

Underlag till bostadsförsörjningsprogram

2022-2026



Innehåll

Sammanfattning och slutsatser från underlaget	3
Befolkning	3
Bostadsmarknad och bostadsbyggande	3
Bostadsbehov	4
Befolkning	6
Befolkningsutvecklingen över tid	6
Flyttmönster	8
Befolkningssammansättning	10
Befolkningsprognoser	12
Hushållen	13
Arbetsmarknaden	14
Inkomst och sysselsättning	14
Pendling	17
Utbildning	17
Kommunikationer	17
Trendspaning: Kransbygden växer	18
Bostadsmarknad och bostadsbyggande	19
Befintligt bostadsbestånd	19
Priser och prisutveckling	21
Nybyggnation	22
Rivningar och ändrad användning	24
Lediga tomter	24

Bostadsbehov	25
Hur bor olika åldersgrupper?	25
Beräknat demografiskt behov	29
Kommunens ambition	29
Kommunens marknadsdjup	30
Olika bostadsgrupper	30
Geografisk fördelning av behov och beredskap	40
Hänsyn/uppmärksamhetsområde	41
Delområde Sjöbo	42
Delområde Blentarp	46
Delområde Vollsjö	56
Delområde Lövestad	61
Delområde Bjärsjölagård	68
Referenser	72
Textkällor	72
Geodata	73
Statistik	75
Samtalskällor	77

Kartor och innehåll: Elin Brudin

Illustration på framsida: Lisa Löden

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.
- Förvärvsinkomsten (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 Vollsjo. 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 ökningen 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 befolkningstillväxt 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

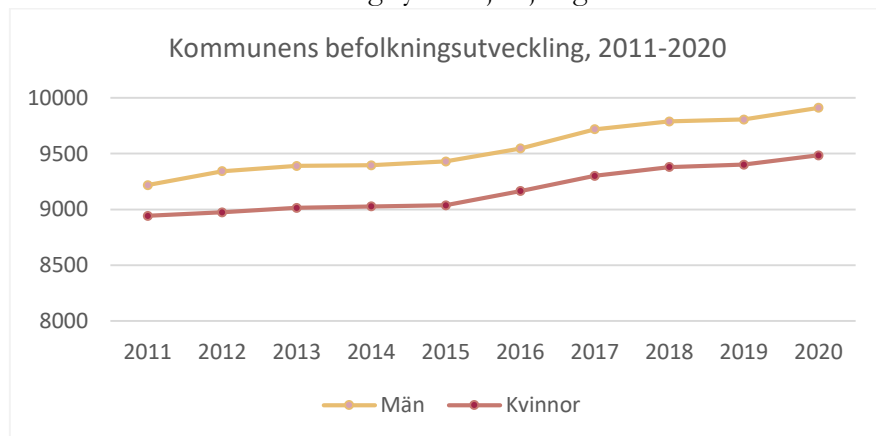
tack vare att Sjöbo kommuns geografiska läge och befintliga bostadsbestånd passar denna grupp bättre. Oavsett finns ett behov att komplettera nuvarande bostadsbestånd med bostäder av mindre storlek samt varierade upplåtelseformer.

- 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.

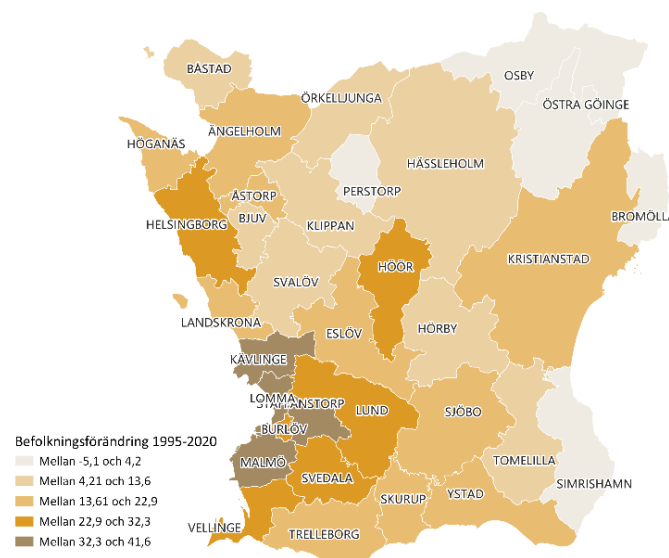
Befolkning

Befolkningsutvecklingen över tid

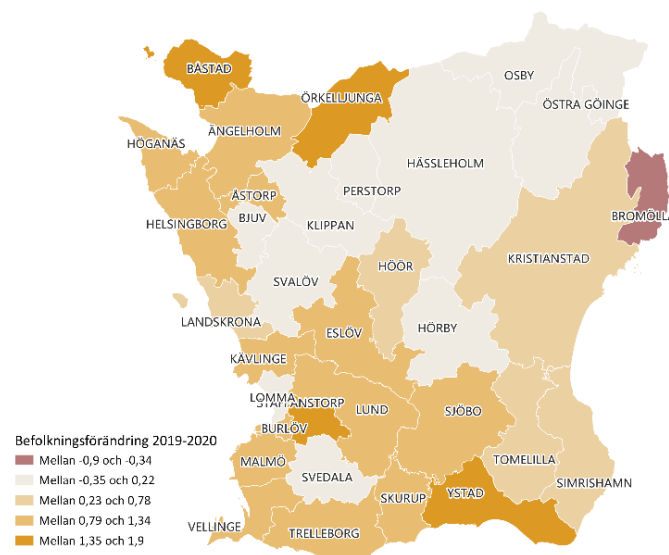
År 2020 hade Sjöbo kommun 19 412 invånare. Mellan åren 2002 och 2020 ökade invånarantalet i kommunen med i genomsnitt ca 135 personer per år, det vill säga med ca 0,8 % per år. Statistiken under 2000-talet uppvisar inte en konstant ökning under varje år. Mellan åren 2007 och 2011 avstannade befolkningstillväxten och under år 2016 ökade befolkningen i kommunen kraftigt, med 228 personer. En annan försvårande faktor för helhetsbilden är att inflyttningen till kommunens orter har skett med väldigt 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. Ökningen sedan år 2010 är svår att definiera, eftersom tätortsstatistiken påverkas av att den geografiska definitionen av tätorten ändras över tid. Det kan dock konstateras att befolkningen i alla tätorter har ökat sedan år 2017, om än marginellt i Karups Nygård och Sövde. Mest stabil ökning syns i Bjärsjölagård och Lövestad.



Figur 1 Befolkningsutveckling (SCB, 2020)



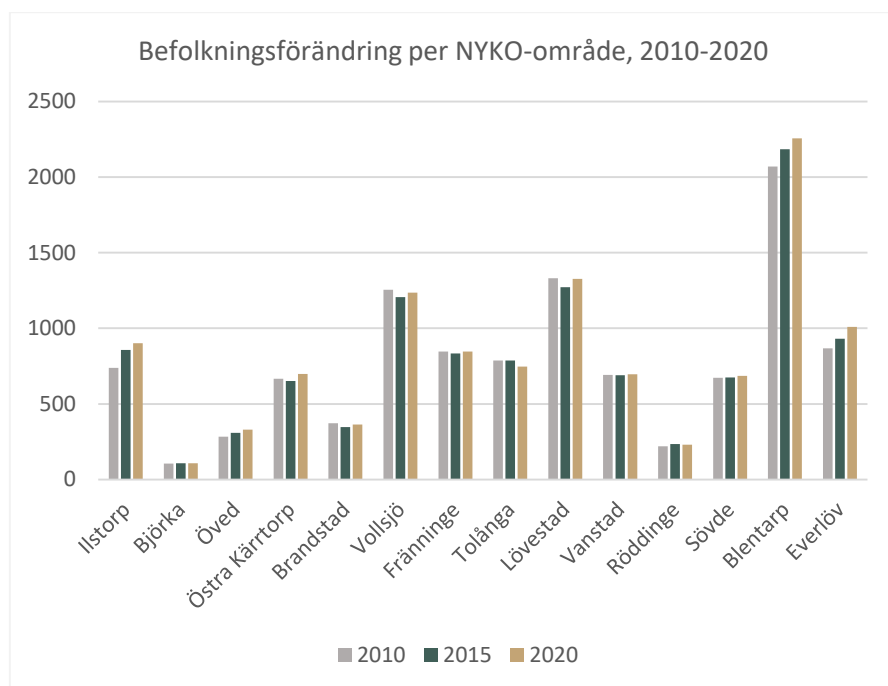
Figur 2 Befolkningsförändring i Skånes kommuner, 1995-2020 (Regionfakta, 2021)



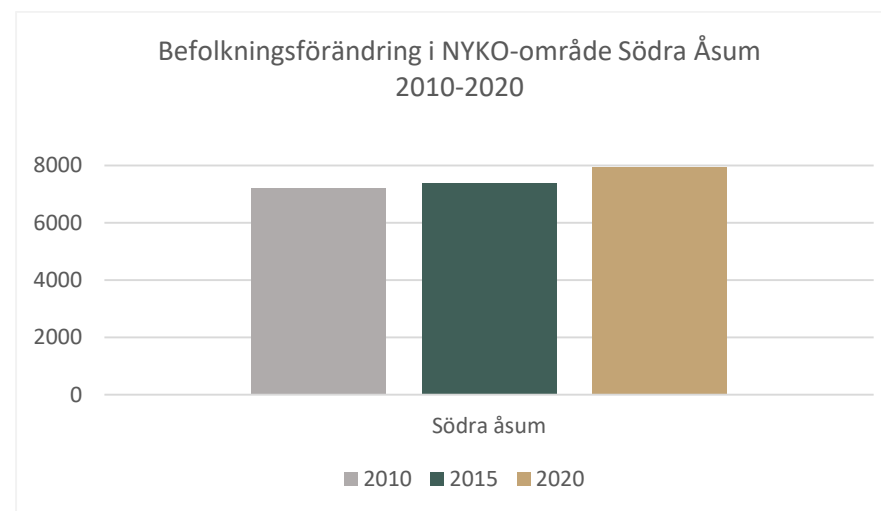
Figur 3 Befolkningsförändring i Skånes kommuner, 2019-2020 (Regionfakta, 2021)

Befolkningsförändring i NYKO-områden

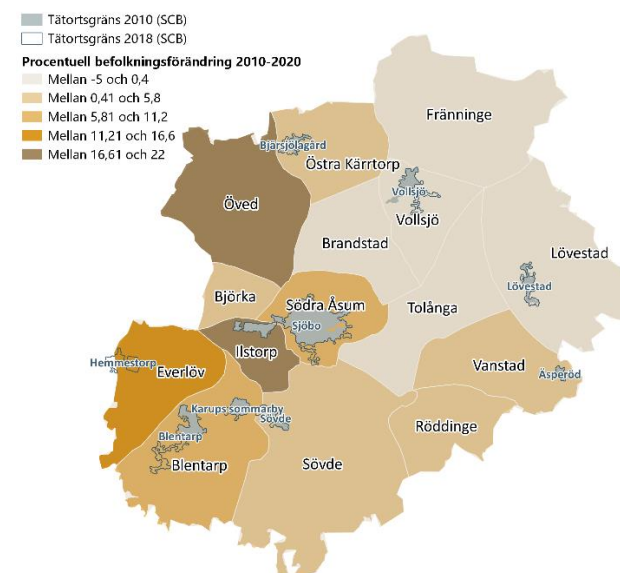
Att undersöka nyckelkodsområden, eller NYKO-områden, kan avhjälpa problemet med hack i statistiken på grund av omdefinierade tätortsgränser. I absoluta tal är det NYKO-område Södra Åsum (736 personer), Blentarp (185 personer), Ilstorp (163 personer), Everlöv (141 personer) och Öved (47 personer) som har ökat mest sedan år 2010, det vill säga de mörkaste områdena på kartan. NYKO-område Östra Kärrtorp har ökat med 32 personer, vilket är mycket i absoluta mått mätt. Observera att mycket av fritidshusbebyggelsen i Ilstorp NYKO-område har blivit permanentboende sedan 2010. I diagrammen är NYKO-område Södra Åsum, det vill säga området där Sjöbo tätort är belägen, redovisad separat på grund av stora skillnader i invånarantal.



Figur 4 Befolkningsförändring per NYKO-område, 2010-2020. Ej Södra Åsum (SCB, 2020)



Figur 5 Befolkningsförändring i NYKO-område Södra Åsum 2010-2020 (SCB, 2020)



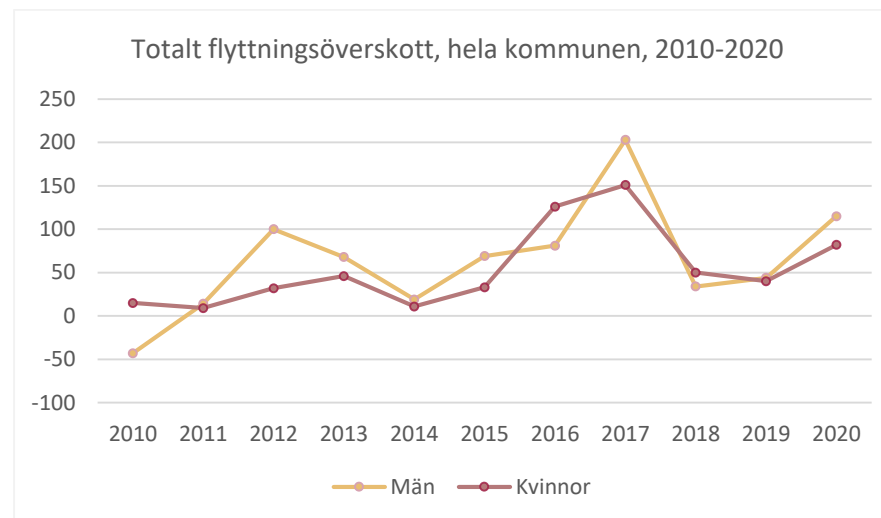
Figur 6 Procentuell befolkningsförändring i NYKO-områdena, 2010-2020 (SCB, 2020)

Flyttningsmönster

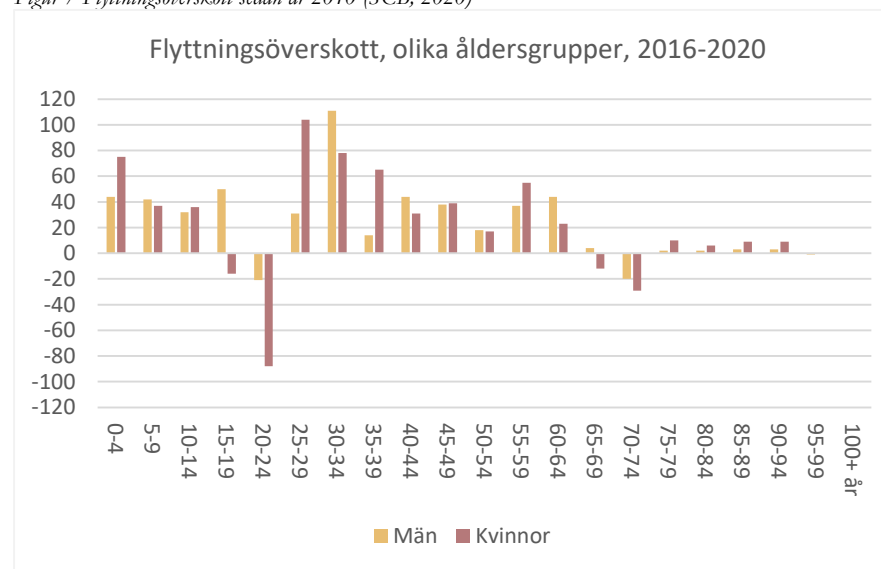
Flyttningsnettot är skillnaden mellan antal in- och utflyttningar (inrikes och utrikes). Sedan många år har Sjöbo kommun ett positivt flyttningsnetto som har ökat under åren mellan 2010 och 2020, även om ökningen varierar. Flyttningsnettot för kvinnor är generellt lite lägre än det för män. År 2016-2017 ökade flyttningsnettot. Under dessa år ökade kommunens befolkning med 1,5 %, att jämföra med befolkningsökningen i Malmö under samma period som låg på 0,8 %. På en generell nivå har flyttningsöverskottet medfört en ökning i nästan alla åldersgrupper under de senaste tio åren. Undantagna är grupperna 15-24 år där det finns ett tydligt underskott, samt gruppen 65-74 år där det finns ett visst underskott. Sedan år 2015 har underskottet i gruppen 15-24 minskat något, framför allt för män, medan nästan alla andra grupper har ökat sitt överskott, främst gruppen 25-64 år. För gruppen 65-74 har underskottet dock ökat ytterligare, framförallt för kvinnor.

Kommun	Inflyttning	Utflyttning	Flyttningsnetto 2020
Malmö	210	144	66
Lund	183	130	53
Tomelilla	82	90	- 8
Ystad	78	151	- 73
Skurup	78	66	12
Hörby	61	51	10
Kristianstad	38	25	13
Eslöv	33	42	- 9
Burlöv	32	15	17
Staffanstorps	29	20	9
Svedala	28	13	15

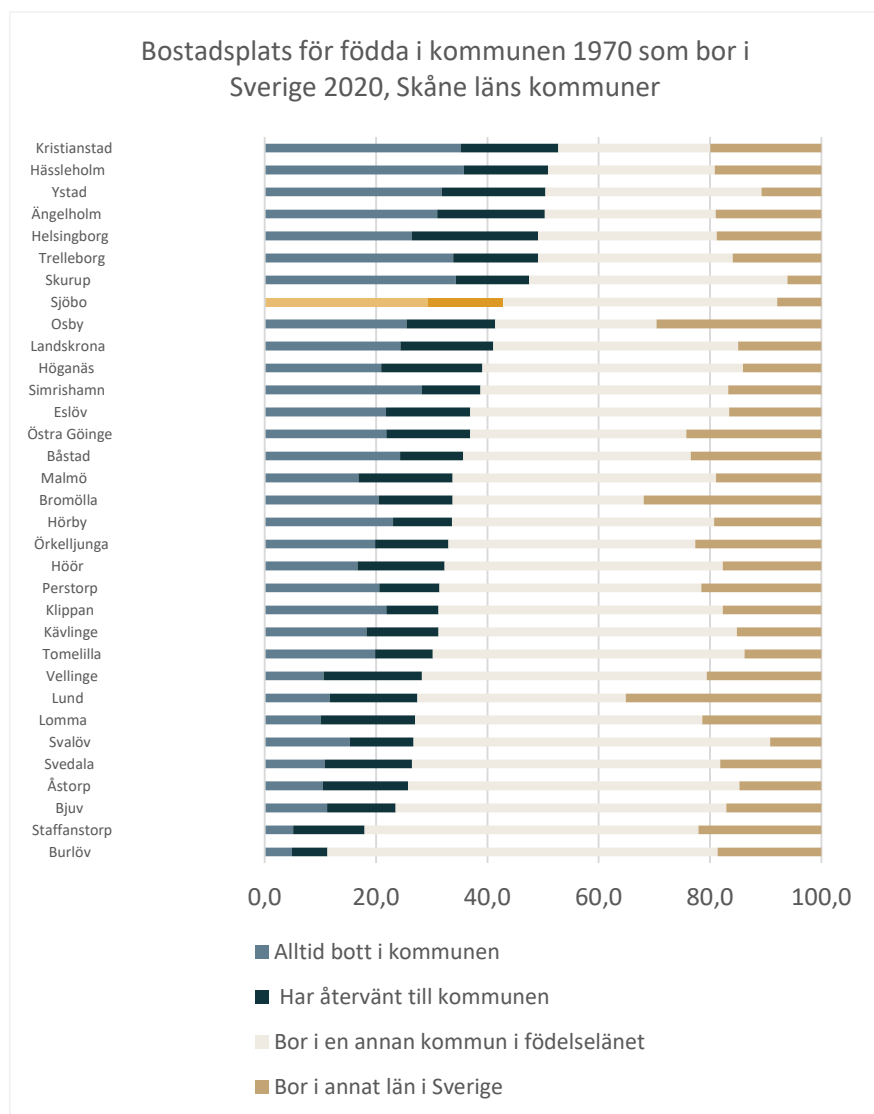
Tabell 1 Flyttningsrelation mellan Sjöbo och andra kommuner i Skåne (SCB, 2020)



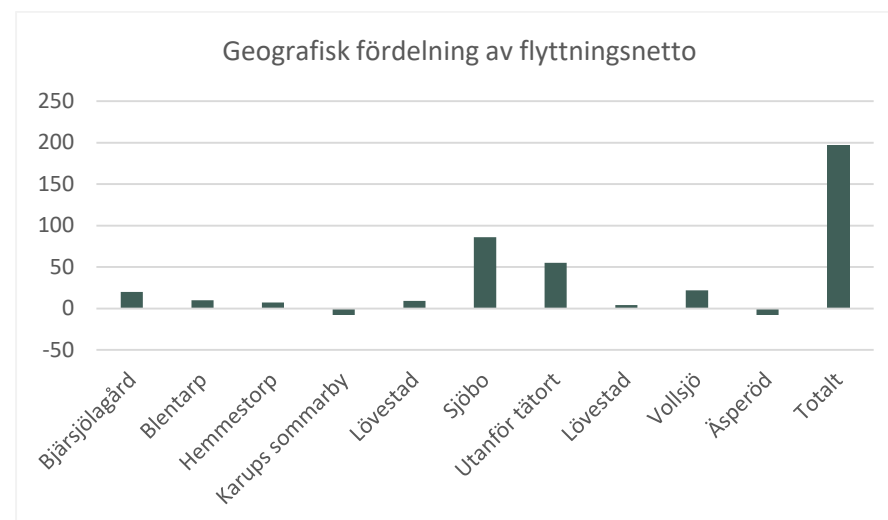
Figur 7 Flyttningsöverskott sedan år 2010 (SCB, 2020)



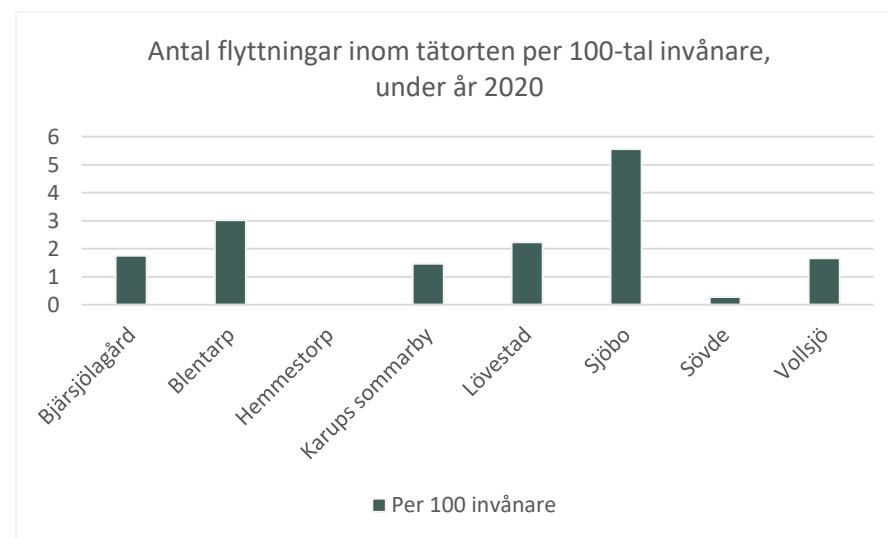
Figur 8 Flyttningsöverskott bland olika åldersgrupper, 2016-2020 (SCB, 2020)



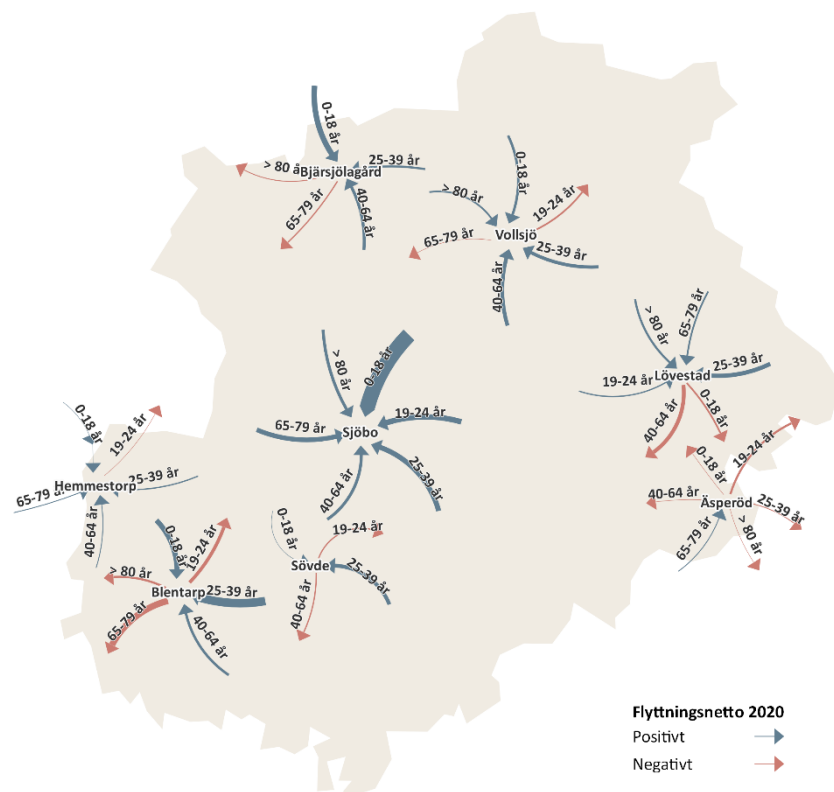
Figur 9 Bostadsplats för födda i kommunen 1970 som bor i Sverige 2020, Skåne län's kommuner. Sjöbo kommun i gul färg (SCB, 2020)



Figur 10 Geografisk fördelning av flyttningsnetto (SCB, 2020)



Figur 11 Antal flyttningar inom olika tätorter, per 100-tal invånare (SCB, 2020)



Figur 12 Flyttningsnetto år 2020 i kommunens tätorter bland olika åldersgrupper. Kartan visar flyttningsnetto år 2020 i kommunens tätorter, olika åldersgrupper (SCB, 2020)

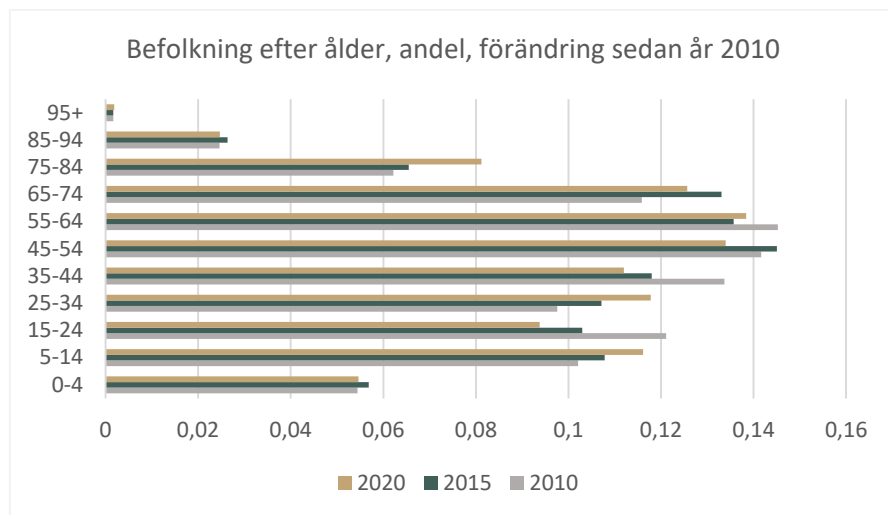
Befolkningssammansättning

Åldersfördelning

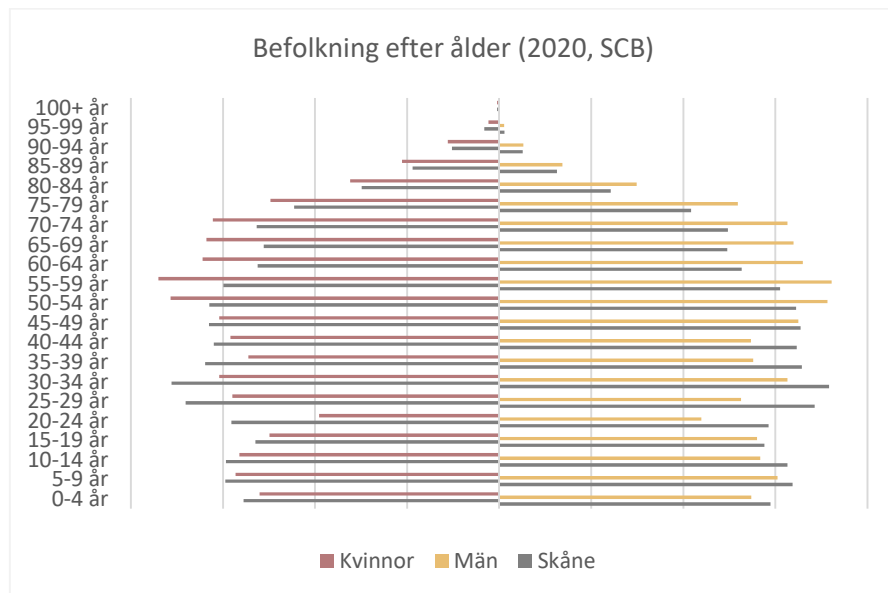
Medelåldern i Sjöbo kommun är 43,8 år (44,4 för kvinnor och 43,3 för män) (SCB 2021), dvs. högre än rikssnittet på 41,4 (Länsstyrelsen Skåne 2020). Siffran har ökat snabbare i Sjöbo kommun än i riket under de senaste 20 åren (Ekonomifakta). Sedan år 2010 har andelen befolkning i åldern 70 och äldre ökat, och det är också där den procentuella ökningen är som störst. Antalet i de yngre åldersgrupperna 0-4, 5-14 och 25-34 år har också ökat. Den största minskningen har skett för grupperna 15-24 och 35-44 år.

Kategori	Beskrivning
Blandade åldrar	Tätorterna Sjöbo, Vollsjo och Lövestad liknar varandra och kommunens genomsnitt. Även Blentarp liknar dessa orter men har en högre andel barn och unga och en lägre andel äldre. Äsperöd liknar delvis dessa orter, men har en högre andel barn och unga.
En hög andel invånare i medelåldern	Tätorterna Karups Nygård, Hemmestorp (före detta sommarbyar) och Sövde har en låg andel barn och unga och en hög andel invånare i medelåldern, samt en hög andel 65–79-åringar.
En hög andel unga vuxna	Bjärsjölagård har en förhållandevis hög andel unga samt 20–29-åringar. Tätorten har en låg andel äldre.

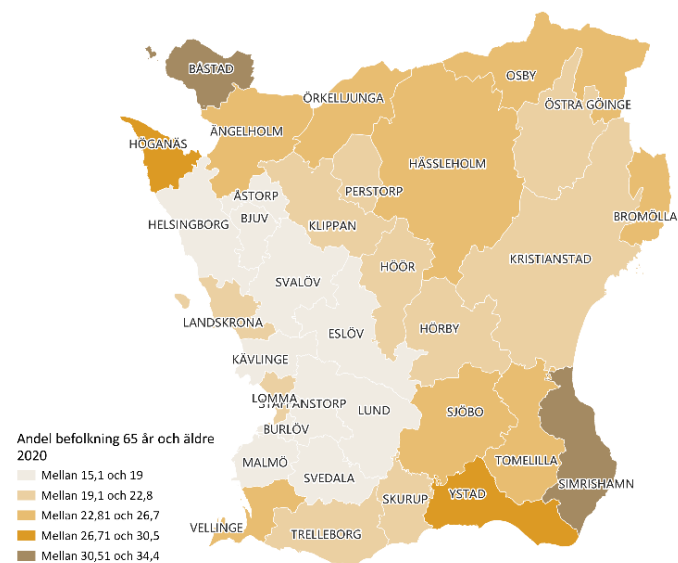
Tabell 2 Kommunens olika tätorter kan på en översiktlig nivå delas in i tre olika kategorier när det kommer till orternas åldersfördelning (SCB, 2019)



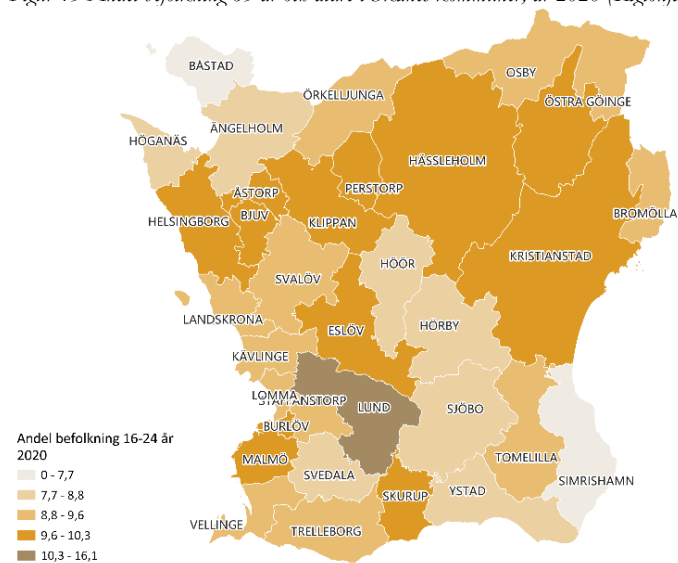
Figur 13 Befolkning efter ålder, andel (SCB, 2020)



Figur 14 Befolkning efter ålder, kommunen jämfört med Skåne och riket (SCB, 2020)



Figur 15 Andel befolkning 65 år och äldre i Skånes kommuner, år 2020 (Regionfakta, 2021)



Figur 16 Andel befolkning 16-24 år (Regionfakta, 2021)

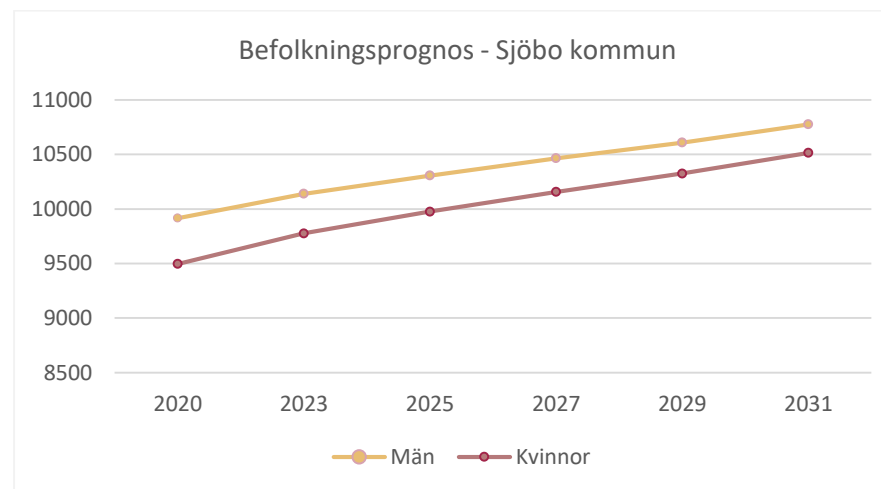
Befolkningsprognoser

Sedan år 2020 finns befolkningsframskrivningar för samtliga av Sveriges kommuner att tillgå hos SCB. Enligt SCB kommer den totala befolkningen i Sjöbo kommun att öka fram till år 2030, till ca 20 000 invånare, dvs. med ca 0,3 % per år. Den högsta procentuella och absoluta ökningen förväntas ske i åldersgruppen 85 år och äldre.

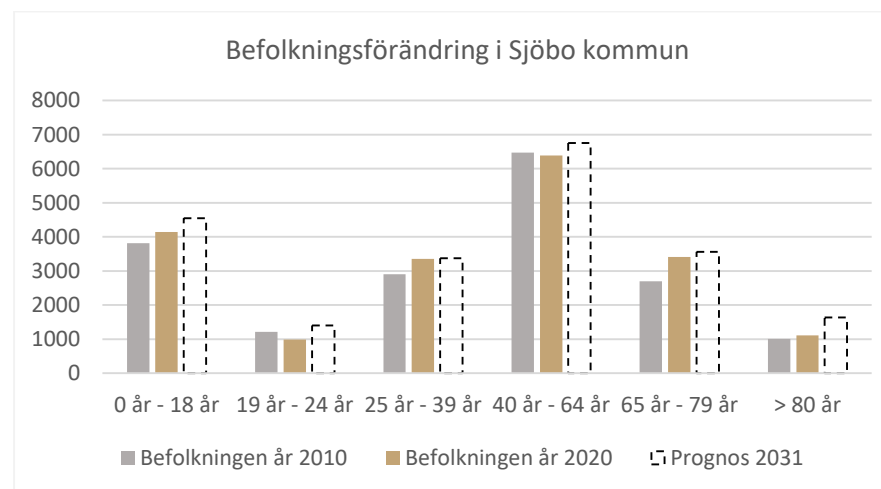
Enligt Region Skånes befolkningsprognos 2020-2029 förväntas befolkningen i regionen öka med 8,8 %, eller 121 000 invånare till och med år 2029. Det är främst i Malmö, Lund och Helsingborg som den stora befolkningsökningen kommer att ske. År 2029 förväntas Sjöbo kommun ha ca 20 500 invånare, dvs. ca 0,5 % per år. Äldre barn och personer i åldersgruppen 80 år och äldre förväntas öka mest. Den högsta procentuella ökningen förväntas ske i åldersgruppen 85 år och äldre, följt av åldersgruppen 20-24 år.

