



Mark- och boendeprogram

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: 8 december 2015, § 204

Revideras av: Kommunfullmäktige

Dokumentets giltighet: 2016-2019

Dokumentet gäller för: Alla nämnder, styrelser och förvaltningar

Dokumentansvarig: Avdelningen för strategisk samhällsutveckling vid stadsledningsförvaltningen



Innehållsförteckning

1	Om programmet	4
2	Våra övergripande ambitioner	4
3	Koppling till andra styrdokument och underlag	5
3.1	Regionala mål och samarbeten	6
3.2	Nationella mål och lagar	7
4	Staden vi vill bygga	8
4.1	Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer	8
4.2	Ett hem för alla	9
4.3	En plats för företagsamma människor och företag	10
5	Våra prioriteringar	11
5.1	Regionala noder	11
5.2	Större utvecklingsområden och förtätning	12
5.3	Befintliga och nya stationssamhällen	13
5.4	Mark för näringslivet	13
6	Befolkningsutveckling och byggande fram till 2035	14
6.1	Prioriterade utbyggnadsområden och utbyggnadstakt	15
7	Så arbetar vi tillsammans	17
8	Riktlinjer för markanvisning	18
8.1	Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder	18
8.2	Så här arbetar vi med markanvisning för näringsliv	19
8.3	Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor	20
9	Riktlinjer för exploateringsavtal	20
10	Ansvar och uppföljning	22



1 Om programmet

Helsingborgs stad har en tydlig vision om att år 2035 vara en skapande, pulserande, global, gemensam och balanserad stad för både människor och företag. För att förverkliga denna vision krävs strategiska ställningstaganden för stadens långsiktiga utveckling och tydliga riktlinjer för hur vi möjliggör för mer kreativitet och nytänkande. Mark- och boendeprogrammet prioriterar stadens utbyggnad och slår fast viljeinriktningar för bostadsförsörjning samt beskriver hur vi arbetar med markanvisning. Genom att ha tydliga prioriteringar och viljeinriktningar skapar vi en transparent, hållbar och inkluderande utbyggnad av Helsingborg.

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

2 Våra övergripande ambitioner

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

Helsingborgs stad har pekat ut åtta övergripande **strategiska mål** som omfattar alla verksamheter. Av dessa åtta är följande särskilt relevanta för mark- och boendeprogrammet:

- Alla i Helsingborg ska ha möjlighet att påverka sina liv
- Helsingborg ska vara en öppen och inkluderande stad
- I Helsingborg ska det finnas lika möjligheter för alla barn och unga
- Helsingborg ska ha det bästa klimatet för företagsamma människor
- Helsingborgs stad ska vara ledande i miljö- och klimatfrågor

Mark- och boendeprogrammet tydliggör Helsingborgs stads viljeinriktningar och prioriteringar för att utveckla bostäder, offentlig service och mark för näringsliv. Det förtydligar också hur vi gemensamt arbetar med utvecklingen av stad och landsbygd. Det gör vi genom att tydliggöra vilka steg som ska tas för att uppnå visionen om Helsingborg 2035 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 implementeras 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 kopplas samman med utbyggnad av infrastruktur, skolor samt annan samhällsservice.

3 Koppling till andra styrdokument och underlag

Utöver visionen om Helsingborg 2035 finns det även andra styrdokument och underlag som relaterar till mark- och boendeprogrammet på olika sätt. Nedan beskrivs kortfattat de styrdokument som har störst betydelse och relevans för mark- och boendeprogrammet.

Mark- och boendeprogrammet utgår från stadsutvecklingen som fastställts i **Helsingborgs översiktsplan 2010**. Här redovisar vi stadens utbyggnads- och förtättningsområden på en övergripande, kommunal nivå. Översiktsplanens strategier är att:

- Stärka utvecklingen i stationsnära lägen
- Växa resurseffektivitet genom förtätning
- Bli ett regionalt nav
- Främja dynamiskt näringsliv
- Utveckla samtida identitet och attraktivitet

Arbetet med att ta fram **Stadsplan 2017**, ändring av översiktsplanen för centralorten, har påbörjats och kommer att fokusera på förtätning av staden, vilket är en av huvudstrategier för hur Helsingborg ska växa. Förtätning handlar om fler bostäder och arbetsplatser, mer service, grönska och infrastruktur – allt det som behövs i en stad. Syftet med Stadsplan 2017 är att:

