



Mark- och boendeprogram

2024 - 2027

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: 23 januari 2024 § 2

Dokumentets giltighet: 2024–2027

Dokumentet gäller för: Alla nämnder, styrelser och förvaltningar

Dokumentansvarig: Avdelningen för strategisk samhällsutveckling



Innehållsförteckning

1	Om programmet	4
2	Våra övergripande ambitioner	5
3	Koppling till andra styrdokument och processer	5
3.1	Regionala mål och strategier	9
3.2	Nationella mål och lagar	10
4	Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg	13
4.1	Befolkningsutveckling	13
4.2	Läget på bostadsmarknaden	19
4.3	Bostadspriser i Helsingborg	20
4.4	Bostadsbeståndets sammansättning	21
4.5	Har vi bostadsbrist i Helsingborg?	22
4.6	Flyttningar och flyttkedjor	24
4.7	Ägardirektiv till Helsingborgshem	25
4.8	Värdeskapande stadskvaliteter	26
4.9	Ett tillgängligt Helsingborg	26
5	Så bygger vi staden	27
5.1	Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer	27
5.2	Ett hem för alla	29
5.3	En plats för företagsamma människor och företag	31
6	Våra prioriterade områden	33
6.1	Prioriterade områden för bostäder 2024–2027	34
6.2	Utblick mot 2035 – prioriterade områden för bostäder	43
6.3	Mark för näringslivet	44
6.4	Mark för offentlig service	46
7	Så arbetar vi tillsammans	47
8	Riktlinjer för markanvisning	48
9	Riktlinjer för exploateringsavtal	54
10	Ansvar och uppföljning	55
	Bilaga Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne, Region Skåne 2022	



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 2022 om fyra inriktningar för mandatperioden:

- Helsingborg ska öka innovationskraften för att säkra en effektiv välfärd
- Helsingborg ska upplevas tryggt och vara säkert
- Helsingborg ska ha en hög sysselsättning där fler kommer i arbete
- Helsingborg ska vara en stad med hög livskvalitet som siktar på klimatneutralitet 2030

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 livskvalitetsprogrammet.

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 i stället en mer långsiktig ambition och inriktning med ord.

Se stadens hemsida *Så styrs Helsingborg* för mer information om stadens inriktningar och aktuella politiska mål.

I mark- och boendeprogrammet finns en analys av befolkningsutvecklingen och bostadsbehovet i Helsingborg. Bostadsbehovet är baserat på den demografiska utvecklingen. Befolkningen ökar i en lägre takt än tidigare. I programmets bilaga hittar man mer fakta om effekten av regionala flyttkedjor.

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, hög livskvalitet och minimerad klimatpåverkan. 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. 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, pågående processer och underlag som relaterar till mark- och boendeprogrammet på olika sätt.

Livskvalitetsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2016 och det fokuserar på folkhälso- och miljöfrågor. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att invånarna i Helsingborg ska kunna uppleva god livskvalitet. Programmet gäller från 2016 till 2024 och har aktualiserats under 2022. På så sätt har vi tagit hänsyn till tillståndet i Helsingborg och till hur staden utvecklas, samt till nya lagar och nationella mål samt de globala målen i Agenda 2030.

Inom ramen för bland annat livskvalitetsprogrammet arbetar vi för en tryggare och robustare stad. Vi arbetar förebyggande mot missbruk, kränkningar, våld och andra brott. Vi arbetar med att förändra platser och utbud för att bidra till möten mellan människor och öka delaktigheten. När fler känner sig trygga och har tillit till andra, blir integrationen bättre och samhället mer inkluderande. Då vågar fler vistas utomhus och umgås över olika gränser.

Staden arbetar för att minska risker bland annat genom klimatanpassningsåtgärder och att arbeta för en god och jämlik folkhälsa. Andra åtgärder kan vara att främja lokal produktion av förnybar elenergi och andra kritiska beroenden som livsmedel och tillgång till internet samt att säkra kapaciteten i elnätet genom smartare användning av elenergi. Ett robust samhälle bidrar till både individens, samhällets och nationens



säkerhet. Genom att skapa ett mer robust samhälle kan vi bli bättre förberedda att hantera svåra påfrestningar. Helsingborgs stad har ansvar att tillsammans med andra bygga en sådan förmåga.

Plan för lika möjligheter 2022–2025 beslutades av kommunfullmäktige 2022. Planen utgår ifrån livskvalitetsprogrammet och konkretiserar stadens arbete för att alla ska ha en god och jämlik livskvalitet oavsett socioekonomi, kön, ålder, funktionsnedsättning, sexuell läggning, religion, etnicitet eller könsidentitet och könsuttryck. Planen riktar sig först och främst till Helsingborgs stads nämnder, förvaltningar och bolag men vill också involvera och inspirera stadens näringsliv, föreningsliv och invånare att delta i arbetet.

Översiktsplanen är en ledstjärna för kommunens framtida utveckling av mark och vatten. Översiktsplanen gäller för hela Helsingborgs yta och här görs långsiktiga avvägningar om hur vi ska använda mark och vatten fram till år 2050. Planen har en lång tidshorisont. De utpekade utbyggnadsområdena ligger sedan till grund för kommande detaljplanering av marken.

Mark- och boendeprogrammet har endast fyraårig tidshorisont med utblick till 2035 och pekar bland annat ut vilka områden i översiktsplanen som staden behöver sätta fokus på för att vi ska nå de bostadspolitiska målen.

Kommunfullmäktige ska också varje mandatperiod anta en planeringsstrategi som ska gälla för översiktsplaneringen. En ny planeringsstrategi förväntas antas senast september 2024. Dokumentet ska visa om några frågor i översiktsplanen behöver omprövas och den ersätter den tidigare aktualiseringsförklaringen av översiktsplanen.

Helsingborgs översiktsplan består dels av den kommunövergripande översiktsplanen ÖP2021, dels av fyra fördjupade planer för några geografiska delområden samt ett tematiskt tillägg:

- Ändring av översiktsplan Stadsplan 2017
- Fördjupad översiktsplan för H+ (FÖP H+)
- Ändring av översiktsplan för Allerum-Hjälmslöv (ÄÖP Allerum-Hjälmslöv)
- Fördjupad översiktsplan för Gantofta (FÖP Gantofta)
- Tematiskt tillägg till översiktsplanen för vindkraft.

Översiktsplan 2021

Helsingborg har en nyligen antagen kommunövergripande översiktsplan som antogs 2021. Översiktsplanen är ett viktigt verktyg för att uppfylla vår vision Helsingborg 2035 och den ska göra det möjligt att skapa en bra vardag med en hög livskvalitet för 190 000 invånare år 2050.

Planen lägger fast de stora strukturerna för bostäder, trafiksystem och grönska fram till 2050 och till 2035 för verksamheter. Det ska finnas en balans mellan utveckling i Helsingborgs centralort och i våra mindre tätorter. Vi strävar därför efter att bostäderna fördelas till 70 procent i centralorten och 30 procent i övriga tätorter.



Stadsplan 2017

Stadsplan antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2017. Planen visar hur staden vill använda mark och vatten i Helsingborgs centralort fram till år 2035.

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.

Beslut om kurskorrigering för den översiktliga planeringen

Kommunstyrelsen beslutade under arbetet med ÖP 2021 om en kurskorrigering: att arbeta utifrån en lägre tillväxttakt och lägre täthet i översiktsplanen. Beslutet påverkar stadens ambitioner om hur tätt som är lämpligt att bygga i Helsingborg. Kurskorrigeringen handlar även om att lägga ett större fokus på att skapa bostäder som tilltalar barnfamiljer.

Beslutet fattades mot bakgrund av att det har byggts många mindre hyreslägenheter de senaste åren och att efterfrågan på äganderätter i form av villor och radhus inte har kunnat mötas upp. Då är det viktigt att planeringen i ökad utsträckning skapar förutsättningar för dessa boendeformer. Helsingborg behöver säkerställa fler barnvänliga boendemiljöer för barnfamiljer, när staden fortsätter att växa. Boendemiljöerna ska vara attraktiva med hög kvalitet och tillgång till friytor, dagsljus, mänsklig skala och väl gestaltad bebyggelse.

Genom en sänkning av tillväxttakten och att bygga med lägre täthet kan staden bättre planera för en hållbar tillväxt, där balans mellan de tre hållbarhetsaspekterna; social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet är viktig för att uppnå en god livskvalitet och goda stadsmiljöer för helsingborgarna. I den fortsatta planeringen ska därför eftersträvas ett brett utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer som underlättar för flyttkedjor och ger möjlighet till olika boenden under livets olika skeden. Detta ska säkerställas inom alla exploaterings- och förtätningsprojekt i kommunen eftersom det är viktiga faktorer för att skapa social hållbarhet.

Beslut om att ändra fördjupad översiktsplan för H+

För delar av centrala och södra Helsingborg gäller FÖP H+. Vi arbetar med att ta fram en ändring av denna del av översiktsplanen, då förutsättningar kring infrastruktur, hamnutveckling och verksamheter har förändrats. Arbetet syftar till att ge möjlighet för fortsatt stadsutveckling i södra Helsingborg utifrån de nya förutsättningarna. Planen syftar också till att möjliggöra en hamnflytt söderut och på så sätt optimera hamnens förutsättningar för att fortsätta utvecklas. Slutligen syftar även planen till att skapa möjligheter för befintliga verksamheter i området, så att de kan fortsätta att utvecklas i symbios med övriga staden. Vi räknar med granskning under hösten 2024 samt att kommunfullmäktige antar översiktsplanen sommaren 2025.

Utvecklingsplaner för stationsorterna

De senaste åren har Helsingborgs stad haft fokus på att stärka orter med tågstation utanför centrala Helsingborg. Arbetet har skett parallellt med att ta fram en kommunomfattande översiktsplan, ÖP2021. Utvecklingsplaner för stationsorterna har inriktat sig på att stärka orterna i närtid genom att göra olika insatser. Genom samtal med boende och verksamma i orterna, även barn och unga, har vi fått insikt i vad som behövs för att utveckla varje ort. Uppdraget slutrapporterades i december 2021.



Arbetet med utvecklingsplaner för stadens stationsorter har utmynnat i en rad önskemål om förbättringar i infrastrukturen i orterna. Önskemålen har bearbetats vidare och utmynnar i en handlingsplan för investeringar i infrastrukturen som kommer förverkligas succesivt. Flera av åtgärderna syftar till än större trafiktrygghet så som trygghetsgupp och förbättringar i gång- och cykelnätet.

Klimat- och energiplanen är stadens verktyg för att ta sig an klimatfrågan och innehåller flera av de åtgärder som gör Helsingborg till en ledande miljökommun. 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. Den befintliga klimat- och energiplanen för Helsingborg är giltig till och med 2024.

Sedan planen antogs har Helsingborgs stad skärpt ambitionen för nettonollutsläpp inom det geografiska området och siktar mot klimatneutralitet till 2030 och Parisavtalets 1,5 graders-mål. Den nya klimat- och energiplanen, som tas fram under 2023, föreslås gälla 2025–2030.

Eleffektplanen antogs 2022 och kommer att inarbetas i den nya klimat- och energiplanen. När den antas upphör eleffektplanen att gälla. Sveriges elkraftssystem håller på att ställas om och sedan några år tillbaka har bristerna i Sveriges eldistribution blivit uppenbara. Elanvändningen ökar i vårt samhälle och samtidigt blir elproduktionen mer decentraliserad och intermittent. Helsingborgs stad har tillsammans med Öresundskraft arbetat fram en eleffektplan som tar ett helhetsgrepp kring eleffektfrågan. För att inte Helsingborgs utveckling ska begränsas av tillgången på eleffekt måste Helsingborgs koncern arbeta med att göra rätt strategiska vägval i samhällsplaneringen och förespråka en effektiv användning av energisystemet.

Grönstrukturprogrammet antogs 2014 och 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 2020 och gäller till och med 2024. Kultur kan främja vår hälsa och livskvalitet. Den bidrar såväl till attraktiva boendemiljöer och besöksmål som till arbeten och hållbar tillväxt. Den kreativitet och innovationskraft som finns inom kultursektorn främjar hållbar utveckling och nyskapande lösningar även inom andra samhällsområden. För att också dra nytta av kulturens kraft i samhällsbygget krävs att konsten och kulturen, inklusive våra kulturmiljöer, tar en aktiv och självklar plats i stadens samhällsplanering.

Beslut om social förtur för våldsutsatta togs av kommunfullmäktige i september 2022 om att uppdra åt Helsingborgshem AB, socialnämnden och arbetsmarknadsnämnden att införa social förtur för personer som är utsatta för våld i nära relationer.

Arkitekturverktyg Helsingborg används för att ge utrymme för en diskussion om arkitektur och gestaltning, så att det skapas en samsyn mellan staden och den som vill bygga. Tillsammans kan vi utveckla de arkitektoniska kvaliteterna i vår stad.



Arkitekturverktyg Helsingborg utgår ifrån fem påståenden som är utgångspunkter för en systematisk diskussion i varje projekt:

1. Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.
2. Projektet ska bidra till en god livsmiljö – ett stadsrum med människan i centrum.
3. Arkitekturen ska ge en upplevelse av sinnlighet och skönhet.
4. Projektet ska i sin gestaltning förhålla sig till sitt sammanhang.
5. Projektet ska vara beständigt.

Påståendena motiveras av den som vill bygga och kompletteras med en rad frågor som stöd för diskussionen med staden. Läs mer om verktyget på [Helsingborg.se](https://helsingborg.se)

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 och stationsorterna stärker vi utvecklingen av en integrerad, sammanhängande och tillgänglig bostads- och arbetsmarknad.

Regional utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030

Region Skåne tar fram en utvecklingsstrategi tillsammans med kommunerna, skånska lärosäten, statliga myndigheter, idéburen sektor, näringsliv, arbetsmarknadens parter och invånare. Strategin heter Det öppna Skåne och beslutades i regionfullmäktige juni 2020

De sex visionsmålen i strategin är:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd
- Skåne vara globalt attraktivt

Strukturbild har blivit Regionplan 2040

2019 fick Region Skåne enligt PBL som andra region i Sverige tillsammans med Region Stockholm uppdraget att upprätta en regionplan.

Regionplaneprocessen handlar om att samordna regional fysisk planering, tillväxtarbete, och kollektivtrafik samt att ta fram underlag till kommunerna. Tidigare kallade Region Skåne samarbetet för Strukturbild för Skåne.

