



**SJÖBO**  
KOMMUN

## **Bostadsförsörjningsprogram för Sjöbo kommun 2017-2020**



**Antaget av kommunfullmäktige den 14 juni 2017 § 66**

*våra nybyggen  
kommer bli framtida ruiner  
precis som Colosseum*

Birk Andersson

**Titel:** Bostadsförsörjningsprogram för Sjöbo kommun 2017-2020

**Utgiven av:** Sjöbo kommun

**Utgivningsår:** 2017

**Författare:**

Birk Andersson (Förvaltningsadministratör)

Sanna Lynghed (Planingenjör)

Zandra Valencia Vargas-Skogsfors (Boendekoordinator)

Monika Strömbäck (Utvecklingsstrateg)

Louise Andersson (Översiktsplanarkitekt)

Eva Gustafsson (Förvaltningschef, Vård- och omsorgsförvaltningen)

**Övriga medverkande:**

Elin Brudin (GIS-handläggare)

Joel Tufvesson (Förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen)

**Försättsblad:** Rabatt i Blentarp. Foto: Hasse Dahlgren

## **Innehållsförteckning**

Inledning.....	5
Bakgrund .....	6

Avgränsningar .....	7
Demografi och befolkningsutveckling .....	8
Bosociala grupper.....	10
Unga vuxna .....	10
Personer med funktionsnedsättning.....	12
Socialt utsatta .....	13
Nyanlända.....	14
Bostadsbestånd, planberedskap och efterfrågan.....	15
Sjöbo kommun och tätort .....	17
Blentarp .....	19
Lövestad .....	19
Vollsjö .....	20
Nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.....	21
Kommunala verktyg .....	22
Översiktsplanering.....	22
Detaljplanering .....	22
Byggrätter.....	22
Kommunala bolag .....	22
Samverkan mellan bolag och förvaltningar.....	23
Övergripande mål .....	24
Övergripande insatser.....	24
Mål och insatser för de bosociala grupperna.....	25
Bostäder för unga vuxna.....	25
Personer med funktionsnedsättning.....	26
Bostäder för socialt utsatta .....	26
Bostäder för nyanlända.....	26
Övergripande uppföljning .....	26
Referenser.....	27

## Sammanfattning

Genom att samla kommunens bostadsfrågor i ett strategiskt dokument innehållande mål och insatser, är tanken att uppfylla bostadsbehov som annars inte blir tillgodosedda. Insatserna är grundade på demografiska förändringar, kommunens förutsättningar och verktyg samt befolkningsprognoser som sträcker sig längre än programmets varaktighet.

Befolkningen i Sjöbo kommun prognostiseras att 2030 nå 21 000 invånare. Befolkningsökningen i kommunen genererar utifrån denna prognos ett behov av 70 bostäder per år. Även med en jämn och hög bostadsproduktion har vissa grupper generellt svårare än andra att hitta bostäder. I Sjöbo kommun har fyra bosociala grupper identifierats; unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända samt socialt utsatta.

Genom riktade mål och insatser kan kommunen underlätta för de bosociala gruppernas behov – vilka framförallt är små billiga anpassade lägenheter i närhet till kommunal service och kollektivtrafik. Utifrån dessa behov lämpar sig i synnerhet boenden som är lokaliserade i Sjöbo tätort samt serviceorterna Blentarp, Lövestad och Vollsjö.

För programmets insatser står flera av kommunens olika nämnder angivna som ansvariga. För flertalet insatser står även det kommunala fastighetsbolaget AB Sjöbohem angivet som ”övriga involverade”. Det är dock kommunens bostadsgrupp som är menad att följa upp programmets mål och insatser samt ha det övergripande ansvaret för att programmet kommer till nytta.

## Inledning

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram anger riktningen för hur kommunen vill att boendet i kommunen ska utvecklas. Tillgång till goda bostäder är en viktig fråga både för den enskilde som är i behov av ny bostad och för samhället i stort. Genom att samla bostadsfrågorna i kommunen i ett strategiskt dokument, är tanken att uppfylla bostadsbehov som annars inte blir tillgodosedda.

Vissa grupper har generellt svårare än andra att hitta bostäder. I Sjöbo kommun har fyra sådana grupper identifierats; unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända samt socialt utsatta.

Även med en jämn och hög bostadsproduktion är dessa bosociala gruppers behov svårare att möta än andras. Därför finns ett särskilt fokus på grupperna i bostadsförsörjningsprogrammet, där specifika insatser riktas mot varje grupp.

Insatserna är grundade på befolkningsprognoser, demografiska förändringar samt kommunens förutsättningar och verktyg. Bostadsförsörjningsprogrammet sträcker sig från 2017 till 2020 men innehåller befolkningsprognoser fram till 2030 för att inkludera en större långsiktighet som kan vara till nytta för både kommande program och översiktsplan.

Sjöbo kommun har under större delen av 2000-talet växt med cirka 135 personer per år, d v s med 0,8 % per år. Utifrån gällande översiktsplan, antagen 2009, är den politiska ambitionen att kommunen år 2020 ska ha 20 500 invånare. Utifrån takten på befolkningsökningen samt dagens befolkning på ungefär 18 750 invånare ser inte målet för befolkningsmängden 2020 ut att nås. Genom detta program prognostiseras befolkningen i kommunen istället att 2030 nå 21 000 invånare. Befolkningsökningen i kommunen genererar utifrån denna prognos ett behov av 70 bostäder per år.

## Bakgrund

Den 1 januari 2014 trädde den reviderade lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Lagen innebär att riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska vara vägledande för hur kommunen behandlar frågorna som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i samband med översiktsplaneringen. De ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Vidare ska riktlinjerna innehålla beskrivning av befolkning och bostäder samt vilka kommunala verktyg som kan användas. Syftet är att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Bostadsförsörjningens riktlinjer ska även grundas på Plan- och bygglagen. Under 2 kap 3 § femte stycket i PBL (2010:900) framgår att kommunens planläggning – med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden – ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Ny bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt.



Nybyggnation i naturnära läge i västra Sjöbo. Foto: Elina Kähkönen

## Avgränsningar

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram inkluderar all bostadsplanering och produktion inom kommunens gränser, både den som initieras från kommunens sida och den som kommer från privata fastighetsägare och/eller byggherrar. Då bostadsförsörjning går hand i hand med antalet boende i kommuner är befolkningsprognoser för Sjöbo kommun en stor utgångspunkt för programmet. Vid prognoser inträder av naturliga skäl osäkerhetsfaktorer och större demografiska förändringar såsom flyktinginvandring och barnkullar har tagits hänsyn till men kan inte benämnas som annat än prognoser.

Fyra så kallade bosociala grupper har identifierats som extra viktiga att arbeta för i Sjöbo kommun. Dessa grupper benämns som unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända samt socialt utsatta. För grupperna har särskilda mål samt insatser tagits fram. Även övergripande mål samt insatser har tagits fram, detta eftersom grupperna delar en gemensam problembild – de har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och att på ett tillfredsställande sätt ordna sin bostadssituation. Exakt hur stora dessa grupper förväntas bli inom kommande år är dock, precis som den totala befolkningen, svårt att prognostisera.

