

An aerial photograph of a residential building with a vibrant, multi-colored roof in shades of blue, pink, and yellow. The building features a prominent brick chimney and a brick gable end. A rooftop terrace is visible, furnished with a table and chairs, and a person is sitting on the edge. The scene is set against a clear sky.

**Att skapa attraktiva
stadsdelar**



FOTO: Agata Garpenlind,
Anders Ebefeldt, Helsingborgshem,
Helsingborgs museum, Humanitas,
Johnér, Lars Owesson och Per Sjöborg.

Stadsdelsutveckling på riktigt	4
Vi tar trygghet på allvar	6
Morgondagens stadsbor	9
Städer och stadsdelars utveckling - varför är vi där vi är idag?	13
En attraktiv stad att leva och bo i	16
Attraktiva stadsdelar genererar värde	21
Metod - struktur, funktion och upplevelse	22
Upplevelse	24
Trygghet och trivsel	25
God skötsel	28
Gott underhåll	30
Historisk förankring	33
Identitet	36
Stolthet	38
Funktion	40
Variation av bostäder	41
Bostäder för olika livsstilar	44
Verksamheter, butiker och service	47
Landmärken och attraktioner	50
Platser för kreativitet	52
Struktur	56
Säkra miljöer	57
God arkitektur	60
Gröna kvaliteter	62
Mötesplatser	65
Få barriärer	67
Stråk för flöden och folkliv	69

Stadsdelsutveckling på riktigt

Vad är det som gör att en stadsdel uppfattas som attraktiv av människor som bor där och av människor som besöker den? Kan man definiera vilka beståndsdelar attraktiviteten består av och kan man utifrån dessa skapa en metodik för att utveckla stadsdelar som idag uppfattas som mindre attraktiva till att bli mer attraktiva i framtiden?

För drygt 10 år sedan stod vi precis i startgroparna för att inleda ett enormt utvecklingsarbete i en av våra stora och mest utsatta stadsdelar och vi funderade mycket på frågorna ovan. Vad är egentligen en attraktiv stadsdel och hur gör man för att skapa en sådan?

Vi valde att inleda ett samarbete med Ola Thufvesson, universitetslektor och kulturgeograf vid Lunds universitet, Campus Helsingborg, för att försöka utveckla en metodik på vetenskaplig grund. Med sitt forskarperspektiv formade Ola de riktlinjer som utgjorde grunden för vårt arbete med attraktiva stadsdelar. Samarbetet mynnade 2012 ut i den första utgåvan av den här boken och 2016 kom en ny och uppdaterad version. Sedan dess har boken fungerat som en handledning för oss i vårt dagliga arbete med att utveckla våra stadsdelar och den ger en viktig grund när vi utbildar vår personal.

Omvärlden förändras snabbt och mycket har hänt på 10 år. Ett tydligt exempel är att trygghetsfrågan under de senaste åren har seglat upp som en av

de viktigaste och mest omdiskuterade samhällsfrågorna i stort – och den har också blivit allt viktigare i arbetet med stadsdelsutveckling.

// Vi är stolta över att vårt stadsdelsutvecklingsarbete vilar på en stadig vetenskaplig grund. Samtidigt är vi måna om att ha ett pragmatiskt förhållningssätt där vi ständigt förfinar, anpassar och utvecklar idéerna i mötet med vår verklighet. //

Stadsdelsutveckling är en lärandeprocess och med våra nya erfarenheter och en rad färsk exempel i ryggen presenterar vi här en ny och omarbetad version av vår bok.

Trevlig läsning,
Jonas Hansson vd, Helsingborgshem



Helsingborgshems vd Jonas Hansson (till höger) tillsammans med denna boks medförfattare Ola Thufvesson (till vänster).

Ola har i mer än 25 år forskat, undervisat och haft externa uppdrag inom områden som regional utveckling, stadsbyggnad, kreativa miljöer, platsutveckling och detaljhandels miljöer. Den akademiska kopplingen och kunskap om de senaste forskningsrönen inom dessa områden har en avgörande betydelse för Helsingborgshems vägval i arbetet med att utveckla stadens attraktivitet.

Vi tar trygghet på allvar

Den som är stor måste tänka ännu större

Helsingborgshem är det största bostadsbolaget i Helsingborg, vi har 12 000 bostäder och ungefär var femte helsingborgare bor hos oss. Med vår storlek kommer ett stort ansvar – det vi gör påverkar staden och dess utveckling. Under de senaste åren har trygghetsfrågorna kommit allt högre upp på agendan. Vi har fått i uppdrag av Helsingborgs stad att jobba för att alla som bor här ska trivas och känna sig trygga.

Trygghet kan handla om många saker – allt från att vägen mellan parkeringen och lägenhetsdörren ska kännas trygg till att ha en tro på framtiden för sig själv och sina närstående. Som allmännyttigt bolag arbetar vi aktivt både med att skapa säkra fysiska miljöer och att minska utanförskapet och stärka svaga grupper i samhället.

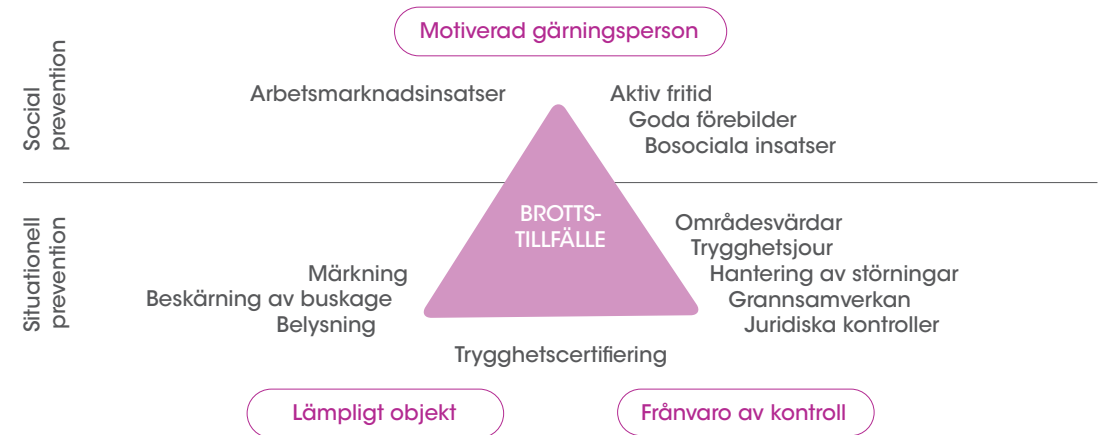
Vårt trygghetsarbete är nära kopplat till vårt arbete med att skapa attraktiva stadsdelar. Trygghet är en avgörande faktor för att en stadsdel ska vara attraktiv. Omvänt kan man säga att arbetet med att utveckla attraktiva stadsdelar, med vårt breda och systematiska anslag, är en bra metodik för att också skapa trygghet.

Att bygga bort brott och bygga in trygghet

Trygghet och säkerhet hänger ihop. Säkerhet definieras som den faktiska risken att utsättas för brott, medan trygghet är en känsla, den enskildes upplevelse av sin egen situation. En av de mest uppenbara orsakerna till otrygghet är den upplevda risken att utsättas för olika typer av brott. Vi arbetar därför aktivt med att förebygga detta.



Brottstriangeln med exempel på åtgärder



Det finns flera teorier som beskriver hur och varför ett brott uppkommer. Ett sätt att illustrera detta är den så kallade rutinaktivitetsteorin, eller brottstriangeln. Enligt teorin krävs det tre saker för att ett brott ska begås; en motiverad gärningsperson, ett lämpligt objekt samt frånvaro av kontroll. För att minska sannolikheten för brott bör man arbeta med alla tre delarna. De två nedre hörnen av triangeln fokuserar på den fysiska miljön medan det övre fokuserar på sociala frågor. Inom ramen för vårt uppdrag arbetar vi med alla tre delar, både på egen hand och i samarbete med andra aktörer i staden. Vi tar hjälp av forskning och av

specialister på området, till exempel Brottsförebyggande rådet och Stiftelsen Tryggare Sverige.

Några exempel på åtgärder inriktade på att försvåra brott kan vara digitala låssystem, bättre belysning eller beskärning av skymmande buskage. Åtgärder som bidrar till ökad kontroll kan vara personal som närvarar i områdena utanför ordinarie arbetstider eller aktiv hantering av störningsärenden. Exempel på socialt inriktade åtgärder är arbetsmarknadsinsatser eller fritidsaktiviteter, samt förebyggande och långsiktiga insatser för att skapa inkludering i samhället.

Morgondagens stadsbor

I en värld där utvecklingstakten är hög blir förmågan att agera flexibelt och innovativt en avgörande framgångsfaktor. Med byggnaders och infrastrukturens långa livscyklar uppstår därmed ett dilemma. Vi som bostadsföretag behöver säkerställa att dagens långsiktiga stadsdelsutveckling verkligen lever upp till de önskemål om livskvalitet som morgondagens stadsbor kommer att ha.

Vi behöver förstå vår omvärld och bevaka förändringar och nya trender för att förstå dagens och framtidens behov och utmaningar. Att spana mot framtiden är en del av vår vardag. Här presenteras några av de konsekvenser som de övergripande megatrenderna; globalisering, demografiska förändringar, värderingsförändringar, teknikutveckling samt klimat- och miljöutmaningar, för med sig.

Bostaden får fler funktioner

Alla trender pekar mot att boendet kommer att fylla allt fler funktioner i framtiden. Förutom att vi ska sova, äta, sköta vår hygien, koppla av och umgås i bostaden, så kommer vi i allt högre grad att arbeta, handla, vårdas och så vidare med hemmet som utgångspunkt. Vi vill också

utvecklas, roas, leka, spela, mötas, motionera, vara kreativa, inspireras med mera i vår vardag. Det är också i bostaden och i stadsdelen vi ska känna trygghet och tillhörighet. Varje människas identitet ska bli tydlig, bekräftad och ges möjlighet att utvecklas där.

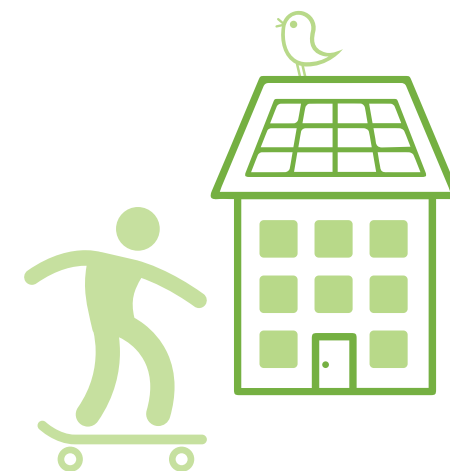
Fler boendealternativ behövs

Vi ser en differentiering av bostadsutbudet. En större variation som bland annat är en konsekvens av de olika behov av boendelösningar som förändrade familjesammansättningar, livsmönster och värderingar ger upphov till. Singelhushället och "stjärnfamiljen" kompletterar och ersätter delvis kärnfamiljen som modell när man designar

bostäder. När fler människor dessutom tillbringar mer tid hemma och hemmet används för flera olika syften påverkar det också kraven på bostadens utformning.

Bo själv, men leva tillsammans

Den upplevda ensamheten är ett ökande problem som är störst i våra storstäder och bland unga. I Helsingborg är ungefär vart annat hushåll ett singelhus-håll. I detta sammanhang blir stadsdelens gemensamma ytor och mötesplatser viktiga. Vi ser också en ökad efterfrågan på små egna utrymmen i en större lägenhetsgemenskap, co-living, där du bor själv men lever tillsammans. Vi har redan både tradi-



tionellt kollektivboende, SällBo och ett co-living-boende i vårt bestånd. Här gäller det att följa utvecklingen och våga prova nytt och att identifiera efterfrågan hos olika grupper och i olika typer av stadsdelar.

Smarta hem och tjänster underlättar vardagen

Efterfrågan på olika smarta lösningar i bostaden ökar. I första hand handlar det om smart teknik som sparar pengar genom att minska förbrukning av till exempel el och vatten. Framöver kommer det också nya lösningar som får vardagen att fungera bättre och som är enkla men spännande, exempelvis röststyrning och sensorer. En annan aspekt av smarta lösningar handlar om ökad trygghet och säkerhet, där det kan bli tal om fallsensorer eller rent av hjärtövervakning i hemmet, eller digitala lås och övervakningskameror. Det kan också handla om nya tjänster för exempelvis varuleveranser och städning. Eller nya lösningar för att dela mer med andra.

Att bygga in hållbarhet

Vi behöver möta allt högre miljökrav framöver. Detta handlar om vår miljöpåverkan vid byggnation, att vi använder sunda

och hälsosamma material och att vi bygger mer yteffektivt. Hur och om vi förtätar och även i driften av våra fastigheter. Det kommer inte bara att handla om samhällets styrning mot en mer hållbar värld, utan även tydligare krav från medvetna kunder. Generellt handlar omställningen om att göra hållbara val synliga och enkla så att den hållbara livsstilen blir den mest naturliga ur tids- och kostnadsperspektiv oavsett om det handlar om energi, trafik, närproducerad mat eller avfall.

Det hållbara boendet förändrar stadsdelen

I den täta och urbaniserade staden blir många nya bostäder små och kompakta. När vi bor mindre så vill vi kanske ha ett gemensamt vardagsrum i bottenplan som också kan hyras ut och fungera som mötesplats för människor i hela stadsdelen. Här kan kvarterets äldre ena dagen välkomnas på fikastund och nästa dag har kommunens medborgarservice drop-in-öppet eller till exempel en kulturaktivitet. Fler co-working-utor,

där man kan få arbetsro och låna ett mötesrum kommer sannolikt att bli vanligare i våra stadsdelar. Vi kanske väljer att inte äga så många saker själva, eller att inte ha egen tvättmaskin och gästrum i lägenheten. Vi delar i stället på dessa ytor i stadsdelen och hyr verktyg, robotar eller hushållsmaskiner i en gemensam bank eller av varandra. Detta kan också ge nya affärsmodeller. I stället för att betala med rena pengar kan hyresgästen betala med tid, kompetens eller konsumtion som motprestation. Allt detta påverkar vårt vardagsliv och kan rätt utformat bidra till social hållbarhet och därmed till att skapa en attraktiv och livfull stadsdel.

