

# Bostadsförtätning

- En strategi för att lösa bostadsbristen i centrala Helsingborg



**LUNDS  
UNIVERSITET**  
Lunds Tekniska Högskola

**LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg**  
**Bygg och miljöteknologi**

Examensarbete:

Denis Music

© Copyright Denis Music

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg

Lunds universitet

Box 882

251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering

Lund University

Box 882

SE-251 08 Helsingborg

Sweden

Tryckt i Sverige

Media- Tryck

Biblioteksdirektionen

Lunds Universitet

Lund 2016

## **Abstract**

A need for city- densification is based in the ever- increasing population, urbanization and the influence of sustainable development. Densification is a city planning tool which supports a sustainable urban development and will meet the demand for centrally located residences. The purpose of this study is to investigate the different densification-strategies, and to determine which ones can be applied to central Helsingborg.

The paper is introduced by explaining the concept of densification has its origin, explaining the increased population and what the consequences of urban- densification are. The consequences are divided in three dimensions: Social, economic and ecologic. The study illustrates how the positive consequences are outnumbering the negative ones, highlights how urban densification is better for the humans, the society and the environment than the effects of urban sprawl.

In a fieldstudy the author tried to apply the theoretical knowledge into central Helsingborg to investigate which densification- strategies are conceivable. The result of this study showed that the old town of Helsingborg is a very restricted area and the only strategy appropriate is vertical densification. The fieldstudy presented 2 examples where densification can be done, the first one is vertical densification in the old town of Helsingborg. The second one is by the sea in northcentral part of town, a parking-area with smaller buildings is turned into a 20-storey building.

Keywords: Densification, housing shortage, sustainable urban development, consequences, three-dimensional property division

## Sammanfattning

Ett behov av bostadsförtätning i städerna grundar sig i den ständigt ökande befolkningen, urbaniseringen och influensen av hållbar utveckling. Förtätningen är ett stadsplanerarverktyg som stödjer en hållbar stadsutveckling och ska möta efterfrågan efter centralt belägna bostäder. Syftet med examensarbetet är att undersöka möjligheter för de olika förtättningsstrategier som finns samt vilka som går att applicera till centrala Helsingborg.

Arbetet introduceras med att förklara begreppet förtätning och vart efterfrågan på bostäder har sitt ursprung. Den första frågeställningen, *Vilka faktorer bidrar förtätning med?* lyfter fram konsekvenserna av bostadsförtätning i tre dimensioner: Sociala, ekonomiska och ekologiska. Litteraturstudien visar att de positiva konsekvenserna dominerar och poängterar hur det är bättre för människan, samhället och miljön att förtäta en stad än att glesa ut den och exploatera i utkanterna av staden. Ökad funktionsintegration, mindre segregering och ökad livskvalitet är några av egenskaper den täta staden har.

En fältstudie utfördes av författaren i försök om att tillämpa den teoretiska bakgrunden i centrala Helsingborg för att undersöka vilka strategier som går att applicera, resultatet visade att förtätning i innerstaden är väldigt svårt att utföra p.g.a. restriktioner i detaljplanen. Dessutom är marken så pass högexploaterad att endast strategin våningspåbyggnad är utförlig. Efter observation och analys av staden drogs slutsatsen att den bästa potentialen befinner sig i Norra hamnen där förslaget är att man bygger ett höghus med strategierna rivning och nybyggnad och exploatering av parkeringsyta.

Nyckelord: Bostadsförtätning, bostadsbrist, hållbar stadsutveckling, konsekvenser, tredimensionell fastighetsindelning

## **Förord**

Detta examensarbete utgör den slutliga delen på högskoleingenjörsprogrammet Byggteknik med arkitektur vid Lunds tekniska högskola. Arbetet omfattar 22.5 högskolepoäng och genomfördes under sista perioden av vårterminen 2016.

## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	9
1.1 Syfte och frågeställning.....	10
2. Metod .....	10
2.1 Litteraturstudie.....	10
2.2 Intervjuer .....	10
2.3 Granskning.....	11
2.4 Observationer.....	11
2.4 Avgränsningar .....	11
3. Teoretisk bakgrund .....	12
3.1 Städer ur ett historiskt perspektiv .....	12
3.2 Bostadsförtätning.....	13
3.2.1 Strategier för bostadsförtätning.....	13
3.2.2 Tredimensionell fastighetsindelning .....	14
3.3 Befolkning och bostäder .....	15
3.5 Hållbar utveckling .....	19
3.5.1 Hållbar utveckling i byggsektorn i Sverige.....	20
3.6 Förtätningspotential – hur bedömer man? .....	21
3.7 Förutsättningar för bostadsförtätning .....	22
3.8 Vertikal förtätning ur byggtekniskt perspektiv.....	23
3.10 Efterverkan av förtätning.....	25
4. Förtätningspotential Helsingborg.....	28
Helsingborgs plan för 2035 .....	28
4.1 Projekt.....	29
4.1.1 H+ .....	29
4.1.2 Knutpunkten.....	29
4.1.3 Furutorpsparken .....	29
4.1.4 Höjdpunkten.....	30
4.2 Fältstudie .....	30
4.3 Fastigheten Neptunus 15+18, Gamla staden.....	33
4.4 Norra hamnen, KV. Magasinet/KV. Gamla staden .....	36
5. Resultat .....	40
5.1 Vilka faktorer bidrar förtätning med?.....	40

5.2 Vilka förtättningsstrategier är lämpliga i Helsingborg? .....	41
5.3 Kan man möta efterfrågan av centrala bostäder med bostadsförtätning?.....	42
6. Diskussion.....	43
7. Slutsatser .....	47
8. Referenser .....	48
9. Bilagor.....	53



## 1. Inledning

Helsingborg har lockat till sig många människor, under 2015 ökade befolkningen med 2 565 personer enligt Statistiska centralbyrån (2016). Denna befolkningsökning slog ett nytt rekord för staden och procentuellt var det en högre ökning än storstäderna i Sverige. Parallellt med befolkningsökningen måste även staden växa. Detta kan ske genom stadsutbredning eller förtätning. Stadsutbredning eller utglesning innebär att en stad växer ”utåt” och nyproduceras bostäder på tidigare oanvänd mark. Förtätning innebär att staden växer ”inåt” och bildar en kompaktare stad, ibland på oanvändmark men även mark där man anser att den fulla potentialen har nyttjats. Till exempel så kan man göra om en öppen parkeringsplats till en byggnad med ett inbyggt underjords-parkeringsgarage (Olmårs, 2007).

I dagsläget så har de större innerstäderna nått en exploateringsgräns vilket leder till att nybebyggelse hamnar utanför centrumnära lägen. I Helsingborg stämmer det också till en viss begränsning. I centrum från söder till norr finns det inte mycket utrymme som inte är exploaterat (Region Skåne 2016). Det utrymme som finns kvar är grönområden som är skyddade enligt Länsstyrelsen Skåne eller så är det områden som anses icke attraktiva fram tills nyligen, H+ är ett bra exempel där man planerar att bygga på bl.a. industrimark.

Med en förtätning så kan man komma tillrätta med ett flertal problem i städerna idag. En förtätning leder till avståndsreducering mellan funktioner, fler människor får bo centralt vilket i sin tur gör att man får ta del av ett rikare stadsliv. Att bo centralt samtidigt som många även har sina jobb i närheten har sin fördel att man slipper ta bilen och istället färdas till fots, cykel eller med hjälp av kollektivtrafik. Att låta bilen stå kvar hjälper inte bara plånboken men är även en fördel för miljön då det leder till en minskad användning av fossila bränslen. Med förtätning som tillvägagångssätt påstår Florida (2005) att det sker en ökad verksamhetintegrering som uppnås, där arbete, boende och annan service är nära.

I Helsingborg finns det ett stort intresse av att bo centralt (HSB 2012). Samtidigt råder det bostadsbrist som driver folk till glesare områden. För att undvika exploatering av jordbruksmark och värdefull naturmark bör man istället utnyttja de olika strategier bostadsförtätning erbjuder. Man kan göra om en parkeringsplats till en byggnad med bostäder och fortfarande ha parkeringsytor i underjordiska garage.

Vad bör man ha i åtanke vid förtätning, är nyckelordet *Hållbar utveckling*. Kan förtätning ses som ett verktyg för hållbar stadsutveckling?

## 1.1 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att undersöka vilka förutsättningar för bostadsförtätning det finns i Helsingborg.

Uppsatsens syfte ska uppnås genom att besvara följande frågeställningar:

- Vilka faktorer bidrar förtätning med?
- Är bostadsförtätning lämplig i centrala Helsingborg?
- Kan man möta efterfrågan av centrala bostäder med bostadsförtätning?

## 2. Metod

Grunden för uppsatsen är fördjupning i litteratur och forskning rörande stadsplanering, bostadsförtätning, tredimensionell fastighetsindelning, styrande dokument som detaljplaner och översiktsplaner. Detta genom läsning av böcker, doktorsavhandlingar, uppsatser, examensarbeten och artiklar. För att kunna få en god och bred uppfattning om ämnet. Det har gjorts en kvalitativ och kvantitativ insamlingsmetod i form av intervjuer och observationer.

Metoder som valdes för uppsatsen är både deduktiv metod och induktiv metod. I teorin samt slutsatsen ser man användandet av deduktiv metod och den induktiva metoden ser vi av iakttagelserna, observationer och intervjuer som har analyserats och lett till en slutsats (Lind, 2014).

### 2.1 Litteraturstudie

För att få en bakgrundskunskap och en förståelse för studiens ämne har en bred litteraturstudie gjorts. Studien grundar sig på information hämtad från relevanta databaser som LUBsearch och Google Scholar. Det finns relativt mycket litteratur för begreppet förtätning att hämta så de artiklar och rapporter som inte berörde städer som har liknelser med Helsingborg filtrerades bort. För att bevara objektivitet så samlades fakta in från flera källor som inte har något samband eller samarbete med varandra.

### 2.2 Intervjuer

Två typer av intervjuer utfördes. De första utfördes muntligt på förbestämd plats, genom telefonsamtal och över mail. Intervjuerna har varit semistrukturerade i dessa fall. Man har haft i åtanke att intervjupersonerna sitter på en viss kunskap och därför har man format intervjun

efter dessa. Men samtidigt har syftet varit att se om dessa olika aktörer inom byggindustrin delar samma tankar kring vissa ledande frågor som ska lyftas fram i arbetet.

Den andra intervjutypen utförde spontant på platser som var intressanta för rapporten. Dessa saknade struktur och skulle producera genuina åsikter om vissa planer som skulle verkställas i Helsingborg stad, som ex. H+ och de fiktiva projekten som rapporten berör i kapitel 4.2 *Fältstudie*. De intervjuade bestod av människor som var på besök i områdena eller boende i närliggande kvarter.

### **2.3 Granskning**

Speciellt för granskning av detaljplaner uppmärksammades noga om mark eller byggnader var skyddade. I fältstudien granskades alla detaljplaner inom en radie av 2 kvarter runt det område man undersökte. Detaljplanerna begränsar var och hur högt man får bygga, som förväntat fanns det väldigt många restriktioner så därför utökades granskningen till att studera detaljplanerna för kringgående projekt i Helsingborg Stad. Denna undersökning visade att förslagen som gjordes i fältstudien inte är orimliga för man kan referera till pågående projekt som fått ändringar i detaljplaner beviljade och ändringarna i projekten har klara gemensamma nämnare i ändringarna.

### **2.4 Observationer**

Observationer gjordes i Helsingborg stad för att undersöka var det finns potential för förtätning, parallellt som områden observerades undersöktes även vanliga mönster som förekommer för tidigare förtättningsprojekt, samt var man eventuellt kan utföra några av strategierna.

### **2.4 Avgränsningar**

Examensarbetet avgränsar sig till bostadsförtätning i centrala Helsingborg. Uppsatsen innefattar inga djupgående konstruktionstekniska lösningar eller ekonomiska kalkyler, dessa kommer endast nämnas grundläggande för att illustrera en helhetsbild när man under material.

Centrala Helsingborg sträcker sig mellan Stadsparken i söder och Margaretaplatsen i norr enligt uppgifter från Helsingborg stad hemsida.

### 3. Teoretisk bakgrund

Med en befolkningsökning och ökat intresse att bo centralt, samtidigt som antalet bostäder inte möter efterfrågan leder det till att man ständigt vill bostadsförtäta stadskärnan. Att förtäta stadskärnor har man goda erfarenheter av och är ett viktigt verktyg inom stadsplaneringen i Sverige. Med tiden ställs det allt fler krav på byggnader, miljöer och förhållanden i samhället vilket leder till att även bostadsförtätning utvecklas med tiden. För att få en djupare förståelse kring förtätning som stadsplanerarverktyg, vad som påverkar den och dess utveckling samt vilka följder förtätning har, kommer följande avsnitt i uppsatsen behandla viktiga faktorer som har haft påverkan för utvecklingen.

#### 3.1 Städer ur ett historiskt perspektiv

Genom varje utveckling i samhället har man fått bevittna en ändring av stadstyper och olika sätt att forma staden. På mitten av 1800- talet skulle industrialiseringen vara avgörande för samhället Björk (2009). Det byggdes industrier i de svenska städerna och antalet invånare i städerna som sökte sig till jobb ökade hastigt. Ökat antal invånare i städer är även känt som *urbanisering*. Med urbaniseringen och industriella revolutionen så började de första svenska moderna städerna byggas. I städerna var kärnan jobben, förutom fabriker hade man tillgång till skolor, sjukhus, kyrkor, livsmedel samt järnvägsstationer. Björk (2009) påstår att alla faktorer som spelade roll för människan fanns samlat i staden. Urbaniseringen förde med sig även problem, utveckling av städerna skedde allt för snabbt och omständigheterna var inte exemplariska. Befolkningstätheten som uppstod var större än man upplevt innan, sjukdomar spreds effektivt, byggnaderna var även byggda nära inpå varandra och bränder kunde enkelt spridas mellan trähusen. Den största och kändaste branden i Sverige var Sundsvallbranden 1888, där staden brann ner på 9 timmar. Samma dag brann även nästan hela Umeå ner. (Skandiahistoria 2016).

Reaktionen var att man ville reglera städernas kvicka utveckling. Man införde den första stadsbyggnadslagstiftningen i Sverige, intresseväckande var årets byggnadsstadga, brandstadga och hälsovårdstadga (Björk, 2009). Städerna utgjordes av delområden avskilda av breda alléer och planterade brandgator<sup>1</sup>. Stenhus blev en vanligare syn, efter branden i Sundsvall byggde man upp hela staden av stenbyggnader som idag utgör centrum (även kallat ”Stenstaden” (Sundsvall kommun 2016).

---

<sup>1</sup> *Brandgata* har sitt ursprung i skogar där man har områden som har funktionen att hejda spridningen av bränder.

När personbilen introducerades i samhället hade det en dominerande betydelse för samhällsutvecklingen, bilismen som det även kallas. När man började massproducera produkter så kunde man erbjuda lägre priser och när fler fick tag på produkter som bilen, frysen och televisionen så ändrades en del. Frysens gjorde det möjligt för mat att vara längre, ägde man en bil behövde man inte längre bo i närhet av en mataffär, man behövde inte längre bo i städerna då man fick underhållning hemifrån genom televisionen. Bilismen ledde till att nya bostadsområden och förorter tillkom i stadens utkanter (Naturskyddsföreningen 2006). Urbaniseringen fick en avtagande trend. Förorterna i stadens utkanter blev efterhand så pass stora att de hade egna affärer och mindre samlingspunkter.