# DEL 1: KARTLÄGGNING OCH ANALYS

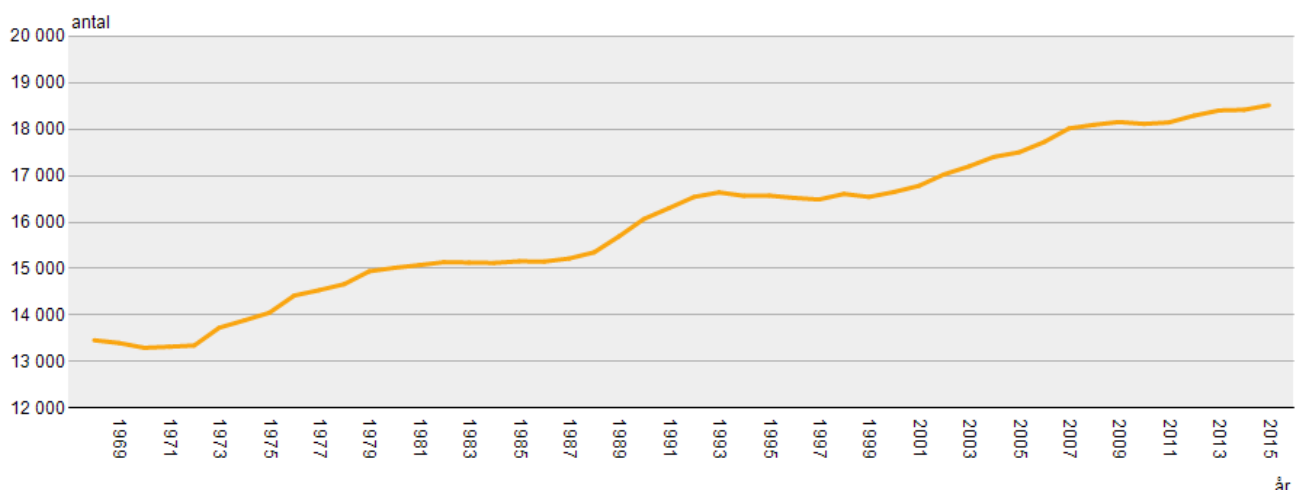
## Demografi och befolkningsutveckling

Enligt Region Skånes Öresundsprognos 2012 antas befolkningstillväxten under 2010 - 2030 vara ca 0,7 % per år för den svenska delen av Öresundsregionen. Mellan 2001 och 2013 ökade invånarantalet i Sjöbo kommun med i genomsnitt 135 personer per år, d v s med 0,8 % per år. Hur mycket befolkningen kommer att öka i Sjöbo kommun kommande år går dock inte att säga exakt utifrån föregående års statistik. Att utgå ifrån genomsnittliga värden kan ge en antydning men fler faktorer bör vägas in i en prognos för befolkningsutvecklingen.

Statistiken under 2000-talet uppvisar inte heller en konstant ökning under varje år. Mellan åren 2007 och 2011 avstannade befolkningstillväxten och under föregående år ökade befolkningen i kommunen med 99 personer (2015) samt med 228 personer (2016). En annan försvårande faktor är att inflyttningen till kommunens orter skett med olika hastigheter. Mellan 2000 och 2010 hade Blentarp, Vollsjö och Lövestad en inflyttningstakt på 1,7 % per år, vilket var väsentligt högre än för övriga orter i kommunen under samma period.

Idag har kommunen 18 742 invånare (22 februari 2017). Utifrån gällande översiktsplan är ambitionen att kommunen år 2020 ska ha 20 500 invånare. Utifrån takten på befolkningsökningen ser detta mål för befolkningsmängden 2020 inte ut att nås. Om den genomsnittliga befolkningsutvecklingen som skett i kommunen under 2000-talet är konstant fram till 2030 kommer kommunens befolkning öka till drygt 21 000 personer. Det är en ökning på ungefär 2 250 personer. Denna uppskattning kan jämföras med Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys från 2016 som har prognostiserat Sjöbo kommuns folkmängd år 2030 att bli 20 124.

### Antal invånare 1968-2015 i Sjöbo kommun



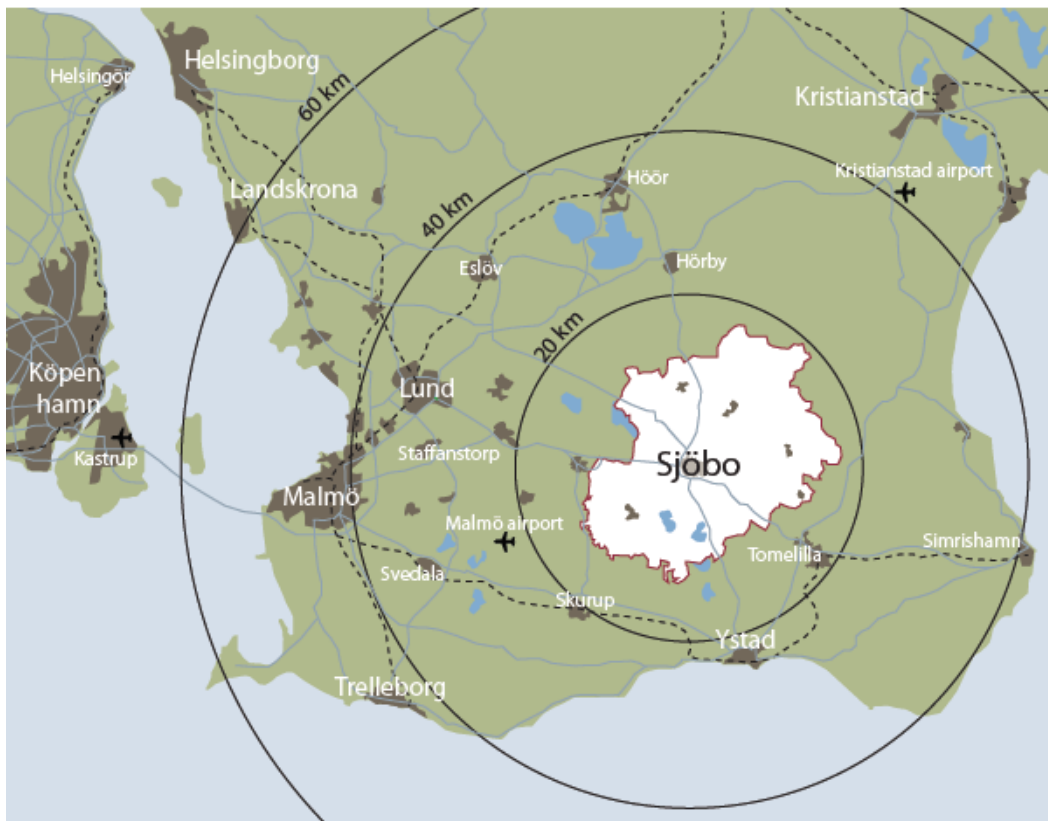
Invånarantalet har stadigt ökat i Sjöbo kommun sedan 1970-talet. Källa: SCB



Det verkar rimligt att anta att Sjöbo kommuns befolkning kan öka med minst 2 250 personer fram till 2030. Att denna ökning är högre än Länsstyrelsens prognos beror t ex på det ökade antalet nyanlända som kom under hösten 2016, en ökning som Bostadsmarknadsanalysen inte hade prognostiserat för. En liknande ökning av nyanlända anses dock inte inträffa under programmets varaktighet på gällande lag om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige (2016:752).

