

# Stadsmiljöprogram för levande centrum och

dess bidragande effekt till positiv stadsutveckling

## Höllviken

Karin Gullberg, projektledare för Stadsmiljöprogram för levande centrum

# Innehållsförteckning - Höllviken

## **Sammanfattning**

Underlag, analys och insamlade synpunkter

## **Strukturplan för Höllviken**

### **Förslag på prioriterade åtgärder i Höllviken**

#### **Höllvikens prioriterade entréstråk**

Falsterbovägen

Väg 100

Höllvikens strandpromenad inklusive Strandparken

sid 3-5

sid 6-10

sid 11-12

sid 13

sid 14

sid 15-17

sid 18

sid 21-23

## **Höllvikens prioriterade områden och mötesplatser**

Höllviken Centrumkärna, Området kring Polisvägen

Nyckelhålsparcken

TOPPEN området

Stora rondellen

FBU/EFS området

Hamnområdet/Kanalprojektet

sid 26-27

sid 28-37

sid 38-43

sid 44-46

sid 47-48

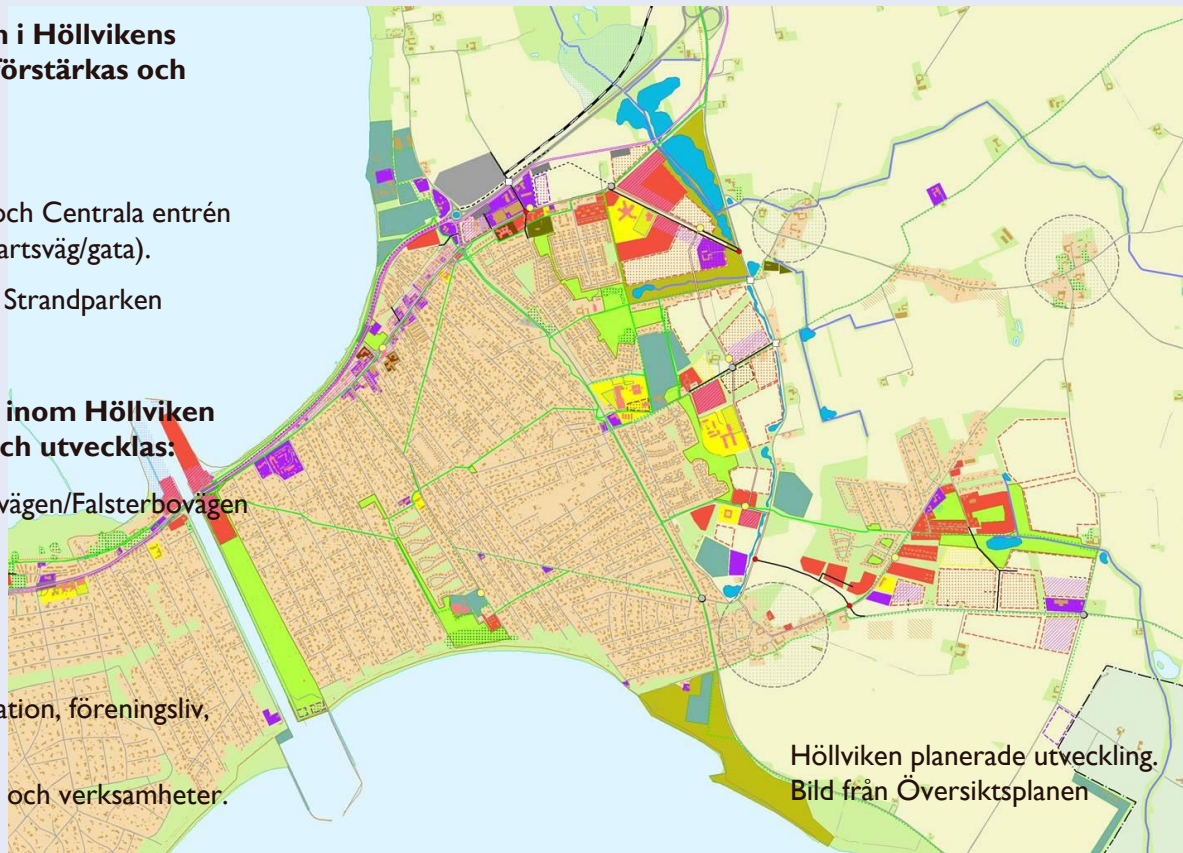
sid 49

**Det finns tre prioriterade entréstråk till och i Höllvikens centrum vars värden och innehåll behöver förstärkas och utvecklas:**

1. Falsterbovägen, Handelstråket
2. Väg 100, vägsträckan mellan Västra entrén och Centrala entrén till Höllviken Centrum (Stadsmässig genomfartsväg/gata).
3. Höllvikens Strandpromenaden inklusive nya Strandparken

**Det finns sex centrala områden/mötesplatser inom Höllviken vars värden och innehåll behöver förstärkas och utvecklas:**

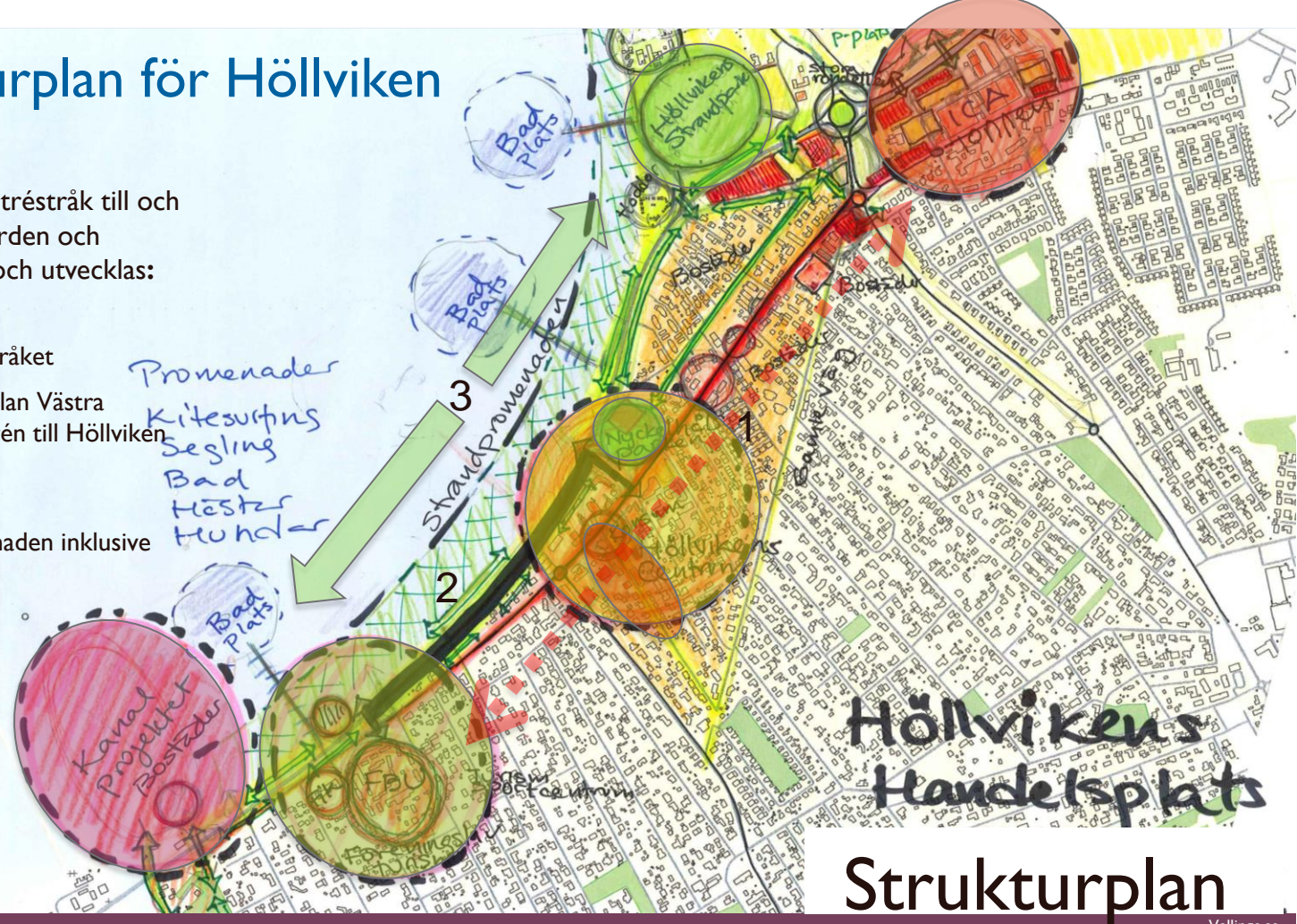
- A. Höllvikens Centrumkärna - Området vid Polisvägen/Falsterbovägen
- B. Nyckelhålsparken- Höllvikens stadspark
- C. TOPPEN området – Höllvikens köpcentrum
- D. Stora Rondellen – Östra entrén till Höllviken
- E. FBU/EFS området – Centrum för sport, rekreation, föreningsliv, café, konferens och övernattnig.
- F. Hamnområdet – Kanalprojektet, nya bostäder och verksamheter.



