

# Riktlinjer för bostadsförsörjning

2022-2026

Samrådsversion



# Innehåll

<b>Inledning och syfte</b>	<b>3</b>
Avgränsning	3
Metod och process	3
<b>Mål och riktlinjer</b>	<b>5</b>
Övergripande mål för bostadsförsörjningen	5
Handlingsplan	6
<b>Uppföljning</b>	<b>11</b>
<b>Nationella, regionala och lokala utgångspunkter</b>	<b>11</b>
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	11
Globala mål	11
Nationella och regionala mål	13
Kommunala mål	16
Kommunens verktyg	18
<b>Sammanfattning och slutsatser från underlaget</b>	<b>21</b>
Befolkning	21
Bostadsmarknad och bostadsbyggande	21
Bostadsbehov	22
<b>Referenser</b>	<b>25</b>

Innehåll: Mia Börjesson och Emelie Edström, Radar arkitektur  
Elin Brudin, Sjöbo kommun

Illustration på framsida: Lisa Löden

## Inledning och syfte

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram anger riktningen för hur 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. Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är alltså **att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjning fram till år 2026, i form av övergripande riktlinjer och föreslagna insatser.**

Vissa grupper har generellt svårare än andra att hitta bostäder. I programmet redogörs för förutsättningarna för de särskilda grupper som anges i lagen om bostadsförsörjning: funktionsnedsatta, äldre med särskilda behov, samt nyanlända inklusive ensamkommande asylsökande barn. Lagen anger dock att alla i kommunen ska leva i goda bostäder.

Insatserna är grundade på befolkningsprognoser, demografiska förändringar samt kommunens förutsättningar och verktyg. Bostadsförsörjningsprogrammet sträcker sig från 2022 till 2026 men innehåller befolkningsprognoser fram till 2031 för att inkludera en större långsiktighet och vara till nytta för kommande program och översiktsplan.

Riktlinjerna ska vara vägledande för hur kommunen behandlar frågor 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.

## Avgränsning

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.

## Metod och process

Bostadsförsörjningsprogrammet för 2021 tar sin utgångspunkt i det bostadsförsörjningsprogram som togs fram år 2017. Underlaget, som publiceras och antas som en separat handling, har uppdaterats med statistik från SCB och en ny befolkningsprognos (tas fram i kommunen varje år). Statistiken som har använts kommer både från SCB:s öppna statistikdatabas, när jämförelser har behövt göras med till exempel Skåne eller riket, samt från Skånedatabasen som kommunen har tillgång till, och där inomkommunala jämförelser kan göras.

I samband med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har kommunens detaljplaner inventerats för att få en uppfattning om

aktuell planberedskap. Beredskapen visas på kartor för respektive tätort, samt för markområden utanför tätort.

Kontinuerliga diskussioner har förts med en politisk styrgrupp bestående av kommunstyrelsens arbetsutskott, med inbjudan till ordföranden för AB Sjöbohem och ordförandena i kommunens nämnder.

Samtal har förts med en referensgrupp av förvaltningscheferna och AB Sjöbohems VD, i syfte att följa upp bostadsförsörjningsprogrammet från 2017 samt identifiera behov och utmaningar framåt, för att slutligen landa i riktlinjer och föreslagna insatser fram till år 2026.

## Mål och riktlinjer

Nedan följer ett övergripande mål för bostadsförsörjningen med ett antal delmål kopplade till sig. Varje delmål kopplas till förslag på åtgärder med ansvarig part som redovisas i en handlingsplan.

### Övergripande mål för bostadsförsörjningen

**Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen.**

En ”lagom” befolkningsökning bidrar till framtidstro och ekonomiska resurser som på olika sätt kommer tillbaka till invånarna, genom satsningar på skola, vård, utemiljöer och dylikt. Det i sin tur ökar kommunens attraktivitet och invånarnas stolthet.

### Delmål

1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.
2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.
3. Ökad valfrihet för äldre.
4. Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.
5. Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion.
6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.
7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.
8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.
9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.

## Handlingsplan

I tabellen finns ansvarig nämnd angiven. Åtgärden utförs dock av de nämnder som står angivna inom parantes. I vissa fall är den lokalförsörjningsplan som ska tas fram för kommunen ett medel för genomförandet varpå kommunstyrelsen står som ansvarig.

KS = Kommunstyrelsen

SBN = Samhällsbyggnadsnämnden

TN = Tekniska nämnden

VoO = Nämnden för vård och omsorg

FN = Familjenämnden

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL
<b>Förbättra och anpassa planberedskap på kommunalt ägd mark</b>	<p>Förbättra och/eller anpassa planberedskapen i kommunens alla delområden för att bättre kunna möta lokala behov.</p> <p>På kommunal mark kan kommunen styra hur många byggklara bostadstomter som finns, och på så sätt främja en utveckling som går i linje med det övergripande målet för bostadsförsörjning.</p> <p>I syfte att kunna möta oförutsedda händelser behöver kommunens totala planberedskap (på privat och kommunal mark) dock överstiga målet om att kunna bygga 45-70 bostäder per år, och snarare motsvara en möjlig befolkningsökning på ungefär 0,8-1 % per år (ca 80 bostäder).</p> <p>Planberedskapen behöver möjliggöra ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer. Det finns ett behov av fler bostads- och hyresrätter, mindre lägenhetsstorlekar och olika bostadstyper såsom radhus, kedjehus och flerfamiljshus.</p> <p>Det är även viktigt att det finns en planberedskap för kommunal service om det skulle krävas för att möta efterfrågan.</p>	KS (SBN, TN)	<p>2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar</p> <p>3 Ökad valfrihet för äldre</p> <p>7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende</p> <p>9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd</p>