Boverket (2012) i en analys illustrerar att urbanisering har fortsatt, trots omständigheterna. Största befolkningstillväxten skedde i förortskommunerna (Ibid.). På början av 2000- talet så bodde 95% av Sveriges 9 miljoner invånare i städerna enligt (Björk, 2009). Men problemet var att med befolkningstillväxten och bostadsbyggandet i förorterna, så växte städer genom utglesning. Intresset ligger i att minska exploateringen av tidigare oanvänd mark i stadskanterna och minska bilberoendet vilket ledde till att man började förtäta städerna.

## **3.2 Bostadsförtätning**

Begreppet förtätning går att beskriva som en höjd nivå av markexploatering i en miljö som redan är bebyggd. Förtätning blev särskilt intressant på sent 80- tal när man introducerade begreppet hållbar utveckling, som har ett eget kapitel i uppsatsen. 1990 var året man släppte rapporten som hjälpte utveckla strategin att bygga staden inåt (Europeiska kommissionen 1990). Städerna skulle vara kompakta och hindra utglesning av städer. En kompakt stad hade syftet att minska avstånd och ta distans från bilberoende samhällen.

### **3.2.1 Strategier för bostadsförtätning**

Tillvägagångssätt för bostadsförtätning skiljer sig åt. Det är beroende på bl.a. miljö, utrymme, efterfrågan och kapacitet.

Platser man kan genomföra förtätning inom befintlig bebyggelse är:

- Obebyggda tomter
- Parkeringsplatser
- Grönområden
- Rivning och nybyggnad
- Befintlig bebyggelse (Vertikal förtätning)

**Obebyggda tomter** - Först och främst när man tänker på förtätning så syftar man förmodligen på att fylla i luckor mellan byggnader. Detta är även känt som infill (Olmårs, 2007). Tomten som är outnyttjad kanske en avsikt att bebyggas men det blev inte av, eller så har det inte funnits intresse tidigare. Viktigt att ta hänsyn till vid infill, är att man ska försöka efterlikna omkringliggande bebyggelse. Detta gäller både i utseendet och funktionsmässigt.

**Parkeringsplatser** - Dessa väldigt lämpliga ytor för exploatering. De tar upp stora ytor och nyttjar inte ytor effektivt. I stadsmiljö finns det ett stort parkeringsbehov och genom att skapa ett underjordiskt garage under den nybyggda fastigheten löser man problemet (Ibid.).

**Grönområden** – Bör undvikas, men är fortfarande en av förtätningstrategierna. Noga bedömningar måste göras, grönområden är viktiga faktorer för städer. Områden med god tillgång till grönområden är mer acceptabla att exploatera, men i alla fall ska kompenseringar göras för att öka tillgängligheten, upplevelsevärdet och kvalitén i resterande del av grönområdet (Ibid.).

**Rivning och nybyggnad** – Om man anser att en yta inte är utnyttjad tillräckligt effektivt så kan man uppnå högre kapacitet genom att riva och nyexploatera. Den moderna byggtekniken tillåter högre fastigheter och därmed nyttjas ytor mer effektivt. Denna typ av förtätning kräver noga avvägningar för den befintliga byggnadens värde för staden och stadsbilden. Speciellt om den har kulturhistoriska eller arkitektoniska värden. Byggnader med kulturhistoriska eller arkitektoniska värden faller under begreppen k- samt q-märkta byggnader (Länsstyrelsen Skåne, 2016).

**Befintlig bebyggelse (Vertikal förtätning)** - Innefattar nybyggnad på befintlig bebyggelse. Denna typ av bostadsförtätning blomrade när den nya lagen 2004 presenterade 3d-fastighetsindelning/bildning. Tidigare var det svårare juridiskt att bygga på befintlig bebyggelse, och den nya lagen underlättade en del.

Att bygga på höjden kan vara problematiskt och förhållanden är sällan generella och varje projekt har något unikt. Problem som kan uppstå är om konstruktionen tillåter det, installationer som kräver unika lösningar, hur byggnadens nya höjd påverkar stadsbilden och skuggbildning.

### 3.2.2 Tredimensionell fastighetsindelning

Fram till 2004 så avgränsade man fastigheter till markytan. Detta betyder att den traditionella fastigheten avgränsas endast horisontellt och sträcker sig i höjd och djupled. Vid behov att

utnyttja delar av fastighet, oavsett om det var delar av byggnader eller under markytan för ledningar eller tunnlar, så gjorde man det genom att teckna nyttjanderättsavtal eller servitutsavtal (Boverket, 2004). I vissa fall har man kunnat använda sig av ledningsrätt eller bilda gemensamhetsanläggningar. Dessa förutsättningar medförde komplikationer. Avtalen var tidsbegränsade och kunde upphöra, vid samägande krävdes det att alla delägare var överrens vid beslutstagande.

Tredimensionell fastighetsindelning infördes i samband med lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2004. Den nya lagen gjorde det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter, som avgränsades horisontellt och vertikalt, fastigheterna kunde nu ses som volymer. Dessa lagändringar var avgörande för vertikal förtätning, som möjliggjorde att bygga på befintliga byggnader.

För att tredimensionell fastighetsindelning ska vara en möjlighet för en byggnad så krävs det att man kan klara det ekonomiskt. Att exempelvis köpa 2 våningar som man ska sälja som bostadsrätter, är det eventuell vinst på kort sikt, men att hyra ut våningarna mot hyra är en eventuell vinst på lång sikt. Därför är det sällan man delar in mindre lokaler i tredimensionella fastigheter.



**Figur 1.** Bilden visar en principlösning hur en byggnad kan vara indelad i flera fastigheter. Exempelvis kan 1:an representera restaurangverksamhet, 2:an hyresrätter och 3:an bostadsrätter. Om man önskar, så tillåter Tredimensionell fastighetsindelning att bygga fler våningar ovanpå 3:an (4.) med nya ägare (om man får bygglov etc. godkända).



**Figur 2.** Bilden föreställer en traditionell fastighet. Den var istället tvådimensionell och allt som är över eller under den svarta rutan ägs av en fastighet. Innan lagändringen 2004 innebar det att endast ägarna till fastigheten kunde t.ex. bygga ett garage eller höja våningar utan komplikationer med olika avtal eller gemensamhetsanläggningar.

### 3.3 Befolkning och bostäder

I Sverige pågår det en konstant befolkningsökning följt av underskott av bostäder. Enligt Boverket (2016) så bedöms 240 av Sveriges 290 kommuner ha underskott på bostäder.

Jämfört med 2014 är det en ökning på 30 % högre underskott. År 2015 såg man en ökning på 25 % fler påbörjade preliminära bostäder än året tidigare enligt Statistiska centralbyrån (2015)

Under 2015 bevittnade vi en befolkningsökning med ungefär 104 000 människor i Sverige. Och man förväntar sig större utmaningar de kommande åren. Under 2016 så förväntas Sverige passera 10 miljoner invånare. 29 februari 2016 låg siffran på 9 866 670 antal personer (Statistiska centralbyrån, 2015). SCB<sup>2</sup> gjorde en uppskattning år 2009 att man först skulle passera 10 miljoner år 2024 (Ibid, 2010).

Befolkningsökningen i samband med urbaniseringen, som fortfarande ser en växande trend i Sverige (Ibid 2012), förstår man att storstadsregionerna behöver fler bostäder. Boverket samtycker och efter behovsbedömning påstår de att det behöver byggas drygt 70 000 bostäder per år fram till år 2020.

Krissituationer har även lett till en drastisk ökning av asylsökande i Sverige. Statistik hämtat från Migrationsverket (2016) illustrerar den drastiska ökningen av sökande jämfört med föregående år. År 2015 sökte knappt 163 000 personer asyl jämfört med ca 80 000 året tidigare. I år kan man se en avtagande trend av sökande, förmodligen följt av gränskontroller vid gränserna.

Även gäststuderande, personer som ska jobba i Sverige samt människor med anknytningar till Sverige (bl.a. adoptivbarn, flyktingar med anhöriga) söker uppehållstillstånd i Sverige<sup>3</sup>.

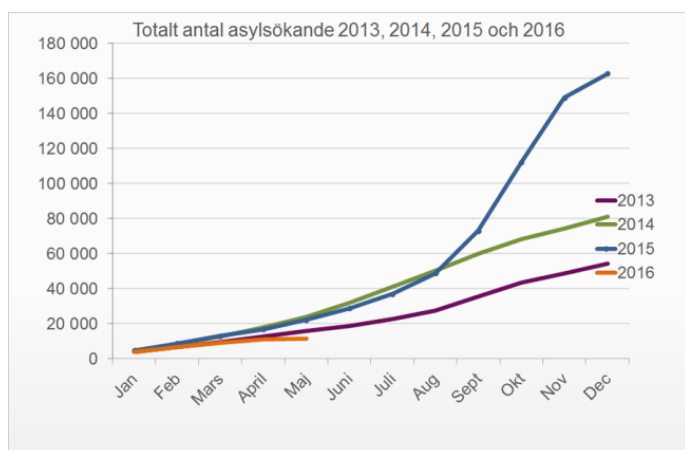
Statistik och tabell tagen från Migrationsverket (2016) med alla beviljade uppehållstillstånd inom de olika kategorierna ser vi undertill (Tabellen är avgränsad till åren 2013,2014 och 2015 då det ansågs vara mest relevant för en helhetsbild).

---

<sup>2</sup> Statistiska centralbyrån

<sup>3</sup> "Gäststuderande", "Anknytningar" och "Arbetsmarknad" faller inte under "Asylsökande" som grafen illustrerar.





Figur 3. Totalt antal asylsökande under perioden 2013-2016

Kategori 1	Kategori 2	2013	2014	2015
ANKNYTNINGAR (EXKL. ANHÖRIGA TILL ARBETSMARKNAD/ GÄSTSTUDERANDE)	ADOPTIVBARN	243	221	155
	ANHÖRIGA - FLYKTING- /ASYLGRUNDER	10 673	13 100	16 251
	ANHÖRIGA - ÖVRIGA	18 541	18 079	15 637
	<b>Summa anknnytningar</b>	<b>29 457</b>	<b>31 400</b>	<b>32 043</b>
ARBETSMARKNAD (INKL. ANHÖRIGA ARBETSMARKNAD)	ANHÖRIGA - ARBETSMARKNAD	9 625	9 698	10 023
	ARBETSTAGARE	15 974	12 521	13 789
	EGNA FÖRETAGARE	300	233	306
	GÄSTFORSKARE	1 129	1 126	1 083
	INTERNATIONELLT UTBYTE	1 889	1 992	1 797
	<b>Summa arbetsmarknad</b>	<b>28 917</b>	<b>25 570</b>	<b>26 998</b>
ASYL	KONVENTIONSFLYKTING	7 646	11 341	13 552
	KVOTFLYKTING	2 187	1 971	1 880
	SKYDDSBEHÖVANDE	17 227	20 023	18 690
	SÄRSKILT/SYNNERLIGEN ÖMMANDE OMSTÄNDIGHETER	1 378	1 685	1 588
	TILLFÄLLIGA/TIDSBEGRÄNSADE	94	96	183
	VERKSTÄLLIGHETSHINDER	466	526	752
	<b>Summa asyl</b>	<b>28 998</b>	<b>35 642</b>	<b>36 645</b>
	EU/EES*	ANHÖRIGA EU/EES	6 021	2 734
ARBETSMARKNAD EU/EES		8 720	3 290	*
SCHWEIZ		192	206	309
STUDERANDE EU/EES		4 897	958	*
TILLRÄCKLIGA MEDEL EU/EES		882	206	*
<b>Summa EU/EES*</b>		<b>20 712</b>	<b>7 394</b>	<b>2 791</b>
GÄSTSTUDERANDE (INKL. ANHÖRIGA TILL GÄSTSTUDERANDE fr o m 2012)	ANHÖRIGA - GÄSTSTUDERANDE	944	1 337	1 348
	ARBETSSÖKANDE STUDENT		122	334
	DOKTORAND	979	1 247	1 202
	GÄSTSTUDERANDE	6 580	7 898	7 874
	<b>Summa gäststuderade</b>	<b>8 503</b>	<b>10 604</b>	<b>10 758</b>
<b>Total</b>		<b>116</b>	<b>110</b>	<b>109</b>
		<b>587</b>	<b>610</b>	<b>235</b>

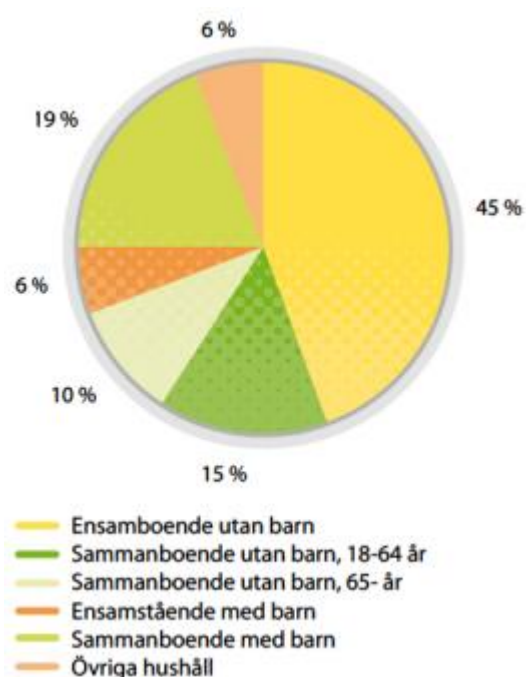
\* Fr.o.m 1/5-14 behöver inte EU-medborgare registrera sin uppehållsrätt hos Migrationsverket.

Att få uppehållstillstånd är en process som tar tid. Detta innebär att bland de asylsökande år 2015 så väntar de flesta på ett beslut, och har därmed inte hunnit ge avtryck i statistiken.

I tabellen kan vi utläsa att många gav de som fått beviljat uppehållstillstånd har anhöriga men även en del helt utan kopplingar och kontakter. Därför kan vi anta att de inte har någon att dela bostad med utan kommer ytterligare bidra med press på den befintliga bostadsbristen.

I Sverige så fanns det 48,5 bostäder per 100 invånare år 2010. 1990 var det 47,1 bostäder. Denna jämförelse betyder inte så mycket när man tar ett genomsnitt i hela riket. Men tack vare urbaniseringen så har man märkt en ökning av antalet bostäder per 100 invånare i områden där det är glesbefolkat, samtidigt som förhållandet bostad/100 invånare minskar i storstäderna.

I diagrammet till höger ser vi en sammanställning av hushållen i Sverige år 2010. Vi ser att ensamboende utan barn dominerar, och är även den kategori som växer mest. Denna kategori domineras av unga, ex. studenter. 35 % av dessa är över 65 år gamla som dessutom behöver speciella förhållanden (Boverket 2011).



**Figur 4.** Sammanställning av hushållen i Sverige 2010 från Boverket (2011)

### 3.5 Hållbar utveckling

Begreppet hållbar utveckling (engelska *sustainable development*) kan förklaras som en plan för hur man vill samhället ska utvecklas. Man satte riktlinjerna redan i Brundtlandrapporten, "Our common future" (1987), som publicerades på svenska under titeln "Vår gemensamma framtid" (1988) med denna definition:

*"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov"*

Definitionen uttrycker det perfekt, man hade insett att vi lever på en jord med begränsade resurser.