# Strukturplan för Höllviken

Det finns tre prioriterade entréstråk till och i Höllvikens centrum vars värden och innehåll behöver förstärkas och utvecklas:

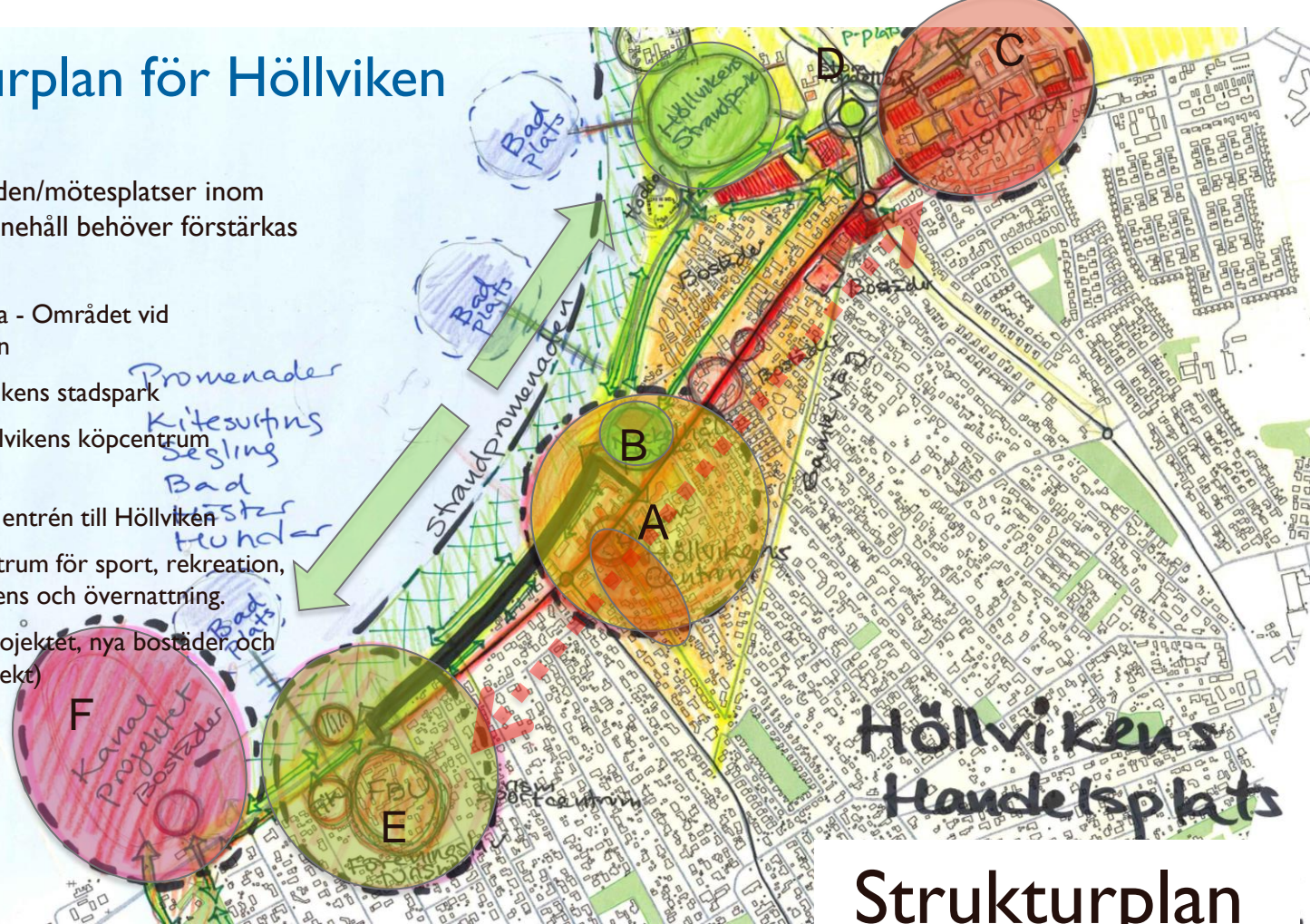
1. Falsterbovägen, Handelstråket
2. Väg 100, vägsträckan mellan Västra entrén och Centrala entrén till Höllviken Centrum (Stadsmässig genomfartsväg/gata).
3. Höllvikens Strandpromenaden inklusive nya Strandparken



# Strukturplan för Höllviken

Det finns sex centrala områden/mötesplatser inom Höllviken vars värden och innehåll behöver förstärkas och utvecklas:

- A. Höllvikens Centrumkärna - Området vid Polisvägen/Falsterbovägen
- B. Nyckelhälsiparken- Höllvikens stadspark
- C. TOPPEN området – Höllvikens köpcentrum
- D. Stora Rondellen – Östra entrén till Höllviken
- E. FBU/EFB området – Centrum för sport, rekreation, föreningsliv, café, konferens och övernattnng.
- F. Hamnområdet – Kanalprojektet, nya bostäder och verksamheter. (Eget projekt)



# Höllviken

Härliga Häftiga Havsnära Höllviken  
The Waterfront!

Karaktärsområde V- Höllviken, Ljunghusen, Räng sand  
"Den nya staden i skogen vid stranden"

Motto för utvecklingen i Höllviken, som det beskrevs i Vellinge kommuns nya översiktsplan, och som ligger fast som paroll för inriktning på alla tillkommande åtgärder.