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL
<b>Ta fram en övergripande intern processbild över bostadsförsörjningsprocessen</b>	För att förtydliga processen och skapa förutsättningar för en tydligare arbetsgång och dialog.	KS (SBN, TN)	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga
<b>Ta fram en lokalförsörjningsplan</b>	Beskriver rutiner, processer och samband för lokalförsörjning, inklusive kommunägda bostäder. Planen konkretiserar behov och planering för nybyggnation samt intern samverkan och rutiner.	KS	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga 8 Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten
<b>Utveckla planberedskap för särskilda boenden</b>	Lokalisering anpassad efter verksamhetens behov. För LSS-boende ligger fokus på centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik, för särskilda boenden enligt socialtjänstlagen ligger fokus på samlokalisering med befintliga boenden med stora tillagningskök.  Det finns behov av att var 4:e år se över långsiktig planering. Planeringen måste sedan uppdateras kontinuerligt eftersom förutsättningarna kan ändras snabbt t ex genom lagändringar eller liknande. Åtgärden ska genomföras inom ramen för kommunens lokalförsörjningsplanering.	KS (KS, VoO (via lokal-försörjnings-plan), SBN)	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga 8 Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten
<b>Ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort</b>	Som grund för nya detaljplaner, förtätning av tätorten och uppdatering av detaljplaner behöver den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sjöbo tätort ses över.	SBN	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar 3 Ökad valfrihet för äldre 7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende
<b>Se över äldre detaljplaner inom arbetet med FÖP Sjöbo</b>	Översyn av befintlig markanvändning och detaljplaner i Sjöbo tätort, i syfte att möjliggöra förtätning där så lämpligt (och klimatanpassa där mindre lämpligt), samt öka möjligheterna till byggrätter för ett bredare bostadsutbud.	SBN	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar
<b>Utöka den kommunala markreserven</b>	Genomföra markinköp i strategiska lägen. Ger bättre förutsättningar för kommunen att påverka bostadsbyggande i form av exv. markanvisning.	KS (TN)	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL
<b>Utveckla markanvisning som styrmedel</b>	I syfte att styra mot en mer varierad och kompletterande bostadsbebyggelse, utifrån t.ex. bostadsstorlekar, upplåtelseform och hyresnivå.	KS (TN)	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar
<b>Pröva möjligheten att använda markanvisning för samarbetsavtal för upplåtelse av bostäder för kommunala kontrakt</b>	Syftar till att öka tillgången till bostäder, med tillgång till kollektivtrafik samt integrerat i övrigt bostadsbestånd, och undersöka möjligheten att styra mot rimliga hyreskostnader.	KS	9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd
<b>Höja attraktiviteten i delområde Vollsjö, Lövestad och Bjärsjölagård</b>	Med hjälp av riktade insatser och marknadsföring, samt förbättrade möjligheter till mobilitet och kollektivtrafik, för att på sikt skapa bättre investeringsmöjligheter vad gäller nybyggnation. I förlängningen är målet att främja ett mer varierat bostadsbestånd som skapar goda förutsättningar för social hållbarhet och flyttkedjor.	KS (KS, SBN, TN)	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön
<b>Säkra flexibel användning i detaljplanering</b>	För flexibel markanvändning men också för att säkra förutsättningar för flexibel användning av ny bebyggelse, såsom förutsättningar att växla mellan boende och verksamhetslokaler.	SBN	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalar
<b>Utreda underlaget till studentbostäder i Sjöbo kommun</b>	Som ett sätt att minska bostadsbristen för unga vuxna och utnyttja Sjöbos goda pendlingsläge.	SBN	7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende
<b>Främja utvecklingen av ungdomslägenheter</b>	Stötta omvandling av vindar och utbyggnad av mindre komplementbostäder, så som Attefall, exv. i form av utvecklat informationsmaterial.	SBN	7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende
<b>Undersöka hur äldre vill bo</b>	Med äldre menas här äldre befolkningsgrupper i samhället, (t.ex. 70+) med fokus på villaägare. Bostadsrätter för äldre efterfrågas av Pensionärsrådet.	SBN	3 Ökad valfrihet för äldre
<b>Låta kunskapsunderlag om ekosystemtjänster vara vägledande vid placering av äldres boende vid fysisk planering</b>	På så sätt kan påfrestningar från värmeböljor minska. Närhet till grönska, rekreation och mötesplatser ökar såväl livskvalitén som möjligheterna till livslång hälsa. Klimatanpassning behöver gå hand i hand med tillgänglighet vid utformning av utemiljöer.	SBN	3 Ökad valfrihet för äldre 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön



ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL
<b>Motverka ofrivillig ensamhet bland äldre, bland annat genom att tillskapa fler mötesplatser/-lokaler.</b>	Detta är särskilt viktigt i områden där andelen ensamhushåll bland äldre är hög och utbudet av service och kollektivtrafik är lågt.	SBN, TN, AB Sjöbohem	6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön
<b>Rikta informationsinsats till pensionärer om vikten av att se över sin boendesituation i tid</b>	Faktorer som kan påverka individens möjlighet att bo kvar i sin bostad livet ut kan t.ex. vara närhet till kollektivtrafik och service, hur tillgänglighetsanpassad bostaden är, osv.	KS (KS, VoO)	3 Ökad valfrihet för äldre
<b>Ta fram en informationsbroschyr om universell utformning av utemiljöer och bostäder</b>	Universell utformning innebär att vid ny-/om- eller tillbyggnation utforma bostäder och miljöer på ett användbart sätt för en så stor del av befolkningen som möjligt. Broschyren bör rikta sig till byggherrar som stöd i bygglov och dialog med fastighetsägare.	SBN	4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
<b>AB Sjöbohem inventerar tillgänglighet i utemiljöer, entréer och allmänna utrymmen i sitt bostadsbestånd</b>	I samverkan med tillgänglighetskompetens från kommunen, i syfte att identifiera behov av åtgärder för att uppnå en god tillgänglighet.	AB Sjöbohem	4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
<b>Öka intern samverkan mellan tillgänglighetsrådgivare och bostadsanpassningshandläggare vid bygglovshandläggning för flerbostadshus</b>	Undvika behov av kommunala kostnader för bostadsanpassningsbidrag i nybyggnation genom att utnyttja intern kompetens för att säkerställa att lagkrav och praxis följs vid bygglov, tekniskt samråd och slutbesiktning. Fokus på utformning av entréer och hygienutrymmen i flerbostadshus.	SBN	5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
<b>Se över ansvarsfördelning för kommunala delansvar för bostadsförsörjning i kommunens organisation</b>	Översynen behöver visa hur bostadsförsörjningen kan hanteras som en kommunövergripande fråga, samt tydliggöra vilka ansvarsområden som ligger inom vilka förvaltningar.	KS	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga
<b>Tydliggöra information om kommunens ansvar och vart man som bostadssökande ska vända sig genom utveckling av kommunens hemsida och kontaktcenter</b>	I syfte att underlätta för Familjförvaltningen, som i nuläget får frågor från allmänheten inom områden som ligger utanför deras egentliga ansvarsområde, exv. bostadsförfrågningar från unga vuxna.	KS	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga

ÅTGÄRD	BESKRIVNING	ANSVAR	KOPPLING TILL DELMÅL
<b>Stärka samarbete mellan kommun, AB Sjöbohem och privata hyresvärdar</b>	Dialog om aktuella behov och möjligheter att utveckla samverkansrutiner. Även dialog om möjligheter att utveckla befintligt bostadsbestånd. Vidare finns ett behov av att föra dialog om inkomsttyp som krav för ett förstahandskontrakt.	KS (FN)	1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar 7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd
<b>AB Sjöbohem ser över möjligheter att utveckla en större variation i befintligt bestånd</b>	Syftar till att möta behov av mer varierade bostadsstorlekar och större billiga lägenheter, genom t.ex. sammanslagning av lägenheter eller ändrad användning från lokal till bostäder.	AB Sjöbohem	2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända...
<b>Upprätta en rutin för krishantering och god beredskap vid förhöjt flyktingmottagande</b>	I syfte att ge ett bra beslutsunderlag, exv. vad gäller extra personalbehov, inventering av tillgängliga bostadslokaler, osv.	KS (FN)	9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända...
<b>Upprätta reglerande avtal för förnyelse av sociala kontrakt</b>	För att lösa behovet av en rutin vid övergång från socialt kontrakt till förstahandskontrakt.	FN	9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända...
<b>Ta fram riktlinjer/kriterier för placering av sociala kontrakt</b>	Inkluderar exv. bostadstyper och storlekar, tillgång till kollektivtrafik, osv.	FN	9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända...

## Uppföljning

Bostadsförsörjningsprogrammet ska följas upp genom årlig utvärdering. Listan på åtgärder med koppling till ansvarig part ska underlätta uppföljningen vid utvärderingen. Uppföljningsansvarig på Stadsbyggnadsförvaltningen samlar in uppgifter om måluppfyllelse och åtgärdsarbete från samtliga förvaltningar. Stadsbyggnadsförvaltningen sammanställer uppföljningen i ett årligt PM som godkänns av Kommunstyrelsen i samband med årsredovisningen. Vart fjärde år utgör uppföljningen en del av underlaget för framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjningen

## Nationella, regionala och lokala utgångspunkter

### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 1 januari 2014 trädde den reviderade lagen (2000:1 383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Lagen innebär att riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjerna ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och

regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Syftet är att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

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.

### Globala mål

#### Agenda 2030

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.

#### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar
- 4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
- 5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön
- 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd

#### **Barnkonventionen**

Barn är personer mellan 0 och 18 år. Barn har olika förutsättningar och behov i olika åldrar. En trygg och stabil boendemiljö är på många sätt en grundläggande förutsättning för att Barnkonventionens artiklar ska kunna följas. Sverige antog 1990 FN:s barnkonvention och kommunerna i Sverige har en skyldighet att leva upp till denna. Den 1/1 2020 blev FN:s Barnkonvention svensk lag, vilket medförde en skärpning i kommunernas ansvar att bevaka barns rättigheter. Lagändringen medförde också att barn får ett starkare rättsskydd, och att deras rätt att få sina åsikter hörda stärks ytterligare. Detta innebär att kommunen måste bli bättre på att ha med barn i olika åldrar i olika dialog- och samrådsprocesser.

Rent konkret innebär lagändringen att Barnkonsekvensanalyser eller Barnkonsekvensbeskrivningar, måste göras i samband med varje plan eller policy som rör barn direkt eller indirekt. Vidare måste en bedömning om ”Barnets bästa” göras i samband med varje kommunalt beslut som berör barn direkt eller indirekt. ”Barnets bästa” är en av grunderna/stöttepelarna i Barnkonventionen, som framförallt handlar om att utgå från barnets förutsättningar och behov. Utgångspunkten i barnperspektivet är respekten för barnets fulla människovärde och integritet.

