



HELSINGBORG

MARK- OCH BOENDEPROGRAM
DNR 542/2019
SID 1(41)

Mark- och boendeprogram

2020-2023

med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

PROGRAM

PLAN

POLICY

RIKTLINJER

Helsingborgs stads styrdokument

Aktiverande

syftar till förändring och utveckling

PROGRAM – anger långsiktiga ambitioner och viljeinriktningar

PLAN – anger konkreta åtgärder, tidsramar och ansvar

Normerande

reglerar befintlig verksamhet och vårt förhållningssätt till en given situation

POLICY – anger principer och vägledning

RIKTLINJER – anger absoluta gränser och ska-krav

Beslutat av: Kommunfullmäktige

Datum: 10-11 juni 2020, § XX

Revideras av: Kommunfullmäktige

Dokumentets giltighet: 2020-2023

Dokumentet gäller för: Alla nämnder, styrelser och förvaltningar

Dokumentansvarig: Avdelningen för strategisk samhällsutveckling vid stadsledningsförvaltningen



Innehållsförteckning

1	Om programmet	4
2	Våra övergripande ambitioner	5
3	Koppling till andra styrdokument och processer	5
3.1	Regionala mål och strategier	7
3.2	Nationella mål och lagar	8
4	Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg	9
5	Staden vi vill bygga.....	21
5.1	Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer	21
5.2	Ett hem för alla	22
5.3	En plats för företagsamma människor och företag.....	24
6	Våra prioriteringar	25
6.1	Regionala noder	26
6.2	Större utbyggnadsområden och förtätning	28
6.3	Stationsorter	31
6.4	Mark för näringslivet	32
6.5	Mark för offentlig service.....	33
7	Så arbetar vi tillsammans	33
8	Riktlinjer för markanvisning	34
8.1	Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder.....	35
9	Riktlinjer för exploateringsavtal	40
10	Ansvar och uppföljning	41

Bilaga 1 Kartläggning av trångboddheten i Helsingborg stad

Bilaga 2 Flyttkedjor Helsingborgshem delstudie 1

Bilaga 3 Flyttkedjor Helsingborgshem delstudie 2

Bilaga 4 Områdesbeskrivning av Helsingborg stad

1 Om programmet

Helsingborgs stad har en tydlig långsiktig vision om att år 2035 vara en skapande, pulserande, global, gemensam och balanserad stad för både människor och företag. Mark- och boendeprogrammet tydliggör steg staden behöver ta inom mark- och bostadsförsörjning för att vi ska närma oss stadens vision Helsingborg 2035.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2018 om fyra inriktningar för mandatperioden:

- Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer
- Helsingborg ska upplevas som en trygg plats
- Nya helsingborgare ska snabbt bli en del av samhället
- Arbetet med livskvalitet ska genomsyra alla delar av verksamheten

Inriktningarna kopplar till frågor om bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mark- och boendeprogrammet bidrar till att Helsingborg utvecklas i enlighet med inriktningarna och att staden uppnår ambitionerna i översiktsplanen och stadsplanen.

Vidare har kommunfullmäktige beslutat om mål och inriktning för stadens nämnder och bolag inom områden som mark för näringslivet och trygga bostadsområden och stadsdelar. Prioriteringar och ambitioner i mark- och boendeprogrammet stödjer och stärker arbetet mot nämndernas och bolagens inriktningar och mål. Stadens mark- och boendeprogram innehåller inga ytterligare mål, utan beskriver istället en mer långsiktig ambition och inriktning med ord.

Se webbplatsen styrning.helsingborg.se för mer information om stadens inriktningar och aktuella politiska mål.

I mark- och boendeprogrammet finns en analys av befolkningsutvecklingen och bostadsbehovet i Helsingborg. I programmets bilagor kan man hitta mer underlag och fakta. De tio områdesbeskrivningarna utgör ett särskilt viktigt underlag, när det gäller att förstå bostadsmarknaden i Helsingborg.

Mark- och boendeprogrammet berättar på vilket sätt vi ska prioritera stadens utbyggnad och hur vi vill arbeta med bostadsförsörjningen. Programmet beskriver också hur vi ska arbeta med att anvisa mark. Genom att ha tydliga prioriteringar och viljeinriktningar skapar vi en transparent, hållbar och inkluderande utbyggnad av Helsingborg.

Programmet riktar sig till Helsingborgs stads organisation, byggherrar, fastighetsutvecklare och stadens invånare. När det i programmet står vi, våra eller staden avses de som ingår i Helsingborgs stads organisation. Programmet syftar också till att vara stadsövergripande och vill involvera och inspirera kring Helsingborgs utveckling. När det i programmet står Helsingborg avses därför de som bor, lever och verkar i hela kommunen och dess geografiska område.



2 Våra övergripande ambitioner

Vi vill utveckla spännande och attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med god arkitektur. Här ska det finnas ett hem för alla och kreativa mötesplatser för företagsamma människor. Vi stärker fastighetsutvecklarnas möjligheter att vara en del av stadens utveckling genom tydliga prioriteringsgrunder och öppenhet i planeringsprocessen. Våra prioriteringar ska också vara tydligt kopplade till vad som är ekonomiskt motiverat.

Mark- och boendeprogrammet gör tydligt vilka steg som ska tas för att uppnå visionen om Helsingborg 2035, de fyra inriktningarna och ambitionerna i översiktsplanen och stadsplanen. Programmet anger även riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Kortfattat kan programmet delas in i tre delar som beskriver **staden vi vill bygga, våra prioriteringar** av utbyggnad i olika områden samt **så arbetar vi tillsammans** för att uppnå det.

Hur programmets innehåll ska förverkligas och följas upp beskrivs i kapitlet Ansvar och uppföljning. Bostadsbyggande och utveckling av mark för näringsliv påverkar budget och investeringsplaner för flera kommunala bolag och förvaltningar eftersom det påverkar utbyggnaden av infrastruktur, skolor samt annan samhällsservice.

3 Koppling till andra styrdokument och processer

Utöver stadens vision Helsingborg 2035 finns andra styrdokument och underlag som relaterar till mark- och boendeprogrammet på olika sätt.

Enligt plan och bygglagen ska varje kommun ha en gällande kommuntäckande översiktsplan och den ska aktualiseras varje mandatperiod även om den har en lång tidshorisont på tjugo år. Mark- och boendeprogrammet har en fyraårig tidshorisont och pekar bland annat ut vilka områden som är prioriterade för byggnation den närmsta tiden.

Stadsplan 2017 är en del av översiktsplanen och gäller Helsingborgs centralort. Till översiktsplanen hör även fördjupad översiktsplan för Gantofta och ändring av översiktsplan för Allerum-Hjälmslöv.

Stadsplanen antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2017. Planens funktion är att visa hur staden vill använda mark och vatten i Helsingborgs centralort. De utpekade områdena i översiktsplanen ligger till grund för kommande detaljplanering av marken.

Stadsplanen ger svar på vad och var vi kan förtäta, samtidigt som vi gör vår stad mer attraktiv och hållbar. Stadsplanen beskriver utvecklingen av Helsingborg fram till år 2035 och visar hur vi bäst kan använda ytan för att skapa livskvalitet för 175 000 helsingborgare. Den behandlar frågor som att det ska finnas bostäder till alla, att barnen har skolor och förskolor nära hemmet, att det finns gröna miljöer att röra sig i,



att vi kan ta hand om regnvatten, att det finns utrymme för arbetsplatser och att vi kan ta oss fram smidigt med kollektivtrafik, gång, cykel eller bil.

År 2017 fick kommunstyrelsen i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram **utvecklingsplaner för stationsorterna**. Planernas funktion är att samla in och visa på de möjligheter som finns till utveckling i orterna. Planerna ska skapa förutsättningar för stationsorterna att växa och utvecklas på ett hållbart och attraktivt sätt. Outnyttjade möjligheter för framtida bostadsbyggande och näringsliv ska inventeras, pendlingsmöjligheter ska ses över liksom cykelinfrastruktur. Orternas utvecklingspotential ska beskrivas liksom förslag på hur de kan förverkligas. Områdenas invånare och näringsliv ska involveras och arbetssätt och former för idéutveckling och samverkan mellan berörda förvaltningar och externa lokala aktörer ska prövas inom ramen för projektet. Uppdraget ska slutredovisas till kommunfullmäktige i september 2022.

Kommunfullmäktige beslutade 12 juni 2018 att ta fram en **ny kommunövergripande översiktsplan - ÖP 2021**. Bakgrunden är att vi ska få en heltäckande bild av mark- och vattenanvändningen i kommunen. Stark tillväxt inom näringslivet, fortsatt stort behov av bostäder samt ökat transportbehov kräver en effektiv och aktuell planering, aktivt arbete med tillgänglighetsfrågor och genomförande av samhällsviktig infrastruktur. Flera strategiska dokument arbetas in i översiktsplanen, som till exempel livskvalitetsprogrammet, klimat-och energiplanen, trafikprogrammet och utredningar om översvämningar och skyfall.

Livskvalitetsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2016 och det fokuserar på folkhälso- och miljöfrågor. Programmet gäller från 2016 till 2024. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att invånarna i Helsingborg ska kunna uppleva god livskvalitet.

Näringslivsprogrammet gäller 2020-2023 och ska bidra till en långsiktig hållbar utveckling av näringslivet i Helsingborg. Programmet förtydligar riktning och prioriteringar i det stadsgemensamma näringslivs- och tillväxtfrämjande arbetet. Programmet ska bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för att etablera och driva företag i Helsingborg.

Klimat- och energiplanen är stadens verktyg för att ta sig an klimatfrågan. Klimat- och energiplanen pekar bland annat ut att energianvändningen ska vara 50 procent mer effektiv år 2030 jämfört med 2005. Alla aktörer måste involveras för att få ner koldioxidutsläppen. Förnybar elproduktion och ökad samverkan är viktigt för att nå ett robust och hållbart energisystem.

Grönstrukturprogrammet är ett vägledande underlag i planeringen för stadens gröna områden. Det ska bidra med att höja kvaliteten på nuvarande grönområden, anlägga nya parker och natur i bristområden, skydda befintliga värdefulla grönområden och överbrygga barriärer.



Kulturprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2016 och gäller till och med 2020, arbetet med kommande program utförs under 2020. I Kulturprogrammet redogörs för kulturens starka egenvärde såväl som kultur som ett betydelsefullt verktyg för demokrati, för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Kultur är viktigt för Helsingborgs identitet och för att göra Helsingborg angeläget både för de egna invånarna och för omvärlden.

3.1 Regionala mål och strategier

Det finns ett flertal mellankommunala och regionala mål och samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjning och stadsutveckling i Helsingborg.

I programmet prioriterar vi därför de stadsutvecklingsprojekt som stödjer de strategier som fastställts i *Strukturbild för Skåne* samt i *Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030*. Genom att koncentrera utbyggnaden till de regionala noderna stärker vi utvecklingen av en integrerad, sammanhängande och tillgänglig bostads- och arbetsmarknad.