Flygbild över Höllviken och Falsterbokanalen. Vy från väster

# Analys - Svagheter och problem om framkommit ur inventeringar, analyser, och workshops.

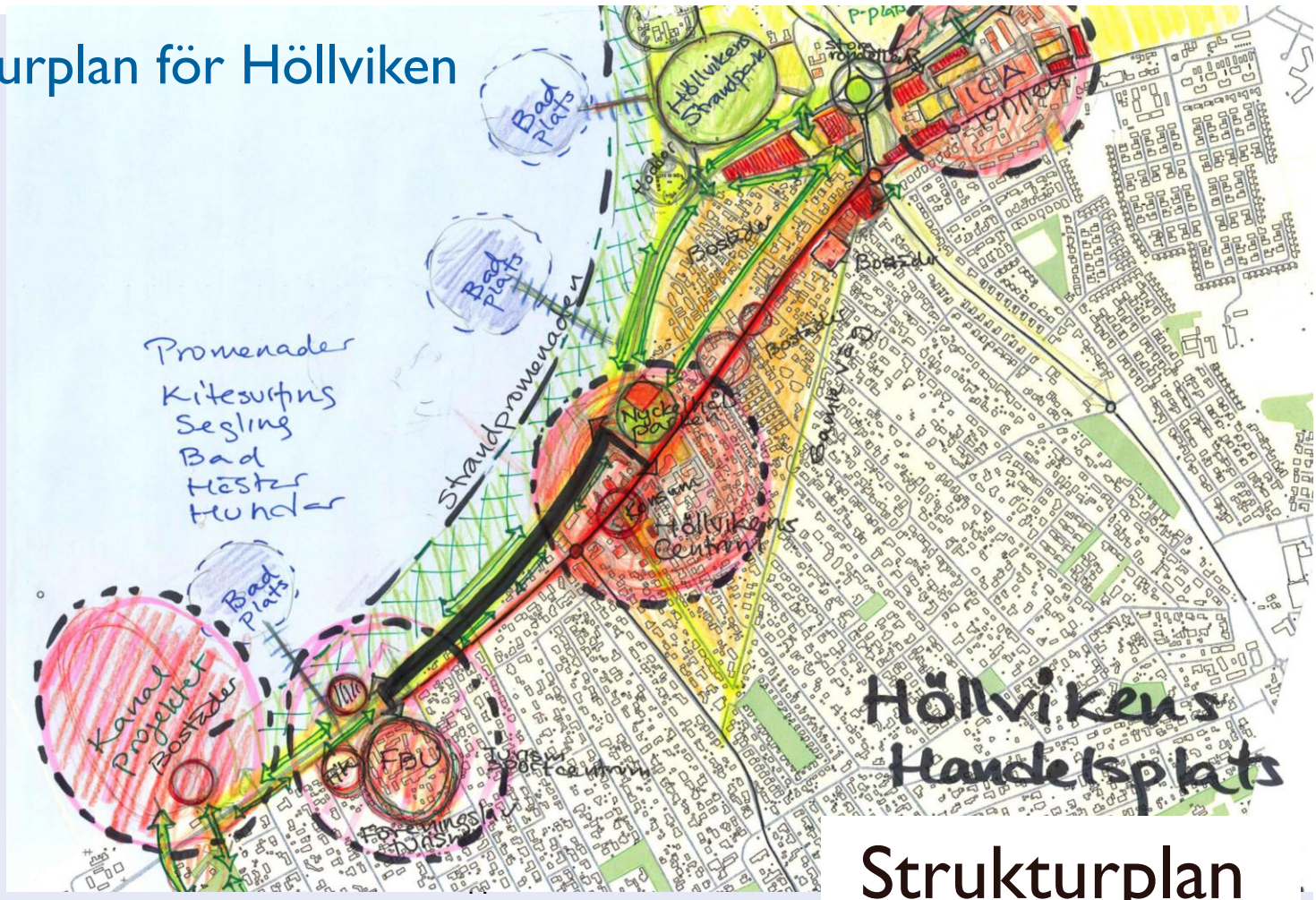
- Höllvikens Centrum och verksamheter utmed Falsterbovägen annonseras och syns dåligt utifrån väg 100
- Stora rondellen behöver förtydligas och förskönas
- Falsterbovägen- innehållet och uttrycket utmed gatan både i hus, fasader och stil är kitschig ,rörigt, brokigt och med mycket blandad bebyggelse. Lite "Vilda Västern" känsla.
- De verksamheter som ligger utmed Falsterbovägen behöver få bättre annonserade entréer och dess förplatser behöver tydliggöras och ges en mer enhetlig inbjudande utformning
- Restaurangernas uteplatser och förgårdar är dåligt samordnade och deras förgårdar ut mot Falsterbovägen är trånga och illa utformade
- Dålig funktion, utformning och skötselnivå av området vid Polisvägen/Konsum
- Behov av fler funktionella parkeringsplatser
- Höllvikens strandpromenad är smal och bullerstörd
- Det behövs mer liv och rörelse runt om Bibliotekstorget och även mer lockade aktiviteter inne i Nyckelhålsparken
- Belysningen utmed Strandpromenaden behöver kompletteras
- Kan återvinningsstationen flyttas? Och isåfall vart?
- Se över de små återvinningsstationernas utformning och placering.
- Ska taxi och räddningsstationen flyttas till nytt läge?
- Utveckla gamla Preemmackens tomt
- Busshållplatserna vid Falsterbovägens östra del behöver utvecklas alternativt flyttas
- Fotevikens museums entréområde behöver förbättras
- Snygga upp utmed väg 100 in mot Höllviken och synliggör ortens utbud och värden. Gäller främst det smala grönområdet och dess vegetation.



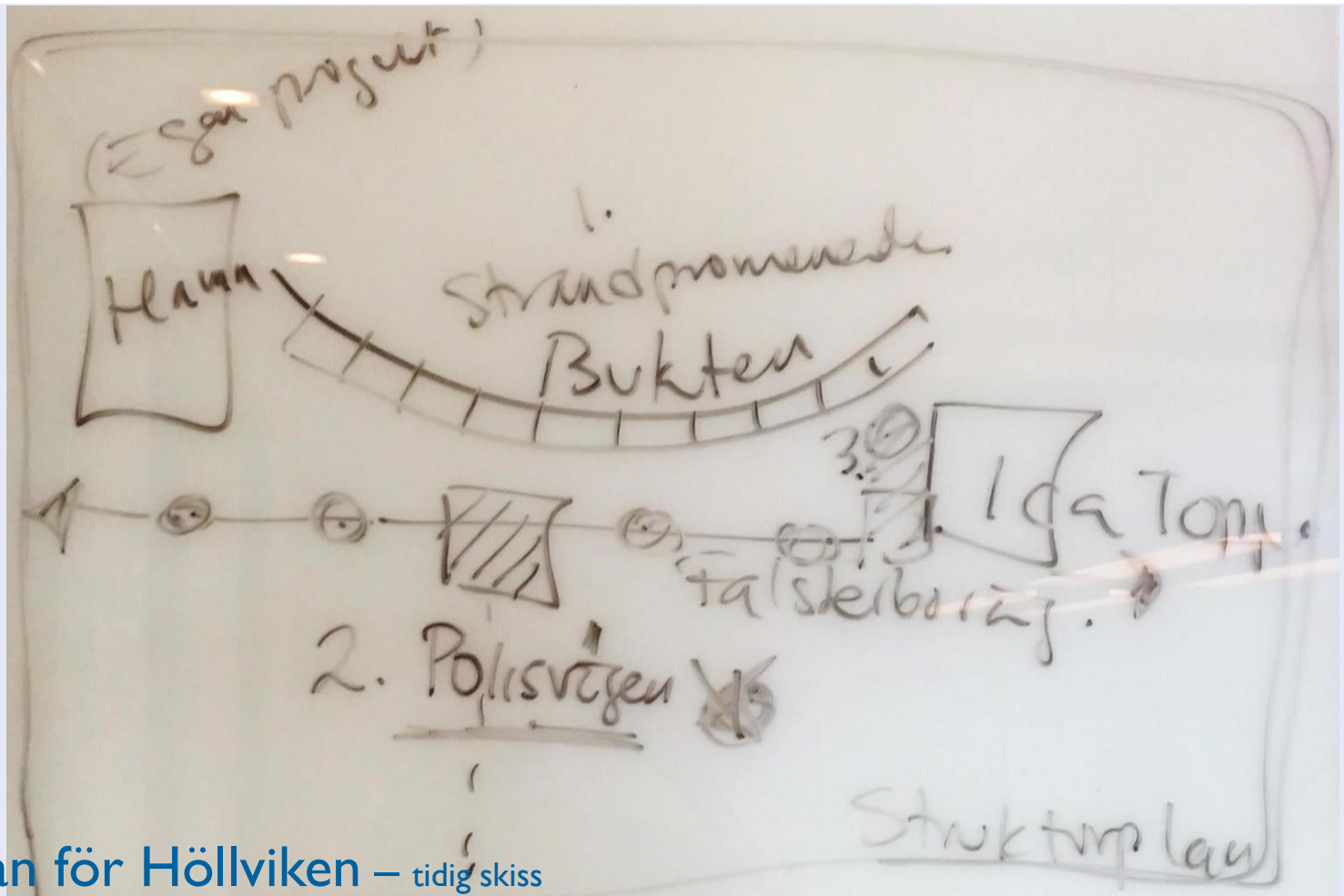
- Havet har en mycket stark dragningskraft.
- The Waterfront!!! Ta tillvara på västerläget med den unika direkta kopplingen till havet
- Synliggöra befintliga värden och guldkorn som ligger utmed Falsterbovägen och Polisvägen ut mot väg 100. Visualisera, annonsera och bjud in.
- Värna om Höllvikens Centrum vid Polisvägen och utveckla platsen till ett omsorgsfullt gestaltat och inbjudande stadsrum, en piazza (Shared space) och synliggör dess utbud, verksamheter och näringsidkare
- Livsmedelsaffären mitt i centrum. Viktigt att behålla en livsmedelsaffär vid korsningen Polisvägen/Falsterbovägen.
- Utbudet av verksamheter utmed Polisvägen Hantverksgården och öppna upp och visualisera entrén till Polisgången från Falsterbovägen
- Stort utbud av restauranger