Förutom att planera för i det närmaste oförutsägbara nationella och internationella förlopp, är det även svårt att förutse var någonstans i kommunen befolkningsökningen kommer att ske. Befolkningen har som sagt ökat procentuellt olika mycket från år till år i kommunens olika delar. Den största ökningen utanför Sjöbo tätort har skett i kommunens västra delar, i områden med god kollektivtrafikförsörjning till arbetsmarknaderna samt utbildningsorterna Malmö och Lund. Under de flesta åren sedan år 2000 har denna utveckling främst synts i och kring Hemmestorp, Blentarp och Sövde, men det går numera även att se tendenser till liknande utveckling i Öved, Björka och Bjärsjölagård.

Gällande översiktsplan innehåller mål om att en ökad inflyttning ska ske till hela kommunen samt att en levande landsbygd ska bibehållas. I det stora hela uppskattas befolkningen att öka ungefär lika mycket i Sjöbo tätort som i övriga delar i kommunen fram till 2030. En anledning till att ökningen på landsbygden beräknas öka i samma utsträckning, trots den pågående urbaniseringen, beror på flera faktorer. Förutom att trenden har varit sådan under 2000-talet, antas de stora barnkullarna på 90-talet att nå en ålder då familjebildning blir aktuellt och hus på landsbygden kan därmed bli ett alternativ. Vidare beräknas attraktiviteten att pendla från Sjöbo kommun till närliggande kommuner med tuffare bostadsmarknad att öka. Sjöbo tätort ligger med bil ca 40 minuter från Malmö, ca 35 minuter från Lund, ca 25 minuter från Ystad och ca 1 timme från Köpenhamn.



Sjöbo kommun i regionen.

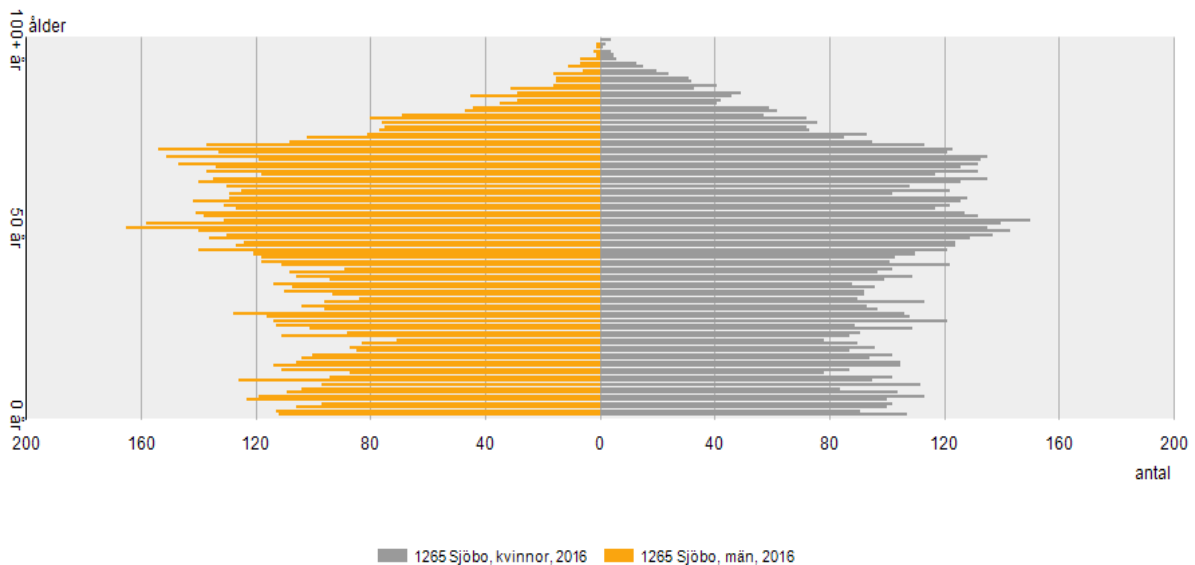
## Bosociala grupper

Det finns idag många orsaker till att personer blir utestängda från bostadsmarknaden. Antalet hushåll med svag ekonomi har ökat i Sverige samtidigt som kraven för att få en egen bostad har blivit hårdare. Missbruk och kriminalitet är sedan tidigare kända orsaker till hemlöshet, men idag kan det räcka att ha en betalningsanmärkning för att det i princip ska bli omöjligt att få ett eget hyreskontrakt.

Vidare påverkar förändringar i människors liv allt oftare förutsättningarna för den enskilde att kunna hitta en egen bostad. Det kan handla om separationer, arbetslöshet eller att gå från arbete till studier, vilket påverkar de ekonomiska möjligheterna att efterfråga en bostad eller bli godkänd som hyresgäst.

Några grupper har dock särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och att ordna sin bostadssituation på ett tillfredsställande sätt – unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och socialt utsatta. Dessa fyra gruppers situation skiljer sig åt på flera punkter men de har gemensamt att de drabbas hårdare av bostadsbristen och utestängningen på bostadsmarknaden. Det är också viktigt att poängtera att grupperna går in i varandra och att en enskild person kan ingå i flera grupper samtidigt.

### Folkmängd i Sjöbo 2016 efter ålder och kön



Andelen kommuninvånare i medel- och pensionsålder är högre än unga vuxna. Källa: SCB

### Unga vuxna

Med unga vuxna avses här personer 18-29 år. Denna grupp har generellt sett svårt att ta sig in på bostadsmarknaden idag vilket det finns flera orsaker till. Unga vuxna som flyttar hemifrån saknar referenser och har kanske inte möjlighet att betala deposition eller låta en förälder vara borgensman. Vikariat och timanställningar är vanliga bland unga och den här typen av osäkra anställningsformer kan göra det svårt att få ett eget hyreskontrakt. Istället för att se till betalningsförmåga ställer hyresvärdar ofta krav på fast inkomst, vilket gör att unga vuxna riskerar att stängas ute från bostadsmarknaden även om de egentligen inte har svårigheter att betala hyran.

Andelen unga vuxna i Sverige som har en egen bostad har enligt Hyresgästföreningen minskat de senaste åren och fler unga bor idag med osäkra villkor som exempelvis andrahandskontrakt, inneboende eller i andra tillfälliga lösningar. 2015 hade 27 % av alla unga vuxna 20-27 år i Sverige ett förstahandskontrakt på en lägenhet, att jämföra med 40 % år 2000.