Barns bostad nämns på ett ställe i Barnkonventionen:

”Konventionsstaterna ska i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad” (Artikel 27, punkt 3).

#### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar
- 4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
- 5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
- 9 Tillgodose behovet av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten
- 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd

## Nationella och regionala mål

### Det öppna Skåne 2030

Skånes regionala utvecklingsstrategi antogs av regionfullmäktige 2014. En uppdaterad version fanns ute på remiss mellan oktober 2018 och februari 2019. Strategin ska visa vägen för hållbar tillväxt och en god livskvalité för regionens invånare. Den uppdaterade strategin innehåller sex övergripande målsättningar, varav följande kan kopplas till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ställa om för att klara välfärden

En individs bostadssituation är inte sällan mycket bidragande till den livskvalité som upplevs. Vilka typer av boenden som finns och hur tillgängliga de är kan här spela en avgörande roll. Inom fysisk planering talas det också om att livsmiljöer ska vara *hälsofrämjande*, bland annat i syfte för att öka invånarnas möjlighet till ett långt, friskt och självständigt liv. Hälsofrämjande livsmiljöer kan utgöras av alltifrån tillgänglighetsanpassning till möjlighet till möten och gemensamma aktiviteter för att motverka ensamhet och stärka folkhälsan.

### Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning

- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar
- 4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
- 5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön

## Regionplan 2022-2040

Regionplan 2022-2040 var ute på granskning mellan september 2021 och december 2021. Samrådsförslaget bygger på att satsa på den flerkärniga ortstrukturen 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.

I granskningsförslaget för Regionplan 2022-2040 finns planeringsprinciper som handlar om bostadsförsörjning. Där understryks vikten av fungerande rörlighet inom det redan befintliga bostadsbeståndet, eftersom det är där nästan alla bostadsbyten sker. Förutom en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan behövs därför också ett mer effektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. En mångfald av bostäder är mycket viktigt, med varierade boende- och upplåtelseformer, storlek och prislägen. Regionplanen understryker även vikten av regional samverkan och samsyn i bostadsförsörjningsfrågan för att få en gemensam förståelse för den regionala bostadsmarknaden och dess funktioner.

### Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning

- 1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga
- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar
- 7 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön

## Nationellt bostadsmål

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. Bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- Övergripande mål för bostadsförsörjningen
- 1 Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga
- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunal delar
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön
- 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd

## Jämställdhetsmål

Det övergripande målet för jämställdhetspolitiken är att: kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv. Det övergripande målet tar sikte på både samhälleliga strukturer, processer, villkor samt på den individuella friheten, kopplat till kön och makt. En individs bostadssituation är väldigt starkt kopplad till både livskvalité

och möjligheten till självbestämmande och att forma sitt eget liv. Det är därför viktigt att de samhällspåverkande beslut som tas har en bred förankring hos olika målgrupper. Vem bygger vi för, och varför? Hur kan nya bostadsområden bidra till att lösa upp knutar och barriärer i det befintliga bostadsbeståndet? Samhällsövergripande förutsättningar för kvinnor och män skiljer sig ofta åt, på ett strukturellt plan. Det behöver uppmärksammas i planeringsunderlaget, exempelvis genom att statistik delas upp på kvinnor och män, eller andra grupper, samt att om tillämpligt representera ge olika grupper möjlighet att komma till tals i intervjuunderlag.

### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 2 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunal delar
- 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd

## Integrationsmål

Regeringens övergripande mål för integrationspolitiken är ”lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund” (Regeringskansliet). Utifrån bostättningslagen (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.

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.

#### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 9 Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostadsstorlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd

#### **Mål för funktionshinderpolitiken**

Regeringens övergripande mål för funktionshinderpolitiken är att ”uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas” (Regeringskansliet). Målet utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

#### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
- 5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön
- 8 Tillgodose behovet av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten

#### **Folkhälsomålet**

I juni 2018 antog Sveriges riksdag ett nytt övergripande mål för folkhälsopolitiken, som innebär att hälsan ska vara mer jämlikt fördelad

och klyftorna i samhället ska minska. Inom en generation ska de påverkbara hälsoklyftorna inom befolkningen slutas. Bland de åtta målområdena finns två mål där utvecklingen av bostadsbeståndet och riktlinjerna för detta spelar en viktig roll. Dessa är:

- Boende och närmiljö – handlar om att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällseliga förutsättningar för social gemenskap som bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.
- Kontroll, inflytande och delaktighet – handlar om att en god och jämlik hälsa bland annat uppnås genom att främja alla individers möjligheter till kontroll, inflytande och delaktighet i samhället och det dagliga livet.

#### *Koppling till Sjöbos mål för bostadsförsörjning*

- 4 Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
- 5 Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön



## Kommunala mål

### Kommunens vision

2018 beslutade kommunfullmäktige om en ny vision för Sjöbo kommun. Visionen grundar sig framför allt på en omfattande medborgardialog med bland annat fysiska möten och en enkätundersökning.

Av enkätundersökningen framkom bland annat att för att trivas i Sjöbo 2034 är det viktigt att ha nära till kollektivtrafik, att boendet är miljösamt och att bo i villa. Att ha nära till naturen återkom också i hög grad som betydelsefullt. På frågan vad som är bäst med Sjöbo lyfts naturen som oslagbar etta. Även det centrala läget väger tungt. Annars lyfts den lagom stora småstad(skänslan) med närhet till samhällsservice och de familjära, företagsamma, driftiga och vänliga människorna som det allra bästa med Sjöbo.