Regional utvecklingsstrategi

Det öppna Skåne 2030 heter den regionala utvecklingsstrategi som Region Skånes regionfullmäktige antog i juni 2015. Den ska utgöra en gemensam målbild för Skåne med sikte på år 2030. Målsättningen med utvecklingsstrategin är ett öppet Skåne som välkomnar pluralism, fler människor, nya idéer och som kännetecknas av hög tolerans och stor delaktighet i gemensamma samhällsfrågor. I Skåne ska alla erbjudas goda livschanser. Såväl ett öppet landskap som urbanisering ska främjas.

Skåne utgör en naturlig del i Öresundsregionen. Helsingborg är utpekad som tillväxtmotor i den regionala utvecklingsstrategin och har därmed en central roll i att driva utvecklingen och generera synergieffekter för hela Skåne. I avsnittet *Staden vi vill bygga* beskriver vi hur vi med helhetssyn och framförhållning kan skapa förutsättningar för attraktiva stadsdelar som utvecklas utifrån sina unika förutsättningar. En revidering av utvecklingsstrategin beräknas klar hösten 2020.

Region Skånes strategi för gestaltad miljö

2018 antog regionala utvecklingsnämnden och kulturnämnden en strategi för gestaltad livsmiljö, som fokuserar på hur arkitektur, form och design på olika sätt formar samhället och invånarens vardag. En hållbar stads- och samhällsplanering handlar inte bara om fysiska strukturer, utan påverkar även sociala aspekter såsom livsstil, hälsa, rörelsemönster, ekonomiska förutsättningar samt möjligheter att vara delaktig i att påverka sin livsmiljö.

Strukturbild för Skåne

Inom arbetet med Strukturbild för Skåne har ett antal strategier för det flerkärniga Skåne tagits fram för att koppla samman det regionala utvecklingsarbetet med den kommunala översiktsplaneringen. I strukturbilden lyfts fem strategier fram för Skånes utveckling:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön

Region Skåne ska enligt ny lag ta fram en **regionplan för Skåne**. Lagändringen innebär att regionen formellt får ansvar för att samordna den regionala fysiska planeringen tillsammans med länets kommuner. Regionplanen ska antas av regionfullmäktige 2022.

Strukturplan för Familjen Helsingborg och gemensam planstrategi

Tillsammans med de övriga tio kommunerna i Familjen Helsingborg har vi tagit fram en strukturplan för vår gemensamma utveckling. Där lyfts bland annat vikten av att nyttja vår befintliga infrastruktur på bästa sätt. Till exempel betonas betydelsen av att utveckla stationsorter och stationslägen som är regionalt viktiga. Det är en prioritering som stärks genom Mark- och boendeprogrammets tydliga fokus på utvecklingen runt Helsingborgs regionala noder och stationsorter. 2018 aktualiserades strukturplanen och en ny strategi för infrastruktur och kollektivtrafik tas fram 2020.

Gemensam planstrategi för Helsingborg och Helsingör

Helsingborgs stad har tillsammans med Helsingörs kommun tagit fram en gemensam planstrategi som identifierar flera gemensamma utvecklingsområden samt unika kvaliteter som stärker våra två städer.

Skånebild

De skånska regionala kärnorna har tillsammans med Region Skåne enats om ett antal utgångspunkter för framtida infrastrukturens utveckling som är viktiga för hela Skåne.

3.2 Nationella mål och lagar

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ramarna för bostadsmarknaden och bostadspolitiken sätts av regering och riksdag genom beslut om lagar och andra regelverk.

Vi har identifierat några nationella mål som särskilt betydelsefulla för våra prioriteringar i Mark- och boendeprogrammet:

- Fortsätta utvecklingsarbetet med stadsdelar med brett utanförskap i samverkan med boende, fastighetsägare och berörda kommuner.
- Underlätta för studenter och ungas boende.



- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.
- God arkitektur och hållbar utveckling

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ha **riktlinjer för bostadsförsörjningen**. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt en beskrivning av hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Varje kommun ska även anta **riktlinjer för markanvisningar** enligt lag (2014:899). Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 39 § ska de kommuner som avser att ingå **exploateringsavtal** upprätta riktlinjer som anger förutsättningarna för hur dessa avtal skrivs. Riktlinjerna ska ange vilka mål som finns samt hur kostnader, intäkter och andra åtaganden ska fördelas mellan parterna som ingår avtalet.

Nationellt mål för arkitektur, formgivning och design antogs 2017 och innebär ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör samtidigt en samlad nationell arkitekturpolicy. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Klimatlagen antogs 2018 och innebär att Sverige ska ha netto-nollutsläpp av växthusgaser 2045. En central utgångspunkt för klimatlagen är att statsbudgeten ska ge förutsättningar för att nå de klimatpolitiska målen. Idag står bygg- och anläggningssektorn för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och måste därför förändras mycket för att bli en del av lösningen. Ekonomiska styrmedel kan förväntas verka i denna riktning.

4 Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg

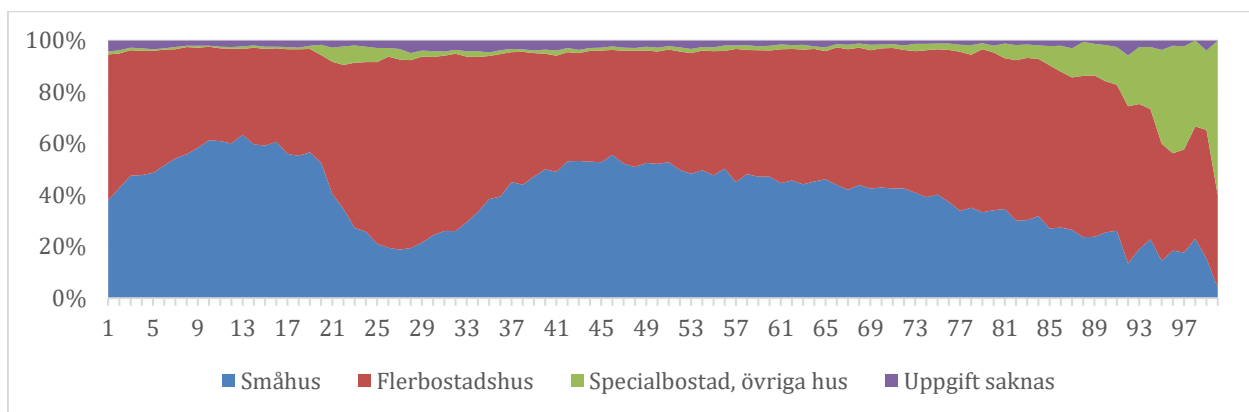
Staden gör en **befolkningsprognos** varje år som innehåller en kommunprognos på längre sikt samt en delområdesprognos på kortare sikt. Befolkningsprognosen, som är politiskt förankrad, används som underlag för planeringen av stadens olika verksamheter.

Inför beslutet om Öp2021 gjordes följande framskrivningar för befolkningsutvecklingen utanför den ordinarie prognoshorisonten:

År 2035	172000 invånare
År 2040	180000 invånare
År 2050	200 000 invånare

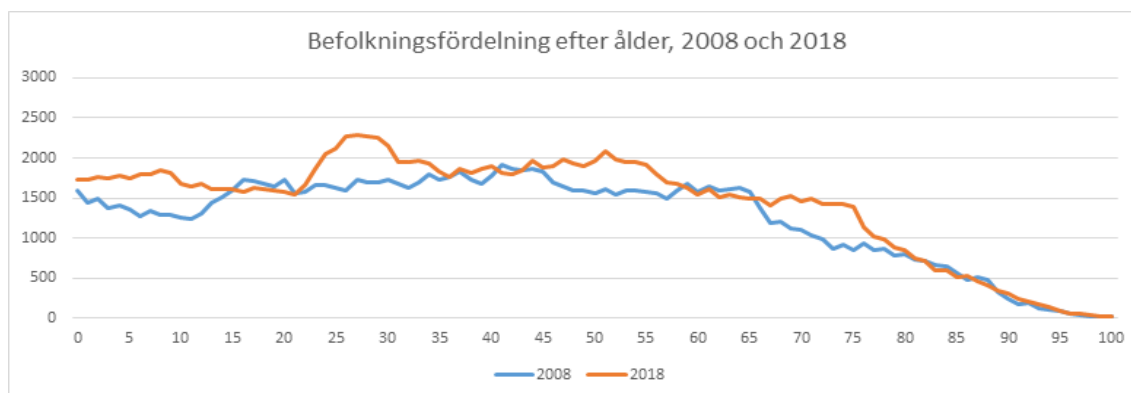
Slutsatsen blev att för att möta den förväntade befolkningsökningen behöver översiktsplanen utgå från en planberedskap som motsvarar en genomsnittlig ökning med omkring 1700 invånare per år. Det innebär i sin tur ett behov av omkring 800-900 nya bostäder per år samt därtill ytor för näringsliv och samhällsservice.

Befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder



X-axeln visar åldersklass. Y-axeln visar hur stor andel av varje åldersklass som bor i de olika hustomperna.

Diagrammet visar i procent hur många helsingborgare av en viss åldersgrupp som bor i olika bostadstyper år 2018. Mönstret är stabilt över tid. Till exempel ser vi att 1-åringar bor till cirka 38 % i småhus och cirka 60% i flerbostadshus, medan 95-åringar bor till cirka 20% i småhus, 40% i flerbostadshus och cirka 40% i specialbostäder. Upp till cirka 80 % av de som är mellan 20 och 30 år bor i flerbostadshus. Om man tittar på kurvan ovan för bostadsform är ökningen från flerbostadshus till småhus brant från 27 till 40 årsåldern ungefär. Kurvan från småhus till flerbostadshus för de som är äldre än 40 år är betydligt flackare.



X-axeln visar åldersklass. Y- axeln visar antal individer.

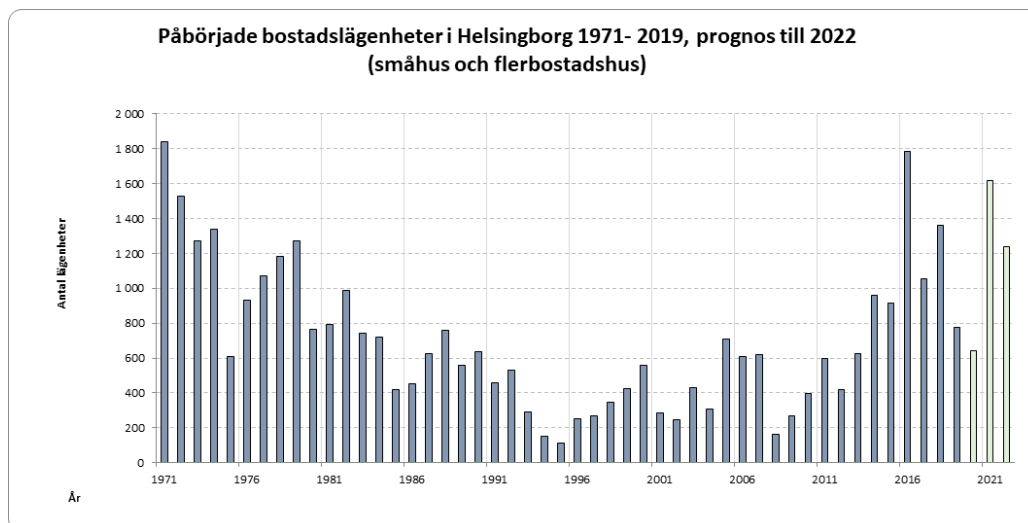
Diagrammet ovan visar befolkningens storlek i olika åldrar år 2008 och ett decennium senare, år 2018. Om vi jämför befolkningskurvan från 2018 med för tio år sedan, kan vi se att vissa åldersgrupper har vuxit. Vi kan se att gruppen i familjebildande ålder mellan 25-35 år blivit större liksom gruppen mellan 65-75 år.