- Siktlinjerna från tvärgående bostadsgator (kanalgatorna) ska hållas öppna och värnas ut mot Höllvikenbukten. Viktigt med visuell kontakt.
- Nyckelhålsparken utvecklas till att bli en folklig mötespunkt (stadspark) med plats för ett mångfald av aktiviteter för alla åldrar inklusive en spännande större lekplats – visualisera, befolka och synliggör parken
- Erbjuda bättre cykelparkeringar vid centrala platser
- Erbjuda bra parkeringsmöjligheter
- Butikernas ytor ut mot Falsterbovägen ska ingå i det allmänna stadsrummet (Stråket) som pärlor på en tråd
- Zoner – platsen framför varje butik ska skötas av butiksinnehavarna men utformas i samråd med kommunen och centrumföreningen
- Obebyggda tomter utmed Falsterbovägen ska bebyggas
- Bevara de enhetliga belysningsarmaturer i centrum med blå stolpar som skapar identitet; Stockholm. Ateljé Lyktan.
- Stora rondellen ska utformas som en välkomnade grön/blåentré gärna med trädgrupper utanför i de omslutande kvadraterna.
- Anläggandet av en ny större Strandpark kan ge utrymme för att täcka rekreationsbehovet för de som kommer att befolka de nya mer täta bostadsområdena mellan Falsterbovägen
- Bygg fler bostäder och hyresrätter i centrum
- Utveckla området runt FBU/EFS till att bli ett Sport- och föreningslivscentrum
- Toppen området förbättrar infarter, parkeringar och det allmänna stadsrummet.
- Anlägg promenadstråk runt om väg 100 i de angränsande grönområdena så att det känns som Strandpromenaden finns på båda sidorna.
- Utveckla fler aktiviteter på och runt Bibliotekstorget
- Bygg hotell
- Ta vara på läget vid Jennys krog i Hamnen och utveckla det eventuellt till att bli ett dansställe/mötesplats för både för ungdomar och äldre.
- Undersök möjligheterna att fylla ut och skapa mer gräsyta utmed bukten på samma sätt som danskarna gjort i Dragör och i Amagerstrand i Köpenhamn
- Synliggör infarterna till Höllviken
- Utveckla väg 100 mellan trafiksignalernas infarter till att blir mer omsorgsfullt gestaltad med mittrefug och träd för att få ner hastigheten och bullerstörningen.
- Förädla grönstråket utmed väg 100 in mot tätorten och anlägg gångstråk och plantera in mer träd samt ljussätt.
- Öka utbudet av kvalitetsrestauranger
- Möjliggör för specialbutiker. T.ex. Möllans ost, din lokale slaktare.
- Utveckla temat ”Mat, musik och uteliv” i området mellan Havet och Falsterbovägens centrala delar vid Höllviken C.
- Utveckla gång- och cykelstråket utmed Falsterbovägen och förtydliga och dra nytta av ”Cykelrörelsen” vid cykelaffären
- Bygg ut Hanssons badbrygga och komplettera gärna med två bryggor till. En vid Foteviken s museum och en mitt emot FBU gården.
- Synliggör det utbud som finns med restauranger, handlare, krogar och caféer som finns i bättet mellan Falsterbovägen och väg 100.

# Strukturplan för Höllviken



## Strukturplan



Strukturplan för Höllviken – tidig skiss

# Förslag på prioriterade åtgärder i Höllviken

Prioriterade förslag på åtgärder redovisas inom respektive entréstråk och områden/mötesplatser för att skapa ett mer levande centrum.

## Prioriterade entréstråk till och i centrum:

1. **Falsterbovägen** (Höllvikens handelstråk med förgårdar) - befintlig genomfarts- och handelsgata ges mer stadsmässig karaktär. **PRIO I**
2. **Väg 100, sträckan mellan Västra Entrén och Centrala Entrén till Höllviken Centrum** (Stadsmässig gatusträcka). Befintlig genomfartsväg ges utmed utpekad central sträcka mer omsorg och omsorgsfull utformning. **PRIO I**
3. **Höllvikens strandpromenaden inklusive Strandparken (Höllvikens rekreationsområde)**  
Befintligt grönstråk med gång- och cykelbana utmed havet utvecklas till kulturellt och sportigt rekreationsstråk och förlängs österut mot Fotevikens museum **PRIO I**

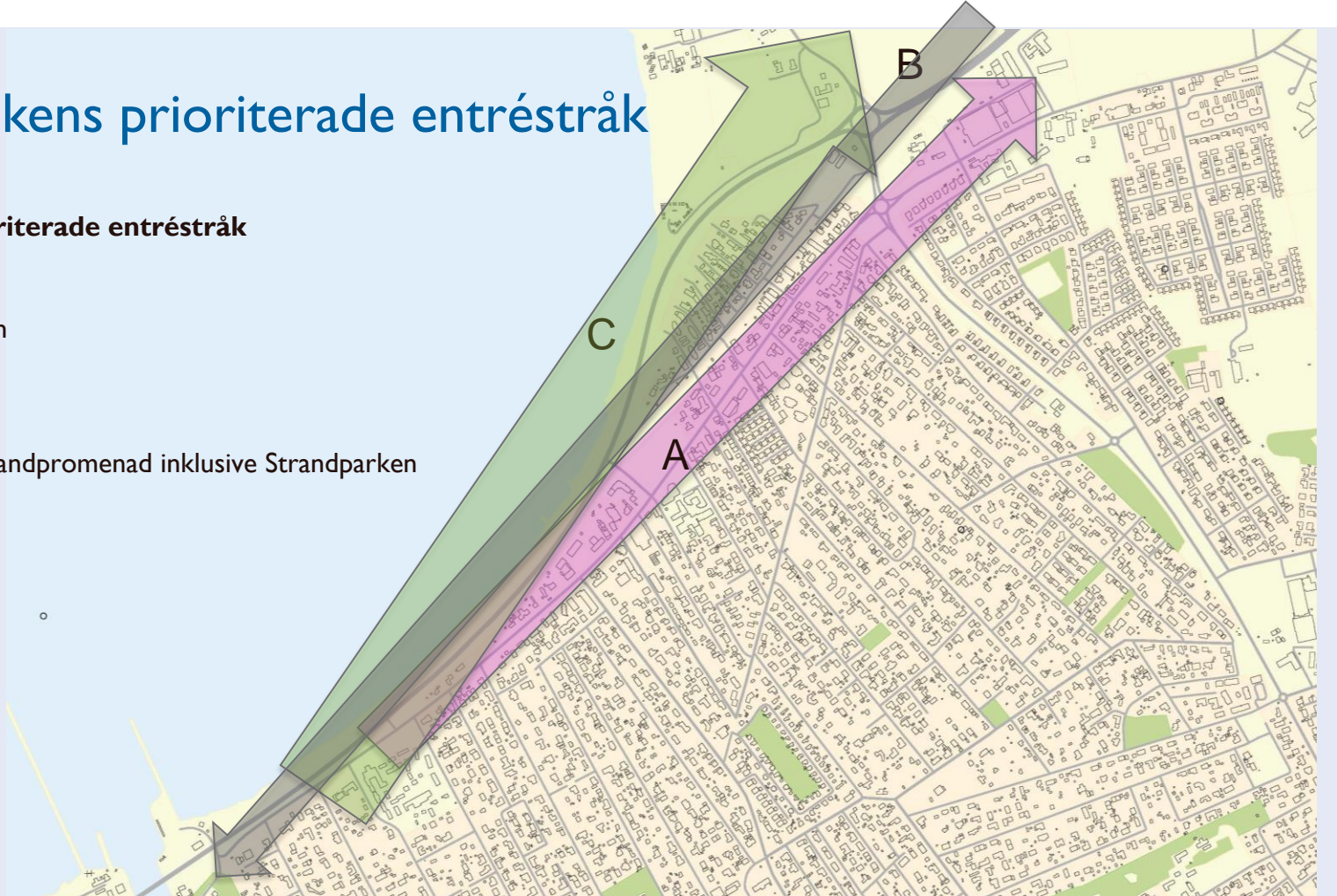
## Prioriterade områden/mötesplatser:

- A. Höllvikens Centrum - Området vid Polisvägen/Falsterbovägen** - Höllvikens kärna  
Förbättring av Konsums och övriga verksamheter runt Polisvägen inklusive Hantverkshusets befintliga parkering och skapandet av ett nytt inbjudande entrétorg. **PRIO I**
- B. Nyckelhålsparcken**- Höllvikens attraktiva stadspark **PRIO I**
- C. Toppen området** – Höllvikens köpcentrum utvecklas med bättre parkeringar, infarter och det allmänna stadsrummet. Prio 2
- D. Stora rondellen** – Östra Entrén till Höllviken förtydligas och förskönas. **(Eget pågående projekt)**
- E. Området vid FBUEFS.** Centrum utvecklas för sport, rekreation, föreningsliv caféer, konferens och övernattnig Prio 2
- F. Hamnområdet.** Kanalprojektet/hamnen. Ny stadsdel med bostäder och verksamheter. **(Eget projekt)**

# Höllvikens prioriterade entréstråk

## Höllvikens prioriterade entréstråk

- A. Falsterbovägen
- B. Väg 100
- C. Höllvikens strandpromenad inklusive Strandparken



## Falsterbovägen

**Falsterbovägen** (Höllvikens handelstråk med förgårdar) - befintlig genomfarts- och handelsgata ges mer stadsmässig karaktär

De små tvärställda torgytorna/förgårdarna ut mot Falsterbovägen utmed hela gatan utformas till att bli del av det allmänna stadsrummet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att driften och innehållet i samverkan med Centrumföreningen och kommunen.