Mobilfetslösningar ger nya rörelsemönster

Bilägandet är en annan sak som sannolikt kommer att förändras, vilket ställer högre krav när vi planerar framöver. Med en ökad miljömedvetenhet, nya erbjudanden och fordon, mindre utrymme och ökade kostnader för bil och parkering kommer fler hushåll att välja bort den egna bilen, särskilt i våra städer. Där finns det goda förutsättningar för bilpooler, en väl utbyggd kollektivtrafik och bra cykelvägnät. Det finns både ekonomiska, praktiska och hälsomässiga incitament för den enskilde. Och med ett



minskat bilberoende där vi förflyttar oss på nya sätt förändras våra rörelsemönster i närmiljön, vilket kommer att gynna liv och rörelse i våra stadsdelar.

Lokalsamhällets tillit och trygghet blir allt viktigare parametrar

Med en växande polarisering i det svenska samhället har frågorna om social hållbarhet, sammanhållning, lokalsamhällestillit och trygghet blivit allt viktigare. I takt med att våra stadsdelar blir mer öppna i den meningen att fler personer rör sig i dem när hemmets roll förändras så blir detta ännu mer centralt. Med ökad öppenhet ökar också behovet av tillit. De boende vill ha koll på vem som rör sig i både huset och i närområdet. Detta, menar forskare, kan leda till mer homogena

boendemiljöer som är baserade på intressekluster och olika gemenskaper som lutar på varandra. För att motverka segregation och i stället bejaka den mångfald som generellt är stadens kännetecken, är det avgörande att bygga upp och förstärka den sociala tryggheten och tilliten i fastigheten och bostadsområdet.

Bostadsområdets betydelse växer

Våra hem förändras och parallellt människors sociala vanor och behov. I en nätverkande, rörlig och fragmenterad vardagssituation, som till stor del pågår digitalt, blir möjligheterna till trygga, fysiska möten och interaktion med grannar, likasinnade och dem som man tycker om att umgås med viktiga. Sammantaget ställer

det här krav på närmiljön runt bostaden. Begränsad yta i själva bostaden i kombination med ett ökat behov av trygghet och fysisk gemenskap driver utvecklingen mot att bostadsområdets betydelse växer. Funktioner som idag är bostadens huvuduppgift flyttar ut i gemensamma utrymmen och miljöer. Där kan man möta människor som alla valt sitt boende i första hand efter de möjligheter, de upplevelser och den trygghet närmiljön erbjuder. Att skapa samhörighet och närmiljöer anpassade för olika gemenskaper blir ett viktigt konkurrensmedel för den attraktiva stadsdelen.

Krav på delaktighet i stadsutveckling

Med platsens ökade betydelse följer också ett större intresse för dess estetiska värden där medborgarna fungerar som en motpol till andra aktörer. Kraven på delaktighet i stadsutveckling ökar och precis som i andra branscher kan man tänka sig en utveckling där de boende blir medproducenter och själva vill påverka utformning och programmering av närmiljön där man bor. Vi ser redan idag hur dialog och medskapande blir allt viktigare, särskilt när vi vill utveckla eller gör förändringar som påverkar människors vardagsliv.



*"För att förstå
var vi är idag,
så måste vi förstå
historien"*

Städer och stadsdelars utveckling - varför är vi där vi är idag?

Våra stadsdelar har växt fram i takt med samhällsförändringar och präglats starkt av de ideal som varit rådande och de behov som har ansetts vara viktigast under olika tider. Även om intentionerna varit goda så lever vi idag mitt i miljöer som formats för helt andra villkor. På samma sätt kommer många generationer framöver präglas av hur vi bygger våra städer nu.

Långt in på 1800-talet var de flesta svenska städer mycket små och bestod av en stadskärna med låga hus kring en kyrka och ett torg. Förutom Stockholm var det bara Göteborg, Karlskrona, Malmö och Norrköping som var något större. Med industrialismen tog utvecklingen fart och många städer växte snabbt. Nya stadsdelar adderades i olika väderstreck från stadskärnorna.

Staden Helsingborg växer fram
Helsingborg var en av de svenska städer som växte allra mest. År 1850 bodde 4 180 personer i Helsingborg. På sjuttio år mer än tiofaldigades folkmängden så att kommunen 1920 uppgick till 47 000 invånare. Stadsdelar som tillkom under denna tid följde de standardmönster som gällde.

De kunde vara tämligen välplanerade som till exempel Olympia och Tågaborg. De kunde också vara en form av spontanförorter som växte upp en bit från stadskärnan eller till och med utanför stadsgränsen. Stattena, Planteringen och Wilson Park är exempel på sådana och innan staden hade växt i kapp hade de fått mycket tydliga egna identiteter. Även fiskeläget Råd och Ramlösa (med Brunnsparken) var egna enklaver, som i dag har kvar en viss egen identitet bland annat manifesterad som självständiga postorter.

Före andra världskriget var stadsdelarna nära nog egna samhällen med en mångfald av bostadstyper och bostadsstorlekar. Verkstäder och mindre

fabriker fanns vanligen där även om det också existerade större mer renodlade industriområden. Större arbetsplatser som till exempel Kopparverket, blev i sig själva startskottet för en stadsdel. Innan stadsdelarna växte ihop var det ofta olika former av jordbruksmark eller fruktodlingar mellan dem.

Stadsdelarna var alltså både mångfunktionella och med stor visuell variation. Det kommersiella utbudet var anpassat till att majoriteten av befolkningen inte hade vare sig bil eller kyl/frys vilket gav en stor mängd utspridda småbutiker för daglig närservice. Mångfunktionaliteten och när servicen i kombination med att många människor bodde trångt gav ett rikt folkliv

på gatorna. Ute i Europas storstäder började man se den här typen av stadsdelar som problematiska. Höga hus med trånga bakgårdar och små lägenheter i kombination med extrema klasskillnader drev på olika tankar på förändring. I stället för att försöka bygga medelklassmiljöer åt arbetarklassen dök det upp mer radikala idéer som under lång tid kom att påverka både allt det nya som byggdes och inställningen till det gamla.

Det funktionalistiska idealet

Det nya arkitektur- och stadsbyggnadsideal som fick fäste på 1930-talet går under namnen funktionalism eller modernism. Den mest kände förgrundsgestalten är den fransk-schweiziske arkitekten Le Corbusier. Han ansåg att det traditionella sättet att bygga hus och städer var ålderdomligt och ineffektivt. Lösningen skulle vara att ta lärdom av tillverknings-

industrin där standardiserade produktmoduler kunde massproduceras på ett sätt som ofta exemplifierades med Henry Fords löpande band. Det gällde då i princip att ta fram några bra standardmoduler för bostäder, massproducerade dem och sedan montera ihop dem på längden och kanske framförallt på höjden. Genom att bygga riktigt höga hus skulle städerna vara täta men ändå fyllda av ljus, luft och grönska.

Det funktionalistiska idealet vände sig mot den traditionella arkitekturens till synes meningslösa dekorationer. Endast sådant som hade en funktion skulle finnas. Därför rationaliserades utsmyckningar och ornament på fasader och interiörer bort. Men detta ideal ledde över tid till att delar av den moderna arkitekturen i mångas ögon upplevdes som allt för avskalad. Den främsta kritiken mot moder-

nismen handlar dock sällan om de individuella husens utformning utan snarare om att det blev för många likadana hus på samma plats.

Men funktionalismen och modernismen var inte bara en fråga om bostäder och fasader. En central komponent i idealet var tanken på funktionsseparering. Bostäder skulle ligga i renodlade bostadsområden långt borta från industrier och andra arbetsplatser. Husen placerades i parkmiljöer och skyddades från genomfartstrafik med gröna buffertytor och olika varianter av planskilda korsningar, trafikleder, matargator, återvändsgator, parkeringsplatser, vändzoner, separata cykelbanor och särskilda gångstråk. Områden uppförda efter dessa ideal blev förvisso lugna men samtidigt isolerade och svåra att röra sig till då det saknades naturliga flöden igenom. Få människor som inte bodde där

eller skulle hälsa på någon, kom dit överhuvudtaget.

Precis som i de flesta svenska städer byggdes det flera modernistiska bostadsområden i Helsingborgs utkanter under framför allt 1960- och 70-talen. Samtidigt sanerades det hårt i äldre stadsdelar som Staffena, Söder och Högaborg. Många hus som lika gärna hade kunnat rustas upp revs till förmån för en mer "förortsmässig" arkitektur med påföljd att den upplevda innerstaden krympte trots att staden som helhet expanderade. Förutom bättre boendestandard drevs rivningsvågen även av idén om att biltrafiken behövde mer utrymme. Inte sällan revs hela kvarter med hus av ytterst varierad standard för att bredda gator eller för att ge stordriftsekonomi åt byggherrar som gärna byggde mycket av samma sak.

Live i förorten lockar

I början av 1970-talet började det bli uppenbart att människor inte enbart efterfrågade praktiska lägenheter med bra standard, utan även stora bostäder och andra miljöer. Den ekonomiska utvecklingen gick i rätt riktning och fler fick det bättre. Detta ledde till att en stor del av bostadsproduktionen styrdes om mot villaområden (som till exempel Rydebäck). Många

Jørn Utzon ritade operan i Sydney men även höghuset på Elineberg.

större kommuner började nu tappa anseende till förtörskommuner och närliggande landsbygdskommuner (som till exempel Kävlinge, Lomma och Höganäs) där villaområdena snabbt bredde ut sig. Störst var befolkningsminskningen i Stockholm, Göteborg och Malmö men även Helsingborgs befolkningsutveckling vände neråt under några år.

I syfte att få till lite mera efterfrågad villakänsla kom nya områden i städernas utkanter under sent 1970-tal och framåt att präglas av en mer blandad bebyggelse dominerad av låga hyreshus, radhus och marklägenheter (exempelvis Pålsjö Östra och Västergård). Styrande för utformningen var också det nya kravet på att hus med mer än två våningar behövde hiss. Det funktionsuppdelade idealet vad gällde synen på trafik ändrades däremot inte. Många områden från perioden 1980-2000 påminner om funktionalismens stadsdelar och kan därför i likhet med dem upplevas monotona och svåra att orientera sig i.

Stadsdelar med utmaningar

Idag brottas många av områdena från miljonprogrammets dagar med tuffa utmaningar, både avseende de fysiska miljöerna och den sociala



situationen. Bland annat bristen på variation av bostadsutbudet i kombination med bristande underhåll gjorde att medelklassen lämnade dessa områden. Följden blev att många lägenheter stod tomma, stadsdelarna fick dåligt rykte och stämplades som fysiskt och socialt undermåliga. När arbetskraftsinvandringen ökade och fler flyktingar kom till Sverige fanns det lediga bostäder här. Invandrare flyttade in, och många svenskfödda personer flyttade ut. I takt med den här utvecklingen förändrades mångas syn på områdena till det sämre.

För boende som upplevde att de inte riktigt var med i samhället och på arbetsmarknaden kom den här typen av fysisk struktur att ytterligare spä på känslan av utanförskap och marginalisering. De personer som kanske mest skulle behöva stimulerande och varierade stadsmiljöer och fungerande vardagsliv är tråkigt nog ofta de som får minst av det.

Le Corbusier kom att influera flera generationer arkitekter och samhällsbyggare.





En attraktiv stad att leva och bo i

Vi på Helsingborgshem arbetar för att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Det innebär att vi måste förstå och möta den mångfald av behov och önskemål som både dagens och morgondagens helsingborgare ställer på sitt boende och sin stadsdel.

Detta är ett utmanande uppdrag med en rad komplexa förutsättningar att ta hänsyn till. Men i de förutsättningarna ryms också stora möjligheter som, rätt hantlade, kan bidra positivt i arbetet.

Helsingborgshem som aktör i Helsingborg

Helsingborg har drygt 150 000 invånare. Till Helsingborgs

omland brukar man räkna tio andra nordvästskånska kommuner. Storregionen Helsingborg (11 kommuner), eller "Familjen Helsingborg" som den också kallas, har samma yta som Uppsala kommun och en befolkning på runt 365 000 invånare. Samtidigt är Helsingborg en del av Öresundsregionen med korta pendlingsavstånd till Lund,

Malmö och Helsingör. Även Kastrup och Köpenhamn nås på omkring en timme med tåg från Helsingborg. Även Halland är möjligt för pendling med tåg till/ från Helsingborg och Göteborg ligger inte mer än 90 minuter bort med snabbtåg.

Helsingborg är en av de svenska kommuner som har ökat snabbast i befolkning under senare år och det har byggts mycket. Dagens 150 000 invånare kommer enligt prognoserna att uppgå till 175 000 inom 20 år vilket ger ett fortsatt behov av nya bostäder.

I likhet med övriga västskånska städer har Helsingborg dessutom ytterligare en utmaning

att förhålla sig till när den växer; nämligen den goda åkerjorden. Reglerna för nybyggnation på åkermark har stramats upp från nationellt håll, eftersom marken är så gott som oersättlig. Så mycket av byggnationen måste ske genom förtätning, vilket ställer höga krav på hur det byggs. När det nya bidrar till att utveckla stadsmiljön och tillför nya kvaliteter för alla når det lättare acceptans och gillande från dem som berörs. Förtätning ger även möjlighet att utveckla och förbättra befintliga miljöer.

Stadens vision är att Helsingborg år 2035 ska vara en skapande, pulserande, global, gemensam och balanserad stad för människor och företag. Helsingborgshem har idag cirka 12 000 hyresbostäder och vi finns i de flesta stadsdelarna i kommunen. Detta gör bolaget till en viktig aktör i Helsingborg med stora möjligheter att påverka stadens utveckling. Sedan starten 1946 har bolagets uppdrag utökats och på övergripande nivå ska Helsingborgshems verksamhet bidra till stadens utveckling. Attraktiva bostäder och bostadsområden är centralt för att hela staden ska uppfattas som attraktiv och vi kombinerar samhällsnytta med affärsnytta genom att lyfta blicken från våra fastigheter till att se

stadsdelarna och hela staden i vårt arbete.