Sjöbo kommun upplever ett underskott av små och billiga bostäder som gruppen unga vuxna kan efterfråga. Nybyggnation planeras av SABOS Kombohus (nyckelfärdiga hus till lägre fast pris av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), med den uttalade tanken att bygga just mindre bostäder med överkomliga hyror, vilket innebär ett välkommet tillskott till bostadsbeståndet i kommunen. Dock är hyrorna för nybyggda lägenheter i regel dyrare än befintliga och nyproduktion kan därför inte lösa hela behovet på kort sikt.

Lägre trösklar för att få ett hyreskontrakt är ett sätt att förenkla för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden. Ett exempel kan vara att det kommunala bostadsbolaget godkänner ekonomiska bidrag såsom studiemedel eller a-kassa som inkomst eller att generellt sänka inkomstkraven. Ett annat sätt kan vara att ge förtur till unga vuxna genom att avsätta små lägenheter och erbjuda dessa med särskilda ungdomskontrakt till ungdomar som vill flytta hemifrån.



Framtida ”unga vuxna” vid Möllers mosse i Sjöbo tätort. Foto: Hasse Dahlgren

## Personer med funktionsnedsättning

Utifrån Socialstyrelsens rekommendationer benämns denna grupp som personer med funktionsnedsättning. Definitionen avser personer som har ”nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga”. En ”funktionsnedsättning kan uppstå till följd av en medfödd eller förvärvad skada, vilken kan vara av bestående eller övergående natur.”

Funktionsnedsättningen kan, om den är omfattande, göra att personen är berättigad till särskilt boende enligt Socialtjänstlagen eller bostad med särskild service enligt Lagen om särskilt stöd till vissa funktionshindrade. Kommunens brukare inom vård- och omsorgsförvaltningen finns inom olika åldrar och det som de har gemensamt är någon form av funktionsnedsättning. Utifrån ett medianvärde gällande ålder kan det dock fastställas att en majoritet av förvaltningens brukare är i pensionsåldern.

Sjöbo kommun förfogar idag över 168 lägenheter i särskilt boende varav ca en tredjedel är avsedda för personer med demenssjukdom och 48 lägenheter i gruppboende. Dessa boendeformer ger snabb tillgång till personal dygnet runt, gemensamhetsutrymme och aktiviteter. För personer med stora minnessvårigheter, stark oro eller med behov som är svåra att förutse och planera samt för personer vars behov inte kan tillgodoses av hemtjänstens punktinsatser, kan särskilt boende vara ett alternativ.

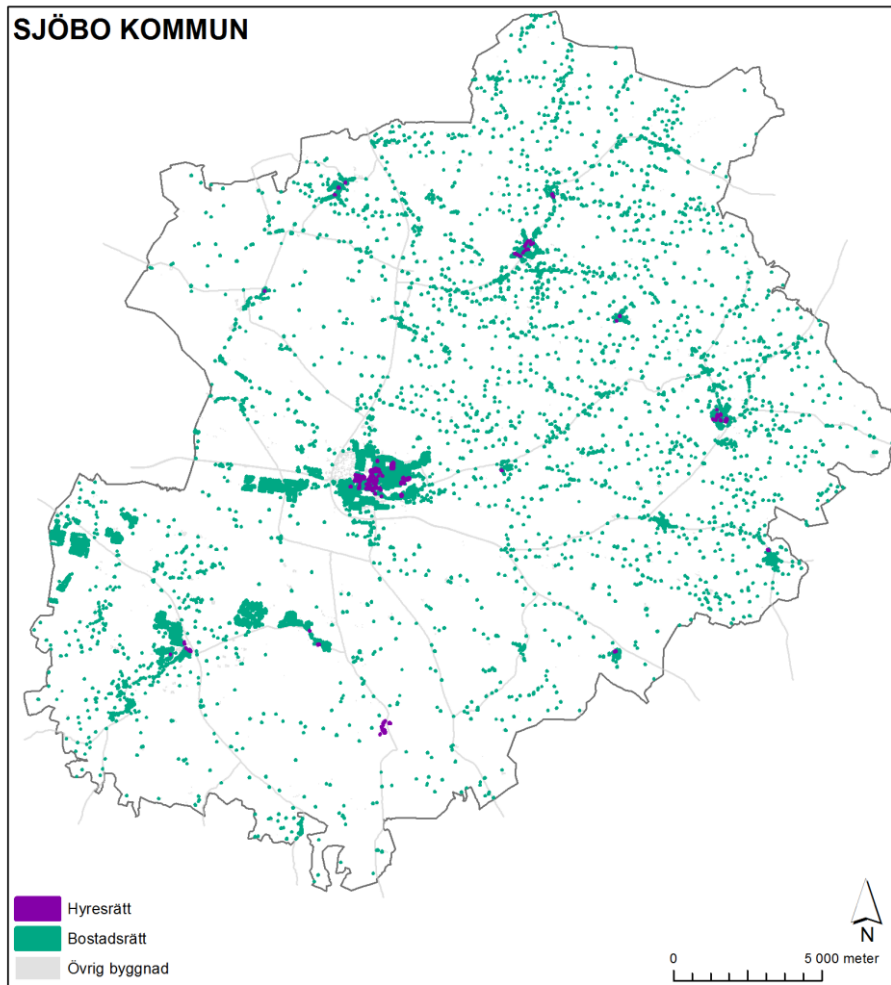
Utöver dessa alternativ finns 40 servicelägenheter som ligger i närheten av dagcentral. Kommunens servicelägenheter och närheten till dagcentral innebär tillgång till restaurang, gemensamhetslokaler och därmed möten med andra. Här finns inget krav på beslut utan möjlighet finns att stå i kö. I dagsläget är servicelägenheter eftertraktade och tillgången är mindre än efterfrågan.

Kommunens allmänna tillgång till moderna och lättillgängliga lägenheter underlättar för alla personer med funktionsnedsättning. Oavsett var bostaden ligger finns hemtjänst, boendestöd eller andra insatser tillgängliga för den som har behov. En god planering av nybyggen kan dessutom innebära att senare bostadsanpassningar inte behöver göras vilket sparar pengar för kommunen som helhet.

För närvarande anses det inte finnas behov av att bygga nya särskilda boenden – de personer som bor modernt och har god framkomlighet i sin bostad bor gärna kvar livet ut under förutsättning av en välfungerande hemtjänst. Behovet av gruppboende kommer att finnas framöver, dels för att ca 9 lägenheter i dag inte lever upp till kravet på fullvärdig bostad och dels att ungdomar inom gruppen kommer att flytta hemifrån under de närmaste åren. Vård- och omsorgsförvaltningen bereder i nuläget ärende gällande detta.

Vidare planerar Sjöbohem en byggnation vid Ängsgården och vård- och omsorgsförvaltningen har framfört att behovet som det ser ut i dag dels består av servicelägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme samt mindre och billigare lägenheter för personer inom förvaltningens målgrupp som inte behöver gruppboende utan kan klara sig i egen lägenhet med boendestöd.