Regionplan för Skåne 2022 – 2040 ska bidra till att skapa ett sömlöst Skåne för invånarna och är menat som det fysiska uttrycket av den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030.

Regionplanen antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022. Regionplanen är inte juridiskt bindande utan vägledande för efterföljande planering.

I kapitlet om bebyggelseutveckling skriver Region Skåne:



Utvecklingen av bebyggelsen i Skåne ska bidra till att skapa inkluderande, väl gestaltade, långsiktigt hållbara och hälsofrämjande livsmiljöer. Bebyggelsen behöver utformas så att den både är resurseffektiv och kan hålla under många år framöver samtidigt som den bidrar till utveckling av näringsliv, bostadsbyggande, kulturmiljö- och upplevelsevärden. Den måste också anpassas till ett förändrat klimat och utföras med minsta möjliga klimatpåverkan.

En mycket stor andel av en byggnads totala klimatpåverkan uppstår i byggskedet och i samband med renovering, ombyggnad och rivning. Utsläppen kan minskas genom en övergång till cirkulär ekonomi, klimatneutrala byggmaterial och transporter samt planering av bebyggelse som ger goda förutsättningar för hållbart resande. Det finns även socioekonomiska skillnader i Skåne som leder till att alla inte har samma möjlighet till goda och hälsosamma livsmiljöer. Dessa utmaningar behöver hanteras i bebyggelseutvecklingen.

De vägval som görs i efterföljande kommunal planering har stor inverkan på hur Skåne som helhet utvecklas. Hur vi planerar för och var vi placerar bostäder, verksamheter, service och infrastruktur kommer att ha stor betydelse för framtida livskvalitet och tillväxt. Utgångspunkten är det flerkärniga Skåne där invånarna får större tillgång till arbete, bostäder, utbildning, kultur och sjukvård samtidigt som vi hushållar med mark och vatten.

Dessa regionala principer använder staden i Mark- och boendeprogrammet.

Strukturplan för Familjen Helsingborg. 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 boendeprogrammet. Uppdateringen av strukturplanen beslutades i augusti 2019. Inom ramen för samarbetet inom Familjen Helsingborg har vi arbetat med projektet *Living*, som bland annat handlar om att marknadsföra kommunerna som bostadsorter. Vi samarbetar även om att ta fram ny verksamhetsmark.

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.

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 studenters 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. Riktlinjerna ska baseras på en analys av befolkningens kommande bostadsbehov.

Varje kommun ska även anta **riktlinjer för markanvisningar** enligt lag (2014:899). Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner 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.

Förslag till ny socialtjänstlag och ändringar i plan- och bygglagen Utredningen om en ny socialtjänst föreslår att plan- och bygglagen kompletteras med ett krav på att kommunen vid sin planläggning ska ta hänsyn till sociala aspekter. Det handlar om att ta till vara social kunskap och erfarenhet för att påverka planeringen av befintliga eller nya bostadsområden. Genom att ta hänsyn till den sociala miljön kan planeringen bidra till att främja människors jämlikhet och levnadsvillkor, samtidigt som det förebygger sociala problem och svårigheter.

Nationellt folkhälsomålsområde Boende och närmiljö handlar om att ha tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer,

Barnkonventionen handlar om barnens särskilda sårbarhet och rätt att bli delaktiga i beslut som fattas av vårdnadshavare och andra om bland annat barnens bostäder.

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 segregerat 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 inom Sverige och EU kan förväntas verka i denna riktning.



4 Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg

Helsingborg tillhör tillsammans med Malmö och Lund en gemensam funktionell arbetsmarknadsregion (FA-region), där man kan både arbeta och bo inom rimligt pendlingsavstånd. FA-regionen Malmö Lund är en de 10 regioner som har störst behov av nya bostäder fram till 2030, totalt 84 370 bostäder enligt Boverkets beräkningar av hur befolkningen växer fram till 2030. Byggtakten har varit hög fram till 2022 och det fanns goda utsikter att täcka upp den växande befolkningens bostadsbehov fram till 2030. Men under 2023 har byggtakten minskat rejält och det kommer få en negativ effekt i regionen.

Det finns också allt större utmaningar när det gäller att tillgodose bostadsbehoven för de grupper som har begränsade ekonomiska resurser att efterfråga en nyproducerad bostad. De redan byggda bostäderna är de som är billigast att bo i och som flest hushåll kan efterfråga. Det handlar dels om hyresrätter, dels om bostads-och äganderätter. Att skapa flyttkedjor är därför angeläget, och en rörlighet på bostadsmarknaden är positivt för alla grupper.

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.

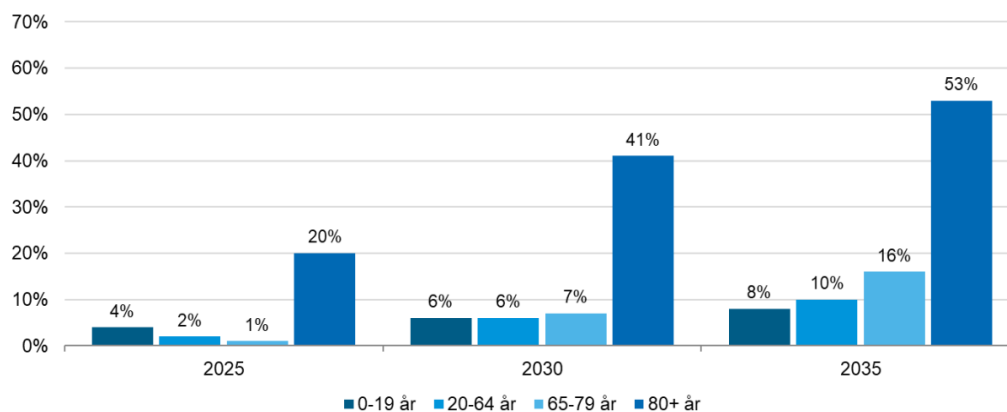
4.1 Befolkningsutveckling

Helsingborg har haft en positiv befolkningsutveckling med ett genomsnitt på knappt 1,4 procent de senaste tio åren. Tillväxten har skiftat under perioden och varit så hög som 1,96 procent (2017) och så låg som 0,56 procent (2021). Sett till antalet invånare har Helsingborg ökat med knappt 19 000 invånare från 2013 till 2022. Helsingborg förväntas öka från knappt 151 000 invånare 2022 till 157 480 invånare 2027. På längre sikt förväntas staden ha passerat 167 000 invånare 2035.

Enligt stadens senaste befolkningsprognos kommer antalet invånare som är 80 år eller äldre öka från drygt 7 500 idag till 9 700 år 2027. Fram till 2035 räknar vi med en ökning på drygt 50 procent och åldersgruppen kommer då att utgöra närmare sju procent av befolkningen, att jämföra med fem procent idag. Även yngre åldersgrupper, som syns i diagrammet nedan, kommer att växa i storlek, men inte i samma omfattning som de äldre åldersgrupperna.



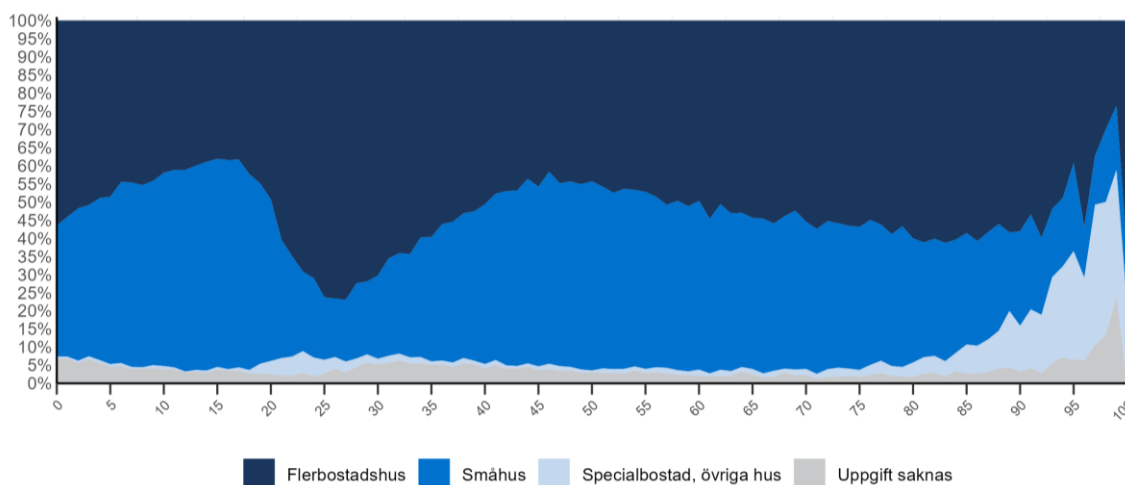
Prognostiserad befolkningsökning 2025, 2030 och 2035



Källa Mål och ekonomi 2023, Helsingborg stad. Basår för prognosen är 2021.

På grund av sjunkande födelsetal, lägre invandring och flytt-mönster förväntas inte befolkningstillväxten under kommande period att vara lika hög som under den föregående tioårsperioden. Vår planberedskap behöver utgå ifrån en genomsnittlig ökning med omkring 1300 - 1400 invånare per år. Det innebär i sin tur ett behov av omkring 700 - 800 nya bostäder per år samt därtill ytor för näringsliv och samhällsservice. Tidigare takt var omkring 1700 invånare som omsatt i behov av bostäder innebar omkring 800 - 900 nya bostäder per år samt därtill ytor för näringsliv och samhällsservice.

Olika åldersgrupper efterfrågar olika bostadstyper



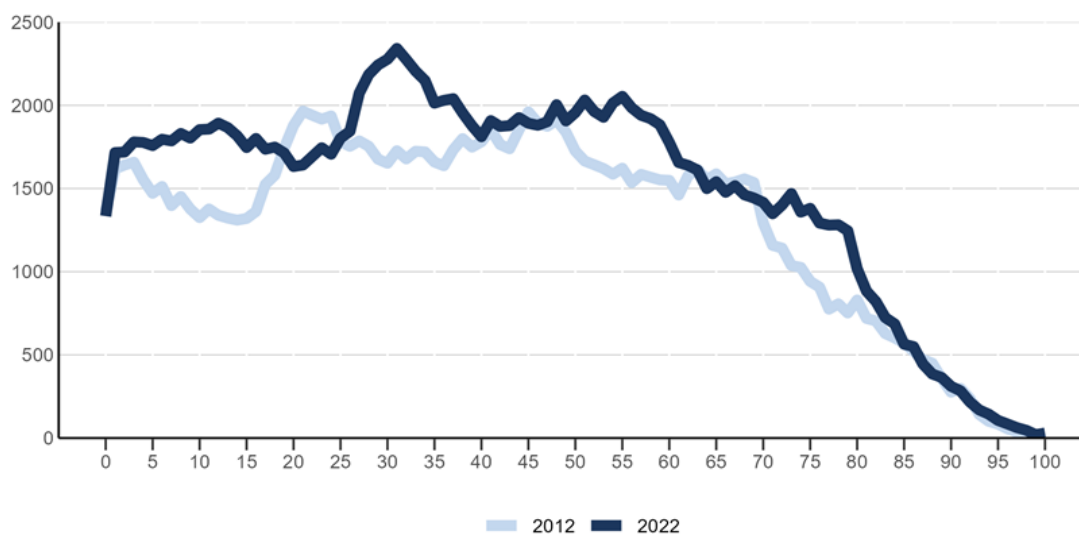
Källa: SCB
Bearbetning: Samhällsanalys, Helsingborgs stad

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



Diagrammet visar i procent hur många helsingborgare av en viss åldersgrupp som bor i olika bostadstyper år 2021. Mönstret är stabilt över tid. Till exempel ser vi att 1-åringar bor till cirka 38 % i småhus och cirka 54% i flerbostadshus, medan 95-åringar bor till cirka 24% i småhus, 40% i flerbostadshus och cirka 30% i specialbostäder. Upp till cirka 75 % 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. Kurvan från småhus till flerbostadshus för de som är äldre än 40 år är betydligt flackare.

Befolkning efter ålder (2012 och 2022)



Källa: SCB

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

Diagrammet ovan visar befolkningens storlek i olika åldrar för 2022 tillsammans med befolkningens struktur tio år tidigare. En jämförelse av befolkningskurvan från 2022 med 2012 visar på hur olika befolkningsgrupper har ändrats i storlek under det gångna decenniet. Kurvan visar en tydlig förskjutning av befolkningen där fyra olika åldersgrupper har blivit större. Det rör sig om den yngre gruppen med barn under 15 år liksom gruppen i familjebildande ålder mellan 25–35 år. Dessa två grupper hör ihop och bidrar till ett ökat behov av småhus och större lägenheter i Helsingborg idag och de närmaste åren.

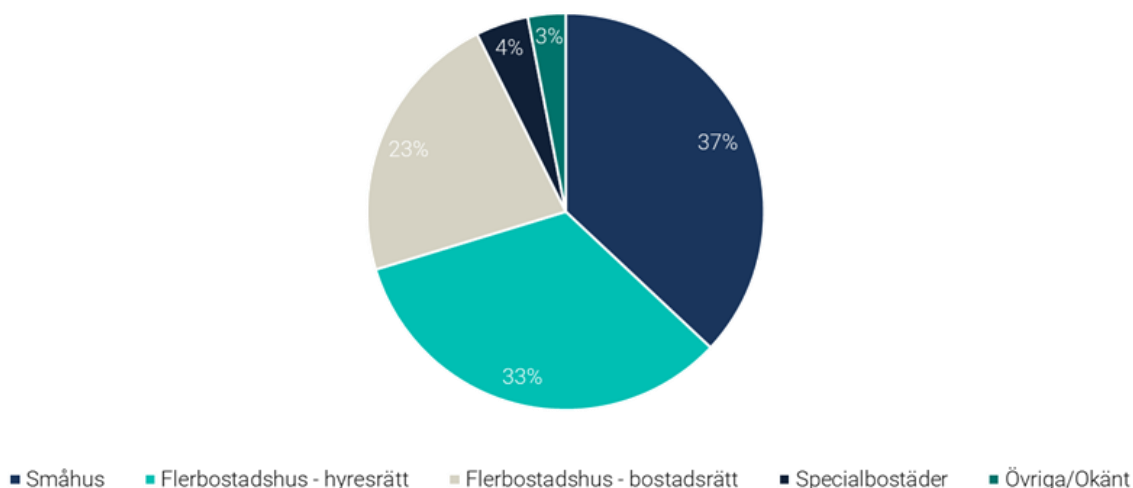
De två äldre grupperna som sett den största förändringen under den här tioårsperioden är grupperna mellan 50 - 60 år samt 70 - 80 år. Dessa grupper bor till stor del kvar i småhus, men kommer troligen också att leda till ett ökat behov av specialbostäder.