Enligt Sjöbo kommuns befolkningsprognos förväntas befolkningen växa till år 2031, till ungefär 21 300 invånare, dvs. ca 0,8 % per år (KAAB, 2021). Prognosen tar hänsyn till aktuella bostadsutvecklingsprojekt i kommunen. De största procentuella ökningarna förväntas ske i de äldre och yngre åldersgrupperna. De åldersgrupper som främst förväntas öka, rent procentuellt, i kommunen som helhet men även i samtliga kommundelar, är 19-24 år och 80 år och äldre. Åldersgruppen 25-39 år förväntas enligt prognosen öka i delområde Sjöbo, men minska i alla andra delområden. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på s. 41. Prognosen tar hänsyn till kommunens flyttningar mot andra kommuner och utlandet, men inte till flyttningsmönster inom kommunen. Ingen av prognoserna ovan tar hänsyn till det pågående kriget i Ukraina. Effekterna av krigets miljontals flyktingar märks i

skrivande stund av i Sjöbo kommun, och kommer att göra det än mer framöver.



Figur 17 Befolkningsprognos till och med år 2031 (KAAB för Sjöbo kommun, 2021)



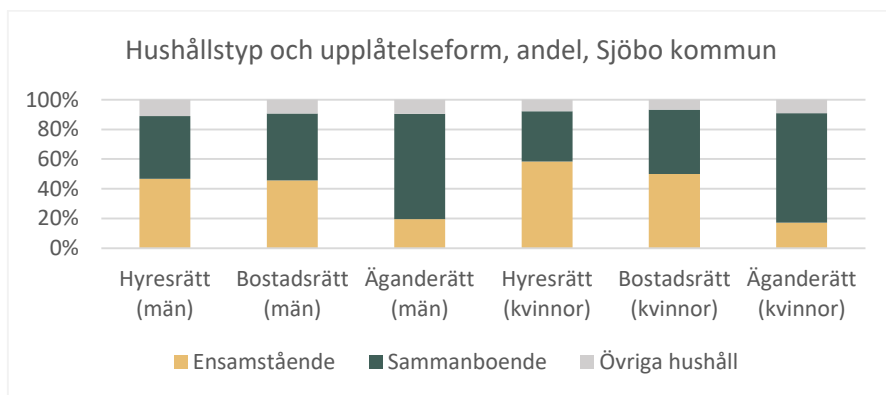
Figur 18 Befolkningsförändring i Sjöbo kommun, samt prognos för år 2031 (SCB, 2020, och KAAB, 2021)

Hushållen

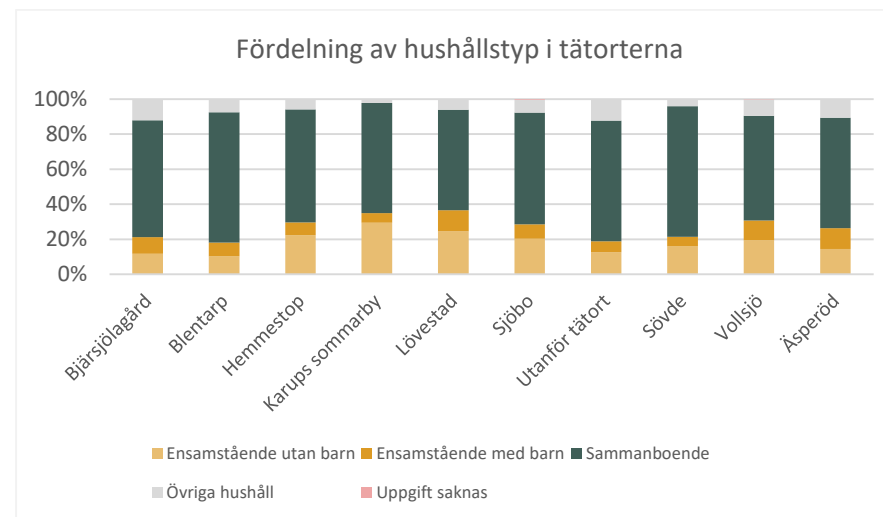
Det fanns 8907 hushåll i kommunen år 2020, att jämföra med 8888 år 2019 (Kolada), vilket innebär en hushållskvot på 2,18 (19412/8907).

Hushållstyp	Andel av kommunens invånare
Sammanboende med barn 0-24 år	38 %
Sammanboende utan barn	26 %
Ensamstående utan barn	17 %
Ensamstående med barn 0-24 år	7 %
Övriga hushåll med barn 0-24 år	5 %
Övriga hushåll utan barn	3 %
Sammanboende med barn 25 år eller äldre	2 %
Ensamstående med barn 25 år eller äldre	1 %

Tabell 3 Fördelning av hushållstyper i kommunen. Barn kan endast vara folkbokförda på den ena förälderns adress vid boende varannan vecka, vilket gör att andelen boende utan barn i realiteten är något lägre (2019, SCB).



Figur 19 Andel män och kvinnor i olika hushållstyper av totalt antal bosatta män respektive kvinnor i olika upplåtelseformer. Fler ensamstående kvinnor än män bor i hyres- och bostadsrätt. Även om åldersgruppen 75 + är räknas bort är det fler kvinnor än män som bor i hyresrätt (SCB, 2019).



Figur 20 Geografisk fördelning av hushållstyp. Av de olika tätorterna i kommunen har Karups Nygård och Lövestad högst andel ensamstående (SCB, 2020)



Figur 21 Hushållsstorlek och upplåtelseform (SCB, 2020)

Arbetsmarknaden

Kommunorganisationen är Sjöbo kommuns största arbetsgivare och sysselsatte år 2020 ca 1200 personer. Teleservice var största privata arbetsgivare samma år. Andelen företagare i Sjöbo kommun låg på 10,8 % år 2019, att jämföra med 6,1 % i riket (Ekonomifakta). Samma år uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16-64 år i Sjöbo till 10,3 vilket kan jämföras med 10,9 företag i Skåne och 10,6 företag i riket (Regionfakta, Region Skåne 2021). Enligt Ekonomifakta var motsvarande siffra för år 2020 13,2 för Sjöbo kommun, att jämföra med 11,7 i riket. Av de sysselsatta invånarna i Sjöbo hade år 2019 8,5 % (349 personer) av kvinnorna sin huvudsakliga inkomst som företagare. Motsvarande andel för män var 17,5% (781).

Byggverksamheten var kommunens största bransch år 2019, med ca 1100 anställda, följt av vård och omsorg (ca 980 anställda), utbildning (ca 900 anställda), handel (ca 700 anställda), jordbruk, skogsbruk och fiske (ca 630 anställda), företagstjänster (ca 450 anställda), och tillverkning och utvinning (ca 360 anställda) (Regionfakta, Region Skåne 2021).

Inkomst och sysselsättning

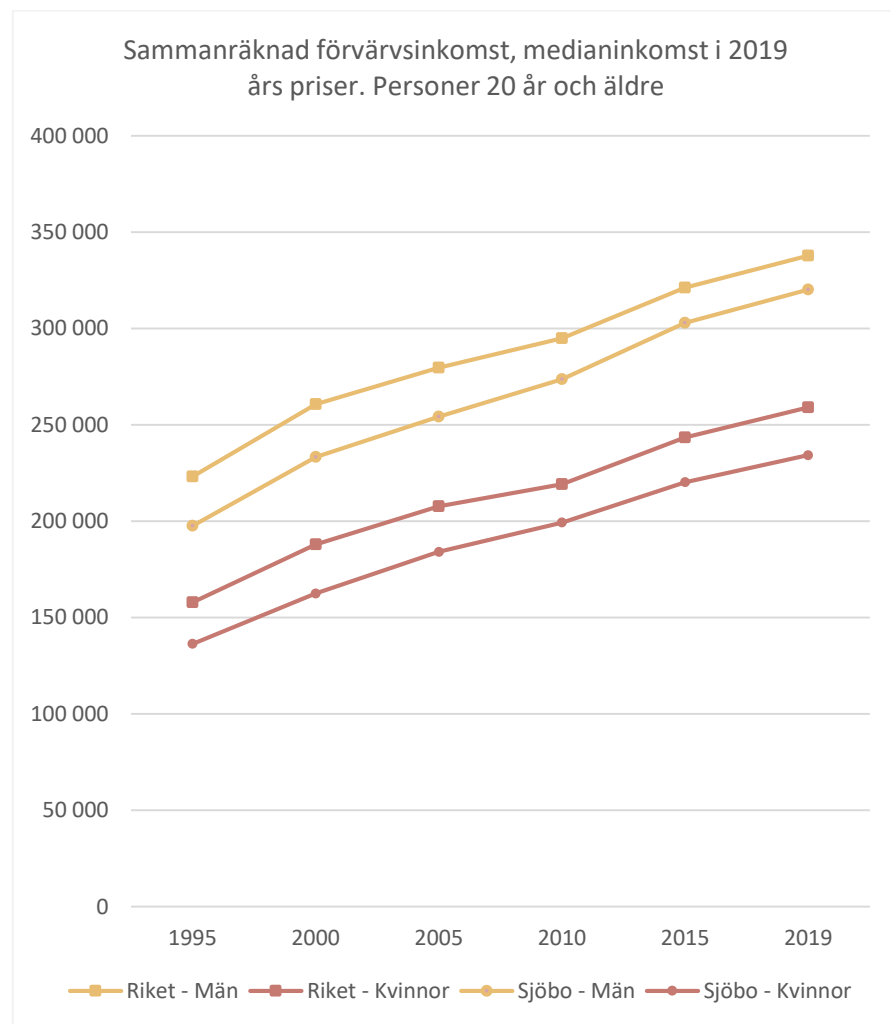
År 2019 var den genomsnittliga inkomsten före skatt i Sjöbo kommun för personer i åldern 20-64 år 26 367 kronor, att jämföra med rikets siffra 28 700. Siffran har stigit sedan 1990, i samma takt som i Lund och mer än i Malmö, men mindre än i Ystad. Medianinkomsten för kvinnor i kommunen, 20 år och äldre, låg år 2017 under Skånesnittet. Medianinkomsten för män i kommunen i samma ålder låg över Skånesnittet men under rikssnittet (Länsstyrelsen Skåne, 2020).

Sysselsättningsstatus anger om individen klassats som förvärvsarbetande eller inte. Normalt avgränsas förvärvsarbete efter arbetad tid i november (SCB 2020). 81,3 % av Sjöbos befolkning 20-64 år var sysselsatt år 2019 (79 % av kvinnorna och 83,6 % av männen). Siffran i riket låg på 79,5 % (78,1 % av kvinnorna och 80,8 % av männen). Arbetslösheten låg år 2020 på 6,7 % i kommunen, jämfört med 8,5 i riket. Andelen bidragsförsörjda i kommunen var år 2020 12,8 %, att jämföra med 13,4 procent i riket (Ekonomifakta).

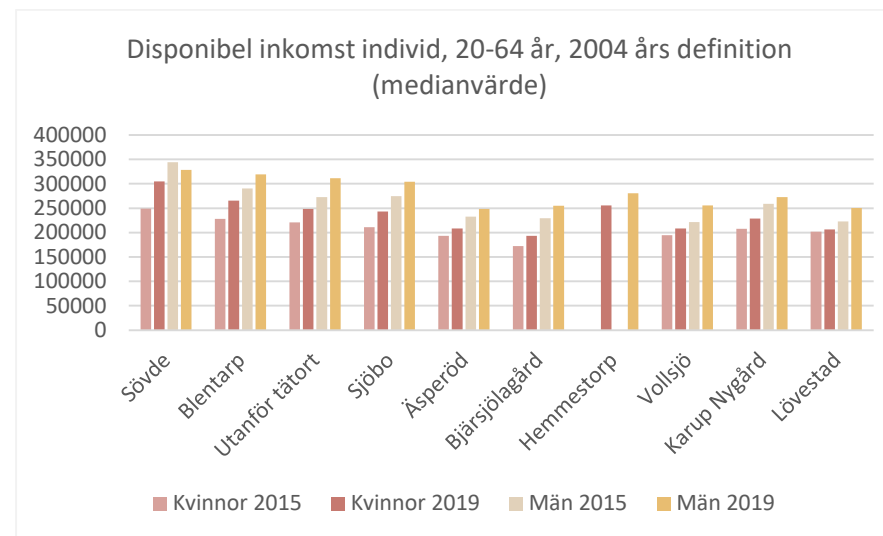
I den nya definitionen av disponibel inkomst 2004-års definition ingår såväl kapitalvinster som kapitalförluster brutto. Även avdrag för privat pensionssparande ingår. Det betyder att även negativa belopp finns med. Tidigare sattes de negativa beloppen till 0. Denna variabel används sedan 2005 i den officiella statistiken. Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar (SCB, 2021).

Skattepliktiga inkomster består bland annat av: Löneinkomst, Inkomst från näringsverksamhet, Inkomst av kapital, Pension, Sjukpenning, Sjukpenning i särskilda fall, Schablonintäkter, Boendetillägg, Arbetsmarknadsstöd, Föräldrapenning och Sjuk- och aktivitetsersättning. Skattefria inkomster består bland annat av: Bostadsbidrag, Barnbidrag, Studiestöd inklusive studielån, Ekonomiskt bistånd och Underhållsbidrag (Från och med inkomstregistret 2013). Negativa transfereringar består bland annat av: - Skatt, - Återbetalning av studielån och - Utbetalt underhållsbidrag. Det bör understrykas att disponibel inkomst inte är en fullständig mätare av ekonomisk välfärd i vid mening. Utanför mätningarna ligger bland annat egen produktion i hemmen, nyttan av offentlig konsumtion samt eventuella "svarta" inkomster. Från och med 2012 exkluderas introduktionsersättningen ur redovisningen av ekonomiskt bistånd (SCB, 2021).

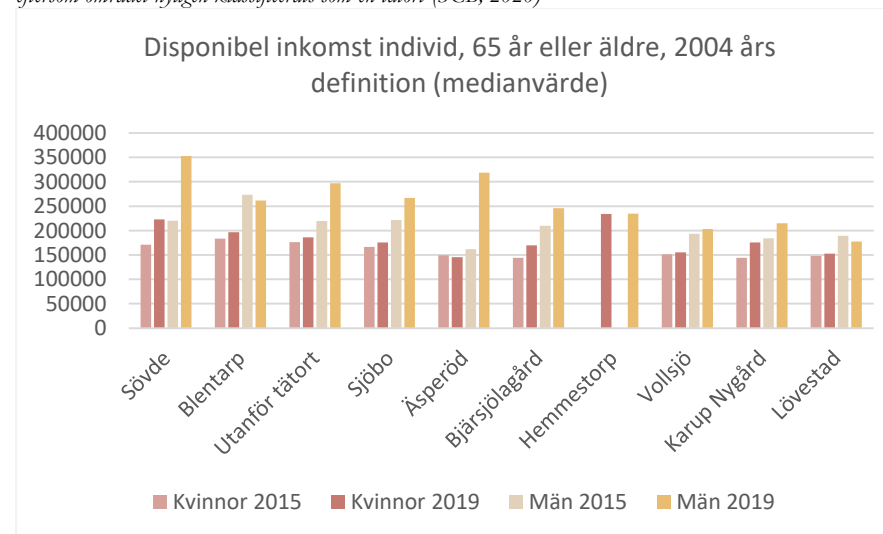
Kvinnor har i snitt lägre disponibel inkomst än män. Fler ensamstående kvinnor än män i kommunen bor i hyresrätt eller bostadsrätt.



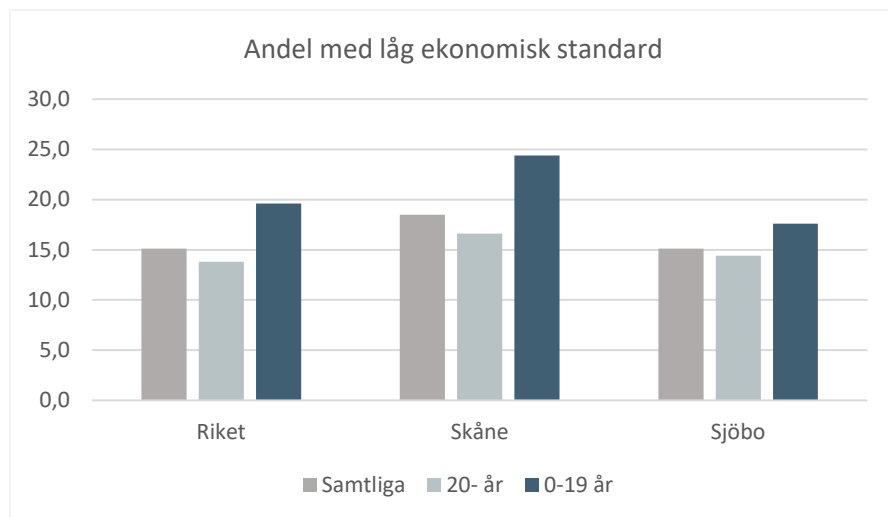
Figur 22 Sammanräknad förvärvsinkomst, historisk utveckling (SCB, 2020)



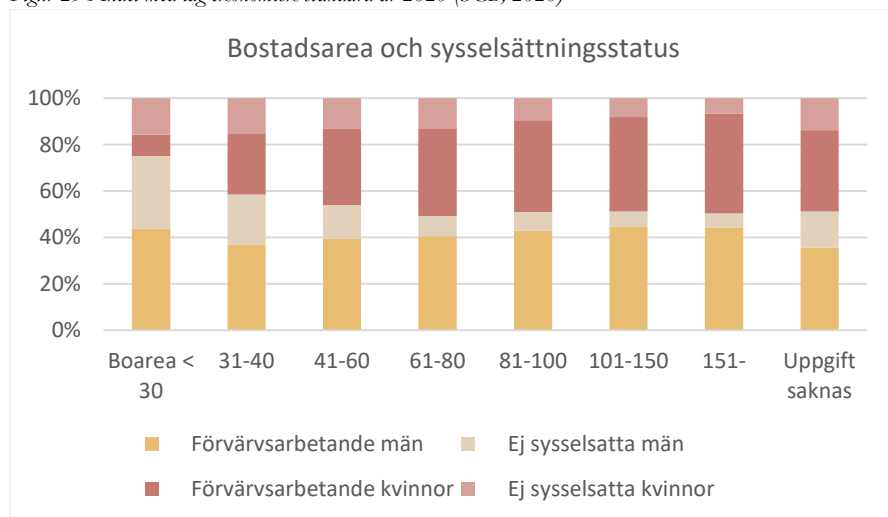
Figur 23 Disponibel inkomst i tätorterna, invånare 20-64 år. Data för Hemmestorp saknas för år 2015 eftersom området nyligen klassificerats som en tätort (SCB, 2020)



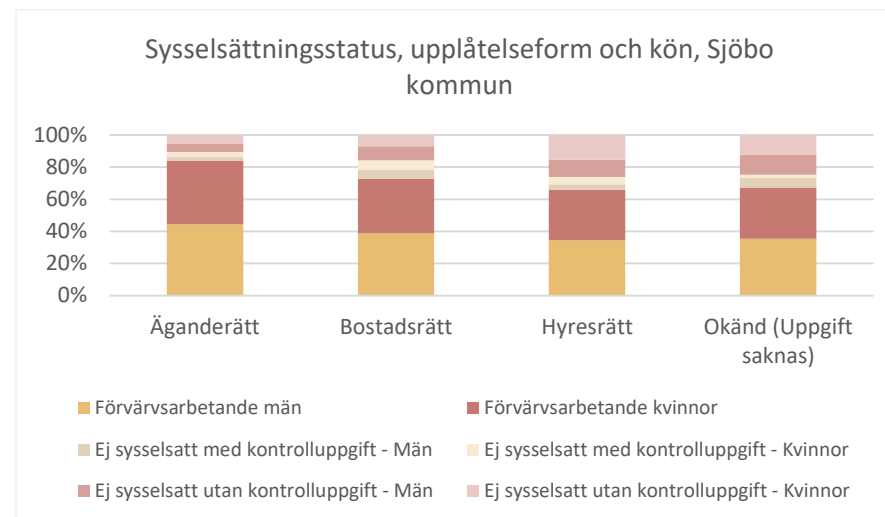
Figur 24 Disponibel inkomst i tätorterna, invånare 65 år eller äldre. Data för Hemmestorp saknas för år 2015 eftersom området nyligen klassificerats som en tätort (SCB, 2020)



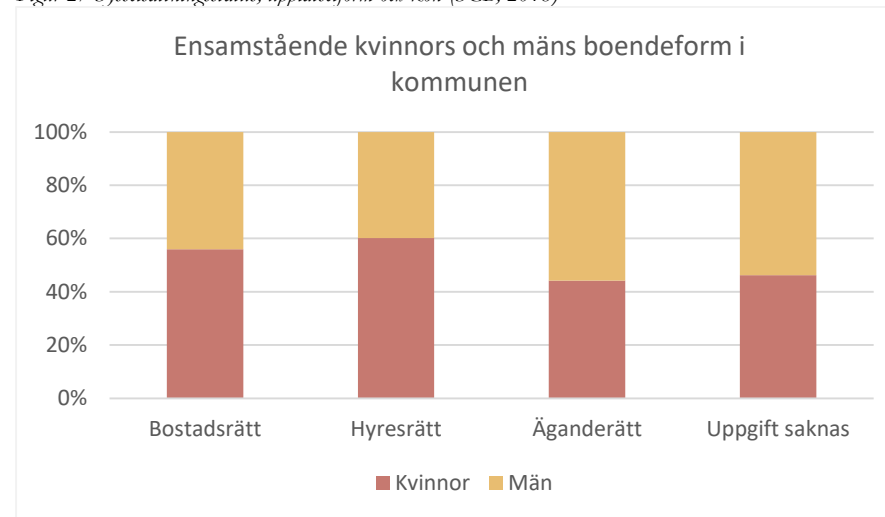
Figur 25 Andel med låg ekonomisk standard år 2020 (SCB, 2020)



Figur 26 Bostadsarea och sysselsättningsstatus (SCB, 2019)



Figur 27 Sysselsättningsstatus, upplåtelseform och kön (SCB, 2018)



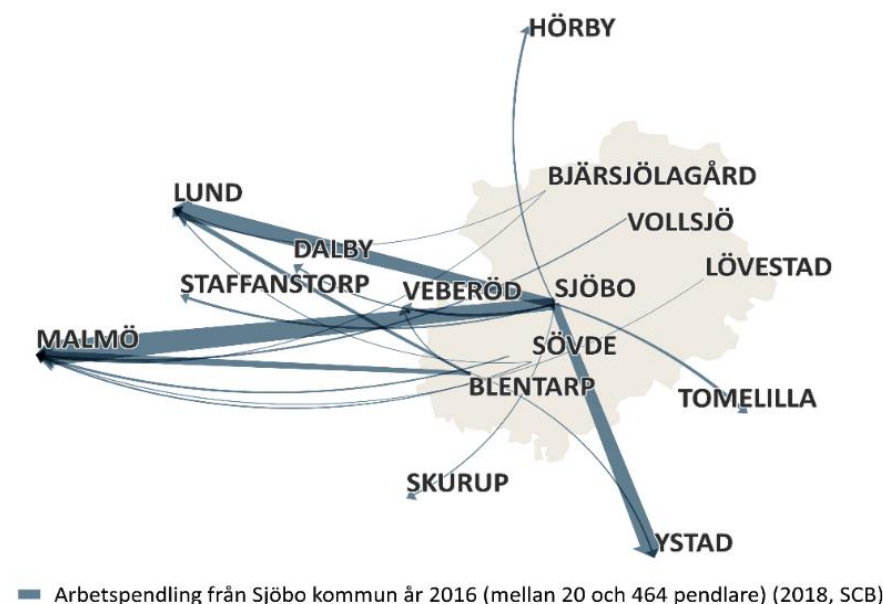
Figur 28 Ensamstående kvinnors och mäns boendeform år 2020 (SCB, 2020)

Pendling

Sjöbo kommun har en starkare utpendling än inpendling, huvudsakligen mot Lund, Malmö och Ystad, se tabell 4 och figur 29.

Kommun	Pendling från Sjöbo 2018 (antal förv.)	Skillnad 2000-2018	Pendling till Sjöbo 2018 (antal förv.)	Skillnad 2000-2018
Lund	1346	+42,3 %	272	+40,2 %
Malmö	1262	+47,6 %	218	+ 186,8 %
Ystad	689	+95,2 %	462	+57,1 %
Tomelilla	319	+55,6 %	347	+41,6 %

Tabell 4 In- och utpendling från kommunen (antal förvärsarbetande) (Regionfakta, Region Skåne, 2021)



Figur 29 Karta som visar kommunens huvudsakliga utpendlingsmönster (SCB, 2018)

Utbildning

Av befolkningen i Sjöbo kommun i åldern 20-64 år hade 13,8 procent högst en grundskoleutbildning år 2019. 56,3 procent hade högst en utbildning på gymnasienivå, 12,6 procent hade högst en kort högskoleutbildning på mindre än 3 år medan 14,5 procent hade en lång högskoleutbildning och 0,5 procent hade en forskarutbildning. Andelen befolkning med eftergymnasial utbildning, framförallt tre år och längre, är betydligt lägre i Sjöbo kommun än i Skåne och riket. Det gäller både kvinnor och män, dock är andelen kvinnor i kommunen med minst tre års eftergymnasial utbildning mer än dubbelt så hög som andelen män. Det är en trend som kan ses i hela riket, om än inte i fullt lika hög utsträckning som i Sjöbo. En drivkraft bakom detta är att många traditionellt kvinnodominerade yrken inom offentlig sektor numera kräver en akademisk utbildning (Regionfakta, Region Skåne 2021).

Kommunikationer

Kollektivtrafiktillgång är en faktor som ofta har stark påverkan när det kommer till var människor väljer att bosätta sig. Det kan ta emot att vara helt och hållet bilberoende, framförallt för familjer med äldre barn. Det är också en socioekonomisk fråga. Mindre socioekonomiskt starka grupper har mer sällan tillgång till bil, och framför allt inte till två bilar per hushåll. Frågan är även viktig för hållbar utveckling ur miljö- och markanvändningssynpunkt. Kvinnor pendlar med kollektivtrafik i högre utsträckning än män, vilket innebär en ökad sårbarhet mot förändringar i kollektivtrafikutbudet.

Det starkaste kollektivtrafikstråket i kommunen går längsmed väg 11, förbi Sjöbo tätort. Nämnvärt är att Region Skåne planerar för utvecklingen av det så kallade superbusskonceptet längsmed denna väg, tillsammans med Trafikverket och Sjöbo kommun.

Kollektivtrafikutbudet i övriga kommundelar är däremot relativt svagt, framför allt i Vollsjö och Lövestad, mycket på grund av att de orterna inte är lokaliserade längsmed ett starkt kollektivtrafikstråk.

Att arbeta för en utvecklad kollektivtrafik med fler och tätare turer är en nyckelfråga för att hela Sjöbo ska leva, vilket också anges i Översiktsplan 2040. Med tanke på förutsättningarna är det emellertid också viktigt att arbeta med andra, mer innovativa, typer av mobilitetsprojekt, vilket i dagsläget bland annat görs inom ramen för projektet *Mobilitet på tvärs*.

Trendspaning: Kransbygden växer

Ett resultat av kommunorganisationens gemensamma omvärldsanalys år 2021 var noteringen av en trend som man valde att kalla för ”Kransbygden växer” (Sveriges kommuner och landsting, 2021).

Trendspaningen bygger på följande uppgifter:

- Sverige urbaniseras, men främst på regional nivå, där storstadsregionerna växer kraftigt.
- Det är lätt att tro att storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö växer på grund av inrikes flyttningsnetto, men så är inte fallet. Storstäderna har de senaste åren ett negativt inrikes flyttningsnetto och växer på grund av högt födelsenetto och invandring.
- De kommuner som växer på grund av inrikes flyttningsnetto är i själva verket i första hand kranskommuner till storstäder, som har pendlingsmässig uppkoppling. Kransbygden består av kort- och långpendling.
- Det här betyder att småorter tappar gentemot den närmaste staden. Med det kan ökande skillnader för de boende inom kommunen följa.

Bostadsmarknad och bostadsbyggande

Befintligt bostadsbestånd

Hög andel äganderätter och småhus

Inflyttningen till kommunen sker huvudsakligen till befintliga bostäder. I rapporten ”Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020” (Länsstyrelsen Skåne) jämförs bostadsbeståndet i kommuner i olika kommungrupper. Sjöbo tillhör tillsammans med 12 andra kommuner kommungruppen *Pendlingskommun nära större stad*. Rapporten beskriver att det samlade bostadsbeståndet i gruppen består av en hög andel äganderätter och en låg andel bostads- och hyresrätter, jämfört med genomsnittet för Skåne. I Skåne är det bara Vellinge kommun som i högre utsträckning än Sjöbo uppvisar det mönstret (Region Skåne, 2021).

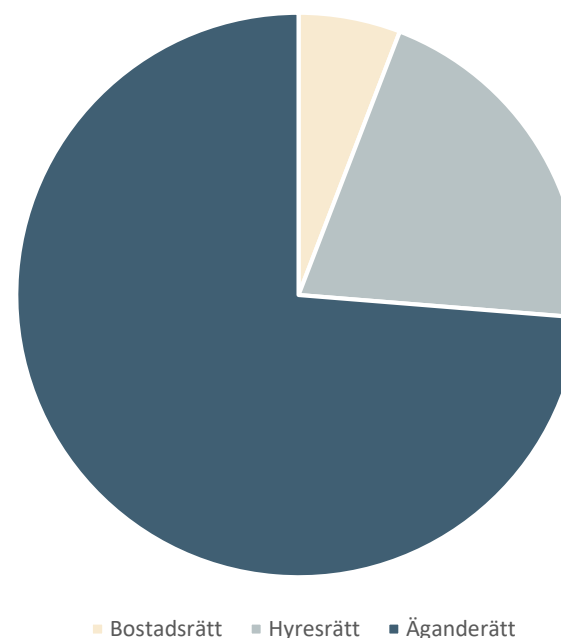
År 2020 fanns det totalt 8 990 bostäder i Sjöbo kommun. Av dessa stod äganderätter för 73,7 % av beståndet, följt av hyresrätter (20,4 %) och bostadsrätter (5,8 %) (Region Skåne). Andelen äganderätter ökade något år 2020 jämfört med år 2019, om än marginellt. Sjöbos antal bostäder med hyresrätter per 1000 invånare tillhörde år 2020 rikets och Skånes lägsta, likaså vad gäller antal bostadsrätter. Sjöbo kommun har generellt ett lågt antal bostäder per 1000 invånare jämfört med riket, dock inte i lika hög grad jämfört med Skånes kommuner (Kolada, 2021). Kommunen har generellt en högre andel bostäder med en bostadsarea på över 100 kvm, än Skånes och rikets genomsnitt (Region Skåne, 2022).

Av kommunens totala befolkning bor 43 % i Sjöbo tätort. Av dessa bor 73 % i småhus, 21 % i flerbostadshus, och 6 % i övriga bostadstyper. 88 % av de av kommunens invånare som bor i

flerbostadshus bor inne i Sjöbo tätort (SCB, 2021). Totalt sett bor 85 % av kommunens invånare i småhus, 10 % i flerbostadshus, och 5 % i övriga bostadstyper. Av de som bor i flerbostadshus bor 27 % i bostadsrätt och 73 % i hyresrätt. Ca 370 av kommunens invånare bor i specialbostad, varav majoriteten i hyresrätt (SCB, 2021).

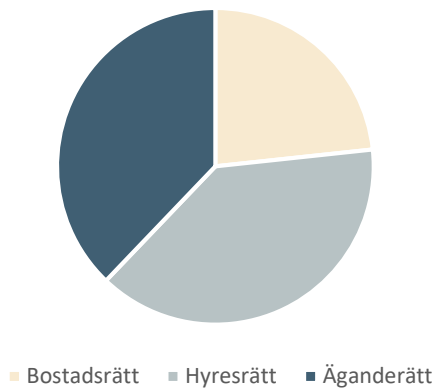
Nöjd Region-index för bostäder i kommunen låg på 59 år 2020, vilket tillhör rikets och Skånes högsta. Utgår bland annat från frågorna *Hur ser du på möjligheterna att hitta bra boende?* och *Hur ser du på utbudet av olika boendeformer?* (Kolada, 2021).