Vid nybyggnation i det vanliga bostadsbeståndet är det en fördel att lägenheterna redan från början är anpassade till gruppens behov, d v s att bostaden har närhet till samhällsservice och att den är anpassad för individen att bo kvar i livet ut. Därmed ökar möjligheterna för individen att leva självständigt och behovet av kommunala insatser minskar.



Hyresrätterna, som ofta passar de bosociala gruppernas behov, finns framförallt lokaliserade i Sjöbo tätort.

## Socialt utsatta

Med socialt utsatta personer menas framförallt de personer som på grund av samsjuklighet, missbruk och kriminalitet inte kan erbjudas boende utifrån det ordinarie bostadsbeståndet. Till gruppen räknas även personer som p g a socioekonomiska eller bostadsrelaterade problem har svårigheter att få ett eget kontrakt och därmed behöver stöd från kommunen – såsom långtidssjukskrivna som, helt eller delvis, saknar sjukpenninggrundad inkomst samt personer med tidigare hyresskulder. Överlag är upprepade skulder en stor indikator för att en person inte kan betala sin hyra och enligt SABO är det inte rimligt med nolltolerans mot skulder och betalningsanmärkningar.

Antalet personer som kan anses bostadslösa på grund av social utsatthet har nationellt sett ökat de senaste åren. I Sjöbo kommun märks denna utveckling både genom att fler söker sig till kommunen för hjälp med att få ett hyreskontrakt men också genom att de befintliga andrahandskontrakten kommunen har ofta blir långvariga. För att bistå dessa personer bedriver kommunen ett aktivt vråkningsförebyggande arbete, i synnerhet riktat mot barnfamiljer. Kommunen ska verka för att barn får en stabil och trygg boendesituation och det finns en nollvision om att inga barnfamiljer ska vråkas. Genom att tillämpa barnperspektivet ska kommunen i möjligaste mån undvika att anvisa barnfamiljer till vandrarhem.

Även om barnfamiljer prioriteras så innebär det vräkningsförebyggande arbetet att samtliga kommuninvånare som riskerar att vräkas blir kontaktade och erbjudna förebyggande insatser såsom stöd, rådgivning och vägledning. Kontakten är frivillig och kommunens stöd når därför enbart de som önskar den. För boende hos privata hyresvärdar erbjuder kommunen hjälp till att göra upp avbetalningsplaner med hyresvärderna eller hitta lösningar som gör att vräkning undviks. I andra fall kan kommunen, efter biståndsbeslut, ge stöd i bostadssökandet.

Gällande AB Sjöbohem, så finns det ett samarbete med kommunen, framförallt med familjenämnden samt vård- och omsorgsnämnden. AB Sjöbohem har ett uppdrag att aktivt stödja kommunen i att undvika vräkningar genom dialog och medverkan till att hitta lösningar för den enskilde. Den som är bostadslös och har uttömt sina resurser att på egen hand hitta ett boende samt har haft bistånd i form av ”stöd i bostadssökande”, kan bli beviljad ett andrahandsboende med stödsats inom AB Sjöbohems bostadsbestånd. Den långsiktiga målsättningen med denna åtgärd är att de som befinner sig i denna situation själva ska kunna ta över och få ett förstahandskontrakt. Den typen av bostadslösningar som innebär att socialtjänsten står på förstahandskontraktet har enligt Boverket blivit allt vanligare i hela Sverige. För att motverka den utvecklingen krävs ett aktivt arbete med att öka bostadsbolagens sociala ansvarstagande och här kan det kommunala bostadsbolaget agera som förebild.

Lägre trösklar för att få ett hyreskontrakt kan för gruppen socialt utsatta innebära att exempelvis en betalningsanmärkning eller skulder accepteras om hyresgästen har borgensman. Det kan också betyda att pension, a-kassa eller försörjningsstöd godkänns som inkomst. I andra kommuner har det även prövats att avsätta några bostäder där krav för hyreskontrakt är att sökanden har barn under 18 år och saknar ordnat boende, men där inkomstkraV och kötid följer bolagets generella regler.

## Nyanlända

Med ”nyanlända” avses personer som, utifrån förordning 1990:927, har rätt att delta i kommunala etableringsprogram då de har erhållit uppehållstillstånd av flyktingskäl, andra skyddsbehov eller av humanitära skäl, samt vissa av deras anhöriga. Under senare delen av 2015 skedde en stor ökning av antalet nyanlända men genom framförallt nuvarande migrationsöverenskommelse förväntas en liknande ökning inte ske igen under programmets varaktighet.

Utifrån Bosättningslagen (2016:38) har kommunerna ett särskilt ansvar att ordna bostäder åt de nyanlända flyktingar som anvisas till kommunen av Migrationsverket. Kommunen ska även ta emot dem som av egen vilja bosätter sig i kommunen, så kallade egenbosatta.

För de nyanlända som kommer på anvisning i Sjöbo kommun erbjuds i stort sett alltid ett kommunalt andrahandskontrakt, genom familjenämnden, som genomgångsbostad. Anledningen till detta är att det är problematiskt för kommunen att hitta hyresvärdar som är villiga att skriva ett förstahandskontrakt direkt med den nyanlända. Detta leder till att allt fler i kommunen bor på osäkra kontrakt och kräver på sikt en mer hållbar lösning. Den ökande andelen andrahandskontrakt som familjeförvaltningen administrerar innebär en ökad kostnad, då kunskaper och funktioner för kommunal uthyrning måste byggas upp. Ett mer kostnadseffektivt sätt att hantera frågan om bostäder för kommunanvisade nyanlända bör eftersträvas.

Det finns en osäkerhet i prognosen för antalet nyanlända som beräknas komma till Sjöbo kommun och det är därför svårt att avgöra vilket behov som kommer att finnas under de kommande åren. De nyanlända som idag finns i kommunen, där en relativt stor del som sagt bor i kommunens andrahandskontrakt, kommer dock att behöva flytta vidare till mer långsiktiga bostäder. Bedömningen är att många av de som påbörjar sin etablering i Sjöbo kommun kommer att vilja stanna i kommunen. Behovet gäller både större bostäder så som villor och större lägenheter samt bostäder för ensamhushåll eller par. Då det i Sjöbo finns en relativt stor andel småhus är det främst tillgången på mindre bostäder som behöver öka.

För att förenkla för de nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden behöver arbetet med boendeintroduktion utvecklas. Att skapa kontaktytor mellan nyanlända och hyresvärdar är ett annat sätt att skapa förutsättningar för nyanlända att hitta en långsiktig boendelösning. Att etableringsersättningen av många hyresvärdar inte räknas som inkomst är ännu ett hinder för nyanlända att få ett eget hyreskontrakt. Genom att klassa etableringsersättning som inkomst kan det kommunala bostadsbolaget underlätta för nyanlända att hitta en långsiktig boendelösning.