Enligt den senaste hushållsprognosen från maj 2022 väntas antalet hushåll öka med cirka 3600 fram till 2027. Det betyder att ungefär lika många fler bostäder kommer att

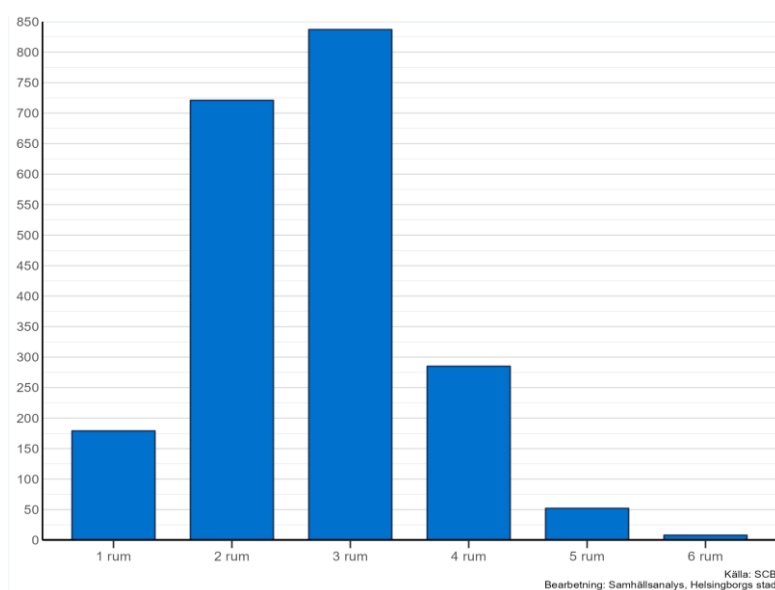


efterfrågas. Baserat på den demografiska strukturen kommer ett blandat tillskott av bostäder att efterfrågas. Huvuddelen (ca 56%) kommer att efterfrågas i flerbostadshus och av dessa ca 33% i hyresrättsform och 23 % i bostadsrättsform. Indikationen är också att en betydande och ökande andel kommer att efterfrågas i småhussegmentet med ca 37% i varierade upplåtelseformer. Utifrån den demografiska utvecklingen de kommande åren konstateras att alla åldersgrupper kommer att öka numerärt utöver åldersgruppen 26 - 32 åringar som förväntas bli ca 650 färre hushåll.

Befolkningens bostadsbehov av olika bostadstyper 2024 - 2027



Befolkningens bostadsbehov av olika lägenhetsstorlekar i flerbostadshus 2021-2027



Bostäder för den växande gruppen äldre

Äldre personer är inte en homogen grupp. Ofta har man länge haft ett stabilt boende som passar en bra. Men gemensamt är att ens hälsoläge, sociala och ekonomiska situation kan förändras negativt ju äldre vi blir. När man flyttar söker man både individuell livskvalitet i form av utbud av kultur, sport, musik eller bra restauranger, men också ett ökat serviceutbud, som närmre till lokala matbutiker, apotek och vårdcentraler. Man söker ofta bättre tillgänglighet, trygghet och bekvämlighet, men också ökad social gemenskap och mindre kostnader. Det är särskilt viktigt för gruppen äldre kvinnor med låga boendekostnader, då de i genomsnitt har betydligt lägre inkomster och pensioner.

Genomsnittsåldern för när personer anser att de är i behov av hemvård är ca 80 år i Helsingborg. Efter 2022 är ökningstakten för åldersgruppen över 80 år kraftigare än tidigare. En hållbar äldreomsorg ur stadens perspektiv handlar om att i ännu större utsträckning ge möjlighet till vård i hemmet. Vårdboendena ska även i fortsättningen vara till för de personer som har mer omfattande behov av vård och omsorg enligt stadens äldreomsorgsprogram. Vård- och omsorgsförvaltningen har ett uppdrag att under 2023 ta fram en strategi för det framtida behovet.

Hälsa- och sjukvården kommer att få allt större utmaningar i den nära framtiden och det innebär att förebyggande hälsoinsatser blir allt viktigare i samhället. Situationen förutsätter också att individen tar ett mycket större ansvar för sin hälsa. Att bostäderna har en hälsofrämjande utformning är viktigt. Stadens tjänsteutbud kommer att påverkas av vad medborgarna kommer att efterfråga. Ett gott samspel mellan boendemiljö både inne och ute, samt stadens serviceutbud blir allt viktigare.

Gruppen yngre äldre, mellan 65–80 år, har dock ofta andra boendepreferenser än gruppen som är 80 och äldre. Även om en betydande del i åldersgruppen mellan 65–80 år har sin bostad i flerbostadshus, kommer ett större antal i den här gruppen också att efterfråga mellanbostäder när småhusboendet blir för ansträngande. Mer kostnadseffektiva bostäder behövs inte endast för unga, utan även för äldre personer som önskar lämna ett boende som har blivit för stort.

Bostäder för den växande gruppen barnfamiljer

Barnfamiljer är inte heller en homogen grupp. Barnfamiljer är visserligen den största befolkningsgrupp som bor i småhus, bostadsrätter och äganderätter. Men hyresrätten är fortfarande viktig, då runt 40 % bor i hyresrätter. Många barn bor varannan vecka i ett hem och varannan vecka i ett annat hem.

Barnfamiljer har ett större behov än andra av trafiksäkra och rörelsebefrämjande utemiljöer, liksom egna rum till barnen för att studera, leka och sova. Dessa aspekter är viktiga för bostadsutvecklare att planera för.

De senaste åren har det för första gången flyttat ut fler invånare i familjebildande ålder till grannkommunerna än som flyttat in till Helsingborg. Det betyder att staden inte kunnat tillgodose barnfamiljernas bostadsbehov i kommunen. Helsingborg behöver därför säkerställa fler barnvänliga boendemiljöer, när staden fortsätter att växa. Boendemiljöerna behöver vara attraktiva med hög kvalitet och tillgång till friytor, dagsljus, mänsklig skala och väl gestaltad bebyggelse.



I den statliga bostadsmarknadsutredningen från 2022 *Sänk tröskeln till en god bostad!* identifierades barnfamiljer med försörjningsstöd, som en grupp har särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och hitta lämpliga bostäder. Förslaget i utredningen innebär att staten ska ta en mer aktiv roll för gruppen.

Bostäder för unga

Vägen till det första boendet är besvärlig för de flesta unga vuxna idag. Enligt fastighetsbyråns rapport om *Unga på bostadsmarknaden* från 2021 känner sex av tio unga sig stressade över bostadsfrågan och känner oro över att lyckas hitta ett boende som de är nöjda med. Var tredje ung vuxen ser sina möjligheter att få tag på ett första boende som små och fler än en av tio har tackat nej till en utbildning eller ett jobb på annan ort eftersom de inte lyckats få tag på boende. Statistiken över trångbodda i Skåne visar högre siffror för hushåll under 25 än för andra typer av hushåll.

Många unga upplever att de har svårt att ta klivet in på bostadsmarknaden. Deras ekonomiska förutsättningar är inte tillräckligt starka för att kunna möta de stigande bostadspriserna. Långa bostadsköer, kraftigt stigande bostadspriser, krav på kontantinsats och omfattande amorteringskrav gör att trösklarna in på bostadsmarknaden är högre än någonsin. Många unga tvingas därför bo kvar hemma längre eller hyra dyra andra- eller tredjehandsboenden.

Hyresrätter med låga hyror finns framför allt i det befintliga beståndet, därför är det viktigt att få fram ökad rörlighet på bostadsmarknaden bland annat genom flyttkedjor.

Det finns goda exempel där trösklarna till eget ägande på bostadsmarknaden kan sänkas genom koncept som hyrköp, stegvis inköp eller liknande modeller. Att äga sitt eget boende bidrar till frihet, självbestämmande och bra grogrund för ekonomisk trygghet över tid. Det stärker också engagemanget och ansvarstagandet för det egna bostadsområdet.

Bostäder för våldsutsatta

För många som är utsatta för våld i nära relationer är tillgången till en alternativ bostad avgörande för huruvida de lyckas ta sig ur utsattheten eller inte. En väg för att underlätta detta är att införa social förtur i bostadskön för helsingborgare som är utsatta för våld av någon närstående. Helsingborgshem AB, socialnämnden och arbetsmarknadsnämnden har haft i uppdrag att införa social förtur för personer som är utsatta för våld i nära relationer. Socialnämnden ansvarar för samordning av arbetet. Införandet av social förtur har trätt i kraft 1 januari 2023.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Det finns en tröskel för personer med psykosocial och fysisk funktionsnedsättning att tillgodose sig boende ur det befintliga beståndet. I många fall har man levt länge med sina anhöriga utan möjlighet att hitta lämplig bostad.

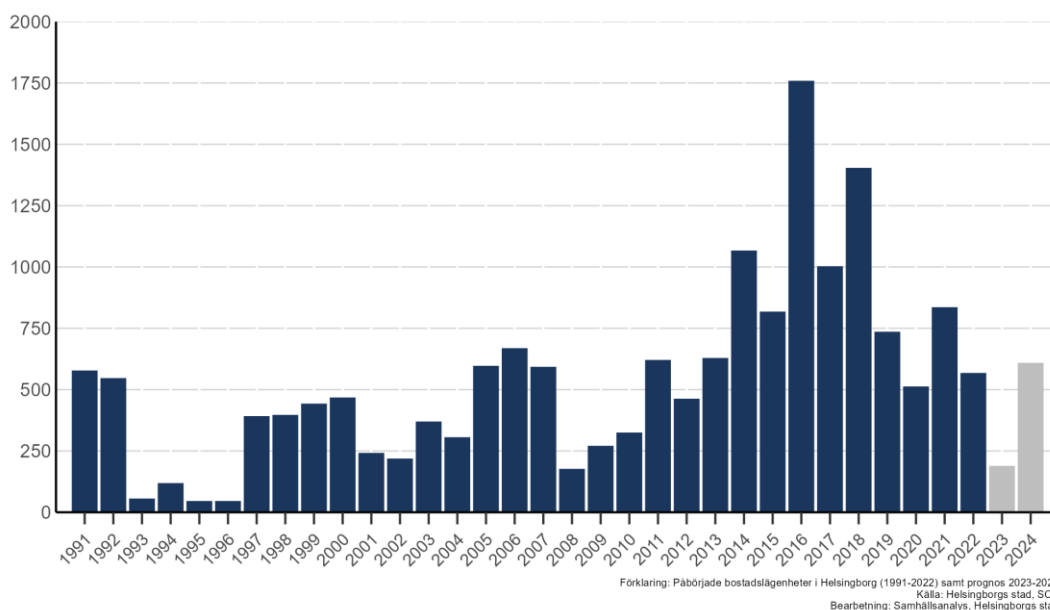
I Helsingborg har vi i nuläget för få LSS-bostäder jämfört med behovet och i en stad med en växande befolkning behövs det dessutom en jämn och stadig nyproduktion. Det kan handla om bostäder anpassade både efter fysiska som psyko-sociala nedsättningar. Det behövs också lokaler för LSS-verksamhetens övriga insatser i olika delar av staden. LSS-förkortningen står för *Lagen om stöd och service* och den ger personer med vissa funktionsnedsättningar rätt till stöd och service, bland annat när det gäller boende.



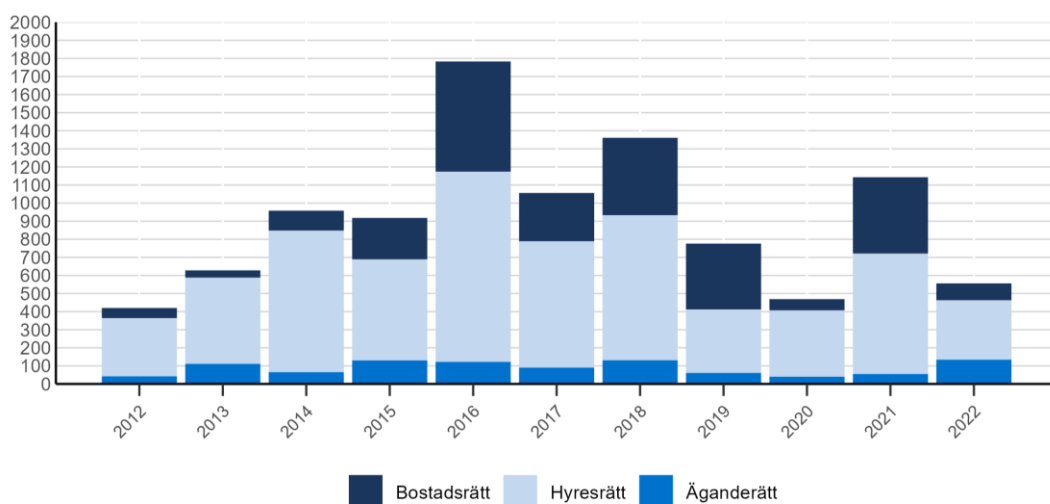
4.2 Läget på bostadsmarknaden

Varje år svarar Helsingborg stad på Länsstyrelsens och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Genom den kan vi följa utvecklingen. Dessutom gör staden en egen uppföljning av byggprojekten varje halvår och skapar en uppdaterad prognos. Nedanstående diagram baseras på en sådan prognos från september 2023. Den förutser en återhämtning av bostadsbyggandet under åren 2025-27, men bedömningarna är behäftade med en hög grad av osäkerhet.

Påbörjade bostäder i Helsingborg 1991–2022 samt prognos 2023–2024



Påbörjade bostäder efter upplåtelseform i Helsingborg 2012 - 2022



Källa: Helsingborgs stad

Staplarna och y-axeln visar antalet påbörjade bostäder efter upplåtelseform mellan 2012–2022

Bostadsbyggandet i Helsingborg har sedan 2014 legat på en hög nivå, som jämfört med tidigare decennium korrelerat bättre mot befolkningstillväxten. De senaste två åren har befolkningsutvecklingen avtagit avsevärt och ligger nu kring 0,5% per år. Utifrån denna befolkningstillväxt bedömer vi att bostadsbyggandet ligger i fas med befolkningsutvecklingen.