Fördelning av upplåtelseform i kommunens bostadsbestånd, år 2020

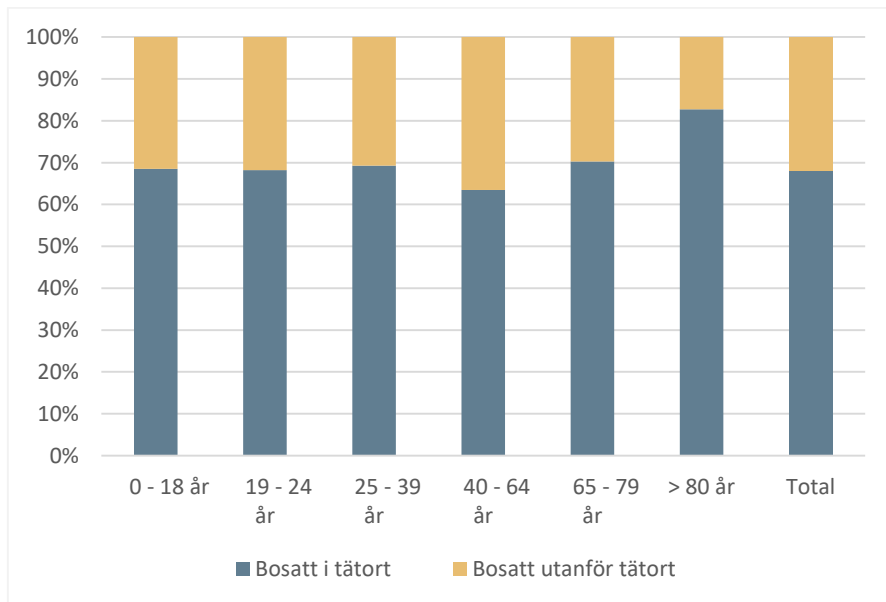


Figur 30 Fördelning av upplåtelseform i kommunens befintliga bostadsbestånd (SCB, 2022)

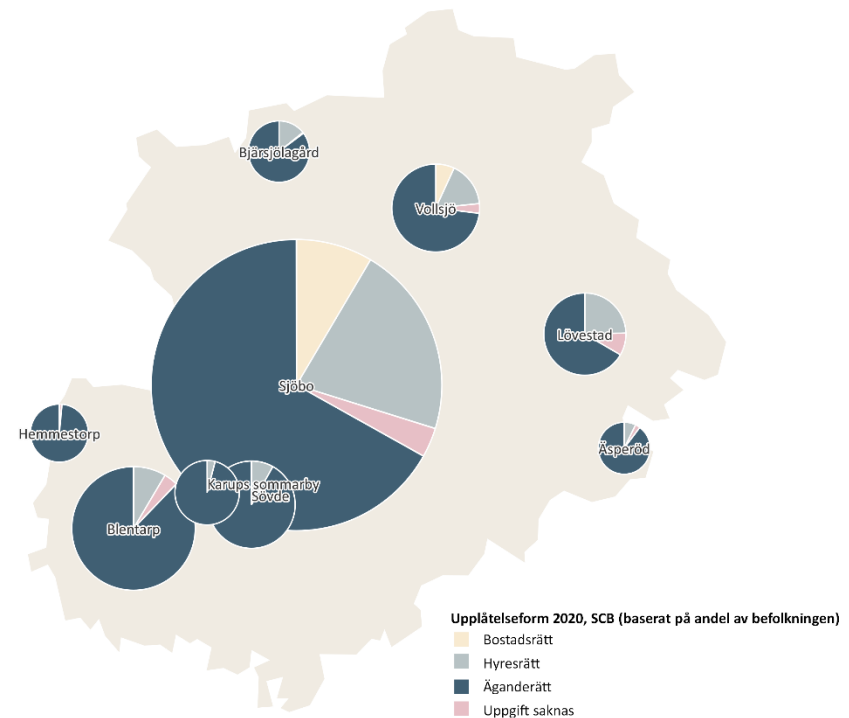
Fördelning av upplåtelseform i Skånes bostadsbestånd, år 2020



Figur 31 Fördelning av upplåtelseform i Skånes befintliga bostadsbestånd (SCB, 2022)



Figur 32 Andel bosatta inom och utanför tätort bland olika åldersgrupper (SCB, 2020)



Figur 33 Fördelning av upplåtelseform i olika tätorter (SCB, 2020)

Skillnader mellan tätorterna

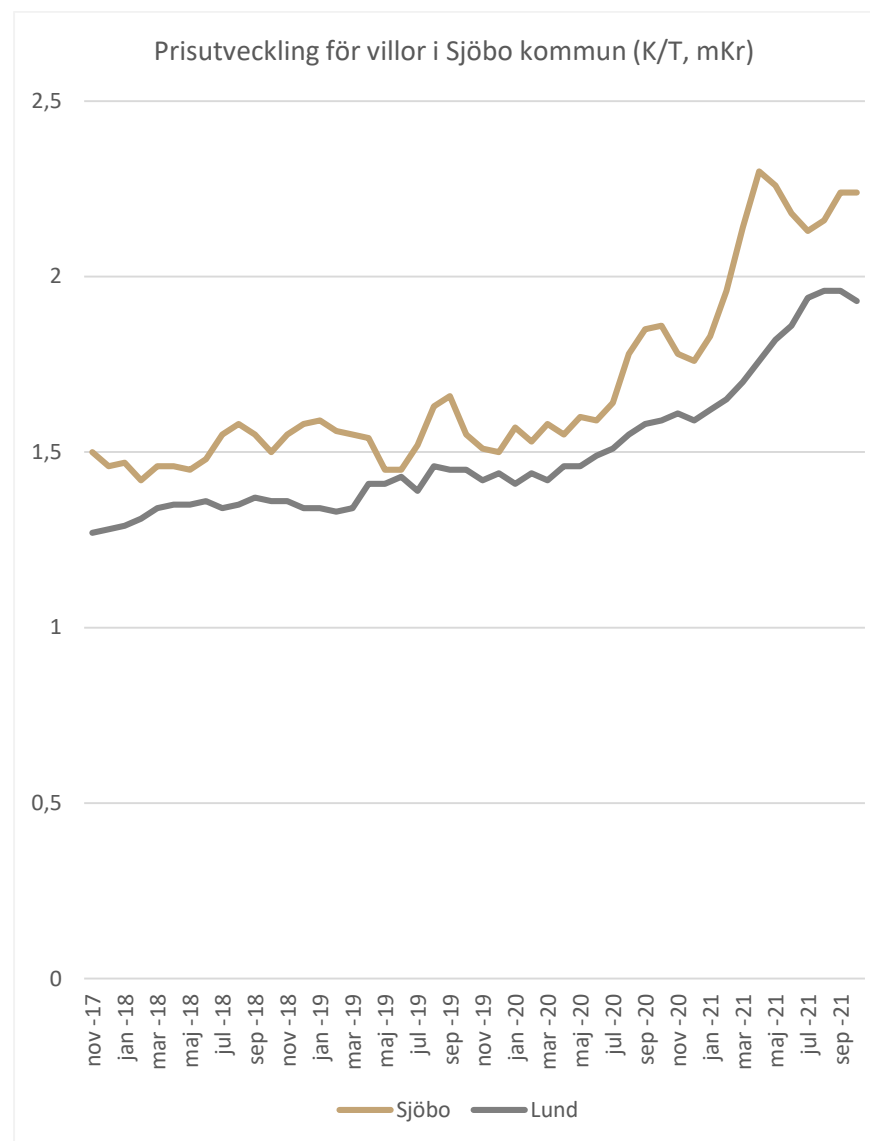
Sammansättningen av bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan kommunens olika tätorter. Tätorterna i kommunens sydvästra delar har generellt ett mer homogent bostadsbestånd än exempelvis Sjöbo tätort, Vollsjö och Lövestad. Bostäderna i de sydvästra delarna har också en högre genomsnittlig bostadsarea. Kartan till höger utgår ifrån vilken andel invånare som bor i olika upplåtelseformer, snarare än det faktiska bostadsbeståndet.

Priser och prisutveckling

Genomsnittspriset för ett sålt småhus i kommunen år 2019 var ca 1,7 miljoner kronor. Genomsnittet i riket låg samma år på ca 3 miljoner kronor. Genomsnittspriset per kvadratmeter för ett nyproducerat småhus var drygt 20 000 kr år 2019, vilket tillhör de lägre i Skåne, jämfört med andra kommuners genomsnitt. Även priset på nyproducerade bostadsrätter var drygt 20 000 kr per kvadratmeter, vilket i ännu högre grad tillhör Skånes lägsta. Lägre priser återfinns i Svalöv, Östra Göinge, Örkelljunga, Klippan, Tomelilla, Osby, Perstorp och Bromölla (Region Skåne, 2021).

Enligt *Svensk mäklarstatistik* är genomsnittspriset per kvadratmeter på bostadsrätter i Sjöbo kommun som såldes mellan november 2020 och november 2021 (62 st.) 12 763 kronor. Mellan september 2021 och november 2021 är genomsnittspriset något högre, 13 919 kr (totalt 13 sålda bostadsrätter). Enligt *Kolada* (2021) har priset per kvadratmeter ökat mellan år 2017-2020, från ca 7000 kr till ca 9500 kr. Ökningen motsvarar inte riktigt den genomsnittliga ökning som har ägt rum i Skåne läns kommuner samt i riket som helhet. År 2020 var priset/m² i Sjöbo det tionde lägsta i Skåne.

Genomsnittspriset per kvadratmeter för sålda villor i Sjöbo kommun var mellan november 2020 och november 2021 (271 st.) 21 064 kr, vilket innebär ett medelpris på 2 305 000 kr per villa. Mellan september 2021 och november 2021 var genomsnittspriset något lägre, 20 369/m², men genomsnittspriset per villa något högre, 2 369 000 kr (totalt 75 sålda villor). Enligt *Kolada* (2021) har priset per kvadratmeter ökat mellan år 2017-2020, från ca 14 000 kr till ca 17 000 kr. Ökningen motsvarar inte riktigt den genomsnittliga ökning som har ägt rum i Skåne läns kommuner, men liknar ökningen i riket som helhet. År 2020 var priset/m² i Sjöbo det trettonde lägsta i Skåne.



Figur 34 Prisutveckling för villor. Köpeskillingskoefficienten (K/T) är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. (SCB, 2020).

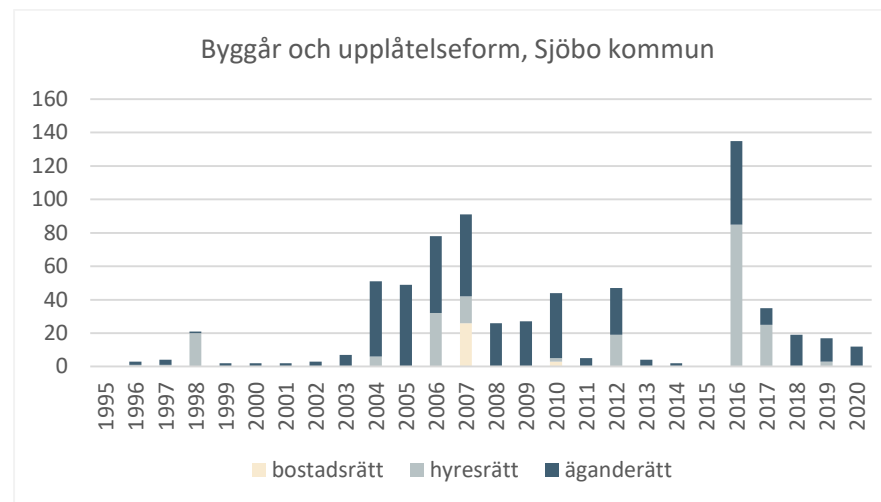
Nybyggnation

År 2019 färdigställdes 17 lägenheter i Sjöbo. I genomsnitt har 31 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Av dessa var 55,5 procent äganderätter, 43,5 procent hyresrätter och 1,0 procent bostadsrätter. Mellan år 2000 och år 2010 var en stor andel av de lägenheter som byggdes äganderätter. Efter år 2011 har en majoritet av de byggda lägenheterna varit hyresrätter, tack vare de bostäder som byggdes år 2016. Då byggdes särskilt många lägenheter, ca 135 stycken. Under detta år ökade befolkningen kraftigt i Sjöbo kommun, med ca 1,5 %.

Generellt produceras mycket få bostadsrätter i Sjöbo kommun, och de som har producerats sedan år 1991 återfinns endast inom hustypen småhus. Dessa byggdes under 2007 och 2010 (SCB, 2022).

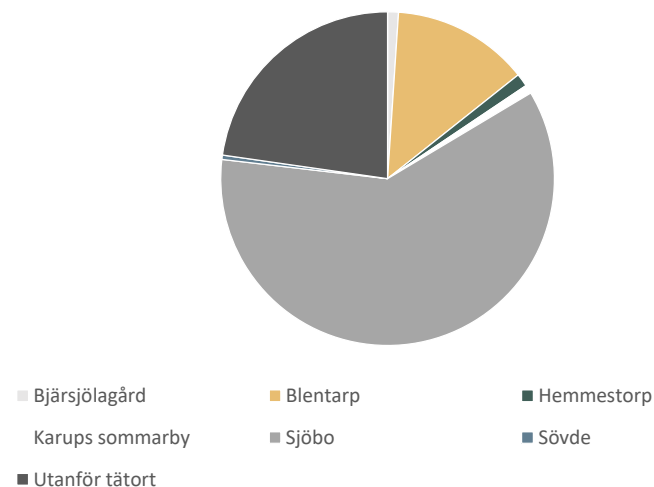
Jämfört med Skåne som helhet har Sjöbo kommun ett lågt antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus under åren 2014-2018 i relation till kommunens befolkning år 2013 (Länsstyrelsen Skåne 2020). Siffran liknar den för de flesta kommuner i norra och mellersta Skåne. Av nybyggda bostäder sedan år 2011 har majoriteten tillkommit inom Sjöbo tätort. Enligt Länsstyrelsen Skåne (2020) kommer en mycket hög andel av de som flyttar till nyproduktion i Sjöbo kommun från den egna kommunen. I Skåne är det bara Hörby, Östra Göinge, Perstorp, Örkellunga och Klippan som har liknande siffror.

År 2019 hade kommunen 1,2 permanenta bostäder som beviljats bygglov per 1000 invånare, vilket tillhör rikets lägsta antal (Kolada, 2021).

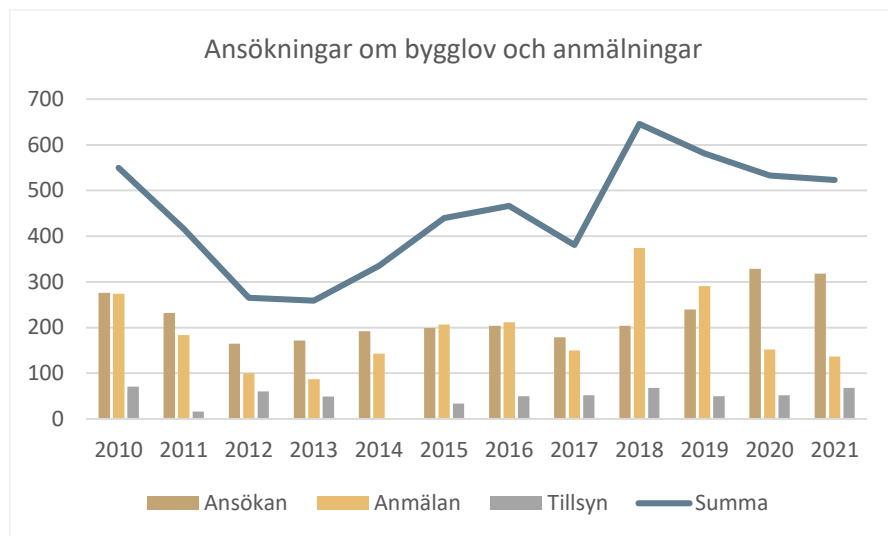


Figur 35 Byggår av bostäder med olika upplåtelseformer (SCB, 2022)

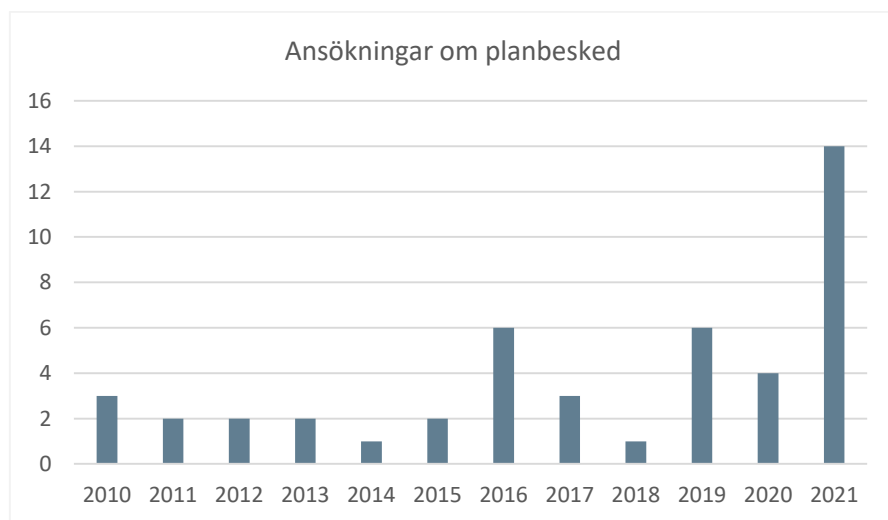
Geografisk fördelning av bostäder byggda efter år 2011



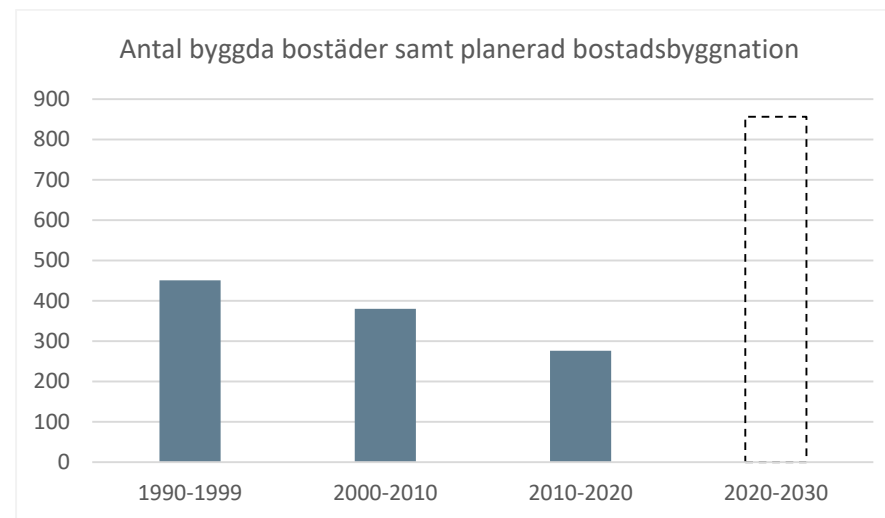
Figur 36 Geografisk fördelning av bostäder byggda efter år 2011 (baserat på antal invånare som bor där) (SCB, 2020)



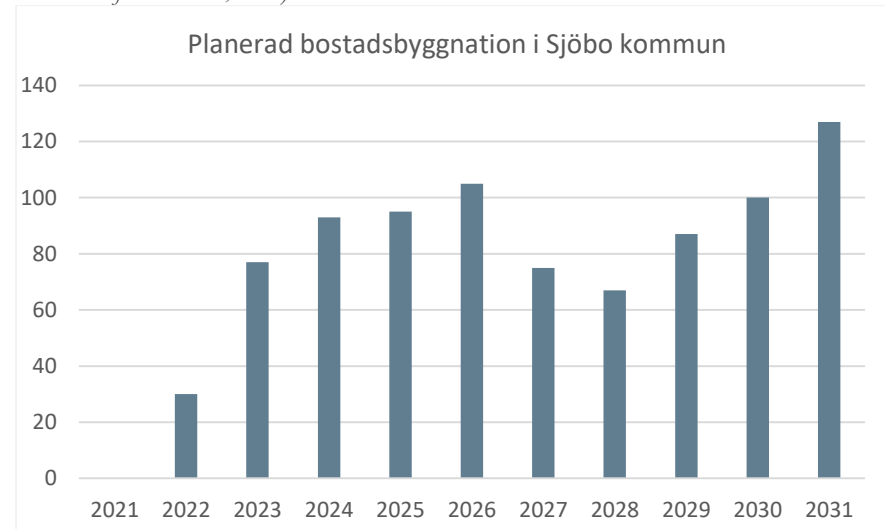
Figur 37 Ansökningar om bygglov och anmälningar (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 38 Inkomna ansökningar om planbesked (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 39 Antal byggda bostäder mellan 1990 och 2020 samt planerad bostadsbyggnation 2020-2030 (Region Skåne och Sjöbo kommun, 2021)



Figur 40 Planerad bostadsbyggnation i kommunen mellan 2021 och 2031 (Sjöbo kommun, 2021)

Planerad bostadsbyggnation 2021-2031

Diagrammet visar den totala planerade bostadsbyggnationen i Sjöbo kommun fram till år 2031 (Sjöbo kommun, 2021), totalt ca 850 bostäder. Majoriteten bostäderna planeras i Sjöbo tätort, och ett mindre antal i Hemmestorp. Ifall de bostäder som planeras blir färdigbyggda innebär det att betydligt fler bostäder kommer att färdigställas i kommunen under 2020-talet, jämfört med föregående tioårsperiod (se diagram på föregående sida). Området Bränneriet i centrala Sjöbo står för en stor del av bostäderna, ca 400 st.

Kommunen står inför ett expansivt bostadsbyggande, trots att befolkningsökningen inte spås bli högre fram till år 2031 än den har varit under de senaste 20 åren. En förklaring kan vara att ökningen hittills till stor del har klarats av tack vare en övergång från fritidshusbebyggelse till permanentboende i kommunens sommarbyar. Ca 18 % av kommunens bostads-/fritidshusbestånd ligger i sommarbyar (Hemmestorp, Karups Nygård, Sövde sommarby, Svansjö och Sjöbo sommarby, samt detaljplanerna i Råsåkra och Ramnakullen).

Rivningar och ändrad användning

Under åren 2017-2018 inkom sex ansökningar om rivning av bostadshus i kommunen, varav samtliga beviljades. Rivningarna avsåg enbostadshus, alla utom en lokaliserade utanför detaljplanlagt område. Under 2019-2020 inkom åtta rivningsansökningar, varav sju beviljades och en återkallades. Samtliga ansökningar berörde fastigheter inom tätortsområde, i Sjöbo, Hemmestorp, Lövestad, och Äsperöd.

Under åren 2019-2020 inkom åtta ansökningar om ändrad användning i kommunen. Samtliga ansökningar avser bostad som ny användning, i ett fall i form av LSS-boende. Tidigare användningar inkluderar skola, affär, garage, lokal, verksamhet, stall och industri. Fastigheterna är

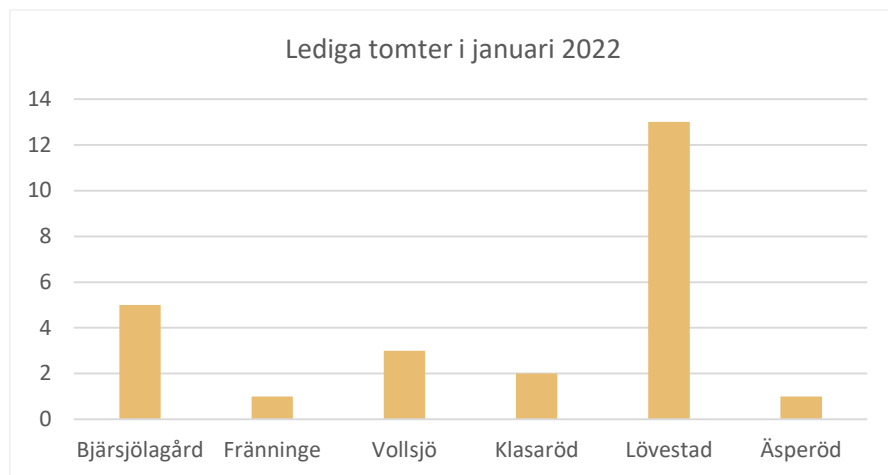
lokaliserade i centrala Sjöbo, men även i Fränninge, Vollsjö, Näsby, utanför Brandstad och utanför Björka. Sex av ansökningarna har beviljats och två avvaktar beslut.

Lediga tomter

Under de senaste fem åren har kommunen i snitt sålt 20 tomter per år. Under 2021 såldes 24 tomter, under 2020 såldes 21 tomter och under 2019 såldes 6 tomter. Figur 41 visar kommunens lediga tomter i januari 2022 och placering av dessa. Alla dessa har varit till salu under en längre period.

I en liten kommun som Sjöbo kan det bli så att den utveckling som sker i omvärlden i relativt hög utsträckning påverkar den lokala utvecklingen. Ett tydligt exempel är ändrade flyttningsmönster och preferenser hos befolkningen i regionen, samt Sverige i stort, i samband med Corona-pandemin. Sjöbo kommun upplevde då en stark åtgång av lediga tomter. Det är därför relevant att veta huruvida det är en tillfällig trend eller en utveckling som kommer att hålla i sig även framöver.

Andra trender som kan påverka kommunens flyttningsmönster är en i samhället ökad medvetenhet om klimatförändringarnas effekter och vikten av att utveckla en hållbar livsstil, samt en hos många allt större önskan om att som individ eller hushåll bli mer motståndskraftig mot eventuella framtida kriser.



Figur 41 Geografisk fördelning av lediga tomter (Sjöbo kommun, 2021)

Bostadsbehov

Hur bor olika åldersgrupper?

För att kunna svara på frågan om vilken typ av bostäder som behöver produceras i kommunen för att möta den prognostiserade ökningen inom olika åldersgrupper behövs underlag som visar hur de olika åldersgrupperna bor i nuläget. Siffrorna för antal personer per hushåll innehåller en viss felmarginal och bör egentligen räknas upp lite grann (referenspunkt: 2,16 -> 2,18 för kommunen i stort). Informationen kommer från SCB (2019).

Beräkningar

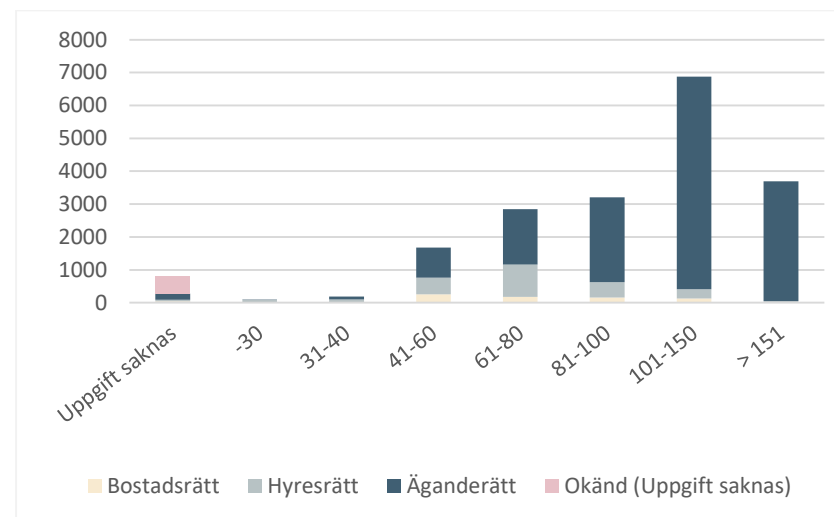
Genomsnittlig hushållsstorlek:

Totalt antal personer / (1 person per hushåll * 1 + 2 personer per hushåll / 2 + 3 personer per hushåll / 3 + 4 personer per hushåll / 4 + 5 personer per hushåll / 5 + 6 personer per hushåll / 6 + >7 personer per hushåll / 7)

Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll:

Totalt antal personer / (1 person per hushåll * 1 + (2 personer per hushåll med 0 barn < 18 år / 2) + 2 personer per hushåll med 1 barn < 18 år) + (3 personer per hushåll med 0 barn < 18 år / 3 + 3 personer per hushåll med 1 barn < 18 år / 2 + 3 personer per hushåll med 2 barn < 18 år) + Samma princip för 5 personer per hushåll + Samma princip för 6 personer per hushåll +

Kommuntotal



Figur 42 Bostadsarea och upplåtelseform, alla kommuninvånare (SCB, 2020)

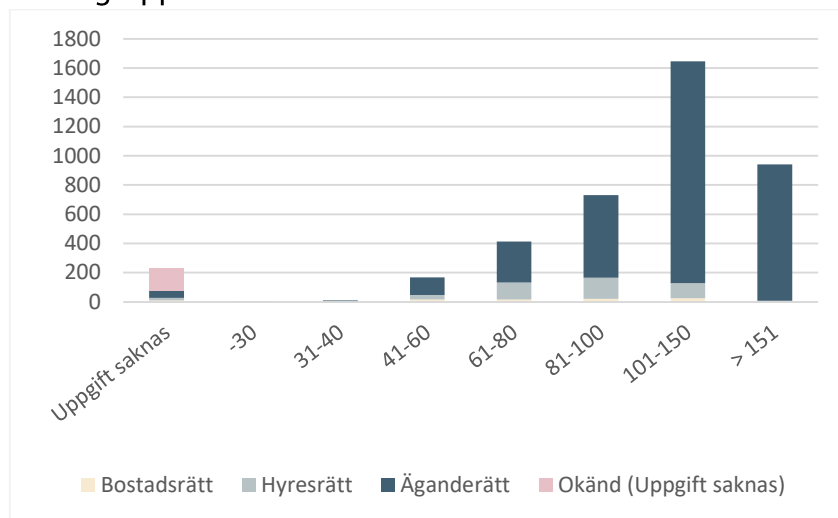
Prognostiserad förändring 2020-2031: 1871 personer

Genomsnittlig hushållsstorlek: 2,18

Andel boende < 100 kvm: 43 %

Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 13 och 4 %

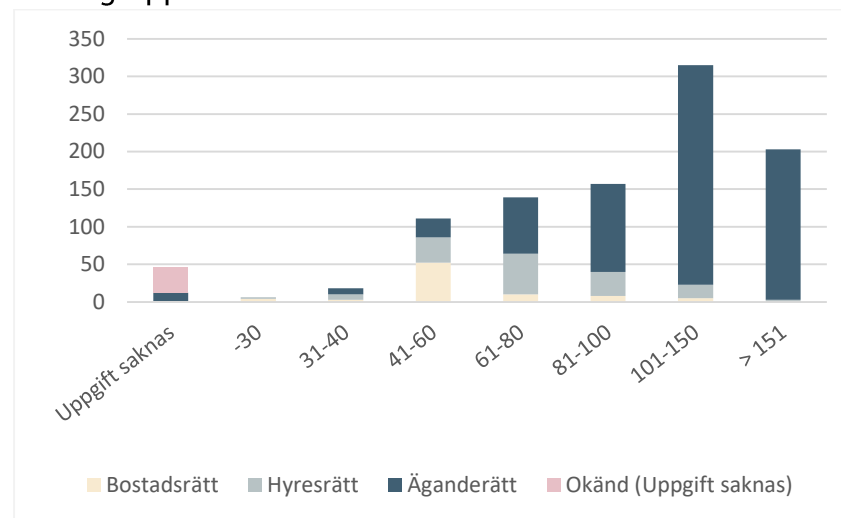
Åldersgruppen 0-18 år



Figur 43 Bostadsarea och upplåtelseform, 0-18 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 406 personer
 Varav 2020-2025: 255
 Varav 2025-2031: 151
 Genomsnittlig hushållsstorlek: 3,89 personer
 Andel boende < 100 kvm: 33 %
 Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 10 % och 2 %

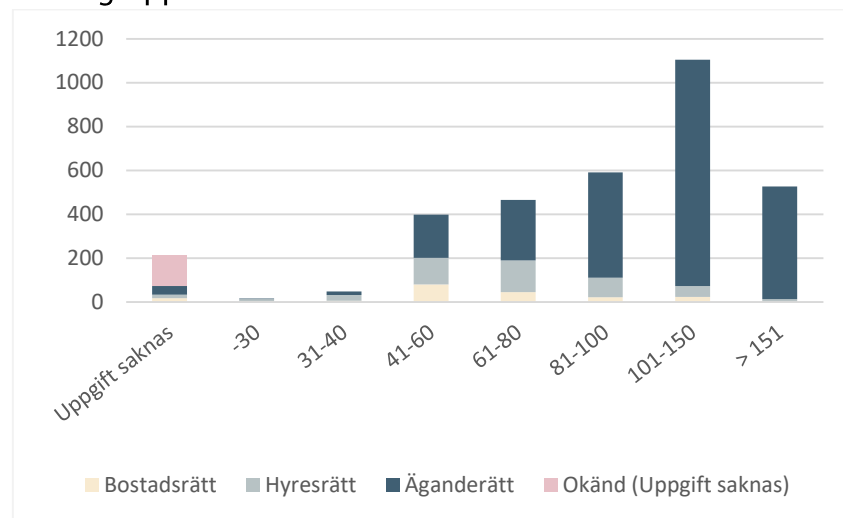
Åldersgruppen 19-24 år



Figur 44 Bostadsarea och upplåtelseform, 19-24 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 407 personer
 Varav 2020-2025: 174
 Varav 2025-2031: 233
 Genomsnittlig hushållsstorlek: 2,44 personer
 Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll: Ca 2,19
 Andel boende < 100 kvm: 47 %
 Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 17 % och 7 %
 Andel som innehar minst en bil: 46 %

Åldersgruppen 25-39 år



Figur 45 Bostadsarea och upplåtelseform, 25-39 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 15

Varav 2020-2025: 56

Varav 2025-2031: -41

Genomsnittlig hushållsstorlek: Ca 2,37 personer

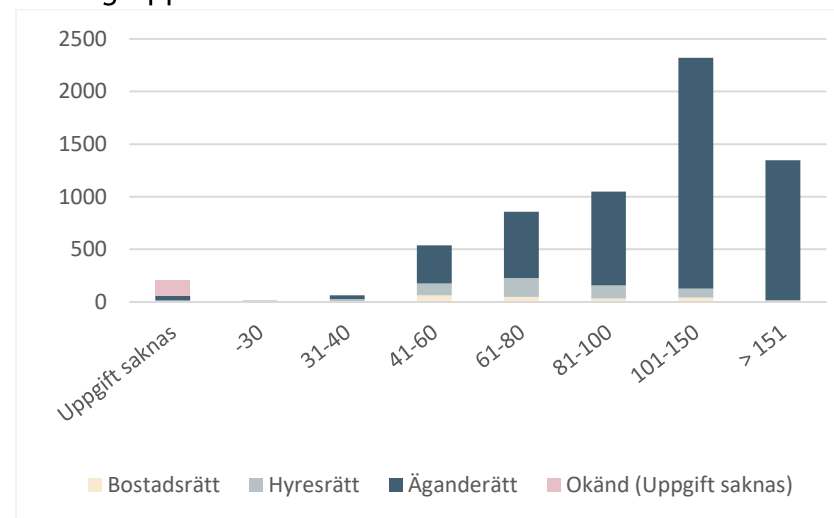
Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll: Ca 1,77

Andel boende < 100 kvm: 49 %

Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 14 och 7 %

Andel som innehar minst en bil: 52 %

Åldersgruppen 40-64 år



Figur 46 Bostadsarea och upplåtelseform, 40-64 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 366

Varav 2020-2025: 122

Varav 2025-2031: 244

Genomsnittlig hushållsstorlek: Ca 2,05 personer

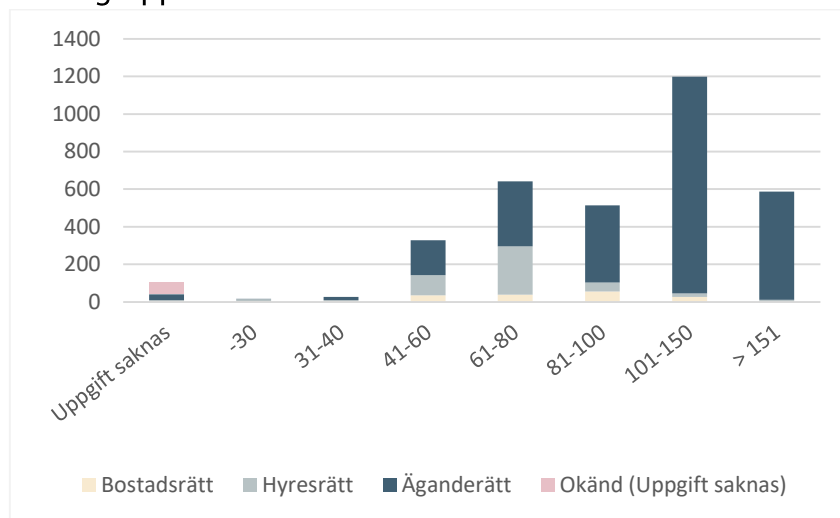
Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll: Ca 1,79

Andel boende < 100 kvm: 40 %

Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 9 % och 3 %

Andel som innehar minst en bil: 68 %

Åldersgruppen 65-79 år



Figur 47 Bostadsarea och upplåtelseform, 65-79 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 149

Varav 2020-2025: -21

Varav 2025-2031: 170

Genomsnittlig hushållsstorlek: Ca 1,6 personer

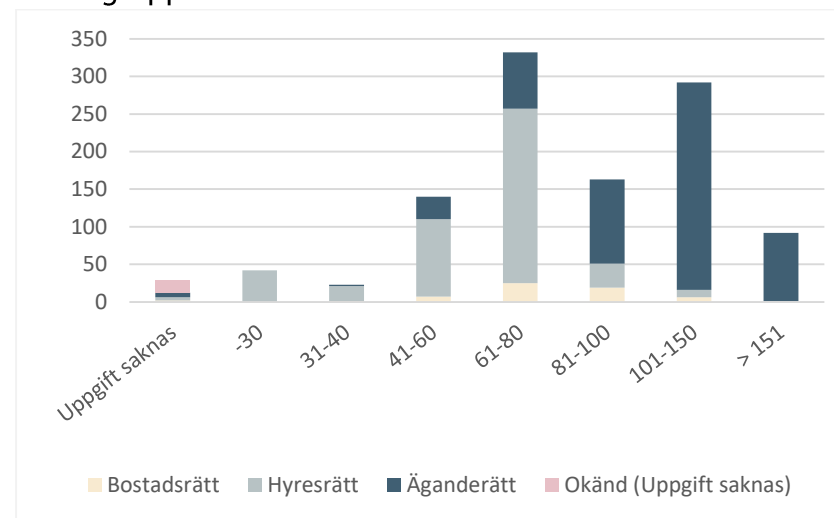
Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll: Ca 1,6

Andel boende < 100 kvm: 47 %

Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 15 % och 5 %

Andel som innehar minst en bil: 64 %

Åldersgruppen > 80 år



Figur 48 Bostadsarea och upplåtelseform, > 80 år (SCB, 2020)

Prognostiserad förändring 2020-2031: 528

Varav 2020-2025: 282

Varav 2025-2031: 246

Genomsnittlig hushållsstorlek: Ca 1,33 personer

Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll: Ca 1,33

Andel boende < 100 kvm: 66 %

Andel boende i hyres- och bostadsrätt: 42 % och 6 %

Andel som innehar minst en bil: 42 %

Beräknat demografiskt behov

Den totala befolkningsökningen mellan år 2020 och år 2031 beräknas i kommunens befolkningsprognos till 1871 personer. Tabellen visar de lägenheter som behöver tillkomma enligt det prognostiserade demografiska bostadsbehovet, med grund i den statistik som finns för respektive åldersgrupp, förutsatt att åldersgrupperna bor kvar i samma typ av bostadsbestånd. Antal hushåll som behöver tillkomma utgår ifrån siffran för ”Beräknat genomsnittligt antal personer > 18 år per hushåll”.