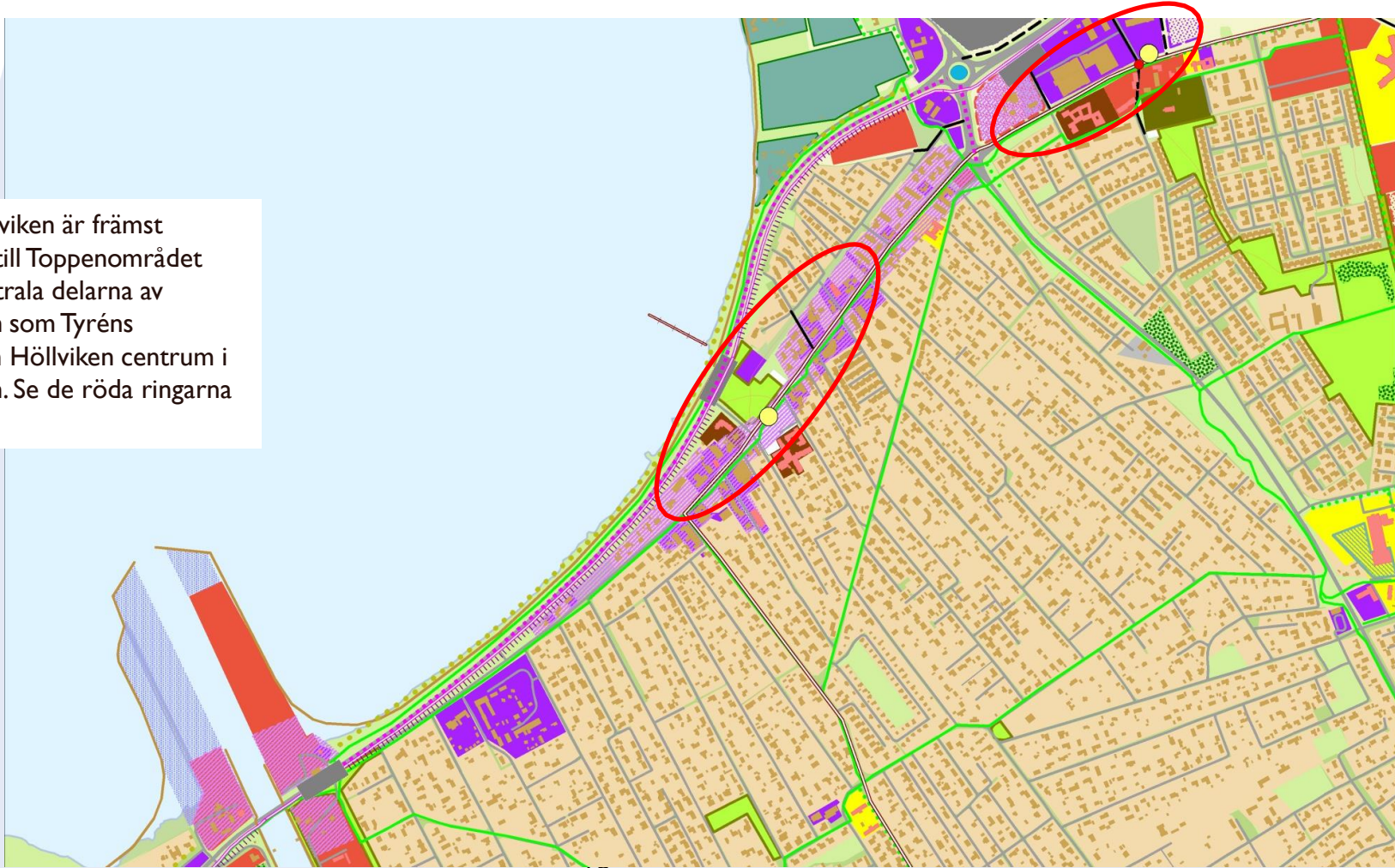
Falsterbovägen har en charmig blandad bebyggelse. Här möts nytt och gammalt.

Utmed Falsterbovägen återfinns ett flertal fastigheter med utvecklingsmöjligheter.

Exempel från norra delen av Höllvikens centrum.





Handeln i Höllviken är främst koncentrerad till Toppenområdet och till de centrala delarna av Falsterbovägen som Tyréns benämner som Höllviken centrum i presentationen. Se de röda ringarna i kartan.





I mittdelen av Falsterbovägen präglas den södra delen av småhus, BRF samt hyresrätter (vissa BRF och hyresrätter har lokaler i bottenvåningen). I området kring Coop Konsum återfinns en koncentration av fastigheter med renodlade lokaler.

I området runt Nyckelhålsparken återfinns olika typer av specialfastigheter och hyresrätter.

-  Brf och flerbostadsbostäder
-  Verksamhetslokaler, butiker



## Väg 100 - Sträckan mellan infarten till FBU och Entrén till Höllviken C

Säkerställ framkomligheten.

Försköna och visualisera kopplingen mellan Falsterbovägen och havet.

Utforma vägsträckan till att få gatukaraktär.

Säkerställ och skapa visuella utblickar från kanalgatorna ut mot havet.





# Höllvikens strandpromenaden inklusive Strandparken

# Höllvikens strandpromenad-

Mötesplats.

Här samlas de som vill synas....en grön zon som är ett viktigt gemensamt stadsrum. Gestaltningen är instrumentet

Innehåller:

Strandskoning, skydd för höjda havsnivåer, gång-, rid- och cykelstråk, platser för att sitta och prata, kitesurfing, segling, bryggor, bad, sand, beachbollplaner, event, Dans- ny dragningskraft?, bygglov för offentlig toalett

Attraktioner utmed havet. Offentlig konst som är placerad ute i det allmänna rummet







Höllvikens skulpturpark invigdes i juni 2008 och är baserad på en deposition av skulpturer av *Allan och Bo Hjelts stiftelse* till Vellinge kommun. Sex bronsksulpturer, varav fem av Gudmar Olovson, är uppsatta utefter Hjeltska promenaden, gångstigen mellan Falsterbonäsets norra strand och länsväg 100





# Höllvikens prioriterade områden och mötesplatser

1. Hamnområdet – Kanalprojektet
2. Strandpromenaden inklusive FBU/EFS området
3. Höllviken Centrum med Polisvägen och Nyckelhålsparken
4. Falsterbovägen
5. Toppenområdet