De fyra senaste årens fluktuationer i bostadsbyggandet har huvudsakligen berott på ett ganska lågt utbud av tillgänglig mark.

Det minskade antalet påbörjade bostäder har tydligt berott på en sviktande marknad utifrån det oroliga omvärldsläget. Ett antal byggstarter har därför skjutits på framtiden beroende på att man inte nått försäljningsvolymerna i bostadsrättsprojekt samt att det har varit svårare att räkna hem projektkalkylerna för hyresrättsprojekt. När det statliga investeringsstödet för hyresbostäder togs bort försvårades genomförbarheten av hyresrättsprojekten. Tillika har entreprenadpriserna ökat väsentligt.

Mellan 2017–2021 var de flesta färdigställda bostäder, en 2a (33%). Bostäder med 3 rum (25%) utgjorde också en ansevärd del av nyproduktionen. Andelen bostäder utanför centralorten har ökat från i genomsnitt knappt 15% under perioden till 30% under 2022. Andelen äganderätter har också ökat i perioden från i genomsnitt 5–10% till 28% för 2022. Utifrån en bedömning av vakansgrader, kötider och omflyttning så finns det fortfarande ett underskott av bostäder i Helsingborg.

Försäljningsomsättningen på bostadsrätter har minskat betydligt under 2022 både avseende nyproduktion och andrahandsmarknaden. Vår bedömning är att detta inte beror på att det finns ett överskott i staden, utan en konsekvens av rådande marknadsläge. Marknaden signalerar att det dock råder balans av nyproducerade 2:or i vissa stadsdelar

Vi bedömer att det finns en stor efterfrågan på radhus i bostadsrättsform samt fribyggartomter i centralorten, där det finns ett begränsat utbud. Detsamma gäller för stationssamhällen och övriga tätorter i kommunen. Vi konstaterar att det de senaste åren bara varit ett fåtal tillgängliga objekt för fribyggartomter tillgängliga till den kommunala tomtkön, men att intresset har ökat och att kön nu uppgår till cirka 2400 personer.

4.3 Bostadspriser i Helsingborg

År 2022 betalar man i genomsnitt 7800 kr i hyra för tre rum och kök i städer som Helsingborg.

Den vanligaste hyresrätten är en lägenhet med två eller tre rum och kök. En genomsnittlig tvårummare är cirka 60 kvadratmeter och en trerummare 75 kvm. De lägenheter som byggs nu är i allmänhet mindre än så.

Hyreshöjningarna i Helsingborg mellan åren 2019 - 2022 har legat mellan 1,4 - 1,9 % per år. 2023 blev hyreshöjningen betydligt högre, 4,8%, bland annat på grund av hög inflation, stigande räntor och höga energipriser.



År 2021 låg hyran för en nyproducerad lägenhet (cirka 63 m²) i städer som Helsingborg på cirka 10 000 kr per månad.

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. Hyran för en nyproducerad lägenhet är på 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 därför endast redan byggda bostäder komma i fråga när det gäller att hamna på en rimlig boendekostnad. Att få omsättning i det redan byggda beståndet är angeläget.

Bostadsrättspriserna har ökat med cirka 8 % mellan dec 2019 – dec 2022 med en pristopp sommaren 2022. Under hösten 2022 har bostadsrättspriserna fallit tillbaka 9 % på grund av läget i omvärlden med höga räntor, höga byggpriser och höga energikostnader.

2023 kostar en bostadsrätt på 70 m² i genomsnitt 2,0 miljoner.

År 2023 kostar en villa i genomsnitt strax under 4,4 miljoner kronor.

K/T-talet för villor i Helsingborg har ökat i jämn takt mellan början av 2019 till sommaren 2022 från 1,46 till 1,83 år. Under hösten har K/T-talet minskat till 1,65. K/T-talet är kvoten mellan köpesumman och taxeringsvärdet för de sålda villorna.

Mellan åren 2019 och 2022 har villapriserna först stigit i jämn takt för att under hösten och vintern 2022 sjunka tillbaka igen till 2020 års nivåer.

Källor: Sifferuppgifterna i detta avsnitt är hämtade från SCB, Hyresgästföreningen och Svensk Mäklarstatistik.

4.4 Bostadsbeståndets sammansättning

Helsingborg brukar delas in i tio områden och under dem i 44 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.

Vid uppstart av stadsutvecklingsprojekt, programarbete och detaljplaner ser vi ett behov av att göra analyser av områdets behov ur ett samhällsnyttigt perspektiv samt hur det kan utvecklas utifrån stadens ambitioner.

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.

Några av stadens stadsdelar har ett särskilt ensartat bostadsbestånd:



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

4.5 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. Det kan se olika ut för olika grupper beroende på behov, livssituation och betalningsförmåga.

Cirka 5 procent av den vuxna befolkningen mellan 16 - 84 år är trångbodd i Sverige. Man är trångbodd om det finns fler än två boende per sovrum. Kök och vardagsrum räknas inte med. Till exempel behöver ett 4-personershushåll minst en bostad på 3 rum och kök för att inte vara trångbodd. Beroende på ålder, hur länge man bott i Sverige och härkomst ser trångboddheten olika ut i olika grupper i den svenska befolkningen.

Särskilt utbredd är trångboddheten bland dem som är födda utanför Europa. Var femte i den gruppen bor i ett hushåll med mer än två personer per sovrum. Samtidigt finns det 200 000 ensamstående pensionärer i småhus som bor på i genomsnitt över 110 kvadratmeter per person. Källa Hyresgästföreningen och SCB

Bostadsglappet i Skåne - en analys av hushållens möjligheter att hyra eller köpa bostäder i Skåne

2020 gjordes en analys av bostadsmarknaden i Skåne utifrån rörlighet, flyttfrekvens och trångboddhet. Frågeställningen handlade om vad som krävs för att klara sig på den skånska bostadsmarknaden?

I analysen kartlades nuvarande boendeform för drygt 500 000 skånska hushåll och rapporten konstaterade att trångboddheten i Skåne har ökat.

Några viktiga slutsatser från rapporten:

Antalet trångbodda hushåll i Skåne är 9000, varav 5500 är barnfamiljer i hyresrätt. Med modifierad norm, där hushåll från 25 års ålder anses trångbodda i ett rum och kök, stiger trångbodda hushåll till 30 000 i Skåne.

Den enskilt största gruppen trångbodda hushåll, som inte har möjlighet att efterfråga en större bostad, är sammanboende barnfamiljer i åldrarna 25–44 år.

Riktade stöd till hushåll med låga inkomster, exempelvis bostadsbidrag, får större positiva effekter jämfört med indirekta investeringsstöd till nyproduktion.



Möjligheterna att efterfråga en större och lämpligare bostad hänger starkt ihop med sysselsättning och disponibel inkomst.

Stora hushållsgrupper har starkt positiva preferenser för ägda boendeformer, inte minst småhus, i Skåne.

Åtgärder som underlättar etablering i småhus skulle kunna få starkt positiva effekter på rörligheten på bostadsmarknaden i Skåne.

Trångboddheten i Helsingborg

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 senast 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 och 13 procent, beroende vilken norm som används.
- 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
- Trångboddheten är som högst i Nordöstra staden och som lägst på Norra Landsbygden.

Boverket har tagit fram statistik för att bedöma bostadsbristen i Sveriges kommuner mellan åren 2012–2021. Den visar att den totala trångboddheten ökar svagt de senaste åren i staden. Cirka 7000 hushåll och 10,4 % av hushållen är år 2021 trångbodda i staden enligt Boverkets kriterium för trångboddhet.

Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det



saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. De hushåll som har svårast att förändra sin situation är de som både är trångbodda och har ansträngd ekonomi. För denna grupp är läget något bättre 2021 än de närmaste åren innan dess. Antalet har sjunkit med ett par hundra hushåll och andelen har sjunkit till 4,2 % av de den totala mängden hushåll. Antalet var cirka 2860 hushåll år 2021. Källa: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

4.6 Flyttningar och flyttkedjor

2018 hade Helsingborg för första gången sedan 2010 ett negativt flyttnetto mot Familjen Helsingborg. Trenden har stärkts att barnfamiljer flyttar ut mer än de flyttar in eller stannar. Vi ser att när man flyttar, så flyttar man oftast till en större bostad än man hade i Helsingborg.

För 20–29 åringar syns dock ett positivt trendbrott där vi sedan år 2020 har ett flyttunderskott jämfört med tidigare. Vi tror det är en effekt av att pandemin har upphört.

Helsingborgshem har i två studier låtit kartlägga hur nyproduktion av hyresrätter skapar flyttkedjor. De båda studierna visar att nyproducerade bostäder har stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet.

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.

Studierna visar att andelen villaägare som väljer att flytta är något större i det första steget i flyttkedjan, det vill säga de som flyttade in i nyproduktionen. De flyttar även i större grad till nyproducerade bostäder som de sett växa fram i sitt absoluta närområde.

Överlag visade studierna att vakanser uppstod i hushåll i alla delar av kommunen. Både villaområdena och miljonprogram drogs med i flyttkedjorna som bildades efter nyproduktionen.

Studierna har lett till att Helsingborgshem även i det byggda beståndet testat glesboförtur där de som hyr stora lägenheter får erbjudande om andra, mindre lägenheter som blir lediga innan de läggs ut i den allmänna bostadskön.

År 2022 har en regional studie med namnet *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne* presenterats. Den har utarbetats av Evidens på uppdrag av Region Skåne och redovisar resultaten av en omfattande studie av flyttkedjor till följd av nyproduktion i länet.



Nyproduktion av större bostäder ger större rörlighetseffekter än nyproduktion av mindre bostäder. En omfattande nyproduktion av stora, centralt belägna (och därmed relativt sett dyrare) bostäder står därför inte i ett motsatsförhållande till bostadsförsörjningen till relativt breda hushållsgrupper i Skåne. Tvärtom, ett sådant byggande skapar större rörlighet och därigenom bättre möjligheter för hushåll att flytta till en mer passande bostad i den efterföljande flyttkedjan.

Sammantaget resulterade de 5 700 nyproducerade bostäderna i att drygt 8 600 bostäder frigjordes i efterföljande flyttkedjor i Skåne. Sammantaget uppstod således drygt 14 300 vakanser i och med nyproduktionen, vilket innebär att för varje nyproducerad bostad kunde 2,51 hushåll flytta in i en för hushållet ny bostad. Högst rörlighetskvot uppstod med nyproduktion av småhus, där den landar på 3,65, följt av 2,51 för bostadsrätter och 2,35 för hyresrätter. Bakom dessa siffror döljer sig emellertid en variation som beror av framför allt bostadens storlek. Analyserna visar genomgående att större bostäder ger höge rörlighetseffekt, helt i linje med tidigare studier.

4.7 Ägardirektiv till Helsingborgshem

Varje mandatperiod antar kommunfullmäktige nya ägardirektiv till sitt helägda bostadsbolag Helsingborgshem. De senaste antogs i juni 2023.

Helsingborgshem ansvarar för att:

- balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och stadens prioriteringar.
- erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- utveckla Helsingborgs stadsdelar tillsammans med andra intressenter
- medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov
- utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget

Helsingborgshems uppdrag är att bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen och utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar. Bolaget ska tillsammans med staden och andra aktörer göra Helsingborg till en av de bästa städerna att leva och verka i.

Helsingborgshems inriktning är att bidra till en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling i Helsingborg. Särskilt fokus ligger på att i samverkan med staden och andra aktörer öka tryggheten i stadsdelarna och stärka invånarnas tillit till lokalsamhället. Bolaget ska också bidra i stadens ambition att skapa fler attraktiva boenden för barnfamiljer. Med långsiktigt hållbar drift och hållbart byggande bidrar Helsingborgshem aktivt i stadens förflyttning mot ett klimatneutralt Helsingborg.



4.8 Värdeskapande stadskvaliteter

Region Skåne tog 2019 fram en analys av vilka stadskvaliteter som är värdehöjande för bostadsrätter och småhus. Helsingborg stad var en av de fem kommuner som deltog i analysen. Totalt har över 300 olika lägesvariabler analyserats i en regressionsanalys, 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.

4.9 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 avhjälpna hinder i det redan byggda beståndet samt om krav på ny byggnation. För de med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar kan det handla om att skapa platser och miljöer med förutsägbarhet, tydlighet och möjlighet till lugn och tystnad.

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 till exempel till Basanpassningsprogrammet för flerbostadshus, som innehåller en bättre nivå på tillgänglighet. På kommunens hemsida finns också en felanmälningsjänst för enkelt avhjälpna hinder.

Kommunen har ett fortsatt behov att bygga LSS-bostäder och andra mötesplatser för LSS-verksamhet på lämpliga platser i staden.



5 Så bygger vi staden

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. Utvecklingen ska ske med ett hållbarhetsperspektiv och mot klimatneutralitet. 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 parker och naturområden förbättrar helsingborgarnas livsvillkor och livskvalitet samt 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.

Analysen av befolkningens bostadsbehov visar att vi behöver fler större bostäder för barnfamiljer och öka produktionen av småhus och bostadsrätter. Vårt bostadsbehov pekar på 700 - 800 nya bostäder per år samt därtill ytor för näringsliv och samhällsservice. Vi har ett mål om att antalet startbesked för småhus under en mätperiod av fem år (2022 - 2026) ska uppgå till ett genomsnitt om minst 250 per år. I områden med många småhus och en äldre befolkning ser vi ett behov av mindre lägenheter inriktade mot äldre.

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. För att kunna växa på ett hållbart sätt beaktar vi kulturmiljövärden och gröna kvaliteter i utvecklingen av våra exploateringsområden.

I vår planering behöver vi även beakta behovet av utrymme för vatten i nya och befintliga stadsdelar för att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten och för att värna god vattenstatus i recipienterna. Nyckeln för att förena ny bebyggelse med utrymme för vatten är multifunktionella dagvatten- och skyfallsåtgärder ovan mark som bidrar med biologiska och rekreativa värden.

Vi uppmuntrar innovation, kreativitet, hållbara materialval och resurseffektiva energilösningar.