Ett totalt behov av ca 890 bostäder till och med år 2031 medför ett behov av att bygga ca 80 lägenheter per år, det vill säga mer än vad som har byggts under de senaste 10 åren. Det ska dock noteras att de nationella och regionala befolkningsprognoserna inte är lika högt räknade som den kommunala. Gruppen 0-18 år ingår inte i beräkningen eftersom det antas att de inte behöver ha en egen bostad. Det medför naturligtvis en felmarginal. Eftersom exakta siffror saknas för antal vuxna per hushåll, utan endast antal barn över 18, finns en inneboende felmarginal i nedanstående beräkningar. Naturligtvis har även själva befolkningsprognosen en felmarginal och inneboende osäkerhet. Alla siffror ska ses som ungefärliga. Siffrorna tar inte heller hänsyn till att det behövs en så kallad bostadsreserv (att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande), och inte heller till ett eventuellt ingående underskott av bostäder, eller eventuella planerade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet (Region Skåne, 2021).

Med utgångspunkt i tabellen skulle mer än hälften av de bostäder som produceras behöva vara mindre än 100 kvm, drygt en fjärdedel behöva vara hyresrätter och ca 6 % behöva vara bostadsrätter. I jämförelse med den bostadsproduktion som har skett de senaste tio åren är det

främst produktionen av bostadsrätter som behöver öka. De har hittills utgjort mindre än 1 % av det totala bostadsbyggandet. Enligt befolkningsprognosen är det främst ökningen av gruppen > 80 år som är drivande för bostadsutvecklingen.

Grupp (ålder)	Totalt antal nya hushåll (ca)	Varav < 100 kvm (ca)	Varav hyres- och bostadsrätt (ca)
19-24	186	87	32 och 13
25-39	8	4	1 och 1
40-64	204	82	18 och 6
65-79	93	44	14 och 5
80 +	397	262	232 och 48
Totalt	Ca 890	Ca 480	Ca 230 och 50

Tabell 5 Beräknat demografiskt behov av nya bostäder fram till år 2031, enbart utifrån statistik om hur olika åldersgrupper bor idag, samt befolkningsprognos från KAAB, 2021.

Kommunens ambition

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.

Kommunens marknadsdjup

Trots att det teoretiskt sett kan finnas ett bostadsbehov i och med en prognostiserad ökning bland vissa åldersgrupper i befolkningen, innebär inte det att alla individer i verkligheten kan eller vill efterfråga de lägenheter som produceras. Bostadsefterfrågan kallas också för marknadsdjup. Skillnaden mellan det demografiskt drivna bostadsbehovet och marknadsdjupet brukar kallas för *bostadsglappet*.

I rapporten *Modell för bostadsefterfrågan – Uppdatering år 2020* uppskattar Region Skåne (2021) att Skånes totala marknadsdjup ligger på 6 900 bostäder, vilket är en ökning från 5 900 bostäder år 2019. Skattningen för det demografiskt drivna bostadsbehovet för år 2020, baserat på Region Skånes befolkningsprognos, ligger på 6 800 bostäder.

Såhär skriver regionen om marknadsdjupet i Skåne år 2020:

Den köpkraftiga efterfrågan varierar stort inom Skåne. Enligt modellen var det möjligt att bygga bostäder på kommersiella villkor i nästan alla kommuner år 2020. Den absoluta merparten av efterfrågan finns dock i västra Skåne och uppemot 60 procent av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg (Region Skåne, s. 2, 2021). [...]

Det är viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan det specifika året som avses, och inte som en exakt bedömning. Det är därutöver viktigt att förstå resultatet i relation till det faktiska byggandet. I praktiken kan marknader under en period samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det är möjligt att bygga mer än vad skattningen för efterfrågan visar (Region Skåne, s. 7, 2021). [...]

I rapporten uppskattas Sjöbo kommuns totala marknadsdjup till 98 bostäder. Det kan jämföras med 650 respektive 26 i grannkommunerna

Lund och Tomelilla. Marknadsdjupet för äganderätter i Sjöbo kommun uppskattas till 18 bostäder (ca 20 % av det totala marknadsdjupet), att jämföra med 132 i Lund och 26 i Tomelilla. Marknadsdjupet för bostadsrätter i Sjöbo kommun uppskattas till 33 bostäder (ca 33 % av det totala marknadsdjupet), att jämföra med 227 i Lund och 0 i Tomelilla. Marknadsdjupet för hyresrätter uppskattas till 47 i Sjöbo (ca 50 % av det totala marknadsdjupet), 290 i Lund och 0 i Tomelilla.

Olika bostadsgrupper

Unga vuxna

Tillgång och efterfrågan

Det finns ett underskott på bostäder för ungdomar och studenter i kommunen. Anledningarna tros vara att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll/studenthushåll, lediga bostäder är för dyra, de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar och studenter, samt att det inte finns några bostäder som är särskilt avsedda för studenter.

Andel unga i kommunen

År 2020 var ca 6 % av Sjöbos befolkning mellan 18 och 24 år, och 5,5 % av befolkningen var mellan 25 och 29 år. Det är lägre än i Skåne som helhet, där siffrorna samma år var 7,8 respektive 7 % (SCB). 8,7 % av 18–24-åringarna i Sjöbo kommun hade år 2018 ekonomiskt bistånd. Siffran hade minskat till 6 % till år 2020, vilket ungefär motsvarar 2014 års siffra på 5,7 %. Siffran för riket låg samma år på 7,3 %, och för Skånes kommuner (ovägt medel) på 7,6 % (Kolada, 2021).

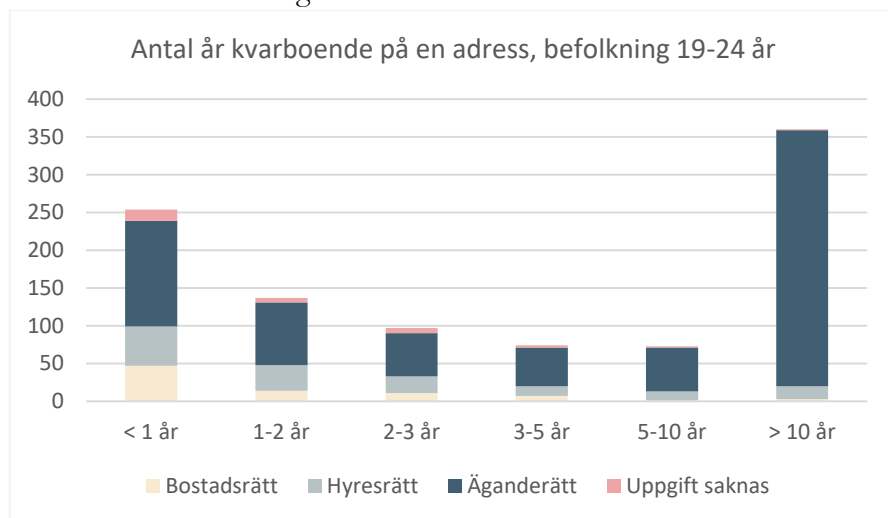
Höga trösklar in på bostadsmarknaden

Unga vuxna har generellt sett svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, vilket det finns flera orsaker till. För det första är kötid i majoriteten av fallen en avgörande faktor för att få ett förstahandskontrakt för en

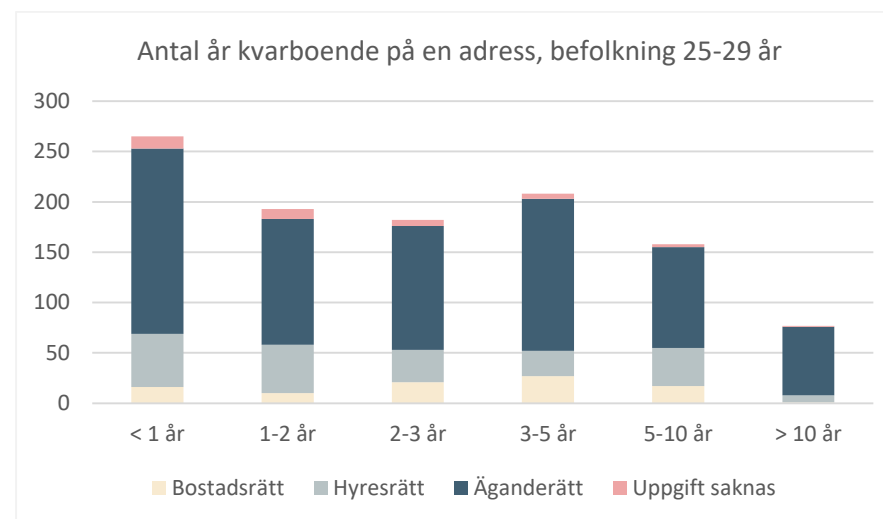
hyresrätt. Vidare är det inte ovanligt att unga vuxna som flyttar hemifrån saknar referenser, inte har möjlighet att betala deposition eller låta en förälder vara borgensman. Vikariat och timanställningar är vanliga bland unga och den här typen av osäkra anställningsformer kan göra det svårt att få ett eget hyreskontrakt. Dessa osäkra anställningsformer tillhör också dem som har drabbats allra hårdast av Corona-pandemin år 2020-2021.

Kvarboende

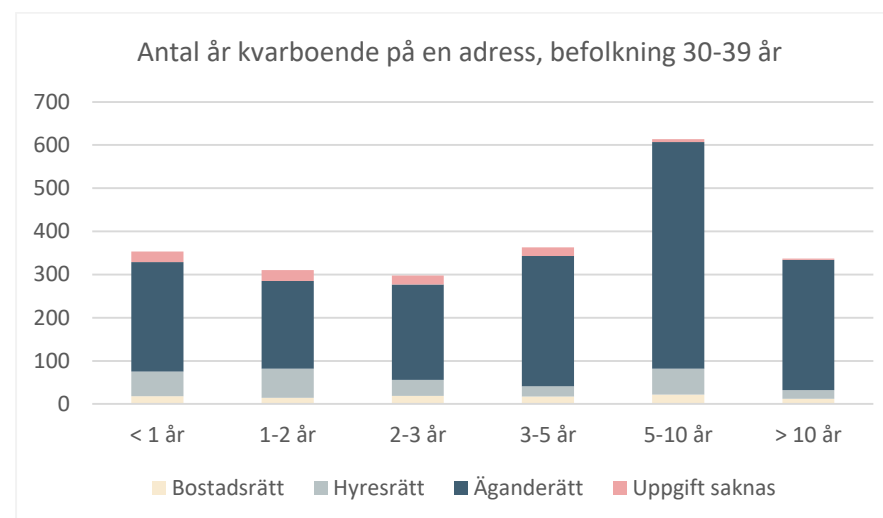
Att hushållsstorleken i genomsnitt är högre hos gruppen 20-24 år än hos gruppen 25-29 år, samt att det genomsnittliga antalet personer > 18 år i hushållen är högre än 2, beror på att det finns unga vuxna som bor kvar hemma i väntan på möjligheten att införskaffa en egen bostad. En ansevärd andel (36 %) i gruppen 19-24 år har bott kvar på samma fastighet i mer än 10 år (SCB, 2020). Enligt statistiken är det först i 25 års-åldern som flyttfrekvensen börjar öka bland invånarna, se diagram, för att sedan avstanna igen i 40-årsåldern.



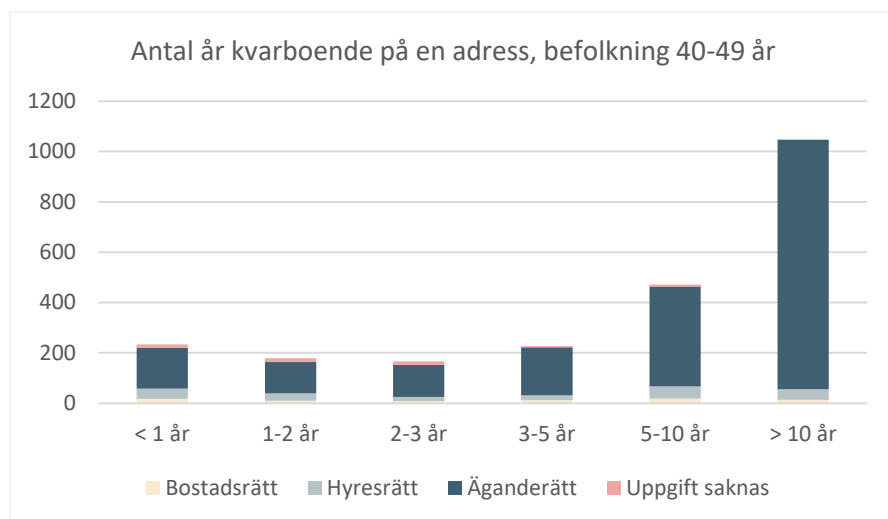
Figur 49 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 19-24 år (SCB, 2020)



Figur 50 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 25-29 år (SCB, 2020)



Figur 51 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 30-39 år (SCB, 2020)



Figur 52 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 40-49 år (SCB, 2020)

Hemmaboende unga vuxna

Tätort	Andel i ett hushåll med ett eller flera hemmaboende barn över 17 år, 2020	Andel i ett hushåll med ett eller flera hemmaboende barn över 25 år, 2020
Sjöbo	16 %	3 %
Blentarp	19 %	4 %
Vollsjö	19 %	5 %
Lövestad	13 %	4 %
Karups Nygård	9 %	3 %
Bjärsjölagård	22 %	4 %
Sövde	16 %	6 %
Äsperöd	25 %	3 %
Hemmestorp	15 %	8 %

Tabell 6 Andel av invånarna som bor i ett hushåll med ett eller flera barn över 17 respektive 25 år (SCB, 2020)

Sysselsättning

70 % av kommunens invånare i åldern 19-24 år har ”förvärvsarbete” som sin huvudsakliga inkomstkälla, 14 % får sin huvudsakliga inkomst från studier och 4 % saknar inkomst. Med tanke på kommunens närhet till universitetsstäder som Lund och Malmö är det med andra ord relativt få unga vuxna som har studier som huvudsaklig inkomstkälla. Flyttningsmönster visar också att det främst är åldersgruppen 16-24 som väljer att flytta från kommunen. Sjöbo kommun tillhör de kommuner i Skåne som har lägst andel invånare i åldern 16-24 år (Regionfakta 2020).

Unga som varken arbetar eller studerar

Vad gäller statistik för *Unga som varken arbetar eller studerar (UVAS)* så finns den största andelen i Bjärsjölagård, följt av Äsperöd och Vollsjö. I samtliga tätorter är det en högre andel av de unga som varken arbetar eller studerar som bor i hyresrätt, jämfört med den övriga befolkningen (i Sjöbo tätort exempelvis 39 % jämfört med 22 % bland icke-UVAS). I just Bjärsjölagård är den skillnaden dock väldigt liten (18 % jämfört med 19 % bland ej UVAS). I både Bjärsjölagård och Äsperöd bor en stor andel av de unga som varken arbetar eller studerar i hushållstypen ”övriga hushåll”, 43 % i Äsperöd och 44 % i Bjärsjölagård. Gruppen kännetecknas också av en generellt högre andel ensamstående och lägre andel sammanboende än den övriga befolkningen (SCB, 2020).

Söker hjälp från kommunen

Det är inte ovanligt att unga som vill flytta hemifrån felaktigt hör av sig till familjeförvaltningen. Familjeförvaltningen ger då ut listor över kommunens hyresvärdar och hänvisar vidare kontakt dit. Det är en extra service som inte ingår i förvaltningens egentliga arbetsuppgifter. Att hyresvärdar ansluter sig till Boplats Syd skulle kunna underlätta detta problem. Om det fanns bättre information på hemsidan skulle

kommunens kontaktcentrum dessutom kunna hänvisa dit istället för att koppla vidare till familjeförvaltningen.

En ökning av åldersgruppen 19-24 år?

En prognostiserad ökning

Befolkningsprognosen anger att åldersgruppen 19-24 år är en av de grupper där den högsta procentuella ökningen kommer att ske, samt att åldersgruppen 25-39 år endast ska öka marginellt. Historiskt sett har det dock främst varit åldersgruppen 16-24 år som har lämnat kommunen, och gruppen 25-34 år är de som främst har flyttat in. Sjöbo kommun har ett bostadsbestånd som i hög grad passar åldersgruppen 25-39 år och däromkring, i varje fall de som har bildat eller kommer att bilda familj inom kort. Ett småhus i Sjöbo kostar i snitt ca 1,7 miljoner, och kommunen ligger på ett rimligt pendlingsavstånd från exempelvis Malmö, Lund och Ystad.

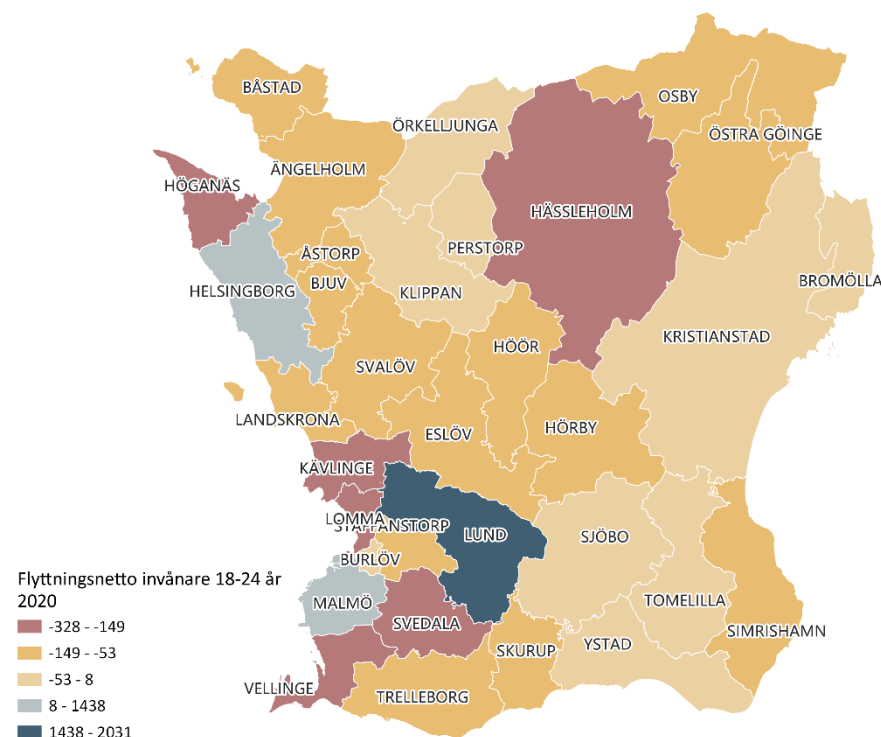
Låg andel jämfört med övriga Skåne

Sjöbo kommun tillhör också de kommunerna i Skåne som har lägst andel 16–24-åringar. Det är också den grupp där Sjöbo kommun har som störst negativt flyttningsnetto, även om flyttningsnettot för år 2020 inte ligger bland länets lägsta (Regionfakta 2021). Eftersom relativt få i gruppen försörjer sig med studiemedel som huvudsaklig inkomstkälla verkar det i dagsläget inte finnas en utbredd trend att stanna kvar som boende i kommunen och pendla till universitetsorterna Lund och Malmö.

Faktorer som påverkar flyttningsmönster bland yngre

De båda grupperna 19-24 och 25-39 är relativt lika vad gäller andel som bor i mindre bostäder, samt andel som bor i hyres- och bostadsrätt. Det genomsnittliga antalet personer per hushåll, både totalt och > 18 år, är dock högre i gruppen 25-39 år, men det är rimligt att bortse från den skillnaden eftersom den mycket väl kan bero på ett uppdämt

bostadsbehov i gruppen 19-24 år. Det som då främst skiljer de olika grupperna åt är helt enkelt anledningen till varför de väljer att bosätta sig i Sjöbo kommun. För den yngre gruppen kan det i högre utsträckning handla om att man är uppvuxen i Sjöbo, medan det för den senare gruppen i högre omfattning har att göra med ett aktivt val att flytta till, eller tillbaka till, kommunen. Omvärldsfaktorer, som till exempel Corona-pandemin, blir därmed mer avgörande för hur mycket eller lite denna grupp kommer att öka.



Figur 53 Flyttningsnetto för invånare 18-24 år under år 2020 (Regionfakta, 2021)

Trångboddhet

Trångboddhet är ett sätt att mäta det uppdämda bostadsbehovet i en kommun. Enligt Region Skåne ökade trångboddheten i Skåne från ca 9 % till ca 10 % mellan åren 2012 och 2018, en trend som också kan ses i riket som helhet (Region Skåne, 2021). Andelen trångbodda hushåll och hushåll med ansträngd boendekonomi är lägre i Sjöbo kommun än i Skåne som helhet. Sjöbos andel hushåll med ansträngd boendekonomi liknar emellertid siffrorna för riket. Andelen trångbodda hushåll ökar i både Sjöbo, Skåne och riket, medan övriga siffror minskar. Antal hushåll i Sjöbo år 2018 finns inom parantes (Boverket, 2020). Tabellen visar att det ur aspekten ”Trångboddhet” finns ett behov av större och billigare lägenheter i kommunen.

Sjöbo kommun	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll, %	4,0	4,4	4,7	4,9 (431 st.)
Hushåll med ansträngd boendekonomi, %	6,6	5,8	5,2	5,2 (457 st.)
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi, %	0,7	0,6	0,5	0,5 (44 st.)
Skåne	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll, %	8,5	9,0	9,3	9,6
Hushåll med ansträngd boendekonomi, %	8,9	8,5	7,3	7,0
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi, %	1,9	1,9	1,7	1,7
Riket	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll, %	8,9	9,4	9,7	9,9
Hushåll med ansträngd boendekonomi, %	6,7	6,3	5,5	5,3
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi, %	1,3	1,3	1,2	1,2

Tabell 7 Trångboddhet (Boverket, 2020). Nyare data saknas.

Andelen 0-19-åringar i ekonomiskt utsatta hushåll var 7,2 % i kommunen år 2019. Siffran är här minskat sedan år 2014, då den låg på 8,9, och år 2010, då den låg på 11,5. Siffran för Skånes kommuner (ovägt medel) var 9,7 år 2019. Minskningen bland Skånes kommuner under de senaste åren syns inte lika tydligt som i Sjöbo (Kolada, 2021).

Kommunala bostäder och kontrakt

Definition

Personer berättigade till kommunala kontrakt definieras i enlighet med socialtjänstlagen, lagen om LSS och bostättningslagen. Inom dessa lagar är det dock bara funktionsnedsatta (inom ramen för lagen om LSS), äldre (inom ramen för socialtjänstlagen) och nyanlända (inom ramen för bostättningslagen) som kommunen har ett mer långsiktigt ansvar för vad gäller att tillgodose boende. För övriga grupper som omfattas av socialtjänstlagen har kommunen ett ansvar för att tillhandahålla tak över huvudet, ofta genom tillfälliga och kortvariga lösningar. Det kan till exempel handla om personer utsatta för våld i nära relation, psykiskt sjuka, barn och barnfamiljer.

Sociala kontrakt

Definition

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning medföra ”att alla i kommunen [lever] i goda bostäder samt [...] 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.” Socialtjänstlagen saknar dock bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Det är således inte familjenämndens skyldighet att tillgodose den enskildes behov av bostad i allmänhet.

Ökat antal i utsatthet

Antalet personer som kan anses bostadslösa på grund av social utsatthet har nationellt sett ökat de senaste åren. Denna utveckling märks även i Sjöbo kommun. Dels söker sig fler till kommunen för hjälp med att få ett hyreskontrakt. Dels blir de befintliga andrahandskontrakten kommunen har ofta varaktiga, eftersom andra lösningar är svåra att finna. Ifall individen har skulder, nya eller gamla, är det generellt mycket svårt att få ett förstahandskontrakt.

Bedriver vräkningsförebyggande arbete

För att bistå dessa personer bedriver kommunen ett aktivt vräkningsförebyggande arbete, i synnerhet riktat mot barnfamiljer. Barn är en särskilt utsatt grupp. Kommunen ska verka för att barn får en stabil och trygg boendesituation och det finns en nollvision om att inga barnfamiljer ska vräkas. 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 med att göra upp avbetalningsplaner med hyresvärderna eller hitta lösningar som gör att vräkning undviks. I andra fall kan kommunen, efter biståndsbeslut, ge stöd i sökandet efter bostad.

Bostadssociala kontrakt är till skillnad från kontrakten för nyanlända ett bistånd enligt 4 kap 1 § Socialtjänstlagen. Rätten till detta bistånd föreligger endast om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt och om biståndet är nödvändigt i förhållande till en skälig levnadsnivå. Beslutet,

och således även hyreskontrakten, omprövas var 6:e månad och tillsyn ingår i avtalet. Rätten till andrahandskontrakt bedöms mycket restriktivt. Vid misskötsamhet och utebliven hyresbetalning avslutas biståndet och andrahandskontraktet sägs upp. Vanliga målgrupper är barnfamiljer i ekonomisk utsatthet, personer med psykisk sjukdom, personer med tidigare missbruk, samt våldsutsatta individer. Sociala kontrakt som övergår i förstahandskontrakt genererar inte automatiskt nya sociala kontrakt.

Hyresgarantier

Hyresgaranti om 6 månader kan erbjudas till hyresvärdar i de fall då den enskilde har haft andrahandskontrakt under en längre tid och inte har fortsatt behov av stöd men trots detta har svårt att hitta ett eget kontrakt för boende. I vissa fall kan hyresgaranti erbjudas även vid dokumenterad och långvarig bostadslöshet då den enskilde bedöms vara oförmögen att på egen hand erhålla ett hyreskontrakt.

Akut bostadslöshet

Ett annat tillfälle då socialtjänsten är ålagda att erbjuda boende är vid akut bostadslöshet för att undanröja en nödsituation. Det innebär att den enskilde ska erbjudas tak över huvudet, vilket i regel kan tillgodoses genom tillfälliga boenden som till exempel vandrarhem eller campingstugor. Antal dygn i tillfälligt boende har legat förhållandevis högt under de senaste åren vilket beror på att möjligheten för de som befinner sig i akut bostadslöshet att flytta till en egen bostad är mycket begränsad. Detta på grund av den strukturella bostadsbristen tillsammans med försvårande faktorer så som betalningsanmärkningar, överskuldssättning eller andra sociala problem. Behov av tillfälliga boendelösningar är därför sällan just tillfälliga. I samband med att socialtjänsten beviljar bistånd i form av tillfälligt boende erbjuds även en insats via öppenvård med syfte att få stöd i att finna en egen lösning för sitt boende. Detta är en oerhört kostsam insats för kommunen.

Kontrakt för nyanlända

Definition

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.

Tillgång och efterfrågan

Det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer i kommunen. 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. Bostadsmarknaden anses vara i balans för självbosatta nyanlända.

Antalet kontrakt för nyanlända och sociala kontrakt i kommunen är i konstant förändring. Det är därför inte möjligt att kvantifiera behovet framöver. Även den geografiska fördelningen ändras, men ofta syns en övervikt i kommunens centralort samt norra och östra delar. Mycket få kontrakt finns i Blentarp-området. När den här typen av kontrakt placeras i små byar utan mycket service och kollektivtrafik innebär det ofta problem. Kollektivtrafiken på helger saknas ofta, vilket innebär svårigheter i att ta sig till och från nödvändiga kontaktplatser med exv. kommunen, vården osv. De flesta som får den här typen av kontrakt saknar körkort.

För tillfället, i januari 2022, saknas mellanstora bostäder, dvs. ca 3 rum och kök. Vad som saknas varierar dock mycket över tid.

Under det senaste året har kommunen nästan bara fått kontrakt via privata hyresvärdar i villor, vilket i många fall inte passar de sökande. Skötsel av villatomter är också ett problem för kommunen. Höga boendekostnader är också ett hinder för individens väg mot självständighet. Generellt behövs fler billiga bostäder för att öka chanserna för individen att på sikt leva ett självständigt liv.

Erbjuds kommunala andrahandskontrakt

För de nyanlända som kommer på anvisning i Sjöbo kommun erbjuds i stort sett alltid ett kommunalt andrahandskontrakt, genom familjenämnden, som genomgångsbostad, som lämnas efter max 2 år. Anledningen är att det är problematiskt för kommunen att hitta hyresvärdar som är villiga att skriva ett förstahandskontrakt direkt med den nyanlända. I hyreskontraktet regleras att Sjöbo kommun som hyresvärd får besöka bostaden vid behov, samt att uppsägningstiden är kortare än vid ett standardkontrakt. De som har bostad hos privata hyresvärdar erbjuds hyresgaranti vid behov för att kunna ta över kontraktet. 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.

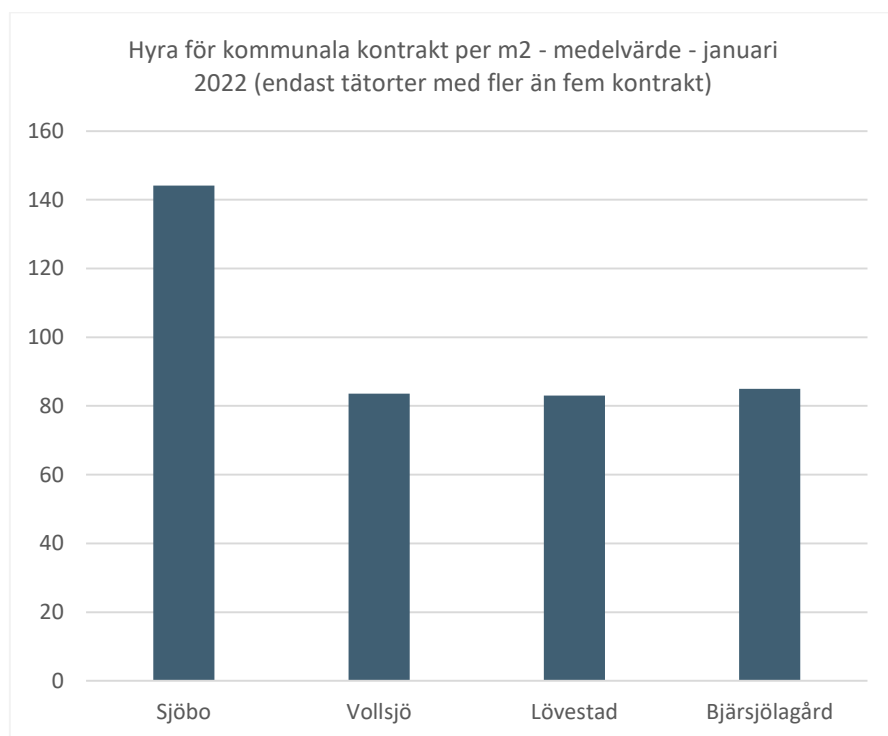
Det långsiktiga bostadsbehovet

De nyanlända som idag finns i kommunen, där en relativt stor del bor i kommunens andrahandskontrakt, kommer att behöva flytta vidare till mer långsiktiga bostäder. Bedömningen är att många av de nyanlända som påbörjar sin etablering i Sjöbo kommun kommer att vilja stanna i kommunen. Behovet gäller både större bostäder, så som villor och

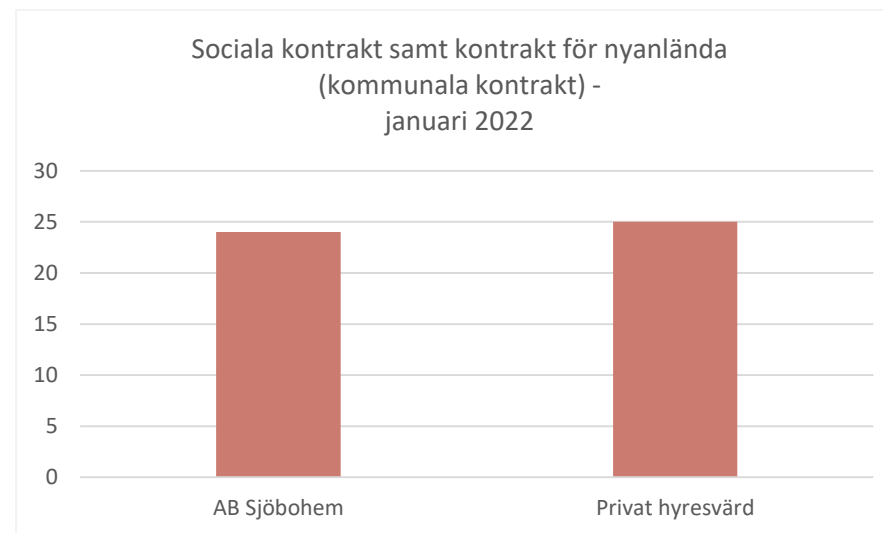
större lägenheter, samt bostäder för ensamhushåll eller par. Då det i Sjöbo finns en relativt stor andel småhus är det främst tillgången på mindre bostäder som behöver öka.

I behov av boendeintroduktion

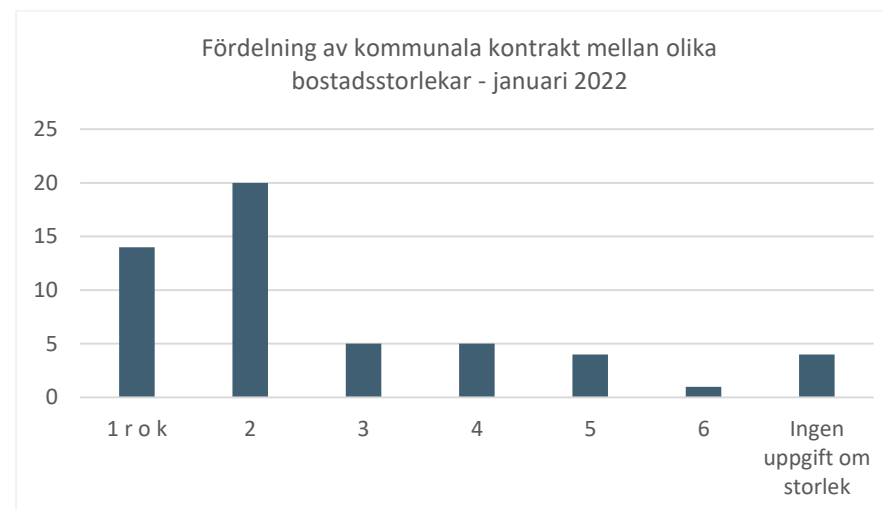
För att förenkla för de nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden behöver arbetet med boendeintroduktion utvecklas. Att skapa kontaktytor mellan nyanlända och hyresvärdar är ett annat sätt att skapa förutsättningar för nyanlända att hitta en långsiktig boendelösning.



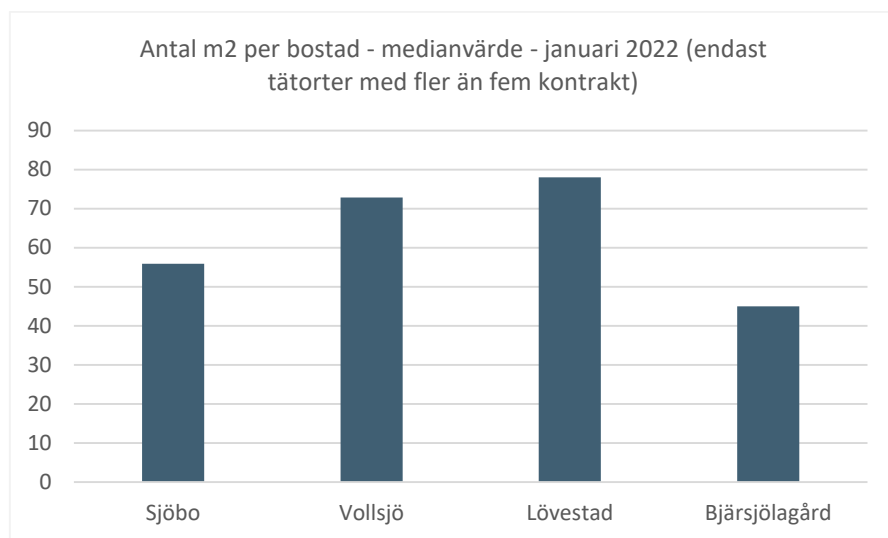
Figur 54 Hyra för kommunala kontrakt per m2 - medelvärde - januari 2022 (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 55 Fördelning av kommunala kontrakt på privata hyresvärdar respektive AB Sjöbohem. AB Sjöbohem innehar ca 15 % av kommunens totala antal hyresrätter (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 56 Fördelning av kommunala kontrakt mellan olika bostadsstorlekar (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 57 Antal m2 per bostad - medianvärde - januari 2022 (Sjöbo kommun, 2022)

Äldre och funktionsnedsatta

Definition

Personer med funktionsnedsättning 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.” (Vårdhandboken, 2020). 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. Särskilda boenden ingår inte i ordinarie bostadsmarknad, vilket kan ge kommunen lite större rådighet (Länsstyrelsen Skåne, 2020).