Sedan Helsingborgshem formulerade sina tankar kring attraktiva stadsdelar (första upplagan av denna bok, 2013) har bolagets aktivitetsnivå i stadsdelarna ökat markant och det finns många exempel på hur strategierna från boken faktiskt påverkat. Resultaten hittills och det faktum att modellen och boken hållit över flera affärsplanepå perioder visar allvaret och långsiktigheten i ambitionen att skapa attraktiva stadsdelar.

Ny syn på platser och människor

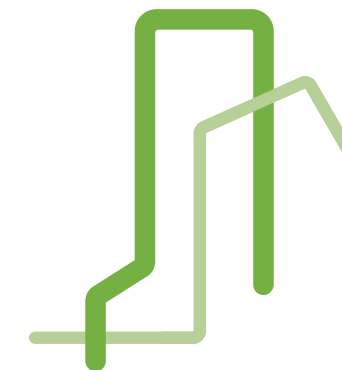
Under stora delar av 1900-talet rådde industrialismens rationella ideal även inom samhällsplanering. Alla lokaliseringsteorier utgick från var de stora tillverkningsindustrierna fanns eller skulle vilja etablera sig.

Människor förväntades flytta till dessa platser och söka bostad. Men i slutet av 1970-talet började detta synsätt överges i takt med ökad konkurrens från låglöneländer. För att kunna konkurrera globalt gällde det nu för mogna industriländer i Västeuropa, USA och Japan att satsa på utbildning, kompetens och kreativitet. Det ställdes nya krav på arbetskraften, som inte längre "bara skulle utföra en uppgift"

utan i högre grad vara drivande och nytänkande.

Den nya inställningen till arbetskraft ledde gradvis till en ny syn på platsutveckling. Det handlade inte längre bara om att locka till sig nya etableringar med fler arbetsplatser, utan även en mångfald av människor. Högutbildade, erfarna yrkeskompetenser, entreprenörer och allmänt kreativa var personer som bidrog till den dynamik som eftersträvades. Och just blandningen och mötena mellan olika människor sågs som framgångsfaktorer.

I Sverige är det tydligt hur storstadsregionerna och universitetsstäderna haft den största befolkningsökningen de senaste decennierna. Där kombinerar utbildningsmöjligheter och karriärmöjligheter med en stor





dynamisk, kulturell och social mångfald. För en familj som bor i till exempel Stockholm innebär en familjemedlems byte av arbetsgivare, skola eller fritidsysselsättning sällan att man behöver byta bostadsadress. Där finns därmed en riskminimering som gör det lättare att ta sig an nya utmaningar, vilket driver på dynamiken i stort.

Men det är inte bara utbildning och arbetsmarknad som driver utveckling. Sådant som attraktivt bostadsutbud, restauranger, utställningar, konserter, biografer med udda filmer och kreativa butiker har gått från att ha varit något som hört hemma i kategorin "fritid och turism" till att alltmer betraktats som de lok vilka ska dra platser och regioner framåt. Många människor attraheras av platser med det här utfbudet. De vill leva och vistas där det är stimulerande att vara. Och

omvänt så flyttar många kreativa personer ifrån städer som de finner tråkiga och ostimulerande.

De senaste åren har vi emellertid sett ett avbrott i tillväxttakt för större städer, särskilt i Stockholm och Göteborg. Detta kan bero på svårigheten att hitta en passande bostad och att vardagslivet ibland fungerar lättare på andra platser. Storstädernas höga bostadskostnader, trängsel och pendlingstid gör att dess fördelar vägs mot dess nackdelar. Coronapandemin visade också tydligt att många svenskar kan sköta avancerade arbetsuppgifter på distans. Plötsligt blev det både möjligt och accepterat att bo längre från arbetsplatsen och att kanske bara besöka denna fysiskt 1–3 dagar i veckan. Samtidigt har en majoritet av arbetstagarna inte denna möjlighet och i kombination med att det är svårt att hitta bostäder till rimliga kostnader för personer i bristyrken (polis, vård med mera) kan våra större städer stå inför ytterligare utmaningar.

Men mångas minskande behov av att bo nära arbetsplatsen öppnar upp för mängder av boendialternativ i mellanstora städer, småorter och ren landsbygd. Det som brukar kallas 15-minutersstaden, lyfts allt oftare fram som en optimal miljö

utifrån att få ihop livspusslet. I dessa städer kan du gå, cykla eller ta bilen till jobbet på 15 minuter och dessutom handla mat, gå på café eller restaurang, ta barnen till skolan, njuta av naturen och göra allt annat du vill i din vardag inom samma tidsram. När vi bor och verkar i ett mindre sammanhang ökar vårt behov av bostadsnära utbud och service, vilket är positivt för grannskapet. Vi gynnar det lokala på ett nytt sätt och underlaget för kvarterskrogar, bagerier och närbutiker kan öka. Tidigare hade vi en bild av att de som var kvar i stadsdelen var äldre, föräldralediga och arbetssökande. Idag är de kanske också toppkonsulter, ekonomer, designers och kundtjänstpersonal.

Helsingborg är en attraktiv stad, men den omgivande åkermarken ställer stora krav på hur trafik och bebyggelseexpansion hanteras. Förtätning är en nyckel för att lösa detta, men påverkar i hög grad människors närmiljö och är ofta mer utmanande än att bygga på jungfrulig mark. Men vi, har liksom många andra städer, stadsdelar som behöver stärkas och utvecklas och här kan förtätning snarare bli en tillgång.

Helsingborg är en av de städer i Sverige som brukar stå sig mycket bra när det gäller positiva associ-

ationer. Landborgen, parkerna, västersolen, stränderna, den kontinentala känslan, Öresund, Helsingör och den förhållandevis stora massan attraktiv bebyggelse är tunga variabler som är starka och beständiga och som borde kunna nyttjas mer. Helsingborg har ett mycket diversifierat näringsliv med starkt inslag av entreprenörskap. På senare år har staden även börjat få bättre värden beträffande sådant som tidigare var uppenbara brister som till exempel högre utbild-

ning och inflyttning av människor i 20–25 års åldern. Tack vare Campus Helsingborg (del av Lunds universitet) och goda kommunikationer (25 minuter till Lund och 40 minuter till Malmö) uppfylls nu många kriterier som gäller för kategorin kreativa och dynamiska universitets- och storstadsregioner. Till stadens brister brukar bland annat framhållas att det fria kulturlivet med tillhörande dynamik är alldeles för svagt utvecklat i jämförelse med de städer som man vill konkur-

rera med. Nyckeln till fortsatt arbete med Helsingborgs attraktivitet är att fokusera än mer på alla de många olika beståndsdelar som tillsammans gör skillnad. Till exempel kulturutbud, restauranger och caféer, gatuliv, butiksutbud, utbildning, forskning och innovationer, arkitektur, konst och hållbarhet, men också de mer mjuka värdena som kreativitet, tolerans och integration. Tillsammans stärker detta den attraktiva staden.



Platsutveckling i fyra steg

Att försöka beskriva hur modern platsutveckling går till kan ske genom en modell i fyra steg. Den här modellen fungerar på samma sätt oavsett om platsen är ett litet kafé, en stadsdel, en stad, en region eller ett helt land.

1

I det första steget gäller det att platsen måste väcka nyfikenhet. Människor ska få en positiv bild av platsen och vilja besöka den. Vilka platser lyckas med detta? Ja, det är bara att blunda och känna efter så dyker det snart upp platser som tydligt har lyckats med sin image, sitt varumärke och sin marknadsföring. Vi får helt enkelt trevliga associationer i huvudet när vi tänker på platsen.

2

I det andra steget gäller det att människor som är på platsen ska bli positivt överraskade. Väl där ska de upptäcka att det fanns mer av det snygga, trevliga, goda och intressanta än de först trodde. De ska vilja stanna längre för att hinna med allt och vilja komma tillbaka snart igen. Det är kanske ett museum eller ett högt torn som lockar folk men det är förmodligen god mat, ljuset eller den vänliga känslan som gör att de vill stanna. Vissa saker är helt enkelt svåra att förmedla i förväg.

3

Besökare som tycker om platsen ska vilja spendera mera tid, omsorg och pengar där. Turister, studenter, mässdeltagare eller företagare som trivs blir mer generösa. På trevliga restauranger tar vi gärna en extra flaska öl eller efterrätten som vi hade struntat i om vi inte hade trivts där. De flesta har hört någon säga om en plats att "där skulle man kunna bo" – och faktum är att många flyttar i dag börjar med en sådan "semesterförälskelse". Det innebär att ett attraktivt hus kan bidra till att gång efter gång under decennier och sekel öka platsens möjliga värdeutväxling.

4

Slutligen stärks platsen av personlig marknadsföring från människor vi tror på och vars värderingar vi delar. Personer som tycker om en plats oavsett om de är bofasta, brukar åka dit eller är där för första gången blir viktiga ambassadörer – den mest effektiva (och billigaste) marknadsföringen.

Attraktiva stadsdelar genererar värde

Begreppet attraktivitet är ett samlingsbegrepp som inte ska förväxlas med exklusivt eller dyrt. Helsingborgshem skapar värde genom att varje område utvecklas utifrån sina förutsättningar.

Gemensamt för alla stadsdelar är emellertid att de ska ha:

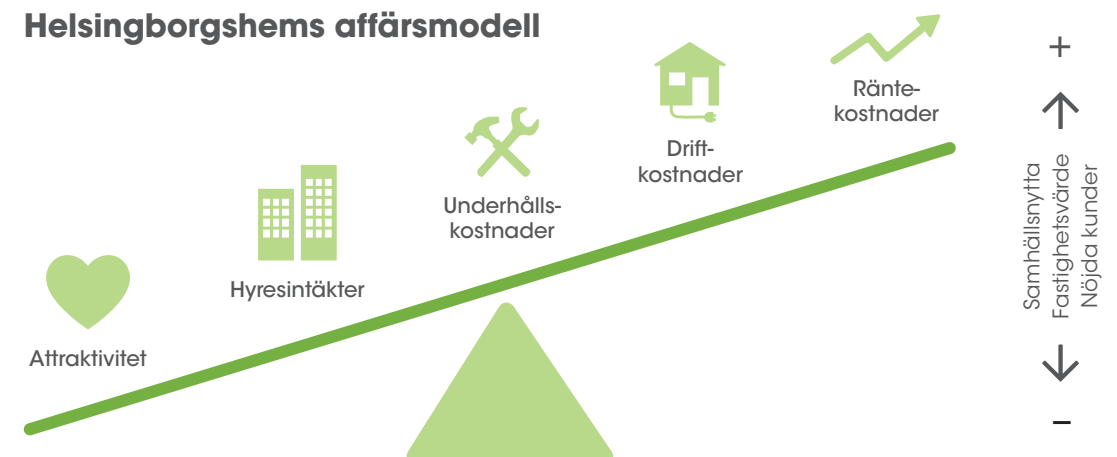
- En tydlig identitet med stolta och trygga invånare.
- Goda förutsättningar för folkliv, flöden och mötesplatser.
- Utrymme för en mångfald av människor avseende livssituation, ekonomi och intresse.
- Utvecklats i dialog med de personer som bor i stadsdelen.

Värdet är även direkt företagsekonomiskt och svarar upp mot ägarens uppdrag till Helsingborgshem, vilket bäst tydliggörs i vår affärsmodell. Förbättrad attraktivitet och trygghet i våra stadsdelar fungerar som en hävstång för det samlade fastighetsvärdet genom att minska risken för vakanser, minska omflyttningstakten,

sänka underhållskostnaderna och så vidare.

Trygga stadsdelar med tydlig identitet, med goda förutsättningar för flöden och folkliv och med utrymme för en mångfald blir helt enkelt stadsdelar som många vill bo i och som många vill besöka. Kriterier, mål och metoder för Helsingborgshems utvecklingsarbete förklaras på följande sidor utifrån vetenskap om hur långsiktigt attraktiva stadsdelar fungerar.

Helsingborgshems affärsmodell



Metod – struktur, funktion och upplevelse

Bostadsområden och stadsdelar är komplexa miljöer som påverkas av många olika faktorer. Det går sällan att peka ut en enskild förklaring till att ett område eller en plats upplevs som särskilt attraktiv, utan det är en mix av många olika förutsättningar.

Arbetsmodellen

För att dekonstruera och analysera platser och platsers kvaliteter har vi behövt en arbetsmodell. I arbetet med att skapa attraktiva stadsdelar blir en modell med totalt 17 kriterier som sorteras under tre huvudområden vårt verktyg för att förstå och kunna utveckla vad som gör en stadsdel attraktiv. De tre huvudområdena är upplevelse, funktion och struktur.

Upplevelse handlar mycket om intryck och känsla. Är det här en trygg och trivsamt plats? Är den väl omhändertagen av dem som bor i området och av oss som sköter hus och utemiljöer? Finns det hemkänsla här? Det är svårt att förstå, styra, mäta och utvärdera upplevelsen, men vi har en viktig roll här. Vi bidrar genom vår dagliga drift och service

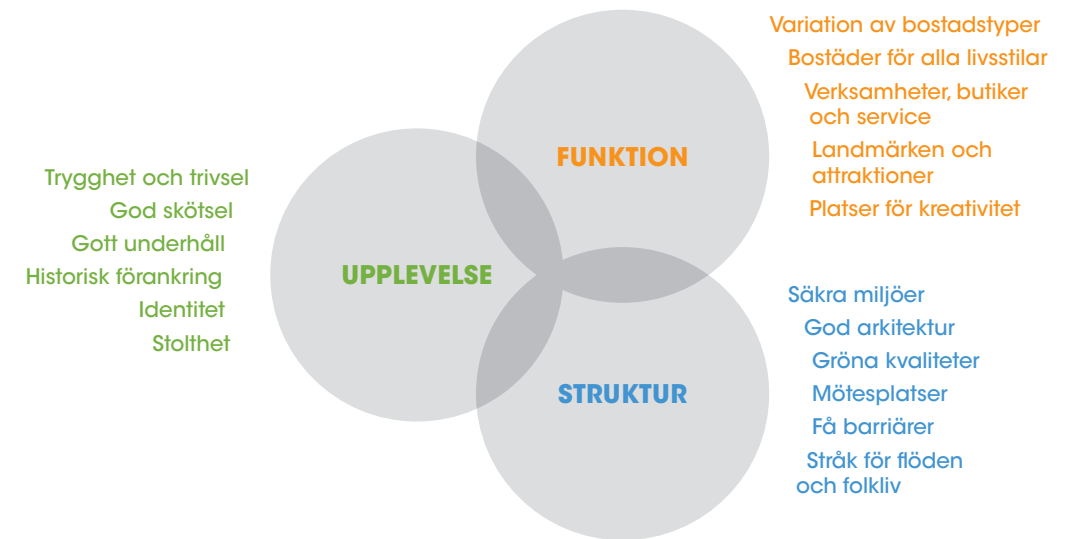
samt med ett brett spektrum av insatser för att skapa trivsel och trygghet. Här finns inga standardmanualer att följa eftersom värdet i stor utsträckning skapas i betraktarens sinne. Även om den goda upplevelsen i en stadsdel kan vara svår att förstå kan det ibland handla om enkla och billiga initiativ. Arbetet med



upplevelse handlar om; trygghet och trivsel, god skötsel, gott underhåll, historisk förankring, identitet och stolthet.