- Visa var vi kan förtäta och med vad
- Öka attraktiviteten i centralorten
- Minska det ekologiska fotavtrycket
- Visa på utvecklingen fram till 2035

Områdesbeskrivningar är inget politiskt beslutat styrdokument utan en årlig analys av utvecklingen i kommunens tio delområden. Till exempel går det att följa bostadsbyggande, befolkningsutveckling och inkomstnivåer. Områdesbeskrivningarna ligger till grund för uppföljningen av mark- och boendeprogrammet.

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.



Perspektiv Helsingborg är korta rapporter och sammanställningar som beskriver Helsingborg och dess utveckling utifrån olika teman, exempelvis flyttningar och befolkningsutveckling.

Det kommande **Livskvalitetsprogrammet** fokuserar på folkhälsa och miljön vi lever i, och anger stadens viljeinriktningar och prioriteringar från 2016 till 2024. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att invånarna i Helsingborg ska kunna uppleva god livskvalitet.

Det kommande **Näringslivsprogrammet** beskriver Helsingborgs stads prioriteringar för att stimulera tillväxt och företagsamhet. Med programmet vill vi visa näringslivet och andra intressenter våra prioriteringar och inriktningar för näringslivsutveckling.

Helsingborgs **Grönstrukturprogram** är ett vägledande underlag i planeringen för den långsiktiga utvecklingen av stadens grönstruktur. Det bidrar till att uppnå såväl nationella som lokala miljö- och folkhälsomål. Strategierna för det fortsatta arbetet med vår grönstruktur är att höja kvaliteten på nuvarande grönområden, anlägga nya parker och natur i bristområden, skydda befintliga värdefulla grönområden och överbygga barriärer.

3.1 Regionala mål och samarbeten

Det finns ett flertal mellankommunala och regionala mål och samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjning och stadsutveckling i Helsingborg. Vårt arbete ligger i linje med det som pågår på internationell, nationell och regional nivå, och vi är med och driver utvecklingen framåt. I programmet prioriterar vi därför stadsutvecklingsprojekt som är regionalt lättillgängliga och stödjer de strategier som fastställts i *Strukturbild för Skåne* samt i *Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030*. Genom att koncentrera utbyggnaden till de regionala noderna stärker vi utvecklingen av en integrerad, sammanhängande och tillgänglig bostads- och arbetsmarknad.

Regional utvecklingsstrategi

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

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



Strukturbild för Skåne

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

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

Strukturplan för Skåne Nordväst och gemensam planstrategi

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

Gemensam planstrategi för Helsingborg och Helsingör

Vi har även tillsammans med Helsingörs kommun enats om en gemensam planstrategi som identifierar flera gemensamma utvecklingsområden samt unika kvaliteter som stärker våra två städer.

Skåne bilden

De skånska regionala kärnorna har tillsammans med Region Skåne enats om ett antal utgångspunkter för framtida infrastruktursatsningar som är viktiga för hela Skåne. För Malmö, Lund och Helsingborg kompletteras Skåne bilden med åtgärder för tillgänglighet och kapacitet i städerna.

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.



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

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

4 Staden vi vill bygga

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

4.1 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 gröna- och rekreationsområden bidrar till helsingborgarnas upplevelse av livskvalitet och stärker stadens attraktivitet.

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

Så gör vi:

- Vi prioriterar stadsutveckling som stärker stadens attraktionskraft och som genom närhet till högkvalitativ kollektivtrafik är regionalt lättillgänglig.
- Vi ska synliggöra lediga bostäder i Helsingborg, privata och kommunala, på den regionala bostadsmarknaden.

Vi eftersträvar långsiktigt hållbar markanvändning samtidigt som vi arbetar med förtätning för att utveckla den attraktiva och pulserande staden. Därför är ambitionen att främst växa inom befintliga strukturer och hushålla med värdefull jordbruksmark,



samt att använda den mark som exploateras på bästa sätt. Dessutom uppmuntrar vi experimentlusta, kreativitet, hållbara materialval och energilösningar.