Majoriteten av brukarna är äldre

Kommunens brukare inom vård- och omsorgsförvaltningen finns inom olika åldrar. Utifrån ett medianvärde kan det dock fastställas att

en majoritet av förvaltningens brukare är i pensionsåldern. Sjöbo kommun förfogar idag över 149 lägenheter i särskilt boende enligt Socialtjänstlagen, varav ca en tredjedel är avsedda för personer med demenssjukdom, och 51 lägenheter med särskild service enligt LSS. 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.

Prognostiserad ökning av äldre

En grupp vars prognostiserade ökning inte enbart återfinns i kommunens egen befolkningsprognos, utan även i den nationella och den regionala, är de äldre. En nyckelfråga för bostadsförsörjningen är vilken efterfrågan på bostäder som finns, samt kommer att finnas, hos kommunens äldre befolkning, framförallt hos de som i dagsläget bor i en äganderätt utanför Sjöbo tätort. När det blir för svårt att ta hand om det egna huset och trädgården är det inte säkert att det finns en vilja hos äldre utanför Sjöbo tätort att bo kvar där. I så fall behöver bostadsproduktionen i Sjöbo tätort täcka upp för den ökning av äldre som förutspås i kommunens övriga delområden. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på s. 41.

Låg flyttfrekvens

Flyttfrekvensen bland kommuninvånare i övre medelåldern är relativt låg, en trend som fortsätter upp i åldrarna, i synnerhet bland de som bor i äganderätt. Att undersöka hur äldre vill bo är avgörande för att kunna sätta in rätt typ av insatser på bostadsmarknaden, exempelvis i syfte att skapa goda förutsättningar för viktiga flyttkedjor. Vid samtal med Pensionärsrådet i Sjöbo framkommer att kommunens pensionärer i hög grad efterfrågar attraktiva bostadsrätter (Sjöbo kommun, 2021).

Hälsofrämjande livsmiljöer

Sjukvården går mot ett paradigmskifte där alltmer vård kommer att behöva ske, och redan sker, i hemmet. Det är ett perspektiv som inte sällan missas eller förbises när flerfamiljshus byggs. Även om lägenheter tillgänglighetsanpassas på pappret kan det i praktiken bli fel på grund av exempelvis felaktiga placeringar av hjälpmedel i hemmet, otillgängliga och icke-tillgänglighetsanpassade utemiljöer och så vidare.

Med tanke på det stora behov av vårdpersonal som framtiden bäddar för är det önskvärt att äldre kan klara sig på egen hand i sina bostäder så länge som möjligt. Med hjälp av fysisk planering skulle det också vara möjligt att främja alla invånares möjlighet att skapa och bibehålla lokala nätverk, där individer kan hjälpa och stötta varandra upp i åldrarna. Ett exempel är mötesfrämjande offentliga miljöer som uppmuntrar till gemenskap och gemensamma intressen.

Eftersom tillfällig eller långvarig sjukdom kan drabba människor i alla åldrar, och sjukhusvistelse endast är en liten del av den lindrande eller läkande vården, är lägenhetsanpassning och tillgänglighet i utemiljön en viktig aspekt vad gäller hälsofrämjande miljöer. En tillgänglig utemiljö är också avgörande för ifall en person ska kunna vara självständig i vardagen, eller om hjälp krävs från vårdpersonal. Vid nybyggnation i det vanliga bostadsbeståndet behöver lägenheterna från början vara utformade så att de kan passa en så stor del av befolkningen som möjligt, det vill säga att bostaden har närhet till samhällsservice och är utformad så att individen kan bo kvar i livet ut. Sådan utformning, så kallad universell utformning, ökar möjligheterna för individen att leva ett självständigt och meningsfullt liv, och behovet av kommunala insatser minskar.

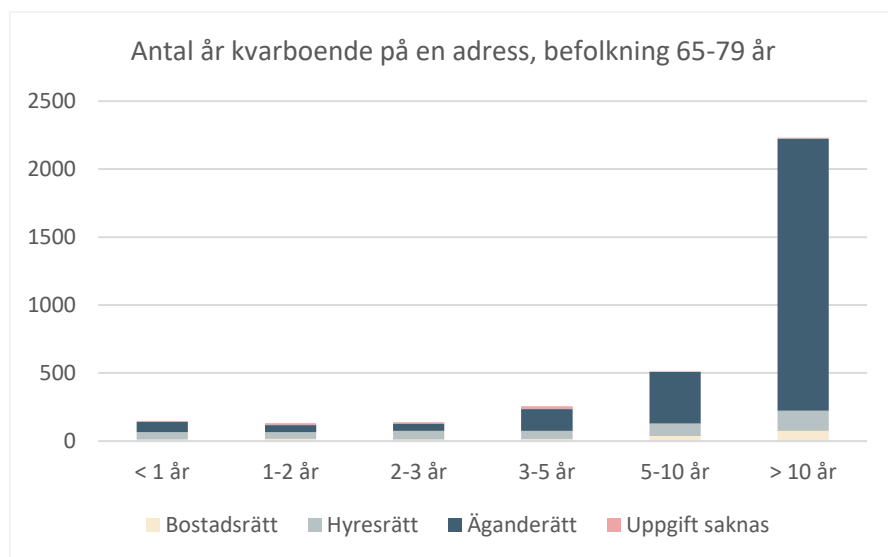
Eftertraktade servicelägenheter

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. Behoven kan dock snabbt ändras och behöver utvärderas regelbundet, inte bara inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet.

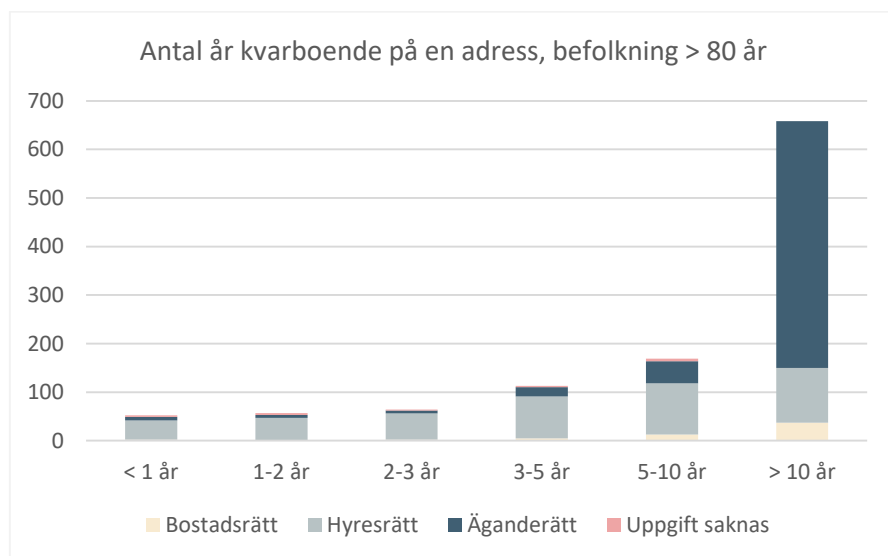
I dagsläget är servicelägenheter eftertraktade och tillgången är mindre än efterfrågan. Det visar sig till exempel genom att det finns en kö till servicelägenheter på dagcentralen Kärnan. Behov finns av ett ökat antal bostäder för funktionsnedsatta (ca 2022-2023) i Sjöbo tätort, samt en gruppboad ca tre år senare, eftersom efterfrågan enligt prognos kommer att öka.

Det finns 26 stycken servicelägenheter i anslutning till dagcentralen Kärnan i Sjöbo tätort. Kommunens servicelägenheter och närheten till dagcentral innebär tillgång till restaurang, gemensamhetslokaler och därmed möten med andra. För att kunna få en servicelägenhet krävs behov av en mer tillgänglig bostad eller närhet till en social träffpunkt. Den som vill bo i någon av kommunens servicelägenheter anmäler sitt intresse till Vård- och omsorgsförvaltningen och ställer sig i bostadskö. Den som har väntat längst går först.

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.



Figur 58 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 65-79 år (SCB, 2020)



Figur 59 Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 80 år och äldre (SCB, 2020)

Geografisk fördelning av behov och beredskap

Majoriteten av de bostäder som behöver produceras per år för att möta den förväntade befolkningsökningen behöver tillkomma inom delområde Sjöbo. Övriga nya bostäder skulle för att möta befolkningsprognosen främst behöva lokaliseras till delområde Blentarp, dock inte alla. Enligt kommunens befolkningsprognos från 2021 (KAAB) beräknas nedanstående befolkningsutveckling per delområde. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på nästa sida.

De uppskattningar som har gjorts av behov av lägenheter >100 kvm samt hyres- och bostadsrätter bygger på kommunövergripande data för de olika åldersgrupperna, se föregående avsnitt, och inte på hur invånare i respektive delområde bor. Det medför självklart felmarginaler i antagandena. Den som bor i en hyresrätt i Sjöbo tätort kanske inte skulle vilja bo i en hyresrätt i exempelvis Blentarp, utan där kan det vara andra boendeformer som lockar. Samtidigt är tätorterna, med undantag för Sjöbo tätort, så pass små att det främst skulle vara sammansättningen av det befintliga bostadsbeståndet som blev bärande för kartläggningen. I Blentarp finns exempelvis väldigt få hyresrätter och inga bostadsrätter. Precis som har angetts tidigare ska alla siffror ses som ungefärliga och främst fungera som diskussionsunderlag för framtida utveckling. Under rubriken *Befolkning* under respektive delområde finns emellertid diagram som visar i vilken upplåtelseform tätortens befolkning bor, fördelat på olika åldersgrupper, vilket också kan vara vägledande för uppskattningar om framtida bostadsbehov.

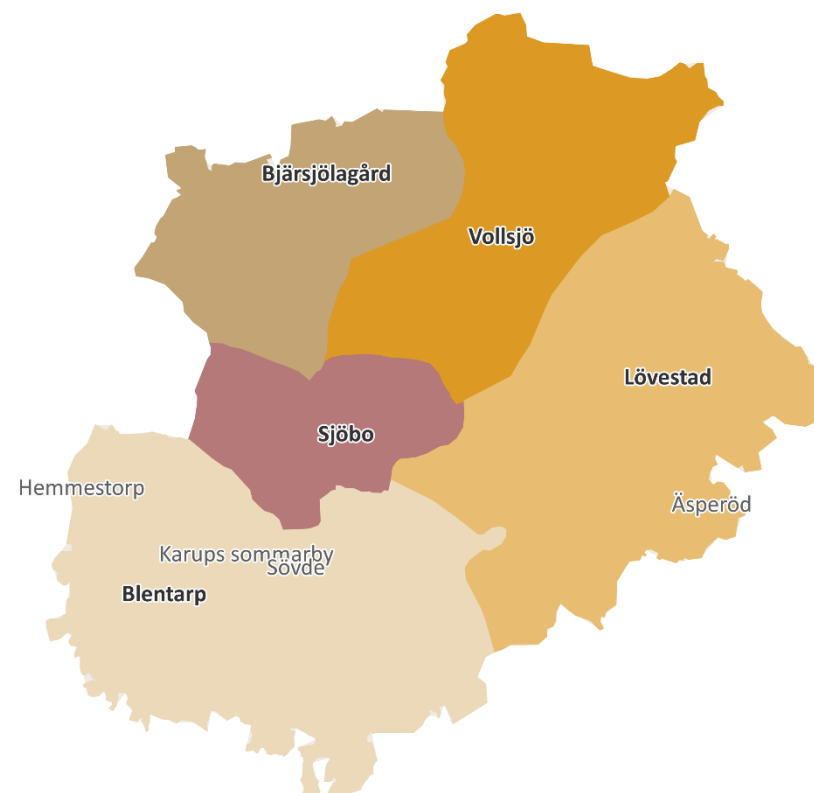
Bostadsutvecklingen i kommunens delområden i och runt omkring kommunens serviceorter drivs enligt befolkningsprognosen till mycket

stor del av den prognostiserade ökningen bland äldre. Det är främst en sådan ökning som skulle kunna motivera nybyggnation av mindre bostäder, hyresrätter och bostadsrätter inom dessa kommundelar. Å andra sidan blir det inte möjligt för invånare i dessa områden att bo mer varierat förrän det finns ett varierat bostadsbestånd. Här är både marknadsdjup och ett eventuellt uppdämt bostadsbehov avgörande för utvecklingen. Viktigt att komma ihåg är också att en utveckling av bostadsbeståndet inte enbart behöver drivas av nybyggnation. Befintligt bestånd kan också utnyttjas bättre eller mer flexibelt, exempelvis genom att en bostad delas upp i flera mindre, att upplåtelseformen konverteras, att flera bostäder slås ihop till en större, att byggnader som tidigare har använts till samhällsfunktioner konverteras till bostäder, och så vidare.

Hänsyn/uppmärksamhetsområde

I kommunen finns ytor där särskild hänsyn eller uppmärksamhet krävs vid förfrågningar om ny bebyggelse. Vilken typ av riktlinjer som är kopplade till respektive område specificeras i översiktsplan 2040. I detta program utgörs områdena av strandskydd, Natura2000, naturminne, vattenyta, riksintresseområden för natur och kulturmiljö, järnvägskorridor, vattenskyddsområde, ytor vars infiltrerande förmåga bör bibehållas (ÖP2040), SWECO översvämningskartering (ÖP2040), LST svämplananalys 2,5 m, samt karterade dikningsföretag.

Karteringen ger endast en översiktlig bild. Vid planläggning och bygglovshandläggning behöver även andra aspekter vägas in.



Figur 60 Karta som visar de delområden som används i befolkningsprognosen och den fördjupade områdesinformationen med start på s. 42. Områdena är byggda på indelningen i nyckelkods-systemet NYKO, se s. 7 (Sjöbo kommun, 2022)

Delområde Sjöbo

Befolkning och bostadsbestånd

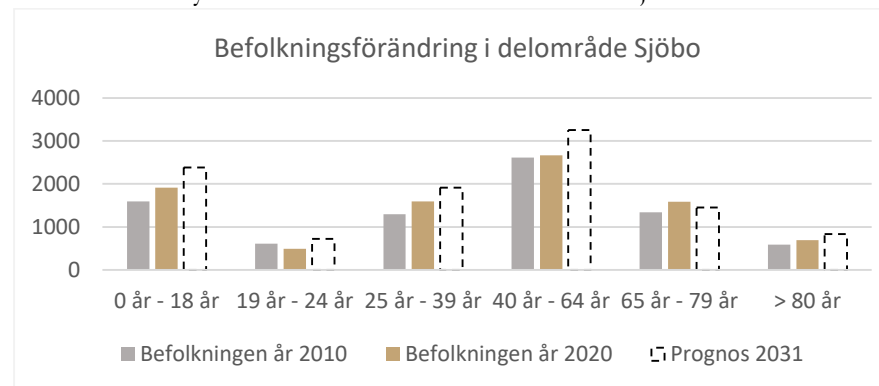
För delområdets utbredning, se karta på s. 41. Samtliga åldersgrupper i delområdet har ökat sedan år 2010, med undantag för gruppen 19-24 år. Den högsta andelen av kvinnliga ensamhushåll i delområde Sjöbo återfinns i gruppen 65 år eller äldre, medan den största andelen manliga ensamhushåll återfinns i lägre åldrar, vilket följer kommunsnittet. Andelen invånare 80 år eller äldre är hög i delområdet, jämfört med i övriga kommunen. En relativt hög andel av åldersgruppen 25-39 år är ensamstående. Detsamma gäller andel ensamstående kvinnor i ålder 65-79 år.

Sjöbo tätort är kommunens centralort med ca 8 400 invånare. I Sjöbo tätort ingår även Svansjö och Sjöbo sommarby. Befolkningen i Sjöbo tätort har ökat stadigt under de senaste 30 åren, och sedan år 2010 har befolkningen ökat med ca 27 %. I sammanhanget behöver nämnas att Sjöbo och Svansjö sommarby blev en del av Sjöbo tätort år 2016, vilket kan förklara en del av den ökning som då ägde rum i SCB:s statistik. Sedan 2010 har sommarbyarna ökat med 195 invånare. Det innebär en befolkningsökning på 29 % fram till år 2019, vilket är högt jämfört med kommunens andra tätorter. År 2019 hade ca 80 % av tomterna i sommarbyarna gjorts om till permanentboende (Sjöbo kommun, 2019)

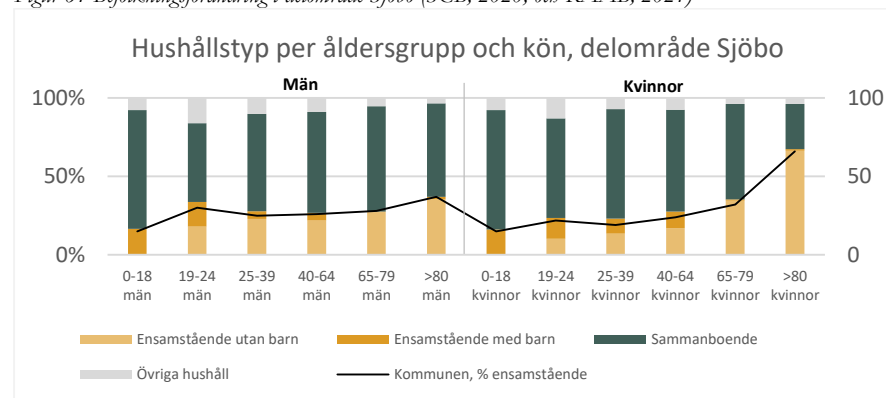
Sysselsättningsgraden i Sjöbo tätort är förhållandevis hög (82 % år 2019). Det är dock en relativt låg andel av befolkningen i ålder 25-64 år i Sjöbo tätort som har en eftergymnasial utbildning (25 % år 2019). En betydligt större del av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel kvinnor än män förvärvsarbetande. En relativt hög andel av boende i bostadsrätt och hyresrätt är ej sysselsatt i jämförelse med boende i äganderätt. Sjöbo

tätort har en relativt stor andel utomkommunala pendlare där männen i högre utsträckning pendlar.

En stor andel av det befintliga bostadsbeståndet i Sjöbo tätort tillkom under 1970-talet. Få bostadsbyggnader finns bevarade från tiden före år 1930, i jämförelse med de siffror som finns för övriga tätorter och kommunen som helhet. Under 1960-, 1970-, 80- och 90-talen byggdes relativt många hyresrätter. Trenden avstannade under början av 2000-talet, men återupptogs på 2010-talet. Den absoluta majoriteten av kommunens hyres- och bostadsrätter finns inom Sjöbo tätort.



Figur 61 Befolkningsförändring i delområde Sjöbo (SCB, 2020, och KAAB, 2021)



Figur 62 Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Sjöbo, och jämfört med kommunen (SCB, 2020)

Planberedskap

Sjöbo tätort inkluderar även Sjöbo och Svansjö sommarby. Majoriteten av kommande bostäder i kommunen planeras inom Sjöbo tätort. I kartan nedan har planberedskapen i Sjöbo tätort delats upp i olika kategorier. Förutom nedanstående finns ca 10-15 lucktomter inom detaljplanelagt område i Sjöbo och Svansjö sommarby.

Detaljplanelagd (DP) bostad

Laga kraft vunna och befintliga detaljplaner hamnar i kategorin DP bostad i kartan. Detta är en ”säkrare” planberedskap.

Totalt ca 490 bostäder, varav ca 450 bostäder i flerbostadshus och ca 40 bostäder i villor. Upplåtelseform styrs inte vid detaljplaneläggning utan planlagda bostäder kan uppföras med olika upplåtelseformer så som äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Utifrån de tankar som finns för de olika områdena uppskattas merparten av lägenheterna uppföras som bostadsrätter.

Ändring av detaljplan (ÄDP) planeras

Ändring av detaljplan (ÄDP) som fått planbesked. Totalt ca 8 bostäder (radhus)

Ny detaljplan (DP) planeras

Detaljplaner som har fått planbesked. Totalt ca 380 bostäder, varav ca 73 bostäder i flerbostadshus och ca 300 villor/radhus/marklägenheter/kedjehus (en del av dessa 300 kan bli flerbostadshus).

Upplåtelseform styrs inte vid detaljplaneläggning utan planlagda bostäder kan uppföras med olika upplåtelseformer så som äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Utifrån de tankar som finns för de olika områdena uppskattas lägenheterna främst uppföras som hyresrätter.

På grund av antalet privata bostadsutvecklingsprojekt tog AB Sjöbohem i mars år 2021 beslutet att skjuta fram sina planer på nya bostäder, i syfte att bättre kunna jämnat ut takten på bebyggelseutvecklingen i tätorten. Istället kommer AB Sjöbohem prioritera utveckling av samhällsfastigheter.

Byggandet förväntas bli som högst under åren 2024, 2025 och 2026 (Sjöbo kommun, 2021).

Analys av framtida bostadsbehov

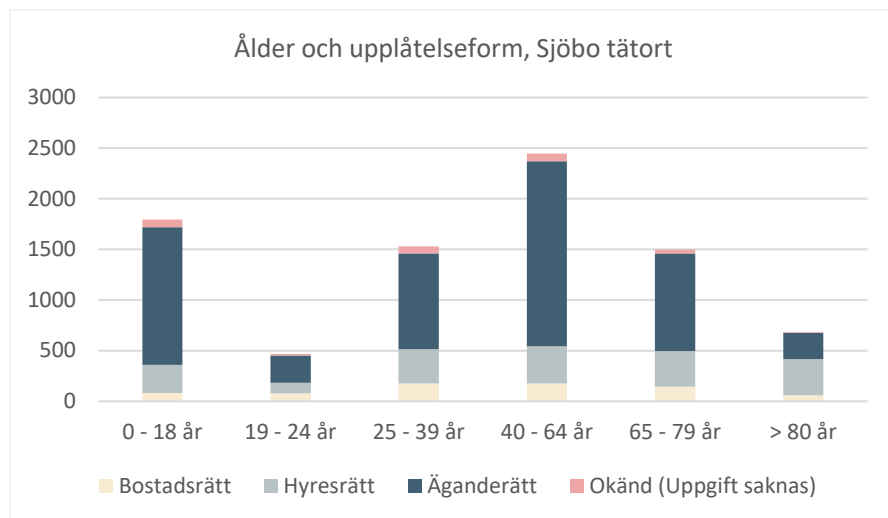
I Sjöbo delområde finns en prognostiserad ökning av ca 640 hushåll fram till 2031. Det finns en stor planberedskap, framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller 400 bostäder i flerfamiljshus (främst bostadsrätter). Inom ramen för nya antagna detaljplaner planeras ca 530 i flerbostadshus och ca 350 i villor/radhus/marklägenheter/kedjehus. Den totala planberedskapen ger en marginal om ca +30 % fram till år 2031.

Ålderskategorin 40-64 förväntas enligt befolkningsprognosen öka mest, med ca 600 individer, det vill säga ca 330 hushåll. Denna kategori antas ha goda möjligheter att efterfråga nyproducerade småhus eller bostadsrätter. Åldersspannet 65-70 förväntas minska och i och med det kan antas att småhus blir tillgängliga för ålderskategorierna 25-39 som efterfrågar ”billiga” småhus.

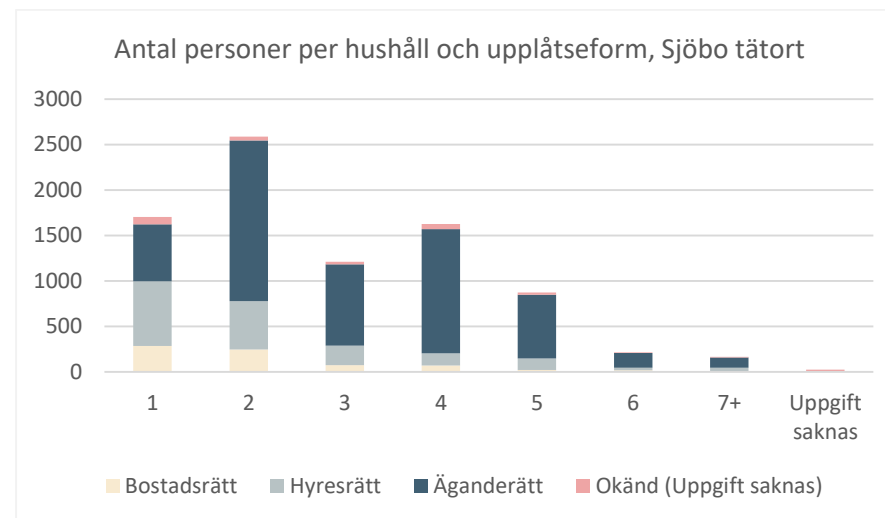
Sjöbo tätort har det mest positiva flyttningsnettot år 2020 av kommunens tätorter. I jämförelse med andra tätorter i kommunen ägde ett högt antal flyttningar rum inom Sjöbo under år 2020, ca 6 stycken per 100-tal invånare.

Önskvärt tillskott

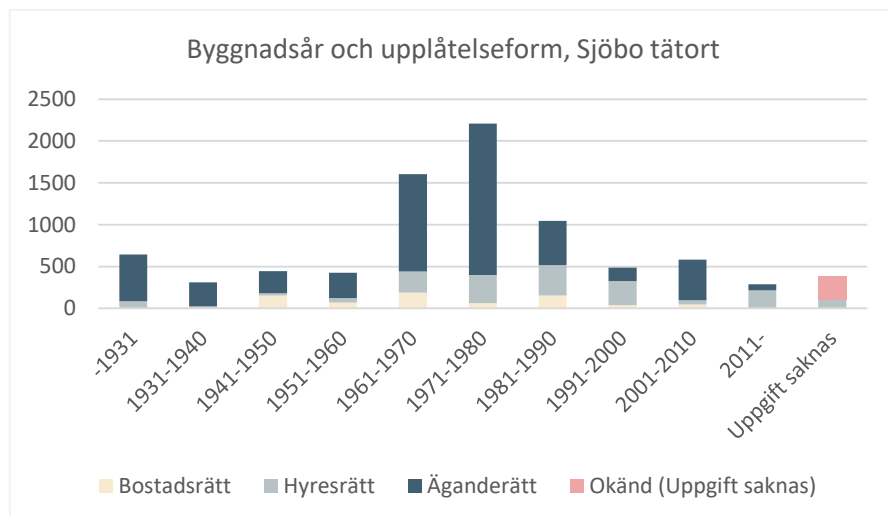
Bostadsbehovet kan antas vara mött, förutsatt att de planer som finns genomförs.



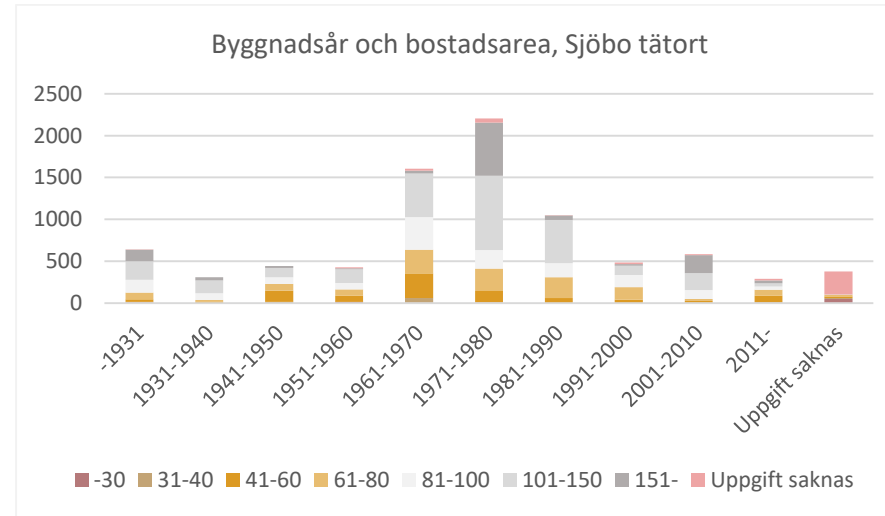
Figur 63 Ålder bland Sjöbos invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



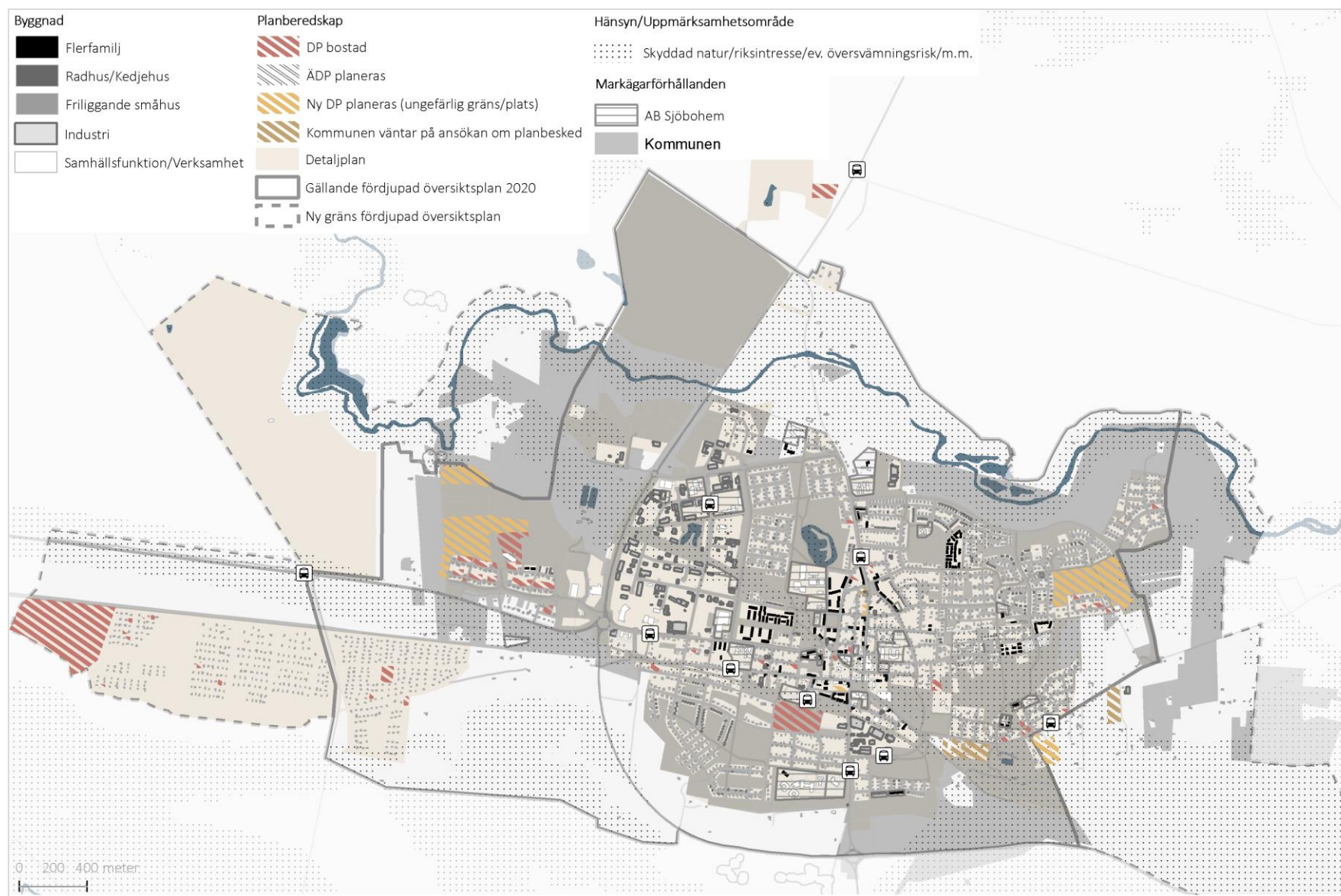
Figur 65 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



Figur 64 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 66 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



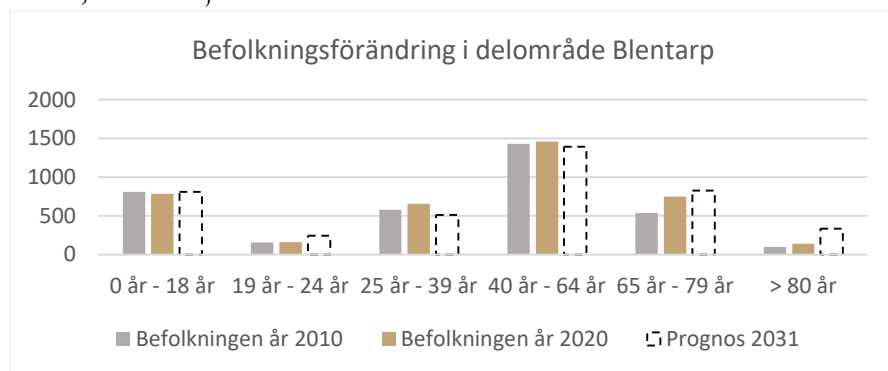
Figur 67 Karta över Sjöbo tätort (Sjöbo kommun, 2022)

Delområde Blentarp

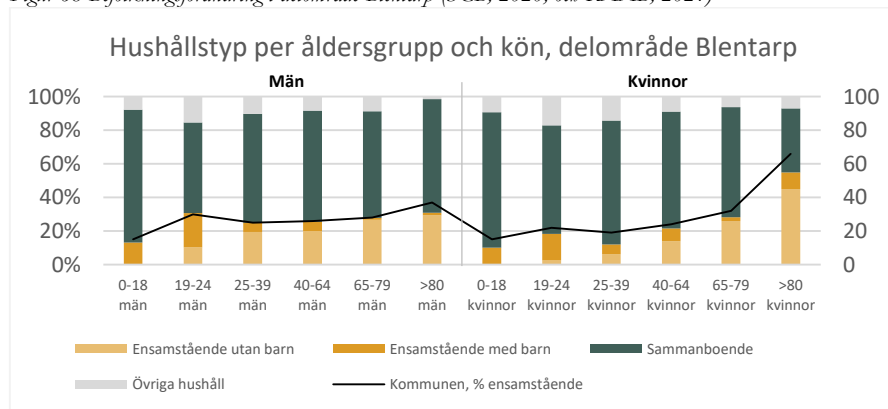
Befolkning och bostadsbestånd

I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på s. 41. Samtliga åldersgrupper i delområdet har ökat sedan år 2010, med undantag för gruppen 0-24 år som har minskat marginellt. Den högsta andelen av kvinnliga ensamhushåll i delområde Blentarp återfinns i gruppen 65 år eller äldre, medan den största andelen manliga ensamhushåll återfinns i lägre åldrar, vilket följer kommunsnittet.



Figur 68 Befolkningsförändring i delområde Blentarp (SCB, 2020, och KLAB, 2021)



Figur 69 Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Blentarp, och jämfört med kommunen (SCB, 2020)

Blentarp

Blentarp är en av kommunens serviceorter och även den näst största tätorten med ca 1500 invånare. Befolkningen i Blentarp har ökat stadigt under de senaste 30 åren. Sedan 2010 har befolkningen ökat med ca 26 %.

Sysselsättningsgraden i Blentarp är förhållandevis hög, 87 % år 2019, likaså andelen befolkning i åldrarna 25-64 år som har högre utbildning än gymnasiet, 39 % år 2019. En betydligt större del av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning.

Sysselsättningsgraden är också något högre bland kvinnorna än bland männen. Blentarp har en relativt stor andel utomkommunala pendlare. Männen pendlar i högre utsträckning än vad kvinnorna gör.

En stor andel av det befintliga bostadsbeståndet i delområde Blentarp tillkom under 1970-talet. De hyresrätter som finns byggdes främst under 1980-, 1990- och 2010-talen.

En relativt hög andel av befolkningen bor i hushåll med mellan 2 och 4 personer.

Hemmestorp

Sedan år 2018 klassificeras Hemmestorp enligt SCB som en tätort. Hemmestorp har ca 340 invånare. Sysselsättningsgraden i Hemmestorp är förhållandevis hög, 86 % år 2019. År 2019 hade 28 % av befolkningen i åldrarna 25-64 en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen.

Bostäderna i Hemmestorp tillkom till stor del under 1950-, 60- och 70-talen. Samtliga bostäder är äganderätter.

Andelen 19–24-åringar i Hemmestorp är mycket låg, samtidigt som andelen 40–64-åringar är mycket hög. En hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåmannahushåll. Tätorten har inga hushåll med sex eller sju personer.

Karups Nygård

Karups Nygård, eller Karups sommarby, med ca 410 invånare, har ett ursprung som fritidsbebyggelse men har idag övergått till att bli ett bostadsområde med en hög andel permanentboende. Befolkningen har ökat med ca 10 % sedan år 2010. Sysselsättningsgraden i Karups Nygård låg på 76 % år 2019. År 2019 hade 31 % av befolkningen i åldrarna 25-64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen.