Funktion används om själva innehållet som en attraktiv stadsdel behöver. Hur den är programmerad. Detta är av stor betydelse eftersom det i hög grad är olika funktioner som lockar människor till en plats, där de bidrar med liv och rörelse. För att kunna tänka funktion krävs goda kunskaper om hur människor fungerar både i allmänhet och på platsen i synnerhet. Sociala

Vad kännetecknar en attraktiv stadsdel?



processer och kvalitetsaspekter kan vara svårbedömda men de spelar en viktig roll i stadsplanering. Till funktion räknas; variation av bostadstyper, bostäder för alla livsstilar, verksamheter, butiker och service, landmärken och attraktioner samt platser för kreativitet.

Struktur används om den fysiska miljön, stadsmiljöns uppbyggnad. Här arbetar vi ofta med långa tidsperspektiv och inte

sällan stora kostnader. Men även om utveckling av en stadsdels struktur tar tid är den förhållandevis lätt att planera och diskutera. De kriterier som finns under struktur är; säkra miljöer, god arkitektur, gröna kvaliteter, mötesplatser, få barriärer och stråk för flöden och folkliv. Personer som arbetar med byggande och planering är väl förtrogna med dessa begrepp som är förhållandevis "hårda".

Inga skarpa gränser

Vi arbetar med samtliga av de tre huvudområdena – upplevelse – funktion – struktur och de 17 kriterierna, men i olika omfattning och på olika sätt beroende på vilken stadsdel vi är i. För att tydligt visa att det inte finns några skarpa gränser mellan så bildar modellen tre cirklar som går in i varandra och överlappar och inte sällan kan de olika parametrarna förstärka varandra. Det skapas synergieffekter.

Trygghet och trivsel

Att känna trygghet är ett grundläggande behov och något som värderas högt av alla människor. Trygghet är en individuell upplevelse som är tätt sammankopplad med trivsel, en personlig känsla av skydd, säkerhet, tillit och välmående. Vi på Helsingborgshem väljer ofta att tala om trygghet och trivsel tillsammans för att på så sätt fånga upp det bredare perspektivet. Basen för trygghet är säkra miljöer (se modellen), det vill säga att de fysiska miljöerna i och omkring våra hus är utformade på ett sätt som försvårar och motverkar brott och olyckor.

Vårt arbete för att öka trygghet och trivsel i våra stadsdelar omfattar ett brett spektrum av åtgärder. Utöver att platser ska upplevas som trygga så handlar det om att skapa trivsamma och funktionella miljöer, där bebyggelse och utemiljöer samspelar. Bostadsområden ska vara väl-skötta, innehållsrika och inspirerande samt möjliggöra möten och aktivitet. En plats att sitta på, en grönskande gård, en lekplats där barnen kan springa fritt, en bouletävling eller en grannfika. Allt detta bidrar till ökad trygghet och trivsel genom

att människor befolkar stadsrummen och skapar liv mellan husen. De boende ser varandra, möts och säger kanske hej. Att vi vet vilka som är våra grannar är avgörande för att vi ska känna oss trygga och den goda grannsämjan är grunden för trivsel.

// **Man behöver inte umgås. Bara att veta vem som är ens granne ökar tryggheten.** //

Vi brukar tala om social kontroll, att man ser andra människor och blir sedd när man rör sig

i staden. Den sociala kontrollen är särskilt stor i områden som är mindre och mer sammanhållna, till exempel i våra småorter utanför stan eller i trapphus där omflyttningen är låg. Den sociala kontrollen är också stor på platser som används av många eller där boende har uppsikt genom fönster och från balkonger. Det brukar exempelvis kännas tryggare att röra sig i stadens centrala delar på kvällen än utmed en gata i ett industriområde, eftersom få människor rör sig där.

Vi på Helsingborgshem har också en trygghetsskapande roll genom att vi arbetar och rör oss i våra stadsdelar. Områdespersonalen blir bekanta personer, och hyresgästerna kan ställa frågor, lyfta problem eller bara växla ett par ord. I en tid när många är ofrivilligt ensamma är detta särskilt betydelsefullt. Det är också viktigt att vi är tillgängliga efter arbetstid, om det uppstår någon typ av problem. En annan grundläggande sak är att den person som står på kontraktet bor i lägenheten. Det är betyd-

Upplevelse

sefullt både för att bostäderna ska hyras ut rättvist, men också för att vi och grannarna ska veta vem som bor var. I det bredare perspektivet handlar trygghet

också om att känna välmående och framtidstro. Även här har vi ett engagemang, genom vårt sociala arbete där vi försöker att engagera boende och andra

aktörer som till exempel föreningar i stadsdelens utveckling eller i arbetsmarknadsprojekt.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Kvartersansvarig – tryggt med en kontakt

Våra hyresgästers trivsel och trygghet tror vi påverkas positivt av att vi numera har infört rollen kvartersansvarig i våra bostadsområden. En kvartersansvarig är ansvarig för ett specifikt bostadsområde eller delar av ett bostadsområde och är den person som träffar våra hyresgäster ute i området, i miljörummet, i trapphuset och när det är något som ska lagas inne i lägenheten. Hyresgästerna möts helt enkelt av samma ansikte var de än befinner sig i sin boendemiljö.



Trygghetsjour ökar närvaron och tillgängligheten

Livet pågår hela tiden och vi vill att våra hyresgäster ska kunna nå oss dygnet runt. Under kvällar, nätter och helger får våra hyresgäster hjälp av Trygghetsjouren. Trygghetsjouren består av två delar; trygghetsvandrare och telefonjour. Trygghetsvandrarna ökar vår närvaro och tillgänglighet och är våra ögon och öron i bostadsområdena när områdespersonalen gått hem för dagen. Telefonjouren tar emot störningsärenden och akuta felanmälningar.

Områdesvärdar med fokus på barn och unga

I bostadsområdena Dalhem, Drottninghög, Fredriksdal, Planteringen och Närlunda arbetar fyra områdesvärdar på kvällar och helger med trygghetsskapande arbete genom aktiv närvaro. Områdesvärdarna skapar trygghet och trivsel i socialt utsatta områden genom att lyssna och prata, fånga upp initiativ till aktiviteter och se vilka behov som finns. Fokus ligger främst på meningsfull fritid för barn och unga men områdesvärdarna finns där för alla åldrar.

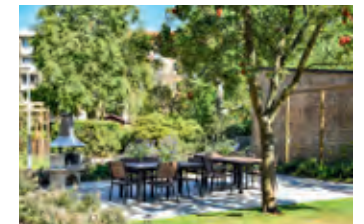


Områdesdagen EAST – gemenskap över gränserna i de nordöstra stadsdelarna

Områdesdagar och andra sociala aktiviteter stärker gemenskapen bland grannar och ökar trivselen. Varje år ordnar vi områdesdagar i våra största och barnrikaste bostadsområden. 2019 valde vi att arrangera en områdesdag i stället för tre separata för områdena Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal under namnet EAST. Syftet var att arbeta över gränserna, öka gemenskapen och flödet mellan de nordöstra stadsdelarna, men även att locka besökare från övriga Helsingborg till området. Många kom för att umgås, prova roliga aktiviteter för olika åldrar, smaka spännande mat, lyssna på musik och lära sig mer om hållbarhet.

Igenvuxet buskage blev uppskattad uteplats

Hyresgästerna i fastigheten Salvator på Tågaborg ville förändra sin innegård och ritade ett förslag på en ny gemensam uteplats. Hyresgäster, områdespersonal och vår trädgårdssupport samarbetade för att göra verklighet av så mycket som möjligt av hyresgästinitiativet. Där syrenbuskar och lagerhägg tidigare bildade ett igenvuxet buskage och gömde en gammal sandlåda och en mattpiskställning finns idag en ljus och trivsamt uteplats. Flitigt använd av de boende.



God skötsel

Skötsel är det löpande och dagliga omhändertagandet av våra fastigheter och stadsdelar. Bra skötsel handlar om den dagliga driften men också om att vårda våra hus och miljöer. Gör vi ett bra jobb kan de större underhållsinsatserna skjutas upp och det bidrar därmed både till att spara pengar och att öka trivseln. Människor som bor i och besöker väl omhändertagna miljöer känner sig mer uppskattade och värdefulla, vilket i sin tur leder till att de behandlar både omgivningen och varandra lite bättre.

Riktigt nedslitna och nedskräpade stadsdelar och städer runt om i världen brottas ofta med stora problem. Men genom att göra snabba insatser mot exempelvis skräp och klotter kan socialt negativa spiraler stoppas upp och goda komma igång. De flesta människor drar sig för att slänga en fimp i en extremt ren miljö, däremot skulle få tveka att slänga sitt glasspapper på en gata som redan är full av skräp och där papperskorgarna är överfulla.

God skötsel är inte bara att hålla rent, rensa ogräs, laga dropande kranar och byta trasiga

lås. För ett bostadsbolag är det också en fråga om service och attityd. Hyresgäster måste veta till vem de ska vända sig samt känna att deras ärenden behandlas effektivt och rättvist. De anställda ute i stadsdelarna är den viktigaste kontaktytan för hyresgästerna och den del av verksamheten som har störst kunskap om våra områden och hyresgäster. Liksom i många andra sammanhang bedöms ofta ett helt företag efter den senaste erfarenheten som en kund haft med en medarbetare och det är viktigt att vår värdegrund finns med hela tiden. Det är också viktigt att övriga delar

av organisationen stöttar den kundnära personalen.

Annika Brommesson, arkitekt med specialkompetens inom miljöpsykologi och placemaking-processer, fokuserar på neuroarkitektur, det vill säga relationen mellan plats och människa.

// Jag brukar ge exemplet med att kliva in lobbyn på ett nytt och exklusivt inrett hotell. Om det inte finns någon som tar övergripande ansvar, håller ordning och ser till att gästerna känner sig välkomna blir den snart oattraktiv. Detsamma gäller för de gemensamma rummen, grannskapet mellan husen i staden. De behöver omsorgsfull förvaltning. //

Källa: Förvaltarforum.se (2021-08-28)



EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Egen trädgårdssupport

Trädgårdssupport i egen regi ger stora fördelar. Förutom att grönytor och planteringar får ett lyft så har Helsingborgshem mer personal ute i områdena som verkar för goda relationer och dialog med hyresgästerna.



Vi mäter kvaliteten på trapphusstädningen

Helsingborgshem har numera städentreprenörer som är certifierade enligt kvalitetssystemet INSTA 800. INSTA 800 är en nordisk standard som används för mätning och utvärdering av städskvalitet i offentliga miljöer. INSTA 800 innebär bland annat att områdesteamen och städentreprenörerna själva regelbundet gör stickprovskontroller för att kvalitetssäkra trapphusstädningen. Våra hyresgäster får information i trapphuset om när städning utförs varje vecka och kan därför direkt informera oss om de upplever brister.

Gemensam värdegrund

Helsingborgshems värdegrund vi vågar, vi utvecklar, vi bryr oss bidrar till att alla företagets medarbetare drar åt samma håll och inte bortser från betydelsen av de små detaljerna och individens roll. Det har stor betydelse, inte minst när det kommer till den dagliga skötseln.



Gott underhåll

Underhållet av våra fastigheter handlar om att de ska vara välfungerande under lång tid och att de ska bibehålla sitt värde genom att vi byter och renovera olika delar som till exempel tak och fönster utifrån dess olika livslängd. Det planerade underhållet är något som börjar redan när husen ritas och byggs. Ordentliga material, pålitliga lösningar, tålig design, planlösningar som passar många och inredningsvariationer kan förvisso fördyra byggkostnaden men i gengäld ge ett mer kostnadseffektivt fastighetsägande och boende på sikt. Att ha med dessa tankar både när vi bygger nytt och när vi genomför större ombyggnader kan spara pengar och det är viktigt eftersom underhållet av fastigheterna är en av de stora utgifterna för ett bostadsbolag.

Många prisvärda hyreslägenheter finns idag i hus som byggts i sådan kvalitet och standard att de har hållit över lång tid, samtidigt som byggkostnaderna är intjänade sedan länge. Under

miljonprogramseran byggdes det däremot mycket och fort. Inte sällan med för tiden nya material och lösningar. Åtskilliga av de stora bostadsområdena från 1960- och 70-talen har

i dag nått en ålder då de är tekniskt slitna och i behov av omfattande renoveringar. Kostnaderna för renovering av sådana hus kan bli väldigt höga. Ibland blir till och med rivning och nyproduktion aktuellt – särskilt om fler lägenheter kan tillföras.

Men både totalrenovering och nyproduktion leder till hyreshöjningar som blir kännbara för många hyresgäster. En modell som vi ofta använder är att hus och lägenheter rustas upp i olika nivåer. Detta betyder att det ska gå att bo i och betala för olika standardnivåer i samma hus. Skillnaden i standard och hyra gör att både de som vill ha högre standard och de som vill



ha minimal hyreshöjning kan bo kvar i sin stadsdel samtidigt som mångfalden på sikt lockar olika inflyttare. Detta skiljer oss från många privata aktörer. Underhållsnyckeln ger oss också möjlig-

het att anpassa våra fastigheter och bostäder efter nya krav, inte minst kopplade till hållbarhet. Vi får möjlighet att byta till snålspolande toaletter och kranar, bättre klimatskal som minskar

uppvärmningskostnader, fjärrvärme och solceller. Investeringar som på sikt innebär lägre driftkostnader och samtidigt minskar vårt ekologiska fotavtryck.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



Tågaborghus fick "rätt" färg på fönster

När det var dags för fönsterbyte i en fastighet på Tågaborg tog vi kontakt med en bebyggelseantikvarie i syfte att undersöka fastighetens ursprungliga utseende. Det resulterade i att fönster som under många år varit vita återfick sin ursprungliga, gröna färg och nu i högre grad bidrar till upplevelsen av gaturummet.