Så gör vi:

- Vi prioriterar projekt som bidrar till att förtäta staden och utvecklar stadens kvaliteter. Det gäller för både bostadsområden, nya näringslivetableringar och befintliga verksamhetsområden. Förtätning ska ske utifrån platsens förutsättningar och potential och vi eftersträvar en hög exploateringsgrad. Att bebyggelse går upp i höjd är en av flera möjligheter att uppnå detta.
- Vi ska uppmuntra och stimulera hållbart och energieffektivt byggande.
- Vår målsättning är att minst 75 % av den tillåtna byggrättens bruttoarea ska utnyttjas när fastigheter exploateras för bostadsändamål. Fribyggartomter omfattas inte av denna riktlinje.

4.2 Ett hem för alla

Vi vill utveckla spännande boendemiljöer med bostäder som människor behöver och vill ha. Utvecklingen ur ett socialt hållbarhetsperspektiv har starka kopplingar till bostadsbyggandet. Därför ska det finnas ett hem för alla med god tillgänglighet, variation i pris, storlek, läge och upplåtelseform. Det finns ett stort antal större projekt med bostadsbyggande över lång tid som ger goda förutsättningar för balanserad bostadsförsörjning under kommande tioårsperiod. Vi kan skapa förutsättningar för en bra vardag för stadens invånare genom att tidigt i planeringsprocessen identifiera önskvärd samhällsservice och inkludera den i detaljplaner. God framförhållning ger större flexibilitet inför framtida behov. Det är gruppen unga som förväntas öka mest i Helsingborg under de kommande åren. Samtidigt som det är en viktig grupp för stadens långsiktiga utveckling är det ofta också de unga som har svårast att ordna egen bostad. Därför är det en prioriterad fråga för staden att frigöra passande bostäder, yteffektiva och prisvärda, för den gruppen.

Så gör vi:

- Vi gör bostäder tillgängliga för unga och de som har svårt att efterfråga nya bostäder. Vi ska möjliggöra för större omsättning i det befintliga beståndet med hjälp av nyproduktion för att på så vis få igång flyttkedjor. Då kan billigare lägenheter i det befintliga beståndet bli tillgängliga för fler. För att få bättre kunskap om hur flyttkedjorna ser ut gör vi fördjupade analyser av effekterna av nyproduktion av bostäder.
- Vi ska ha god framförhållning när vi planerar, så att skola, vård och omsorg utvecklas i takt med övriga staden. Behov av och plats för olika typer av samhällsservice, exempelvis skola, omsorg, mötesplatser, bibliotek och kultur, ska säkerställas tidigt i våra planprocesser.
- Vi ska underlätta för personer som av olika skäl har svårare att få egen bostad så att dessa personer kan etablera sig på bostadsmarknaden och hitta passande bostadsalternativ.



En attraktiv och levande stad är en stad där alla får plats och där det uppstår en blandning av boendemöjligheter. 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 områden som har ett ensidigt bostadsbestånd och samtidigt ser vi att en stor andel av flyttningarna inom staden sker *inom* vissa definierade stadsområden. Därför är det viktigt att skapa en större variation i våra områden. Det stärker även vår ambition att skapa blandade och integrerade stadsdelar.

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 synliggör förutsättningar, utveckling och utmaningar i stadens områden i den årliga områdesbeskrivningen samt följer upp och beskriver bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen.
- Målet är att alla ska ha en bostad. På vägen dit ska staden vid behov erbjuda tillfälligt boende och fortsätta samordna insatser utifrån individuella behov för att på sikt kunna helt arbeta bort den ofrivilliga bostadslösheten.

4.3 En plats för företagsamma människor och företag

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

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 verksamheter som stärker och utvecklar stadens näringsliv och bidrar till sysselsättningsutveckling samt effektiv markanvändning.
- Eftersom det på sikt kommer att bli ont om mark för mindre verksamhetstomter väljer vi att under kommande år lägga ett särskilt fokus på att säkra tillgången på denna typ av mark.
- Minst 25 % av den tillåtna byggrättens bruttoarea ska utnyttjas när fastigheter exploateras som verksamhetsområde.