## Bostadsbestånd, planberedskap och efterfrågan

Större delen av inflyttningen till kommunen sker huvudsakligen till befintliga bostäder. Nyproduktionen av bostäder utanför Sjöbo tätort är begränsad till några få enfamiljshus per år, men tillgången på befintliga byggrätter är god både i de delar där det finns större och mindre efterfrågan. I dagsläget finns knappt 700 bostäder i byggrätter i Sjöbo kommun.

**Tabell: Antal bostäder i byggrätter i Sjöbo tätort**

Område	Antal byggrätter	Detaljplan antagen år
Sjöbo tätort	239 i villor och 71 i flerfamiljshus	2011, 2008 och 2007

Tabellen visar ungefärligt antal byggrätter inom Sjöbo tätort. Aktuella markområden är kommunägda. 30 % av byggrätterna i villor är exploaterade och resten oexploaterade. I flerfamiljshus är alla exploaterade.

**Tabell: Antal bostäder i byggrätter i övriga delar av Sjöbo kommun**

Område	Antal byggrätter	Detaljplan antagen år
Karups fritidsområde	110	1970, 1973
Hemmestorp	50	2010 (i huvudsak)
Blentarp	32	2006 (i huvudsak)
Skarrie	60	1969
Bjärsjölagård	8	1976
Öved	7	1949
Fränninge	1	1950
Vollsjö	48	1999 och 1960
Brandstad	4	2006
Klasaröd	5	1974
Lövestad	28 (samt ytterligare 24 utanför plan)	2007 och 1978
Äsperöd	12	1980

Tabellen visar ungefärligt antal byggrätter inom äldre detaljplaner utanför Sjöbo tätort. Aktuella markområden är dels kommunägda och dels privatägda. Byggrätterna är till största delen oexploaterade





## Sjöbo kommun och tätort

Inom Sjöbo kommun finns kända spår av bosättningar som går tillbaka ungefär 7000 år. Under 1800-talet skedde flera stora förändringar som gjorde att befolkningen mer än fördubblades – åkerarealen flerdubblades och jordbrukets avkastning ökade avsevärt, samhället genomgick industrialisering och järnvägslinjer knöt ihop flertalet orter i kommunen.

Sedan 1950-talet har även stora förändringar skett; odlingsmarkerna har minskat till förmån för skogsplantering och tidigare gårdar har fått funktioner som fritidshus. Fritidsbyar har vuxit fram, såsom Sjöbo sommarby och Sövde skogsby. Vid 1971 års kommunreform bildades Sjöbo kommun med Sjöbo som centralort och 1974 införlivades grannkommunerna Blentarp, Vollsjö, Östra Färs och delar ur Bjärsjölagård i Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun har idag en landyta på totalt 49 217 hektar. Drygt 18 750 personer bor i kommunen och befolkningstätheten är 38 invånare/km<sup>2</sup>. Sjöbo tätort ligger mitt i kommunen och har en befolkning på knappt 8000 personer. Under slutet av 1800-talet växte Sjöbo tätort fram som en järnvägsknut på sträckan Malmö-Simrishamn. Under 1970- och 1980-talen lades de sista järnvägslinjerna genom kommunen ned.

Sedan 1970-talet har både Sjöbo tätort och kommunen överlag haft en stabilt ökande befolkningsutveckling. Den största befolkningsökningen utanför Sjöbo tätort har skett i kommunens västra delar, i de områden som har god kollektivtrafikförsörjning till arbetsmarknaderna/utbildningsorterna Malmö och Lund. Under de flesta åren sedan 2000 har den utvecklingen synts främst i och kring Hemmestorp, Blentarp och Sövde, men det går numera att se en tendens till liknande utveckling i Öved, Björka och Bjärsjölagård. Under 2000 - 2010 hade Blentarp, Vollsjö och Lövestad, som tidigare nämnts, en inflyttningstakt på 1,7 % per år, vilket var väsentligt högre än för de andra orterna under samma period.

Kommunen omfattar idag totalt åtta tätorter och mindre samhällen. Vollsjö, Lövestad samt Blentarp är utpekade som serviceorter inom de norra, östra respektive södra delarna av kommunen. I Sjöbo tätort finns 77 bostäder i villor och 71 i flerfamiljshus i befintliga byggklara byggrätter inom detaljplan. Behov av exploatering av byggrätter inom detaljplan Sjöbo väst och Grimstofa 4:1 kan finnas fram till 2020.

Nedanstående kartor visar ännu obebyggda bostadsfastigheter inom detaljplan samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter inom Sjöbo tätort. Kartorna är menade att ge en inblick i tätortens nuvarande och potentiella bostadsbestånd i förhållande till de bosociala gruppernas behov.



## Blentarp

Blentarp ligger i kommunens sydvästra hörn och har anor sedan medeltiden. I området kring Blentarp har det växt fram ett stort antal hästgårdar eftersom de naturliga markförhållandena är väldigt gynnsamma för ridning. Sedan 1960-talet har bebyggelsen utökats med flera villområden främst i den norra delen av Blentarp.

I Blentarp finns 32 bostäder i befintliga byggklara byggrätter inom detaljplan. Detta bedöms täcka behovet fram till 2020. Kommunal markreserv för detaljplanläggning av ca 5 ha mark finns inom Blentarp 5:16, norr om idrottsplatsen i Blentarp.

Nedanstående kartor visar ännu obebyggda bostadsfastigheter inom detaljplan samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter inom Blentarps tätort. Kartorna är menade att ge en inblick i Blentarps nuvarande och potentiella bostadsbestånd i förhållande till de bosociala gruppernas behov.



## Lövestad

Lövestad by ligger i östra delen av kommunen. I byn fanns tidigare ett flertal gårdar, men dessa flyttades ut ur byn under början av 1800-talet i och med skiftesreformerna. På de goda förutsättningarna för jordbruket samt anläggandet av järnvägen mellan Ystad och Eslöv på 1860-talet blomstrade Lövestad. Under 1900-talets andra hälft kom dock jordbruket att minska i betydelse och på 1980-talet lades järnvägen ner.

I Lövestad finns idag bl a skolor, fritidsverksamhet, äldreomsorg, en skulpturpark och ett friluftsbad. På orten finns 28 bostäder i befintliga byggklara byggrätter inom detaljplan. Detta täcker bostadsbehovet fram till 2020.

Nedanstående kartor visar ännu obebyggda bostadsfastigheter inom detaljplan samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter inom Lövestad. Kartorna är menade att ge en inblick i Lövestads nuvarande och potentiella bostadsbestånd i förhållande till de bosociala gruppernas behov.



## Vollsjö

Nordöst om Sjöbo tätort ligger Vollsjö. Under 1200-talet byggdes Vollsjö kyrka och Vollsjö kyrkby växte fram intill. I samband med järnvägens utbyggnad under 1800-talets mitt utvecklades Vollsjö stationssamhälle knappt en kilometer norr om Vollsjö kyrkby. Stationssamhällets stora tillväxtperiod varade fram till 1960-talet.

I Vollsjö finns 48 bostäder i byggrätter inom detaljplan. Av dessa är 8 bostäder byggklara. Behov av exploatering av byggrätter inom detaljplanen Vollsjö 31:303 kan finnas fram till 2020.