Fem år senare (1992) ägde nästa miljökonferens rum i Rio. Riokonferensen som den kallas eller FN:s konferens om miljö och utveckling, UNCED. Där antogs *Riodeklarationen* som inkluderade 27 principer om miljö och utveckling, skogsprinciperna och därtill även ett handlingsprogram för det tjugoförsta århundradet, Agenda 21. Handlingsprogrammet skulle visa sig vara centralt och ha påverkan på hur man skulle arbeta mot en hållbar utveckling. Tio år senare (2002) hölls Världstoppmötet om hållbar utveckling i Johannesburg (även kallat Rio+10) där man bekräftade att Agenda 21 ska ligga till grund för allt utvecklingsarbete.

Agenda 21 kan man se som fortsättning på vad man påbörjade 1987 och är definierad med tydliga principer, riktlinjer och mål. Det är betonat att utvecklingen måste vara hållbar inte bara i fråga om miljö och naturresurser. Utan även socialt och ekonomiskt. Därmed fick hållbar utveckling tre dimensioner:

- **Social hållbarhet**, t.ex. Strävan mot att uppfylla grundläggande mänskliga rättigheter
- **Ekonomisk hållbarhet**, t.ex. Motverka fattigdom
- **Ekologisk hållbarhet**, t.ex. Vara sparsam med mänskliga och materiella resurser på lång sikt

Principerna som angavs i Riodeklarationen skulle användas i Agenda 21- arbetet. Vissa av de viktigaste principerna är:

- **Substitutionsprincipen:** I en situation där man befinner sig i val av produkter så ska den produkt väljas som är bättre ur miljösynpunkt. Det vill säga att man ska söka sig till ett miljömässigt bättre substitut vid val.

- **Kretsloppsprincipen:** Lika som naturen har kretslopp ska samhället agera ur ett kretsloppsperspektiv där det som utvinns ur naturen ska på ett uthålligt sätt användas, återanvändas, återvinnas som material eller energi. Slutligen omhändertas med minimal resursförbrukning utan att naturen skadas.
- **Principen om att förorenaren betalar:** Förorenaren bär kostnaden för föroreningen
- **Försiktighetprincipen:** Om det föreligger osäkerhet om en aktivitet eller ämne är miljöförstörande och farligt så ska det omedelbart betraktas som farligt till man kan motbevisa det.

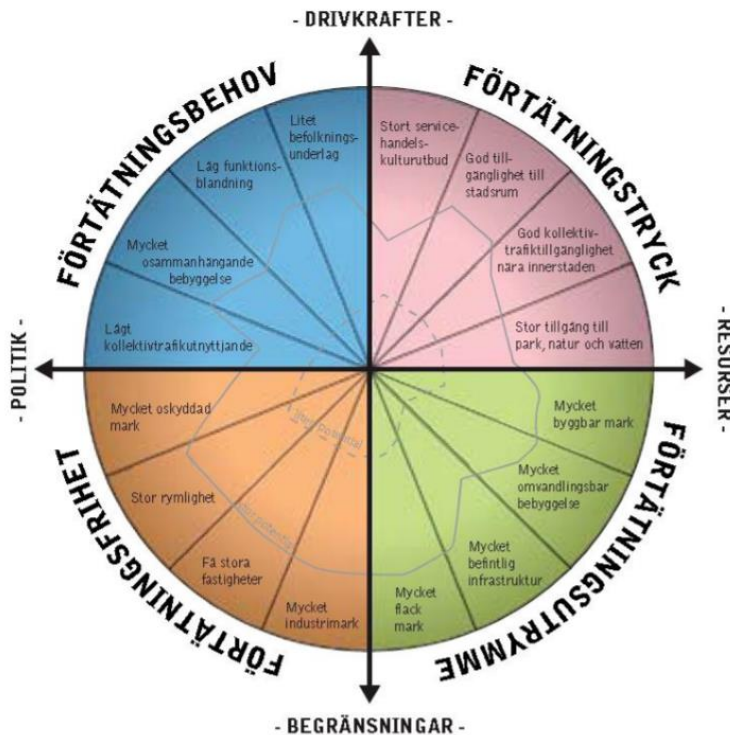
### 3.5.1 Hållbar utveckling i byggsektorn i Sverige

Sverige arbetar hårt för att hålla all utveckling hållbar. I Sveriges lagar kan man läsa mycket som har blivit påverkat av både Brundtlandrapporten och Riokonventionen. Man har applicerat de tre dimensionerna av hållbar utveckling och arbetar hårt för att följa de. Intressant för detta arbete är Miljöbalken som är en samling av lagar som bland annat byggsektorn ska följa och allt som har med stadsplanering samt samhällsplanering att göra.

Inom den svenska byggsektorn så kan man tydligt se att hållbar utveckling är ledande. Man har inkluderat de tre dimensionerna av hållbar utveckling i Plan- och bygglagens grundläggande bestämmelser. När man ska bygga i Sverige så måste man följa *Plan och bygglagen* (förkortat PBL) som är en lag (i Miljöbalken) som reglerar planläggningen av mark, vatten och byggnader. För att göra det enkelt att följa lagarna så kan man bygga enligt *Boverkets byggregler* (förkortat BBR) som är en samling av föreskrifter och allmänna råd till PBL fastställt av Boverket och gäller svenska byggnader.

### 3.6 Förtätningpotential – hur bedömer man?

För att undersöka möjligheter till bostadsförtätning och kunna urskilja på områden har man olika strategier. Verktuget förtätningsskivan, framtagen av Stockholms landsting tillsammans med konsulten Spacescape (Regionplanekontoret Stockholms läns landsting, 2009).



Figur 5. Förtätningsskiva; ju längre ut skivan sträcker sig, desto högre potential. Källa: Spacescape

Förtätningsskivan är indelad i fyra kategorier, varje sektion är i sin tur indelad i 4 områden.

Kategorierna (taget ur rapporten Spacescape gjorde i samband med regionplanekontoret):

- *Förtätningssbehov* som styrs av politiska målsättningar, för en hållbar utveckling i översiktsplanen och "RUFSS"<sup>4</sup>.

- *Förtätningstryck* som drivs av efterfrågan och betalningsvilja.

- *Förtätningssutrymme* som begränsas av stadens fysiska form och infrastruktur.

- *Förtätningssfrihet* som begränsas av politiska och juridiska förutsättningar.

Områdena i varje kategori är punkter där analysen sker. Exempelvis kategorin

"*Förtätningstryck*" innehåller analysområdena:

<sup>4</sup> R.U.F.S. = Regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen (Regionplanekontoret Stockholms läns landsting, 2009)

- Stort service-, handels-, kulturutbud
- God tillgänglighet till stadsrum
- God kollektiv-, trafikillgänglighet nära innerstaden
- Stor tillgång till park, natur och vatten

Områden graderas efter en skala 0-5 i cirkeln. Ju mer aktuellt ett område är, så graderas det till ett högre värde i rosen, t.ex. om ett kvarter man analyserar har ett stort utbud av service, handel och kultur så graderas detta analysområde till en 5:a. Det högsta betyget sträcker sig längst ut i cirkeln och är en motivation till att förtäta och bidra till ett förtätningstryck (Regionplanekontoret Stockholms läns landsting, 2009.) Samma logik följer låga betyg och motverkar förtätningmöjligheter. När man har gått igenom alla parametrar av förtätningrosen har man illustrerat en sammanfattande bild av möjligheter för bostadsförtätning.

### 3.7 Förutsättningar för bostadsförtätning

**Detaljplanen**, framtagen av kommunen avgör vad som får byggas och hur. I detaljplanen kan man se vilka ytor som får bebyggas, hur stort och högt man får bygga. Det kan vara bestämt om byggnader får användas till kontor, bostäder, restauranger etc. I vissa känsliga fall det även finnas hänvisningar vilka fasadmaterial som ska användas.

Detta kan bromsa ner eller helt hindra ett projekt från att hända. Ett scenario kan vara att en byggherre har intresse att bygga på en befintlig byggnad, detaljplanen anger att man redan har nått höjdgränsen. För att kunna genomföra intresset om fler våningar ska man ansöka om ändrad eller ny detaljplan för det avsedda området. Först när ändringen eller den nya detaljplanen vinner laga kraft kan man gå vidare att söka om bygglov, som ytterligare bidrar med upp till 10 veckors väntetid.

Vid **vertikal förtätning** så krävs det, förutsatt att det inte gjorts tidigare, beräkningar och tester för att se om basen (den nuvarande byggnaden) klarar av ytterligare laster eller om det krävs förstärkningar. Materialval har stor betydelse om man kan förtäta i höjden. Betong- och stålstommar i den befintliga byggnaden är bättre val än trästomme (Ida Crabbe, 2016-04-08). Val av stomme i nybyggnationen följer inte samma regler, då man har stort fokus på laster och ser gärna att bygga med lättare material, exempelvis prefabricerad trästomme som både har en lätt konstruktion och snabb byggtid. (C Lindgren & C Widerberg, 2010)

Ytterligare svårigheter som kan uppstå vid vertikal förtätning är att man ständigt ska bygga enligt aktuell standard. Något som är aktuellt idag och inte var aktuellt när man byggde de äldre byggnaderna i staden är ex. tillgänglighetskraven som är inkluderade i dagens BBR, som ska följas vid nybyggnationer och ändring av befintliga byggnader. Även om man faktiskt inte utför ändringar på befintliga byggnaden så ska den fortfarande uppfylla kraven. Enligt 1 kap. 4 § PBL så faller ombyggnad och tillbyggnad i begreppet ändring av byggnad. Ett tillgänglighetskrav man ofta stöter på är hisskravet. Enligt 3 kap. 4 och 18 §§ PBF ska bostäder med fler än två våningar vara försedda med hiss eller andra lyftanordningar.

### 3.8 Vertikal förtätning ur byggtekniskt perspektiv

Ett lyckat påbyggnadsprojekt kräver noggrann kontroll av den befintliga byggnadens förutsättningar. (BBR 2012). Förundersökningen bör innefatta kontroll av stomme, grundläggning och stabilitet för att kunna bekräfta att den klarar av den ökande lasten.

Bra förutsättningar är att den befintliga stommen klarar av stora laster och att påbyggnaden görs med en så lätt stomme som möjligt. Byggnader med betongstomme är att föredra, då det är vanligt förekommande att stommar i betong är överdimensionerade. Vid våningspåbyggnad kan man ersätta det befintliga betongbjälklaget med lättare konstruktion och addera två till tre våningar utan att lasterna ökar (C Lindgren & C Widerberg, 2010). Vanligtvis använder man lätta stommar av **trä**, **lättbetong** och **stål**. Dessa material har god hållfasthet även om de är lättare (stål har hög densitet och är tung men kompenserar med slank konstruktion)

Bra hållfasthet och låg tyngd är lika viktigt som andra egenskaper. Kortfattat fokuserar man på dessa faktorer när man ska välja stommaterial och byggmetod.

- Tyngd
- Hållfasthet
- Byggfukt
- Miljö
- Monteringstid
- Brand
- Akustik
- Kostnad

Nedan går ytligt genom egenskaperna för trä och lättbetong som är mest förekommande i Sverige, följt av en jämförelse.

## **Trä:**

- Tyngd: Lätt material
- Hållfasthet: God hållfasthet
- Byggfukt: Väldigt känslig för fukt. Vindskydd krävs, eller inplastade delar
- Miljö: Det mest miljövänliga materialet, förnyelsebar resurs, liten energiåtgång vid tillverkning. Kolsänkeffekt.<sup>5</sup>
- Monteringstid: Snabb monteringstid, vid större projekt bygger man inte på plats utan det levereras prefabricerade planelement. Då krävs det väldigt detaljerade lösningar, svårt att göra justeringar på plats.
- Brand: Måste isoleras, väldigt brandkänsligt.
- Kostnad: Billigt material

## **Lättbetong:**

- Tyngd: Relativt lätt material
- Hållfasthet: God hållfasthet
- Byggfukt: Är fukttålig. Krävs inget vindskydd
- Miljö: Bidrar vid tillverkning med stort koldioxidutsläpp från cementtillverkningen. Men kompenserar hälften av utsläppet då även betong binder koldioxid (karbonatisering)
- Monteringstid: Snabb monteringstid, vid större projekt bygger man inte på plats utan det levereras prefabricerade planelement. Då krävs det väldigt detaljerade lösningar, svårt att göra justeringar på plats.
- Brand: Måste isoleras, väldigt brandkänsligt.
- Akustik: Kräver isolering
- Kostnad: Billigt material, dyrare än trä

## **Jämförelse**

- Tyngd: Trä är lättare än lättbetong. Kräver dock mer förankring p.g.a. låga vikten.
- Hållfasthet: Erhåller lika god hållfasthet
- Byggfukt: Trä är mer fuktkänsligt till skillnad från lättbetong.
- Miljö: Trä bättre val ur miljösynpunkt

---

<sup>5</sup> Kolsänkeffekt innebär att fotosyntesen vid trädets tillväxt fångar upp koldioxid och lagrar den i trädet under hela dess livslängd.



- Monteringstid: Lättbetong, eftersom trä kräver montering av vindsydd innan start.
- Brand: Lättbetong kräver ingen tilläggsisolering för brand, men har dåliga värmeisoleringsegenskaper så tilläggsisolering krävs ändå.
- Akustik: Lättbetong bättre ur akustiksynpunkt
- Kostnad: Ungefär samma kostnader. Trä lite dyrare p.g.a. vindsydd samt mer tilläggsisolering.

Det är jämt mellan materialen, jämförelsen är inte tillräckligt djupgående kan man inte utse ett bättre material, när jämförelsen sker ytligt. Trä och lättbetong är var för sig bättre i vissa områden, det hade skiljt sig mer om syftet med bygget vore specificerat. Men för påbyggnad föredrar de flesta svenska byggföretagen betong över trä (Ida Crabbe 2015-04-08, Arber Dervishi 2015-03-21)

### 3.10 Efterverkan av förtätning

I detta avsnitt går igenom vilken påverkan förtätning har på en stad. Om det stämmer att förtätning bidrar till bra förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, framförallt om vertikal förtätning kan det.

Under litteraturstudien visar det sig att mycket pekar mot att förtätning är ett steg i rätt riktning. Region Skåne (2013) motiverar att förtätningen är att förbereda samhället för framtiden, bl.a. kommer bensinpriset förmodligen dubblas och energikostnaderna kommer öka. Vid förtätning kan man utnyttja många resurser som är där sedan tidigare, man undviker att på nytt investera i infrastrukturen, nya ledningar, etc.