Så gör vi:

- Vi eftersträvar en livskraftig utveckling i hela kommunen och lokaliserar 70 % av nya bostäder till centralorten och 30% till landsbygdens tätorter
- Vi prioriterar för att öka utbudet av småhustomter och bostadsprojekt som riktar sig till den äldre befolkningen när småhusboendet blir för ansträngande.
- Vi ska arbeta för att testa nya lösningar för att minska tröskeln in för ett eget boende, till exempel hyrköp och liknande lösningar där det är lämpligt.
- Vi beaktar elförsörjningen och effekten i vår planering så den räcker till nya projekt och områden. Vi prioriterar fjärrvärme och anläggningar för förnybar energi.
- Vi prioriterar stadsutveckling med potential för låg klimatpåverkan, som bidrar till att skapa innovativa lösningar inom klimatområdet eller som på annat sätt tar oss närmare ett klimatneutralt samhälle.
- Vi prioriterar stadsutveckling som stärker stadens attraktionskraft och bidrar till en god gestaltad livsmiljö. Vi arbetar med Arkitekturverket för att skapa en god arkitektonisk kvalitet i projekten.
- Vi prioriterar stadsutveckling som bidrar till en yteffektiv markanvändning och som har särskilt goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik eller med gång och cykel.
- Vi arbetar för att matcha upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer för att tillgodose befolkningens bostadsbehov. 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, kultur-, 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.
- När vi förtätar prioriterar vi stadsutveckling med en balanserad exploateringsgrad som sker utifrån platsens förutsättningar och frigör dess potential. Staden använder sig av balanseringsprincipen för att minimera ianspråktagande av viktiga naturmiljöer.
- Vi ska stimulera ett resurs- och energieffektivt byggande bland annat genom att tillämpa ett livscykelperspektiv på bygg- och anläggningsfasen, driftsfasen och rivningsfasen, där en låg klimatpåverkan är avgörande.
- Vi verkar för fler bostäder inom befintlig bebyggelse genom omvandling av underutnyttjade byggnader.



- Vi stärker invånarnas känsla av identitet och kontinuitet genom att ta tillvara och stärka historiska strukturer och kulturmiljöer.
- Vi prioriterar stadsutveckling med goda förutsättningar för grönska, sociala aktiviteter och odling samt projekt som lyfter behoven hos barn och personer med funktionsnedsättning.

5.2 Ett hem för alla

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. Staden ansvarar för att motverka segregation och utanförskap och att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till en god bostad. Resurs- och inkomstsvaga hushåll har svårast att ordna egen bostad och här behöver stadens förvaltningar gå i takt för att skapa en god balans i tilldelningen av bostäder. Målet är att underlätta för grupper med olika ekonomiska förutsättningar att få ett stabilt, långsiktigt och tryggt boende, anpassade efter individens behov och förutsättningar. Därför är det en prioriterad fråga för staden att tillgängliggöra passande bostäder som är yteffektiva och prisvärda för alla hushåll.

I en trygg och integrerad stad finns en 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.

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 bidrar med en variation av bostäder vid nyproduktion och främjar nya bostadstyper, koncept och lösningar för att möta de målgrupper som efterfrågar bostad i Helsingborg.
- Vi testar olika sätt att öka matchningen i det befintliga bostadsbeståndet, bland annat genom främjandet av flyttkedjor. Detta underlättar för våra invånare att anpassa sin bostad efter aktuell livssituation.
- 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 synliggör förutsättningar, utveckling och utmaningar i stadens områden 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.
- Stadens förvaltningar i samverkan med allmännyttan inför social förtur för invånare som är utsatta för våld i nära relation.
- Antalet bostadslösa barnfamiljer ska minska.

Så gör vi:

- Vi underlättar den enskildes inträde på bostadsmarknaden genom olika bostadssociala insatser med syfte att stärka individer att klara av ett självständigt boende. 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.
- 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 strukturerad fördelning av lägenheter och undviker nya placeringar i de mest utsatta områdena.
- Staden ska utveckla det vräkningsförebyggande arbetet med syfte att genom tidiga insatser i samverkan med fastighetsägarna undvika att invånare blir av med sin bostad.
- I marköverlåtelseavtal kan staden tillförsäkras ett antal lägenheter i aktörens nyproduktion eller befintliga bestånd för att användas i bostadssociala insatser. I det fall staden väljer att tacka nej till att förvärva/hyra lägenheter inom aktörens nyproduktion ska aktören erbjuda motsvarande antal lägenheter i sitt befintliga bostadsbestånd om sådant finns inom Helsingborgs kommun.
- Vi arbetar för att säkra alla barns rätt till en trygg bostad genom att särskilt bedöma barnets bästa gällande bostadssociala insatser



5.3 En plats för företagsamma människor och företag

Helsingborg ska vara en självklar och attraktiv plats att testa, investera och etablera sin verksamhet i. Stadens utbud ska möta näringslivets behov. Ett varierat utbud av etableringsmöjligheter är en stark drivkraft för att attrahera företagsamma människor och företag. Att näringslivet erbjuds mark, läge och lokaler som uppfyller deras krav är viktigt för hela stadens utveckling. Vi ska proaktivt arbeta med att attrahera investeringar till staden i form av nya företagsetableringar och tillväxt i befintliga företag.

Näringslivet i Helsingborg består av cirka 15 000 registrerade företag och är varierat med drygt 615 olika branscher representerade, vilket utgör cirka 75 % av alla branscher. Näringslivet genomgår en kontinuerlig strukturomvandling till kunskapsintensiv tjänsteproduktion och servicenäringar. Helsingborg stad har fördelar och en stark tillväxt relativt andra kommuner inom bland annat näringar med stora varuflöden, handel, tillverkning och företagstjänster av olika karaktär. Detta är branscher som bedöms få en stark framtida tillväxt och därmed är betydelsefulla.

Helsingborgsregionen har ett av Sveriges bästa logistiklägen och en betydande del av stadens näringsliv är kopplat till logistikkedjan. En tydlig målsättning är att öka antalet kunskapsintensiva företag och anställda i dessa företag. Starka partnerskap inom stadens styrkeområden så som logistik, tech/IT, miljö, e-handel och varierad tillverkningsindustri, kommer vara avgörande för att attrahera intressenter till dessa investeringar.

Staden driver klimat- och hållbarhetsfrågor med en tydlig ambition – ett klimatneutralt Helsingborg 2030. Klimatförändringarna är vår tids största utmaning. Det finns ingen fråga som är lika angelägen för vår framtida välfärd och grön tillväxt står högt på agendan för beslutsfattare världen över. Staden letar efter nya perspektiv, innovation och strategiska samarbeten inom exempelvis energieffektivisering och funktionella transportsystem. Genom Helsingborgsdeklarationen är målsättningen att tillsammans med näringslivet bli Europas mest snabbväxande och hållbara logistiknav.

Under de närmaste åren kommer de centrala delarna av staden att fortsätta byggas ut. Hamnområdet är i en stor omvandling och innovationsdistriktet kommer fortsätta utveckla staden som testbädd och labb för stadsutveckling. Staden har en stark position i stadsutveckling kring vatten och avlopp, avfall, energi och återvinning i smarta resursflöden mellan industrier och stad. I samband med utvecklingen som sker i de centrala delarna kan det för företagen uppstå behov av flyttkedjor och expansion i nya områden.

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. För att tillgodose näringslivets efterfrågan behöver samarbeten med Familjen Helsingborg och privata fastighets- och markägare stärkas.



Staden vill möjliggöra för olika typer av verksamheter och även för företag inom konst och kultur. Kulturella och kreativa näringar skapar förutom jobb också långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer. Det är kunskapsintensiva företag som kan locka kompetens till Helsingborg och stärka stadens innovationskraft. För att attrahera start-ups av olika slag i kultursektorn krävs rimliga hyresnivåer.

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, klimatneutralitet, hållbar utveckling och effektiv markanvändning.
- Eftersom det på sikt kommer att bli ont om mark för verksamhetsetableringar utgör kunskapsintensiva branscher, behov av att lösa flyttkedjor, klimat- och energifrågor samt kopplingar till stadens befintliga näringsliv och akademi prioriterade kriterier vid försäljning av stadens mark.
- Vi arbetar aktivt med att ge befintliga företag möjligheten att expandera.



6 Våra prioriterade områden

Översiktsplanen visar inriktningen för kommunens övergripande utveckling och en ambition om hur områden ska användas. För att visa vilka ytor staden ska fokusera på har prioriterade områden pekats ut. Prioriteringsordningen tydliggör hur planeringen av större stadsutvecklingsprojekt eller näringslivsetableringar bidrar till utvecklingen av kommunens olika delar och säkerställer den långsiktiga bostadsförsörjningen.

Prioriteringen innebär bland annat att detaljplanearbeten främst ska påbörjas inom de utpekade områdena. Genom att kraftsamla inom kommunkoncernen och i vår dialog med andra myndigheter långsiktiga investeringar användas på bästa sätt.

Vi ser till att bygga färdigt de prioriterade områdena innan vi påbörjar ett nytt område. Det möjliggör ett bättre driv i utvecklingen av Helsingborgs större stadsutvecklingsområden och koppla bättre 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. Prioriteringen innebär inte att staden utesluter att arbeta med andra utvecklingsområden om det anses lämpligt.

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 analysen av planområdet och dess omgivning ett viktigt underlag. Planområdenas förutsättningar och i vilken grad de uppfyller punkterna i kapitel 5.1 är en grund för hur vi prioriterar arbetet.

Helsingborg fortsätter att växa och vi vill i samband med utbyggnaden 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. 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. Ofta är det markparkeringsplatser som tas i anspråk i förtätningsprojekt, vilket ställer krav på effektivare parkeringslösningar.



6.1 Prioriterade områden för bostäder 2024–2027

I enlighet med översiktsplanen ska en stor del av utbyggnaden koncentreras runt de regionala noderna. För perioden 2024–2027 prioriteras främst Helsingborg C med H+ och Maria station. Vi fortsätter förtäta för att förstärka stadens kvaliteter och växa resurseffektivt.

Utöver de regionala noderna pekar vi ut större utvecklings- och utbyggnadsområden i vår prioritering. De områden vi fokuserar på är Drottninghög, Östra Ramlösa och Västra Berga. För de regionala noderna och de större utvecklings- och utbyggnadsområdena eftersträvar vi gemensamma parkeringslösningar för att skapa attraktiva boendemiljöer.

Stadens stationsorter kan i stationsnära lägen inrymma såväl bostadsutbyggnad som besöks-, kunskaps- och personalintensiv verksamhet samt icke störande verksamheter. De prioriterade områdena för perioden är Ödåkra, Påarp och Gantofta. Ödåkra är redan idag en attraktiv utvecklingsort som erbjuder sina invånare många boendekvaliteter. I Gantofta finns också möjlighet till utveckling i de sydvästra delarna av orten. Tillsammans med Påarp kommer dessa två orter att stå för ett stort antal nya bostäder under de närmsta tio åren. Stationsorterna ska utvecklas yt-effektivt och skapa en positiv identitet i orterna. Utvecklingen i stationsorterna är en viktig del för att nå målet om i genomsnitt 250 småhus och år.

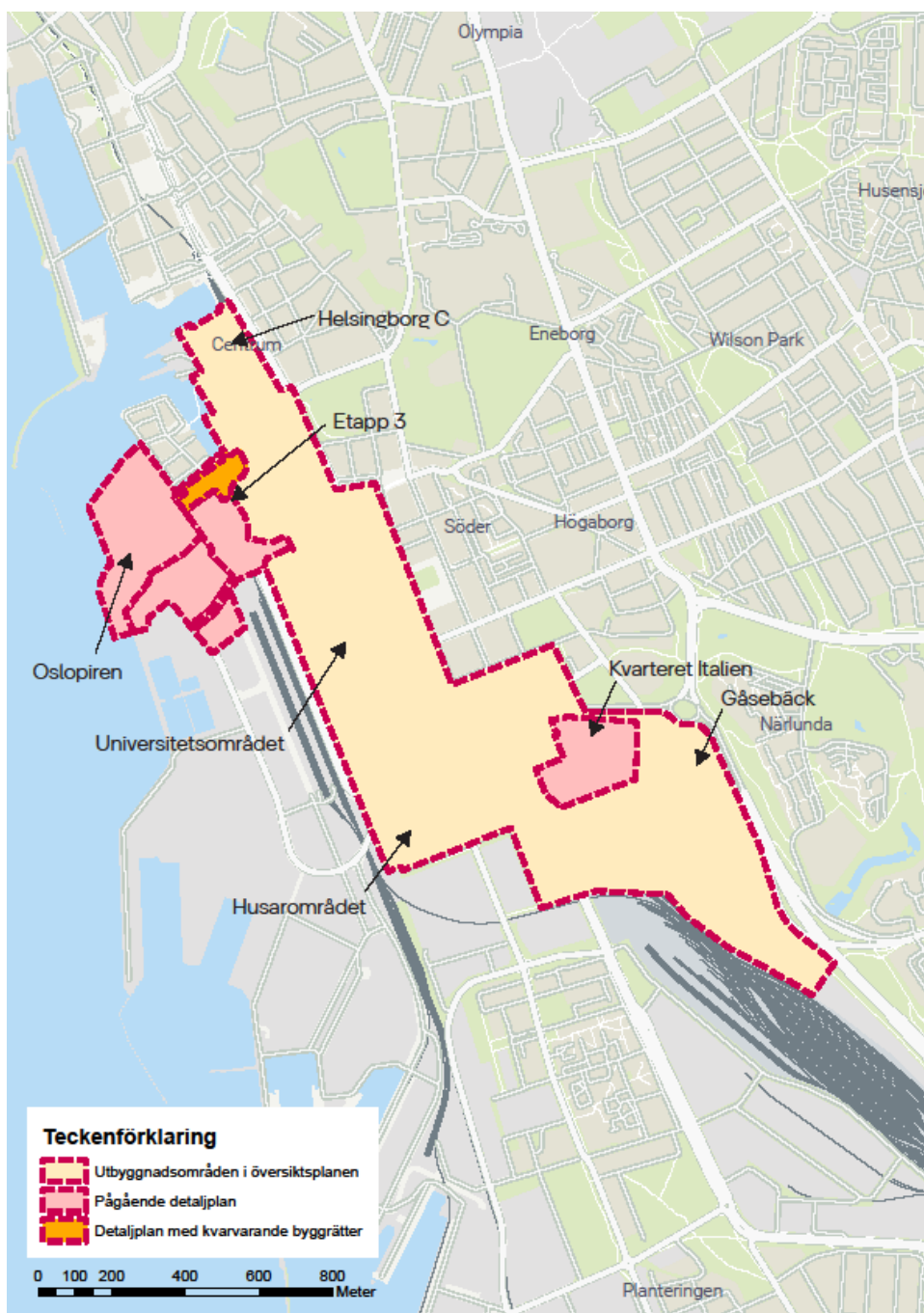
För att planera energisystemet och relaterade infrastrukturinvesteringar är det väsentligt att det inte uppstår alltför stora och tvära avvikelser från beslutad prioriteringsordning.