De två ovanstående diagrammen visar att de som är i familjebildande ålder nu är på väg att flytta in i småhus och större lägenheter, och de som är födda på 40-talet är på väg att lämna småhusbeståndet och att behovet av specialbostäder kommer att öka i denna grupp. Dessa två stora grupper verkar delvis vara varandras lösningar på bostadsmarknaden – men hur väl de matchar återstår att se.

Med tanke på demografin är det sannolikt att efterfrågan på småhus och större lägenheter, liksom lite längre fram specialbostäder, kommer att öka över hela staden under den närmsta fem till tio åren.

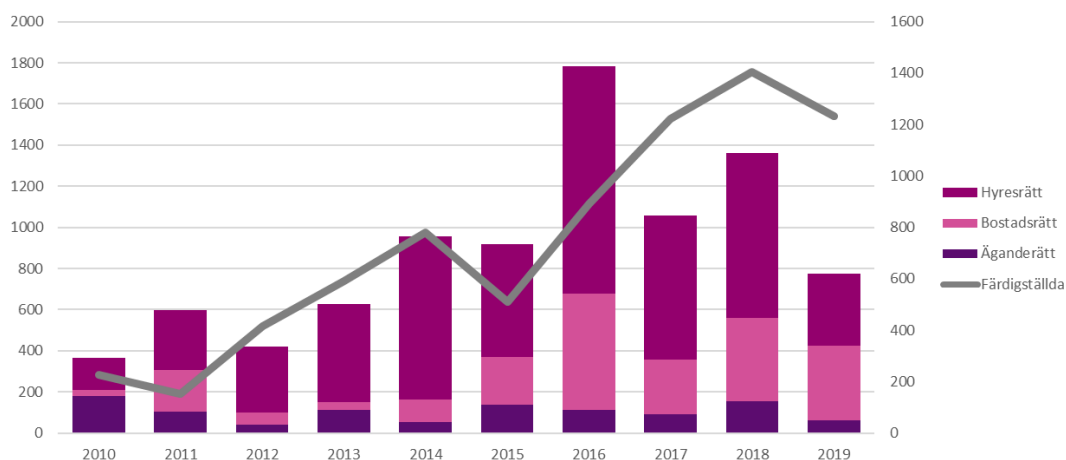
Läget på bostadsmarknaden

Varje år svarar Helsingborg stad på Länsstyrelsens och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Genom den kan vi följa utvecklingen. Nedan följer sammanfattningen av den senaste enkäten för året 2019.



Bostadsbyggandet i Helsingborg har sedan 2014 legat på en hög nivå, som motsvarat eller t.o.m. överstigit befolkningstillväxten. Emellertid finns ett inbyggt underskott på bostäder som har ackumulerats från slutet av 1970-talet och fram till de höga nivåer av bostadsbyggandet som är idag.

Under 2019 gavs startbesked till 776 nya bostäder. Detta är en minskning av antalet startbesked jämfört med åren 2014-2018 då genomsnittet låg på ca 1 215 påbörjade bostäder per år. Minskningen beror dels på att trolig byggstart för en del projekt har flyttats från sent 2019 till tidigt 2020. Ytterligare anledningar är att försäljningen av bostadsrätter gått något sämre i de lägena som inte är mest attraktiva då de till viss del har konkurrerat med varandra vilket inneburit en förskjutning av tidplanerna. Prognoserna för de kommande åren pekar på ett fortsatt högt bostadsbyggande.



Staplarna och höger y-axel visar antalet påbörjade bostäder efter upplåtelseform, medan kurvan och vänster y-axel visar totala antalet färdigställda bostäder 2010-2019.

Utifrån påbörjade projekt 2019 har fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt jämnat ut sig. Påbörjade hyresrätter har en lägre andel (48 %) jämfört med bostadsrätter (44 %). Även äganderätterna (8 %) minskar något jämfört med tidigare år. En del av förklaringen är att samtliga projekt i första etappen av Oceanpiren är bostadsrätter och har startat under 2019.

Utifrån en bedömning av lediga bostäder och omflyttning, så tyder dessa i stort på att det inte finns överskott av bostäder.

Även försäljningstakten för bostadsrätter där produktionen har startat eller är färdigställt upplevs påvisa en fungerande marknad. Inom vissa segment och delområden i staden kan dock urskönjas vissa delar där det råder balans. Företrädesvis mindre hyreslägenheter (1:or och 2:or) i vissa stadsdelar där det varit ett högt tryck på nyproduktionen.

I de mest centrala lägena är det fortsatt stor efterfrågan på lägenheter i alla upplåtelseformer.

Stor efterfrågan på radhus i bostadsrättsform samt fribyggartomter i centralorten där det finns ett begränsat utbud. Det finns lediga tomter i mer perifera lägen där efterfrågan är lite lägre. Generellt bedöms efterfrågan matcha utbudet i orter utanför centralorten, men det finns fortsatt intresse från marknaden att nyproducera villor rad/kedjehus. I dialoger med invånare i stationsorterna har dessa uttryckt en efterfrågan på andra bostäder än småhus så att unga och äldre kan stanna kvar i orten.

Med bakgrund i ovan så bedöms det råda obalans - underskott på bostäder i centralorten och eftersom den huvudsakliga bostadsmarknaden är belägen i

centralorten bedöms det att även i kommunen som helhet råder ett underskott på bostäder. Det finns ingen kvalitativ bedömning på hur stort detta är utan resonemanget baseras på kontinuerlig kunskapsinhämtning, statistik samt dialoger med marknadsförträdare som är verksamma i Helsingborg.

Vi bedömer att vi behöver alla typer och storlekar av bostäder de närmaste tre åren. När det gäller äganderätt är behovet främst av främst 4 och 5 rum och kök eller större.

De faktorer som begränsar bostadsbyggandet bedöms vara:

- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Höga produktionskostnader
- Betalningsvilja och betalningsförmåga

Bostadspriser i Helsingborg

År 2019 betalar man i genomsnitt 7000 kr för tre rum och kök i hyra i Helsingborg. Hyreshöjningarna i Helsingborg mellan åren 2015-2018 har legat mellan 0,8 - 1,2 % per år. 2019 blir hyreshöjningen 1,65 %. *Källor: SCB och Hyresgästföreningen*

Bostadsrättspriserna har ökat med 28 % mellan 2015 -2018. 2019 kostar en bostadsrätt på 70 m² i genomsnitt 1,7 miljoner. *Källa: Svensk Mäklarstatistik*

År 2019 kostar en villa i genomsnitt strax under 4 miljoner kronor. K/T-talet för villor i Helsingborg har ökat i jämn takt mellan år 2015 till år 2018 från 1,34 till 1,63 år. K/T-talet är kvoten mellan köpesumman och taxeringsvärdet för de sålda villorna. *(Svensk Mäklarstatistik)*

Skillnaderna i pris att bo i hyresrätt och bostadsrätt har ökat mycket under perioden. Att ränteläget varit lågt har påverkat bostadsrättspriserna, liksom att det byggts mycket nytt.

Att bygga nytt till ett lågt pris är mycket svårt. Det kräver bland annat mycket god kostnadskontroll, ett rationellt och standardiserat byggande och låga markpriser. Enligt statistiska centralbyrån kostade det mellan 30-32 000 kr per kvadratmeter år 2018 att nyproducera ordinära hyresbostäder i vår del av landet. Då ingick både byggnadspris och markpris. Det är en alltför hög nivå för grupper med de lägsta inkomsterna. Om man har försörjningsstöd eller bostadstillägg finns det dessutom ett tak för hur hög boendekostnaden per månad får vara. För flera grupper i samhället kan endast redan byggda bostäder komma ifråga, när det gäller att hamna på en rimlig boendekostnad. Att få omsättning i det redan byggda beståndet är angeläget.

Bostadsbeståndets sammansättning

Helsingborg brukar delas in i tio områden och under dem i 42 olika stadsdelar, vilka sinsemellan har mycket olika bostadsbestånd. Stadsdelarna skiljer sig åt när det gäller

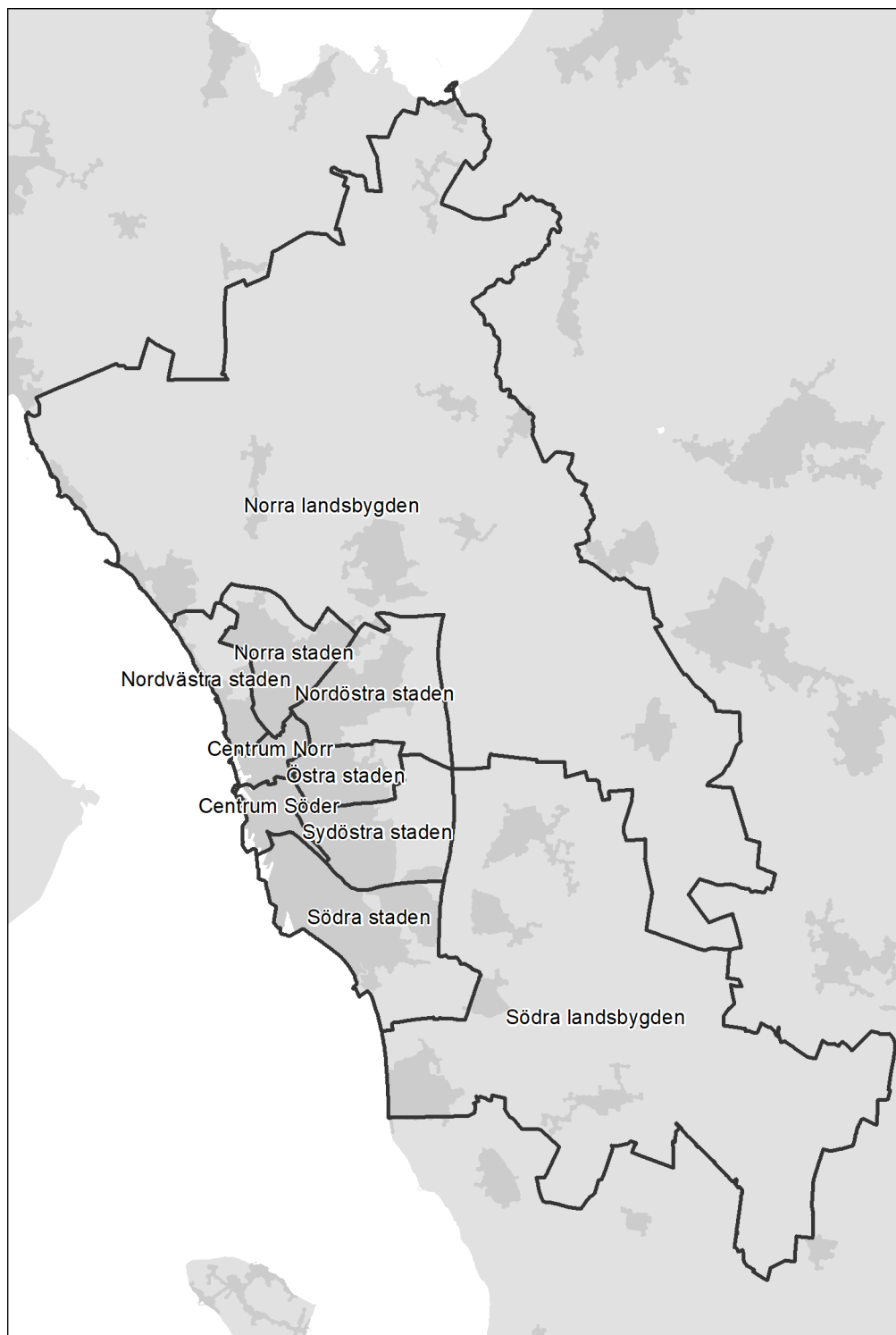


andelen flerfamiljshus, småhus, när husen är byggda, hur tätt de är byggda, vilka upplåtelseformer och vilka lägenhetsstorlekar som finns.