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

Så gör vi:

- Vi ska möjliggöra för fler bostäder i de centrala delarnas befintliga bostadsbestånd genom att uppmuntra och prioritera återställande av bostäder som tidigare byggts om till kontor.
- Vi prioriterar nya kontorsbyggnader i de centrala delarna av staden och i stationsnära lägen. För att maximera täthet och antal arbetsplatser ser vi gärna att det byggs mer på höjden.

5 Våra prioriteringar

Prioriteringsordningen tydliggör hur planeringen av större stadsutvecklingsprojekt eller näringslivsetableringar bidrar till utvecklingen av kommunens olika delar och säkerställer den långsiktiga bostadsförsörjningen. Genom att kraftsamla i utvalda geografiska områden och se till att bygga färdigt dessa områden innan vi påbörjar ett nytt område bidrar vi till att stora och långsiktiga investeringar används på bästa sätt. Det möjliggör samtidigt ett bättre driv i utvecklingen av Helsingborgs större stadsutvecklingsområden. Ett annat viktigt syfte är att stärka kopplingen till utbyggnaden av infrastruktur, skolor och annan samhällsservice. Vi vill kunna tillgodose både den ökade efterfrågan på olika typer av bostäder och etableringsbehov för ett diversifierat och dynamiskt näringsliv.

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

. För Helsingborgs framtida utveckling är det viktigt att vi möjliggör för flera olika typer av bostadsområden. Därför ska vi i vår prioritering ta hänsyn till områdets struktur, innehåll och identitet. Här är områdesbeskrivningarna ett viktigt underlag.

5.1 Regionala noder

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

Knutpunkten med H+

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg under modern tid. Fram till 2035 ska det centralt belägna hamn- och industriområdet utvecklas och staden ska växa med fler invånare, företag och mötesplatser. H+ kommer även att binda samman flera av stadens centrala delar. H+ är ett av stadens högst prioriterade



stadsutvecklingsprojekt. 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.

Maria stationsområde

Området utvecklas med en tät kvartersstruktur och närhet till naturen. I Maria stationsområde planerar vi för flerbostadshus, enfamiljshus samt service och centrumfunktioner. Vi ser även en stor potential i utveckling och förtätning av verksamhetsområdet i Berga. En större skola planeras i områdets norra del. Maria har fortsatt hög utvecklingspotential. Under de kommande åren kan ungefär 1000 nya bostäder tillkomma och området i sin helhet kan rymma upp till 2000 nya bostäder. Vi prioriterar fortsatt hög takt i utbyggnaden av Maria.

Ramlösa station

Området runt Ramlösa station har förutsättningar att växa och utvecklas till en blandad stad, med plats för näringsliv, service och bostäder. Närheten till Ramlösa station erbjuder högkvalitativ kollektivtrafik både för resor inom staden och hela regionen. Eftersom läget är komplext med hög andel trafik och väg där farligt gods transporteras så bedöms utbyggnad av området med bostäder kunna ske först på längre sikt.

5.2 Större utvecklingsområden och förtätning

Förtätning i centralorten

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

Drottninghög

DrottningH är ett samverkansprojekt mellan stadens förvaltningar och Helsingborgshem och ska utveckla Helsingborgs äldsta miljonprogramsområde till en hållbar del av staden. Under de kommande tjugo åren förändras Drottninghög genom förtätning, nya kopplingar och nya mötesplatser.

Fredriksdal

Det råder ett högt förtätningstryck inom Fredriksdal. Vi arbetar med att undersöka förutsättningar för förtätning och säkra kvaliteter i grönområdena. Vi vill även



möjliggöra starkare kopplingar inom bostadsområdena och till målpunkter utanför programområdet.

Närlunda

Närlunda ska upprustas och utvecklas. Närlunda ska bli en attraktiv, centralt belägen, hållbar och levande stadsdel. En upprustning av befintliga lägenheter kombinerat med ny exploatering av bostäder, men även en utveckling av befintlig grönska, mötesplatser, rekreation samt service ska medverka till detta.

Norra infarten

Norra infarten är en stadsdel nära centrum som ska utvecklas till blandad stad med kontor, verksamheter, bostäder, service och högkvalitativ kollektivtrafik. Området ska ha en stark identitet och fungera som attraktiv infart till Helsingborg med tydliga stråk, mötesplatser, en kvalitetshöjande förtätning och en flexibel markanvändning.