I Karups Nygård tillkom nästan samtliga bostäder under 1970-talet, inklusive de hyresrätter som finns.

Andelen 19–24-åringar i Karups Nygård är mycket låg, samtidigt som andelen 40–79-åringar är hög. En hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåmannahushåll. Tätorten har högst andel ensamstående utan barn av tätorterna i kommunen. Det finns inga hushåll med sex eller sju personer.

Sövde

Sövde har ca 360 invånare. I Sövde tätort ingår även Sövde sommarby. Befolkningen i Sövde har ökat mycket under de senaste 30 åren, där konverteringen av fritidshus i Sövde sommarby till permanentboende sannolikt står för en signifikant del av ökningen (ca 55 % av bostadshusen i Sövde ligger i Sövde sommarby). Sedan år 2010 har befolkningen ökat med ca 30 %, men ökningen skedde främst mellan

år 2016 och 2017, vilket kan förklaras av att det var då tätortsdefinitionen ändrades. Sedan år 2017 har befolkningsökningen stannat av.

Sysselsättningsgraden i Sövde är förhållandevis hög, 82 % år 2019. Andelen befolkning i åldrarna 25-64 med en eftergymnasial utbildning är mycket hög, 42 % år 2019. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning.

I Sövde (inklusive Sövde sommarby) tillkom de flesta bostäder under 1960-, 70- och 80-talen. Få bostäder har tillkommit sedan år 1990. Majoriteten av hyresrätterna tillkom på 60-talet.

Andelen 19–24-åringar i Sövde är mycket låg, samtidigt som andelen 40–79-åringar är hög. En hög andel av befolkningen bor i tvåmannahushåll. Tätorten har inga hushåll med sex eller sju personer.

Planberedskap

Blentarp

Detaljplanelagd (DP) bostad

Totalt ca 40 bostäder.

Detaljplanelagd (DP) bostad medges i fördjupad översiktsplan (FÖP)

Totalt ca 325 bostäder. Främst villor, men eventuellt också en del radhus, samt kanske även flerbostadshus.

Totalt finns det med andra ord utrymme för ca 370 bostäder, ifall den fördjupade översiktsplan som finns räknas med. Den fördjupade översiktsplanen behöver föregås av detaljplanering. I nuläget finns endast detaljplan för ca 40 bostäder. Eftersom inga byggprojekt planeras finns inga uppgifter om upplåtelseform.

Hemmestorp

I Hemmestorp finns en icke utbyggd detaljplan som medger ca 40 villor eller 40 radhus, det vill säga ca 40-80 bostäder. Utöver detta finns obebyggda tomter i andra detaljplaner som sammanlagt motsvarar ca 20 bostäder (villor), plus 4 st. i Hemmestorp Södergård. Med andra ord finns en planberedskap för totalt ca 60-100 bostäder i Hemmestorp. Kommunen äger ingen mark i Hemmestorp.

Karups Nygård

I Karups Nygård finns ca 140 exploaterade obebyggda tomter för fritidshus. I övriga Karups Nygård, samt i många andra av kommunens fritidsbyar, har det dock redan skett en förändring där fritidshus övergått till permanentboende. Det går att uppföra permanentbostäder inom ramen för en fritidsplan. Frågan är om lokaliseringen är lämplig. Byggrätterna för fritidshus är vanligtvis något mindre än de planer som idag tas fram för bostäder, så det skulle i så fall handla om något mindre friliggande villor. Kommunen äger ingen mark i Karups Nygård.

Sövde

I Sövde finns detaljplanelagd mark för ytterligare ca 3-5 bostäder.

Utanför tätort

I Dalvik finns en detaljplan (Blentarp 17:103 m.fl.) som medger ytterligare 7 bostäder (villor).

Analys av framtida bostadsbehov

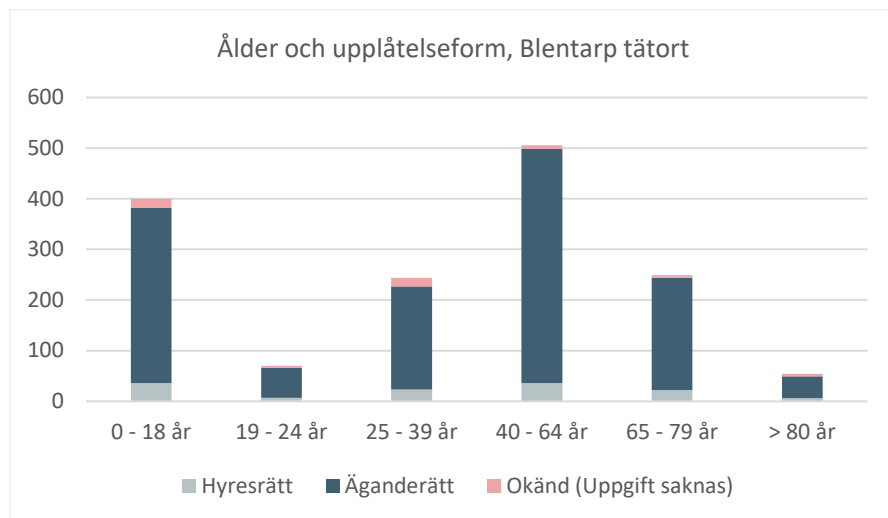
Antalet hushåll i delområdet förväntas öka med ca 145 st. I Blentarp förväntas enligt befolkningsprognosen fram till 2031 en stor ökning av ålderskategorin 80+ samtidigt som de som kan räknas som den förvärvsarbetande gruppen lämnar orten (ålderskategorin 25-64). Flyttningsnettot för gruppen 25-39 år var mycket positivt i området år

2020, samtidigt som gruppen mellan 19 och 24 år uppvisade ett negativt flyttningsnetto.

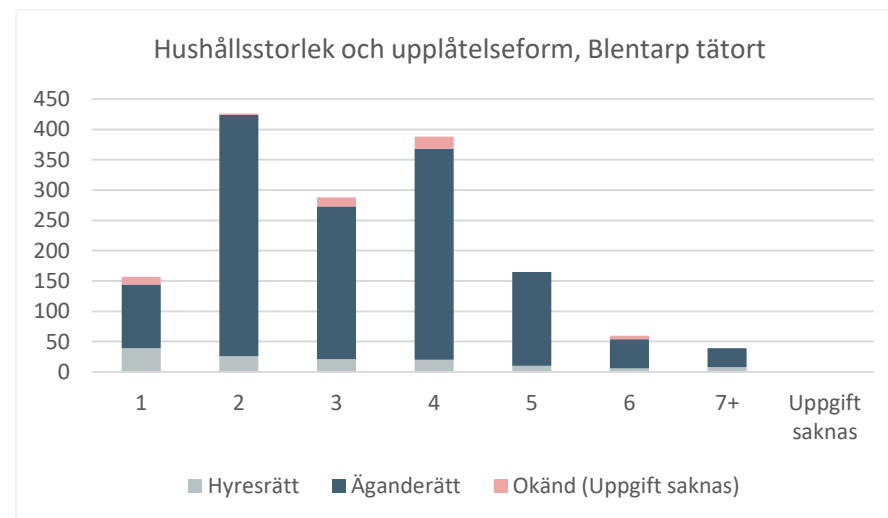
Även flyttningsnettot för personer 65 år eller äldre var negativt det året. Rörligheten bland befolkningen var som störst i Blentarp tätort. Oavsett kommande utveckling är det viktigt att öka blandningen av upplåtelseformer och bostadstyper i området. För de äldre individerna är det viktigt med närhet till service och kommunikationer. För att dessa individer ska kunna bo kvar i Blentarp kan det bli aktuellt med bostadsanpassningsåtgärder.

Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap

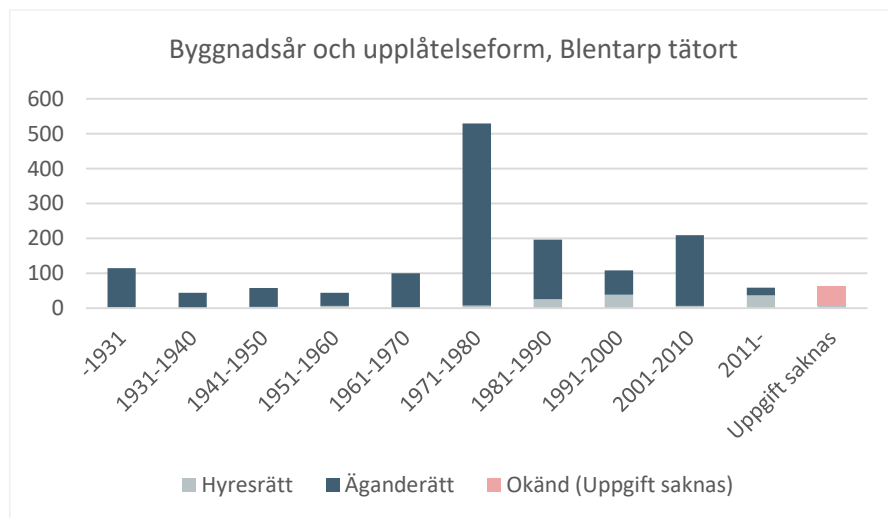
Planberedskapen i befintlig detaljplan täcker antagligen inte det prognostiserade behovet av nya bostäder. Det finns särskilt ett stort prognostiserat behov av mindre bostäder anpassade till den äldre ålderskategorin. De antas efterfråga hyresrätter och bostadsrätter i hög utsträckning, vilket planberedskapen behöver kompletteras med. För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier.



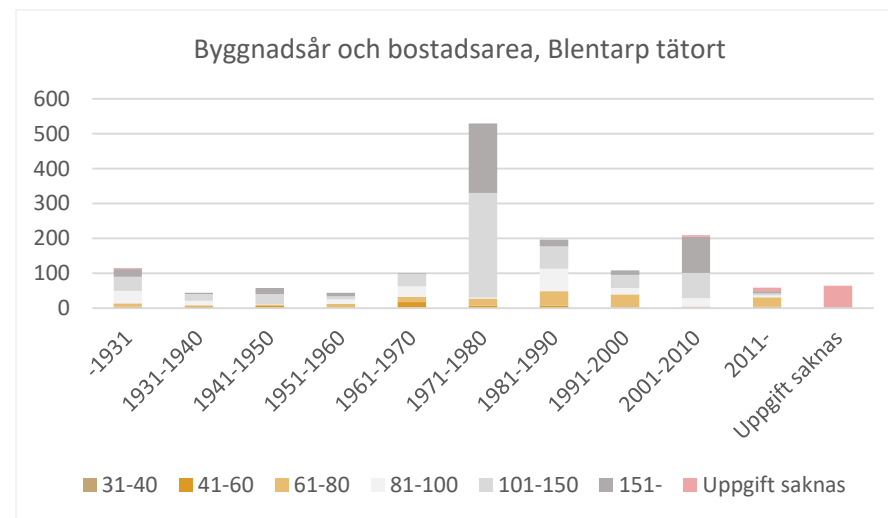
Figur 70 Ålder bland Blentarps invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



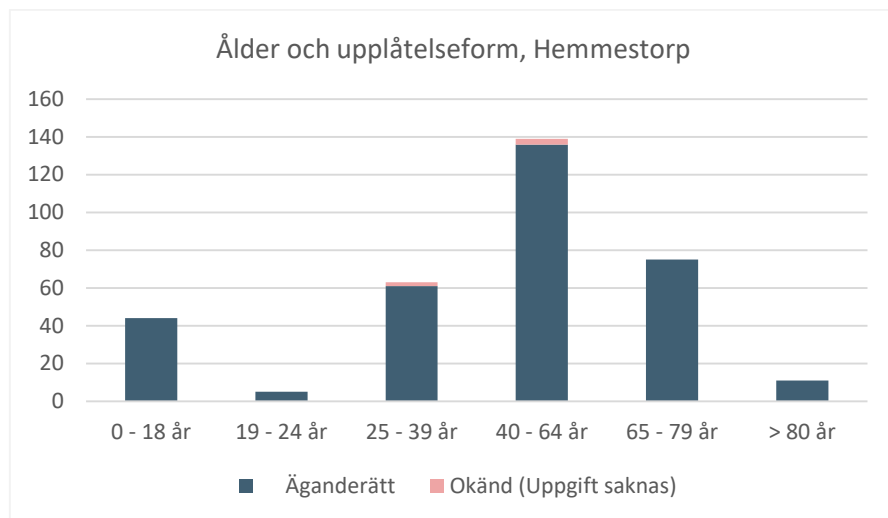
Figur 72 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



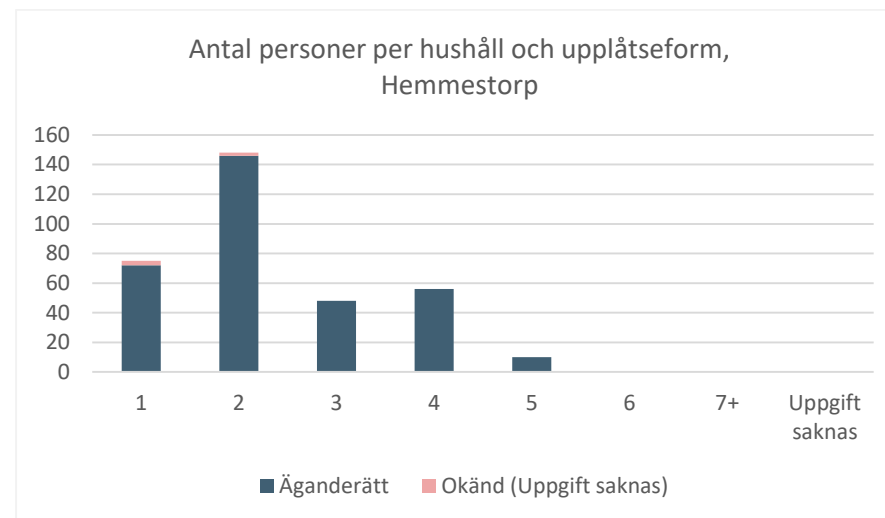
Figur 71 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



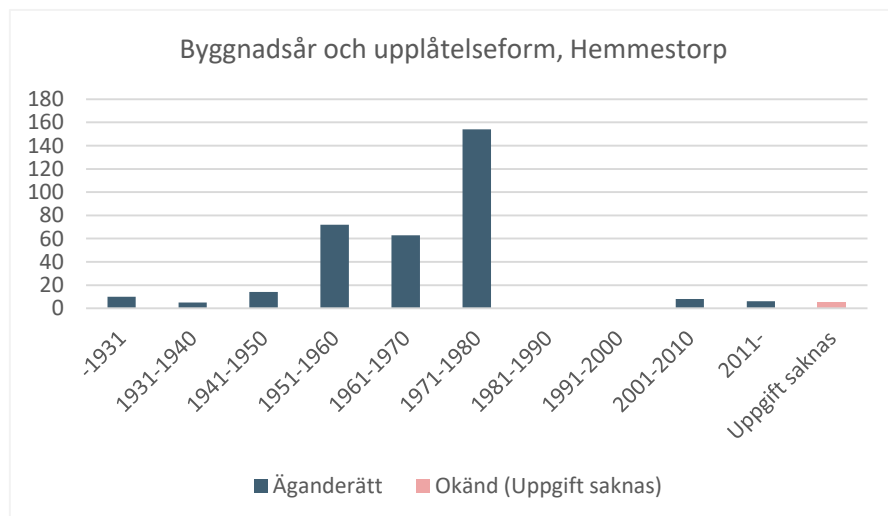
Figur 73 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



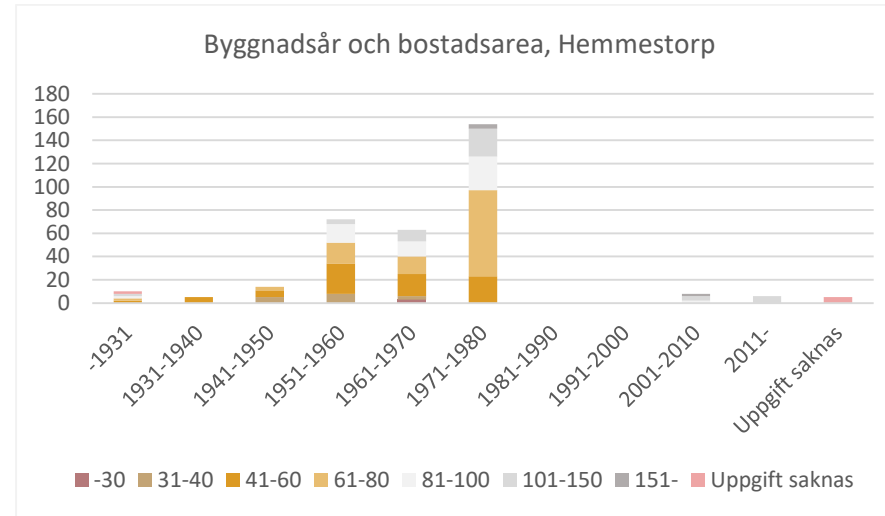
Figur 74 Ålder bland Hemmestorps invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



Figur 76 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



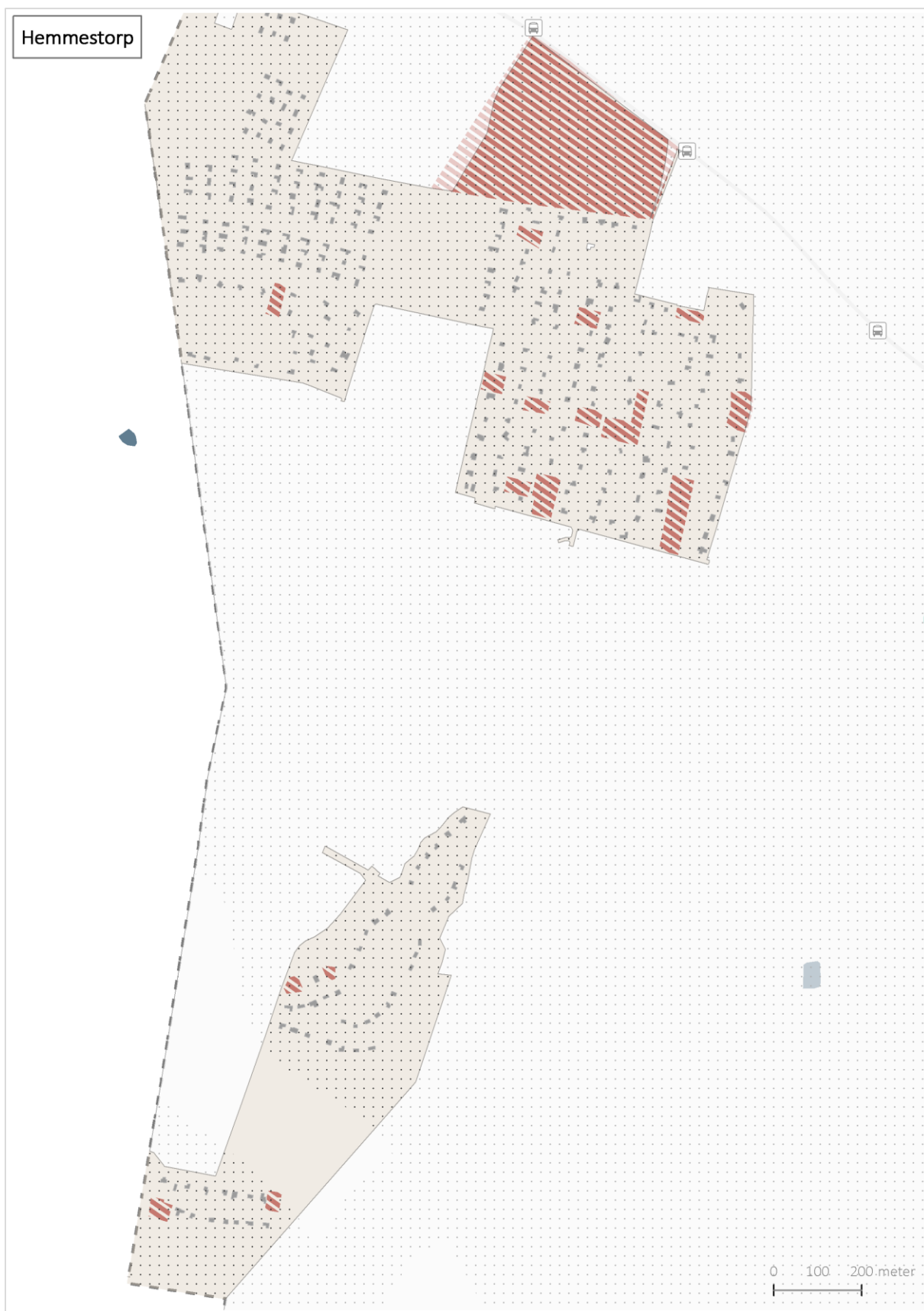
Figur 75 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



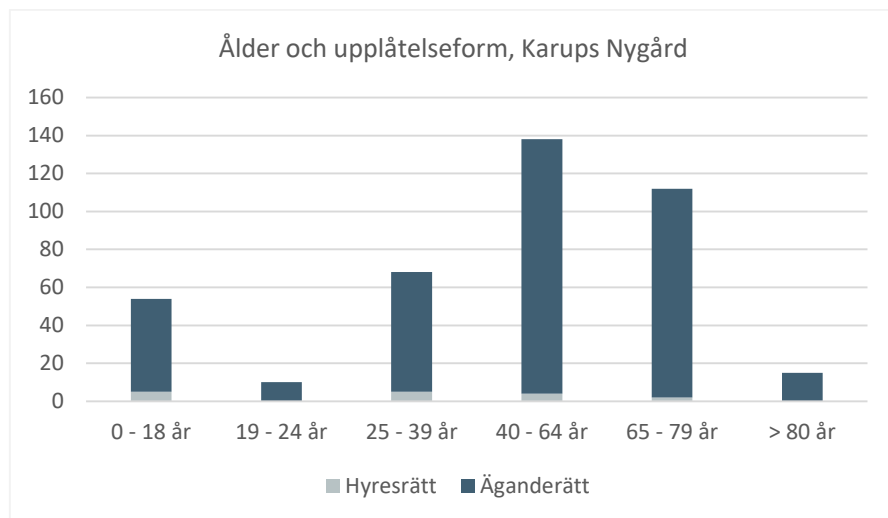
Figur 77 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



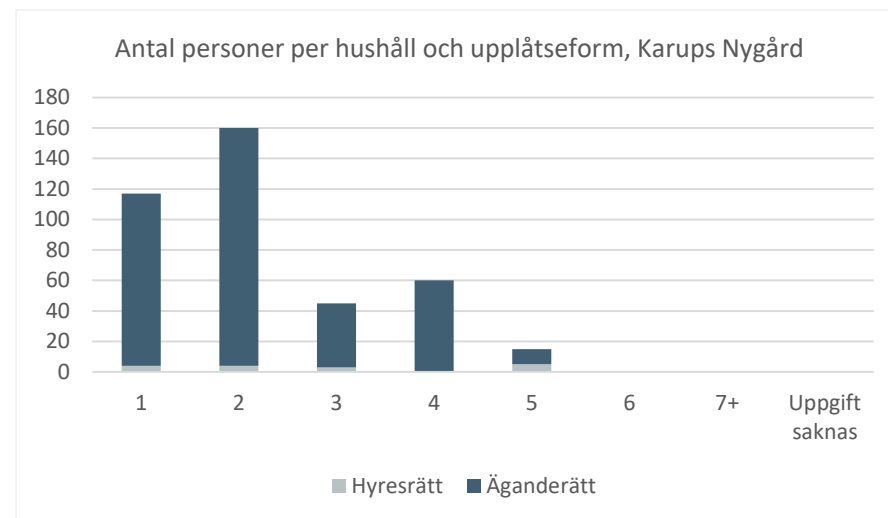
Figur 78 Karta över Blentarp tätort (Sjöbo kommun, 2022)



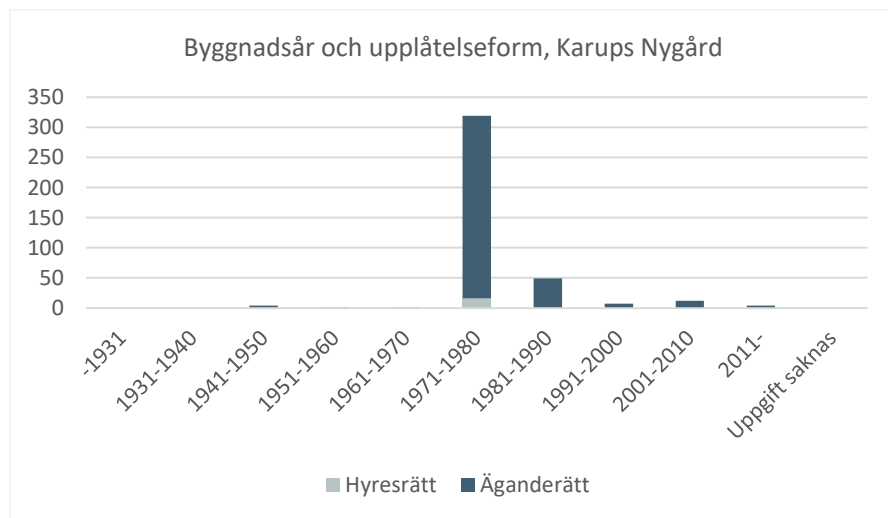
Figur 79 Karta över Hemmestorp tätort (Sjöbo kommun, 2022)



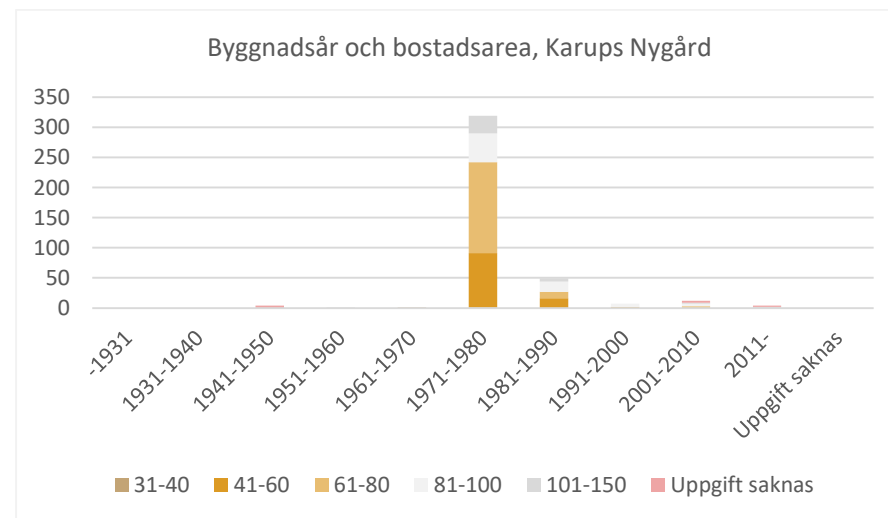
Figur 80 Ålder bland Karups Nygårds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



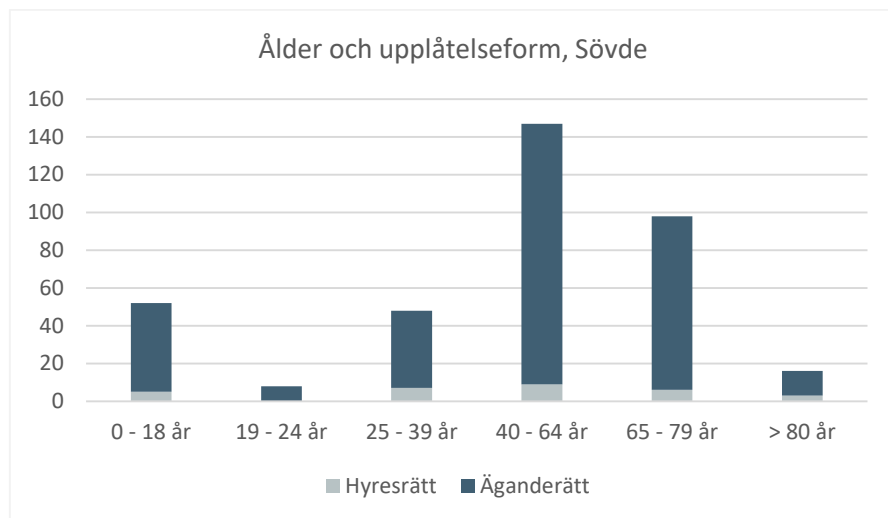
Figur 82 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



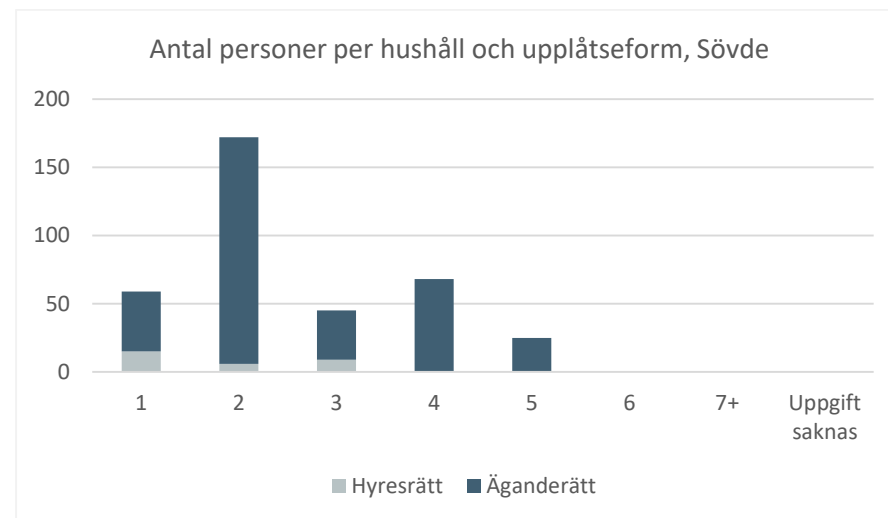
Figur 81 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



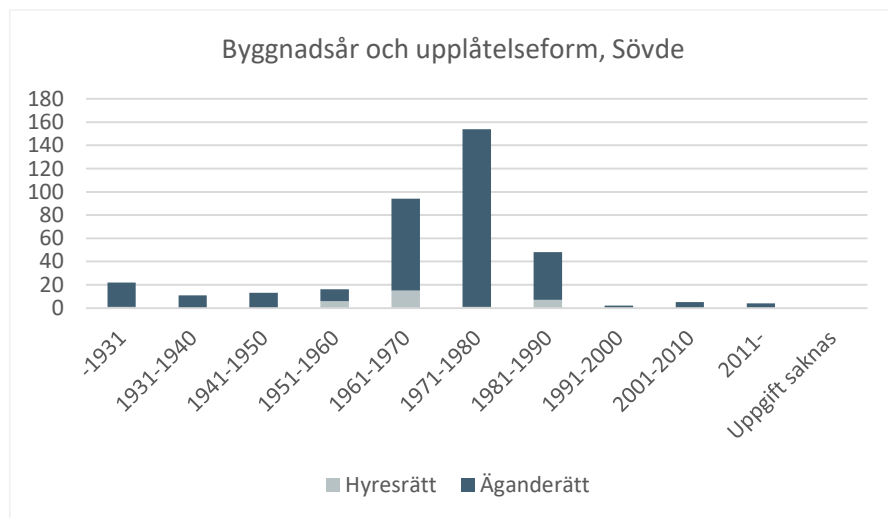
Figur 83 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



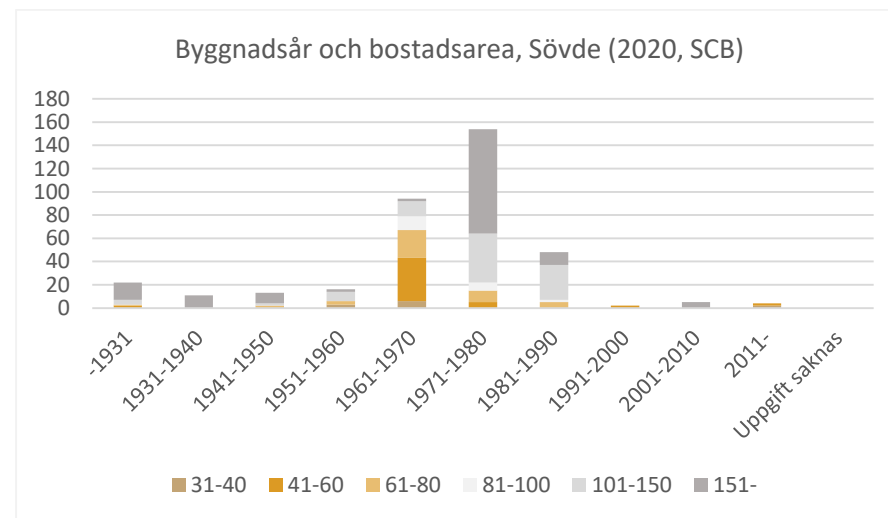
Figur 84 Ålder bland Sövdes invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



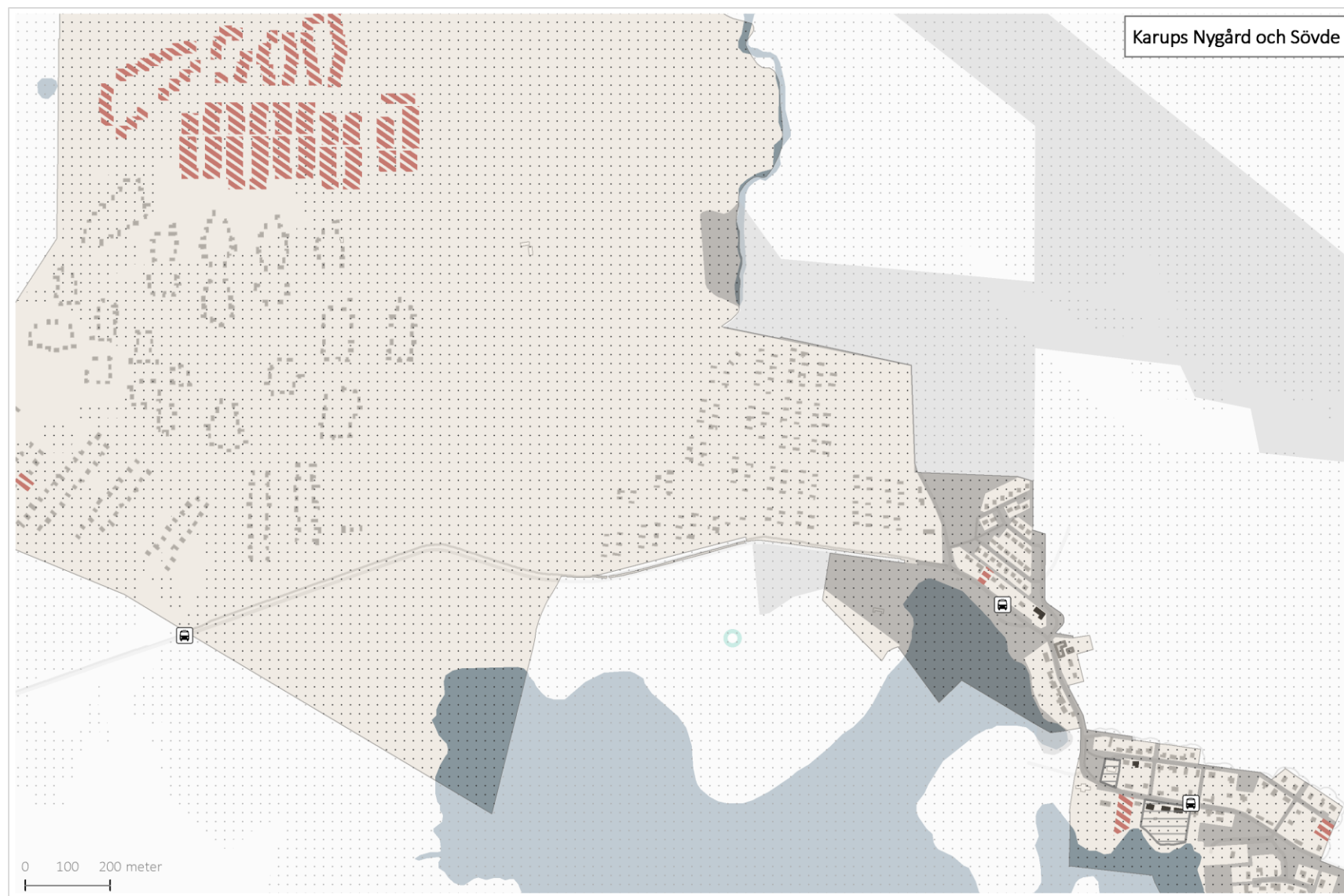
Figur 86 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



Figur 85 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 87 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)

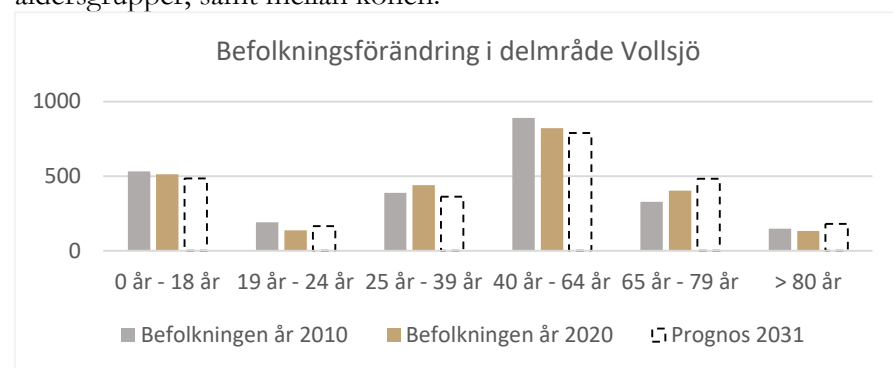


Figur 88 Karta över Karups Nygård och Sövde. I Sövde ingår även Sövde sommarby (Sjöbo kommun, 2022)

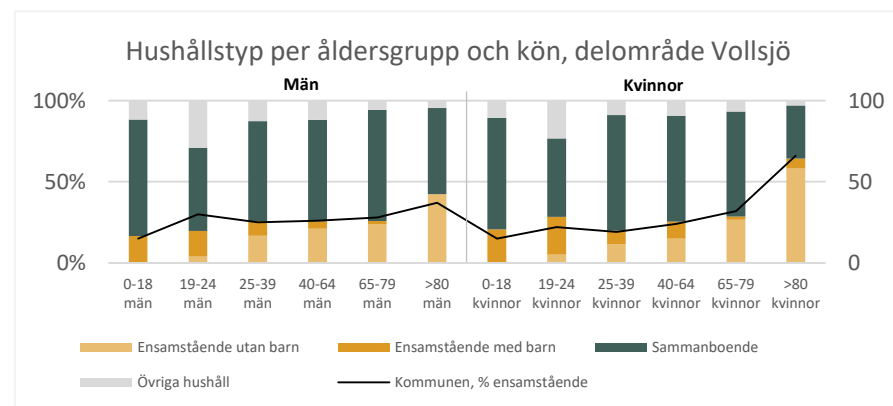
Delområde Vollsjö

I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på s. 41. I delområdet har åldersgrupperna 25-39 år samt 65-79 år ökat sedan år 2010. I jämförelse med övriga kommunen är en hög andel av invånarna mellan 25 och 39 år ensamstående. Andelen ensamhushåll är hög bland kvinnor som är 80 år eller äldre, men relativt jämt fördelad på övriga åldersgrupper, samt mellan könen.