Visionen för Sjöbo kommun 2034 är **Sjöbo – en plats vi skapar tillsammans**. Visionen är indelad i tre målområden:

- Hela Sjöbo lever
- Naturen i Sjöbo förgyller livet
- Barn och unga känner sig hemma i Sjöbo

### *Koppling till mål för bostadsförsörjningen*

- 3 Mer varierat bostadsutbud i alla kommunalder
- 7 Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.

## Översiktsplan 2040

Översiktsplanering handlar om att planera markanvändning och byggande på ett långsiktigt och hållbart sätt. Översiktsplanen är ett dokument som på en övergripande och långsiktig nivå ska fungera vägledande för beslut om hur mark- och vattenområden i kommunen ska användas. Alla kommuner är skyldiga att ha en översiktsplan. I översiktsplanen kan du bland annat se var Sjöbo kommun planerar framtida bostads-, handels- och industriområden.

I juni 2016 beslutade kommunfullmäktige att en ny översiktsplan som redovisar kommunens utveckling fram till år 2040 skulle upprättas.

Översiktsplan 2040 var ute på granskning mellan december 2021 och februari 2022. I planförslaget anges ett antal planeringsprinciper, varav följande har direkt påverkan på kommunens bostadsförsörjning:

- Växa flerkärnigt (en jämn tillväxt i kommunens samtliga serviceorter).
- Lokalisera ny samlad bebyggelse i anslutning till befintlig samhällsservice.
- Arbeta aktivt för att främja hälsa, trygghet, jämställdhet och inflytande i den fysiska planeringen, bostadsutvecklingen och utformningen av offentliga rum.

I arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har de sista punkterna arbetats in i form av ett övergripande mål för bostadsförsörjningen.

I översiktsplanen finns även en utvecklingsstrategi som anger de breda penseldragen för hur kommunen tänker sig utvecklingen fram till 2040. I kategorin ”Bebyggelseutveckling” anges att: ”Ny sammanhållen



bebyggelse koncentreras fram till år 2040 till kommunens centralort Sjöbo samt serviceorterna Blentarp, Vollsjö och Lövestad. Översiktsplanen behandlar endast Vollsjö och Lövestad närmare eftersom det finns gällande fördjupade översiktsplaner för Sjöbo tätort och Blentarp. Både Vollsjö och Lövestad har stor potential som attraktiva boende- och verksamhetsorter bland annat tack vare att båda orterna har många värdefulla kulturmiljöer och karaktärsskapande byggnader.”

I serviceorterna Vollsjö och Lövestad, som alltså inte omfattas av fördjupade översiktsplaner, föreslår ÖP2040 en översyn av befintliga detaljplaner för att tillgodose det behov som har räknats fram inom ramen för befolkningsprognosen.

#### *Koppling till mål för bostadsförsörjningen*

- Övergripande mål för bostadsförsörjningen
- 3 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar
- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön

#### **Fördjupade översiktsplaner**

Följande fördjupade översiktsplaner (FÖP) fortsätter att gälla parallellt med Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040:

- Fördjupning av översiktsplanen för Blentarp, antagen av kommunfullmäktige 2008-04-23. Inom denna FÖP medges ytterligare detaljplaner för nya bostäder, förutom de som redan finns.

- Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24. Under våren 2022 har arbete påbörjats för att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort.

Den fördjupade översiktsplanen för Grimstofta söder ersätts av Översiktsplan 2040, när denna vunnit laga kraft.

#### *Koppling till mål för bostadsförsörjningen*

- Övergripande mål för bostadsförsörjningen
- 3 Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar

#### **Kommunens folkhälsoplan 2021-2024**

Som grund för kommunens folkhälsoarbete ligger Folkhälsoplan 2021-2024. Nedan listas de mål vilka en övergripande samhällsplanering bedöms kunna påverka:

- Barnkonventionen genomsyrar kommunens arbete.
- Samhället är utformat så att det ger förutsättning för fysisk aktivitet.
- Barn och ungas förutsättningar att aktivera sig är goda.

#### *Koppling till mål för bostadsförsörjningen*

- 6 Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön

## Kommunens verktyg

Kommunen har ett antal verktyg för att planera och styra bostadsförsörjningen.

### Översiktsplanering

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande för översiktsplaneringen. Bostadsförsörjningsprogrammet ska, baserat på en demografisk analys, ange hur många nya bostäder som behöver produceras och översiktsplaneringen ska besvara frågan om hur det ska gå till.

### 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 mm. 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 och hantering av dagvatten behandlas.

### Lokalförsörjningsplan

Det övergripande syftet med en lokalförsörjningsplan är att prognostisera kommunens behov av lokaler för samhällsservice, inklusive särskilda boenden, och samordna behovet av insatser och investeringar över tid. Lokalförsörjningsplanen blir därmed ett viktigt styrdokument för kommunen. Kommunens första lokalförsörjningsplan kommer att tas fram under år 2022.

## Exploateringspolicy

Kommunens exploateringspolicy togs fram och beslutades 2018-2019. Syftet med exploateringsverksamheten är att stödja Sjöbo kommuns vision. Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, industrier, kontor samt lokaler för offentlig verksamhet. I exploateringsverksamheten ingår också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA- respektive el-anläggningar och liknande.

Målsättningen för exploateringsverksamheten är att exploateringsprojekten ska finansieras av de intäkter som erhålls då marken säljs och anslutningsavgifterna erläggs. Detta är oavsett om det är kommunen eller någon annan som genomför exploateringen.