Helsingborg C med H+

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg under modern tid. Det centralt belägna hamn- och industriområdet ska 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.

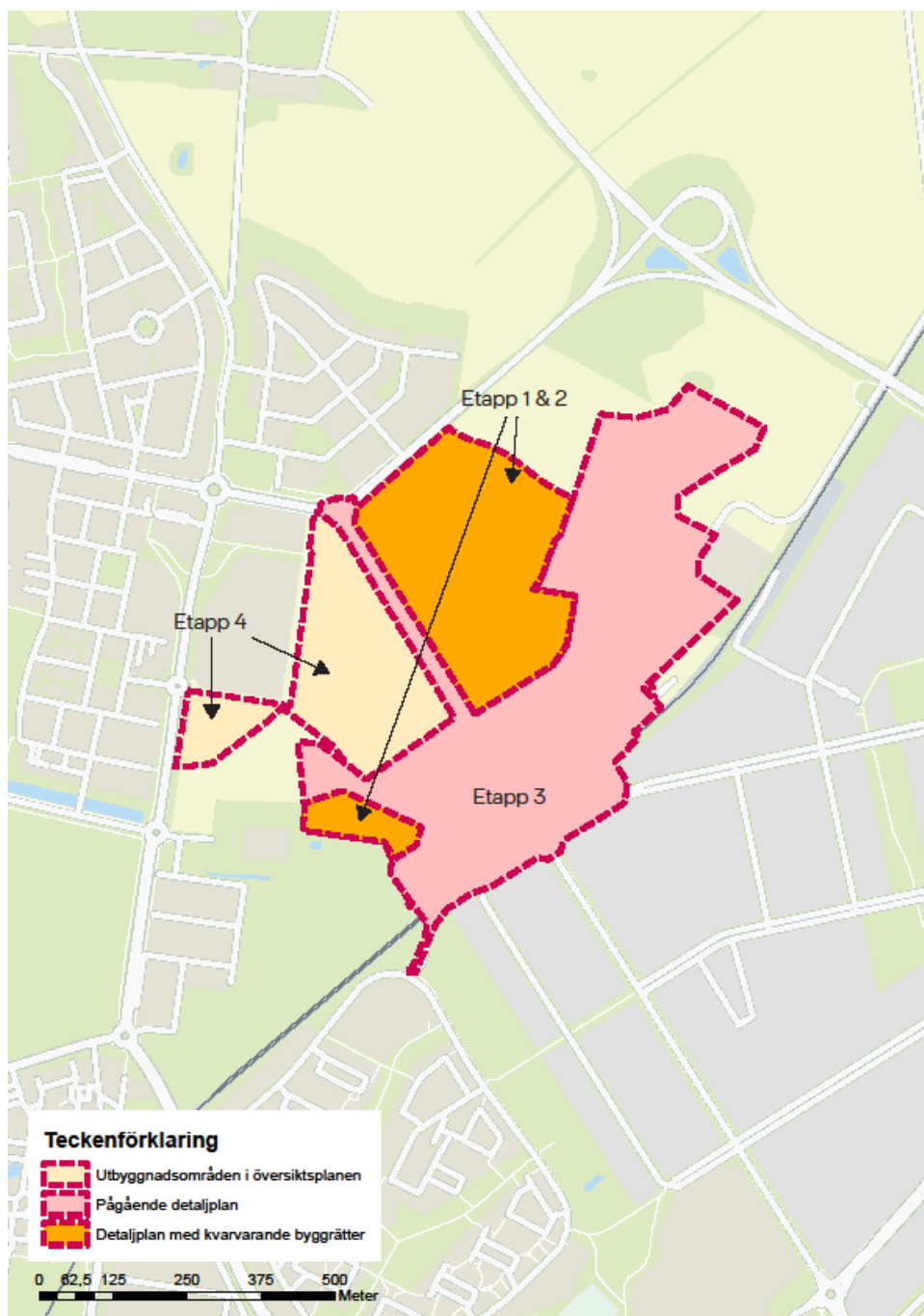
Oceanhamnen är först ut och omvandlas till en stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. I slutet av perioden ska Universitetsområdet kring Campus Helsingborg utvecklas till en stadsdel där det finns människor alla tider på dygnet. Gåsebäck ska omvandlas från industriområde 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

Området utvecklas med både stadskvaliteter och närhet till naturen. I Maria stationsområde planerar vi för flerbostadshus, radhus och enfamiljshus samt service och centrumfunktioner. Maria har utvecklats succesivt och varit en stor del av Helsingborgs stadsutveckling historiskt. Maria har en fortsatt hög utvecklingspotential. Under de kommande åren kan ungefär 1000 nya bostäder tillkomma.

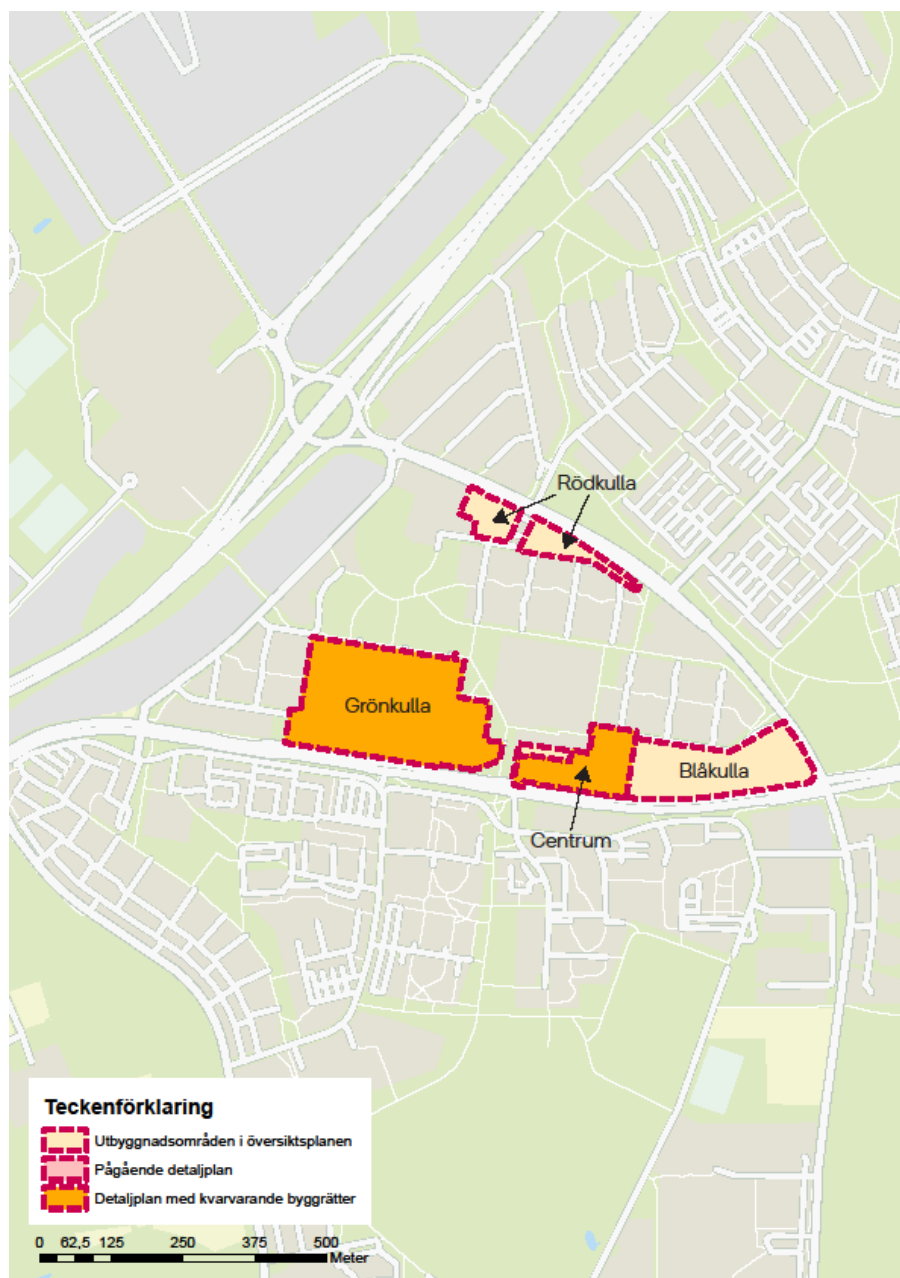
Bostäderna i Maria stationsområde planeras tillkomma dels i den pågående detaljplanen etapp 3 men även på sikt i nästa etapp 4 som ligger väster om pågående etapp.



Drottninghög

Drottning H är ett samverkansprojekt mellan stadens förvaltningar och Helsingborgshem. Målet är att utveckla Helsingborgs äldsta miljonprogram till en attraktiv och integrerad stadsdel i Helsingborg. Efter de senaste årens ombyggnad finns redan många nya mötesplatser inom- och utomhus, nya kopplingar och bostäder i olika upplåtelseformer för många nya målgrupper. Nya verksamheter har flyttat till lokaler vid Regements- och Vasatorpsvägen och Drottninghög centrum.

Under de kommande åren planeras för ytterligare bostadsrätter längs med Vasatorpsvägen. Det blir nybyggnation av bostäder och lokaler i två nya kvarter inom centrumområdet och ett nytt torg som binder ihop Drottninghög och Fredriksdal. Nya detaljplaner ska tas fram som möjliggör en förtätning av Blåkulla och Rödkulla och för att göra områdena mindre ensartade. Projektet har kommit halvvägs och ska utvärderas och lärdomar och förbättringsförslag kommer att tas med inför det fortsatta arbetet inom Blåkulla och Rödkulla. Det finns ett behov av ett nytt vårdboende i området.



Västra Berga

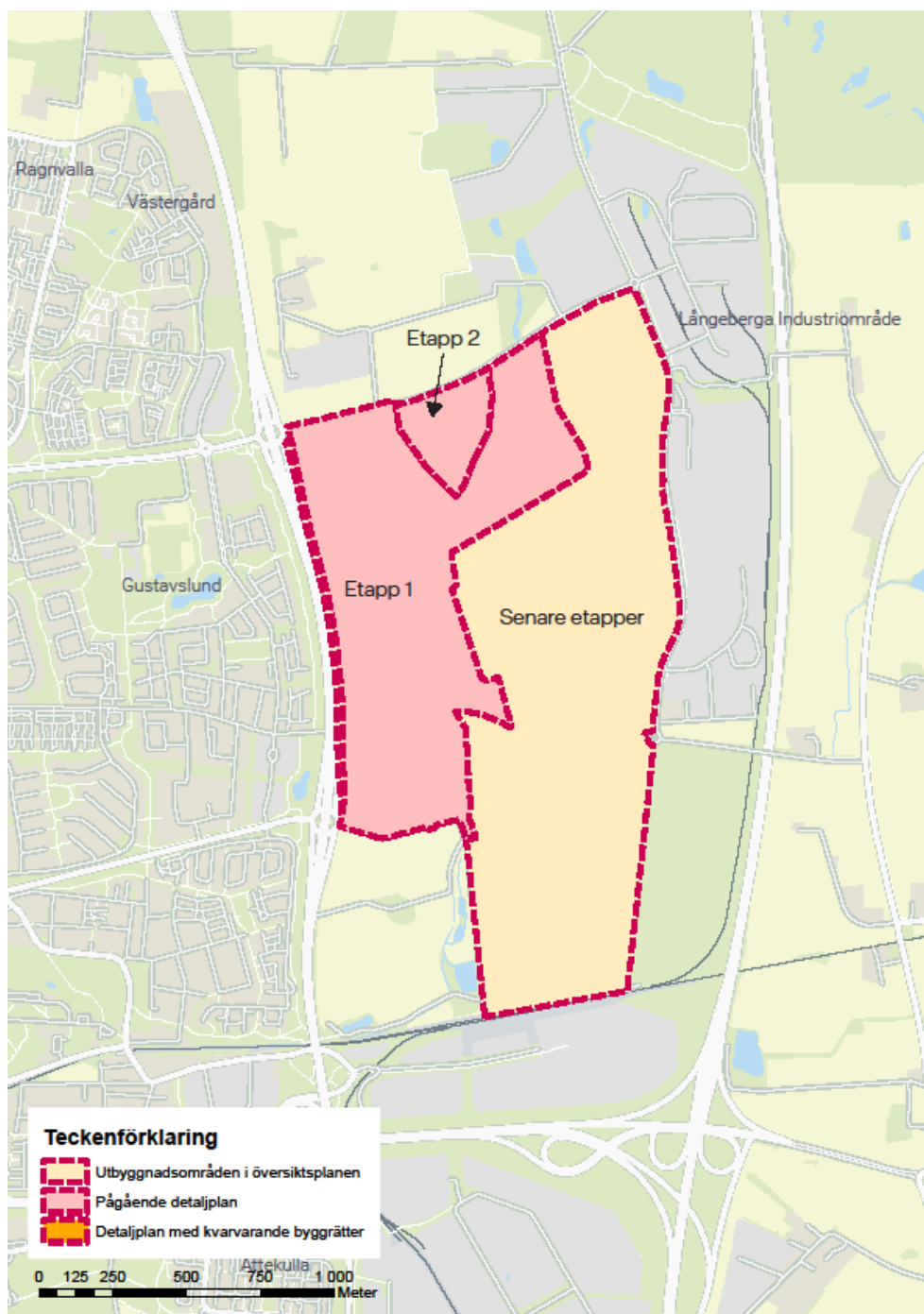
Vid det större utbyggnadsområdet i södra delen av Västra Berga, Rundgången, och angränsande område söder om Rundgången vid norra infarten av Helsingborg föreslås en förtätning med bostäder och en utveckling av servicefunktioner. I området kommer ny skola och förskola behövas när nya bostäder tillkommer.