På stadens hemsida finns uppdaterade beskrivningar av de tio områdena. Länken är <https://trenderomvarld.helsingborg.se/helsingborg-idag>. Beskrivningarna ger en god bild av områdena när det gäller befolkningens sammansättning och förändring, hushållens storlek och sammansättning, bostadsbeståndet, flyttningarna, inkomsterna och arbetsmarknaden.

Helsingborgs stad har även ett internt kartverktyg som möjliggör detaljerade analyser av kommunens områden. I kartverktyget levandegörs statistik på olika geografiska nivåer, från stadsdelar ner till lägsta kvartersnivå. Indikatorer som beskriver områdets fysiska struktur samt socioekonomin för de som bor där gör det möjligt att förstå området på en djupare nivå – och därmed möjliggöra riktade satsningar.

Ett alltför likartat utbud av bostäder i stadsdelarna ökar risken för att invånarna blir alltför uppdelade efter inkomstnivåer, utbildningsnivåer eller efter den tid som man varit bosatt i Sverige. Chansen att hitta en passande ny bostad om ens livssituation skulle ändras, kan också vara låg om bostadsutbudet i stadsdelen där man bor är alltför ensartat. Därför är det önskvärt att bostadsutbudet i stadens olika delar blir mer diversifierat, så att en bostadssökande kan finna en bostad som passar hans behov.



Karta. Stadens tio områden

Några av stadens stadsdelar har ett särskilt ensartat bostadsbestånd:

- Söder, Elineberg, Planteringen, Närlunda, Drottninghög har över 80 % hyresrätter.
- Fältabacken, Kattarp, Mörap, Hittarp-Laröd, Bårslöv, Gustavslund, Ramlösa, Vallåkra, Sofieberg, Eskilsminne, Påarp, Allerum, Gantofta har över 80 % småhus.
- Berga, Fältabacken, Sofieberg, Gantofta, Ramlösa, Allerum och Eskilsminne har under 10 % hyresrätter.
- Eneborg, Söder, Elineberg, Drottninghög, Berga, Centrum, Olympia, Högaborg, Slottshöjden, Tågaborg S, Närlunda, Fredriksdal, Norr, Statten och Planteringen har under 10 % småhus.

Har vi bostadsbrist i Helsingborg?

Frågan om bostadsbrist och bostadsförsörjning är komplex. Helsingborg har ett varierat utbud av nyare och äldre bostäder som passar många olika målgrupper. Stadens bedömning är att vi har en stor efterfrågan på bostäder i de centrala delarna av staden, men balans i ytterområdena och byarna. Det kan se olika ut för olika grupper beroende på behov, livssituation och betalningsförmåga.

En stor andel av dem som flyttade till Helsingborg 2014 till 2017 var unga och/eller förhållandevis nyinflyttade till Sverige. Samtidigt är Helsingborg den stad där det byggdes högst andel hyresrätter bland Sveriges 13 största kommuner från 2008 till 2017. Därför är det inte förvånande att kötiden till både nybyggda och äldre hyresbostäder är kortast i Helsingborg bland nio skånska kommuner, inklusive Malmö och Lund (Region Skåne, Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, 2019).

Dessutom klarade staden bostadsförsörjningen till nyanlända väl under åren efter flyktingkrisen 2015, och behovet har minskat på senare tid i takt med att färre blir kommunplacerade till Helsingborg.

Rapporten Modell för bostadsefterfrågan i Skåne problematiserar kring skillnaden mellan befolkningens demografiska bostadsbehov och de antal bostäder som befolkningens inkomster gör att de kan efterfråga. Modellen, som är under utveckling, ger att det finns en skillnad på 300 bostäder år 2018 mellan vad åldersklassernas storlek tyder på att behovet är (1100 bostäder) och vad inkomsterna hos befolkningen möjliggör att de kan efterfråga (800 bostäder). Region Skåne avser att revidera denna analys årligen och utveckla modellen. Helsingborgs stads egen befolkningsprognos ligger något lägre än Region Skånes befolkningsprognos. Regionens analyser är ett viktigt kunskapsunderlag att följa.

Antalet invånare per bostad i Helsingborg har ökat marginellt, från 2,0 till 2,1, under de senaste 20 åren. Förra året färdigställdes 1404 nya bostäder i staden, vilket innebär att det endast gick 1,3 nyinflyttade invånare per nyproducerad bostad det året.

Trångboddhet

Stadsledningsförvaltningen har under 2019 sammanställt en rapport över trångboddheten i Helsingborgs stad på uppdrag av kommunfullmäktige.

I denna kartläggning har vi utgått från att samtliga hushållsmedlemmar inklusive barn ska ha ett sovrum och dessutom kök och vardagsrum vilket är den senaste fastställda nationella normen för trångboddhet. Dock har vi modifierat den så att ensamstående utan barn, som bor i ett rum och kök, inte definieras som trångbodda. Kartläggningen av trångboddhet avser endast hushåll i flerbostadshus, då det inte finns statistik på antalet rum i småhusen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att trångboddheten i Helsingborg totalt sett ligger på samma nivå som övriga jämförda städer. Inom Helsingborgs stad finns det dock skillnader mellan olika stadsdelar. Kartläggningen visar att:

- trångboddheten i Helsingborg ligger mellan drygt 8 till 13 procent, beroende på hur man definierar trångboddhet.
- av alla hushåll med barn (ensamstående eller sammanboende) i flerfamiljshus är cirka hälften trångbodda.
- av de drygt 38 000 hushållen i flerfamiljshus i Helsingborg är 13 procent av hushållen trångbodda.
- av de totalt cirka 74 000 boende i flerbostadshus i Helsingborg är en tredjedel trångbodda. Trångboddheten är mer utbredd bland utrikesfödda.
- en hög andel trångbodda hushåll återfinns i nordöstra staden där också trångboddheten bland hushåll med barn är hög.
- cirka 19 procent av hushållen i flerbostadshus bedöms ha hög utrymmesstandard, det vill säga mer än ett sovrum per person.
- av kommunens sammanlagda hushållsmängd utgör hushåll i småhus med hög utrymmesstandard 16,8 procent.
- bostadsföretagens bedömningar kring trångboddhet är att det förekommer en viss problematik kring trångboddhet främst kopplat till olovlig andrahandsuthyrning.

Flyttningar och flyttkedjor

2018 hade Helsingborg för första gången sedan 2010 ett negativt flyttnetto mot Familjen Helsingborg. Barnfamiljer och unga 19-24 åringar flyttar ut mer än de flyttar in eller stannar.

Antalet personer i familjebildande ålder ökar i Helsingborg, vilket ökar efterfrågan på radhus och småhus. Med de nya reglerna för bostadslån kan en möjlighet vara att söka billigare alternativ utanför centralorten (och kommunen) Helsingborg. Höganäs attraherar många familjer från Helsingborg, men även kommuner som Åstorp och Landskrona har blivit mer populära. Samtidigt finns det en inläsningseffekt när äldre bor kvar i sina villor, eftersom de många gånger får högre boendekostnader vid flytt, t.ex. till en nyproducerad hyreslägenhet.

Helsingborgshem har sedan ett par år kartlagt hur nyproduktion av hyresrätter skapar flyttkedjor. De båda studierna visar att nyproducerade bostäder har stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet.

Den första studien från november 2017 omfattar totalt 460 nybyggda hyresbostäder och möjliggjorde för 883 hushåll att flytta. De projekt som ingår är Ringstorpshöjden, Gustavslund, Parkhusen på Slottshöjden, Elineberg och Fredriksdal. Här byggde bostadsbolaget lägenheter och radhus i varierande storlek, från 1 r.o.k. till 6 r.o.k.

Den andra studien från maj 2019 omfattar totalt 177 nybyggda hyresbostäder och möjliggjorde för 420 hushåll att flytta. De projekt som ingår är Maria Gård, Husensjö och Rydebäck. Här byggde Helsingborgshem lägenheter och radhus i varierande storlek från 2 r.o.k. till 4 r.o.k.

Sammantaget gjorde 637 nya lägenheter det möjligt för 1 303 hushåll att flytta till eller inom Helsingborg. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att 772 andra bostäder blev lediga i Helsingborg. Av vakanserna var 465 hyresrätter, 160 bostadsrätter och 147 villor/radhus i hela Helsingborg.

Studierna visar att nyproduktionen av hyresrätter i Helsingborg gett upphov till flyttkedjor, så att även hushåll som är helt nya på marknaden kan få plats i det redan byggda beståndet. Det hade varit värdefullt med ännu bredare, regionala flyttkedjestudier, eftersom Helsingborgshem inte har kunnat studera flyttar över kommungränsen.

Ägardirektiv till Helsingborgshem

Varje mandatperiod antar kommunfullmäktige nya ägardirektiv till sitt helägda bostadsbolag Helsingborgshem. Helsingborgshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar. Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en långsiktigt hållbar och attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av stadens attraktivitet.



Värdeskapande stadskvaliteter

Region Skåne tog 2019 fram en analys av vilka stadskvaliteter som är värdehöjande för bostadsrätter, flerbostadshus och småhus. Helsingborg stad var en av de fem kommuner som deltog i analysen. Totalt har över 300 olika lägesvariabler testats statistiskt, men det är ett fåtal som visats sig påverka bostadspriserna. Dessa är:

- Centralt läge inom stadskärnan
- Tillgång till kollektivtrafik
- Tillgång till park och natur
- Närhet till vatten
- Stadsgator
- Lugna gator
- Avstånd från industriområden

Dessa olika stadskvaliteter är särskilt värdefulla att förädla i kommande planering, då de kan lyfta ett område från C-läge till B- eller A-läge.

Ett tillgängligt Helsingborg

Helsingborg stad arbetar aktivt för att Helsingborgs miljöer ska vara tillgängliga och välkomnande för alla invånare. Det innebär att någon med nedsatt syn eller hörsel eller som har svårt att gå också ska kunna ta sig runt i staden. Det ska vara enkelt att komma fram med barnvagn, rullstol eller rollator. Det handlar om åtgärder i utemiljön, i stadens egna lokaler, om att undanröja enkelt avhjälpta hinder i det redan byggda beståndet samt om krav på ny byggnation.