Kommunen kan uppträda i många roller i samband med exploatering, till exempel:

- Vara den myndighet som avgör hur marken ska användas genom tillståndsprövning via samhällsbyggnadsnämnden.
- Planlägga marken via detaljplaner.
- Vara markägare till den mark som skall exploateras.
- Vara byggherre för exploateringsprojekt.
- Vara huvudman med serviceansvar för t.ex. gator, vatten och avlopp genom tekniska nämnden.
- Vara nyttjare av de tomter som produceras för egen verksamhet, t.ex. bostäder, förskolor, skola och industrifastigheter genom nämndsorganisationen samt de kommunala bolagen AB Sjöbohem och Sjöbo Elnät AB.

Kommunstyrelsen ansvarar för strategiska frågor och initierar exploatering. Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för övergripande planläggning och utövar myndighetsroller. Tekniska nämnden ansvarar för samordning och genomförande av exploateringsarbetet från projektering till färdig gestaltning samt handhar markförvaltning/arrende och markreserv med uppdrag att utöva kommunens ägande av mark.

### **Exploateringsprogram**

För att få en sammanhållen långsiktig exploateringsplanering anger kommunens exploateringspolicy att ett exploateringsprogram ska upprättas vart fjärde år. Programmet ska uppdateras årligen inför kommande budgetprocess. Genom att sammanställa exploateringsprojekten i ett exploateringsprogram samlas samhällsutvecklingen de närmsta fyra åren i ett dokument. Exploateringen bygger bland annat på översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet, vilka tillsammans utgör kommunens mer långsiktiga planering av samhället. I exploateringsprogrammet anges alla aktuella projekt.

Ett nytt exploateringsprogram är för närvarande under framtagande.

### **Markanvisnings- och exploateringsavtal**

I Sjöbo kommun finns riktlinjer för markanvisning och exploatering, framtagna av Tekniska förvaltningen.

#### *Markanvisningsavtal*

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid, och på givna villkor, ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna

för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Markanvisning i Sjöbo kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft. Som bedömningsgrunder vid normal markanvisning i Sjöbo kommun används markpris, gestaltning, mångfald i boendet (vad gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar), miljö och hållbarhet, konkurrens och mångfald på marknaden samt organisation och genomförande (Sjöbo kommun).

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter.

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunstyrelsen fattar det formella beslutet att ingå exploateringsavtal. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

### **Överlåtelse och ersättning för mark**

För att genomföra en detaljplan krävs ofta att mark byts mellan parterna. Beroende på ägarförhållanden innan exploateringen kan det bli aktuellt dels att exploatören erhåller mark från kommunen (kvartersmark) och att exploatören överlåter mark till kommunen (mark för allmänplats).

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. Kommunen kan också låta skriva in i ovan nämnda avtal att en viss del av det som byggs i ett område ska vara avsett för LSS eller tillgängligt för andra kommunala verksamheter, t ex förskola, vård, familjecentral eller annat vårdboende.

### **AB Sjöbohem**

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 hyresrätter 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.

### **Kommunal hyresgaranti**

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om du är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att du ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet (Boverket, 2020).

### **Samordnad samhällsbyggnadsprocess**

År 2018 påbörjades arbetet med att skapa en samordnad samhällsbyggnadsprocess. Arbetet innebär samverkan mellan kommunledningsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen för att tillsammans identifiera och synka kommunens strategier, planer och verktyg i samhällsbyggnadsprocessen.

## Sammanfattning och slutsatser från underlaget

Nedan redovisas sammanfattningar och slutsatser från underlaget kopplat till målen och åtgärderna i bostadsförsörjningsprogrammet.

### Befolkning

- Sjöbo kommun ligger i en region med växande befolkning. Kommunens befolkning har ökat med 17,1 % sedan år 1995.
- Sedan år 2017 (efter att många tätortsdefinitioner gjorts om) har befolkningen ökat i alla kommunens tätorter.
- Kommunen har ett positivt flyttningsnetto och befolkningsökningen ligger på ca 0,8 % per år. Ökningen förväntas kvarstå till år 2031.
- Sjöbo tätort har det största positiva flyttningsnettot, och befolkningen där har också störst tendens att flytta inom tätorten, jämfört med kommunens övriga tätorter.
- Det finns ett stort intresse för personer som är födda i Sjöbo kommun att bosätta sig där igen vid vuxen ålder.
- Befolkningens medelålder har ökat snabbare i Sjöbo kommun än i riket under de senaste 20 åren. Kommunen har en relativt hög andel befolkning som är 65 år eller äldre, ca 24 % år 2020, jämfört med ca 20 % i Skåne som helhet.
- Den befolkningsprognos som togs fram år 2021 förutspår att det främst är grupperna 0-24 och 80 år eller äldre som kommer att öka i kommunen fram till år 2031.

- De åldersgrupperna som förväntas ha högst procentuell ökning i befolkningsprognosen till och med år 2031 är 19-24 år samt 80 år och äldre. Gruppen 19-24 år har dock historiskt minskat i kommunen.
- Majoriteten av hushållen i kommunen är en- eller tvåpersonshushåll. Den vanligaste hushållstypen är ”sammanboende, med barn 0-24 år”. Karups Nygård, Lövestad, Hemmestorp och Vollsjo har högst andel ensamhushåll i kommunen.
- Sjöbo är en pendlingskommun, särskilt gentemot Malmö, Lund och Ystad.
- Förutsättningarna för god kollektivtrafik är ojämnt fördelade inom kommunen.
- Förfärdinkomsten (medianvärdet) har ökat i kommunen under de senaste årtiondena, både för kvinnor och män. Skillnaderna mellan könen har emellertid ökat.
- Den disponibla inkomsten för individer 65 år eller äldre har ökat i samtliga tätorter sedan år 2015 (data saknas dock för Hemmestorp), utom i Lövestad där den har sjunkit något.
- Fler ensamstående kvinnor än män bor i hyresrätt eller bostadsrätt.