Hyresgäststyrtd underhåll

Valmöjligheten är viktig för att möta den mångfald av livssituationer och livsstilar som skapar den attraktiva stadsdelen. När det är dags för lägenhetsunderhåll har Helsingborgshems hyresgäster möjligheten att göra tillval eller välja en produkt med högre kvalitet än standardprodukten, exempelvis köksluckor. Men man ska också kunna välja bort. Stamreoveringar på Drottninghög innebar ett nytt badrum och en hyreshöjning och det var inte självklart att alla hade råd eller ville byta ut köket också. Hyresgästerna fick därför välja om de ville behålla eller byta ut köksinredningen.

Hållbart i samband med renovering

I samband med en större renovering på Wilson Park passade vi på att installera solceller på de nya taken. Solelen som produceras används inom respektive fastighet. Husen fick även nya, bättre fönster som ger minskade energiförluster och ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna.



Projektsamordnare underlättar ombyggnadsprocessen

Ombyggnader av fastigheter innebär mer eller mindre stök och bök för hyresgästerna. För att underlätta för hyresgästerna under en påfrestande period har Helsingborgshems projektsamordnare en viktig roll. De är den samordnande länken mellan projektet och hyresgästen och proaktiv kommunikation är a och o. Är hyresgästerna välinformerade och känner sig delaktiga så är de också bättre mentalt förberedda när byggarbetarna kommer till deras lägenhet.

Historisk förankring



Platser är, som så mycket annat, intressantare ju mer man vet om dem och inte sällan är detta kopplat till deras historia. En del platser har i sig väldigt stark historisk koppling som till exempel Markusplatsen i Venedig eller de klassiska parkerna i Paris. Om vi funderar lite på vad vi vet om den här typen av platser så är det sällan förknippat till bara ett nu utan väldigt många då. Platser och miljöer blir mindre intressanta om det inte finns någon historisk koppling. Vi brukar i detta sammanhang tala om betydelsen av "platsers tidsdjup".

Helsingborg är en stad som är på väg mot sitt 950-års jubileum (2035). Det mesta av stadens synliggjorda historia är kopplat till området runt den medeltida borgen Kärnan och nedanför landborgen. Här finns de äldsta miljöerna som berättar om bygg-

nader, funktioner, händelser och personer från förr. Tidslagren i övriga stadsdelar är betydligt mindre exponerade – men de är därmed inte historielösa. Natur- och kulturhistoria finns överallt. Spår av grönstruktur, viktiga bosättningar, gravplatser

och fornfynd men även senare historisk bebyggelse och industrihistoria är utspridda över hela stadens och kommunens yta. Många stadsdelar har flera historiska lager sedan innan de byggdes och vardagshistoria skapas löpande ute i även det mest moderna av moderna områden.

Vi kan knyta an till historien på många olika sätt. Vi kan underhålla och renovera våra hus med dess ursprungliga stil i åtanke och vi kan bevara element och strukturer i utemiljöerna som skapar bryggor till förr. Ett annat sätt är att hämta inspiration från gångna tider när vi namnger nya parker, platser och kvarter eller genom så kallad "storytelling" när vi marknadsför våra stadsdelar.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Maria Park – från sjukhusområde till populärt bostadsområde

Maria Park är ett före detta sjukhusområde som idag har vuxit till ett av Helsingborgs mest populära bostadsområden, där det gamla mentalsjukhusets vackra byggnader är navet. Bostäderna, som representerar en bred variation, har i många fall utformats för att harmoniera med områdets historiska arkitektur och den karaktäristiska sjukhusparken.

**Frukträd på Drottninghög**

På Drottninghög låg innan platsen bebyggdes stora äppelodlingar. I samband med att grönyrtorna får ett lyft ska nya fruktträd planteras - ett sätt att binda samma nu och då. Nya hus och kvarter, till exempel Äppellunden, har dessutom namngetts för att knyta an till historien.

Arkad från 60-talet återställs

Stadsdelsutvecklingen på Drottninghög omfattar även stadsdelscentrat vid torget som vi och Helsingborg stad moderniserar för att bättre möta dagens behov och krav på service. Vi passar samtidigt på att återskapa den ursprungliga arkaden framför butikslokalerna, från slutet av 1960-talet.

**Mosaik i entréerna på Närlunda**

I entréerna till höghusen på Närlunda finns konstverk från 1970-talet i mosaik av Lars Ossler. Verken representerar de fyra årstiderna och efter renoveringen har dessa fått en mer framträdande roll och skyddas numera av plexiglas.

**Historiens vingslag på Ringstorpshöjden**

Den historiska koppling finns inte minst i namnet, som anknyter till den höjd som troligen fungerade som kultplats under stenåldern. I trapphusen på Ringstorpshöjden får platsens historia – Slaget vid Ringstorp - liv för både boende och besökare.



Identitet

Varje människa är unik. Samtidigt påverkas man av sitt sociala sammanhang och sin omgivning, även av sin boendemiljö. De flesta individer bygger upp sina identiteter utifrån en mix av olika faktorer som till exempel familj, vänner, utbildning, politik, religion, yrke, fritidsintresse och geografiska miljöer.

Byggnader, gator och stadsdelar får någon form av identitet vilken förstärks eller synliggörs genom dess invånare. Vissa stadsdelar och områden har en tydlig identitet som uppfattas av många. Den baseras kanske på arkitektur, utbud, geografisk placering och sådant som förenar många av dess invånare och besökare. Andra miljöer upplevs som mindre tydliga, till exempel om bebyggelsen inte är så enhetlig och de som bor där inte lyfter fram det unika. En del stadsdelar

får en svag identitet för att ingen riktigt vet var de ligger.

När det gäller stadsdelar kan positiv identitet stärkas genom att planerare och bostadsbolag lyssnar av hur invånarna uppfattar sin närmiljö och hur andra ser på den. Vad finns det för guldgruva att bygga på, vilka är styrkorna och kännetecknen? Syftet bör inte vara att "stoppa in stadsdelen i ett fack", utan snarare att visa på att något är och kan utvecklas

till att bli mycket mera än vad många tror.

Identitet ute i stadsdelar är också en praktisk fråga och handlar ofta om mikroidentiteter. Det handlar om upplevelsen av mitt kvarter och om att orientera sig och kunna förklara var någon bor eller något finns. Nyare områden består ofta av rader med identiska hus som särskiljs åt endast genom siffror för varje hus och bokstäver för varje trappuppgång. I äldre mer traditionella stadsdelar är det lättare att förstå "att man bor i rummet ovanför balkongen med det sirliga räcket eller direkt till vänster om det där gröna huset som har en cykelverkstad i bottenvåningen". Det är därför viktigt att förädla och skapa mikroidentiteter.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Dammen på Pålsjö Östra – en grön samlingsplats

Den stora dammen på Pålsjö Östra har alltid gett området en speciell karaktär och varit uppskattad av hyresgästerna. Inför en större renovering fick de boende tycka till om dammen och den omkringliggande utemiljöns utveckling. Helsingborgshem möttes av ett stort engagemang och slutsatsen var att hyresgästerna önskade en grön oas. 2019 invigde vi den uppfräschade dammen med tillhörande grillplats, lektytor, nya planteringar och sittmöjligheter samt bättre belysning – en grönare plats att mötas på helt enkelt.

Närlunda – området med en egen Picasso

Konstverket "Fågelfisken", efter en skiss av Picasso, har prytt Närlunda sedan 1971. 2021 fick den en ny, mer framträdande placering i området.



Street-art ger gatubilden ett lyft

Street-art i de södra stadsdelarna med många studenter och unga stärker områdets identitet och gatubilden får sig ett lyft när anonyma husfasader blir blickfång och färgglada konstverk.

Dalhems hus får individuell färgsättning

På Dalhem som är ett ganska stort bostadsområde, ser alla husen nästan likadana ut. För att stärka mikroidentiteten får de olika kvarteren individuella accentfärger i samband med ett planerat underhållsprojekt.



Stolthet

Stolthet är en social dimension som är nära relaterad till den byggda miljön och känslorna påverkas ofta av den upplevda kvaliteten på en plats. Stolthet synliggörs i historier som man gärna berättar och saker man gärna visar upp. I en stadsdel kan det handla om en särskilt god grannsämja, att alla hälsar på varandra, att det är trivsamt, att en känd person har växt upp där, att husen ser ut på ett speciellt sätt eller att det är så grönt.

Att stärka attraktiviteten med hjälp av god daglig drift och service, investeringar i den gemensamma utemiljön, underhåll, gemensamma aktiviteter och så vidare kan vara ett sätt att höja en plats status. När boende känner

stolthet och tillhörighet med sin stadsdel blir de ambassadörer för området och dess anseende höjs även i andras ögon.

Stolta invånare anses vara den bästa formen av marknadsföring

av platser, oavsett om det gäller enstaka gator och kvarter eller hela stadsdelar, städer och regioner. Med stoltheten följer också en ökad form av självrespekt som ute i stadsdelar ofta leder till att man bryr sig lite mer om sin miljö, skadegörelsen minskar, det blir lite mera välskött, snyggare och trevligare. Med stolta invånare ökar dessutom förutsättningarna för att människor ska vilja engagera sig i utvecklingen av området. Ett lokalsamhälle med gott anseende bidrar således både till att människor mår bättre och att områdena utvecklas i positiv riktning.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



Närlundas "wall of fame" på fritidsgården

En av väggarna på fritidsgården Block 15 på Närlunda är utsmyckad med en målning där områdets framgångsrika fotbollsspelare utgör motivet. Ett sätt att ytterligare stärka det positiva som kommer från Närlunda.

Drottninghög tillsammans

Vi tror starkt på att stolthet och delaktighet hör ihop. Drottninghög har under flera år genomgått stora förändringar och inom överskådlig tid fortsätter området att växa, utvecklas och förändras. Vi vill att hyresgästerna är med på denna utvecklingsresa. De ska inte bara känna delaktighet utan på riktigt vara med och påverka. För att säkerställa engagemang arbetar vi i olika former av dialogprojekt; det senaste under namnet Drottninghög tillsammans. Två medarbetare har intervjuat 250 drottninghögsbor med syfte att lära oss mer om vad de boende tycker är viktigt i den fortsatta utvecklingen av området. Lärdomarna visar bland annat att de boende är stolta över sin stadsdel och ser fram emot det fortsatta utvecklingsarbetet.



Hyresrätter i populära Norra Hamnen

Helsingborgshems hus i Norra Hamnen ligger på första parkett ut mot sundet och strandpromenaden. Här bor stolta hyresgäster som getts möjligheten att välja en hyreslägenhet på ett av stadens mest attraktiva lägen. Detta visar att hyresrätten också behövs i alla typer av lägen.

Ungdomssatsning på Dalhem

För att stärka relationerna till områdets ungdomar har personalen på Dalhem startat en ungdomsgrupp. Ungdomarna uppmanas ta initiativ till aktiviteter, får uppdrag i området som till exempel renovering av bänkar, går trygghetsvandringar och lär sig konsekvenstänk. Sedan satsningen startade har otrygghet kopplat till ungdomsgång och skadegörelse på Dalhem centrum och Anneroskolan minskat och ungdomar som i grunden är stolta över sin stadsdel uttrycker en tacksamhet för engagemanget från Helsingborgshems personal och den uppmuntran de får.



Variation av bostäder

I det mer traditionella stadsbyggandet blev varje stadsdel, gata och fastighet ofta en form av mikrokosmos vad gäller utbudet av bostäder. Idag ser vi i dessa områden inte sällan en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och egna hus. Flerfamiljshus och radhus, små och stora lägenheter, hög och låg standard och hus från olika tidsepoker.

Men när det under miljöprogramsåren började byggas stora områden med en eller ett fåtal hustyper reducerades mångfalden kraftigt. Och idag har vi problem med att mer likformiga stadsdelar inte lockar en mångfald av människor och när befolkningen blir allt för homogen så blir inte miljön dynamisk och inspirerande. Det uppstår färre nya möten och nya intryck. En bristande variation bidrar till segregation, genom att färre människor från olika grupper möts och delar vardag. Därför är det betydelsefullt att vi verkar för blandade miljöer, både avseende upplåtelse-

former och olika bostadstyper. Det är bra om det finns små vindslägenheter, stora lägenheter, lägenheter med uteplats, villor, radhus, nyrenoverade eller nybyggda bostäder och mer prisvärda med lite lägre standard.

För att uppnå denna variation behöver vi vara aktiva som fastighetsägare. Utveckla vårt bestånd genom att vid underhåll skapa olika standardnivåer, förtäta där det finns möjlighet, och omvandla outhyrda lokaler till bostäder. Ibland kan vi köpa fastigheter för att utveckla vårt

bestånd i en stadsdel. Vi behöver också sälja mark för att få in nya aktörer och köpa mark för att kunna bygga nytt och vara med vid utvecklingen av nya områden.



Funktion

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

**Radhus – en uppskattad boendeform**

Hyresrätten är mest förknippad med flerfamiljshus, men för den som vill ha ett boende som påminner mer om att bo i villa finns även radhus. Vårt bestånd utgörs av cirka 1100 radhus. Dessa finns främst i våra småorter men även i centralorten. Vi vill bidra med en variation av bostadstyper och därför tillför vi ofta radhus i samband med nyproduktionsprojekt. Ibland som renodlade radhuskvarter, men ofta i mix med flerbostadshus. Då får vi områden med en blandning av människor och livsstilar.

Fler upplåtelseformer i miljonprogramsområdena

Miljonprogramsområdena domineras ofta av hyresrätter som inte sällan ägs av en och samma fastighetsägare. Vi vill öppna upp för fler fastighetsägare och andra upplåtelseformer, för att på så sätt locka nya målgrupper. Denna strategi har resulterat i att bostadsutbudet på Närlunda, på bara några år, utökades till att, förutom hyresrätter, även omfatta friköpta radhus och bostadsrätter. På Drottninghög finns numera en rad nya bostadsaktörer som tillsammans bidrar till stadsdelens utveckling och det har tillförts såväl nya hyresrätter som bostadsrätter och privatägda radhus.