Figur 89 Befolkningsförändring i delområde Vollsjö (SCB, 2020, och KAAB, 2021)



Figur 90 Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Vollsjö, och jämfört med kommunen (SCB, 2020)

Befolkning och bostadsbestånd

Vollsjö tätort

Vollsjö har ca 830 invånare, är kommunens tredje största tätort och en av kommunens tre serviceorter. Befolkningen i Vollsjö har ökat under de senaste 30 åren, under de senaste 10 åren har ökningen dock avstannat. Ökningen sedan år 2010 ligger på ca 5 %.

Sysselsättningsgraden i Vollsjö låg på 75 % år 2019. År 2019 hade 22 % av befolkningen i åldrarna 25-64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning.

En stor andel av bostadsbeståndet i Vollsjö byggdes före år 1931. Detta kan, om det förvaltas väl, vara en stor tillgång för orten och öka dess attraktivitet. De hyres- och bostadsrätter som finns har främst tillkommit på 1940-, 1950-, 1960-, 1980- och 1990-talen. Få bostäder är byggda efter år 2000. År 2021 lät kommunen utföra en bebyggelseinventering i Vollsjö. Tillhörande riktlinjer för bostadsutveckling togs också fram. En relativt hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåpersonshushåll.

Ortsanalys

År 2018 lät kommunen genomföra en Ortsanalys i Vollsjö tätort. För att få en bild av Vollsjöns identitet tillfrågades åtta Vollsjö-bor om vad som karaktäriserar deras by. Följande favoritplatser nämndes: Piratenmuséet, idrottsplatsen, Fränningebadet, torget, Ågården, Vollsjöån, Gröningen, pumphuset, lekplatsen. Följande ord nämndes för att beskriva Vollsjöns karaktär: Piratenmuséet, gemenskap, bra service, hantverkarby, historiskt stationssamhälle, trevliga människor, fina byggnader, mysig och levande by.

Planberedskap

Vollsjö tätort

Under år 2021 planeras ingen ny exploatering/detaljplanläggning för bostäder i Vollsjö. I granskningsförslaget för *Översiktsplan 2040* anges dock en önskvärd översyn av befintliga detaljplaner i Vollsjö, vilka skulle innebära möjliggöra nybyggnation av ca 25-35 bostäder fram till år 2040. Bland de nya bostäder som föreslås ingår både radhus, fristående bostäder, LSS-boende eller dylikt, samt bostäder med möjlighet till tillhörande verksamhet.

Fränninge

I Fränninge finns detaljplanerad mark för ytterligare ca 13 bostäder.

Analys av framtida bostadsbehov

Det totala behovet av nya bostäder uppgår enligt prognosen till 35 st.

Vollsjö förväntas i befolkningsprognosen öka mest i ålderskategorierna 65-79 och 80+. Dessa grupper kan tänkas efterfråga både bostadsrätter och trygghetsboende på orten, något som planberedskapen inte ger täckning för. Sedan år 2010 har framför allt gruppen 65-79 år har ökat. Gruppen 80 år eller äldre har minskat något.

Kategorierna 0-18 och 25-64 förväntas minska i befolkningsprognosen, och gruppen 19-24 öka. Under år 2020 hade Vollsjö tätort ett negativt flyttnetto inom åldersgruppen 19-24 år.

Vad gäller ökningen av barn och unga ses i den kommunala befolkningsprognosen en negativ ökning till 2031, förutom i åldersgrupperna 0 och 16-18. Dock går det lite upp och ner över åren. De senaste åren har man sett en ökning av barn och unga i skolan i

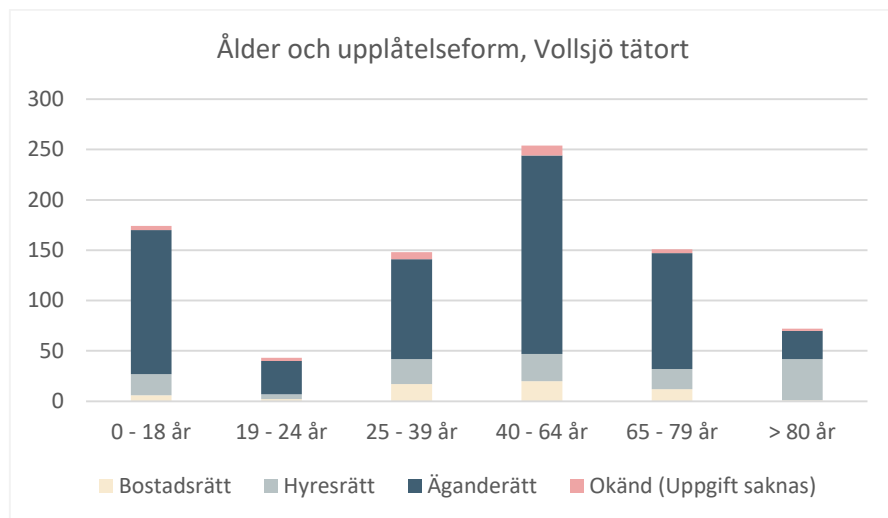
Vollsjö tätort. Det kan bero på en positiv inflyttning av invånare i den åldersgruppen, se karta på s. 10, alternativt att orten har haft en liten dipp i befolkningsantalet under 2010-talet, som nu har börjat vända tillbaka uppåt igen.

Översiktsplanen uttrycker en riktlinje om komplettering av boendetyper som det inte finns mycket av idag: små flerbostadshus, små lägenheter och radhus. Gällande detaljplaner medger byggrätter för småhus och planberedskapen för småhustomter anses vara god. Det finns ingen planberedskap för de hyres- och bostadsrätter som prognosen uttrycker ett behov av.

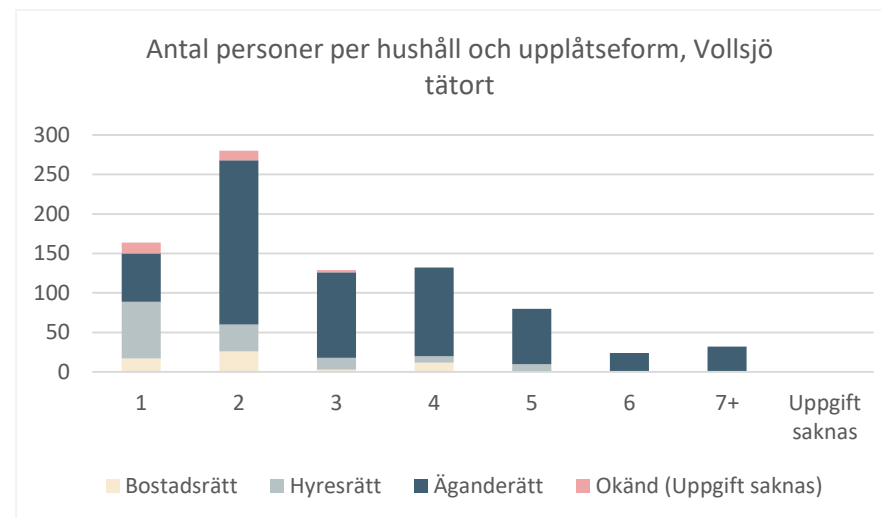
Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap

Planberedskapen är i balans med det prognostiserade behovet, men det är osäkert vilken bostadstyp som det finns beredskap för. Behovet av småhus och lägenheter är uppdelat på ca 50 % vardera.

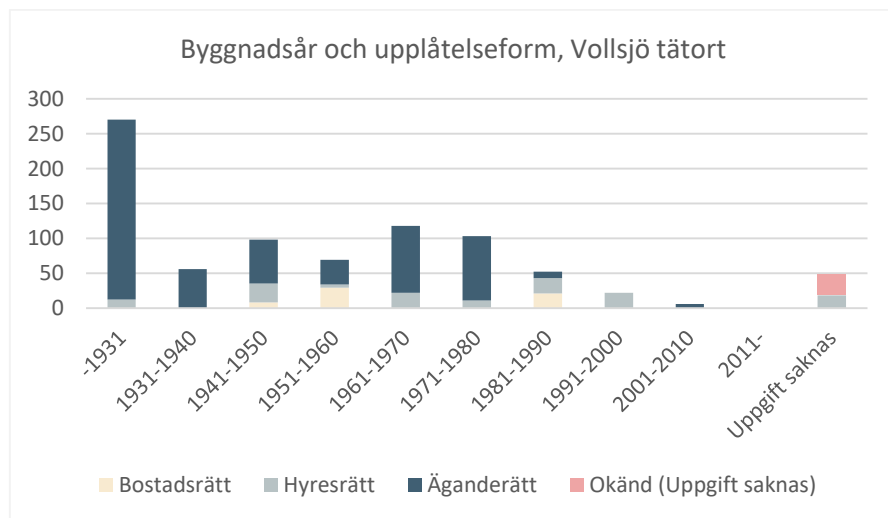
För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier. Mer kunskap behövs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.



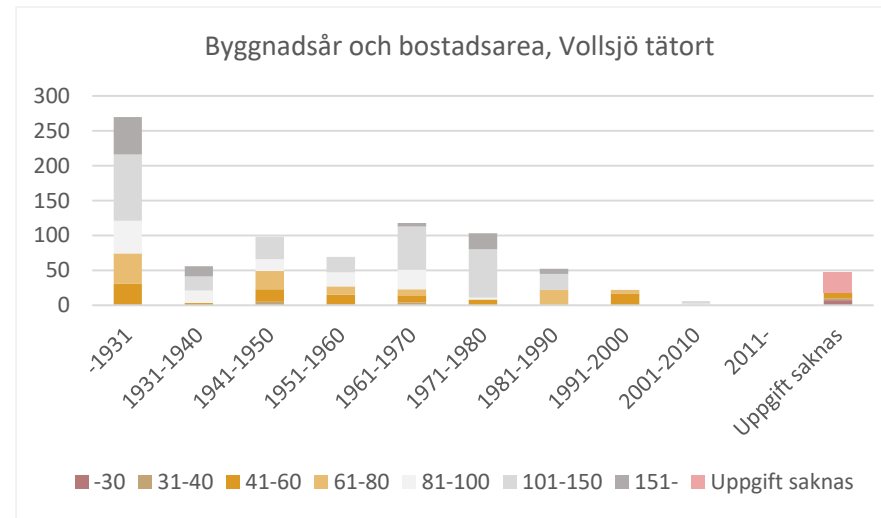
Figur 91 Ålder bland Vollsjöns invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



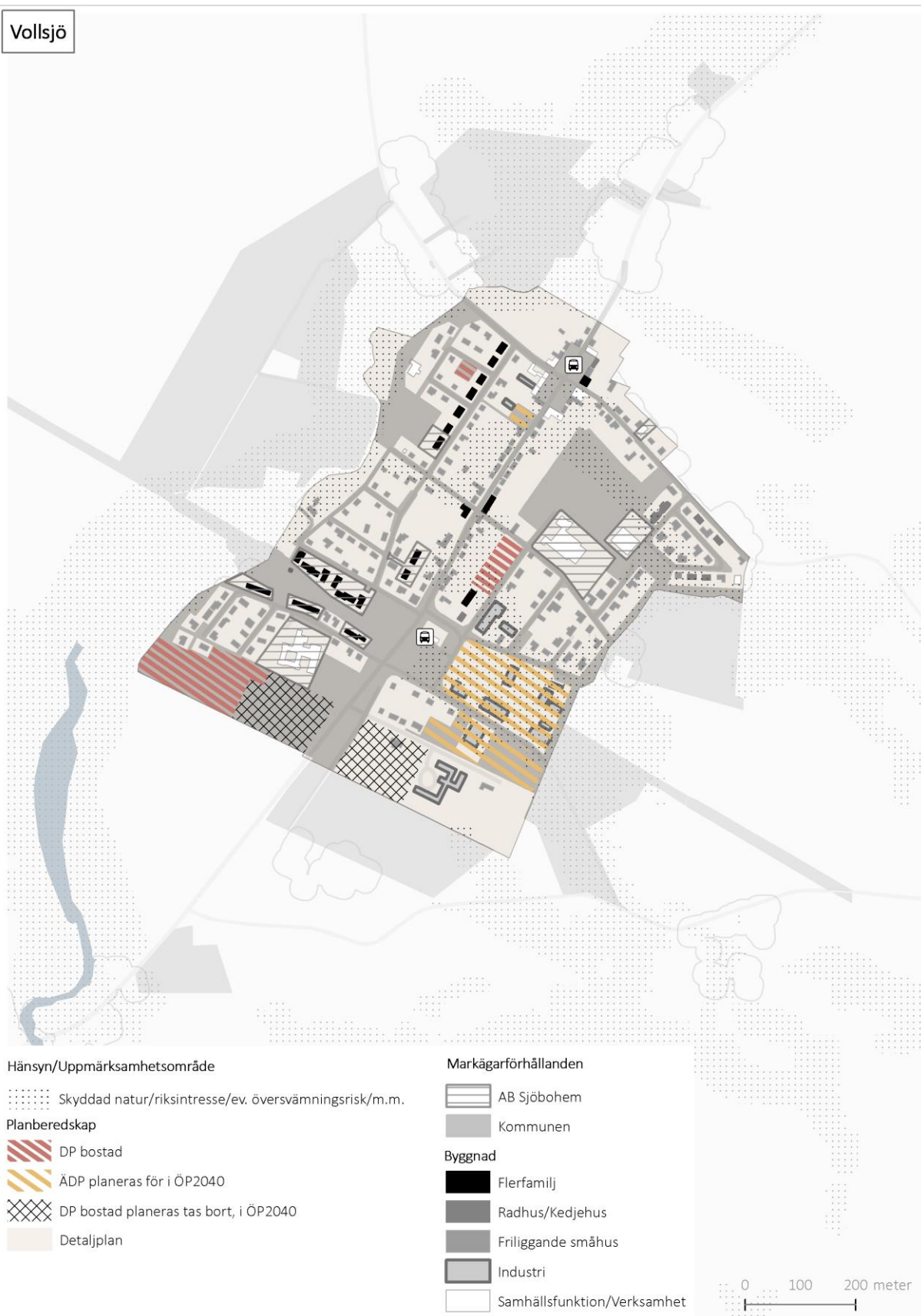
Figur 93 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



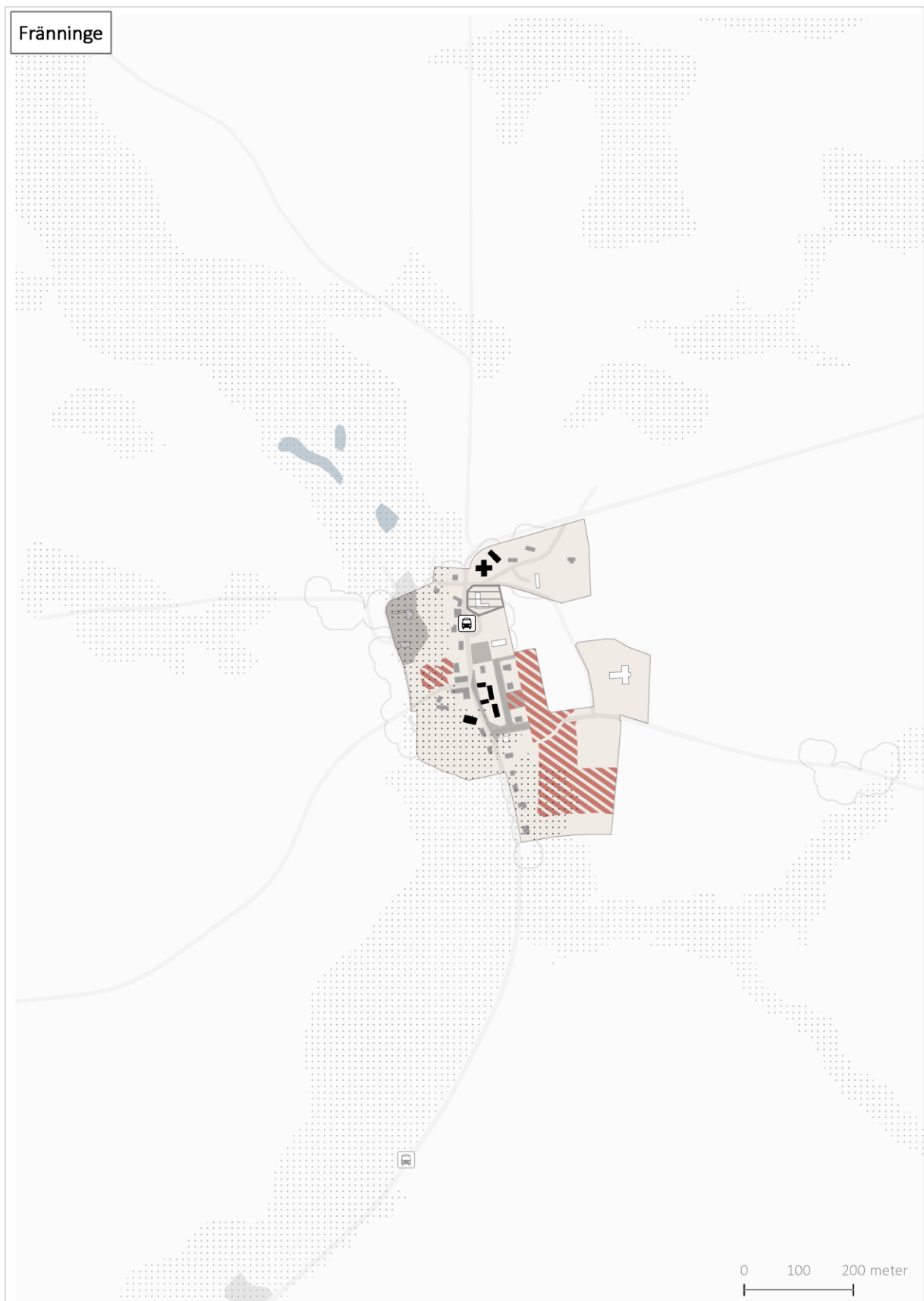
Figur 92 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 94 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 95 Karta över Vollsjö tätort (Sjöbo kommun, 2022)



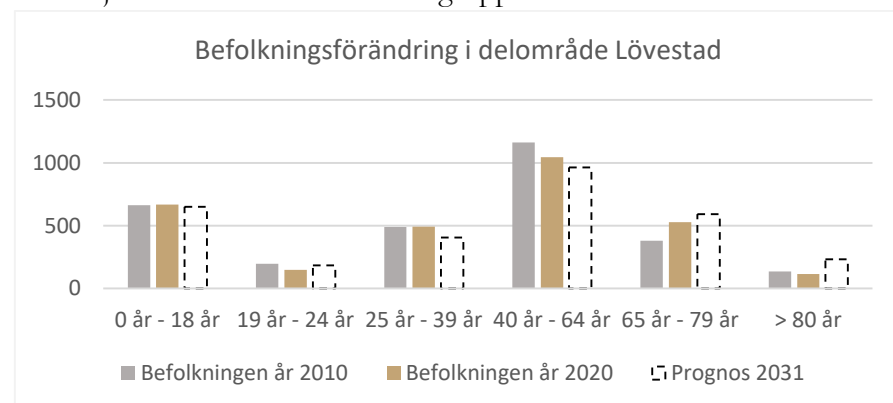
Figur 96 Karta över Fränninge småort (Sjöbo kommun, 2022)

Delområde Lövestad

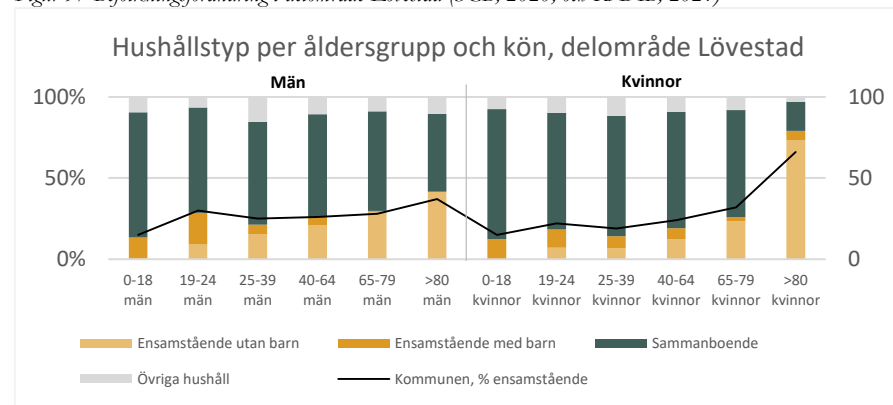
Befolkning och bostadsbestånd

I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på s. 41. I delområdet har åldersgruppen 65-79 år ökat sedan år 2010. Andelen ensamhushåll är hög bland kvinnor som är 80 år eller äldre, medan den bland männen är mer jämt fördelad mellan åldersgrupperna.



Figur 97 Befolkningsförändring i delområde Lövestad (SCB, 2020, och KAAAB, 2021)



Figur 98 Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Lövestad, och jämfört med kommunen (SCB, 2020)

Lövestad

Lövestad har ca 670 invånare, är kommunens fjärde största tätort och en av kommunens tre serviceorter. Befolkningen i Lövestad har ökat under de senaste 30 åren. En viss befolkningsminskning drabbade orten i slutet av 1990-talet, den togs dock igen i början av 2000-talet. Ökningen sedan år 2010 ligger på ca 12 %.

Sysselsättningsgraden i Lövestad låg på 76 % år 2019. Sedan år 2018 har den siffran dock ökat med tre procentenheter. År 2019 hade 22 % av befolkningen i åldrarna 25-64 år en eftergymnasial utbildning. En högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen.

En stor andel av bostadsbeståndet i Lövestad byggdes före år 1931. Detta kan, om det förvaltas väl, vara en stor tillgång för orten och öka dess attraktivitet. Även på 1970-talet tillkom en väsentlig andel av tätortens befintliga bostadsbestånd. Hyresrätterna tillkom främst på 1970-, -80- och -90-talen. År 2020 lät kommunen utföra en bebyggelseinventering Lövestad. Tillhörande riktlinjer för bostadsutveckling togs också fram.

Majoriteten av tätortens befolkning bor hushåll med en eller två personer. Det är dock en relativt hög andel som bor i hushåll med 3-4 personer.

Ortsanalys

År 2018 lät kommunen genomföra en Ortsanalys i Lövestad tätort. För att få en bild av Lövestads identitet tillfrågades åtta Lövestad-bor om vad som karaktäriserar deras by. Följande favoritplatser nämndes: vackra vägar, naturen, Lövestad åsar, Skulpturparken, marknadsplatsen, badet, lekplatsen, Verkasjön, banvallen, kommundgården, Lövestad

lund. Följande ord nämndes för att beskriva Vollsjöns karaktär: Historiskt stationssamhälle, levande by, charmigt, centralt trots landsbygd, gemenskap, vacker natur, kyrkan, jordbruksmark, lugnt.

Äsperöd

Inom delområde Lövestad ligger även tätorten Äsperöd. Äsperöd har ca 270 invånare och är kommunens minsta tätort. Befolkningen i Äsperöd minskade i slutet av 1990-talet och i början av 2000-talet. Sedan år 2010 har befolkningen dock ökat med ca 20 %. Invånarantalet är nu högre än det var år 1990.

Sysselsättningsgraden i Äsperöd låg på 76 % år 2019. Sedan år 2018 har den siffran dock ökat med fyra procentenheter. År 2019 hade 30 % av befolkningen i åldrarna 25-64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen.

Majoriteten av bostadsbebyggelsen i Äsperöd byggdes före år 1931. En relativt hög andel av befolkningen bor i hushåll med mellan 2 och 4 personer.

Planberedskap

Under år 2021 planeras ingen ny exploatering/detaljplaneläggning för bostäder i Lövestad. I granskningsförslaget för *Översiktsplan 2040* anges dock en önskvärd översyn av befintliga detaljplaner i Lövestad, vilka skulle innebära möjliggöra nybyggnation av ca 25-35 bostäder fram till år 2040. Bland de nya bostäder som föreslås ingår både radhus, fristående bostäder, LSS-boende eller dylikt, bostäder med möjlighet till tillhörande verksamhet, samt förtätning centrum/bostäder.

I Äsperöd finns detaljplanelagd mark för ca 18 bostäder. I Klasaröd finns detaljplanelagd mark för ytterligare ca 5 bostäder.

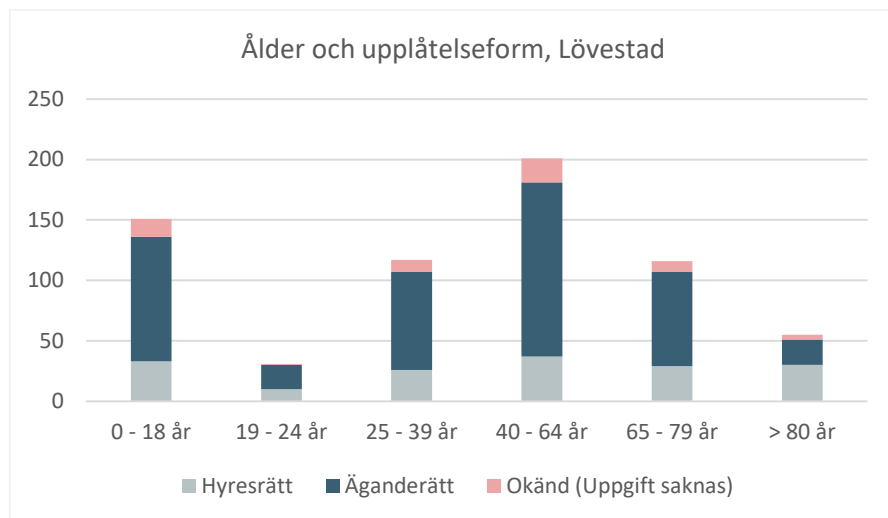
Analys av framtida bostadsbestånd

Ålderskategorin 80+ förväntas i befolkningsprognosen öka mest. Kategorierna 0-18 och 25-64 förväntas minska. I Lövestad finns ett prognosticerat behov av totalt 50 bostäder fram till år 2031, varav 35 är hyresrätter och ca 5 är bostadsrätter. Planberedskapen uppgår till 50 bostäder men de är troligtvis i huvudsak småhus. Det är ett glapp mellan framtida tillgång och förväntad efterfrågan då tillkommande bebyggelse behöver bestå av lägenheter som är anpassade till den äldre befolkningens efterfrågan.

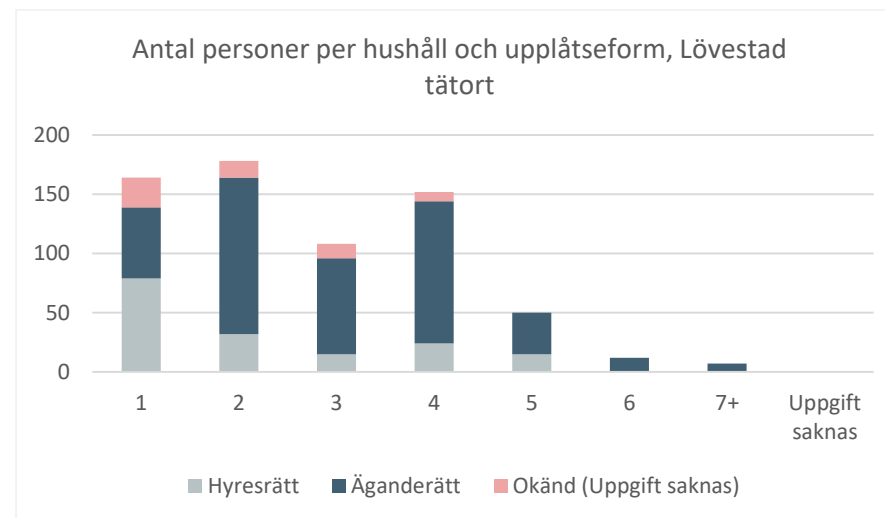
I översiktsplanen finns det precis som för Vollsjö en riktlinje om att: ”Komplettera bostadsbebyggelsen med boendetyper som det ej finns mycket av idag: små flerbostadshus, små lägenheter och radhus. Planberedskapen för småhustomter anses vara god.”

Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap

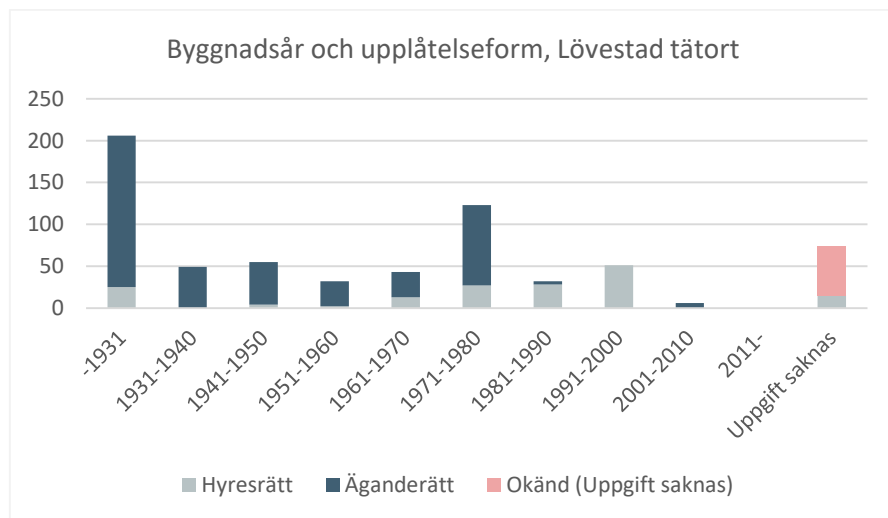
Planberedskapen är i balans med det prognostiserade behovet, men det är osäkert vilken bostadstyp som det finns beredskap för. Det finns ett stort behov av hyresrätter och nära 80 % av det prognostiserade behovet av bostäder behöver utgöras av lägenheter. För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier. Mer kunskap krävs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.