Nedanstående kartor visar ännu obebyggda bostadsfastigheter inom detaljplan samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter inom Vollsjö. Kartorna är menade att ge en inblick i Vollsjös nuvarande och potentiella bostadsbestånd i förhållande till de bosociala gruppernas behov.



## Nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Regeringens delegation för genomförandet av Agenda 2030 i Sverige pekar ut kommunerna som en av de viktigaste aktörerna för genomförandet. Mål 11 handlar om hållbara städer och samhällen och ett av delmålen är att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Delmålen för byggandet är bland annat långsiktigt hållbara byggnadsverk och en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

I den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030, finns prioriterade ställningstaganden om att Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet och att Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster. I Region Skånes Strategier för det flerkärniga Skåne så lyfts bland annat att Skåne ska växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning samt skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet.

Region Skånes strategi bygger på att satsa på den flerkärniga Ortsstrukturen och lägga extra fokus på kärnorna (Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg, Hässleholm, Kristianstad, Ystad och Trelleborg). För Sjöbo innebär det planering för att underlätta pendlingen till dessa kärnor och då är det lämpligt att den tillkommande bebyggelsen planeras i lägen nära till kollektivtrafik. I nuläget är det tydligaste exemplet på sådan planering den tänkta byggnationen av ca 900 bostäder, fördelade på tre etapper, centralt vid Sjöbo resecentrum.

## Kommunala verktyg

Sjöbo kommun förfogar över ett antal verktyg för att nå en god bostadsförsörjning. Genom att tillämpa dessa på rätt sätt skapas möjligheten till en hög, jämn och effektiv bostadsplanering och byggande. Lokaliseringen av befolkningstillväxten kan även till viss del styras genom t ex planering/utbyggnad av bredband via fibernät samt kommunalt vatten och avloppsnät. Utifrån de bosociala gruppernas behov av närhet till service och kollektivtrafik lämpar sig dock boenden som i synnerhet är lokaliserade till Sjöbo tätort, Blentarp, Lövestad och Vollsjö.

## Översiktsplanering

Den kommunala översiktsplaneringen utgör grunden i den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen. Enligt lagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen innehåller kommunens politiska vision och är ett strategiskt och vägledande dokument för utvecklingen av den fysiska miljön. Kommunen måste bland annat redovisa hur föreslagen mark- och vattenanvändning bidrar till en långsiktigt hållbar livsmiljö. Gällande översiktsplan för Sjöbo kommun antogs 2009 och påbörjad översiktsplan planeras att antas 2019.

## Detaljplanering

En detaljplan reglerar användandet av mark och vatten. Detaljplanen innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var byggnation får ske, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder samt byggnaders utformning i stora drag m m. Ett viktigt syfte med detaljplanen är att fastställa vad ett mark- och/eller vattenområde är mest lämpat för att användas till. I en detaljplan kan det exempelvis fastställas om marken inom ett visst område ska användas för industri eller bostäder men även frågor såsom bredd på gator, bevarande av kulturellt värdefulla byggnader, hantering av dagvatten behandlas.

## Byggrätter

Genom att tilldela byggrätter till byggherrar kan ett verktyg vara, när det föreligger särskilda omständigheter, att komma överens om att växla byggrätter mot bostäder i befintligt bestånd eller möjligen att en viss procent av de bostäder som byggs ska tillfalla kommunens sociala ändamål.

Kommunen har i markanvisning- och exploateringsavtal möjlighet att pröva förutsättningarna att som motprestation vid nyproduktion av bostäder tillförsäkra sig en viss andel av projektets bostäder eller i fastighetsägarens äldre bestånd, för kommunal blockförhyrning och förmedling till hushåll med särskilda behov av stöd.

## Kommunala bolag

Fastighetsbolaget AB Sjöbohem ägs av Sjöbo kommun och är en del av kommunens verksamhet. AB Sjöbohem har flera mål med sin verksamhet, varav ett är att vara ett föredöme i utvecklingen av det långsiktigt hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Flera indikatorer finns för att nå bolagets mål, såsom att stödja kommunens ansvar för bostadsförsörjningen med inriktning att anordna bostäder till grupper med särskilda behov samt att garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar. Avkastningskravet för AB Sjöbohem regleras i bolagets ägardirektiv och genom att i viss mån reglera nivån på avkastningskravet kan bolagets möjligheter att verka för social hållbarhet öka.

Mellan 2010 och 2016 har AB Sjöbohem byggt 73 lägenheter. Av dessa är 30 lägenheter till den öppna marknaden och resterande till kommunens behov. Under 2017 och 2018 förväntas totalt 30 nya bostäder byggas. Det långsiktiga behovet av lägenheter per år i kommunen är dock ca 70 st. Takten på det kommunala byggandet kan därmed öka, i synnerhet eftersom det kommunala byggandet inte i samma grad påverkas av en del av de faktorer som försvårar byggnation från andra aktörer; såsom svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån.

### **Samverkan mellan bolag och förvaltningar**

I kommunen finns en generell samverkan kring bostadsförsörjningen. För att stärka detta samarbete har en förvaltningsövergripande bostadsgrupp skapats. Denna grupp träffas kontinuerligt och lyfter de kommunala bostadsfrågorna över förvaltningsnivå. I gruppen ingår merparten av kommunens förvaltningschefer, bostadskoordinatorn, kommundirektören samt AB Sjöbohems Vd.

För att möta de bosociala gruppernas behov ställs dock krav på en större samverkan även med kommunerna i regionen. Sjöbo kommun har en kommunövergripande samverkan med övriga kommuner i sydöstra Skåne (Ystad, Simrishamn och Tomelilla) och denna samvekan kan förstärkas gällande bostadsplanering.



Sövdesjön. Inom Sjöbo kommun finns stora möjligheter till rekreation och friluftaktiviteter. Foto: Hasse Dahlgren

## DEL 2: MÅL OCH INSATSER

### Övergripande mål

Med utgångspunkt i kommunens Vision för Sjöbo kommun 2011-2020 samt föregående kartläggning och analys har följande övergripande mål för bostadsförsörjningen i Sjöbo kommun tagits fram:

- **Sjöbo kommuns invånare erbjuds ett gott liv varje dag i livets alla skeenden.**
- **Sjöbo kommun har plats för alla och uppmuntrar och värnar om mångfald i samhället. Kommunen är till för alla och alla har samma frihet att göra sina livsval.**
- **Sjöbo kommuns invånare erbjuds attraktiva boendemiljöer med lokala kvaliteter nära god kollektivtrafik, skola, natur och tystnad.**
- **Valmöjligheterna när det gäller boende är många i Sjöbo kommun.**

### Övergripande insatser

De fyra bosociala grupperna delar en gemensam problembild – de har särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och att ordna sin bostadssituation på ett tillfredsställande sätt. Det finns ett underskott på små lediga bostäder med överkomliga hyror och genom övergripande insatser kan de bosociala gruppernas bostadsförsörjning generellt sett stärkas.