Genom bygglovsprocessen ser staden till att reglerna om tillgängliga byggnader i plan- och bygglagen och i Boverkets byggregler följs ordentligt. Staden informerar om att det går att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna om byggande anger. På kommunens hemsida finns en handbok för utemiljön, som gäller alla som ingår i planerings- och byggprocessen; beslutsfattare, arkitekter, planerare, projektörer, byggherrar och utförare. Här finns också annan konkret information och nyttiga länkar, som t ex till Basanpassningsprogrammet för flerbostadshus, som innehåller en bättre nivå på tillgänglighet. På kommunens hemsida finns också en felanmälningstjänst för enkelt avhjälpta hinder.



5 Staden vi vill bygga

Helsingborg är en framåtriktad stad med stark befolkningstillväxt och utveckling av nya bostäder och mark för näringslivet. Här finns god arkitektur, bostadsområden med hög livskvalitet och ett dynamiskt näringsliv. Vi vill fortsätta att växa och utvecklas med varierade och nyskapande bostäder utifrån varje områdes demografiska sammansättning ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta gör vi med omtanke och eftertanke, tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare, invånare och andra som vill bidra till att bygga och utveckla vår stad och varje områdes fulla potential.

5.1 Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer ska finnas i alla delar av Helsingborg, så väl i centrum som i övriga områden, i tätorter och på landsbygden. En blandad stad möjliggör för större närhet till stadens kvaliteter. Närhet till exempelvis kollektivtrafik, service, arbets- och mötesplatser, skolor samt grön- och rekreationsområden bidrar till helsingborgarnas upplevelse av livskvalitet och stärker stadens attraktivitet.

Vi ser efterfrågan på bostäder i ett större regionalt sammanhang där vi delar såväl arbets- som bostadsmarknad med övriga Skåne, Halland och Köpenhamnsregionen. Tack vare ökad rörlighet och förbättrad kollektivtrafik är de regionala tillväxtmotorerna, Malmö, Lund och Helsingborg, sammankopplade med varandra. Ett attraktivt Helsingborg stärker därför utvecklingen i hela regionen, inte minst i grannkommunerna i Familjen Helsingborg.

Så gör vi:

- Vi eftersträvar en livskraftig utveckling i hela kommunen och lokaliserar 75 % av nya bostäder till centralorten och 25% till landsbygdens tätorter.
- Vi prioriterar stadsutveckling som stärker stadens attraktionskraft och som genom närhet till högkvalitativ kollektivtrafik är regionalt lättillgänglig.
- Vi ska synliggöra lediga bostäder i Helsingborg, privata och kommunala, på den regionala bostadsmarknaden.

Vi eftersträvar långsiktigt hållbar markanvändning samtidigt som vi arbetar med förtätning för att utveckla den attraktiva och pulserande staden. Därför är ambitionen att främst växa inom befintliga strukturer samt att använda den mark som exploateras på bästa sätt. Vi uppmuntrar innovation, kreativitet, hållbara materialval och energilösningar. Vi strävar efter god tillgänglighet och god utveckling av vår kultur- och naturmiljö.

Så gör vi:

- Vi prioriterar projekt som bidrar till att förtäta staden och utvecklar stadens kvaliteter. Vi beaktar Region Skånes utredning om stadskvaliteter och använder de riktlinjer och analyser som finns i våra översiktsplaner.
- Det gäller för både bostadsområden, nya näringslivsetableringar och befintliga verksamhetsområden. Förtätning ska ske utifrån platsens förutsättningar och potential och vi eftersträvar en hög exploateringsgrad vilket säkerställs i förutsättningar för den enskilda detaljplanen/markanvisningen.
- Vi vågar tänka nytt och arbeta smart kring bostadsförsörjning för att få en ökad variation av bostäder och boendeformer. Vi vill utveckla arbetet med att tillhandahålla analyser av stadsdelarnas behov ur ett samhällsnyttigt perspektiv inför större bostadsprojekt.
- När det byggs nya bostadsområden i stadsdelar och stationsorter planerar vi för skolor, sport- och fritidsanläggningar utifrån kapaciteten i befintliga lokaler, byggtakt och typ av bostäder som byggs. Vi arbetar med en framförhållning på medellång sikt, 10-15 år. Förtätning i centralorten innebär särskilda utmaningar.
- Vi ska uppmuntra och stimulera ett resurs- och energieffektivt byggande bland annat genom att tillämpa ett livscykelperspektiv på bygg- och anläggningsfasen, driftsfasen och rivningsfasen.
- Vi stärker invånarnas känsla av identitet och kontinuitet genom att ta tillvara och stärka historiska strukturer och kulturmiljöer.
- Vi skapar utrymme för vatten i vår planering och använder de utredningar som finns i översiktsplanerna om behovet av fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall.

5.2 Ett hem för alla

I en trygg och integrerad stad finns en småskalig blandning av bostäder i stadens olika stadsdelar. Det ska finnas ett hem för alla med god tillgänglighet, variation i pris, storlek, läge och upplåtelseform. Staden arbetar utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv för att skapa trygga boendeförhållanden för alla invånare.

Vi vill stimulera rörligheten i staden genom att minska barriäreffekter och möjliggöra en fysiskt och socialt mer sammanhållen stad. På vissa platser kan det krävas särskilda kommunala satsningar för att möjliggöra för hållbar stadsutveckling. Vi har idag stadsdelar som har ett ensidigt bostadsbestånd. Där är det viktigt att skapa en större variation.

Att ha ett hem är grundläggande för möjligheten att forma vår tillvaro och planera för framtiden. Det handlar om att kunna ha ett arbete, sköta sin hälsa och att ha ett stabilt socialt nätverk. Resurs- och inkomstsvaga hushåll har svårast att ordna egen bostad. Därför är det en prioriterad fråga för staden att tillgängliggöra passande bostäder som är yteffektiva och prisvärda för dessa hushåll.

Så gör vi:

- Vi prioriterar projekt som kompletterar det befintliga utbudet av bostäder i området. På så sätt stärker vi ett varierat och differentierat byggande på alla platser i staden med ambitionen att utveckla trygga bostadsmiljöer där människor vill bo och som är attraktiva att besöka.
- Vi tillgängliggör en variation av bostäder vid nyproduktion och testar nya metoder för att möta de målgrupper som efterfrågar bostad i Helsingborg, samt arbetar med att få igång flyttkedjor mellan äldre bestånd och nyproduktion.
- Vi har god framförhållning i våra planprocesser så det finns plats för olika typer av samhällsservice, exempelvis skola, omsorg, mötesplatser, bibliotek och kultur. Härigenom säkerställer vi att samhällsservicen utvecklas likvärdigt över hela staden.
- Vi ska testa olika sätt att öka matchningen i det befintliga bostadsbeståndet.
- Vi synliggör förutsättningar, utveckling och utmaningar i stadens områden i den årliga områdesbeskrivningen samt följer upp och beskriver bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen.

Bostadssociala insatser

Inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar ingår även individuellt inriktade stödinsatser för invånare med särskilda behov. Dessa kan vara av ekonomisk eller social karaktär, tillfälliga boendelösningar eller en kombination av dessa. För bostadssociala insatser har staden följande viljeinriktningar:

- Stadens invånare ska vid behov och utifrån tillämplig lagstiftning erbjudas tillfälligt boende med samordnade insatser utifrån individuella behov.
- Inträde på den ordinarie bostadsmarknaden ska underlättas för personer som befinner sig i tillfälliga boendelösningar tillhandahållna av staden.
- Antalet bostadslösa barnfamiljer ska minska.

Så gör vi:

- Vi underlättar den enskildes inträde på bostadsmarknaden genom olika bostadssociala insatser. Stadens bostadssociala insatser innefattar individuellt anpassat stöd utifrån den enskildes behov och förutsättningar. Stadens förvaltningar och bolag arbetar kontinuerligt med att utveckla de bostadssociala insatserna med fokus på konceptet Bostad först.
- Staden äger bostadsrätter och får årligen tillgång till lägenheter genom avtal med stadens fastighetsägare. Dessa lägenheter hyrs ut med kommunalt borgensåtagande genom hyresgaranti alternativt i andra hand genom kommunala kontrakt. Utöver detta driver staden ett antal kollektiva stödboenden.
- Staden motverkar segregation genom att använda lägenheter i alla delar av staden och undviker nya placeringar i de mest utsatta områdena.
- Staden arbetar vräkningsförebyggande med tidiga insatser i samverkan med fastighetsägarna för att undvika att invånare blir av med sin bostad.
- I markanvisningsavtal kan staden tillförsäkras ett antal lägenheter i aktörens befintliga bestånd alternativt inom nyproduktionen att användas för bostadssociala insatser.

5.3 En plats för företagsamma människor och företag

Helsingborg ska vara en intressant plats för företagsamma människor och möta näringslivets behov. Ett varierat utbud av etableringsmöjligheter är en stark drivkraft för att attrahera företagsamma människor och företag. Att näringslivet erbjuds lägen och lokaler som uppfyller deras krav är viktigt för hela stadens utveckling. Samtidigt strävar vi efter funktionsblandning som innebär att bostäder kan utvecklas tillsammans med arbetsplatser och andra, icke störande verksamheter. Detta skapar en levande stadsmiljö med bra tillgänglighet och stort kund- och medarbetarunderlag.

Näringslivet i Helsingborg består av cirka 14 500 registrerade företag och är varierat med drygt 615 olika branscher representerade, vilket utgör cirka 75 % av alla branscher. Näringslivets utveckling sker såväl i de stora och etablerade företagen som i de mindre snabbväxande företagen och det finns ett viktigt samspel dem emellan.

Digitaliseringen bidrar till en strukturomvandling av näringslivet. I princip alla branscher har påverkats och kommer fortsätta att påverkas. Det handlar om att enkel åtkomst och användning av internet dramatiskt kan påverka tillväxten. Denna strukturomvandling kommer fortsätta och förändringstakten förväntas öka. Samtidigt som efterfrågan på lager och logistik samt motorvägs- och trafikkopplade handels- och servicetjänster förväntas öka. Detta är något som staden måste bemöta vid planering av verksamhetsområden. Staden behöver också bidra till att säkerställa goda förutsättningar för framtida funktionella transportsystem.

Så gör vi:

- Vi vill stärka utvecklingen av en levande stadsmiljö och prioriterar därför centrala och stationsnära lägen för etableringar av kunskaps- och tjänsteföretag, service och handel.
- Vi prioriterar transportintensiva och ytkrävande etableringar längs motor- och järnvägar, där det finns goda kommunikationsmöjligheter.
- Vi prioriterar verksamheter som stärker och utvecklar stadens näringsliv och bidrar till sysselsättningsutveckling, hållbar utveckling och effektiv markanvändning.
- Eftersom det på sikt kommer att bli ont om mark för verksamhetstomter kommer vi under kommande år lägga ett särskilt fokus på att säkra tillgången på mark för verksamhetsetableringar.
- Vi arbetar aktivt med att ge befintliga företag möjlighet att expandera.

Under de närmaste åren kommer ett stort antal kontorsbyggnader att byggas i de centrala delarna av staden. En konsekvens av detta kan vara att en del av de lägenheter som tidigare omvandlats från bostäder till kontor nu åter kommer att byggas om till bostäder.