För att illustrera en helhetsbild, så ska man framföra de olika konsekvenserna ur 3 synvinklar: sociala, ekonomiska och ekologiska (De tre dimensionerna i kap. 3.5 *Hållbar utveckling*)

## **Social**

Urbanforskaren Richard Florida (2005) beskriver det urbana livet som en förutsättning för mänsklig kreativitet och ekonomisk kreativitet. Förtätningen av städerna innebär god tillgänglighet till allt som behövs för människan. Service, arbetsplatser, handel, utbildning, kultur och mötesplatser är alla samlade inom räckhåll. I en tät stad så menar Region Skåne (2013) att med den ökade koncentrationen av människor på en begränsad yta leder till fler möjligheter till möten och kontakter. Den täta staden ger fler sociala möjligheter, förutsättningarna för olika verksamheter är bättre, exempelvis för kulturverksamheter så är det mer attraktivt om det befinner sig på gångavstånd. Fortsatt så ges det möjligheter att skapa variation i boendet, utan att behöva flytta från området. Sverige har dåliga erfarenheter av segregeringen som skedde med miljonprogramsområdena eller som än idag upplevs i renodlade villaförorterna. Förtätningen kompletterar områden med omväxling av upplåtelseformer eller variationer av lägenhetsstorlekar. När bostäderna varierar skapas det förutsättningar till mångfald och integration.

Bellander (2005) lyfter fram att täta städer ger fördelar som minskad social segregering och jämnliska levnadsvillkor, som var ett problem på 90- talet då välfärdsklyftorna synliggjordes.

Det negativa som uppstår i täta städer är att med den ökande befolkningstätheten, ökar bullernivån. Denna miljöstörning påverkar störst andel människor i Sverige enligt Boverket (2008). Att utsättas för buller under en längre tid kan bidra till hälsoproblem, sömnstörning det största problemet.

## **Ekonomisk**

Region Skåne (2013) påstår att täta miljöer är gynnsamma för ekonomin. Motiveringen är att genom förtätning görs ekonomiska besparingar för att man drar nytta av förflutna investeringar. Man kan utnyttja befintliga ledningsnät (värme, vatten och avlopp), och nyttja uppbyggd infrastruktur. Att finansiera byggprojekt är billigare än vanligt, påbyggnad mest av alla strategier. Man undviker exploateringskostnader för marken, ofta kan man direkt ansluta till befintliga elnät, avlopp och värmeförsörjning (vanligaste systemet är fjärrvärme vilket gör det möjligt).

Med hög densitet av människor så ökar produktiviteten, detta beror på att det förutsättningarna finns för att man jobben stämmer överens med rätta kompetenser. Det vill säga att det finns både ett stort utbud av jobb och arbetare. I den täta miljön med ett stort

utbud av liknande verksamheter så bildas det konkurrens som i sin tur sänker priser på varor och tjänster.

Ju mer attraktiv staden blir, dels för privatpersoner men även företag och verksamheter som butiker och hotell, blir marken dyrare i staden. Bostäder blir även dyrare, speciellt för bostadsbristen. Efterfrågan är tillräckligt överlägsen för att man ska kunna sätta skyhöga hyror och avgifter.

### **Ekologisk**

En tät stad innebär att kollektivtrafiken blir mer effektiv och är utgångspunkten för att åstadkomma stora miljövinster. Man tar avstånd från bilberoendet, till jobbet kan man gå, cykla, utnyttja kollektivtrafiken. I värsta fall ur miljösynpunkt finns möjligheten att samåka då chansen är stor att man bor i närheten av en kollega. Region Skåne (2015) lyfter fram hur eftertraktat det är med cykel som transportmedel. Några av världens främsta cykelstäder är ligger i Skåne. I Lund och Malmö sker 28 respektive 22 procent av alla resor med hjälp av cykel. I denna rapport inspirerar de småstäderna till cykelanvändning, men problemet är att mindre städer inte upplever parkeringsbrist eller så är det helt enkelt att arbetsplatsen befinner sig i de större städerna, som de flesta arbeten är stationerade.

Med flera verksamheter på ett kort avstånd ifrån varandra kan man skära ner på transportsträckor av olika produkter, bl.a. eftersom befolkningstätheten bidrar med högre efterfrågan, till skillnad från en gles stad där verksamheter är utspridda och kräver fler och längre sträckor. Istället kan företag som erbjuder liknande tjänster eller produkter kan utnyttja samma leverantörer.

Ur miljösynpunkt är våningspåbyggnad bland de bättre förtätningsstrategierna, detta för att man bevarar grönområden och offentliga rum. Ståhle (2008) genomförde en undersökning av grönområden i Stockholm och invånares uppfattningar. Slutsatsen var att invånare i täta stadsdelar inte upplever en brist av grönområden och parker i sin omgivning, jämfört med de som är bosatta i utkanten av städerna även om man har större tillgång till grönområden i förorterna.

Ytterligare ett starkt miljöargument för bostadsförtätning som Region Skåne (2013) poängterar är att med förtätning minskar exploateringsnivån av naturmark och jordbruksmark. Med en bättre hushållning av jordbruksmark kan man tillfredsställa konsumenterna som önskar närproducerade livsmedel.

## 4. Förtätningpotential Helsingborg

I detta avsnitt undersöks vilka intressanta förtätningar som har utförts eller planeras i Helsingborg, samt en undersökning av förtätningpotential i utvalda områden i centrala Helsingborg.

Helsingborg stad, en stad med 137 909 invånare 1 januari 2016. Befolkningsökningen som nämndes i kap 2 "*Befolkning och bostäder*" är hög. Centrala bostäder är få och väldigt eftertraktade, undersökningen ska granska centrum efter potentiella områden och tillbringa inspiration.

### Helsingborgs plan för 2035

Helsingborg speglar befolkningsökningen som pågår i landet. Förra året så skedde en befolkningsökning på 2565 personer i Helsingborg (Helsingborgs stad Statistikbas 2016). Denna ökning är det största hittills i Helsingborg och procentuellt var en större ökning än vad man upplevde i storstäderna. Enligt den senaste av HSBs bostadsindex (2012) kan man läsa att det råder brist av bostäder för unga. Mellan 2011-2012 planerade man bygga 18,3 bostäder per 1000 invånare. Resultatet var att 58 % av dessa planerade började byggas. Detta är inte perfekt men i relativt bra i jämförelse med andra städer. Man kan tydligt se att Helsingborg satsar på staden och framtiden.

Man har gjort en plan som man ska uppnå år 2035, även känd som Vision Helsingborg 2035 (2016) som en vision om vad Helsingborg ska stå för. Vilka olika egenskaper Helsingborg ska ha som stad och vad det är som kännetecknar staden. En av dessa punkter är att man vill vara mer för miljön och inte förstöra den. Man har hållbar utveckling som nyckelord.

Ett delmål till Vision 2035 är Stadsplan 2017. Som är en ändring av översiktsplanen för centrala Helsingborg. Syftet med stadsplanen är att bl.a. hitta mer plats för bostäder, arbetsplatser (Ibid.). Med andra ord, man siktar mot en mer tät stad.

## 4.1 Projekt

### 4.1.1 H+

H+ är ett stadsförnyelseprojekt i Helsingborg där man förnyar stadsdelarna Oceanhamnen, Universitetområdet, Husarområdet och Gåsebäck. I samband med förnyelsen ska dessa delar av staden knytas ihop med centrum. Gåsebäck är ett gammalt industriområde, idag kan man här hitta olika företagskontor, bilverkstad, föreningar, samlingslokaler. Husarområdet är området kring Rönnowska skolan. Förutom skolan finns det arbetskontor, posthögkvarteret och ett gammalt svinslakteri. Oceanhamnen är det nya namnet på området nära knutpunkten där man ska bygga en ny stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. Universitetsområdet är området kring Campus Helsingborg, Ikea och Mindpark. Nära till detta område befinner sig hamnen.

Gemensamt för dessa stadsdelar är att de idag inte är visuellt attraktiva och att det är områden distanserade från centrum. Till exempel Campus som egentligen befinner sig centralt men är svåråtkomlig då tågen och bilvägen skildrar den från södra delen av centrum.

H+ använder sig av förtättningsstrategierna som nämndes i *4.2.1 Strategier för bostadsförtätning*, obebyggda tomter, parkeringsplatser, vertikal förtätning, rivning och nybyggnad. Eftersom man förnyar hela stadsdelar så kan man se inslag av varje strategi i vart enda en.

### 4.1.2 Knutpunkten

Knutpunkten i Helsingborg har genomgått en vertikal förtätning. Påbyggnaden som genomfördes medförde cirka 8000 kvm och det beräknas ha tillkommit 500 nya arbetsplatser. Detta var första etappen, i andra etappen ska den befintliga byggnaden få ett ansiktslyft. Etapp två är endast i planeringsstadiet och inget är klart hur det ska genomföras.

Förutom strategin vertikal förtätning, har man gjort ändringar i det befintliga parkeringshuset och i den befintliga byggnaden. Knutpunkten invigdes 1991 och behövde förstärkas för att klara av de nya lasterna.

### 4.1.3 Furutorpsparken

160 nya studentlägenheter får plats i den nya fem våningar höga byggnaden på Furutorpsgatan. Byggnaden befinner sig på en yta där tidigare var skolverksamhet samt

parkering. Helsingborg strävar efter att bli Sveriges mest attraktiva studentstad och fler bostäder för studenter är ett steg i rätt riktning. På campus studerar det över 4000 helårsstudenter, i Helsingborg finns det strax under 700 studentlägenheter.

#### 4.1.4 Höjdpunkten

I stadsdelen Närlunda har man rest en skyskrapa och en lägre byggnad där det tidigare varit en mindre livsmedelaffär. Resultatet är Helsingborgs högsta hus på 22 våningar och bildar ett landmärke för staden. Den lägre byggnadsdelen består av butikslokaler, samlingsplats, vårdcentral och studentlägenheter.

## 4.2 Fältstudie

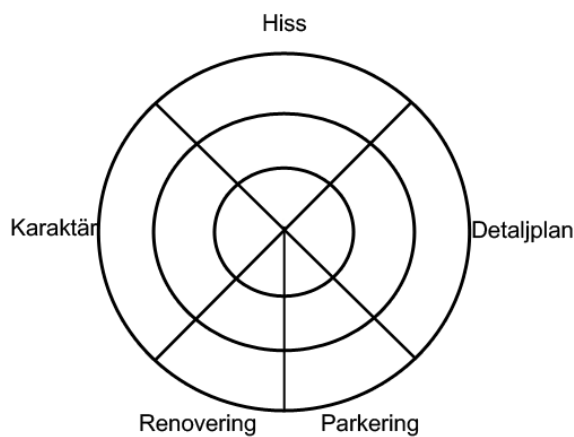
Syftet med denna uppsats är att undersöka möjligheter för bostadsförtätning i centrala Helsingborg. Jag har avgränsat mina egna fältstudier till centrala Helsingborg. Fastigheterna nedan blev utvalda efter observation.

- Neptunus 15 och 18 på Drottninggatan
- Norra hamnen

För kvarteret Magasinet m.fl. har verktyget förtättningsrosen av Spacescape varit grund till att bedöma potentialen.

För att undersöka förtättningsmöjligheterna i området Neptunus har jag använt strukturen från förtättningsrosen som verktyg. Eftersom förtättningsrosen är gjord för att undersöka potential inte bara för en enskild fastighet utan vanligtvis för hela kvarter eller områden, är vissa av områdesanalysen inte aktuella och avgörande för våningspåbyggnad. En ny förtättningsros med nya analysområden har gjorts av författaren själv i figur x. Områdena är valda med hänsyn till avgörande faktorer från kap. 2 *Bakgrund*. Vidare motivering till val av förtättningsros fortsätter i kap 5. *Diskussion, fältstudiediskussion*.

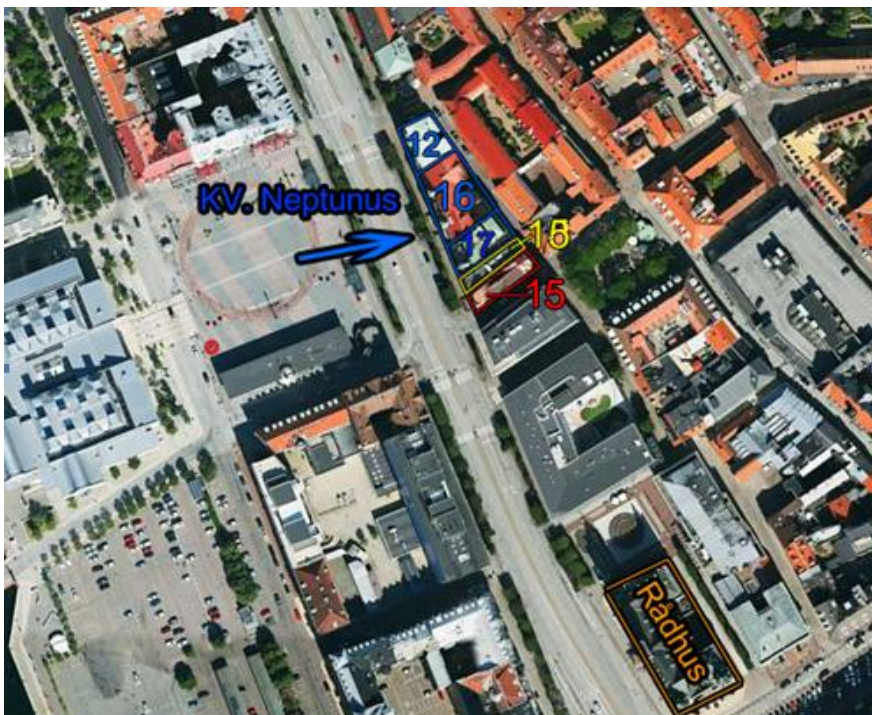
- *Detaljplan:* Vad tillåter detaljplanen? Krävs det en ändring av detaljplanen? Om det krävs flera ändringar graderas det lågt i rosen.
- *Karaktär:* Vilken områdeskaraktär är det? Hur ser fastigheten intill ut? Vilken arkitektonisk stil är dominerande? Är det blandad stil? Lågt värde innebär att man måste efterlika en sorts stil i området.
- *Parkering:* Parkeringsplatser till de nyinflyttade är ett krav. Möjligheten att erbjuda platser ger högre värde.
- *Renovering:* Kräver fasaden renovering? Behöver man utföra renovering av installationer? Ju mer aktuell en renovering är desto högre värde.
- *Hiss* – Kan man lösa hisskravet? Finns möjligheten att installera hiss? Ju högre värde desto bättre förutsättningar för att uppfylla kravet.



**Figur 10.** Redigerad förtätningsros, gjord i Photoshop



**Figur 8.** Redigerad bild av Helsingborgs innerstad. Källa: Helsingborgs gällande detaljplan



**Figur 9.** Redigerad satellitbild av Helsingborg innerstad. KV Neptunus. Källa: Eniro



### 4.3 Fastigheten Neptunus 15+18, Gamla staden

Drottninggatan är en av Helsingborgs mest eftertraktade gator. I figurerna 11, 12 kan vi se kvarteret Neptunus 15 och 18 där det för tillfället är bostäder, teknikbutik och restaurangverksamhet. Detta område och all yta i närheten är i stort sett exploaterat till en maxgräns.

Motiveringen till varför jag ville undersöka denna fastighet är för att fastigheterna Neptunus 16, 17, 12 intill skiljer sig i höjd. Fastigheten 15 är tre våningar hög, 18 är två våningar hög. Resterande är fem (17) och fyra våningar höga (12, 16). Eftersom detta område är högexploaterat och centralt, är det samtidigt väldigt attraktivt.