**Vi köper mark för att säkra bostadsförsörjningen**

Helsingborgshem har ett ansvar i att bidra till bostadsförsörjningen i ett växande Helsingborg. För att leva upp till detta krävs att vi agerar som en aktiv part på fastighetsmarknaden. Till exempel genom strategiska fastighetsförvärv för att säkra upp att vi äger tillräckligt med byggbar mark för att kunna producera de bostäder som krävs. Östra Ramlösa kan bli ett av Helsingborgs största utbyggnadsområden. Här finns planer på en helt ny stadsdel med upp till 3000 nya bostäder. Helsingborgshem köpte tidigt mark i området för att säkra vår delaktighet.

**Före detta vårdcentral blir lägenheter**

Kattarp fick fyra nya lägenheter med nyproduktionsstandard när en vårdcentral lades ner och det inte fanns underlag för annan verksamhet i de stora lokalerna.

Bostäder för olika livsstilar

Traditionellt tänker man ofta på bostadsutbudet i termer av bostäder för ensamstående, par och barnfamiljer. Men den ökade individualiseringen gör att det blir allt svårare att prata om specifika kundgrupper och segment, och det blir alltmer utmanande att utforma erbjudande och lösningar som ska passa många. Våra hyresgäster ställer i högre grad krav på individuella lösningar, att kunna anpassa sitt boende till olika livsskederna, tillgodose sina egna preferenser och behov. Dessutom vill många vara med och påverka sitt boende mer.

Vi har redan idag flera typer av boende för olika åldrar; Max25-lägenheter, studentlägenheter, seniorlägenheter och trygghetsboende. Men också boende för

den som vill fixa mer själv; BoBas och självförvaltning. Sedan har vi kollektivboende, SällBo och co-living för den som vill bo mindre och dela vissa ytor, samtidigt som de lever i en större gemenskap med sina grannar. De sistnämnda får vi kanske se mer av i takt med att miljömedvetenheten ökar och den ofrivilliga ensamheten blir större.

Idag ser vi familjer med olika boendebehov varannan vecka som är en "ny" växande behovskategori. Kanske behövs det

lägenheter som kan växa och krympa på olika sätt? I storstäder har det alltid funnits fler människor som primärt använder hemmet som en övernattningslyxa, medan det mesta av livet levs någon annanstans. Med förtätningsdiskussionerna har tankar på det mycket kompakta och enkla boendet också spridits till mellanstora städer. En annan trend bland människor som har råd är ett ökat intresse för boende med total service.

En lättskött bostad där kanske städning, tvätt och hemleverans av livsmedel ingår. Vidare så har gruppen som arbetar mer hemifrån blivit betydligt större i coronapandemins spår. Behovet av lägenheter med små arbetsrum kan därför komma att öka. Det syns redan nu en annalkande trend där små rum, likt 1950- och 60-talens halva rum på mindre än 7 kvadratmeter, efterfrågas. Fler väljer att flytta från de större städerna till mindre orter och ut på landet, inte sällan till större bostäder.



EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



BoBas

BoBas-lägenheter är ett sätt att säkerställa att det även i framtiden finns lägenheter med lägre hyresnivåer i Helsingborg. I en BoBas-lägenhet underhåller och bestämmer hyresgästen själv över väggar (ej i våtutrymmen), snickerier och tak. Hyresgästen målar om och tapetserar när hen vill och väljer de material som passar hen och hens budget. I gengäld har hyresgästen en lägre månadshyra och vi garanterar att den årliga hyreshöjningen aldrig blir mer än den genomsnittliga för våra lägenheter.

SällBo

SällBo är ett integrationsprojekt på Fredriksdal där 70-plussare och unga vuxna, max 25 år gamla vid inflyttning, bor i mindre lägenheter samtidigt som de delar utrymmen som vardagsrum, hobbyrum, ateljé och träningsrum. Det är obligatoriskt att socialisera med sina grannar minst två timmar per vecka. SällBo är ett unikt boende där generationer möts och det sociala livet står i centrum. Ett projekt som har rönt stor uppmärksamhet både i Sverige och internationellt.



Självförvaltning engagerar

Genom självförvaltning kan hyresgäster själva ta hand om utemiljön mot reducerad hyra. I Mörarps ligger Helsingborgs äldsta självförvaltning, Bakträget, där hyresgästernas engagemang har gett en härlig utemiljö och där de själva har tagit initiativ till att skapa flera nya mötesplatser i området.



Co-living

Allt fler omvärderar våra traditionella boendeformer och etableringen av co-living-koncept runtom i Sverige är kanske det tydligaste exemplet på hur delningsekonomin har spridit sig till bostadsmarknaden. Helsingborgshems co-living-boende i Stadskvarteret på Drottninghög är ett delningsboende där 12 hyresgäster hyr ett mindre, privat rum på cirka 11–15 kvadratmeter med sängplats, förvaring och en liten kyl. Andra möblerade och utrustade rum som kök, vardagsrum, badrum, balkong och konceptinredda rum, totalt 200 kvadratmeter inomhus, delar hyresgästerna på. Städning av gemensamma utrymmen och badrum, internet, vissa basvaror till kök och badrum, el, värme och vatten ingår i hyran.

Verksamheter, butiker och service

Under lång tid har samhällsplanering gått ut på att skilja bostäder och arbetsplatser åt så mycket som möjligt. Bakgrunden till detta är den tidiga industrialismens bullriga och rökiga fabriker. Men idag är många verksamheter rena och tysta. Funktionsblandning är därför åter en möjlighet vid till exempel förtätning av stadsdelar. Fördelen med ett funktionsblandat område är att underlaget för service som småbutiker, restauranger och busslinjer ökar, samtidigt som verksamheter bidrar till mer folkliv och rörelse under olika tider på dygnet.

Precis som för mötesplatser fungerar kommersiella verksamheter bäst om de är belägna där mesta möjliga mängd människor passerar. Sedan många år är det tydligt hur handeln, av typen större livsmedelsaffärer och stormarknader, omorienterar sig till de stora stråken. De befintliga bostadsområdena blir ofta felvända och/eller dåligt ihopkopplade med de nya handelsmiljöerna där fokus ligger på kunder som kommer med bil. I vissa stadsdelar försvinner när servicen helt och de boende måste ta sig betydligt längre för de dagliga

inköpen. Detta leder i sin tur till att ett liv utan bil försvåras för många människor.

Tyvärr lämnar de stora nya handelsmiljöernas utformning dessutom ofta mer att önska. Hade skalor, lokalisering och utformning varit annorlunda hade handelsmiljöerna kunnat bli bättre motorer för flöden och folkliv i sina närmiljöer – det är få människor som vill sitta och fika eller ta en öl framför en gigantisk parkeringsplats. Men nu utmanas butikshandeln igen av e-handel och hemleveranser. Vi ser också hur allt fler arbetar

hemifrån vilket ställer högre krav på utbudet i bostadsområdet. Kvarteretsbutiken får en större roll, möjligheten till lunch blir viktigare och så vidare. Detta kan också föra med sig ett ökat behov av co-working-ytor. Öppna arbetsplatser i grannskapet, för den som vill slippa pendla men ändå arbeta utanför hemmet.

Miljöer där bostäder, verksamheter och service blandas blir mer livfulla och underlättar vardagslivet.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Familjecentral på Planteringen

Centralt placerad inne i bostadsområdet Planteringen ligger Familjecentralen Kompassen. Här har de boende tillgång till samlad kompetens inom barnhälsovård, mödrahälsovård och socialrådgivning. Fyra dagar i veckan är det öppen förskola för barn och föräldrar som förutom lek och fika ger föräldrar, som spenderar mycket tid hemma, en trevlig stund tillsammans med andra vuxna.



Laddplatser för el- och hybridbilar

För att underlätta för våra hyresgäster och andra helsingborgare som behöver ladda sitt elfordon har Helsingborgshem och energibolaget Öresundskraft tio laddstationer med flera laddplatser på parkeringar runt om i staden. Här går det att hyra en egen p-plats eller spontanoladda vid behov.

Vårdcentral och närbutik på Närlunda

I direkt anslutning till 22-våningshuset Höjdpunkten på Närlunda finns både vårdcentral och en närbutik som skapar liv och rörelse i området.



Lokalhyresgäster fick nya lokaler

Vi har förtätat Högastan med två flerfamiljshus och lägre bebyggelse och har säkrat flöden av människor längs Planteringsvägen genom att samtidigt bygga nya affärslokaler till pizzerian och frisörsalongen i området.

Vi testar grannskapskontor

Finns det behov av gemensamma arbetsytor? I Stads kvarteret på Drottninghög testar vi efterfrågan genom att etablera ett mindre grannskapskontor för boende i stadsdelen.





Landmärken och attraktioner

Eiffeltornet, Big Ben, Frihetsgudinnan och Kärnan är kända landmärken som syns vida omkring. De lockar till sig besökare, underlättar orientering och tjänar även ofta som symboler. De behöver emellertid inte vara särskilt stora, gamla, påkostade eller spektakulära för att fungera i den mer vardagliga skalan. Speciella hus, spännande byggnadsdetaljer, konstverk, udda färginslag, roliga utemöbler eller spektakulära lekplatser är exempel på landmärken som kanske inte drar de stora turistströmmarna men som ändå gör stadsmiljön lite lättare att orientera sig i och intressantare att röra sig igenom.

En mindre anonym omgivning får mer positiv laddning samtidigt som fler människor söker sig dit vilket ger folkliv och underlag för kommersiellt utbud. Attraktioner är i många fall detsamma som landmärken. Sådant som gör platser lite intressantare och gör att fler får lust att besöka

dem. I den större skalan återfinns muséer, fotbollsarenor, temaparker och nöjesfält. I den mindre skalan hittar vi till exempel intressanta butiker, klirrande uteserveringar, stökiga loppmarknader, strandpromenader och roliga lekplatser. Landmärken och attraktioner kan vara stora och

ha krävt omfattande ansträngningar att uppföra. Andra kan vara ganska små och inte särskilt dyra att skapa. Ibland har det bara krävts lite mera kreativitet än förväntat för att skapa betydande attraktioner. I Helsingborg är det medeltida tornet Kärnan landmarke nummer ett. Även om många av stadens landmärken och attraktioner ligger centralt och nedanför landborgen finns även till exempel Fredriksdal museer och trädgårdar, Tropikariet, Spritan i Ödåkra, Drottninghögskolan och Pålsjö skog - och fler kan skapas. Dessutom hade många landmärken och attraktioner kunnat utvecklas ytterligare och kopplas bättre till stadsdelarna runt omkring för att generera synergieffekter.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Prinsessor och drakar drar barnfamiljer till Drottninghög

Det blev prinsess- och draktema när barn från Drottninghögskolan fick bestämma tema på områdets nya lekplats som byggdes av staden. Lekplatsen Prinsessor och drakar ligger mitt på Drottninghög och har blivit ett utflyktsmål för leksugna barnfamiljer från hela Helsingborg. Här kan barnen klättra inuti drakens mage, åka nedför prinsessornet i en hisnande rutschkana och spegla sig inuti en jättestor krona.



Drottninghögskolan - en attraktion i nordöstra Helsingborg

Friluftsbadet på Drottninghög har i decennier varit en stolthet för området och en attraktion som präglat närmiljön. Det märktes inte minst de somrar som vi tvingades att hålla badet stängt på grund av stora renoveringsbehov. Badet var saknat framför allt av föräldrar och barn som sett framemot den populära simskolan. Sommaren 2023 kommer ett nytt Drottninghögskolabad att öppna på platsen för det gamla.

Höjdpunkten sätter Närlunda på kartan

Höjdpunkten på Närlunda är ett blickfång alltsedan det stod klart 2014. Dels genom höjden, dels genom fasaden som består av kompositkassetter med ett ytlager av aluminium i en grön metallicnyans som ändras beroende på rådande ljus- och skuggförhållanden.

Hamilton House på Norr

Många har en åsikt om huset Hamilton House som ligger på Norr med utsikt över strandpromenaden. Arkitekturen var nydanande när huset byggdes och sätter fortfarande idag prägel på området.



Platser för kreativitet

Kreativitet är en stark drivkraft hos människan. Vi mår bra när vi får uttrycka vår kreativitet och bidra till nya idéer, utveckling och förbättringar. Kreativitet och möjligheten att påverka är av central betydelse oavsett om vi pratar om vetenskap, kultur, entreprenörskap, stimulerande arbeten, skolpedagogik, fritidsaktiviteter eller allmänt välbefinnande. Kreativitet är grundläggande och medfött och kan lockas fram hos oss alla.

I en stadsdel kan kreativitet gynnas på många olika sätt. För det första är det en fördel om omgivningarna upplevs som inspirerande, omväxlande och vackra. På samma sätt kan

kreativa tankar stimuleras av konstverk, grönska, bibliotek, utställningar eller evenemang.

För det andra är kreativitet inte bara något individuellt utan

även ett socialt fenomen. I mötet med andra människor kombinerar kompetens och nya idéer växer fortare fram. Det ensamma geniet gör sig bra på film men är ett undantag i verkligheten. För att stärka kreativa kollektiva processer behövs därför olika former av mötesplatser som gynnar både planerade och oplanerade möten och samtal. Vi vet aldrig i förväg vilka pusselbitar som för en kreativ process framåt.

För det tredje så kräver kreativitet ibland utrymme för att förverkligas. I ett större perspektiv är

våra universitet kreativa miljöer. I mer vardagliga sammanhang kan kreativt skapande behöva sådant som lekplatser, företagslokaler, föreningslokaler, butikslokaler, odlingslotter, hobbylokaler, keramikugnar, verkstäder och garage. Viktigt är att det

finns enkla och billiga lösningar som sedan kan växlas upp om behov så kräver och ekonomin tillåter. För det fjärde gynnas kreativitet av att allt inte är så där tydligt, färdigt och välstrukturerat. Begrepp som kaos och kreativa kryphål används ofta för

att visa hur kreativiteten gärna gynnas av sådant som markbitar, ödetomter, skogsdungar för kojor, gamla byggnader, föremål och genvägar som har råkat bli kvar.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Kulturpunkten

Kulturpunkten är mötesplatsen för alla åldrar på Dalhem centrum. Här arrangeras evenemang och aktiviteter av boende själva, föreningar, studieförbund, fastighetsägare, kommunala förvaltningar med flera.