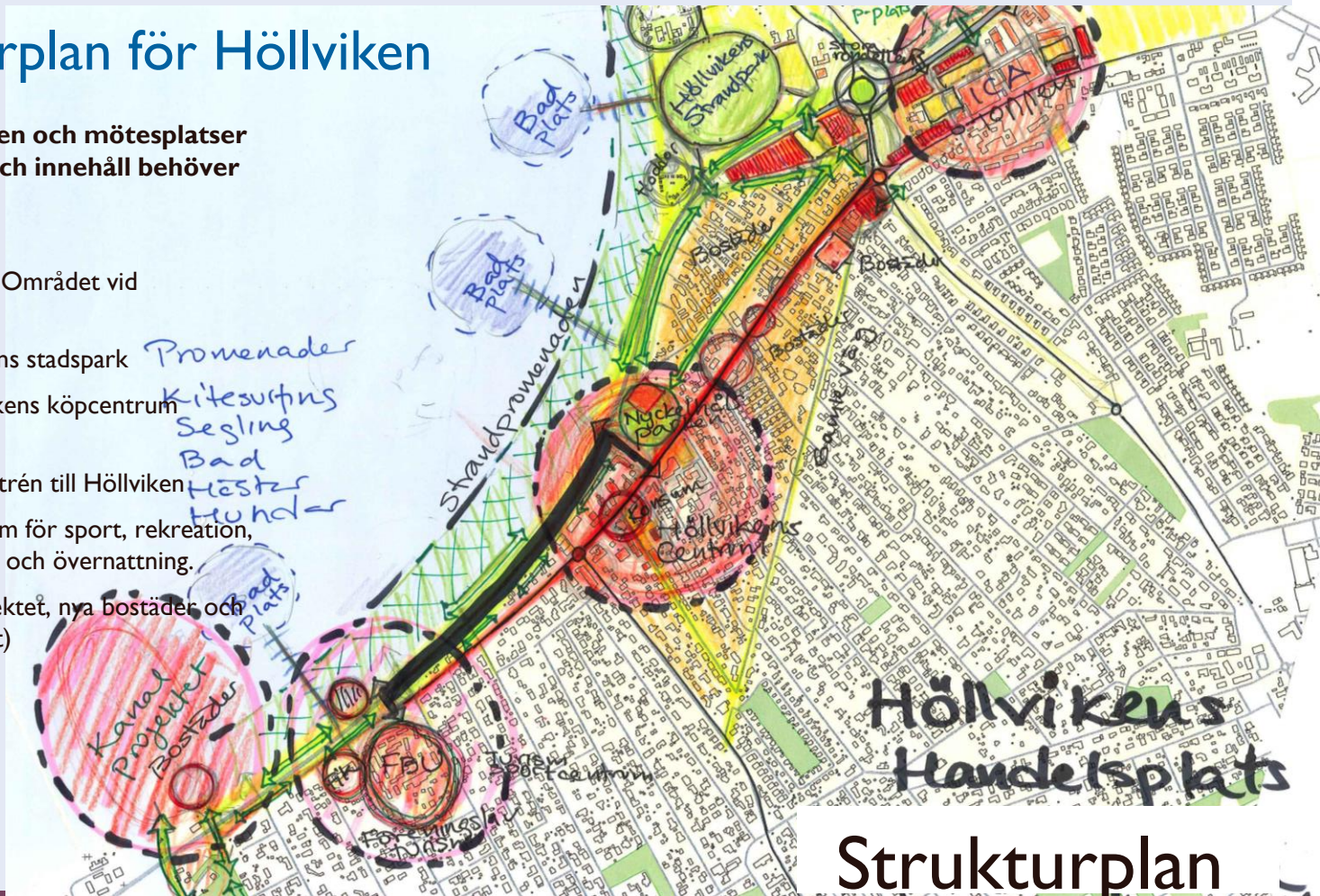


Utdrag från Tyréns Handelsutredning, 2014

# Strukturplan för Höllviken

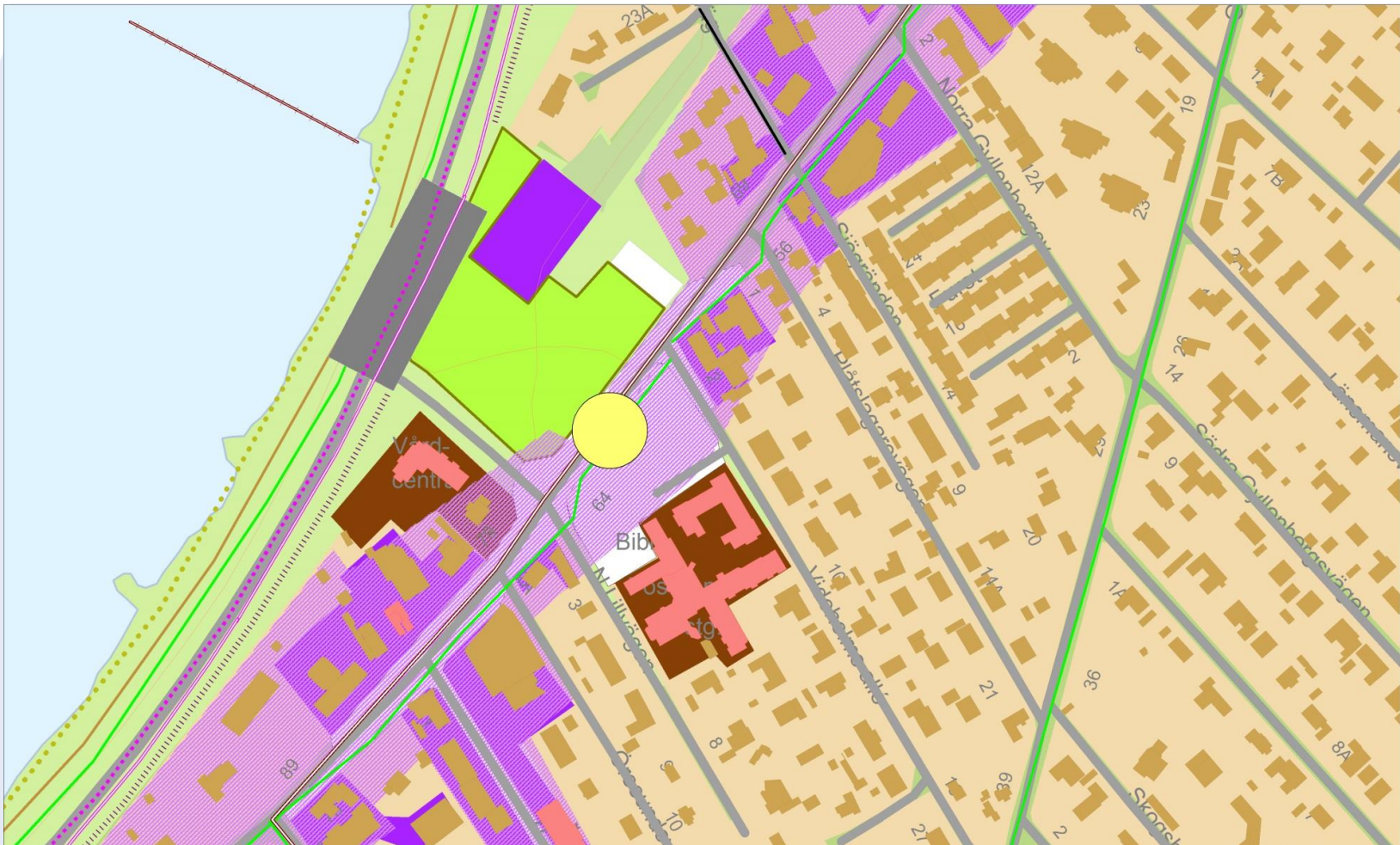
Det finns sex centrala områden och mötesplatser inom Höllviken vars värden och innehåll behöver förstärkas och utvecklas:

1. Höllvikens Centrumkärna - Området vid Polismvagen/Falsterbovagen
2. Nyckelhalsparken- Höllvikens stadspark
3. TOPPEN området – Höllvikens köpcentrum
4. Stora Rondellen – Östra entrén till Höllviken
5. FBU/EFS området – Centrum för sport, rekreation, föreningsliv, café, konferens och övernattnng.
6. Hamnområdet – Kanalprojektet, nya bostäder och verksamheter. (Eget projekt)



## Strukturplan

# Höllvikens Centrumkärna - Området vid Polisvägen/Falsterbovägen



# Höllvikens Centrum- Polisvägen



Modul som opejlat, betecknar munit  
ett kan användas för att skapa  
gröna eller kvalitativa grönkvalitet  
som de styr trafikanterna

Stor meningsfullhet och en utvidgning  
genom att använda gator underlättar  
för glänsa av områden över vägen

Sandtaget säger sig ett träd och  
omhändertaget träd. Genom att  
använda olika typer av träd och  
plantor delas upp i olika zoner

Taller är ett bra alternativ för trädplanter,  
har en god tryck Motståndskraft

Avskärmning, såväl som exempel  
på moduler som kan användas i  
induktionszonen

Modul används som moduler och  
för att skapa en tydlig struktur  
och tydliga trädplanter

Induktionszonen ger skador  
för att skapa en tydlig struktur  
och tydliga trädplanter

En annan typ av meningsfullhet och  
betydelsefullhet är att skapa  
skalor sig från omgivande gator

Utsiktslinjer och gränslinjer gör  
trafikanterna uppmärksamma på ett tydligt  
sätt och som skapar en tydlig  
struktur