#### 4.3.1 Förtätningspotential

**Detaljplan:** Detaljplanen för fastigheten Neptunus 15 och 18 är bifogad i kap. 8 *Bilagor*. Detaljplanen som går att hitta i Helsingborgs databas har granskats och fastigheten Neptunus 15 har antal högsta våningar angiven till III samt fyra och sex högst antal våningar för fastigheten Neptunus 18, ritningen är upprättad 1988.03.08 och reviderad 1988.05.10. I dokumenten kan man läsa att flera revideringar gjordes och 1989.01.09 beslutade man att den tillåtna byggnadshöjden var fyra våningar för norra delen av Neptunus 18 och sex våningar för södra delen. Neptunus 15 var oförändrad och 1989.03.17 så vann detaljplanen laga kraft.

**Slutsats:** Detaljplanen tillåter en specificerad påbyggnad på fastigheten Neptunus 18, medan Neptunus 15 erhåller beteckningen ”q” och skall bevara dess enhetliga karaktär. Värdet för området ”Detaljplan” värderas till en 2:a. Motiveringen är att Fastigheten N. 18 tillåter våningspåbyggnad men N. 15 tillåter ingen ombyggnadsmöjlighet enligt gällande detaljplan och måste ansökas om ändring av detaljplan för eventuell påbyggnad.

**Karaktär:** Fastigheterna i området är av blandad stil. Neptunus 15 byggdes i slutet på 1800-talet, byggdes om på 1916. Ljusbeige fasadputs. Neptunus 18 byggdes under 1920-talet, även med ljusbeige fasadputs. Neptunus 16 och 17 är byggd i början på 1900 med en fasad av orange tegel respektive beige tegel. Neptunus 12 byggdes i två etapper, på 30-talet samt 50-talet. Denna fastighet avviker från övriga byggnaderna inom Neptunus. Samtidigt utgör den en viktig tidsrepresentant i stadsmiljön, länkas med de modernare husen i grannkvarteret Fiskaren. Tvärs över Nedre långvinkelsgatan befinner sig Färjan 4 med sina sex våningar med indragen takvåning. 1980 så skedde en mindre fasadändring som ger ett intryck av stilren funktionalism.

*Slutsats:* Områdeskaraktären har ingen dominerande stil. Eventuell påbyggnad bör anpassas efter den ursprungliga byggnaden. Om stilen anpassas så kommer våningspåbyggnaden bidra med att skapa en höjdbalans i Neptunus som för tillfället är i obalans där det går från fem våningar till två respektive tre våningar. Värdet för analysområdet ”Karakter” värderas också till en 2:a med motiveringen att man behöver ta hänsyn till stilen, men samtidigt så kommer karaktären för kvarteret att stärkas med en påbyggnad som i nutid observeras vara i obalans.

**Parkering:** Idag finns det inga avsedda parkeringsplatser för fastigheterna i Neptunus och inte heller finns det möjligheter att bygga några platser i det högexploaterade området. Däremot kan man lösa parkeringsbehovet genom att hyra parkeringsplats i Sundstorgsgaraget tvärs över gatan.

*Slutsats:* Möjligheten för parkeringsplatser är god och värderas till en 3:a.

**Renovering:** Vid observation verkar fasaden vara intakt och kräver ingen renovering.

*Slutsats:* Ur renoveringssyfte verkar fasaden vara intakt

**Hiss:** Hiss finns inte tillgängliga och kommer vara svårt att installera. För att installera hiss behöver man utnyttja det befintliga utrymmet för ett schakt. En utvändigt hiss är inte en möjlighet då man kommer störa den arkitektoniska stilen. För en hissinstallation krävs det ombyggnad av den befintliga byggnaden.

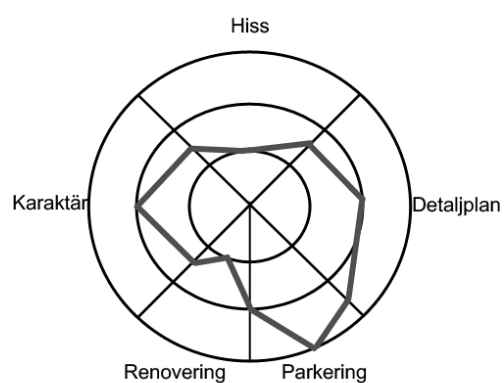
*Slutsats:* Att lösa hisskravet blir svårt i detta fall och analysområdet ”Hiss” får det lägsta värdet, en 1:a.

### **4.3.2 Lämpliga förtättningsstrategier**

Beroende på platsen fastigheten befinner sig på, lämnar det endast strategierna rivning och nybyggnad samt våningspåbyggnad. Rivning är icke möjligt då byggnaderna har stor kulturhistorisk betydelse för staden. Våningspåbyggnad är möjlig på fastigheten N. 18 då detaljplanen tillåter det. Högst antal våningar är indelade för fastigheten N. 18, den ”norra sidan” som det är angivet i beskrivningen (sidan mot Drottninggatan) får högst ha sex våningar som fastigheten N. 17 bredvid. Södra sidan får högst vara 4 våningar. Denna indelning är p.g.a. en påbyggnad kommer skymma sikt för fastigheten Delfinen bakom och även täcka för en uteplats för N. 17. För att utföra våningspåbyggnaden så krävs det att man ska bibehålla byggnadens ursprungliga karaktär. Vilket är passande då var och en fastighet i kvarteret representerar en viss stil och tid.

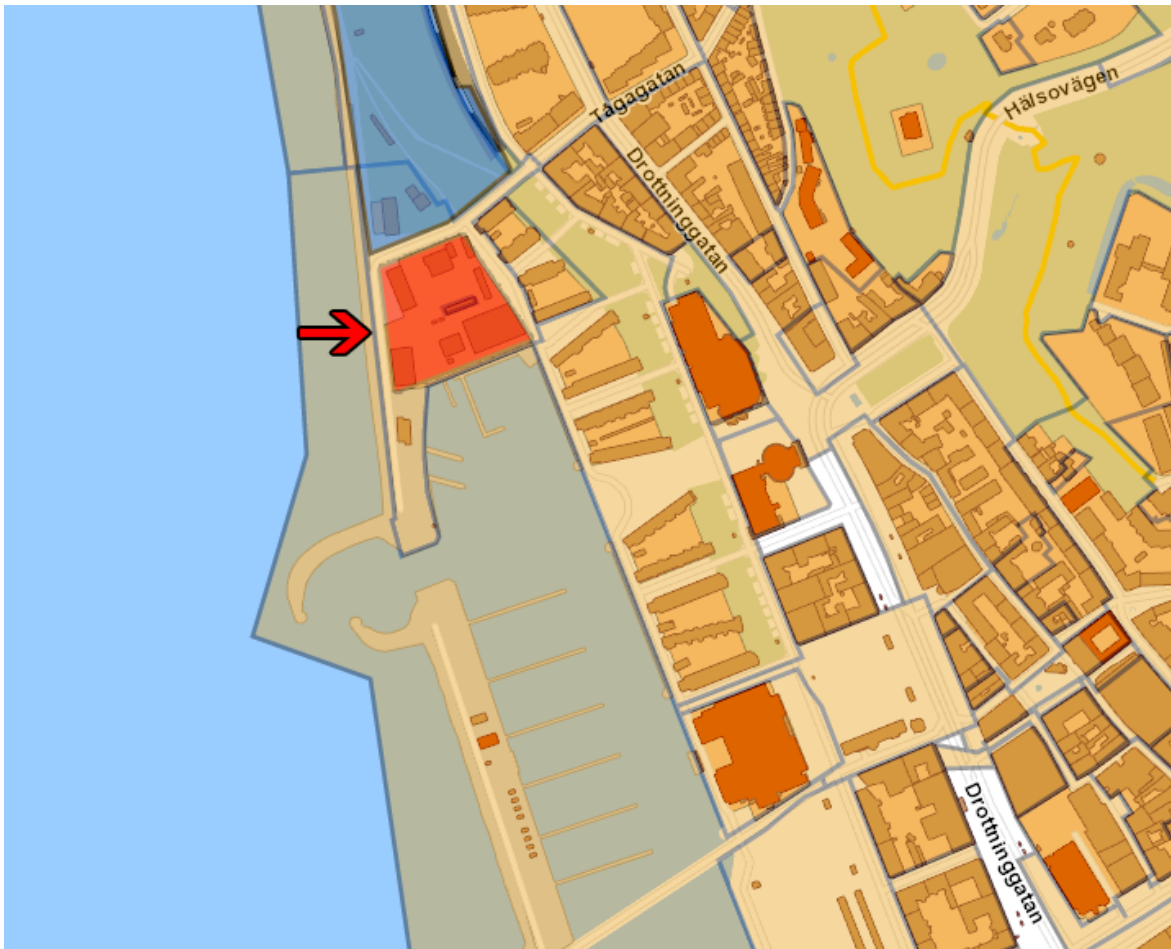
Enligt den redigerade förtätningsrosen så får inte fastigheten höga betyg och potentialen är inte optimal. Detta beror på att konstruktionen är gammal och kommer förmodligen kräva förstärkning, detta är antaganden författaren fick ta för att man inte fick tillgång till fastigheten och kunde inte avgöra genom att avläsa ritningarna.

Hisskravet blir svårt att uppfylla, ändringar av detaljplan är tvingade att ske, ska man bygga ett hisschakt kommer detta ta av byggnadens ursprungliga utrymme.

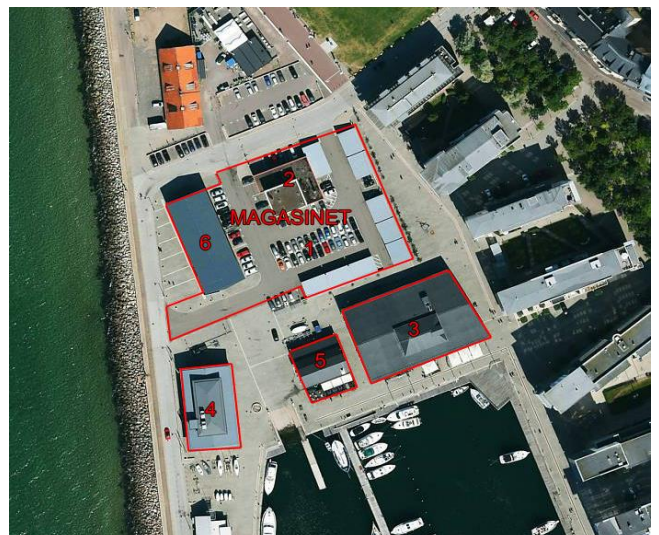
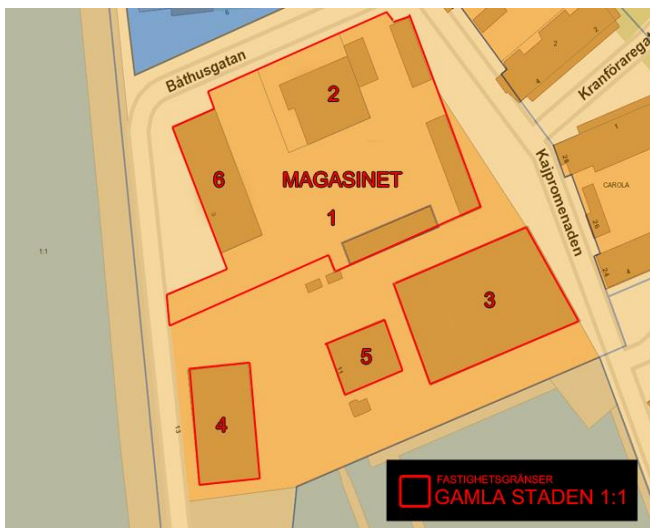


**Figur 13.** Redigerad förtätningsros med värden ifyllda

#### 4.4 Norra hamnen, KV. Magasinet/KV. Gamla staden



Figur 10. KV Magasinet m.fl. markerat i rött. Till förhållande mot centrum. Källa: Helsingborg stad detaljplaner



Figur 11 & 12. Närmare redigerade bilder på KV. Magasinet m.fl. Källor: Helsingborg stads detaljplaner & eniro.se

Centrumgränserna som tidigare nämndes begränsas av Margaretaplatsen i norr. Inom denna gräns befinner sig i norr KV. Magasinet m.fl. som är betonat med rött i figurerna ovan. Dessa fastighetsgränser innefattas även av Gamla staden 1:1 m.fl. Anledningen till varför detta kvarter valdes är för att ytan anses av författaren inte utnyttjas till sin fulla potential. Ytan som är mest intressant är där man finner Magasinet 1, 2 och 6. Idag är det en parkeringsplats på (1), (2) består av någon sorts av förvaringslokal/parkeringshus och (6) är en fastighet som nyttjas av ett litet företag Lind Segel med två anställda. På ytan är det huvudsakligen parkeringsytor, både öppna och med regnskydd.

Utanför ytan som man vill undersöka förtätning ser man två restauranger, (3) samt (5). Fastigheten (4) är enligt sökmotorn "hitta.se" bostäder och kontor. 5 företag och 14 personer är bokförda på adressen till fastigheten. Mellan dessa fastigheter kan man finna få parkeringsplatser utspridda, kanske en eller två båtar i ställningar på land.

#### ***4.4.1 Förtätningspotential***

##### **Förtättningsbehov**

Under fältstudien observerades det att utnyttjandet av kollektivtrafik är god. Det finns en busshållsplats ca 200 meter från platsen med 2 bussar som avgår var tionde minut. Bebyggelsen, en tredimensionell modell av området går att se i bilaga x, upplevs som osammanhängande. Ytan med parkeringsplatser känns som en dåligt utnyttjad yta. Funktionsblandningen är god men långt ifrån fullständig. Två restauranger intill kvarteret, inom gångavstånd befinner sig två till. Butiker med mat saknas, mindre och större affärer befinner sig på Drottninggatan mot konserthuset. Eftersom bostädsrätterna i områden är dyra leder det till att befolkningen är i snitt bättre ställda än hela genomsnittet i Helsingborg.

##### **Förtätningstryck**

Utbudet av kultur och service är väldigt högt. En av de mest attraktiva gågatorna i Helsingborg passerar precis bredvid kvarteret och sträcker sig hela vägen förbi gröningen ända bort till slutet av Strandvägen. Längs den populära gatan kan man stöta på runt tio restauranger/caféer. Vill man inte gå kan man ta bussen till innerstaden en station bort. Grönområdet gröningen börjar precis där KV. Magasinet slutar, lika så har man tillgång till havet.

## Förtättningsutrymme

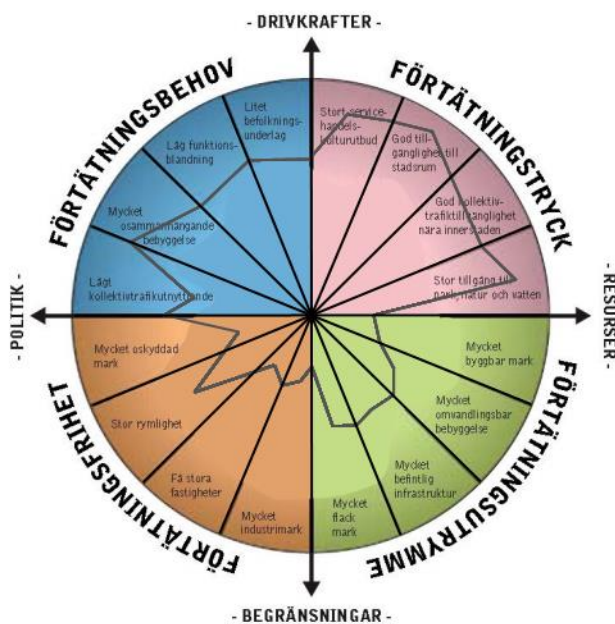
Enligt detaljplanen (Stadsbyggnadskontoret 1999.01.14) så får marken inte bebyggas. Byggnaden (3) är den enda i området som är k-märkt och vid eventuella ändringar ska de särdrag hos byggnaden beaktas. Infrastrukturen är befintlig.