Folkparken

Folkparken har ett unikt läge med förutsättningar för en förvandling till ett levande och öppet bostadsområde i nära samspel med naturen.

Elineberg

Elinebergs centrum har ett intressant läge nära både Ramlösa station, servicefunktioner och naturmiljön på Landborgen. Vi vill därför pröva att förtäta området med bostäder. Vi vill också att utemiljö, platser och stråk ska skapa bättre samband mellan funktionerna och utgöra varierade mötesplatser.

5.3 Befintliga och nya stationssamhällen

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

5.4 Mark för näringslivet

I Helsingborg finns ett antal områden som lämpar sig väl till medelstora och stora verksamheter med och utan industrispår. Sådana områden är Långeberga, Tostarp och Uteslutningen. Områden med potential för främst små- och medelstora verksamheter finns i Mörarp, Ödåkra samt kan utvecklas i området väster om Långebergavägen. Förutom nyexploatering vill vi underlätta för förtätning av befintliga områden som Väla Södra och Ättekulla. Norra Filborna och Östra Långeberga är områden som vi vill spara för framtiden och som därmed inte är prioriterade de kommande tio åren. Exploatering av dessa förutsätter delvis nya trafiklösningar och kommer att hanteras i Stadsplan 2017.



6 Befolkningsutveckling och byggande fram till 2035

I tabellen nedan visas antalet bostäder i nu kända projekt. Siffran för antalet bostäder i kända projekt ligger på en låg nivå jämfört med förväntad befolkningstillväxt fram till 2035. Befolkningen förväntas växa med cirka 40 000 personer fram till 2035 vilket utifrån dagens boendtäthet på 2,1 personer per bostad motsvarar ungefär 20 000 bostäder, alltså i genomsnitt 5000 per femårsperiod (se tabell s.15).

Det finns alltså ett glapp mellan bostadsbehovet, på omkring 1000 bostäder årligen, och de bostäder som finns i framtagna planer. Därför är arbetet med att hitta lämpliga förtätningsprojekt i centralorten en avgörande fråga för stadens långsiktiga bostadsförsörjning. En detaljerad redovisning av bostadsbeståndet och en prognos över befolkningsutvecklingen och nya bostäder finns på delområdesnivå i områdesbeskrivningarna.



6.1 Prioriterade utbyggnadsområden och utbyggnadstakt

		2016 - 2020*	2021 - 2025*	2026 - 2035*	Totalt		
Regionala noder	1 Maria stationsområde	950	500	600	2050		
	2 H+			Knutpunkten	300	300	
			Oceanhamnen	350	200	400	950
			Universitetsområdet		250	700	950
			Gäsebäck		210	900	1110
			Husarområdet		150	1000	1150
	3 Ramlösa station		300	300	600		
4 Elineberg	300			300			
Större utvecklingsområden och förtätning		5 Drottninghög	400	220	600	1220	
		6 Fredriksdal	100	200	200	500	
		7 Närlunda	200	100		300	
		8 Norra infarten		350	550	900	
		9 Östra Ramlösa			3000	3000	
		10 Gustavslund	200	130		330	
		11 Vasatorp	120			120	
		12 Folkparken	100	300		400	
13 Övrig förtätning i centralorten	600	900	1200	2700			
Befintliga och nya stationssamhällen		14 Rydebäck	150	200	200	550	
		15 Odakra	120	200	200	520	
		16 Paararp	50	100	150	300	
		17 Övriga stationssamhällen	100	100	200	400	
Byar med möjligheter till god kollektivtrafik		18 Övriga orter	60	50	100	210	
Förväntat bostadsbyggande*		3800	4460	10600	18860		
Bostadsbehov**		5000	5000	10000	20000		
Mark för näringsliv							
		19 Langeberga (storskalig, livsmedel, logistik)					
		20 Väster om Langebergavägen (sma- och medelstora, icke storande)					
		21 Tostarp (storskalig logistik)					
		22 Inneslutningen (stora, medelstora och små verksamheter, volymhandel)					
		23 Uteslutningen (stora verksamheter)					
		24 Vala Södra (förtätning i befintlig struktur)					
		25 Vasatorp (logistik, hotell och service)					
		26 Mörap (sma- och medelstora verksamheter)					
		27 Odakra (småskaliga verksamheter, integrerat boende)					
		28 Ättekulla (förtätning i befintlig struktur)					
		29 Norra Filborna					
30 Östra Langeberga							