Så gör vi:

- Vi ska möjliggöra för fler bostäder i de centrala delarnas befintliga bostadsbestånd genom att uppmuntra och prioritera dels återställande av bostäder som tidigare byggts om till kontor, dels ombyggnad av andra lämpliga lokaler.
- Vi prioriterar nya kontorsbyggnader i de centrala delarna av staden och i stationsnära lägen. För att maximera täthet och antal arbetsplatser ser vi gärna att det byggs mer på höjden.
- Vi samarbetar inom Familjen Helsingborg för att säkra tillgången på mark för verksamhetsetableringar.

6 Våra prioriteringar

Prioriteringsordningen tydliggör hur planeringen av större stadsutvecklingsprojekt eller näringslivsetableringar bidrar till utvecklingen av kommunens olika delar och säkerställer den långsiktiga bostadsförsörjningen. Genom att kraftsamla i utvalda geografiska områden och se till att bygga färdigt dessa områden innan vi påbörjar ett nytt område bidrar vi till att stora och långsiktiga investeringar används på bästa sätt. Det möjliggör samtidigt ett bättre driv i utvecklingen av Helsingborgs större stadsutvecklingsområden. Ett annat viktigt syfte är att stärka kopplingen till

utbyggnaden av infrastruktur, skolor och annan samhällsservice. Vi vill kunna tillgodose både den ökade efterfrågan på olika typer av bostäder och etableringsbehov för ett diversifierat och dynamiskt näringsliv.

Helsingborg befinner sig i en period av stark befolkningstillväxt och kraftigt bostadsbyggande. Vi ser redan idag en utmaning i att få fram byggbar mark i centrala lägen. För att kunna fortsätta växa och attrahera nya invånare är det viktigt att framtagna detaljplaner bidrar till uppfyllelse av stadens ambitioner för bostadsproduktionen med blandade bostadstyper och upplåtelseformer.

För att Helsingborg ska kunna växa hållbart och attrahera nya invånare är det viktigt att vi möjliggör för flera olika typer av bostadsområden. Därför ska vi i vår prioritering ta hänsyn till områdets struktur, innehåll och identitet. Här är områdesbeskrivningarna och analysen av bostadsbestånden viktiga underlag.

6.1 Regionala noder

I enlighet med översiktsplanen ska en stor del av utbyggnaden koncentreras runt de regionala noderna Helsingborg C (centralstationen), Maria station och Ramlösa station. Vi fortsätter förtäta runt noderna för att förstärka stadens kvaliteter, växa resurseffektivt och utveckla en positiv identitet i de olika stationsområdena.

Helsingborg C med H+

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg under modern tid. Fram till 2035 ska det centralt belägna hamn- och industriområdet utvecklas och staden ska växa med fler invånare, företag och mötesplatser. H+ kommer även att binda samman flera av stadens centrala delar. Projektet är indelat i fyra geografiskt avgränsade delområden - Oceanhamnen, Universitetsområdet, Husarområdet och Gåsebäck. I området finns en rad utmaningar som påverkar utbyggnadstakten de närmaste åren.

I området finns en rad utmaningar som påverkar utbyggnadstakten de närmaste åren. Oceanhamnen är först ut och omvandlas till en stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. Universitetsområdet kring Campus Helsingborg utvecklas till en stadsdel där det finns människor alla tider på dygnet. Gåsebäck ska omvandlas från industriområde till en blandad stadsdel med bostäder, verksamheter och grönområden. Husarområdet ska återigen präglas av den ursprungliga strukturen med den stora kaserngården omgärdad av flera byggnader.

Mariastaden och Maria stationsområde

Området utvecklas med både stadskvaliteter och närhet till naturen. I Maria stationsområde planerar vi för flerbostadshus, radhus och enfamiljshus samt service och centrumfunktioner. Vi ser även en stor potential i utveckling och förtätning av



verksamhetsområdet i Berga. Maria har fortsatt hög utvecklingspotential. Under de kommande åren kan ungefär 1500 nya bostäder tillkomma.

Ramlösa station

Området runt Ramlösa station har förutsättningar att växa och utvecklas till en blandad stad, med plats för näringsliv, service och bostäder. Närheten till Ramlösa station erbjuder högkvalitativ kollektivtrafik både för resor inom staden och regionen. Läget är komplext med mycket trafik samt transporter av farligt gods på såväl väg som järnväg.



6.2 Större utbyggnadsområden och förtätning



Karta. Regionala noder och stora utbyggnadsområden

Förtätning i centralorten

Vi vill att Helsingborg fortsätter att växa inåt. Vi vill därför stärka möjligheten för en kvalitativ förtätning. Inom befintlig bebyggelse och på tillgänglig mark i centralorten ska det skapas plats för fler bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, grön- och rekreationsområden. Detta gör vi för att få en tät och attraktiv stad samt att undvika att ta jordbruksmark i anspråk. Även om detta är en generell prioritering är det en av de viktigaste för stadens långsiktiga utveckling och förtätningsprojekt i befintlig bebyggelsestruktur prioriteras högt. Det finns dock ett antal utmaningar kopplade till denna ambition. Stadens tillgång på byggbar mark inom centralorten är begränsad och då är andra fastighetsägare än staden viktiga aktörer. Det innebär också att det blir andra ekonomiska kalkyler för staden och att en mindre del av kostnaden för utbyggnad av exempelvis gator och avlopp kommer att bäras av de enskilda projekten. I stället kommer de att belasta stadens investeringsbudget.

Drottninghög

DrottningH är ett samverkansprojekt mellan stadens förvaltningar och Helsingborgshem. Målet är att utveckla Helsingborgs äldsta miljonprogram till en attraktiv stadsdel i Helsingborg. På Drottninghög pågår flera projekt som tillför nya kvaliteter och erbjuder nya bostadsformer i en tidigare mer ensartad stadsdel. Under de kommande tjugo åren förändras Drottninghög genom förtätning, nya kopplingar och nya mötesplatser. Längs Regementsvägen planerar vi för nya bostäder i två kvarter i flera olika former. Vid korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen byggs kontorslokaler och ett nytt parkeringshus. Vid en del av Grönkullagatan planeras ett område med bostadsrätter.

Fredriksdal

Det finns en vilja att förtäta Fredriksdal och vi planerar utifrån det antagna planprogrammet. Planprogrammet möjliggör i huvudsak förtätning på ytor som frigörs när Vasatorpsvägen byggs om, på parkeringsplatser och som påbyggnad på befintliga bostadshus. Förtätningen styrs till platser som gör att Fredriksdal kan utvecklas till en starkare del av staden. Vi undersöker förutsättningar för förtätning och säkrar kvaliteter i grönområdena. Vi vill även möjliggöra starkare kopplingar till målpunkter utanför området.

Närlunda

Närlunda ska utvecklas vidare som en attraktiv, centralt belägen, hållbar och levande stadsdel. En upprustning av befintliga lägenheter ska kombineras med ny exploatering av bostäder, men även en utveckling av befintlig grönska, mötesplatser, rekreation samt service ska medverka till detta. På Närlunda har de senaste åren upprustning och renovering av bostadshusen genomförts. Det är viktigt att utvecklingen nu fortsätter med förtätning och att området kompletteras med nya tillskott och andra upplåtelseformer.



Västra Berga och Ringstorp

Inom Västra Berga och Ringstorp föreslås en att en förtätning med bostäder och en utveckling av servicefunktioner. I området kommer ny skola och förskola behövas när nya bostäder tillkommer. Kopplingar till Maria station avses förstärkas.

Norra infarten

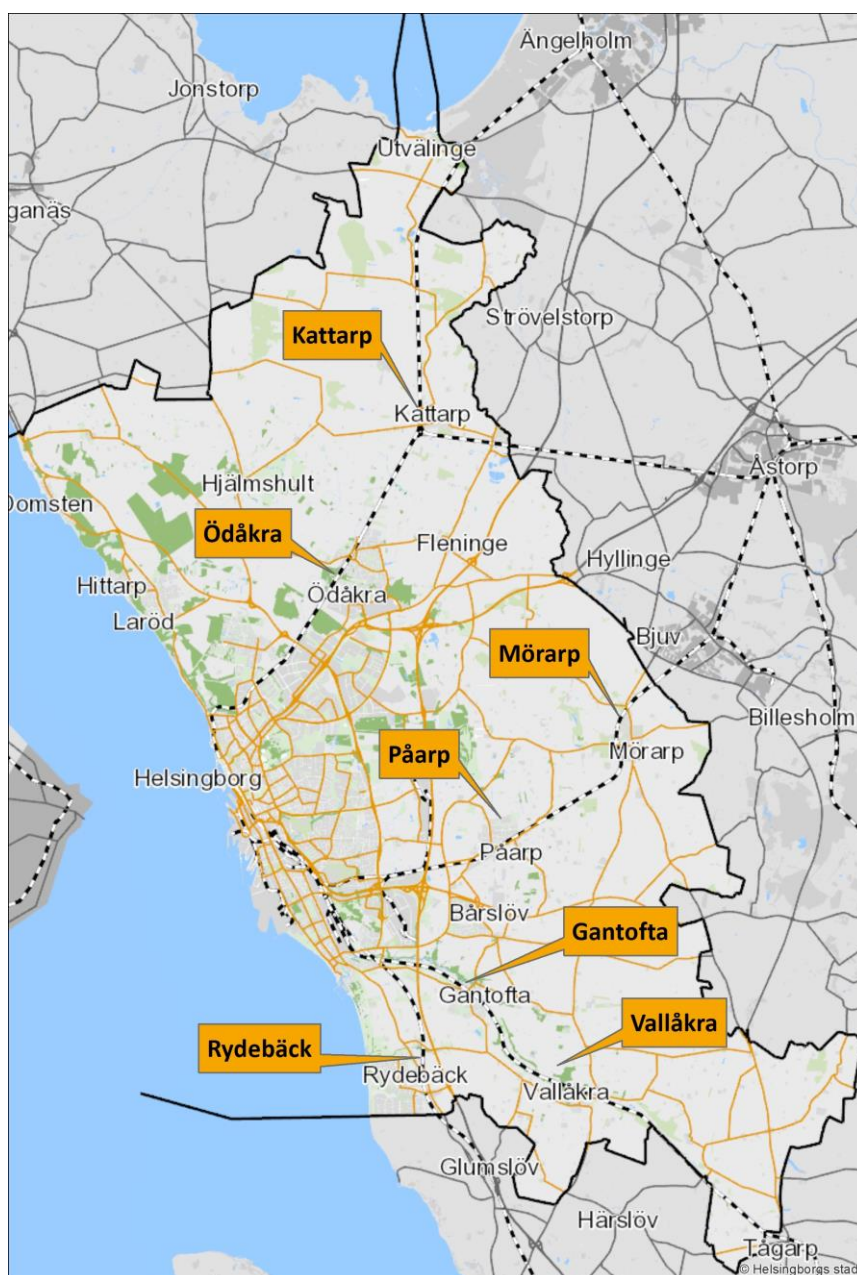
Områdena längs norra infarten ligger centralt i staden och ska utvecklas till blandad stad med kontor, verksamheter, bostäder, service och högkvalitativ kollektivtrafik. Området ska ha en stark identitet och fungera som attraktiv infart till Helsingborg med tydliga stråk, mötesplatser, en kvalitetshöjande förtätning och en flexibel markanvändning.