## Förtättningsfrihet

Marken är oskyddad och rymmer mycket men enligt detaljplan så är högsta bygghöjden endast två våningar och kommer kräva ändring av detaljplan om det ska byggas.

## Slutsats:

Efter observationen gjordes en sammanställning och förtättningsrosen illustrerar värde för varje analysområde:



Potential KV. Magasinet m.fl.

Figur 13. Förtättningsros med värden ifyllda. Redigerad i Photoshop

Området har ett tydligt förtätningsbehov som beror på den osammanhängande bebyggelsen, efter en lång rad av avlånga fastigheter i modern funktionalistisk stil följer en yta med parkeringsytor och förvaringslokaler samt distanserad företagslokal. Förbipasserande blev tillfrågade vad deras uppfattning om området vi undersöker (KV. Magasinet (1, 2, 6)) och intrycket var generellt att man inte lägger märke till det, det borde vara mer iögonfallande på en plats som denna påstår de. Dessutom så är alla parkeringsplatser alltid tagna på sommaren. Populärt är det att parkera bilen vid Hamntorget när man ska promenera längs med havet. Det finns därför behov av fler offentliga parkeringar i detta område.

Förtätningstrycket är väldigt högt, detta tack vare att de stora ytor grönområden och hav är väldigt tillgängliga. Kollektivtrafiktillgängligheten är god även om innerstaden är inom gångavstånd. Stadsteatern och konserthuset erbjuder ett brett kulturutbud.

Förtättningsutrymmet samt friheten att bygga på KV. Magasinet m.fl. är begränsad och kommer kräva ordentlig ändring av detaljplanen. Men en bostadsförtätning i just detta kvarter kan ha väldigt stor betydelse för staden. Samtidigt som den största stadsförnyelsen pågår i samband med H+ projektet kan man se liknelser i idéerna. Detaljplanen utgör alltså ett stort hinder och analysområdena "Förtättningsutrymme" och "Förtättningsfrihet" får låga värden.

#### **4.4.2 Lämpliga förtättningsstrategier**

För att välja den mest lämpliga förtättningsstrategin kan man börja med att exkludera strategierna förtätning på grönområden, obebyggda tomter och befintlig bebyggelse. På ytan finns det varken grönområde eller outnyttjad mark. Bebyggelsen för tillfället är utspridda mindre fastigheter och är inte passande för påbyggnad. Strategierna att förtäta på parkeringsplatser är aktuell samt rivning och nybyggnad.

Föreslaget är att man river fastigheterna Magasinet 1, 2 & 6 och bygger en enhetlig byggnad. Parkeringsbehovet kan tillfredsställas genom att bygga ett underjordiskt garage med parkeringsplatser för lokala boende och allmänheten. Bostäderna till privatpersoner och företag behöver bli uppköpta innan man river och nya bostäder kommer kunna erbjudas i den nya byggnaden. Vidare diskussion med motivering i kap. 5. *Diskussion, KV. Magasinet m.fl.*

## 5. Resultat

### 5.1 Vilka faktorer bidrar förtätning med?

Som stadsplanerarverktyg börjar bostadsförtätning bli väldigt aktuell, dels för att efterfrågan efter centrala bostäder är hög men även för att man idag eftersträvar en hållbar stadsutveckling. Som introducerat på 90- talet på miljökonferenser så skulle man börja bygga staden *inåt* istället för att glesa ut staden. Kap 2.10 *Efterverkan av förtätning* går igenom de olika konsekvenserna av förtätning inom de tre dimensionerna sociala, ekonomiska och ekologiska. En tät stad bidrar avgörande faktorer i alla tre dimensioner.

Socialt leder förtätning till högre grad av tillgänglighet till service, arbetsplatser, handel, utbildning, kultur och mötesplatser. Bellander (2005) lyfter fram att den täta staden minskar den sociala segregeringen och erbjuder jämnliska levnadsvillkor. Med ökad grad av invandring som illustrerades i kap. 3.3 *Befolkning och städer* leder minskad segregering till bättre anpassning för individerna. Helsingborgs Vision 2035 stöds av förtätning då målet är att staden ska vara ”pulserande, gemensam, global samt balanserad för människor och företag”, balansen i staden tillförs just med bostadsförtätning som ger möjligheter till funktionsintegration och gemensamhet. Nackdelen med den höga densiteten av människor på samma yta är att bullernivån ökar som i längden kan orsaka hälsoproblem.

Integrationen av bostäder och arbetsplatser ger människor möjligheter att söka jobb efter intresse och inte efter tillgänglighet, som leder till bättre effektivitet och välstånd. En nackdel som följer förtätningen är att i samband med den ökande befolkningen, blir marken mer attraktiv för arbetsplatser och handel och kostnaderna höjs. Inom handeln för exempelvis klädbutiker ser man en pågående konkurrens om att sänka priser. För privatekonomin ser man fördelarna i en tät stad att besparingar kan göras på transporter. I den täta staden är det mesta tillgängligt inom avstånd som tillåter individer att låta bilen stå. Bilismen som uppmärksammades i kap. 3.1 *Städer ur ett historiskt perspektiv* ledde till fler och större förorter i utkanterna på städerna. Den täta staden ser ett mindre bilberoende, då man kan utnyttja kollektivtrafiken, gå eller cykla. Detta är inte bara bra för den egna hälsan och plånboken men även för miljön.

Utsläpp av växthusgaserna minskar i samband med mindre bilanvändningen. Genom att växa *inåt* mot stadskärnan så undviker man att exploatera den värdefulla marken utanför städerna. I en rapport skriver Region Skåne att bostadsförtätning bidrar till att bevara den värdefulla



skånska natur- och jordbruksmarken. En av förtätningsstrategierna som är sämre ur miljösynpunkt är att exploatera på grönområden i städerna, men är inte så aktuell i Sverige efter en analys.

Sammanställning av konsekvenser som förtätning bidrar med:

<b>Positiva konsekvenser</b>	<b>Negativa konsekvenser</b>
Hållbar stadsutveckling	Ökade bullernivåer
Möter efterfrågan av centrala bostäder	Dyrare bostäder
Hög funktionsintegration	Minskar grönområden (i väldigt få fall)
Minskad segregering	Risk för att blockera utsikt
Ökad jämställdhet och gemenskap	
Mindre bilberoende, sundare liv	
Tillgänglighet till allt nödvändigt	

Men under litteraturstudien och fältstudien insåg man att förtätning är väldigt platsberoende. Inverkan av förtätning är som effektivast i områden som är segregerade, har dålig funktionsblandning och dåligt kollektivtrafikutnyttjande.

## 5.2 Vilka förtättningsstrategier är lämpliga i Helsingborg?

Uppsatsen avgränsar sig till Helsingborgs centrum. Innan fältstudien gjordes det en översiktlig undersökning av centrum, vilka stadstyper det är och vart det finns potential för bostadsförtätning.

Resultatet visar att p.g.a. centrum är en tätt byggd stenstad, i innerstaden är marken högexploaterad och det lämnar strategierna våningspåbyggnad, rivning och nybyggnad, exploatering av grönområde eller parkeringsplatser. Rivning och nybyggnad samt grönområde är inte aktuella strategier, innerstaden består av byggnader med stor kultur- och arkitektonisk betydelse för staden. Dessutom så är byggnadshöjden i hela innerstaden begränsad till 5-6 våningar så att den inte dominerar över ex. Rådhuset och Kärnan. Dessutom för att rivning och nybyggnad ska vara lönsam ska man kunna erbjuda många fler bostäder än tidigare och det går inte att göra när man inte kan bygga högre än tidigare. Grönområden är skyddade i Helsingborg och bevaras. I innerstaden är våningspåbyggnad och exploatering av parkeringsplatser mest lämpliga strategier.

I de modernare stadsdelarna som hamnen i söder och norr med mindre skyddade byggnader finns det utrymme att förtäta. I södra delen av centrum (och även utanför centrums gränser) pågår den stora stadsförnyelsen H+ där man ser inslag av alla strategier, framförallt exploatering av industrimark.

### **5.3 Kan man möta efterfrågan av centrala bostäder med bostadsförtätning?**

Potentialen finns i centrala Helsingborg. I kap. 3.3 *Befolkning och bostäder* lyftes fram att en stor majoritet av tillgängliga bostäder är bostadsrätter medan det endast finns ca 20 lediga hyresrätter tillgängliga. Efterfrågan kan bemötas både för de som vill köpa eller hyra bostäder centralt, tack vare tredimensionell fastighetsindelning som presenterades i kap. 3.2.2 *Tredimensionell fastighetsindelning*. Men för att detta ska vara möjligt behöver man ha utrymmet eller ekonomin för att kunna genomföra 3D- fastigheter. Anledningen till varför man bygger bostäder är för att tjäna pengar, den omedelbara och större delen av vinsten är från bostadsrätterna/arbetsplatser medan hyresrätter är vinst på lång sikt.

Utrymmet för att bygga dessa byggnader finns, men är väldigt begränsade. I Helsingborg centrum är det svårt att projektera och bygga med hänsyn till att stor andel av marken och byggnaderna omfattas av skyddsbestämmelser, anpassning till kulturvärdet (Q) och varsamhetsbestämmelser (k) enligt Länsstyrelsen i Skåne.

Vidare stödjer fältstudien dessa resultat efter granskning av ca 50- tal detaljplaner i centrala Helsingborg. Författaren är besluten om att detaljplanerna behöver vara förhandlingsbara för att behålla en hållbar stadsutveckling i framtiden. Fältstudiens bästa lösning till bostadsefterfrågan är förtätning i eftertraktade stadsdelen Norra hamn, med strategin rivning av parkeringsplats samt mindre fastigheter för nybyggnad av ett höghus med tredimensionell fastighetsindelning som erbjuder möjligheten att dela upp byggnaden i bostadsrätter, hyresrätter och olika verksamheter som ex. arbetsplatser, restauranger och träningslokal. De förlorade parkeringsytorna kompletteras med ett underjordiskt garage, som dessutom kan erbjuda fler parkeringsplatser än vad det finns för tillfället.

## 6. Diskussion

Syftet med min studie var att undersöka bostadsförtätning som stadsplanerarverktyg och om det är brukbart inom stadskärnan i Helsingborg. Målet var att granska möjligheterna och fastställa vilka strategier som är mest lämpliga, förhoppningsvis skulle det också resultera i inspiration för kommande projekt.

### Resultatdiskussion

- Vilka faktorer bidrar förtätning med?

Faktorerna som presenterades i frågeställningens resultat framkom ur litteraturstudien där forskare studerade olika städer och hur dessa blev påverkade den ökade befolkningstätheten.

Med kunskapen förtättningskonsekvenserna är att jag kan utan tvekan påstå att alla Sveriges städer kommer utvecklas med förtättningsstrategier. Fördelarna är dominerande och den värsta nackdelen var ökade bullernivåer som orsakade bl.a. sömnsvårigheter. Idag har tekniken utvecklats så pass mycket att vi enkelt kan skapa lugnare miljöer inne i bostäderna, problemet är att centralt belägna bostäder är äldre och har inte samma akustiska egenskaper som dagens standard har.

- Vilka förtättningsstrategier är lämpliga i Helsingborg?

Strategierna som presenterades i frågeställningens resultat visade tydligt att man är väldigt begränsad i centrala Helsingborg med vad som får byggas. Problemet är just att det inte finns mycket yta att bygga på, vilket ytterligare ger betydelse åt ytan som inte är bebyggd – då varje stad behöver öppna ytor och stadsrum.

Under arbetets gång, ju mer uppmärksam jag blev hur många begräsningar som existerar, fick mig att tänka: *Hur ska staden kunna utvecklas, när alla bestämmelser vill bevara det gamla?* För att kunna svara på detta krävs nog ett avskilt arbete och undersökning, men om resonerar logiskt så krockar dessa med varandra! Man kan inte utvecklas som stad om man endast vill bevara. Detta går egentligen emot en hållbar stadsutveckling. Resultatet av restriktionerna är att innerstaden förmodligen kommer vara oförändrad och projekt som H+ kommer bilda nya moderna centrala stadsdelar.

- Kan man möta efterfrågan av centrala bostäder med bostadsförtätning?

Resultatet visar att det fortfarande finns ytor kvar tillgängliga för bostadsförtätning i centrala Helsingborg. Fältstudien kom med förslaget vid Norra hamnen. Värt att notera är att centrum håller på att expandera, med stadsförnyelseprojektet så kommer fokus fördelas jämt från norr till söder. I längden är detta det enda valet man har, för att man har exploaterat all yta i innerstaden och vill bevara det, så nya moderna stadsdelar kommer till. Efterfrågan kan mötas om man granskar kortsiktigt. Om befolkningsökningen fortsätter i samma takt så kommer man även förtäta de nya stadsdelarna H+ tillbringar. Därför är det viktigt att de i förväg tänker på detta. Ska man överdimensionera konstruktioner så att möjligheten för våningspåbyggnad finns i framtiden? Ett intressant ämne som jag gärna hade velat fördjupa mig inom.

## **Metoddiskussion**

### **Litteraturstudie**

En stor fördel jag hade när jag samlade in information om förtätning var att det finns mycket materiel i form av rapporter, forskningsrapporter, tidningsartiklar, uppsatser och böcker om ämnet, ur flera perspektiv. Detta tillbringar reliabilitet och validitet till resultatet, detta var styrkan med litteraturstudien. Svagheten anser jag att litteratur rör städer över hela världen, detta må ge oss en gedigen bild på förtätning och beteenden som följer men eftersom syftet var Helsingborg vore det kanske bättre att exklusivt ha svensk forskning. Med hjälp av litteraturstudien kunde man besvara första och en del av den andra frågeställningen.

### **Intervjuer**

Problemet var att intervjuerna gjordes i samband med arbetets start. Uppsatsen har ändrats under skrivandets gång, ju mer kunskap jag samlade samtidigt som jag analyserade litteraturstudien samt Helsingborg stad insåg jag att min problemformulering behövde justeras. Min ursprungliga frågeställning rörde sig specifikt om våningspåbyggnad, och därmed var även frågorna väldigt specifika kring våningspåbyggnad – så pass att de inte hittade sin plats i detta arbete, och jag valde att inte använda intervjuerna! Jag ringde upp vissa av intervjupersonerna och bad om en kommentar och vägledning hur deras företag hade gjort i vissa fall, exempelvis vilka stommaterial man föredrar – där alla valde betong över trä!