*Bedömning av vad som är möjligt att genomföra utifrån pågående planprocess (färdiga eller pågående detaljplaner), infrastrukturutbyggnad och marknadsläge. Bedömningen i respektive period grundar sig på vad detaljplaner, planprogram och översiktsplan beskriver som bostadspotential.

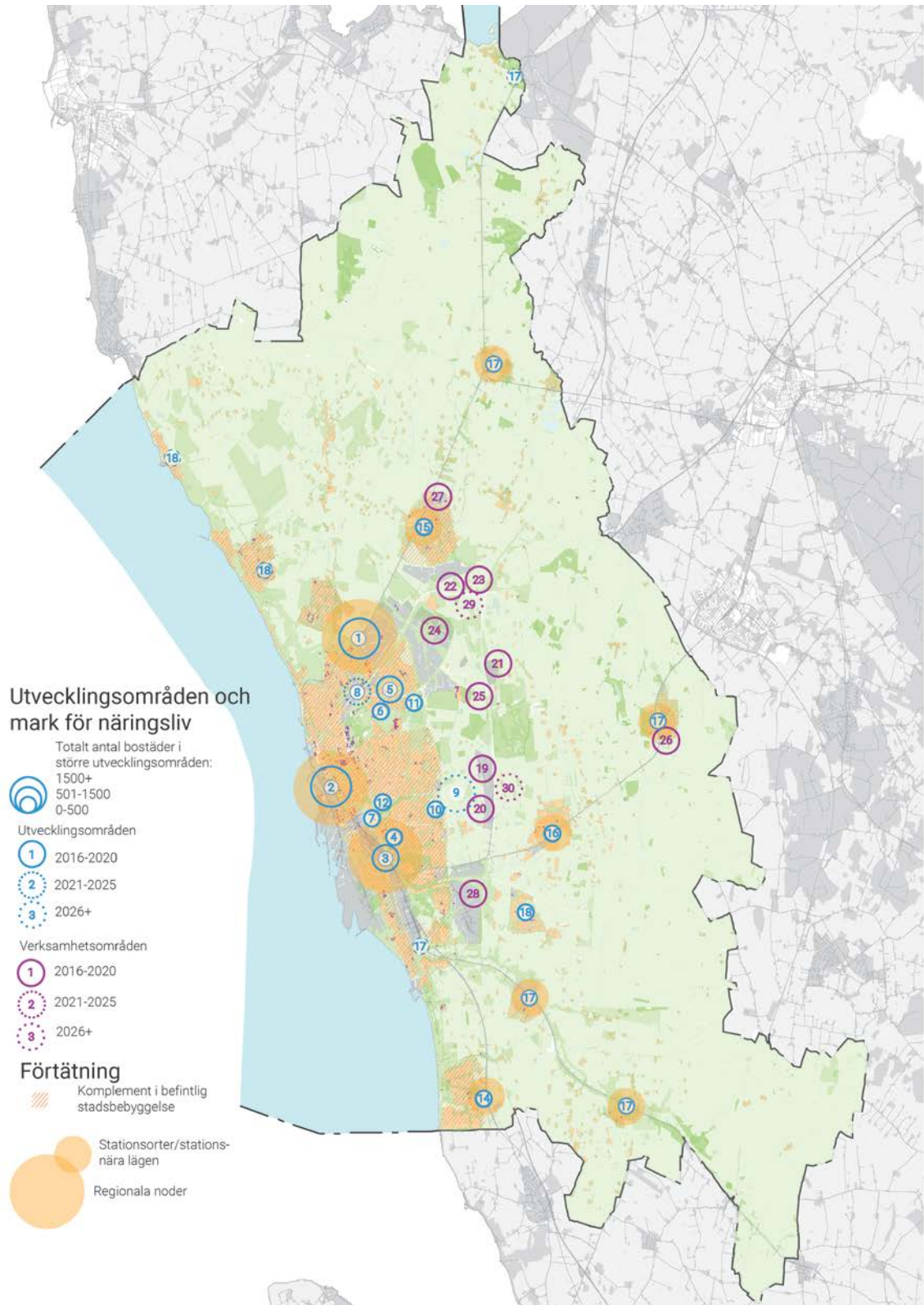
**Bostadsbehov: Bostadsbehov utifrån befolkningsprognos 2015 och antagande om samma boendetäthet som idag.