@Plantan – ett co-working-kontor och en mötesplats

På vårt kontor @Plantan på Planteringen arbetar inte bara vi utan här finns till exempel även flera av stadens förvaltningar. Det blir en plattform för oss som jobbar för ett trivsammare och tryggare Planteringen. Boende i området kan vända sig hit för att få hjälp med till exempel boendefrågor, arbetsmarknadsfrågor och studievägledning.

@Plantan är även en mötesplats för föreningsverksamheter och studiecirkel och de gemensamma ytorna används även av de boende, exempelvis för läsläsning.



FUNKTION



Hobbyrum på Ringstorpshöjden

I hobbyrummet på Ringstorpshöjden kan hyresgäster måla om möbler, fixa sin cykel eller snickra. De som bor där är till viss del tidigare husägare, en målgrupp som är vana att ha utrymmen för hobby- och fritidsaktiviteter och som uppskattar möjligheten att ha en plats för dessa aktiviteter även när de har flyttat till lägenhet.



Växthuset på Drottninghög – här odlas både blommor och gemenskap

Det stora, engelska växthuset på Drottninghög är en mycket populär plats bland de boende och vackert att titta på för förbipasserande. I upphöjda växtbäddar driver *Odlarföreningen Dalhem, Drottninghög, Fredriksdal* och dess medlemmar upp blommor, grönsaker och en hel del gemenskap.



Säkra miljöer

Säkerhet i staden och i bostaden är en grundförutsättning för att vi ska kunna leva och verka i en trygg miljö. Det handlar om att genom den fysiska miljön förebygga och förhindra brott och olyckor.

Säkerhet utgår från de strukturella elementen i staden och utformningen av stadsmiljön är därför av stor betydelse för säkerheten. Det handlar bland annat om att skapa tydlighet och orienterbarhet, för att människor intuitivt ska förstå hur stadsdelen är uppbyggd och hur man hittar eller förflyttar sig. Detta kan ibland behöva förtydligas med skyltar och vägvisare. Det är även betydelsefullt att miljön på ett tydligt sätt kopplas ihop med omkringliggande områden, att det överordnande sammanhanget blir tydligt. Överblickbarhet och långa siktlinjer är också viktigt, samt att det inte finns isolerade eller skymda ytor. Belysning är en annan parameter, för att platser ska upplevas som säkra under de mörkare delarna av dygnet.

Upplevelsen av andra människor är en viktig del av att en plats uppfattas som trygg. Därför är det viktigt att våra stadsmiljöer

används av många. Genom att skapa fysiska platser för aktivitet, vila, umgänge och så vidare befolkas våra gemensamma ytor. Det handlar om bänkar och bord, grillplatser, lekplatser, hållplatser och så vidare men även att miljön "har ögon" genom att det finns fönster och entréer som vetter ut mot platsen. Variation av funktioner bidrar också till folkliv och att detta sprids över olika delar av dygnet. Positiva inslag utöver bostäder är alltså verksamheter och arbetsplatser, offentlig service som förskola, skola, bibliotek och vårdcentral, butiker, restauranger, föreningslokaler, med mera. Även stadens estetiska värden är viktiga genom att vackra miljöer, konst, grönska och så vidare attraherar människor.

Säkerhet handlar också om att känna sig trygg i sin bostad, genom det som kallas skalskydd eller inbrottskydd. Det handlar om att stänga ute obehöriga

från sitt hem, genom till exempel säkerhetsdörr. Men också att genom inbrottssäkra portar och dörrar, digitala låssystem, sektionering av olika utrymmen och så vidare förhindra att obehöriga rör sig i fastigheten. Överblickbarhet, tydlighet och funktionell belysning i fastigheten är också en viktig del.

Samtidigt hamnar säkerhetsaspekter inom bostads- och stadsbyggande ibland i konflikt med varandra. Cykelpassager under trafikerade vägar blir trafiksäkra men otrygga för den som ska passera. Buffertzoner för buller och utsläpp hindrar förtätning som kan bidra med folkliv. Och låsta portar som i sitt uppsåt att hindra ovälkomna besökare, hindrar även välkomna spontanbesökare.

Att platser och omgivningar utformas säkert är en förutsättning för att människor ska känna sig trygga och säkra, och därmed en grundläggande förutsättning för att staden ska fungera. Det är alltså en viktig aspekt för att alla ska kunna använda staden, både boende och besökare. I detta samman-

Struktur

hang blir det också en fråga om att alla grupper, barn, äldre, funktionsnedsatta och så vidare, ska uppfatta miljöer som säkra.

Säkerhet kan i princip uppnås på olika sätt, att man bygger högre murar, bredare buffertzoner, tar bort övergångställen, installerar

fler lås, larm och övervakningskameror samt att man håller människor (och i synnerhet barn) långt borta från faror. Eller att dämpa det farliga vid källan och lära människor att hantera det. Att smalna av gator och anlägga fartgupp är bra exempel på strategier som reducerar

bilars hastighet och därmed gör det lite lättare för oskyddade trafikanter att röra sig i stadsmiljön. En bättre upplyst passage kan göra att fler använder den och kanske får kortare väg till busshållplatsen.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



Byten till nya passersystem

Elektroniska passagesystem är säkrare än traditionella nycklar. Tappar du bort den elektroniska brickan är det enkelt att spärra den och beställa en ny. Passagesystemet kan användas till alla gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga, källare, vind, barnvagnsrum och soprum.

Nya säkrare förrådsdörrar

När vi trygghetscertifierar gör vi det så svårt som möjligt att klippa upp lås och förrådsgaller. Vi byter ut förrådets väggar till gallerväggar av hög säkerhetsklass och förrådsdörrarna får låsögla för hänglås med en skyddskåpa. Det ingår ett hänglås med hög säkerhetsklass till varje förråd.



Cykelställ, nya säkra modeller

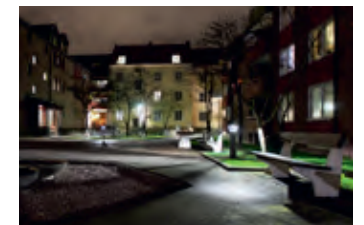
I anslutning till alla nybyggda och trygghetscertifierade bostäder ser Helsingborgshem till att det finns nya, säkra modeller av cykelställ. Hyresgästen kan låsa fast sin cykel i cykelstället med hjälp av en kedja och cykeln kan tryggt lämnas i området.

Säkra och trygga boendemiljöer med Tryggare Sverige

För att säkerställa säkra och trygga boendemiljöer redan i det tidiga skedet av ett nyproduktionsprojekt arbetar Helsingborgshems byggsektion numera efter Stiftelsen Tryggare Sveriges metodik och handbok, BoTryggt 2030. Handboken innehåller riktlinjer, rutiner och konkreta checklistor för att underlätta för både beställare och utförare att göra medvetna val vid planeringen av bostadsområden och bostäder.

Belysning

En god och genomtänkt belysning gör stor skillnad för tryggheten och är därför en viktig del av vår trygghetscertifiering. Bra belysning ger social kontroll under dygnets mörka timmar och i bästa fall reduceras brottslighet.



God arkitektur

Befolkningen i Helsingborg kommer enligt prognosen att öka i flera decennier framåt. När staden växer är Helsingborgshem en viktig aktör. I arbetet för att skapa attraktiva stadsdelar är det viktigt med "god arkitektur", både för de som bor i husen och de som betraktar dem från utsidan. Detta handlar om att vända sig både till de boende i husen och till de personer som betraktar husen från utsidan.

Eftersom hus ska stå i kanske 40 år innan det är dags för en större renovering så kommer dess goda och mindre goda egenskaper att få stor betydelse. Husen bildar de stadsrum vi lever i och för våra hyresgäster är det deras hem. En dåligt planerad lägenhet att bo i eller en torftig fasad att titta på varje dag påverkar boende och besökare. Till detta måste även hållbarhetsaspekten läggas till. Material och komponenters livslängd och förmåga att åldras vackert är också viktiga. Därför måste diskussioner om arkitektur, hållbarhet och byggnadsekonomi ha ett mycket långt tidsperspektiv. Det är sällan ett enstaka hus som skapar bilden av ett stadsrum, det är snarare summan av hur husen i en stadsdel eller

i en stad ser ut som avgör om den uppfattas som ful, tråkig, intetsägande eller spännande, intressant och vacker. Tilltalande miljöer är attraktiva och värderas högre av boende, inflyttare, besökare och turister.

Harmoniska proportioner, vackra detaljer, sköna material, greppbara skalor, variation, markerade taklandskap och ibland oväntade inslag är sådant som ofta används när kriterier för god arkitektur diskuteras. Inte sällan utmärks god arkitektur av att det finns omsorg om detaljer, finesser och kvaliteter som man upptäcker efterhand. Hur husen förhåller sig till topografi, äldre bebyggelse och platsens historia/karaktär är en annan kvalitetsdimension som ofta lyfts

fram. Dessutom bör en riktigt bra byggnad göra något med platsen. Det kan handla om att stärka ett bra gaturum, markera att en huvudgata börjar eller knyta ihop omkringliggande bebyggelse. Eftersom husen bildar stadsrummets väggar är de avgörande för hur rummet upplevs och kan nyttjas. När vi förtätar kan nya hus förändra ett stadsrum och bidra till en bättre struktur.

Vi bygger nya hus och gör vårt bästa för att de ska bli tilltalande och trivsamma att bo i samtidigt som hyran inte får bli allt för hög. Det handlar såväl om byggnadernas yttre som om välkomnade entréer och funktionella gemensamma utrymmen. Men att arbeta med god arkitektur handlar också om små beslut i vardagen, exempelvis när man ska byta en dörr, sätta upp nya armaturer eller måla om en garagelänga. De små besluten kan bidra till helhetsintrycket. Inte sällan är det en god idé att knyta an till den ursprungliga arkitekturen eller tidsandan.



EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Hilltorp – har fått tillbaka sin forna glans

Det en gång så magnifika trapphuset i jugendfastigheten Hilltorp på Drottninggatan, färdigställt 1902, hade under årens lopp förvanskats av ombyggnader. När det var dags för renovering återskapade vi dess forna glans.

Ljusare fasader på Närlunda

Närlunda byggdes på 60-talet efter den tidens ideal med gråa betongfasader och en stram arkitektur som mångfaldigades över hela området. Med målet att öka variationen och skapa mer inbjudande fasader har de höga husen fått en ny ljusare fasad, samtidigt som den ursprungliga karaktären kvarstår.

Furutorpsparkens studentboende

Studentboendet Furutorpsparken har inspirerats av omkringliggande miljö. Tornavslutningen har hämtat inspiration från Gustav Adolfsskolan och de stora murhålen från kårhuset. Även det återvunna teglet matchar områdets befintliga byggnader. Entréer, butik, tvättstuga och balkonger vänder sig utåt mot gatustråket för att gynna stadsdelens folkliv och flöden.



Vi bevarar ursprunglig färgskala

Trevåningshusen på Närlunda är kanske inga arkitektoniska pärlor, men förtjänade likväl ett lyft när det var dags för renovering. Vi behöll den ursprungliga färgskalan på fönster och balkonger men renodlade den så att varje hus fick en unik färg.

Gröna kvaliteter

Grönstrukturen utgör tillsammans med bebyggelse och infrastruktur de delar som bygger upp staden och den har både sociala, kulturella och ekologiska värden. Det sociala värdet ligger i människors användning och upplevelse av grönområdena, vilket är viktigt för vår fysiska och psykiska hälsa, för lek, fantasi och social samvaro. Det kulturella värdet handlar om grönstrukturens betydelse för stadens estetik, identitet, historia och som stadsbyggnadselement. Med det menas att träden, rabatterna, parkerna och naturen bygger upp stadens karaktär och berättar om stadens historia, precis som husen och gatorna gör. Det ekologiska värdet handlar om dess funktion som livsmiljö för växter och djur och att de gröna inslagen bidrar med ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster är ett begrepp som omfattar det vi får alldeles gratis av naturen. Exempel på detta kan vara mat, men också

biologisk mångfald, rening av luft, temperatursänkning, skuggning, omhändertagande av dagvatten, vattenrening och

bullerdämpning. Detta är aspekter som blir allt viktigare i och med klimatförändringarna.

I staden finns både de planerade grönytorerna och den mer informella mer naturlika grönskan, och båda är viktiga. Vatten är också en kvalitetsdimension i stadsmiljö. Som exempel på detta nämns ofta sådant som havsutsikt, porlande fontäner, dammar eller gångstråk längs bäckar. Dessa fyller inte bara rekreativa syften utan är även viktiga för djurliv och för att kunna ta emot nederbörd.

Samtidigt är det inte så att mesta möjliga mängd grönska och grönytor automatiskt gör miljön



attraktiv. Grönska på "fel" sätt kan bli till barriärer som försvårar orienterbarheten och ökar otryggheten i en stadsmiljö. Stora öppna gräsmattor som ingen egentligen använder eller större skogspartier kan också göra att bostadsområden och stadsmiljöer blir onödigt glesa och utdragna.

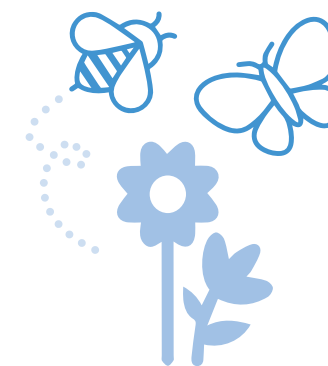
När grönska analyseras inom forskningen brukar den delas upp i olika kvalitetskategorier som till exempel: öppna ytor för aktivitet, odlingsmiljöer/träd-

gårdsqualiteter, lummig vild natur, balkonggrönska, torgliknade mötesplatser med grönska och gröna förbindelsestråk. Genom att kombinera olika kategorier grönska skapas ofta en bättre helhet än bara mesta möjliga mängd grönska. Därför är det viktigt att se över en plats eller ett område utifrån dess olika inslag av grönska, när förändringar planeras.