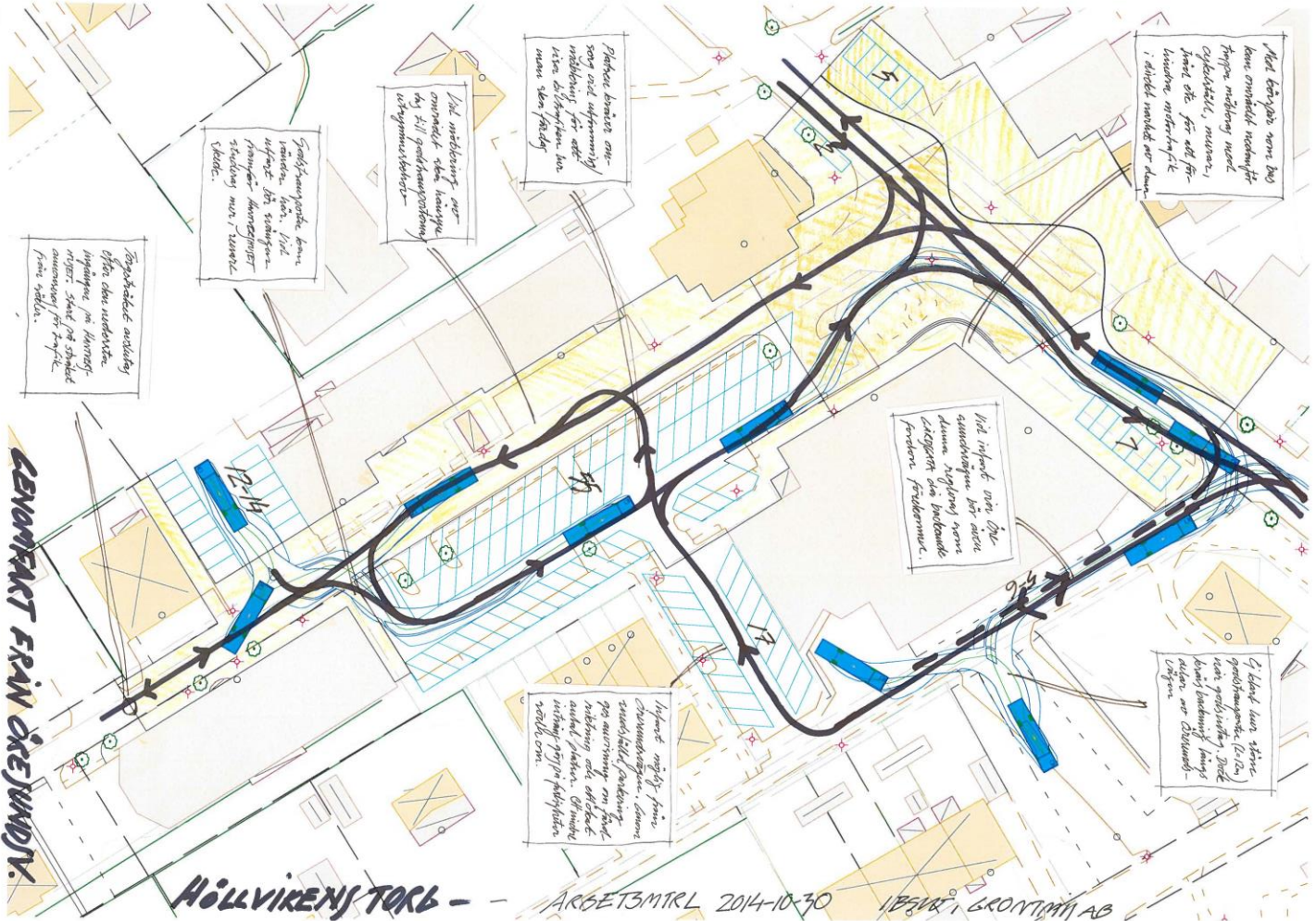
Stående kommande med inspiration  
från Skövde och Höllviken gör  
försking i gatan

Stora träd, i kvadratformen  
Uppå, i formen, i formen etc.  
och att trädplanter sig över  
och väntar med trädplanter

Storlek: 1:500 (A1), Jonas Åberg, Hanna Centwall

**Grontmij**





**GENOMFART FRÅN ÖREGRUNDV.**

**HÖLLVIKENS TORG -**

ARBETSMATERIAL 2014-10-30 | BGRUT, GRONTJÄN AB

Trasbussens utgångspunkt är ofta den mest lämpliga utgångspunkten för trafik från stället.

Godtillgänglighet för personer med funktionsnedsättning är viktigt för samhällets utveckling och sociala rättvisa.

Det är viktigt att säkerställa att alla personer har tillgång till goda kommunikationsmöjligheter.

På bussens omgång med inflymmande från västra sidan av gatan ska det finnas en parkeringsplats.

Det är viktigt att säkerställa att alla personer har tillgång till goda kommunikationsmöjligheter.

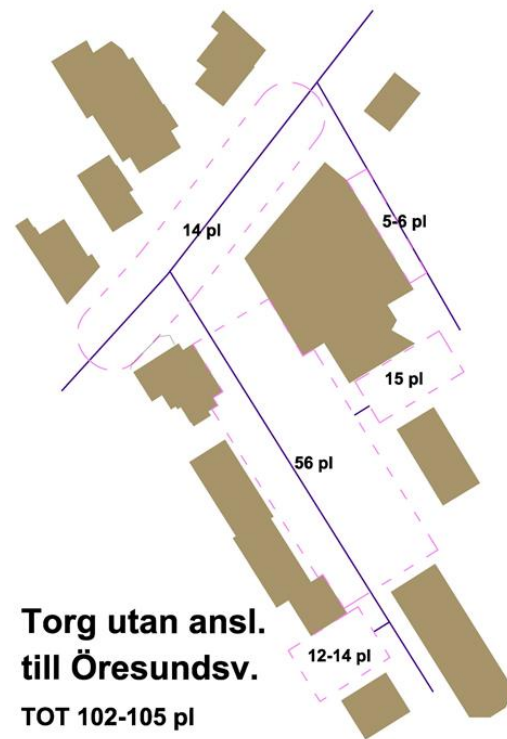
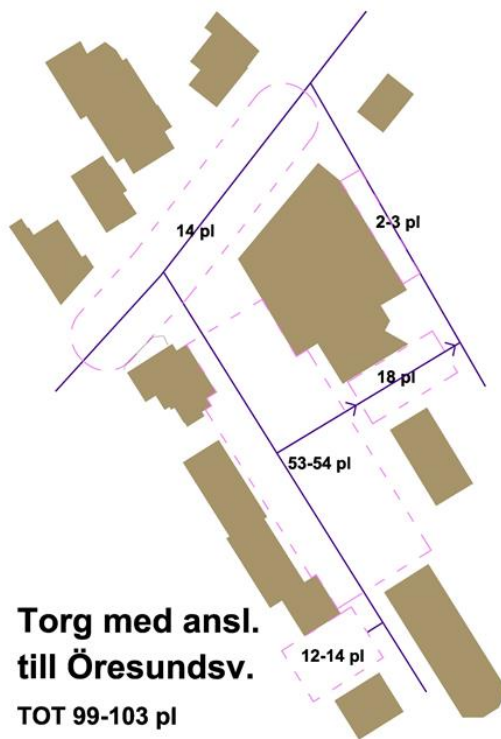
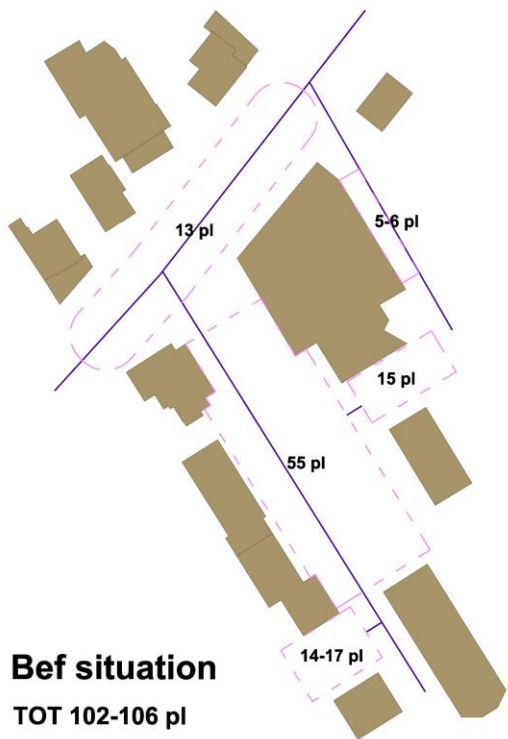
I slutet av gatan finns en parkeringsplats. Detta ska säkerställas genom att säkerställa att alla personer har tillgång till goda kommunikationsmöjligheter.

Inflymmande från västra sidan av gatan ska säkerställas genom att säkerställa att alla personer har tillgång till goda kommunikationsmöjligheter.

Det är viktigt att säkerställa att alla personer har tillgång till goda kommunikationsmöjligheter.









# Höllvikens bibliotekstorg



Referensbilder





## Nyckelhålsparcken

En kustnära Stadspark med mer park och plats för olika aktiviteter och event med inriktning på barn och familjer. Locka hit hela kommunens barnfamiljer för att leka och umgås



Kärlstämman för alla åldrar



Lite på soldeck



Naturpark med bokformbuxor



Väg av växter som är skräddarsydda



Solstads

Illustrationsplan, skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50 m



Träparadiset (Landskap Arkitekt AB och Hultén Arkitektur)



Lekstjärnor där man tar sig från 6 till 60...



Tälstämman i träbacken i skogen, Skövde



Böjande gräskantning med lingonbär



Sektionsgenom "Händelsestråket" A-A skala 1:200

# Nyckelhålsparcken

Nyckelhålsparcken är en viktig mötesplats som kopplar samman Höllviksstrand och Höllvikens centrum.