12 Övrig förtätning i centralorten omfattar projekt som exempelvis Ångfärjan, Kv. Norrland, Ringstorp och Lampan.

17 Övriga stationssamhällen omfattar Kattarp, Mörap, Vallåkra och Gantofta.

18 Övriga orter omfattar Domsten, Hittarp/Laröd, Vege (Utvälinge) och Raus.





7 Så arbetar vi tillsammans

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

De senaste åren har utbyggnadstakten av bostäder successivt ökat. Större delen av det som producerats har byggts enligt nya detaljplaner som har tagits fram i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Vi ser detta som ett viktigt arbetssätt för att fortsätta den positiva utvecklingen och vill därför fortsätta att utveckla våra samarbetsformer och stärka dialogen för att utveckla vår stad.

Så gör vi:

- Vi tar fram detaljplaner efter behov och i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Detaljplanerna ska ge flexibilitet i utformningen av bebyggelsen samtidigt som den övergripande strukturen, helhetstanken och ambitionen tydligt framgår för området.
- Vi visar tydligt vilka planeringsförutsättningar som gäller och som kan komma att styra utformningen av detaljplanen för ett område.
- Vi erbjuder variation i fastighetsstorlekar för att öppna upp för både stora och små fastighetsutvecklare.
- Vi publicerar och offentliggör exploateringsmöjligheter som staden erbjuder så att både nya och befintliga fastighetsutvecklare kan hitta passande projekt.
- Vi tar initiativ till stadsdelsförnyelse oavsett vem som är markägare.

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

Så gör vi:

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



8 Riktlinjer för markanvisning

Översiktsplanens övergripande mål för stadens utveckling är tillsammans med de viljeinriktningar som framgår av mark- och boendeprogrammet om öppenhet, transparens och dialog vägledande för markanvisningarna för bostadsexploatering samt exploatering av mark för näringslivet. Riktlinjerna för markanvisningar är framtagna 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 fastighetsutvecklare, i form av ett avtal som antingen ger möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

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.

Anbudsförfarande

I de fall där det finns befintlig och aktuell detaljplan bjuder kommunen in fastighetsutvecklare att skicka in anbud enligt vissa, av kommunen uppsatta, kriterier.

Direktanvisning

Kommunen tilldelar en markanvisning till en särskild fastighetsutvecklare.

Markanvisningstävling

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

8.1 Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder

Samverkansförfarande

- Inför bostadsexploatering av stadens mark utannonserar staden aktuellt område och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare göra en intresseanmälan. Intressenter lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå och referensmaterial. Därefter tecknas markanvisningsavtal. Tillsammans med utvald/a intressent/er tar vi sedan fram ett förslag till detaljplan för området. Sedan tecknas markupplåtelse- eller marköverlåtelseavtal. Inom ramen för samverkansförfarandet hanterar vi både markanvisningsavtal och samverkansavtal. Samverkansavtal avser



samarbeten mellan Helsingborgs stad och fastighetsutvecklare som inte är knutna till ett geografiskt område.

Anbudsförfarande

- Inför bostadsexploatering av stadens mark av **detaljplanelagda markområden**, utannonserar staden aktuell fastighet och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare lämna ett 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 exempelvis volymsskisser och illustrationer med tillhörande beskrivningar. Vilka kriterier som används beslutas från fall till fall av mark- och exploateringsenheten.

Direktanvisning

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

- 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.
- Kommunstyrelsen kan även i särskilda fall ta beslut om att använda direktanvisning som metod för marktilldelning.

Markanvisningstävling

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

8.2 Så här arbetar vi med markanvisning för näringsliv

Vid anvisning av mark för verksamheter hanteras varje förfrågan enskilt utifrån verksamhetsutövarens behov och tillgänglig mark. 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.