I samband med förtätning tas ofta grönytor i anspråk, då blir det särskilt viktigt att fokusera

på kvalitet. Det blir viktigt att fundera över de typer av grönska som tillför mycket (arter, upplevelser, funktioner) i förhållande till de ytor som tas i anspråk. Ett stort träd är ett klassiskt exempel på effektiv grönska då det tar väldigt lite plats på marken samtidigt som det kan ge stor grön volym och erbjuda grönska direkt utanför fönster på femte våningen. Odlingslådor tar heller inte mycket plats i förhållande till hur mycket engagemang de kan ge upphov till.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



Vi anlägger fjärilsrabatter som gynnar den biologiska mångfalden

På bland annat Fredriksdal och Tågaborg har vi anlagt så kallade fjärilsrabatter som bidrar till den biologiska mångfalden. Val av växter planeras noga för att gynna olika insekter och pollinerare från tidig vår till sen höst.



Träd får nya hem

På Drottninghög bevarar vi gröna värden när vi flyttar träd som står "i vägen" för ny bebyggelse i stället för att hugga ner dem.



Allt vanligare med gröna tak

Gröna tak med sedum eller andra växter blir ett allt vanligare inslag i stadsmiljön. I Helsingborgshems bestånd finns gröna tak främst på komplementbyggnader men även på några bostadshus. De gröna taken fångar upp regnvatten som därmed inte belastar dagvattennätet, de kan bidra till en lägre temperatur vid värmeböljor, de minskar buller och insekter och fåglar drar nytta av växtligheten. Precis som annan växtlighet fångar gröna tak upp koldioxid och bidrar med syre till den omkringliggande luften.

Mötesplatser

Hela idén med staden är att fungera som en mötesplats. Förr kom omlandets bönder och mer långväga köpmän till staden för att byta varor. Med varorna följde utbyte av nyheter och tankar. Inom flera olika forskningsfält betraktas mötesplatser som till exempel torg, marknadshallar, bibliotek, pubar och kaféer som mycket viktiga för den typ av samtal som stärker gemenskap och trygghet och som utvecklar nya idéer.

I dag talas det ofta om att handeln lämnar stadskärnorna men våra centrum förblir i mångt och mycket platser för möten och upplevelser. Med 1900-talets förändrade handelsmönster och modernistiska planering blev våra stadsmiljöer och bostadsområden mer ensidiga och mötesplatserna färre. På senare år har dock mängden kaféer, pubar, uteserveringar och restauranger ökat i våra innerstäder. Vi ser också ett nytt sätt att använda staden, där fler tillbringar delar av sin arbetsdag på någon av dessa platser.

Mötesplatser är dock mer än kaféer och krogar. Inbjudande entréer, bekväma bänkar, vackra fontäner, roliga lekplatser, odlingslådor, viktiga busshållplatser, smarta återvinningsstationer, spännande konstverk, trevliga tvättstugor och multifunktionella hobbylokaler är alla fysiska företeelser som ofta fångar upp mer än en människa åt gången och förhoppningsvis leder till ett "hej" och kanske ett litet samtal.

I Helsingborg finns de största och viktigaste mötesplatserna i stadskärnan och nedanför land-

borgen. Ute i de stora bostadsområdena där behoven kanske är som störst är det svårare att få till platser för möten. Här behöver vi lägga större vikt på de vardagliga mötesplatser där man kan träffas eller bara uppleva andra människor. Platser som ger rätt känsla och är anpassade till platsen och mängden människor och de boendes önskemål.



EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Multiarena på Närlunda

I samband med en renovering av multiarenan på Närlunda skapade vi en aktivitetspark för flera åldersgrupper med bland annat scen, dj-bås, klätterstockar, pingisbord, spelbord och en separat plan för street-basket och bandy.

**Körsbärslunden**

På Drottninghög har Helsingborgs stad anlagt en vacker körsbärslund. 64 olika sorters träd från körsbärssläktet ger magisk blomning i vitt och rosa under våren. Här finns många sittplatser i en lugn miljö.

**Outnyttjad terrass blev en plats för nya möten**

En bortglömd takterrass på Söder har blivit en trevlig gemensamhetsyta tack vare engagerade hyresgäster som, med stöd från oss, lagt trall, skruvat ihop möbler och planterat växter.



Få barriärer



En barriär är precis som det låter något som hindrar människor från att röra sig i en viss riktning. Begreppet lanserades av den amerikanske stadsplaneraren och arkitekten Kevin Lynch i början av 60-talet. Barriärer är ofta fysiskt påtagliga element som till exempel, stora industrifastigheter, godshamnar, järnvägsspår och motorvägar. Att ta sig förbi sådana barriärer är inte bara svårt utan kan dessutom vara olagligt eller direkt livsfarligt.

I vår vardagsmiljö kan det handla om trafikerade gator, vidsträckt parkeringsytor, mörka parker, instängslade ytor, och stora buskage. Även allmänt otrygga och folktomma miljöer eller platser med otydlig skyltning kan bli barriärer. Också brist på något som lockar "där borta" kan bli en typ av barriär eftersom det hindrar de mänskliga

flödena. Allt detta är exempel på det vi kallar för mikrobarriärer.

Även om människor i allmänhet inte tänker i termer av barriärer så kan de flesta av oss ibland få en känsla av att vi inte vill fortsätta i en viss riktning när vi rör oss i en stad. Eller att det inte finns någon naturlig anledning att röra sig igenom ett område.

I den funktionsuppdelade och modernistiska samhällsplaneringen (särskilt perioden 1960–1990) skapades många barriärer. Människor skulle primärt ha lugn och ro runt sina bostäder. Trafik koncentrerades till leder utanför bostadsområdena och stora parkeringsytor anlades. Detta var den tidens idéer för att skapa miljöer med få vardagsbarriärer. Barn skulle kunna röra sig fritt i sitt närområde och vuxna tog sig till jobbet med bil. Idag försöker vi bygga bort barriärer så att människor inbjuds till att röra sig kors och tvärs i stadsmiljön. Barriärer medför nämligen att sådant som egentligen ligger ganska nära upplevs som otillgängligt och långt borta. Med minskade barriärer så blir det lättare för fler människor att ta del av hela stadens utbud och segregerade områden blir inte lika isolerade, fler människor får en anledning att se och möta varandra. Dessutom utgörs många barriärer av ineffektivt utnyttjad mark som är en välkommen resurs när stadsdelar ska byggas ihop genom förtätning.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM



Trygghetsbeskränning

Trygghetsbeskränning är ett enkelt och effektivt sätt att göra platser tryggare och mer tillgängliga. När vi trygghetsbeskrär glesar vi ur buskage och höjer trädkronor för att öka överblickbarheten.

Vasatorpsvägen – kopplar numera ihop två stadsdelar

Helsingborgs stad har byggt om den stora Vasatorpsvägen till en stadsgata. Drottninghög och Fredriksdal knyts numera samman av flera nya och säkrare passager, nya trafiksignaler och ett gång- och cykelstråk.



Ny bebyggelse öppnar upp Drottninghög mot staden

Tidigare omgärdades Drottninghög av garage och buskage som bildade en visuell och fysisk barriär mot kringliggande områden. Numera är området en mer integrerad och tillgänglig del av staden. Ny bebyggelse och parkstråk letar sig ut mot Vasatorpsvägen och bjuder in till området.



Stråk för flöden och folkliiv

De mer traditionella stadsdelarna som tillkom före cirka 1950 växte oftast fram längs med utfartsvägar, vilka sedan blev till huvudgator i områdena. Dessa var de viktigaste stråken för både det lokala och regionala flödet. Eftersom potentiella kunder ofta passerade här kom butiker, service och mötesplatser att lokalisera sig till dessa stråk. Detta drog sedan till sig ännu flera människor, eftersom folkliiv i sig är en attraktion.

Men med ökad bilism och en tilltagande tro på funktionsuppdelad och modernistisk planering (från sent 1960-tal) separerades nya bostadsområde från de stora flödena. Oskyddade trafikanter fick ofta finmaskiga gång- och cykelvägnät som snarare spred ut människor än att samla dem och bilister rörde sig i helt andra stråk. Områden planerades som en lugn enhet från vilken det skulle gå att ta sig

lätt med bil eller kollektivtrafik till och från stadens centrum eller till olika arbetsplatsområden. Hur områdena hängde ihop med varandra eller hur fotgängare och cyklister skulle uppleva stadens samband var mer sekundärt.

Samlande stråk är viktiga även inom en stadsdel eftersom de skapar tydlighet och underlättar orientering, och genom att de

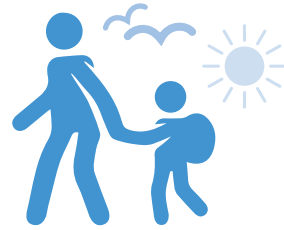
samlar människor så upplevs dessa ofta som tryggare. Dessa blir betydelsefulla inte minst för barn. De kan knyta ihop ett områdes olika delar och utmed dessa kan olika attraktioner skapas för att ytterligare förstärka och befolka dem.

Det är en utmaning att försöka tänka ut, planera och anlägga nya stråk i och mellan områden från perioden 1960–1990 för att skapa fungerande och trygga stadsmiljöer som bättre lever upp till hur människor rör sig och vill röra sig idag. Detta beror mycket på att de övergripande fysiska strukturerna behöver utvecklas. Deras betydelse kan dessutom bli större framöver, om bilismens betydelse minskar till förmån för mer hållbara transportsätt, som gång, cykel- och kollektivtrafik.

EXEMPEL FRÅN HELSINGBORGSHEM

Pärlbandet på Drottninghög

Längs ett öst-västligt stråk mellan bostadshusen på Drottninghög sträcker sig det så kallade "Pärlbandet". Här skapas ett stråk som förbinder kvarteren på Grönkullagatan med bland annat skolan och Drottninghög centrum. Olika platsbildningar och funktioner samlas längs stråket, till exempel lekplatser, bänkar och bord, cykelställ och tvättstugor med utblick mot de gemensamma ytorna. Här är det smidigt och tryggt att röra sig.



Vasatorpsvägen är numera en stadsgata

Vasatorpsvägen var tidigare en utpräglad trafikled, men med dess nya utformning har den blivit ett stråk även för gående och cyklister. Lokaler och kontor bidrar också till liv och rörelse och Drottninghögs centrum med torget kommer framöver att knyta an till gatan. Busshållplatserna är viktiga målpunkter och att allt fler rör sig utmed stråket gör det tryggare. Och plötsligt blir passerande bilar en källa till trygghet under dygnets mörka timmar.

Hund- och motionsslinga mellan Dalhem och Drottninghög

Slingan som går mellan Dalhem och Drottninghög är en runda på 3,7 km för den som vill motionera på egen hand eller träna med sin hund. Slingan skapar ett naturligt gångstråk genom grönska som tidigare avgränsat stadsdelarna från varandra.



Här är våra källor om du vill läsa mer!

Améen, L. (1973): *Stadens gator och kvarter*. C W K Gleerups, Lund.

Florida, R. (2002): *The Rise of the Creative Class and How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. Basic Books, New York.

Gehl, J. (2010): *Cities for People*. Island Press, Washington, Covelo & London.

Hesselgren, S. (1986): *Om arkitektur. En arkitekturteori baserad på psykologisk forskning*. Studentlitteratur, Lund.

Högdahl, E. (2003): *Göra gata. Om gränser och kryphål på Möllevången och i Malmö*. Gidlunds, Hedemora.

Jacobs, J. (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage Books, New York.

Jarlöv, L. (1982): *Boende och skaparglädje. Människans behov av skapande verksamhet – en försummad dimension i stadsplaneringen*. Arkitektur, CTH, Göteborg.

Kotler, P. Asplund, C. Rein. I. Haider, D. (1999): *Marketing Places Europe. How to attract Investments, Industries, Residents and Visitors to Cities, Communities, Regions and Nations in Europe*. Prentice Hall, Harlow/ London.

Landry, C. (2000): *The Creative City*. Earthscan, London.

Le Corbusier (1964): *The Radiant City*. Orion Press, New York. Utgiven första gången 1933.

Lilja, E. (1999): *Den ifrågasatta förorten. Identitet och tillhörighet i moderna förorter*. Byggnadsnämnden, Stockholm.

Lynch, K. (1960): *The Image of the City*. MIT Press, Cambridge, Mass.

Mattson, K. (2015): *Förtätning av städer: trender och utmaningar*. Sveriges kommuner och landsting, Stockholm.

Mossberg, L. (2003): *Att skapa upplevelser – från OK till WOW!* Studentlitteratur, Lund.

Region Skåne (2013): *Tätare Skåne*. Region Skåne, avdelningen för samhällsplanering.

Rådberg, J.(1997): *Drömmen om atlantångaren. Utopier och myter i 1900-talets stadsbyggande*. Bokförlaget Atlantis AB, Stockholm.

Saltzman, K. (2009) (red): *Mellanrummens möjligheter: studier av föränderliga landskap*. Makadam, Göteborg/Stockholm.

Statens offentliga utredningar (2012): *Femton hinder för hållbar stadsutveckling*. Stockholm.

Sternudd, C. (2007): *Bilder av småstaden. Om estetisk värdering av en stadstyp*. Institutionen för arkitektur och byggd miljö, LTH. Lunds universitet.

Stigendahl, M. (1999): *Sociala värden i olika världar. Segregation och integration i storstaden*. Studentlitteratur, Lund.

Söderlind, J. (1998): *Stadens renässans. Från särhålle till samhälle*. SNS Förlag, Stockholm.

Söderlind, J. (2011): *Handeln bygger staden. Om handeln som stadens avvecklare och utvecklare*. Market Fakta.

Thufvesson, O.(2006a): *Fjärde staden. Placemarketing Helsingborg*. Campus Helsingborg-Helsingborgs Stad/Plattformen.

Thufvesson, O. (2006b): *Kreativitetens yttre villkor. Miljöer, rörlighet och nobelpristagare*. Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet.

Thufvesson, O.(2009): *Platsutveckling*. Campus Helsingborg, Helsingborgs Stad/Plattformen.



HELSINGBORGSHEM AB | Box 3055 | 250 03 Helsingborg
Telefon 042-20 80 00 | kundcenter@helsingborgshem.se | www.helsingborgshem.se