Östra Ramlösa

Östra Ramlösa är ett nytt stort stadsutvecklingsprojekt. En ny stadsdel som ska rymma ca 3 000 bostäder med blandad bostadsbebyggelse, skola, förskola, centrumverksamhet och idrottshall planeras. Området ska bli en attraktiv, hållbar och energieffektiv stadsdel med goda kopplingar till där natur- och kulturvärden behålls. Den första detaljplanen planeras bli färdig under 2022 och området ska bli en blandad stad med bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, skola, förskola, idrottshall och naturstråk.

6.3 Stationsorter

Stadens stationsorter kan i stationsnära lägen inrymma såväl bostadsutbyggnad som besöks-, kunskaps- och personalintensiv verksamhet samt icke störande verksamheter. Ödåkra och Rydebäck är redan idag attraktiva utvecklingsorter som erbjuder sina invånare många boendekvaliteter. Tillsammans med Påarp kommer dessa två orter att stå för ett stort antal nya bostäder och näringslivetableringar under de närmsta tio åren.



Karta. Stationsorter

6. 4 Mark för näringslivet

Enligt antaget mål av kommunfullmäktige ska stadens *säljbara* mark för näringslivsutveckling som möter marknadens efterfrågan och följer stadens näringslivsprofilering uppgå till minst 40 hektar i december 2021. Kommunfullmäktige har också beslutat om målet att *planlagd* mark för verksamhetsytor ska uppgå till minst 80 hektar 2021, varav minst 40 hektar kommunal mark.

Idag är stadens verksamhetsområden fragmenterade och tillgodoser inte efterfrågan. Det finns flera områden i staden som lämpar sig väl till medelstora och stora verksamheter. I kommunen finns det cirka 122 hektar planlagd mark för verksamhetsetablering varav staden äger cirka 27 hektar. För att uppnå kommunfullmäktiges mål måste staden få större rådighet över mark för verksamhetsetablering och samverkan med den privata sektorn behöver utvecklas. Markbyten kan också vara ett medel för att åstadkomma större sammanhängande ytor.

För att förstå vilken typ av mark näringslivet efterfrågar har en förvaltningsövergripande projektgrupp arbetat med mark för näringslivet utifrån ett mer efterfrågestyrt utbud och kraftigt förbättrade förutsättningar för detaljplanerad mark för företagsetableringar.

För att möta efterfrågan på kort sikt så krävs antagande och utbyggnad av de större verksamhetsområdena "Välluv 14:1" som innehåller runt 15 ha verksamhetsmark samt den nya detaljplanen för Väla södra (ca 23 ha). I ett medellångt perspektiv så krävs planläggning och utbyggnad av Vasatorp samt Uteslutningen (Björka 1:1), vilka i nuläget ägs av Skanska.

För att på länge sikt även kunna möta marknadens efterfrågan på verksamhetsmark behöver vi planera för strategiska markförvärv i samband med pågående översiktsplanearbete för ÖP2021. Vi vill möjliggöra förtätning i befintliga områden och dra fördel av de mest strategiska lägena för verksamhetsmark. Verksamhetsområden behöver också knytas till strukturer som ger möjlighet till hållbara resor.

Den digitala transformationen driver på snabb förändring och trender visar på att etableringar av lager, logistik och terminaler för olika typer av branscher kommer fortsätta att öka. En del av dessa etableringar kommer sannolikt vara mer automatiserade, och därmed mer energiintensiva än tidigare. För denna typ av etablering behöver staden planlägga flexibla detaljplaner med hög exploateringsgrad och högre bygghöjder. Förutom nyexploatering vill vi även möjliggöra för förtätning och omvandling av befintliga områden så som Berga och Ättekulla industriområde.

6.5 Mark för offentlig service

Stadens förvaltningar ansvarar för sin egen lokalförsörjning. Fastighetsförvaltningen fungerar som rådgivare och sammanställer årligen förvaltningarnas förväntade lokalbehov i en långsiktig investeringsplan som ligger till grund för stadens budget.

Fastighetsförvaltningen leder en process med företrädare, stadens mark och exploateringsenhet samt stadsbyggnadsförvaltningen genom vilken erforderliga byggrätter för offentlig service tillförsäkras i stadens olika delar. Byggrätterna överläts till fastighetsförvaltningen mot en långsiktigt överenskommen självkostnad.

7 Så arbetar vi tillsammans

Vi vill arbeta med tydlighet och öppenhet i frågor om stadens utveckling för att kunna berätta om det arbete som sker, och samtidigt erbjuda en mångfald av aktörer att vara med och driva stadens utveckling. Genom att tydligt visa var vi prioriterar ny bebyggelse under de kommande åren är det lättare för invånare och fastighetsutvecklare att få en bild av hur utvecklingen kommer att se ut. Vi vill skapa förutsättningar för att fler ska kunna ha inflytande över stadens utveckling och ta ett gemensamt ansvar för vår stad. För att få en ökad variation av bostäder och boendemiljöer ser vi gärna en mångfald av fastighetsutvecklare i staden, både nya och redan etablerade.

De senaste åren har utbyggnadstakten av bostäder successivt ökat. Större delen av det som producerats har byggts enligt nya detaljplaner som har tagits fram i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Vi ser detta som ett viktigt arbetssätt för att fortsätta den positiva utvecklingen och vill därför fortsätta att utveckla våra samarbetsformer och stärka dialogen för att utveckla vår stad. Vi ser positivt på projekt som tidigt involverar våra invånare, och där det sker en tidig dialog med våra kommunala bolag.

Så gör vi:

- Vi tar fram detaljplaner efter behov och i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Detaljplanerna ska ge flexibilitet i utformningen av bebyggelsen samtidigt som den övergripande strukturen, helhetstanken och ambitionen tydligt framgår för området.
- Vi visar tydligt vilka planeringsförutsättningar som gäller och som kan komma att styra utformningen av detaljplanen för ett område.
- Vi erbjuder variation i fastighetsstorlekar för att öppna upp för både stora och små fastighetsutvecklare.
- Vi har en kontinuerlig dialog med fastighetsutvecklare och exploatörer, både de som verkar i Helsingborg idag och nya intressenter som vill vara med och utveckla Helsingborg.



- Vi publicerar och offentliggör exploateringsmöjligheter som staden erbjuder så att både nya och befintliga fastighetsutvecklare kan hitta passande projekt.

Vi står för kompetent, tydlig, rättssäker och förutsägbar myndighetsutövning så att vi med ett guidande förhållningssätt och god dialog kan underlätta för företag att utveckla den bästa byggnaden på den mest lämpliga platsen.

Så gör vi:

- Vi säkerställer en effektiv, god och tillgänglig service som underlättar för företag och företagare.
- Det är viktigt att detaljplaner och planbestämmelser för verksamhetsområden är flexibla och kan möta de olika behov som kan uppstå över tid.

8 Riktlinjer för markanvisning

Översiktsplanens övergripande mål för stadens utveckling är tillsammans med de viljeinriktningar som framgår av mark- och boendeprogrammet om öppenhet, transparens och dialog vägledande för markanvisningarna för bostadsexploatering samt exploatering av mark för näringslivet. Riktlinjerna för markanvisningar har tagits fram i enlighet med lagen (2014:899) om kommunala markanvisningar.

Riktlinjerna gäller inte för våra fribyggartomter som i stället förmedlas genom vår kommunala tomtkö.

Staden avser att förhandla om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse genom markanvisning. Markanvisningen sker genom att en överenskommelse träffas mellan staden och en byggherre, vilken ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med staden om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Syftet med stadens riktlinjer för markanvisning är att försäkra sig om att det råder sunda konkurrensförhållanden med en mångfald av fastighetsutvecklare på marknaden samt att säkerställa och skapa incitament för byggherrar att arbeta med bl.a. innovation, hållbarhet och kvalitet i stadsbyggandet.

Vi använder oss av olika förfaranden för markanvisning:

Samverkansförfarande

1. Vi bjuder in fastighetsutvecklare att anmäla intresse för ett specifikt område utan befintlig detaljplan eller där ny detaljplan ska tas fram. Kommunen utser



en eller flera intressenter och tecknar ett markanvisningsavtal inför gemensamt framtagande av en detaljplan.

2. Vi erbjuder i vissa fall samverkansavtal som formaliserar långsiktiga samarbeten som inte behöver vara knutna till ett specifikt geografiskt område.

Anbudsförfarande

I de fall där det finns befintlig och aktuell detaljplan bjuder kommunen in fastighetsutvecklare att skicka in anbud enligt vissa, av kommunen uppsatta, kriterier. Anbudsförfarandet kan genomföras genom s.k. prekvalificering.

Direktanvisning

Kommunen tilldelar en markanvisning till en särskild fastighetsutvecklare.

Markanvisningstävling

Kommunen vänder sig till fastighetsutvecklare med en tävling om att få erhålla markanvisning och utveckla kommunal mark.

8.1 Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder

Samverkansförfarande

Inför bostadsexploatering av stadens mark utannonserar staden aktuellt område och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare göra en intresseanmälan. Intressenter lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå och referensmaterial. Därefter tecknas markanvisningsavtal. Tillsammans med utvald/a intressent/er tar vi sedan fram ett förslag till detaljplan för området. Sedan tecknas markkupplåtelse- eller marköverlåtelseavtal. Inom ramen för samverkansförfarandet hanterar vi både markanvisningsavtal och samverkansavtal. I de fall samverkansförfarandet inte föregås av utannonsering av aktuellt område utan det sker genom ett direkt urval av några eller en fastighetsutvecklare ska principerna enligt direktanvisning, se nedan, tillämpas.

Anbudsförfarande

Inför bostadsexploatering av stadens mark av **detaljplanelagda markområden**, utannonserar staden aktuell fastighet och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare lämna in anbud för att erhålla markanvisning. Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar görs enligt angivna kriterier som framgår i samband med varje utannonsering. Kriterierna varierar och kan i vissa fall endast bestå av priset på marken medan bedömningen i andra fall grundas på kvalitativa aspekter, eller en kombination av kvalitet och pris. Vilka kriterier som används beslutas från fall till fall av mark- och exploateringsenheten i samråd med övriga berörda förvaltningar.



Direktanvisning

Direktanvisning innebär att en fastighetsutvecklare väljs ut av kommunen utan föregående jämförelseprocess med andra intressenter. Vi tillämpar direktanvisning i följande fall:

- Om ingen lämnar intresseanmälan eller anbud inom utannonserad tid.
- Om någon avstår från given markanvisning och det inte finns någon annan som lämnat in ett anbud alternativt erbjuds markanvisningen till den som lämnat det näst bästa anbudet.

I samtliga övriga fall av direktanvisning krävs särskilt beslut i kommunstyrelsen om att använda direktanvisning som metod för marktilldelning. Nedan följer några exempel på kriterier där direktanvisning kan förekomma.