Markprissättning

- Huvudprincipen för våra marköverlåtelseavtal är att priset baseras på marknadsvärdet utifrån inkomna anbud och/eller utifrån oberoende värderingsunderlag.
- Tomträtsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av kostnaden är bestämda i 13 kap Jordabalken.



Särskilda villkor

- Utgångspunkten för stadens marköverlåtelse är att tillträde sker först i samband med att grundläggningsarbeten påbörjats. Principen gäller för stadens bostadsexploatering, med undantag för fribyggartomter, samt för exploatering av verksamheter. Syftet är att undvika försäljning av stadens mark där byggnation inte kommer igång. Tidplan för när byggnation ska påbörjas, samt färdigställas, regleras i respektive avtal.
- Staden har rätt att utkräva vite om byggnation inte färdigställts i enlighet med avtalet.

8.3 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med markanvisningar. Beslut i fråga om markanvisning fattar mark- och exploateringsenhetens chef, på delegation av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen fattar beslut i fråga om marköverlåtelse, markupplåtelse, samt direktanvisning.

- Helsingborgs stad ska se till att en mångfald av fastighetsutvecklare har möjlighet att verka i kommunen. Vid bedömningar tas hänsyn till fastighetsutvecklarens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov.
- Staden premierar eller villkorar energieffektivt och hållbart byggande.
- 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. Vi skriver våra marköverlåtelseavtal först när byggnationen har påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande).

9 Riktlinjer för exploateringsavtal

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

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

När vi avser att ingå exploateringsavtal

- Staden avser teckna exploateringsavtal om genomförande av en detaljplan då annan än Helsingborgs stad äger all, alternativt en del av, mark som avses exploateras. Detta avtal gäller inte mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.
- Staden avser att ingå exploateringsavtal i varje del av kommunen för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.



Så här bereder vi frågor om exploateringsavtal

- Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med exploatering för bostäder och verksamheter. Kommunfullmäktige, via kommunstyrelsen, fattar beslut om exploateringsavtal. Kommunstyrelsen får, om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.
- Så snart arbete med en detaljplan påbörjas avseende exploatering av privatägd mark, påbörjar Helsingborg stad avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal med fastighetsutvecklare för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan. Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet ska tecknas i samband med att detaljplan antas. Staden kan komma att teckna ramavtal, vilket är ett avtal som tar upp övergripande förutsättningar och vilket tecknas före exploateringsavtalet med fastighetsutvecklare innan dess att arbete med detaljplan påbörjats.
- Den huvudsakliga principen för exploateringsavtal är att det ska reglera åtgärder som utgör förutsättningar för genomförandet av detaljplanen genom att fördela kostnader och intäkter samt andra förhållanden som kan vara av betydelse mellan Helsingborgs stad och fastighetsutvecklare.
- Utgångspunkten för kostnadsfördelningen är att fastighetsutvecklaren åläggs åtagande om att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Principen är att staden anlägger, och fastighetsutvecklaren bekostar, den allmänna platsmarken som hör till området. Samtliga kostnader för utredningar samt planläggning avses finansieras av den fastighetsutvecklare som har nytta av planen. Kostnadsfördelningen baseras i grunden på plan- och bygglagens bestämmelser. De åtgärder som ingår i fastighetsutvecklarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.
- I det fall att författningsförslaget om värdeåterföring antas avser Helsingborg stad att använda sig av värdestegringsersättning i de exploateringsavtal som tecknas. Värdeåterföring innebär att de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering återför delar av detta värde till samhället. Värdeåterföring i exploateringsavtal är villkorad av att investeringen ska anses vara nödvändig för exploateringen.



10 Ansvar och uppföljning

Stadens nämnder och bolag ansvarar för att driva en effektiv verksamhet inom sitt uppdrag utifrån lagstiftning, politiska mål, bolagsordningar, ägardirektiv, reglementen, styrdokument och ekonomiska förutsättningar. Nämnder, förvaltningar och bolag ska ta hänsyn till mark- och boendeprogrammet i sin egen planering och uppföljning av mål och resultat 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 årliga områdesbeskrivningar följer vi utvecklingen i kommunens delområden.

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.