### Bostadsmarknad och bostadsbyggande

- Majoriteten av kommunens bostadsbestånd består av småhus och äganderätter.
- Nästan hälften av kommunens totala befolkning bor i Sjöbo tätort.

- Högst andel "bosatt inom tätort" återfinns bland invånare över 80 år, medan den lägsta andelen återfinns bland invånare mellan 40 och 64 år.
- Störst andel hyresrätt och bostadsrätt (baserat på befolkningen) fanns år 2020 i Sjöbo tätort, samt i Vollsjö. Även Lövestad och Bjärsjölagård har en hög andel hyresrätter, dock inga bostadsrätter. Lägst andel hyresrätter, och inga bostadsrätter, fanns år 2020 i Blentarp, Hemmestorp, Karups Nygård, Sövde och Äsperöd.
- Villapriserna har ökat i Sjöbo kommun sedan november 2017, i något högre utsträckning än för villor i Lund under samma period. Priset per kvadratmeter för bostadsrätter har också ökat.
- Jämfört med Skåne som helhet har Sjöbo kommun ett lågt antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus under åren 2014-2018, i relation till kommunens befolkning år 2013.
- Generellt produceras mycket få bostadsrätter i Sjöbo kommun.
- De flesta av de bostäder som har byggts sedan år 2011 är lokaliserade i Sjöbo tätort, följt av "utanför tätort" och Blentarp.
- Antalet inkomna ansökningar om bygglov har ökat sedan år 2013.
- Antalet inkomna ansökningar om planbesked i kommunen har ökat mycket sedan år 2010.
- Ifall de byggplaner som är på gång inom Sjöbo tätort genomförs, står kommunen inför ett expansivt årtionde, trots att befolkningsökningen inte spås bli så mycket högre än den har varit under de senaste 20 åren. Detta kan delvis bero på att tidigare års befolkningsökning har ägt rum i takt med att fritidshusbebyggelse har börjat användas som permanentbostäder. Den utvecklingsmöjligheten är dock på väg att mättas.

- Kommunen har i nuläget bara lediga tomter i kommunens nordöstra delar, dvs. i Bjärsjölagård, Fränninge, Vollsjö, Klasaröd, Lövestad och Äsperöd.

## Bostadsbehov

- Kommunens befolkningsprognos medför ett totalt behov av ca 890 bostäder till och med år 2031, eller en befolkningsökning på ca 0,8-1 % per år. För att det ska uppnås behöver ca 80 lägenheter byggas per år. Prognosen tar hänsyn till aktuella bostadsutvecklingsprojekt i kommunen. De nationella och regionala befolkningsprognoserna är lägre räknade än kommunens egen prognos.
- Även om kommunens befolkningsprognos anger en befolkningsökning på ca 0,8-1 % per år fram till år 2031, finns det en ambition inom kommunen att begränsa befolkningsökningen till ca 0,5-0,8 % per år. På så vis skapas bättre förutsättningar för att utbyggnad av kommunal service ska kunna hålla samma takt som befolkningsökningen. En befolkningsökning på 0,5-0,8 % motsvarar ungefär 45-70 nya bostäder per år. De bostäder som byggs behöver i hög grad bidra till ett mer varierat bostadsbestånd, för att tillgodose de behov som finns hos en växande äldre och yngre befolkning.
- På kommunal mark kan kommunen styra hur många byggklara bostadstomter som finns, och på så sätt främja en utveckling som går i linje med ambitionen i punkten ovan. I syfte att kunna möta oförutsedda händelser behöver kommunens totala *planberedskap* (på privat och kommunal mark) dock överstiga målet om en befolkningsstillväxt på 0,5-0,8 %, och snarare motsvara en möjlig



befolkningsökning på ungefär 0,8-1 % per år (ca 80 bostäder). Det är även viktigt att det finns en beredskap för kommunal service om det skulle krävas för att möta efterfrågan.

- Majoriteten av de nya bostäder som behöver tillkomma för att möta prognostiserad befolkningsökning fram till år 2031 behöver tillkomma i Sjöbo tätort. Dock förväntas befolkningen öka även i övriga delområden, varpå planberedskapen i dessa områden behöver ses över. Planberedskapen behöver i vissa fall utökas och i vissa fall anpassas för att möta de behov som finns hos den nuvarande och framtida befolkningen.
- De åldersgrupper som har högst tendens att bo i mindre bostäder, samt andra upplåtelseformer än äganderätt, är grupperna 19-24, 25-39 samt 65 år och äldre, det vill säga grupper som förväntas öka i kommunens befolkningsprognos.
- Kommunens 19–24-åringar har generellt sett bott en längre period på samma adress. Det är inte ovanligt att denna grupp av unga vuxna kontaktar kommunen för att be om hjälp med att ordna eget boende.
- En grupp som garanterat kommer att öka i framtiden är de äldre. För att få igång viktiga flyttkedjor är det mycket viktigt med mer kunskap om denna grupps boendepreferenser. Det är också viktigt att de boenden och livsmiljöer som byggs och anläggs är hälsofrämjande.
- Överlag krävs mer kunskap om den äldre befolkningens bostadsbehov och preferenser. Det krävs också mer kunskap om vad som gör kommunens olika delområden attraktiva för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.