Rundgången ska utvecklas stegvis med flera detaljplaner och arbetet inleds i de norra delarna av området. Det angränsande området vid norra infarten avses ändra karaktär från dagens verksamhetsområde till bostadsbebyggelse.



Östra Ramlösa

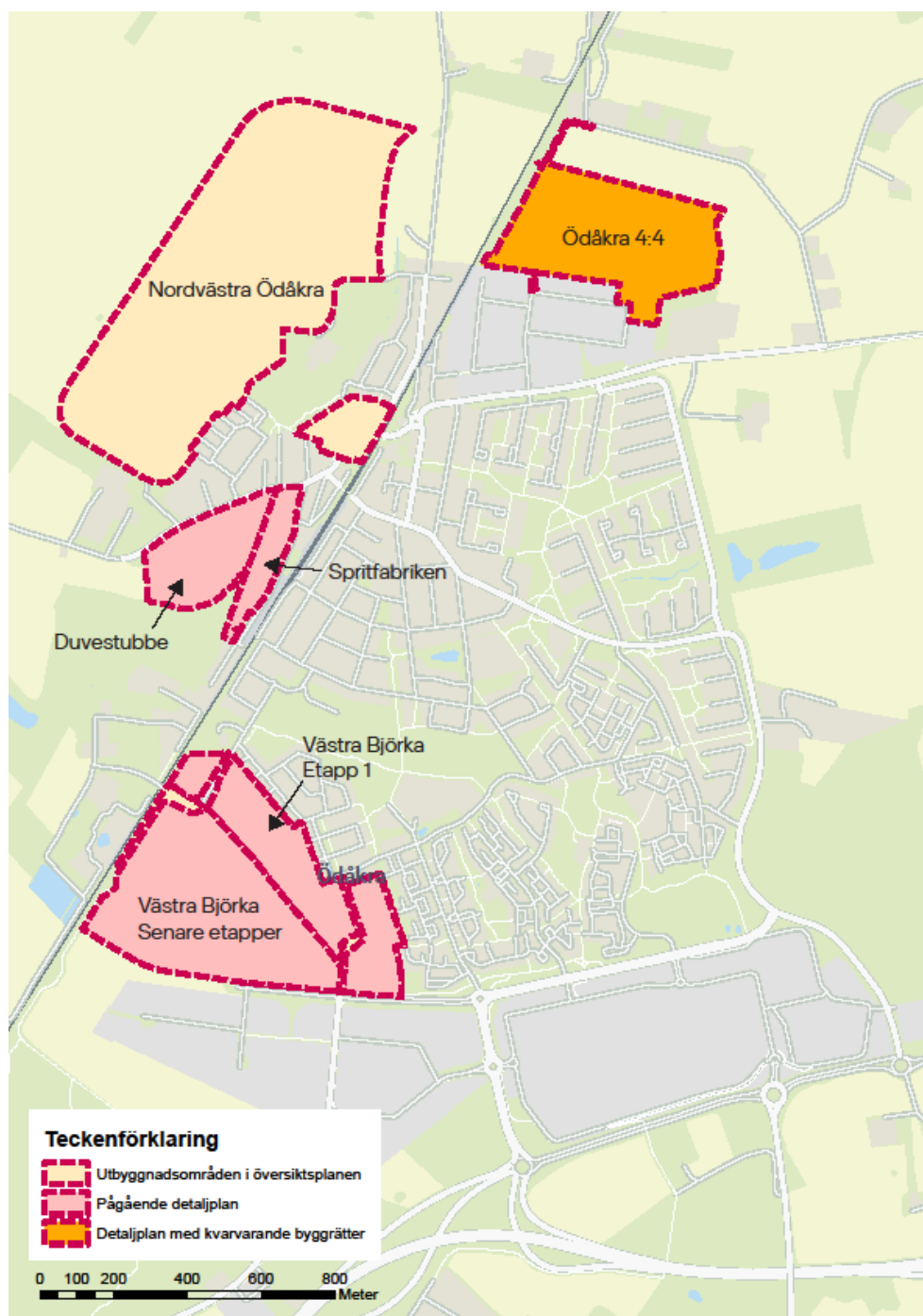
Östra Ramlösa är ett stort stadsutvecklingsprojekt med ambitionen att bli Sveriges bästa stadsdel för barnfamiljer. På sikt ska Östra Ramlösa rymma cirka 3 000 bostäder. Stadsdelen ska innehålla blandad bostadsbebyggelse, skola, förskola, idrottshall, service och mobilitetshus. Den gestaltade livsmiljön är en viktig del i arbetet med att skapa en barnfamiljvänlig stadsdel med hög livskvalitet. Med fokus på hållbarhet och innovationshöjd planeras ett lokalt källsorterande vatten- och avloppssystem och ett energisystem som balanserar tillgång och efterfrågan på energi och effekt i samverkan med platsen Helsingborg. Den första detaljplanen som rymmer cirka 1 500 bostäder förväntas antas efter sommaren 2024 och kommer byggas ut etappvis under cirka tio år. I Östra Ramlösa pågår även planarbete för ett nytt sjukhus.



Ödåkra

Pågående detaljplaner vid Duvestubbe, väster om Västkustbanan, Västra Björka och de sydvästra delarna av Ödåkra, möjliggör tillsammans för cirka 400 – 450 bostäder, många av dessa i nära anslutning till stationen. Ett detaljplanearbete pågår även söder om Björka Västra för ytterligare småhus och flerbostadshus.

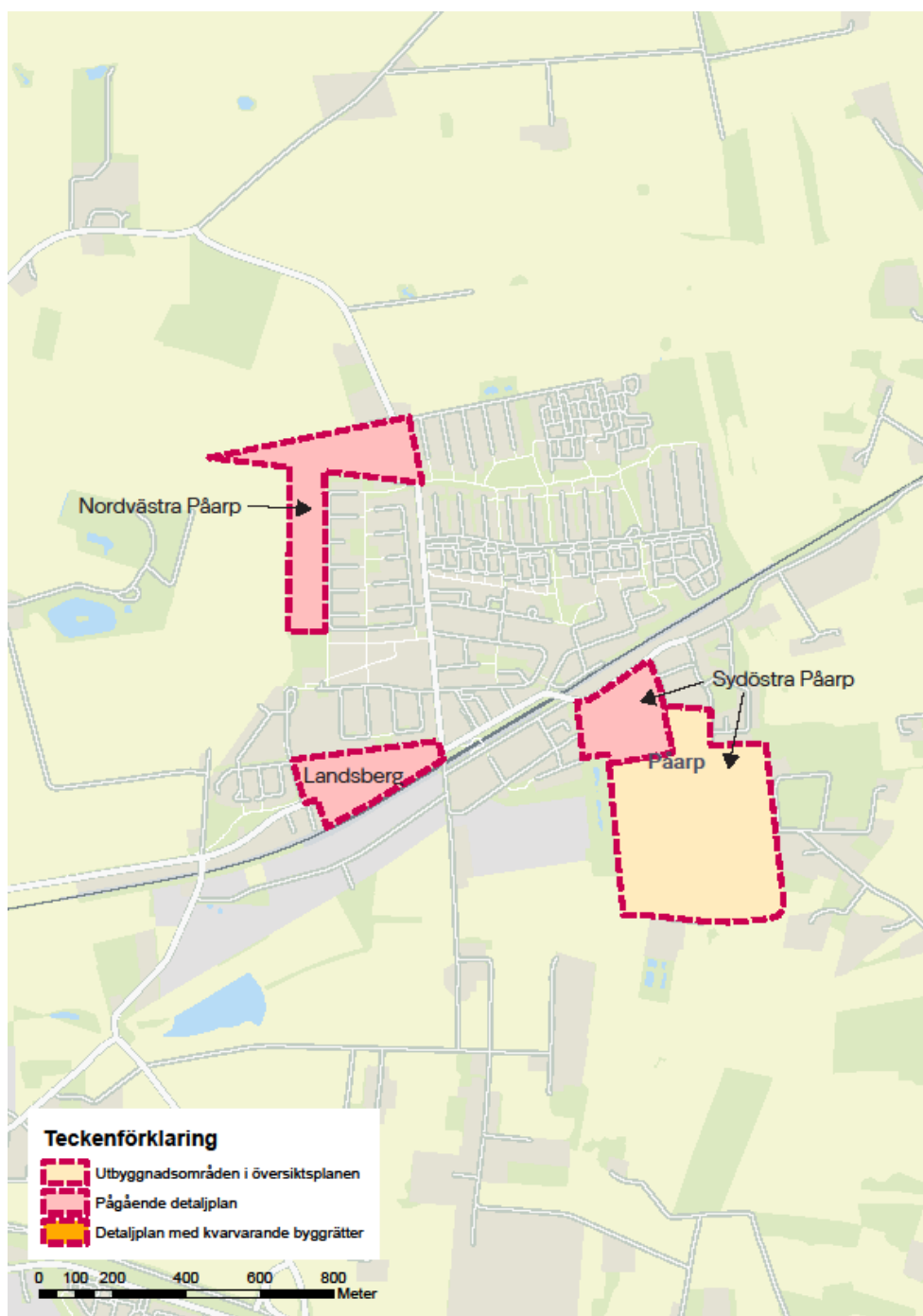
En fortsatt utbyggnad av Ödåkra kräver investeringar i spillvattennätet och ett stort fokus på dagvattenhanteringen krävs inom orten.



Påarp

ÖP 2021 pekar ut flera stationsnära områden för bostadsbebyggelse som i nuläget används som jordbruksmark. Pågående detaljplaner möjliggör cirka 250-300 bostäder i Påarp. Planläggning av bostäder i Påarp behöver ta hänsyn till befintliga landskapselement, buller från Skånebanan och behovet av planskilda korsningar under Skånebanan.

En större utbyggnad i sydöstra Påarp kräver en ny bilkoppling. Påarp har i nuläget inte något fjärrvärmenät men en utbyggnad bör övervägas med tanke på utvecklingen av nya bostäder och angränsande verksamhetsområden.



Gantofta

Flera utbyggnadsområden pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Gantofta. Den större potentialen för en utveckling av orten finns i de sydvästra delarna. Här finns ett intresse för att bygga cirka 150 – 200 bostäder. Planläggningen behöver ta hänsyn till befintliga landskapselement, landskapsbilden och behovet av gemensamma grönytor. Utbyggnadstakten får en direkt påverkan på behovet av fler skol- och förskoleplatser och frågan behöver analyseras vidare i den fortsatta utvecklingen av orten.

Gantofta har inte möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet och en utbyggnad är inte trolig då den ligger långt från befintligt nät. Föreslagen utbyggnad bedöms trots detta vara bra för orten.



6.2 Utblick mot 2035 – prioriterade områden för bostäder

Utblicken mot 2035 ska ge en hänvisning om de fortsatta prioriterade områdena efter 2027 mot 2035. Detta för att skapa en mer långsiktig bild av var staden på längre sikt avser fokusera sin utveckling. Flera av de utpekade områdena som Helsingborg C med H+, Mariastaden, Drottninghög och Östra Ramlösa kommer fortsatt vara prioriterade utvecklingsområden och ha delar som kan utvecklas vidare.

Två utvecklingsområden som tillkommer i utblicken är det befintliga sjukhusområdet samt befintliga containerhamnen. En flytt av det befintliga sjukhusområdet till Östra Ramlösa och en flytt av containerhamnen längre söderut möjliggör stora stadsutvecklingsmöjligheter i de centrala delarna av staden. Områdena avses bli prioriterade område utifrån dess omfattning och det centrala läget i staden.

Befintliga sjukhusområdet

Nuvarande sjukhusområde har ett strategiskt läge och stor potential som stadsutvecklingsprojekt med blandad stad som kan innehålla flera olika typer av verksamheter.

För närvarande pågår en förstudie/strategisk analys som översiktligt redovisar förutsättningar för omvandling av det befintliga sjukhusområdet. Den strategiska analysen ska översiktligt redovisa sjukhusområdets strategiska läge och bebyggelsens förutsättningar (möjligheter och begränsningar). Området ska etappvis utvecklas till en attraktiv stadsdel, i samklang med sin omgivning, när sjukhuset flyttas till Östra Ramlösa. Den strategiska analysen ska kunna utgöra en vägledning/underlag för ett nytt planprogram för området. Flytten kan först ske om 10 - 12 år.

Befintliga Västhamnen

Den befintliga Västhamnen är lokaliserad på ett attraktivt läge ur stadsutvecklingsperspektiv. Dels för att skapa en blandad stad så nära vattnet, dels för att tydligare koppla de södra centrala delarna av Helsingborg till havet.

I nuläget planerar man för en flytt av befintliga containerhamnen längre söderut och först när den nya hamnen är i drift kan en stadsutveckling ske. Utvecklingen kan ske från flera fronter, men bedöms ske över en lång tidshorisont.



6.3 Mark för näringslivet

Enligt antaget mål av kommunfullmäktige ska stadens säljbara mark för näringslivsutveckling som möter marknadens efterfrågan och följer stadens näringslivsprofilering åren 2022 - 2024 i genomsnitt uppgå till minst 20 hektar för att därefter ligga kvar på denna nivå.