## **Fältstudiediskussion**

Innan fältstudien gjordes, så försökte jag med hjälp av den teoretiska bakgrunden att förutspå vart det skulle finnas förtätningspotential. De olika analysområdena i förtätningsrosen var till stor hjälp. Min åsikt om rosen är att den går att använda i vissa fall. Jag resonerar att varje analysområde representerar antingen en styrka eller svaghet i ett område. Potentialen blir högre antingen om förtätning av området kan ta nytta av styrkan eller kan vända svagheten till en styrka. Ett exempel som jag vill uppmärksamma är kategorin *Förtättningsbehov* ur förtätningsrosen. Vad är ett förtättningsbehov? Är det att det fattas bostäder i ett område, och är i *behov* av bostadsförtätning? Men det står inget om brist på bostäder i något av analysområdena! Efter att ha läst om samarbetet Stockholms landsting gjorde med Spacescape drar jag slutsatsen att just kategorin *Förtättningsbehov* avgör om ett område är i behov av faktorerna förtätning bidrar med. D.v.s. förutom fler bostäder, så påverkar förtätningen ett område på många fler aspekter än bara det fysiska. Så jag anser att just kategorin *Förtättningsbehov* inte är helt lämplig för undersökningen som gjordes, detta för att min undersökte endast berörde centralt belägna områden och kvarter! Motiveringen är att man i centrum redan har etablerat funktionsintegration och kollektivtrafiksutnyttjandet kan egentligen inte bli bättre än vad den är – kollektivtrafiken baserar knutpunkten för alla linjer just i centrum. Det enda relevanta ur kategorin är analysområdet *osammanhängande bebyggelse*, under min observation uppmärksammade jag flera byggnader som är osammanhängande med sin omgivning. När jag observerade centrum, specifikt innerstaden, så insåg jag att eftersom markexploateringen tangerar till maxgränsen så finns det inget utrymme för nybyggnation (bortsett från grönområden) och endast vertikal förtätning är det enda valet. En av dessa osammanhängande fastigheter jag tyckte var extra intressanta var KV. Neptunus.

### **KV. Neptunus**

För att fastigheterna på båda sidor om Neptunus 15 och 18 var minst två våningar högre ville jag undersöka möjligheten för våningspåbyggnad. Resultatet var att möjligheten för våningspåbyggnad existerar för fastigheten N. 18. Efter att ha granskat detaljplan och försökt komma fram med idéer så upptäckte jag gamla ritningar, där man redan hade planerat att utföra våningspåbyggnad. Men detta blev aldrig av, i beskrivningen kunde man läsa att ägaren till fastigheten inte tyckte det var lönsamt då han inte var nöjd med begränsningen i bygghöjd. Förslaget går att hitta under *Bilaga 2*.

## **KV. Magasinet m.fl.**

Efter att ha insett att det är näsintill omöjligt att förtäta i innerstaden så observerade jag norra delen av staden, som uppfattas som modernare. Jag vill även notera att jag aktivt undvek södra delen av staden där stadsförnyelseprojektet H+ pågår, då jag anser att allt redan är dokumenterat, utplanerat och det finns inte mycket att själv resonera och dra slutsatser kring, samtidigt vill jag göra annorlunda och utmana detaljplanen! Jag fann inspiration från ”Höjdpunkten”, höghuset i Närlunda och blev inspirerad att utmana Helsingborgs stadsbild och höja ett höghus på Norra hamn. Området Magasinet m.fl. är perfekt då den nuvarande parkeringsplatsen har få platser samt fastigheterna på platsen inte tillför mycket, varken som funktion eller kulturhistorisk betydelse. Allt på platsen går att komplettera; parkeringsplatser går att ersätta genom ett underjordiskt garage och företagen och privatpersonerna kunde antingen flytta in i den nya byggnaden eller helt enkelt köpas ut. Eftersom ”Höjdpunkten” fick sin plats i Helsingborgs siluett, varför skulle man inte kunna addera ytterligare ett höghus i siluetten?

Ett höghus skulle definitivt vara iögonfallande och förhoppningsvis förtydliga bilden av Helsingborg! Vad jag menar med att förtydliga bilden, så menar jag att gränserna skulle vara mycket tydligare. Innerstaden är den bevarade stenstaden med äldre arkitektoniska stilar, till norr om innerstaden har vi vårt kommande höghus i det moderna området samt söder om innerstaden pågår stadsförnyelsen med allt H+ kommer att erbjuda. Min motivation till varför ett höghus passar bra är för att för det första kan tillbringa många nya bostäder. För att höghuset är så pass stort kan man erbjuda tredimensionell fastighetsindelning så att alla människor kan få möjlighet att bo på platsen. Bostadsrätter och hyresrätter kommer kunna erbjudas. Så, har man inte råd att köpa en lägenhet kan man få hyra den och fortfarande uppleva samma komfort. Högst upp på höghuset befinner sig en restaurang med fantastisk utsikt, istället för att restaurangen ska vara på bottenvåningen och tillbringa svårigheter för konstruktionen. Något som uppmärksammades av Ida Crabbe under intervjun skapade stora problem under projektet Metropol i centrala Helsingborg. Restaurangen på bottenplan ville ha stora öppna fönsterytor mot gatan vilket försvårade arbetet för henne och konstruktörerna, som var tvungna att hitta ett sätt att leda ner lasterna till grunden. Fortsatt kan man erbjuda företag väldigt attraktiva arbetsplatser, även tack vare 3D- fastigheter.

## 7. Slutsatser

I studien behandlas viktiga faktorer som bostadsförtätning bidrar med. De positiva konsekvenserna dominerar helt klart och det är helt klart bevisat att vara ett verktyg som stödjer en hållbar stadsutveckling. Arbetet visade att beroende på vilken bebyggelse och miljö man vill förtäta, kan olika strategier vara mer lämpliga än andra.

Att möta efterfrågan av centrala bostäder i Helsingborg är möjligt, men eftersom Helsingborgs innerstad, även känd som stenstaden, är av stor kulturhistorisk samt arkitektonisk betydelse för Helsingborg så hindrar det bostadsförtätningen. I miljöer där marken är så pass högexploaterad som i stenstaden, så leder det till att den lämpligaste förtätningstrategin vanligtvis blir våningspåbyggnad, som hindras av detaljplanen.

Arbetet lyfter fram att Helsingborg för tillfället har en stadsdel med stor betydelse för staden som vill bevaras, samt modernare stadsdelar norr och söder om innerstaden. I söder är det stadsförnyelseprojektet som pågår, och i norr så är det flera nya bostäder med funktionalistisk inspirerad stil. Författaren vill i sin fältstudie bidra med inspiration för att bygga ett höghus i Norra hamn- området, motiverat med hjälp av verktyget "Förtättningsrosen" som visar att staden, människorna och samhället hade haft nytta av bostadsförtätningen.

En intressant aspekt att studera vidare är hur Helsingborg ska utvecklas, hur mycket vikt ska man lägga vid att bevara byggnader? Samtidigt som man vill bevara stadsdelar, tvingar man att utveckling ska ske utanför denna miljö – vilket i sin tur leder till ytterligare utglesning av staden och bort från en hållbar stadsutveckling!

## 8. Referenser

### Textreferenser

Andersson, Ulf. (1999) *Agenda 21 – en sammanfattning*

<http://www.hu2.se/hu2old/agenda21/> Hämtad 2016-05-01

Bellander, G. (2005) *Blandstaden*.

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>

Björk, C., Nordlin, L., Reppen., L. (2009). *Så byggdes staden*. Stockholm: AB Svensk byggtjänst.

Boverket (2008). *Buller i planeringen: Planera för bostäder utsatta för buller från väg- och spårtrafik*. Karlskrona: Boverket.

Boverkets byggregler (senast ändrad 2016)

<http://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/bbr---bfs-20116/>

Boverket (2004). *Fastighetsindelning i tre dimensioner*. Karlskrona: Boverket.

[http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fastighetsindelning\\_i\\_tre\\_dimensioner.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fastighetsindelning_i_tre_dimensioner.pdf) Hämtad 2016-04-01 15:00

Boverket (2016). *Kommuner med underskott på bostäder ökar kraftigt – bostadsbyggandet förväntas öka*. Karlskrona: Boverket.

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/indikatorer-for-bostadsbyggande/> Hämtad 2016-04-01 15:00

Boverket (2005) *Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer*.

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en-ideskrift-om-fortatning-av-stader-orter.pdf>

Boverket (2016). *3:1 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*. Karlskrona: Boverket.

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/bbr/avsnitt-3/3-1-tillganglighet-och-anvandbarhet-for-personer-med-nedsatt-rorelse-eller-orienteringsformaga/>

Burton, E. (2000). *The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis*. SAGE Journals



Burström, P-G, (2006), *Byggnadsmaterial: Uppbyggnad, tillverkning och egenskaper*, Studentlitteratur AB, Lund

Europeiska Kommissionen (1990) *The Green Paper on the Urban Enviroment*

Fastighetsnytt, intervju med Karolina Skog (M)

<http://fastighetsnytt.se/2016/03/maste-jobba-med-slow-fix/> Hämtad 2016-05-15

Helsingborgs stad Statistikbad (2016) *Folkmängd*

[http://statistik.helsingborg.se/PXWeb/pxweb/sv/helsingborg/helsingborg\\_Befolkning/BE01.px/?rxid=7d68df09-e382-47f8-aebb-62cea6ee6812](http://statistik.helsingborg.se/PXWeb/pxweb/sv/helsingborg/helsingborg_Befolkning/BE01.px/?rxid=7d68df09-e382-47f8-aebb-62cea6ee6812) Hämtad 2015-05-02

Variabler: 2016, Helsingborg, Total

Helsingborg stad (2016) *Vision2035*.

<http://www.helsingborg2035.se/vision-2035/> Hämtad 2016-05-10

HSB. (2012) *Bostadsindex*.

<https://www.hsb.se/contentassets/6532ac1bb1cd40329d611a76692adb33/2012-hsbs-bostadsindex.pdf> Hämtad 2016-05-01

Johansson, I, Rautio, K, (2010), *En jämförelsestudie av koldioxidutsläpp för en byggnad med trä- respektive betongstomme ur ett livscykelperspektiv*, Examensarbete i Byggnadsteknik, Högskolan i Gävle

Lidgren, C, C Widerberg (2010), *Våningspåbyggnad av hus från miljonprogrammet-Etapp 1*, Skanska Sverige AB, 2010.

Länsstyrelsen Skåne (2016). *Skyddad bebyggelse*.

<http://www.lansstyrelsen.se/dalarna/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/skyddad-bebyggelse/Pages/default.aspx> Hämtad 2016-04-25 19:30

Migrationsverket (2016). *Statistik*

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik.html> Hämtad 2016-05-15 19:00

Migrationsverket (2016). *Översikter och statistik från tidigare år*.

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Oversikter-och-statistik-fran-tidigare-ar.html> Hämtad 2016-05-15 19:05

Miljöbalken (senast ändrad 2016)

<http://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/bbr---bfs-20116/>

Olmårs, E. (2007). *Förtättningsstudie: de centrala delarna av Karlstad*. Karlstad: Stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad.

<http://operationkarlstad.files.wordpress.com/2008/02/bilaga5.pdf> Hämtad 2016-01-20 14:00

Plan- och bygglagen (senast ändrad 2016)

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20100900.HTM> Hämtad 2016-05-21

Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future (1987) *Our common future*.

<http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf>

Richard Florida (2005), *Cities and the Creative Class*.

[https://books.google.se/books?hl=sv&lr=&id=SDeUAgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Edward+Glaeser+och+Richard+Florida&ots=uS4O2OKPNe&sig=2PYjpOGYm2CihKTyQ5Zd6cUoMxI&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Edward%20Glaeser%20och%20Richard%20Florida&f=false](https://books.google.se/books?hl=sv&lr=&id=SDeUAgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Edward+Glaeser+och+Richard+Florida&ots=uS4O2OKPNe&sig=2PYjpOGYm2CihKTyQ5Zd6cUoMxI&redir_esc=y#v=onepage&q=Edward%20Glaeser%20och%20Richard%20Florida&f=false) Hämtad 2015-03-02 01:30

Sandin, K. (2010), *Praktisk byggnadsfysik*, Studentlitteratur AB, Lund

Skandiahistoria (2016). *Stadsbränderna 1888*.

<http://www.skandiahistoria.se/dramatiken/stadsbranderna-1888/> Hämtad den 2016-04-01 15:00

Skåne Region (2013) *Planera för cykeln*.

[http://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer\\_dokument/temapm\\_planeraforcykeln\\_mars\\_2015.pdf](http://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/temapm_planeraforcykeln_mars_2015.pdf) Hämtad 2016-05-20 15:00

Skåne Region (2016) *Markanvändning i Skåne*.

[http://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer\\_dokument/rapport---markanvandning-i-skane.pdf](http://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/rapport---markanvandning-i-skane.pdf) Hämtad 2015-06-05 14:00

Statistiska centralbyrån (2012). *Allt färre bor i glesbygd*

[http://www.scb.se/statistik/publikationer/LE0001\\_2012K02\\_TI\\_04\\_A05TI1202.pdf](http://www.scb.se/statistik/publikationer/LE0001_2012K02_TI_04_A05TI1202.pdf) Hämtad 2016-05-09

Statistiska centralbyrån (2016). *Befolkningsstatistik*.

<http://www.scb.se/be0101> Hämtad 2016-05-09 15:40

Statistiska centralbyrån (2016). *Folkmängd*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=72fedff9-a55b-4b41-98ba-c7e1655810a4](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=72fedff9-a55b-4b41-98ba-c7e1655810a4) Hämtad 2016-04-11 16:19

Variabler: Folkmängd, Län, 2016. Resten lämnas blankt.

Sundsvall kommun (2016). *Stenstan*.

<http://www.sundsvall.se/Uppleva-och-gora/Museum/Stenstan-2/> Hämtad den 2016-04-01 15:05

Svenska naturskyddsföreningen (2006), *Den glesa staden- Staden, transporterna och stadsutglesningen*, Svenska naturskyddsföreningen, Stockholm, 2006.

Träguiden (2003) *Miljö*.