Mål	Insats	Ansvariga	Övriga involverade
Öka utbudet att få tillgång till eget boende.	Tillhandahållande av små bostäder med överkomliga hyror.	Familjenämnden, Samhällsbyggnadsnämnden, Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem
Förenkla inträdet på bostadsmarknaden genom lägre trösklar för eget kontrakt.	Undersöka huruvida försörjningsstöd, a-kassa etableringsstöd, pension etc kan räknas som inkomst.	Familjenämnden, Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem
Underlätta för eget hyreskontrakt.	Undersöka möjligheten att införa hyresgarantier och att erbjuda förtur genom att lägenheter avsätts och tilldelas utifrån särskilda villkor.	Familjenämnden, Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem
Öka möjligheterna till eget boende med hjälp av AB Sjöbohems bestånd.	Se över riktlinjerna för hur AB Sjöbohem bidrar med bostäder för kommunens bostadssociala ändamål.	Familjenämnden, Vård- och omsorgsnämnden,	AB Sjöbohem
Tillgängliggöra fler bostäder inom befintligt bostadsbestånd.	Ombyggnad av lokaler till bostäder i befintliga bostadshus.	Familjenämnden, Samhällsbyggnadsnämnden, Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem



Säkerställa tillgång till specialbostäder och socialt boende vid kommunal markanvisning.	Undersöka möjligheten att ställa sociala riktlinjer kopplade till byggrätter (inom lagrum 2014: 899).	Samhällsbyggnadsnämnden	
Långsiktigt samarbete med fastighetsägare i kommunen för att uppnå ökad integration och social hållbarhet.	Starta ett nätverk med fastighetsägare verksamma inom kommunen.	Familjenämnden, Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem
Erbjuda attraktiva boendemiljöer med närhet till god kollektivtrafik, skola och natur.	Se över kommunens gällande detaljplaner och ev ändra eller upphäva de som ej anses vara aktuella.	Samhällsbyggnadsnämnden	
Öka möjligheterna för alla människor att på ett effektivt sätt söka och få tillgång till eget boende.	Se över möjligheten för anslutning till Boplats syd.	Familjenämnden	AB Sjöbohem

## Mål och insatser för de bosociala grupperna

De fyra bosociala grupperna delar som sagt en gemensam problembild men deras situationer skiljer sig även åt på flera punkter. Unga vuxna kan liksom äldre funktionsnedsatta ha svårt att ordna ett eget boende men åtgärderna för att underlätta för grupperna kan se olika ut. Därav är det viktigt att även formulera mål och insatser för respektive grupp.

### Bostäder för unga vuxna

Mål	Insatser	Ansvariga	Övriga involverade
Betalningsförmåga bör prioriteras istället för krav på fast inkomst.	Undersöka hur inkomstkraven kan sänkas och om studie-medel etc kan räknas som inkomst.	Familjenämnden	AB Sjöbohem
Underlätta för unga vuxna att skaffa eget förstaboende.	Utforma särskilda ungdomskontrakt för små lägenheter	Familjenämnden	AB Sjöbohem
Gott bestånd av lägenheter som är attraktiva för gruppen	Underlätta nybyggnation av små billiga lägenheter i lägen nära kollektivtrafik i kommunens serviceorter.	Samhällsbyggnadsnämnden, Familjenämnden	AB Sjöbohem

### Personer med funktionsnedsättning

Mål	Insatser	Ansvariga	Övriga involverade
Öka tillgången till servicelägenheter.	Öka beståndet av servicelägenheter för att möta efterfrågan.	Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem
Erbjuda särskilda boendeformer enligt LSS och SoL till personer som är berättigade till detta.	Kartlägga behovet av särskilda boendeformer inom ramen för LSS och SoL samt vid behov utöka beståndet av särskilda boendeformer.	Vård- och omsorgsnämnden	AB Sjöbohem

### Bostäder för socialt utsatta

Mål	Insatser	Ansvariga	Övriga involverade
Minska antalet vräkningar.	Fortsatt uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar genom t.ex. rådgivning eller särskilda insatser.	Familjenämnden	
Betalningsförmåga bör prioriteras istället för krav på fast inkomst.	Undersöka hur inkomstkraven kan sänkas och om a-kassa och försörjningsstöd etc kan räknas som inkomst.	Familjenämnden	AB Sjöbohem

### Bostäder för nyanlända

Mål	Insatser	Ansvariga	Övriga involverade
Lösgöra både privata och kommunala bostäder specifikt för nyanlända.	Fortsatt dialog med privata fastighetsägare.	Familjenämnden	AB Sjöbohem
Underlätta för nyanlända att få eget förstahandskontrakt.	Se över möjligheten att klassa etableringsersättning som inkomst.	Familjenämnden	AB Sjöbohem
Öka nyanländas egna förmågor att ta sig in på bostadsmarknaden.	Boendeintroduktion för nyanlända, ökat stöd av integrationssamordnare.	Familjenämnden	

## Övergripande uppföljning

För målen och insatserna, både de övergripande samt specifika, står kommunala nämnder angivna som ansvariga. För flertalet mål och insatser är dessutom AB Sjöbohem angivna som övriga involverade. Det är dock bostadsgruppen som är menad att följa upp målen och insatserna samt ha det övergripande ansvaret för att detta program kommer till nytta.

## Referenser

### Litteratur:

Ansvarfull uthyrning av bostäder, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, 2016

Befolkningsprognos 2010-2019, Sjöbo kommun, Statisticon, 2010

Boendeplanering - en strategisk fråga för kommunen, Boverket, 2006

Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – regleringsbrevsuppdrag 45, 2015, Länsstyrelsen i Skåne län, 2016

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2016 – Erfarenheter från Länsstyrelsens kommunbesök, Länsstyrelsen i Skåne län, 2016

Det öppna Skåne 2030 – Skånes regionala utvecklingsstrategi, Region Skåne, 2014

Fördjupning av Översiktsplanen för Sjöbo tätort, Sjöbo kommun, 2013

Infrastruktur- och byutveckling i Öresundsregionen, IBU-Öresund, 2011

Strategier för det flerkärniga Skåne, Region Skåne, 2013

Vision för Sjöbo kommun 2011-2020, Sjöbo kommun, 2013

Ägardirektiv AB Sjöbohem, AB Sjöbohem, 2015

Öresundsprognos 2010, Region Skåne, 2012

Översiktsplan för Sjöbo kommun, Sjöbo kommun, 2009

**Hemsidor:**

Hyrsegästföreningen.se: <http://hurvibor.se/bostader/unga-vuxna>, hämtad 2017-03-15

Socialstyrelsen.se:

[http://www.socialstyrelsen.se/fragorochsvar/funktionsnedsattningochfunktio#anchor\\_3](http://www.socialstyrelsen.se/fragorochsvar/funktionsnedsattningochfunktio#anchor_3), hämtad 2017-02-27

**Lagtext:**

riksdagen.se

**Statistik:**

scb.se

**Kartor:**

Elin Brudin