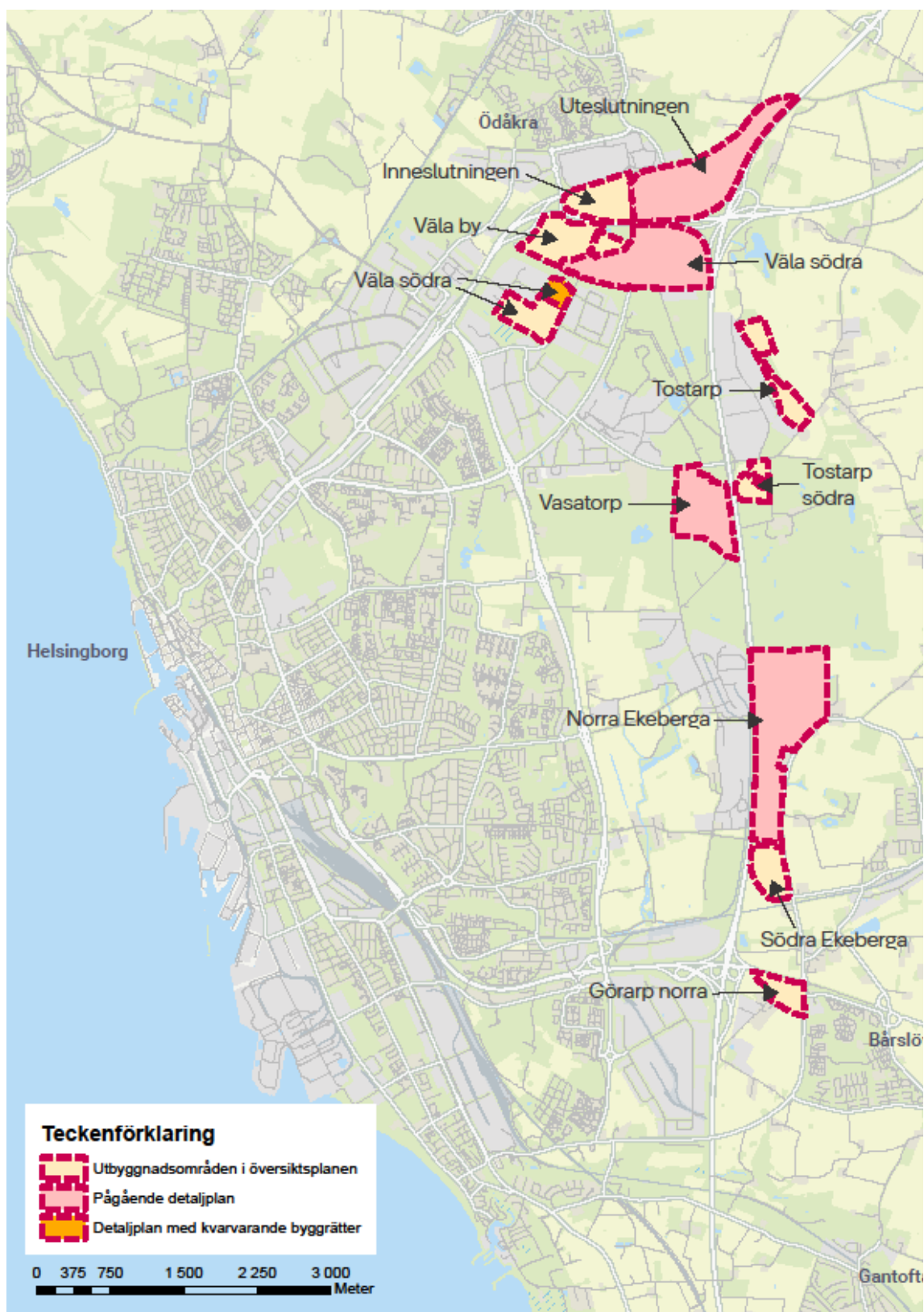
I början av år 2023 hade staden cirka 25 hektar mark för verksamhetsetableringar till försäljning, dock tillgodoses inte marknadens efterfrågan på verksamhetsytor. Detaljplanering av nya verksamhetsområden har inte följt takten av genomförda försäljningar. Efterfrågan på större etableringar för transportintensiva verksamheter med närhet till motorvägar är hög. Storleksordningen på etableringarna gör att endast ett fåtal aktörer tilldelas mark samt att stadens markinnehav sjunker kraftigt vid försäljningar. För att uppnå kommunfullmäktiges mål måste staden få större rådgighet över mark för verksamhetsetablering och samverka med den privata sektorn behövs 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 förbättrade förutsättningar för detaljplanerad mark för verksamhetsetableringar.

På kort sikt krävs att detaljplanerna för Väla Södra och Vasatorp antas och vinner laga kraft för att möta efterfrågan. För fortsatt framtagande av verksamhetsområden har planarbetet för Uteslutningen påbörjats och planprogram för Norra Ekeberga ska tas fram. Vasatorp, Uteslutningen och Norra Ekeberga är samtliga exempel på samverkansförfarande med privata aktörer där markbyten aktualiseras.

För att på längre sikt även kunna möta marknadens efterfrågan behöver vi planera för strategiska markförvärv i enlighet med gällande översiktsplan ÖP2021, där en prioriteringsordning har tagits fram. Detta för att i möjligaste mån balansera och säkerställa att utbyggnaden av verksamhetsområden sker i rimlig takt samt för att undvika oönskade effekter som en för snabb utbyggnad kan medföra.

Verksamhetsområdena är uppdelade i prioritet 1 till 3 och framgår av ÖP2021. Pågående detaljplaner och framtida utbyggnadsområden framgår av bilden nedan. Tätheten och möjligheten att bygga på höjden är viktiga frågor för att hushålla med det som idag är jordbruksmark. Effektiv resurshushållning för att ytterligare hushålla med marken och minska negativ påverkan på klimatet måste aktualiseras i pågående och kommande detaljplane- och exploateringsprojekt för att uppnå stadens mål om klimatneutralitet till år 2030.





Förutom ny exploatering vill staden även möjliggöra för förtätning, utveckling och omvandling av befintliga områden. Ett exempel är Helsingborg Innovation District (HEIDI), som är ett centralt område där ledande institutioner som universitet, stora företag och offentlig verksamhet samexisterar med företag, inkubatorer, acceleratorer och det omgärdande samhället. Ambitionen med HEIDI är att skapa en globalt ledande mötesplats för innovation, inte minst när det gäller klimatomställningen. HEIDI utgår från Helsingborg C i norr och sträcker sig söderut via Oceanhamnen till området där Campus Helsingborg och RecoLab är beläget.

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.

6.4 Mark för offentlig service

Fastighetsförvaltningen driver och samordnar Helsingborg stads övergripande strategiska lokalförsörjning i samarbete med stadens förvaltningar. Fastighetsförvaltningen bistår även stadens nämnder i lokalförsörjningsprocessen inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar.

Stadens förvaltningar ansvarar för sina egna lokalbehov. Fastighetsförvaltningen fungerar som rådgivare och sammanställer årligen förvaltningarnas förväntade lokalbehov i en långsiktig investeringsplan. Den ligger till grund för stadens investeringsbudget. I regelbundna strategiska möten stäms förvaltningarnas framtida behov av och långsiktiga utvecklingsplaner samt strategier för lösningar av lokalbehoven arbetas fram. Dessa lokalbehov löses i första hand via stadens investeringsplan, men lösningar som inhyrning av lokaler via externa aktörer är även aktuellt, om inte staden själv kan lösa behovet.

För att säkra byggrätter för offentlig service i stadens olika delar leder fastighetsförvaltningen en arbetsprocess tillsammans med framför allt skol- och fritidsförvaltningen samt vård- och omsorgsförvaltningen. I detta arbete deltar även stadens mark- och exploateringsenhet samt stadsbyggnadsförvaltningen. Verktyg som bostads- och befolkningsprognoser är viktiga instrument. I processen säkras markbehov i kommande detaljplaner samt de kvaliteter som eftersöks på de olika tomterna, beroende på vilken typ av servicebehov som är aktuellt.



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.

Utvecklingstakten av bostäder har under tidigare år varit god men har nu sjunkit på grund av rådande konjunkturläge. 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 vi 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.

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 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 ska framgå för området. Detaljplaner och planbestämmelser för verksamhetsområden utarbetas flexibla så de kan möta de olika behov som kan uppstå över tid.
- 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, 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 säkerställer en effektiv, god och tillgänglig service som underlättar för företag och företagare.



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.

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 enligt vissa, av kommunen uppsatta, kriterier. Förfarandet kan genomföras genom s.k. prekvalificering.



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 markupplåtelse- 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.

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.
- Huvudprincipen för tilldelning av mark till det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem är direktanvisning. Detta för att möjliggöra genomförande av bolagets ägardirektiv eller i de exploateringsprojekt där Helsingborgshem anses kunna ge mervärde i det enskilda projektet exempelvis genom att säkerställa en mångfald i området.



- 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, till exempel klimatneutralitet/klimatpositivt till 2030.

Markanvisningstävling

Inför exploatering av stadens mark 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.

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 har möjlighet att göra en kontroll av företag och fastighetsutvecklare som avser teckna avtal/överenskommelser med staden. Staden har rätt att neka ingåendet av avtal/överenskommelser om staden inte finner aktören lämplig som avtalspart.
- Staden premierar energieffektivitet ur ett systemperspektiv, hållbart byggande och åtgärder mot klimatneutralitet 2030. Finns det möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet ställer staden krav på att anslutningen genomförs. Avsteg kan ske om särskilda skäl föreligger i det enskilda fallet.
- I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal säkerställer staden att byggherren ska erbjuda arbetsförlagt lärande. Förutsättningarna ska tydligt framgå i det specifika underlaget till aktuell markanvisning.
- I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal kan staden ställa krav på att byggherrarna ska redovisa hur de säkerställer goda arbetsförhållanden.



- Föreligger särskilda skäl kan ett markanvisningsavtal förlängas. Eventuell förlängning beslutas av staden. Vid förlängning utgår en avgift som baseras på den beräknade köpeskillingen. Om marköverlåtelseavtal tecknas avräknas erlagd avgift från köpeskillingen. I det fall marköverlåtelseavtal inte tecknas har staden rätt att behålla avgiften.
- För marköverlåtelseavtal gäller vid var tid gällande delegeringsordning för beslut och tecknande av dessa. 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 och/eller 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 minst en dörr. 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.
- Tomträtsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av ersättningen 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. Direktanvisning innebär att en intressent väljs ut av staden utan föregående jämförelseprocess med andra intressenter. Varje förfrågan hanteras enskilt utifrån intressentens behov och vid tillfället tillgänglig mark. Intressent lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå, skisser, verksamhetsbeskrivning och ekonomisk redovisning som staden utvärderar och tar beslut utifrån om etablering är lämplig inom stadens markinnehav. En förutsättning är att intressenten kan visa på en ekonomisk och organisatorisk stabilitet för genomförande av projektet. Utöver det tas hänsyn till referensprojekt och erfarenheter från andra samarbeten. Staden har möjlighet att göra en kontroll av företag och fastighetsutvecklare som avser teckna avtal/överenskommelser med staden och rätt att neka ingåendet av avtal/överenskommelser om staden anser det lämpligt.

I det fall det finns flera intressenter av en fastighet genomförs en jämförelseprocess. Flertalet faktorer vägs in i processen utifrån platsens förutsättningar, karaktär på etableringen samt för utvecklingen av det befintliga näringslivet i Helsingborg. Exempel på sådana faktorer är antalet arbetstillfällen, nyttjande av möjlig byggrätt, gestaltning, hållbara och innovativa lösningar, påverkan på flyttkedjor inom staden och om verksam aktör bidrar till stadens prioriterade utvecklingsområden inom kunskapsintensitet och forskning.

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.

8.2.1 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor för näringslivsetableringar

Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar tillsammans med avdelningen för näringsliv och marknad arbetet med försäljning av mark för näringslivsetableringar.

Tilldelning av verksamhetsmark

- Tilldelning av verksamhetsmark sker bland annat utifrån verksamhetens inriktning, antalet arbetstillfällen, nyttjande av möjlig byggrätt, gestaltning, åtgärder mot klimatneutralitet, hållbara och innovativa lösningar, påverkan på flyttkedjor inom staden och om verksam aktör bidrar till stadens prioriterade utvecklingsområden inom kunskapsintensitet och forskning. Utöver det tas hänsyn till referensprojekt och erfarenheter från andra samarbeten. En förutsättning för att erhålla mark är att intressent kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projekt.
- 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.



- En angränsande verksamhet till stadens verksamhetsmark kan få förtur till förvärv om det går att påvisa ett behov av marken.

Finns det möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet ställer staden krav på att anslutningen genomförs. Avsteg kan ske om särskilda skäl föreligger i det enskilda fallet.

Markprissättning

- Prissättningen baseras på marknadsvärdet och fastställs genom beslut om försäljningsbemyndigande av kommunfullmäktige. Försäljningsbemyndigandet anger det lägsta priset som marken kan säljas för, med möjlighet för mark- och exploateringsenheten att justera upp priset utifrån rådande marknadsläge och prisutveckling. Det vid varje tid gällande markpriset för respektive verksamhetsområde kommuniceras på stadens hemsida.
- Tomträttsupplåtelser sker mot en årlig kostnad baserad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning 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 ett önskat förvärv inte påkallas av intressenten har staden rätt att behålla optionsavgiften.
- Under optionstiden ska intressenten ta fram en utvecklad verksamhetsbeskrivning, skisser på förslag till etablering och hur byggnaderna ska gestaltas samt redovisa hur fastigheten ska disponeras. Intressenten står för kostnaderna och nedlagd tid för att ta fram efterfrågade uppgifter.

Marköverlåtelseavtal

Enligt nu gällande delegationsordning och reglemente krävs beslut i kommunstyrelsen vid specifikt angivna sammanträdesdatum om att ingå marköverlåtelseavtal.

- De kriterier som anges i samband med diskussioner om överlåtelse under optionstiden ska följas upp och säkerställas för genomförande i marköverlåtelseavtalet.
- Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av genomförande av grundläggningsarbeten. Generellt innebär detta att plattan ska vara gjuten eller att motsvarande konstruktionsarbeten genomförts.



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 för att säkerställa genomförandet av 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.

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, frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.
- Innan arbetet med en detaljplan påbörjas avseende exploatering av privatägd mark, kan Helsingborgs stad påbörja avtalsförhandlingar i syfte att reglera förutsättningarna för detaljplanearbetet i ett ramavtal. Under detaljplanearbetet förhandlar staden med fastighetsutvecklaren för att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan. Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet ska tecknas i samband med att detaljplan antas.
- 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.
- 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.



- I exploateringsavtal reglerar staden inlösen av mark som i detaljplanen är utpekad som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösenkostnaden och förrättningskostnaden finansieras av fastighetsutvecklaren.
- Fastighetsutvecklaren ska i samband med att detaljplanen vinner laga kraft ställa bankgaranti, eller motsvarande säkerhet, för åtgärderna som ska vidtas enligt exploateringsavtalet tills det datum då ersättningen har erlagts.

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 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 årligt analysarbete med bostadsmarknadsenkäten och hushållsstatistik följer vi upp utvecklingen i staden

De regler som presenteras i mark- och boendeprogrammet börjar gälla för nya avtal som sluts efter att kommunfullmäktige har godkänt programmet. Befintliga avtal gäller även efter det att programmet har antagits.