- 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. Det finns ett tillräckligt antal seniorbostäder och platser i särskilt boende samt biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen i förhållande till behov och/eller efterfrågan.
- Behov finns av ett ökat antal bostäder för funktionsnedsatta (ca 2022-2023) i Sjöbo tätort, samt en gruppbostad ca tre år senare, eftersom efterfrågan enligt prognosen kommer att öka.
- I befolkningsprognosen förutspås att gruppen 19-24 kommer att öka. Det är dock en grupp som historiskt har minskat på grund av lågt flyttningsnetto. Däremot har gruppen 25-39 år ökat, antagligen tack vare att Sjöbo kommuns geografiska läge och befintliga bostadsbestånd passar denna grupp bättre. Oavsett finns ett behov att komplettera nuvarande bostadsbestånd med bostäder av mindre storlek samt varierade upplåtelseformer.
- Det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer i kommunen och för personer som erbjuds bostad inom ramen för socialtjänstlagen. Underskottet antas bero på att det generellt finns få lediga lägenheter, samt att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt, är obenägna att hyra ut till nyanlända och inte godkänner etableringsersättning som inkomst.
- Den senaste utvecklingen i Ukraina under våren 2022 medför och kommer att medföra ett mycket stort antal flyktingar till Sverige. Redan innan sommaren kan så många som 200 000 flyktingar ha anlänt till vårt land. Detta kommer att ställa mycket höga krav på kommunens förmåga att anordna boende för anvisade nyanlända.

- Ett mer varierat bostadsbestånd och förbättrad dialog med kommunens hyresvärdar skulle gynna kommunens arbete med sociala kontrakt och kontrakt för nyanlända.
- För att förenkla för nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden behöver arbetet med boendeintroduktion utvecklas.



## Referenser

Barnkonventionen (1989). **FN:s konvention om barnets rättigheter.**

Hemsida:

<https://www.barnombudsmannen.se/barnombudsmannen/barnkonventionen/> och <https://unicef.se/barnkonventionen> [Senast verifierad 2021-04-13].

Folkhälsomyndigheten (2018). **Folkhälsopolitikens åtta målområden.** Hemsida:

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/folkhalsoarbete/folkhalsopolitikens-mal/de-atta-malomradena-inom-folkhalsopolitiken/> [Senast verifierad 2021-04-12, senast uppdaterad 2019-11-04].

Jämställdhetsmyndigheten (2019). **Sveriges jämställdhetspolitik.**

Hemsida: <https://www.jamstalldhetsmyndigheten.se/om-jamstalldhet/sveriges-jamstalldhetspolitik> [Senast verifierad 2021-04-13, senast uppdaterad 2021-03-22].

Regeringskansliet. **Mål för nyanländas etablering.** Hemsida:

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/nyanlandas-etablering/mal-for-nyanlandas-etablering/> [Senast verifierad 2022-03-16].

Regeringskansliet. **Nationellt bostadsmål.** Hemsida:

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Regeringskansliet. **Nationellt mål för funktionshinderpolitiken.**

Hemsida: <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2017/05/prop.-201617188/> [Senast verifierad 2021-10-07].

Region Skåne (2020). **Regional utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030.** Publikation tillgänglig:

[https://utveckling.skane.se/Hem\\_gammal/SysSiteAssets/organisation\\_politik/regional-utveckling/regional\\_utvecklingsstrategi\\_oppna\\_skane\\_2030.pdf](https://utveckling.skane.se/Hem_gammal/SysSiteAssets/organisation_politik/regional-utveckling/regional_utvecklingsstrategi_oppna_skane_2030.pdf) [Senast verifierad 2021-08-16]. Hemsida:

<https://utveckling.skane.se/om-regional-utveckling/regional-utvecklingsstrategi--det-oppna-skane-2030/> [Senast verifierad 2021-08-16].

Region Skåne (2021). **Regionplan för Skåne 2022-2040, granskningshandling.** Hemsida:

<https://skane.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=b5ef3febe1d14fa2a62857dd20f3ef73> [Senast verifierad 2021-04-13].

Hämtad från:

<https://geodata.skane.se/regutv/regionplan/2022/samrad/dokument/regionplan-for-skane-2022-2040-samradshandling.pdf> [Senast verifierad 2021-04-13].

Sjöbo kommun (2008). **Fördjupad översiktsplan för Blentarp.**

Tillgänglig via:

[https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP\\_Blentarp\\_ant\\_080321\\_hela.pdf](https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP_Blentarp_ant_080321_hela.pdf). [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2008). **Fördjupad översiktsplan för Blentarp.**

Tillgänglig via:

[https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP\\_Blentarp\\_ant\\_080321\\_hela.pdf](https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP_Blentarp_ant_080321_hela.pdf). [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2020), **Ägardirektiv AB Sjöbohem.** Tillgänglig via:

<https://sjobohem.se/wp-content/uploads/2021/01/%C3%84gardirektiv-Sj%C3%B6bohem-2020.pdf>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2020), **Ägarpolicy.** Tillgänglig via:

<https://sjobohem.se/wp-content/uploads/2021/01/%C3%84garpolicy-20201216.pdf>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2021). **Kommunal folkhälsoplan.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2021). **Översiktsplan 2040 – Granskningsförslag.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun. **Markanvisning och exploatering.** Hemsida:

<https://www.sjobo.se/naringsliv-och-arbete/for-dig-som-arforetagare/markanvisning-och-exploatering.html> [Senast verifierad 2022-03-16].

Sveriges riksdag. **Lag (2000:1383) om kommunernas**

**bostadsförsörjningsansvar.** Tillgänglig via:

<https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk->

[forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)

[Senast verifierad 2022-03-16].

UNDP. **De globala målen.** Hemsida: <http://www.globalamalen.se/>.

[Senast verifierad 2021-04-13].