# TOPPEN området







TOPPEN området består  
huvudsakligen av verksamhetslokaler.

-  Lokaler – butik/kontor
-  Industri
-  Specialfastigheter



Utdrag från Tyréns Handelsutredning, 2014

1. Utvecklingsområde för sällanköp och dagligvaror (på längre sikt). Gällande dagligvaror är det viktigt att först utveckla befintlig livsmedelsbutik i Höllviken centrum.
2. Förbättra skyltning från länsväg 100 vid Trafikplats Kungstorp och utmed Kungstorpsvägen. En förbättra skyltning stärker Toppenområdet, möjliggör för utveckling av nya verksamheter och skulle gynna handelsutbudet totalt sett i Vellinge kommun.
3. Möjligt utvecklingsområde för handel (delen närmast Toppengallerians parkering).
4. I den västra delen närmast Toppenområdet kan området eventuellt kompletteras med bostäder alternativt verksamheter inom sällanköp och service. Gröna ytor bör bibehållas närmast rondellerna. Detta område bör utredas vidare.
5. Möjligt utvecklingsområde för service, verksamheter alternativt komplettera.
6. Parkeringsplatserna är väl använda vid busstationen Östra Halörsvägen som just pendlarparkeringar. Finns det möjlighet att utöka antalet p-platser/pendlarparkeringar i detta område, dvs på båda sidor om Falsterbovägen?
7. Vellinge kommun äger denna fastighet. Det finns möjlighet att utveckla fastigheten med bostäder. Detta är en lugnare kommersiell del av stråket så rekommendationen är att uppföra bostäder här.
8. Vellinge kommun äger ett antal fastigheter här. Möjlighet att bygga bostäder här med lokaler i bottenplan ut mot gatan.



## Stora rondellen – östra entrén till Höllviken

Cirkulationsplatsen är porten till Höllviken och Näset.

Rondellen är kommunens mest publika cirkulationsplats.

Rondellen behöver förtydligas och förskönas till att bli en ljusare, attraktivare och mer välkomnande plats genom medveten gestaltning och konstnärlig utsmyckning.

Cirkulationsplatsen ska ges en attraktivt, tidlöst och hållbart gestaltning, utan att cirkulationsplatsens tekniska utförande förändras.

Förslaget skall vara genomförbart samt trafiksäkert utifrån Trafikverkets krav (VGU).

# Stora rondellen - idag



# Stora rondellen - Tidiga skissförslag



"Vattentropar"

Olika storlekar på insidan

visande punkter i material

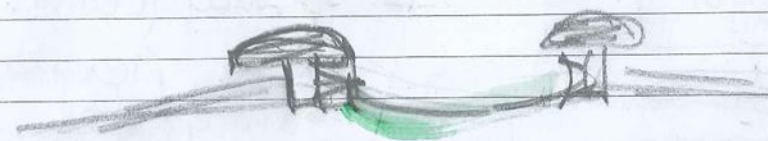


Bland gråttull  
skimmer  
ytskikt  
matta &  
blått  
bunnmaterial  
ytt

"Höjnings  
källa"

Vänta  
sten

Pris



# FBU/EFS området



I hamnen och sydvästra delen av Falsterbovägen präglas den södra delen av hamnområde, småhus och stugby/konferensanläggningar utmed sydvästra delen av Falsterbovägen. Vellinge kommun är huvudsakligen fastighetsägare i området som sträcker sig mellan Falsterbovägen och länsväg 100

I den sydvästra delen av Falsterbovägen är kopplingen mellan stråket och havet öppen och tydlig



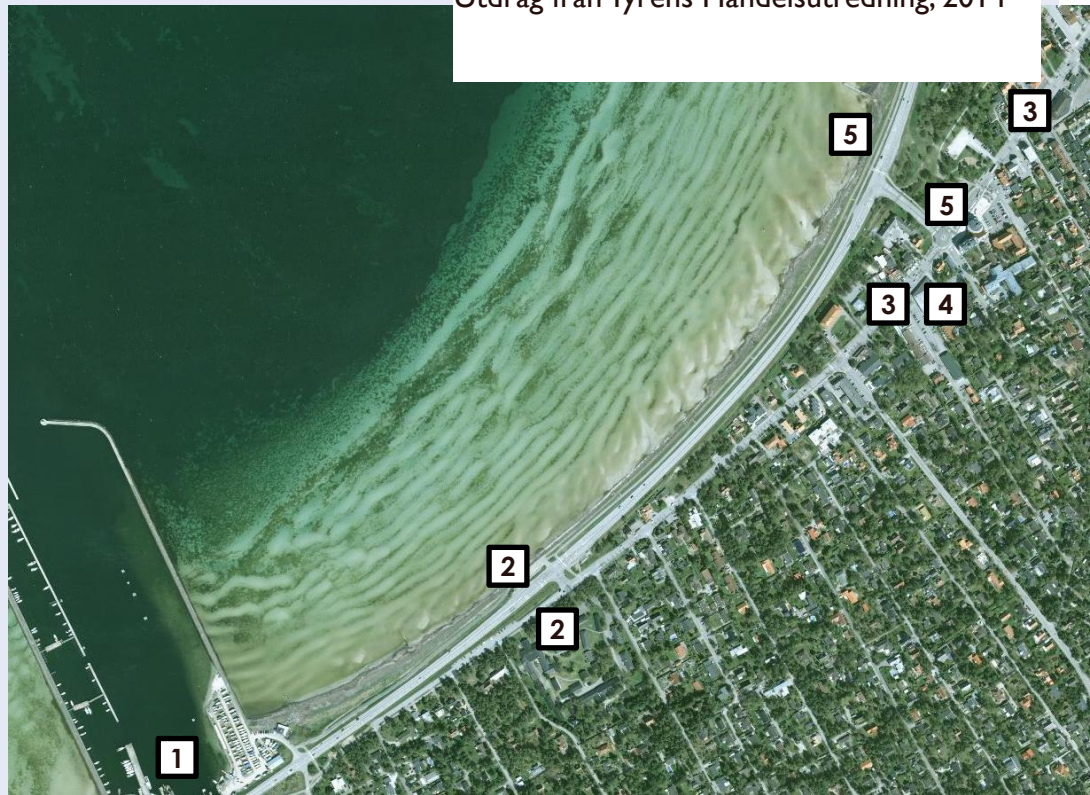
# Hamnområdet/Kanalprojektet

Drivs som ett eget projekt, men dess innehåll och utformning måste synkas med övriga förändringsåtgärder för att skapa ett mer levande centrum. Kanalens med dess befintliga och kommande verksamheter och nya bostäder blir ett viktigt tillskott till flödet till Höllvikens centrumkärna och en pendang till TOPPEN området.



Utdrag från Tyréns Handelsutredning, 2014

1. En utbyggnad av hamnområdet medför nya möjligheter för Höllviken att utvecklas. I det nya hamnområdet kommer intresset för nya verksamheter att vara störst inom restaurang och kafé. Hamnen ligger strategiskt med en nära koppling till Länsväg 100 vilket medför att verksamheter får möjlighet att locka till sig kunder från Näset och övriga Vellinge samt turister, främst under sommarsäsongen. Här kommer skapas attraktiva boendemiljöer.
2. Verksamheterna utmed den sydvästra delen av Falsterbovägen har möjlighet att utvecklas. Befintliga verksamheter kan bli mer publika. Kopplingen till Höllviksstrand kan utvecklas.
3. Falsterbovägen/Polisvägen finns mycket av Höllviken centrum handelsutbud både inom sällanköp, restaurang/kafé och dagligvaror. Även området strax nordöst om Biblioteket och Nyckelhålsparken utmed Falsterbovägen har ett mer sammanhållet butiksutbud. Vid upprustning av stråken bör dessa områden prioriteras.
4. Livsmedelsbutiken bör ges möjlighet att utvecklas i centrum. Innan ny livsmedelshandel utvecklas bör framtiden för livsmedelsbutik i Höllviken centrum ges bästa möjliga förutsättningar.
5. Nyckelhålsparken/Biblioteket definierar mittpunkten i Höllviken centrum. Vid upprustning av kringliggande områden utmed Falsterbovägen bör dessa upprustas i relation till denna mittpunkt. Härifrån bör även kopplingen till Höllviksstrand vara som tydligast. Det är viktigt att bibehålla stora delar som publika grönytor i parkområdet.



# Ny armatur för Centrumkärnan

Belysningsarmaturen Terminal på grafitgrå stolpe på 108 mm föreslås som ny standardarmatur inom Höllvikens centrala lägen.