- Staden ser positivt på initiativ från och samarbete med privata byggherrar för att hitta utbyggnadsmöjligheter och förtätningar av staden. I dessa fall kan en eller flera byggherrar ges möjlighet att skissa på området och visa på intentionerna med utbyggnaden av området. Förutsatt att förslagen följer intentionerna på platsen och tillför platsen något nyskapande och kvalitativt kan möjlighet till en direktanvisning på platsen ges.
- Kommunal tillskottsmark där privat aktör äger angränsande mark och det ur ett stadsbyggnadsperspektiv är lämpligt att se området i ett större sammanhang.
- För att möjliggöra för genomförande av det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshems ägardirektiv eller i de exploateringsprojekt där Helsingborgshem anses kunna ge mervärde i det enskilda projektet exempelvis genom att säkerställa en mångfald i området kan direktanvisning till Helsingborgshem vara aktuell.
- Byggherren kan visa på ett projekt som innebär en innovativ och hållbar förädling av stadens mark och/eller att det är särskilt angeläget ur ett stadsutvecklingsperspektiv eller för en övergripande samhällsnytta.

Markanvisningstävling

- I särskilda fall där staden bedömer att läget för exploatering är unikt och där intresset för marken är stort kan *markanvisningstävlingar* användas. Förfarandet vid markanvisningstävlingar liknar i grund och botten anbudsförfarandet. Skillnaden är att kraven på inlämnat material för att kvalificera sig ofta är större och att det finns ett större fokus på gestaltning och hållbar utveckling.



8.1.1 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor för bostäder

Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med markanvisningar. Beslut i fråga om konkurrensutsatt markanvisning fattar mark- och exploateringsenhetens chef. Kommunstyrelsen fattar beslut i fråga om direktanvisning enligt ovan.

Grundläggande villkor

- En förutsättning för att erhålla en markanvisning är att byggherren kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projektet. Vid bedömningar tas även hänsyn till fastighetsutvecklarens referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov.
- Staden premierar energieffektivt och hållbart byggande.
- För marköverlåtelseavtal gäller vid var tid gällande delegeringsordning för beslut och tecknande av dessa. Enligt nu gällande delegationsordning och reglemente krävs beslut i kommunfullmäktige på överlåtelseavtal överstigande 1,7 miljoner kronor. I övrigt gäller att de kriterier som anges i markanvisningen och kvalitativa förutsättningar i vinnande anbud följs upp och säkerställs för genomförande i marköverlåtelseavtalet.
- I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal finns möjlighet att säkerställa att staden tillförsäkras en andel inom aktörens befintliga bestånd i Helsingborg alternativt inom nyproduktionen för att tillgängliggöra dessa i bostadssocialt syfte. Förutsättningarna ska tydligt framgå i det specifika underlaget till aktuell markanvisning.
- Normalt sett grundar sig prissättningen på den faktiska omfattningen ljus BTA. Med ljus BTA avser vi all byggnation ovan mark inklusive komplementbyggnader, inglasade balkonger, burspråk, vindsutrymmen och parkering ovan mark i byggnad. För att räknas som en komplementbyggnad ska den ha väggar, tak och dörrar. Minimikrav ställs på den lägsta omfattningen av bebyggelsen och priset indexuppräknas över tid. Prissättningen baseras på marknadsmässiga grunder. Antingen anges ett fast pris i markanvisningen eller så hanteras priset som en del i utvärderingen. I de fall det inte finns tillräckligt eller uppdaterat ortsprismaterial för aktuellt område, kan en oberoende expertvärdering av marknadsvärdet genomföras.
- Tomträttsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av kostnaden är bestämda i 13 kap Jordabalken.

Grundläggande rutiner

- Vanligtvis görs utvärderingen av inkomna förslag av en förvaltningsövergripande utvärderingsgrupp. Detta anges särskilt i

underlaget till den aktuella markanvisningen. Resultatet av utvärderingen kommuniceras mot samtliga intressenter.

- När en marktilldelning skett, och en fastighetsutvecklare utsetts, tecknas i en del fall ett markanvisningsavtal som är gällande under en begränsad tid. Under rätt förutsättningar tecknas ett marköverlåtelseavtal innan dess att tidsfristen har löpt ut. Marköverlåtelseavtal kan även tecknas utan att föregås av markanvisningsavtal. Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen har påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande).
- Öppna/utannonserade markanvisningar synliggörs på stadens hemsida. Det finns även möjlighet för intressenter att sätta upp sig på en intressentlista för markanvisningar. Till dessa ges en fortlöpande information om pågående och kommande markanvisningar.

8.2 Så här arbetar vi med markanvisning för näringsliv

Vid anvisning av mark för näringslivet tillämpas principerna enligt direktanvisning, se ovan. Varje förfrågan hanteras enskilt utifrån verksamhetsutövarens behov och vid tillfället tillgänglig mark. Intressent lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå som staden utvärderar och tar beslut utifrån om etablering är lämplig inom stadens markinnehav. På samma sätt som för bostadsexploatering kan staden utlysa markanvisningstävlingar i särskilda fall när exempelvis läget för exploatering är unikt och intresset för marken är stort.

I det fall det finns flera intressenter av en fastighet genomförs en jämförelseprocess utifrån exempelvis typ av etablering/hyresgäst, antalet arbetstillfällen, yteffektivitet, hållbara lösningar och nyttjande av exploateringsgrad. Här utöver strävar staden att utveckla förutsättningarna för det befintliga näringslivet i Helsingborg.

En förutsättning är att företaget kan visa på en ekonomisk och organisatorisk stabilitet för genomförande av projektet.

Staden kan utlysa markanvisningstävlingar i särskilda fall när exempelvis läget för exploatering är unikt och intresset för marken är stor.

8.2.1 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor för näringslivsetableringar

Stadens enhet för näringsliv och destination leder och samordnar tillsammans med mark- och exploateringsenheten arbetet med försäljning av mark för näringslivsetableringar.

Tilldelning av verksamhetsmark

- Tilldelning av verksamhetsmark sker bland annat utifrån verksamhetens inriktning, nyttjande av exploateringsgrad, antalet arbetstillfällen och vad etableringen kan tillföra staden. En förutsättning för att erhålla mark är att byggherre kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projekt.
- En angränsande verksamhet till stadens verksamhetsmark kan få förtur till förvärv om det går att påvisa ett behov av marken.
- Huvudprincipen är att minst 25 % av fastighetens areal ska bebyggas när en fastighet exploateras som verksamhetsområde. Vid särskilda skäl kan avsteg från denna princip ske.

Markprissättning

- Prissättningen baseras på marknadsvärdet och fastställs genom beslut om försäljningsbemyndigande av kommunfullmäktige där det också anges ett lägsta pris för marken. Mark- och exploateringsenheten tillsammans med avdelningen för näringsliv och destinationsutveckling följer marknadsprisutvecklingen och det vid varje tid gällande markpriset för respektive område kommuniceras på stadens hemsida.
- Tomträttsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av kostnaden är bestämda i 13 kap Jordabalken.

Option

- Mark- och exploateringsenheten har rätt att medge option om förvärv av verksamhetsmark under tre månader. Om etablering är av större eller principiell karaktär kan optionstiden förlängas.
- Vid förlängning av optionstid utgår en avgift per årsbasis motsvarande 6 % av köpeskillingen. Om marköverlåtelseavtal tecknas avräknas optionsavgiften från köpeskillingen. I det fall en option inte påkallas har staden rätt att behålla optionsavgiften.

Marköverlåtelseavtal

Enligt nu gällande delegationsordning och reglemente krävs beslut i kommunstyrelsen på överlåtelseavtal överstigande 1,7 miljoner kronor.

- De kriterier som anges i samband med diskussioner om överlåtelse ska följas upp och säkerställas för genomförande i marköverlåtelseavtalet.
- Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen har påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande).



9 Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjerna för exploateringsavtal är framtagna i enlighet med 6 kap 39 § plan- och bygglagen. För att förtydliga riktlinjerna nedan definieras följande viktiga begrepp:

Exploateringsavtal är ett avtal som reglerar genomförande av en detaljplan på mark som inte, eller delvis inte, ägs av kommunen.

När vi avser att ingå exploateringsavtal

- Staden avser teckna exploateringsavtal om att genomföra en detaljplan då någon annan än Helsingborgs stad äger all eller del av den mark som ska exploateras. Detta avtal gäller inte mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.
- Staden avser att ingå exploateringsavtal i varje del av kommunen för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Så här bereder vi frågor om exploateringsavtal

- Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med exploatering för bostäder och verksamheter. Kommunfullmäktige, via kommunstyrelsen, fattar beslut om exploateringsavtal. Kommunstyrelsen får, om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.
- Så snart arbete med en detaljplan påbörjas avseende exploatering av privatägd mark, påbörjar Helsingborgs stad avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal med fastighetsutvecklare för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan. Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet ska tecknas i samband med att detaljplan antas. Staden kan komma att teckna ramavtal, vilket är ett avtal som tar upp övergripande förutsättningar och vilket tecknas före exploateringsavtalet med fastighetsutvecklare innan dess att arbete med detaljplan påbörjats.
- Den huvudsakliga principen för exploateringsavtal är att det ska reglera åtgärder som utgör förutsättningar för genomförandet av detaljplanen genom att fördela kostnader och intäkter samt andra förhållanden som kan vara av betydelse mellan Helsingborgs stad och fastighetsutvecklare.
- Utgångspunkten för kostnadsfördelningen är att fastighetsutvecklaren åläggs åtagande om att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Grundprincipen är att staden anlägger, och fastighetsutvecklaren bekostar, den allmänna platsmarken som hör till området. Samtliga kostnader för utredningar samt planläggningen ska finansieras av den fastighetsutvecklare



som har nytta av planen. Kostnadsfördelningen baseras i grunden på plan- och bygglagens bestämmelser. De åtgärder som ingår i fastighetsutvecklarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

- I exploateringsavtal reglerar staden inlösen av mark som i detaljplanen är utpekad som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösenkostnaden finansieras av exploatören.
- Exploatören ska i samband med att detaljplanen vinner laga kraft ställa bankgaranti, eller motsvarande säkerhet, för åtgärderna som ska vidtas tills det datum då ersättningen har erlagts.
- I det fall att författningsförslaget om värdeåterföring antas avser Helsingborgs stad att använda sig av värdestegringsersättning i de exploateringsavtal som tecknas. Värdeåterföring innebär att de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering återför delar av detta värde till samhället. Värdeåterföring i exploateringsavtal är villkorad av att investeringen ska anses vara nödvändig för exploateringen.

10 Ansvar och uppföljning

Stadens nämnder och bolag ansvarar för att driva en effektiv verksamhet inom sitt uppdrag utifrån lagstiftning, politiska mål och inriktningar, bolagsordningar, ägardirektiv, reglementen, styrdokument och ekonomiska förutsättningar.

Berörda nämnder och bolag som har ansvar eller är delaktiga i stadens utveckling av mark och bostäder ska ta hänsyn till mark och boendeprogrammet i sin planering och uppföljning i syfte att koncernen arbetar gemensamt för att uppnå stadens ambitioner inom mark och bostadsförsörjning.

Avdelningen för strategisk samhällsutveckling på stadsledningsförvaltningen är dokumentansvarig. Detta innebär att avdelningen ansvarar för tidplan, revidering och uppföljning av programmet. Genom arbetet med de årliga områdesbeskrivningarna och bostadsmarknadsenkäten följer vi utvecklingen i kommunens delområden.

Stadens bostadssociala insatser har från och med 2020 införlivats i Mark- och boendeprogrammet genom kap 5.2 Ett hem för alla. Stadens bostadssociala insatser följs upp och utvärderas av styrgruppen för stadens bostadssociala insatser.