<http://www.traguiden.se/om-tra/miljo/>

United Nations Conference on Environment & Development Rio de Janeiro, Brazil, 3 to 14 June 1992. *Agenda 21*. Hämtad 2016-05-01

## Figur- och tabell- referenser

**Figur 1:** Redigerad bild i Photoshop. Originalbild tagen 2014 från en rapport av WSP nya kontor.

**Figur 2:** Redigerad bild i Photoshop. Originalbild tagen från ett eget gammalt projekt, ritning av en detaljplan.

**Figur 3:** Källa: Migrationsverket (2016). *Översikter och statistik från tidigare år*.  
<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Oversikter-och-statistik-fran-tidigare-ar.html> Hämtad 2016-05-15 19:05

**Figur 4:** Källa: Boverket (2011) *Planering, byggnade och boende*  
<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/planering-byggande-boende.pdf> Hämtad 2016-05-16 19:05

**Figur 5:** Källa: Spacescape, (Med tillstånd)

**Figur 6:** Redigerad förtättningsros, gjord i Photoshop

**Figur 7:** Helsingborgs innerstad. KV. Neptunus utmarkerat. Källa: Helsingborgs gällande detaljplan (Med tillstånd)

**Figur 8:** Satellitbild av Helsingborg innerstad. KV Neptunus. Källa: <http://kartor.eniro.se/>

**Figur 9:** Redigerad förtättningsros med värden ifyllda. Redigerad i Photoshop

**Figur 10:** KV Magasinet m.fl.. Källa: Helsingborg stad detaljplaner (Med tillstånd)

**Figur 11:** KV Magasinet m.fl.. Källa: Helsingborg stad detaljplaner (Med tillstånd)

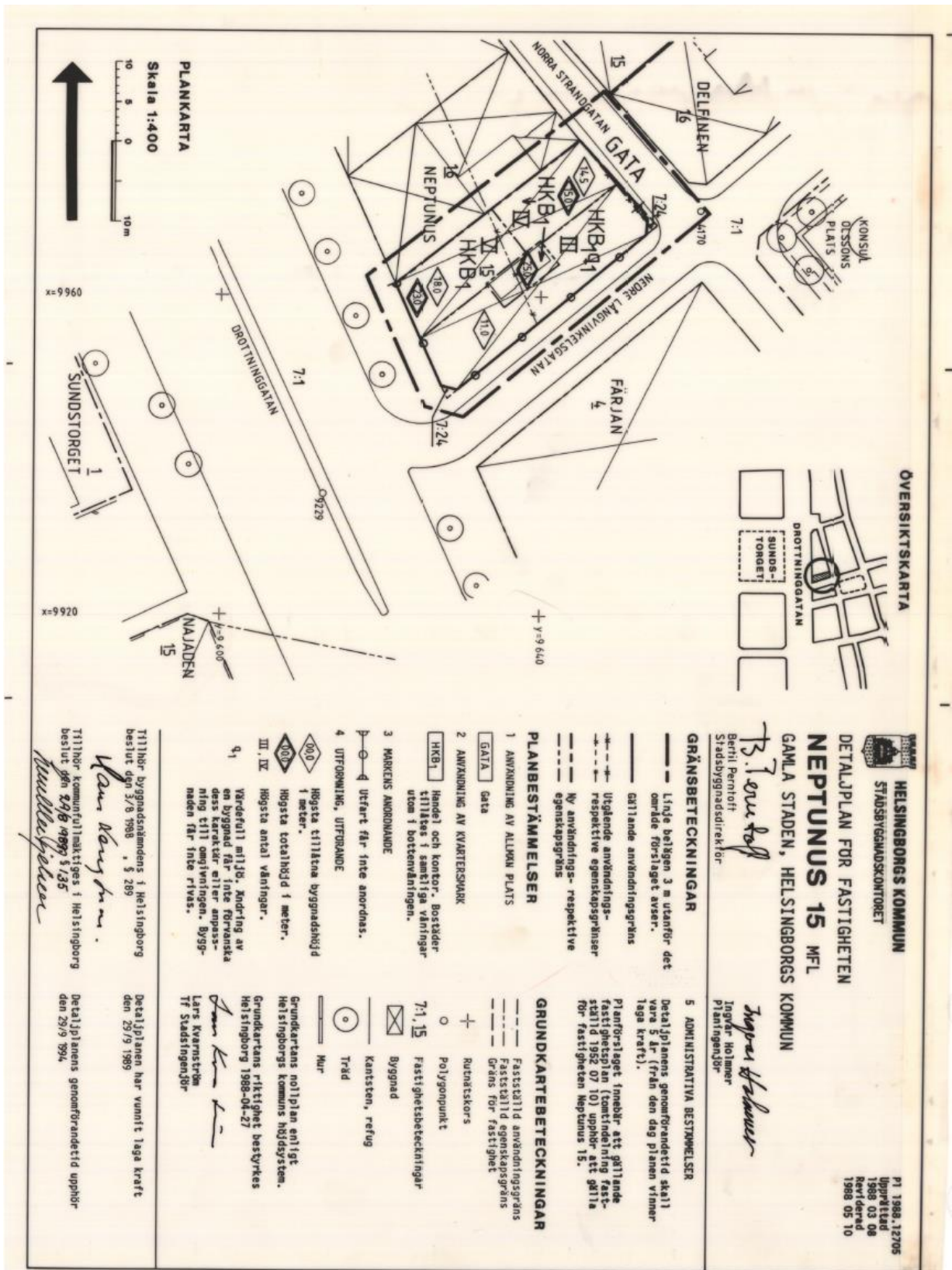
**Figur 12:** Satellitbild av KV Magasinet m.fl.. Källa: <http://kartor.eniro.se/>

**Figur 13:** Förtättningsros med värden ifyllda. Redigerad i Photoshop

**Tabell 1:** Redigerad tabell. Källa: Migrationsverket (2016). *Översikter och statistik från tidigare år*.  
<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Oversikter-och-statistik-fran-tidigare-ar.html> Hämtad 2016-05-15 19:05

## **9. Bilagor**

- Bilaga 1      Detaljplan för fastigheten Neptunus 15 m.fl.
- Bilaga 2      Förslag för påbyggnad Neptunus 15 m.fl.
- Bilaga 3      Detaljplan för fastigheten Magasinet m.fl. (Sid 1 & 2)
- Bilaga 4      Läget på bostadsmarknaden, kommunernas bedömning
- Bilaga 5      Helsingborg centrum. Från Stadsparken till Margaretaplatsen
- Bilaga 6      Plan nya stadsdelen ”Oceanhamnen”



**HELSINGBORGSKOMMUN**  
STÅDSBYGGNADSKONTORET

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN NEPTUNUS 15 MFL**

GAMLA STADEN, HELSINGBORGSKOMMUN

Bertil Pernroth  
Stadsbyggnadsdirektör

Ingvar Holmer  
Planingenjör

Pl 1988.12705  
Upprättad 1988.03.08  
Reviderad 1988.05.10

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje betygen 3 m utanför det område förslaget avser.
- Gällande användningsgräns
- Utgående användnings- respektive egenskapsgräns
- Ny användnings- respektive egenskapsgräns

**PLANBESTÄMMELSER**

- 1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- GATA

- 2 ANVÄNDNING AV KVARTERSRÄCK
- HKB1

Handl och kontor. Bostäder tillåtas i samtliga våningar utom i bottenvåningen.

- 3 MARKENS ANORDNANDE

utartat får free anordnas.

- 4 UTFORMNING, UTFORANDE

Högsta tillåtna byggnadshöjd 1 meter.

Högsta totalhöjd 1 meter.

Högsta antal våningar.

Värdetfull miljö. Andring av detaljplan får inte förändra dess syfte eller omfång mfl till omgivningen. Byggnaden får inte rivras.

91

Tillhör byggnadsrådets i Helsingborg beslut den 27/8 1988 s 289

Hans Bergström  
Tillhör kommunfullmäktiges i Helsingborg beslut den 27/8 1989 s 135  
Mullebycker

**5 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Detaljplanens genomförandetid skall vara 5 år (från den dag planen vinner laga kraft).  
Planförslaget innebär att gällande fastighetsplan (områdesindelning fastställd 1952.07.10) upphör att gälla för fastigheten Neptunus 15.

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

- Fastställt användningsgräns
- Fastställt egenskapsgräns
- Gräns för fastighet

- + Riktningsskors
- o Polygonpunkt

7:1, 15 Fastighetsbeteckningar

Byggnad

Kantsten, refug

T-råd

Mur

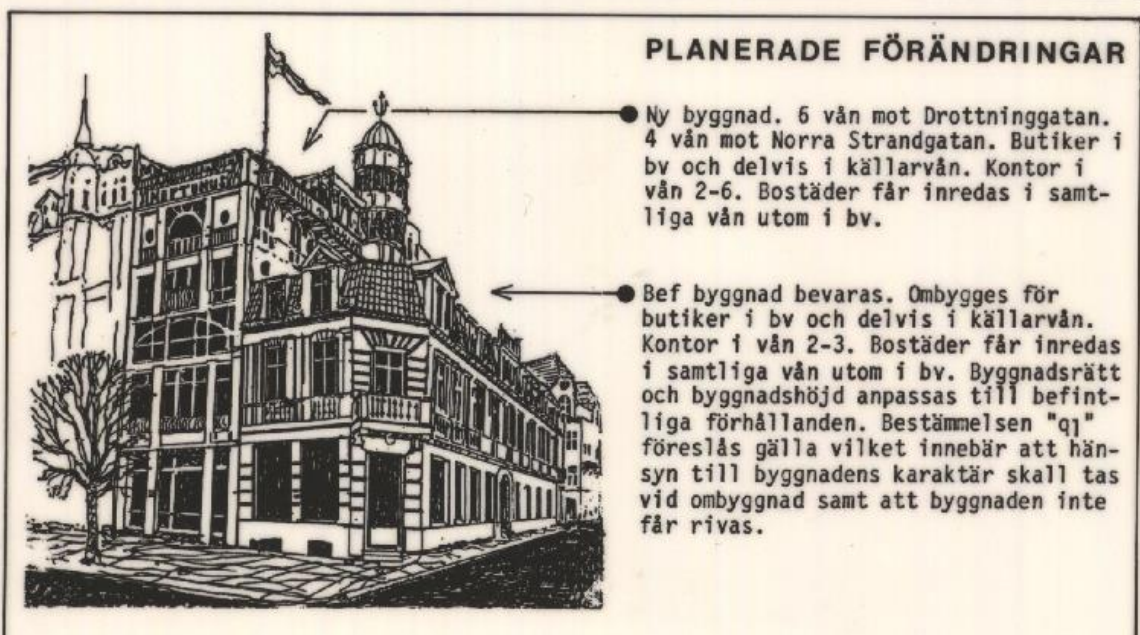
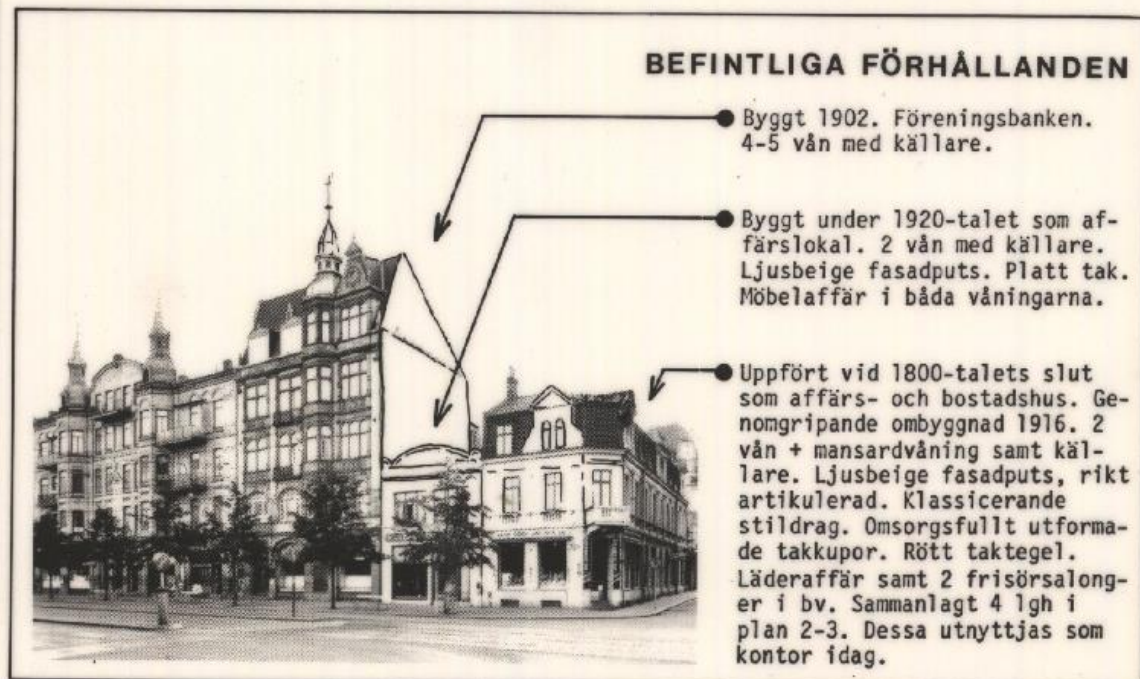
Grundkartans notipen enligt Helsingborgs kommuns höjdsystem.

Grundkartans riktighet bekrävas Helsingborg 1988-04-27

Hans Bergström  
Lars Kvarnström  
TF Stadsingenjör

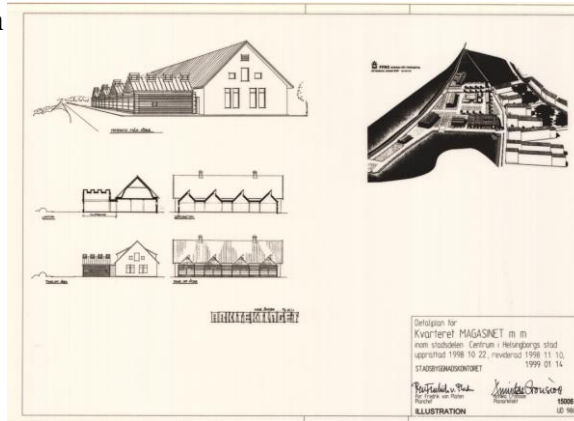
Detaljplanen har vunnit laga kraft den 29/9 1989

Detaljplanens genomförandetid upphör den 29/9 1994



# Detaljplan för fastigheten Magasinet m.fl. Sid 1&2

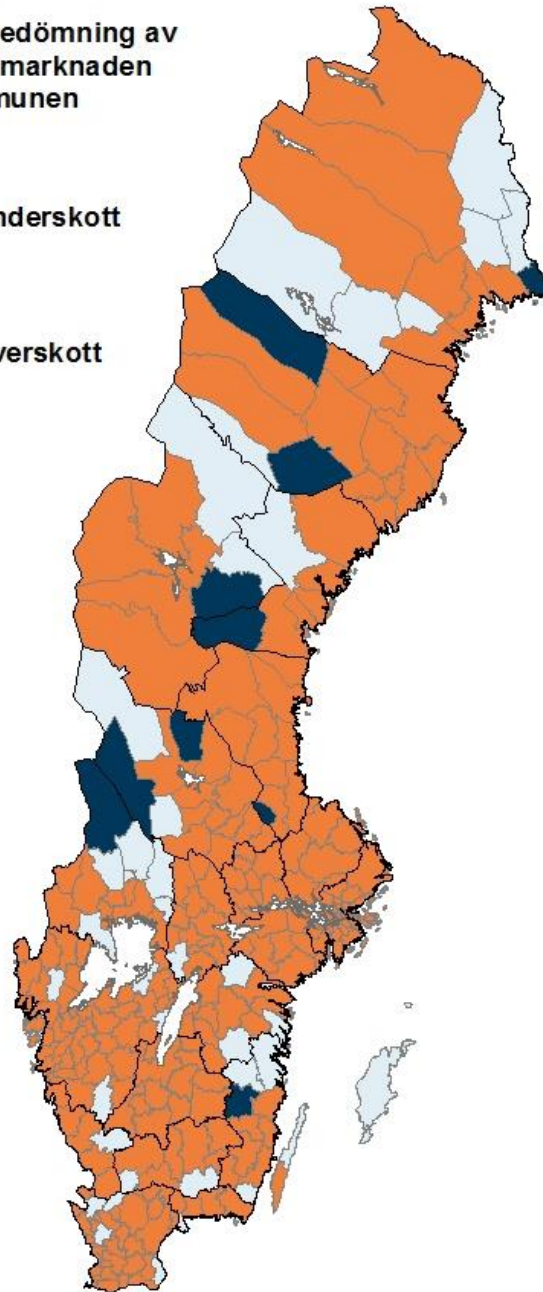
Bilaga 3





**Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen (januari 2016)**

-  **Obalans, underskott**
-  **Balans**
-  **Obalans, överskott**





Nya stadsdelen, Oceanhamnen, källa: <http://hplus.helsingborg.se/hplus/etapp-1/> Bilaga 6