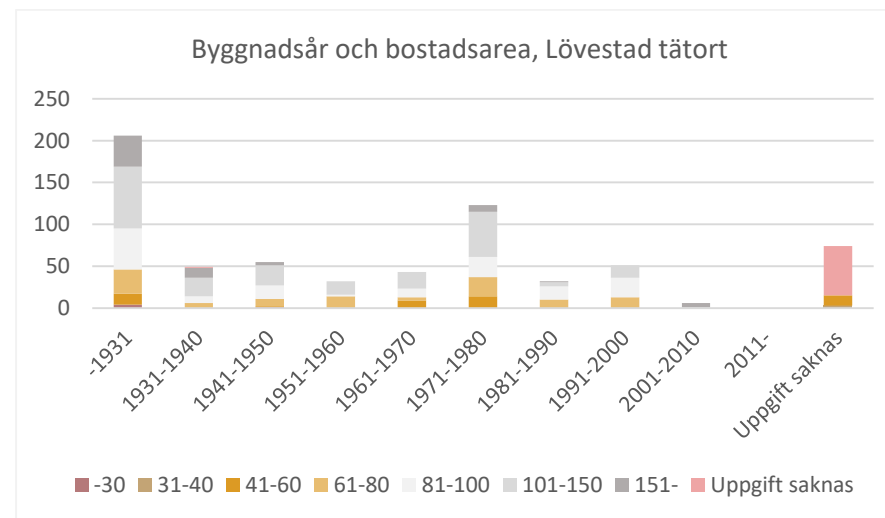
Figur 99 Ålder bland Lövestads invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



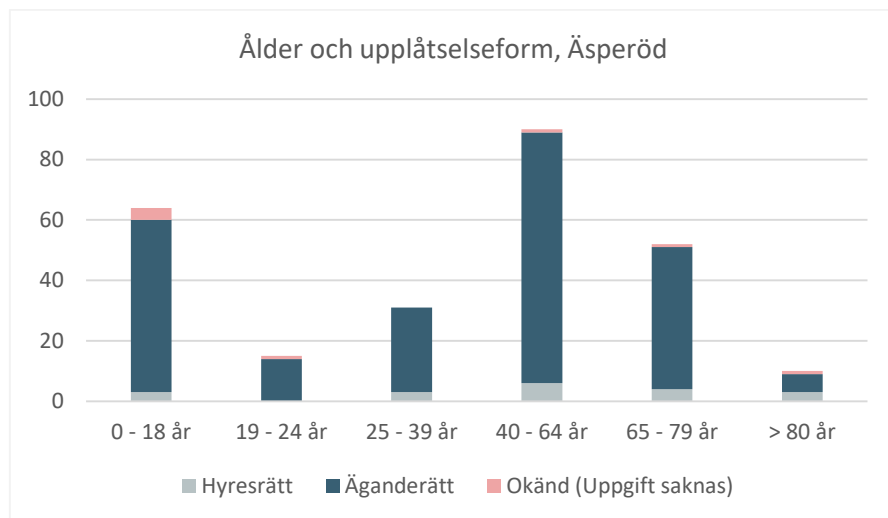
Figur 101 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



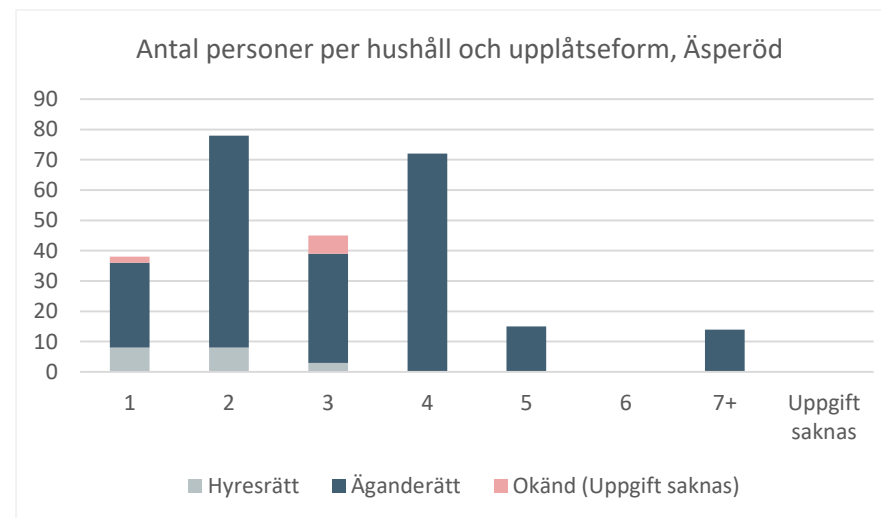
Figur 100 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



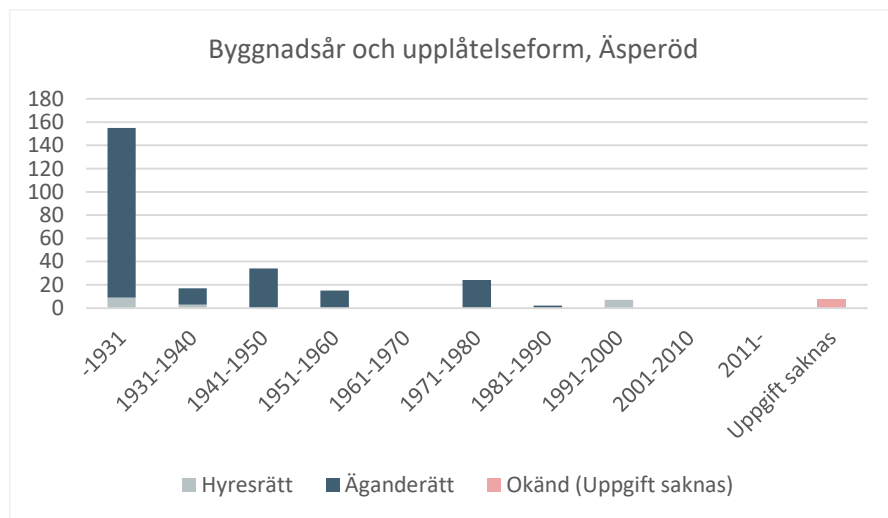
Figur 102 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



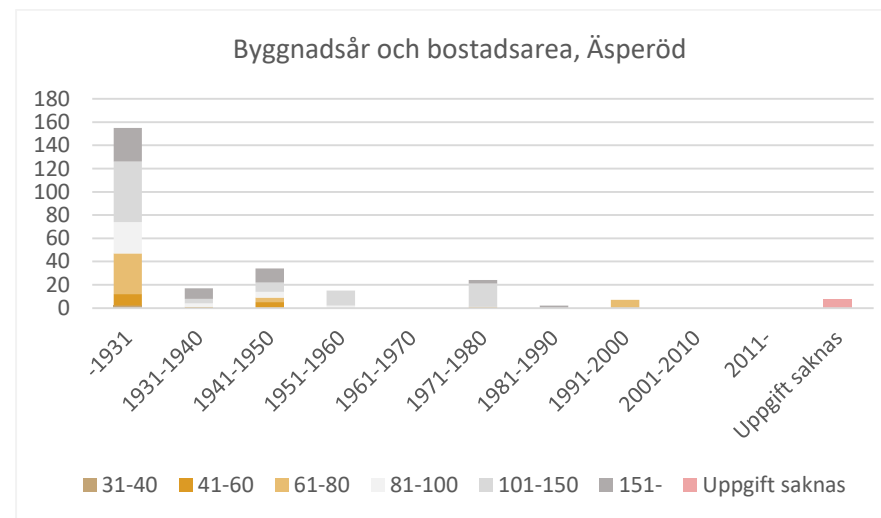
Figur 103 Ålder bland Äsperöds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



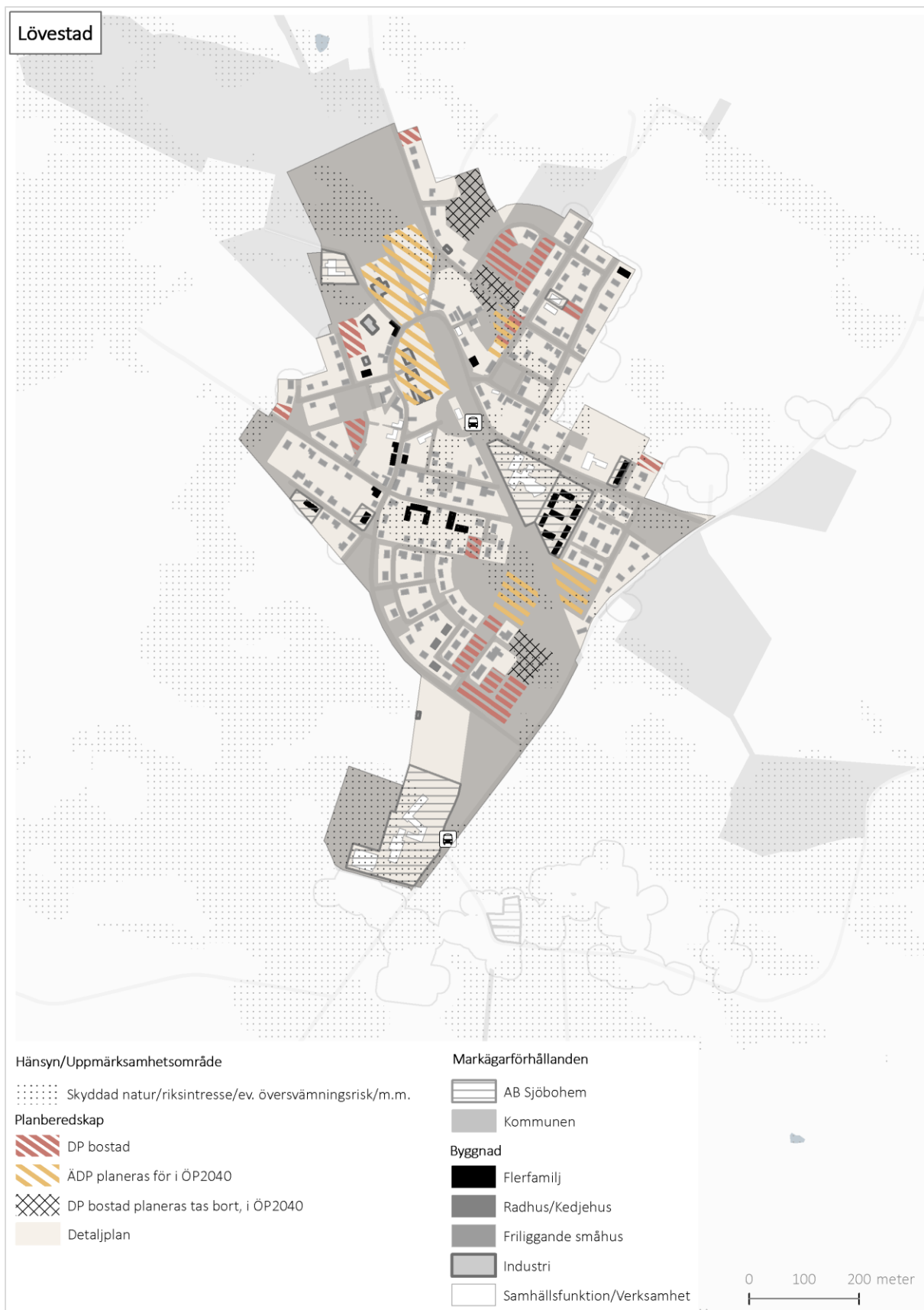
Figur 105 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



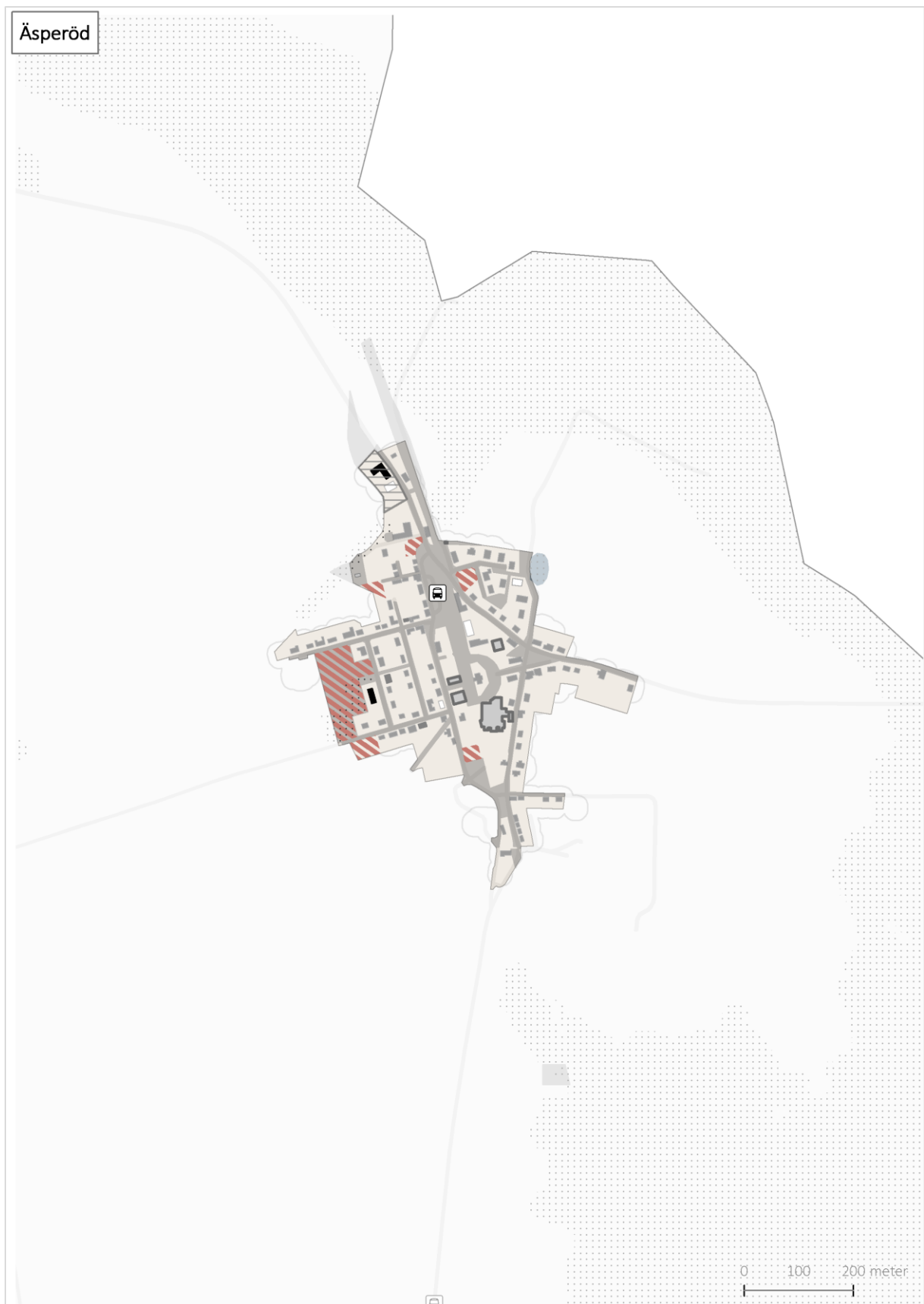
Figur 104 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



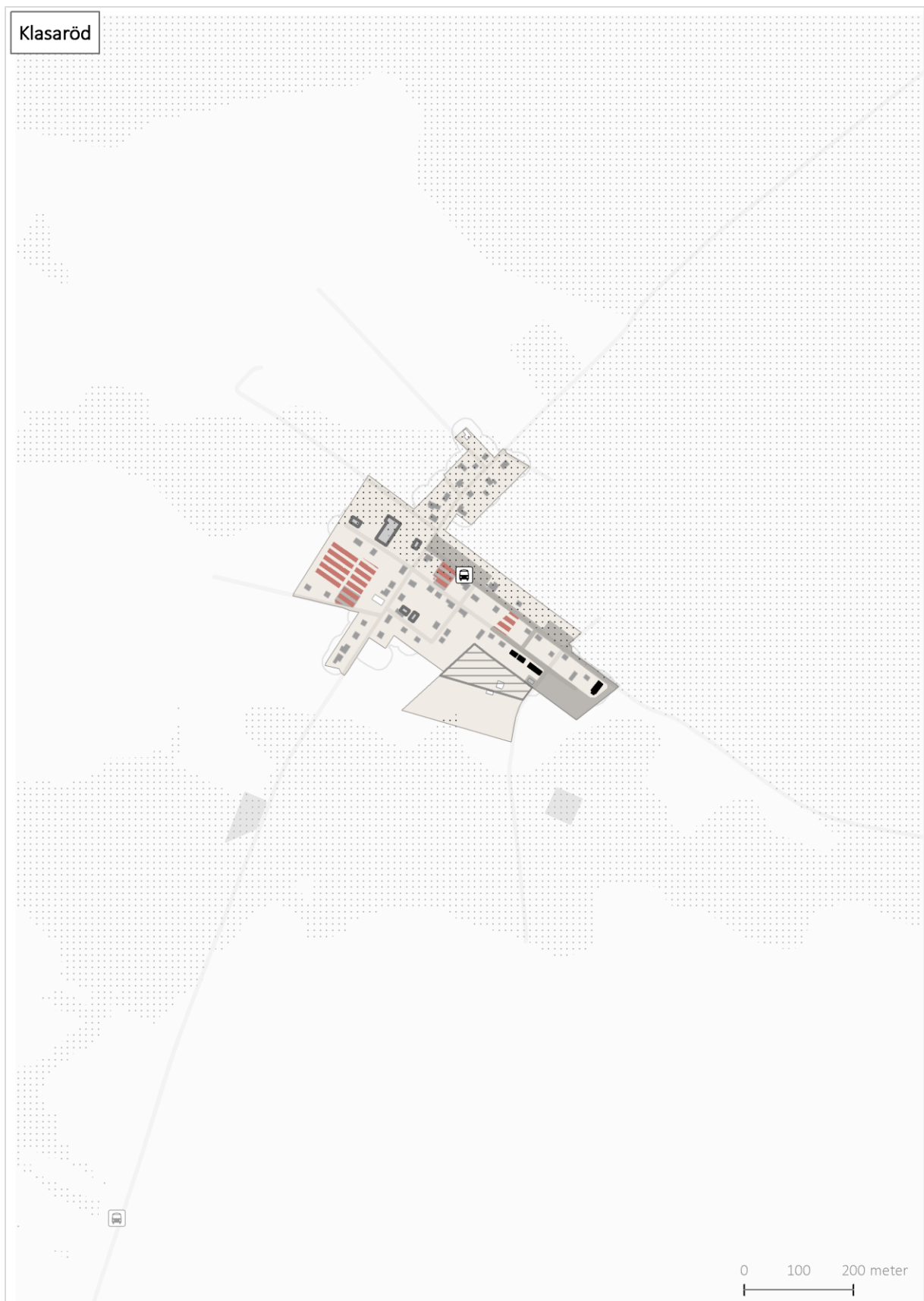
Figur 106 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 107 Karta över Lövestad tätort (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 108 Karta över Äsperöd tätort (Sjöbo kommun, 2022)



Figur 109 Karta över Klasaröd småort (Sjöbo kommun, 2022)

Delområde Bjärsjölagård

Befolkning och bostadsbestånd

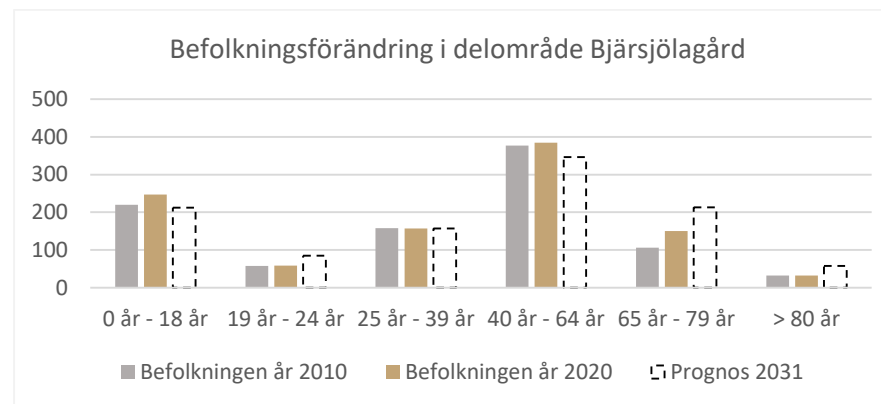
För delområdets utbredning, se karta på s. 41. I delområdet har samtliga åldersgrupper ökat sedan år 2010, med undantag för grupperna 25-39 år och 80 år eller äldre. Andelen ensamhushåll är högst bland kvinnor som är 65 år eller äldre, medan den bland männen är mer jämt fördelad mellan åldersgrupperna. Andelen ensamstående är relativt låg, i jämförelse med kommunen som helhet. Det syns framför allt i åldersgrupperna 25-39 år och 80 år eller äldre.

Bjärsjölagård tätort har ca 370 invånare, en siffra som har ökat under de senaste 30 åren, med undantag för en liten nedgång i början av 2000-talet. Sedan år 2010 har befolkningen ökat med ca 15 %.

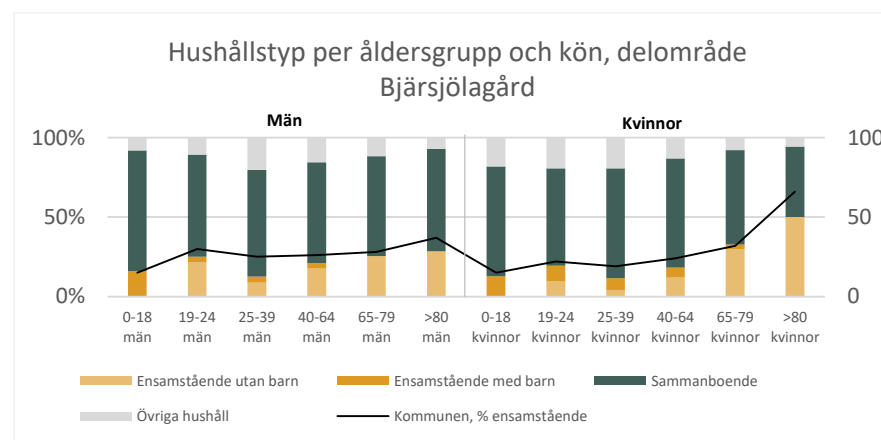
Sysselsättningsgraden i Bjärsjölagård låg på 71 % år 2019. Sedan år 2018 har den siffran dock ökat med fyra procentenheter. År 2019 hade 26 % av befolkningen i åldrarna 25-64 år en eftergymnasial utbildning. En högre andel av kvinnorna jämfört med männen har en eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen.

En hög andel av bostadsbebyggelsen i Bjärsjölagård tillkom före år 1931. Även de hyresrätter som finns tillkom främst före det året, samt på 1940- och 1960-talen.

Majoriteten av tätortens invånare bor i hushåll med 2-5 personer.



Figur 110 Befolkningsförändring i delområde Bjärsjölagård (SCB, 2020 och KAAB, 2021)



Figur 111 Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Bjärsjölagård, och jämfört med kommunen (SCB, 2020)

Planberedskap

Bjärsjölagård

I Bjärsjölagård finns detaljplanlagd mark för ca 30 bostäder. Under år 2021 planeras en ny detaljplan som möjliggör 2 bostäder.

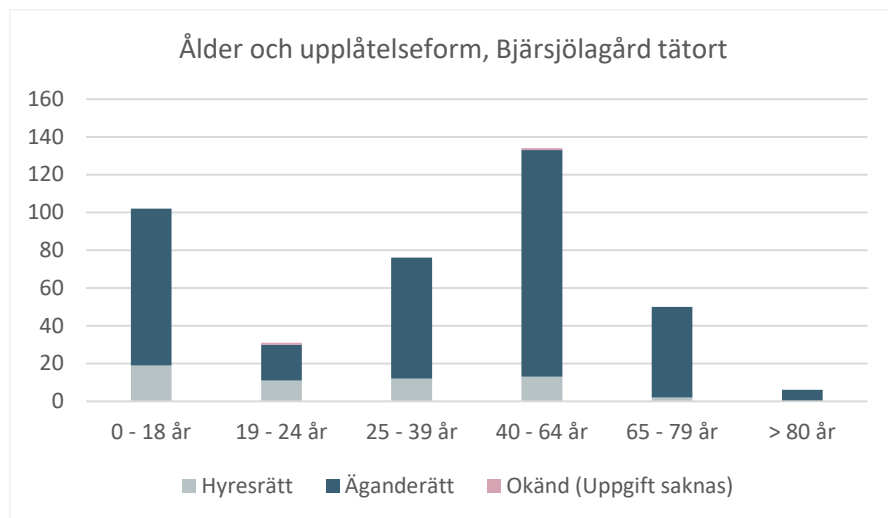
Analys av framtida bostadsbehov

Bjärsjölagård har ett prognosticerat behov av totalt 50 bostäder till år 2031. Planberedskapen uppgår till ca 30 bostäder där bostadstypen är osäker. Den ålderskategori som i befolkningsprognosen förväntas öka mest är gruppen 65-79. Kategorierna 0-18 och 40-64 förväntas minska. Under år 2020 uppvisade orten dock ett positivt flyttnetto för båda de grupperna.

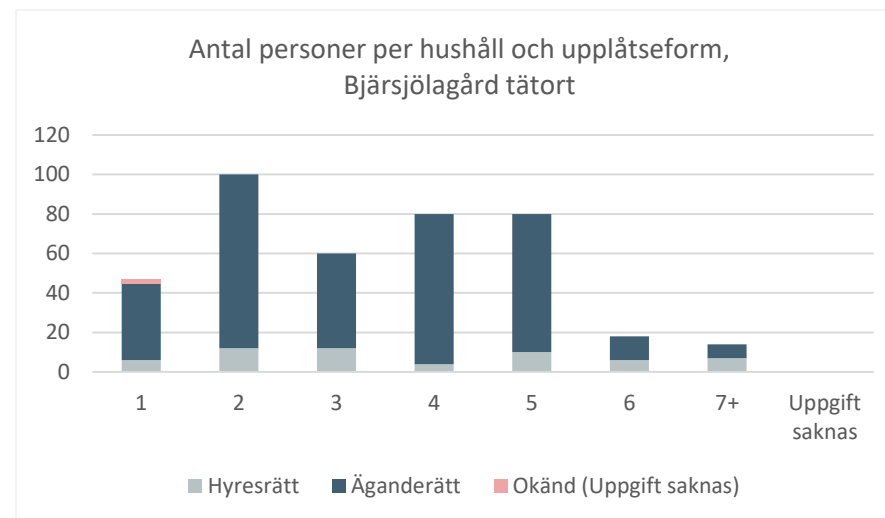
Önskvärt tillskott och behov av kunskap

Planberedskapen understiger prognosbehovet vilket innebär att kommunen behöver upprätta detaljplaner som tillskapar fler byggrätter om efterfrågan ska mötas. Tillskottet av bostäder behöver vara blandat. Ny bebyggelse behöver enligt antagandet vara två femtedelar som småhus och tre femtedelar som flerfamiljshus.

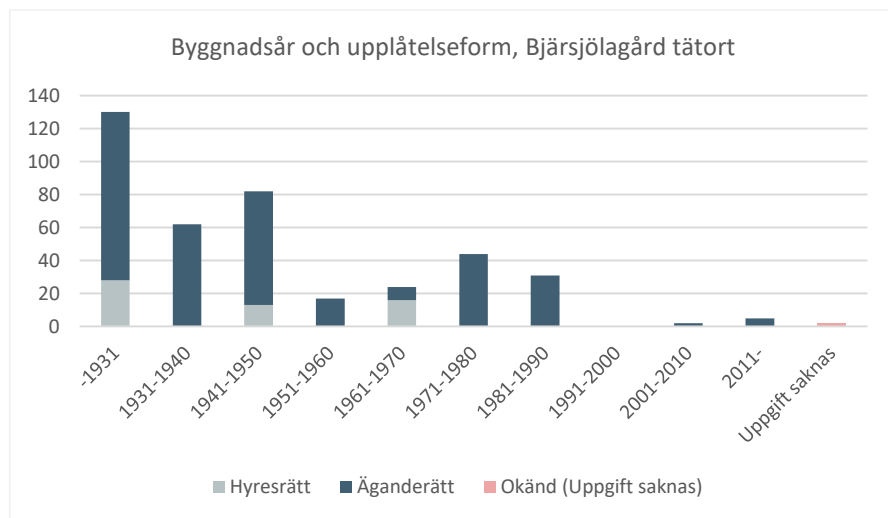
För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen skulle mer omfattande undersökningar och intervjustudier krävas. Med tanke på att Bjärsjölagård sticker ut på olika ställen i statistiken skulle en ortsanalys också behöva tas fram, i syfte att öka kunskapen om utvecklingen. Mer kunskap krävs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att de kvaliteterna kan utvecklas ytterligare.



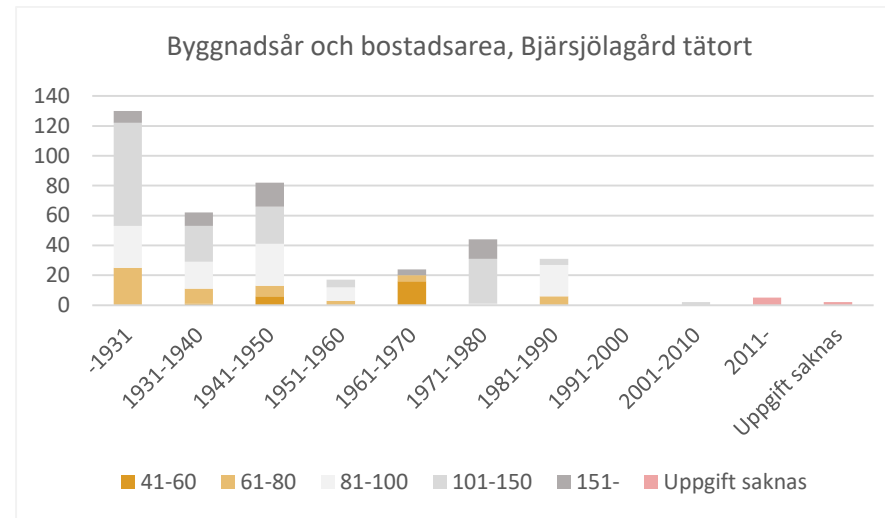
Figur 112 Ålder bland Bjärsjölagårds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i (SCB, 2020)



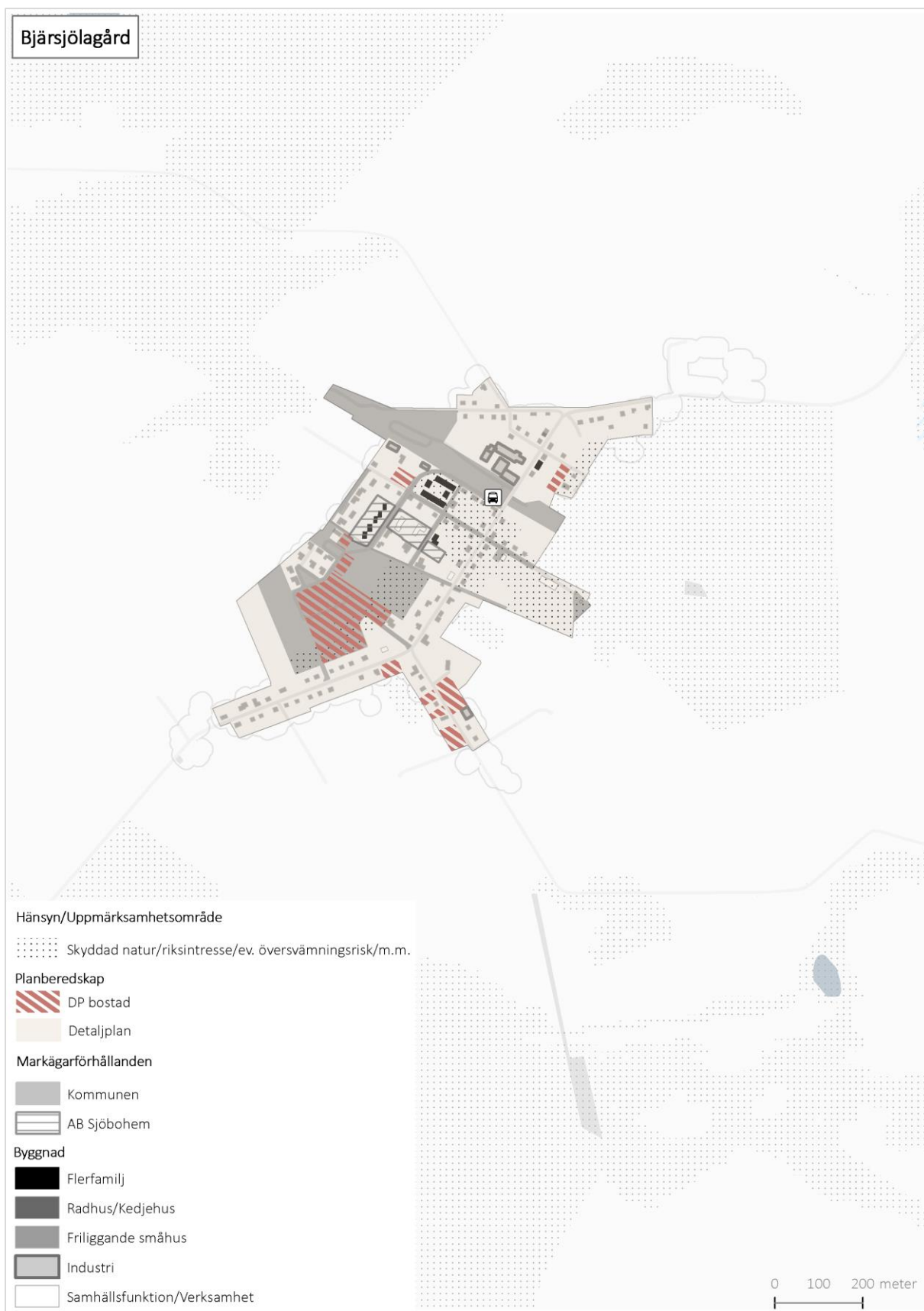
Figur 114 Antal personer per hushåll och upplåtelseform (SCB, 2020)



Figur 113 Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 115 Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare (SCB, 2020)



Figur 116 Karta över Bjärsjölagård tätort (Sjöbo kommun, 2022)

Referenser

Textkällor

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].

Boverket (2020). **Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande.**

Hemsida: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/sok-bidrag-for-hyresgarantier/>. [Senast verifierad 2021-05-12].

Boverket (2020). **Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.**

Hemsida: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Länsstyrelsen Skåne (2020). **Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne.** Publikation tillgänglig:

https://www.lansstyrelsen.se/download/18.52ea1660172a20ba65c51d0/1592388806701/BMA_2020_slutgiltig_webb.pdf. [Senast verifierad 2021-05-07].

Myndigheten för delaktighet (2021). **Principen om universell utformning.**

Hemsida: <https://www.mfd.se/verktyg/lar-om-politikens-mal-och-inriktning/politikens-fyra-arbetssatt/principen-om-universell-utformning/> [Senast verifierad 2021-03-08].

Regeringskansliet. **Nationellt bostadsmål.** Hemsida:

[https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-](https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/)

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

Region Skåne (2020). **Skånes befolkningsprognos 2020-2029.**

Publikation tillgänglig:

https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/skanes-befolkningsprognos-2020-2029.pdf. [Senast verifierad 2021-08-10].

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

Tillgänglig via:

https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP_Blentarp_ant_080321_hela.pdf. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2017). **Bostadsförsörjningsprogram för Sjöbo kommun 2017-2020.**

Tillgänglig via:

<https://www.sjobo.se/download/18.158c9068167fca8f4ca6f3/1547815280661/Bostadsfoersorjningsprogram%20Sj%C3%B6bo%202017-2020.pdf>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2018) **Ortsanalys för Lövestad.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2018). **Ortsanalys för Vollsjö.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2019). **Ortsanalys för Sjöbo och Svansjö sommarbyar, samt Vålahusen.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2020). **Översiktsplan 2040 - Granskningsförslag.**

Tillgänglig via: <https://www.sjobo.se/op2040>, eller

https://www.sjobo.se/download/18.52cd4eca171b3d90f7b8feed/1589792397947/%C3%96P2040_1.pdf [Senast verifierad 2021-05-07].

Sveriges kommuner och landsting (2021). Vägval för framtiden 4. Publikation tillgänglig:
<https://skr.se/download/18.5627773817e39e979ef38a10/1642165619100/7585-979-8.pdf> [Senast verifierad 2022-01-19].

Sveriges riksdag. **Lag (2000:1 383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar**. Tillgänglig via:
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383. [Senast verifierad 2021-11-01].

SVT Nyheter (2022). **Sverige kan få över 200 000 flyktingar innan halvårsskiftet**. Tillgänglig via:
<https://www.svt.se/nyheter/snabbkollen/sverige-kan-fa-over-200-000-flyktingar-innan-halvarsskiftet> [Senast verifierad 2022-04-04].

Vårdhandboken (2020). **Bemötande av personer med funktionsnedsättning – Översikt**. Hemsida:
<https://www.vardhandboken.se/arbetssatt-och-ansvar/bemotande-i-var-d-och-omsorg/bemotande-av-personer-med-funktionsnedsattning/oversikt/> [Senast verifierad 2022-03-31].

Geodata

Lantmäteriet (2021). **GSD Fastighetskartan, byggnad**.

Lantmäteriet (2022). **GSD Fastighetskartan, fastighetsgräns samt register**.

Länsstyrelsen Skåne (2011). **Landskapsbildskydd**. Geodata tillgänglig:
[https://ext-](https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=6ae4c8cc-6e1a-46ec-a7f8-8b9cffa96dd3)

[geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=6ae4c8cc-6e1a-46ec-a7f8-8b9cffa96dd3](https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=6ae4c8cc-6e1a-46ec-a7f8-8b9cffa96dd3) [Senast verifierad 2019-11-06, senast uppdaterad 2019-09-16].

Länsstyrelsen Skåne (2019). **Strandskydd**. Geodata tillgänglig:
<https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=97a8e31e-ca11-4ace-abff-f63f4a0e8c75> [Senast verifierad 2019-11-06].

Länsstyrelsen Skåne. **Svämplananalys, Buffert 2,5 m i höjdd**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=022bdb18-e245-4ec9-8237-c42ad242d1a2> [Senast verifierad 2021-09-15].

Länsstyrelsen Skåne. **LstM Dikning båtnad**. Geodata tillgänglig:
<https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=0073548a-5107-4ebb-8a29-07a759e1138a&showmetadataview> [Senast verifierad 2022-03-16].

Länsstyrelsen Skåne. **LstM Dikning LM båtnad**. Geodata tillgänglig:
<https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=ef0751c8-11d9-4bd6-9cf7-87739b6ab7ea&showmetadataview> [Senast verifierad 2022-03-16].

Naturvårdsverket (2014). **Riksintresse för naturvård**. Geodata tillgänglig: [https://ext-](https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=ef0751c8-11d9-4bd6-9cf7-87739b6ab7ea&showmetadataview)

geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=e28f3fd6-f81c-4fc3-8a45-fc4dca9f2afa [Senast verifierad 2019-11-06, senast uppdaterad 2016-11-26].

Naturvårdverket. **Natura 2000 - Fågeldirektivet**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=f09f7f72-b8eb-4b48-a8c2-6a3ebd2b99b5> [Senast verifierad 2019-11-06].

Naturvårdverket. **Natura 2000 - Habitatdirektivet**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=5f5fa2f8-1d43-4f98-9e4f-d5be4fdf83a7> [Senast verifierad 2019-11-06].

Naturvårdsverket. **Naturminnen**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=5b4927e4-3ef1-42b5-bca5-cd7ea991a7db> [Senast verifierad 2019-11-06].

Naturvårdsverket. **Vattenskyddsområde**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=9245a69e-41dc-446e-9dbd-808a7af0fc0e> [Senast verifierad 2019-09-05].

Riksantikvarieämbetet RAÄ (2015). **Riksintresseområden för kulturmiljövård**. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=378391e2-f11e-495c-930d-2ddbcfbfebb23> [Senast verifierad 2019-09-05, senast uppdaterad 2018-08-23].

SCB. **Öppna geodata för tätorter**. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/tatorter/>. [Senast verifierad 2021-05-07].

SCB. **Öppna geodata för småorter**. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/smaorter/>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun. **Detaljplaner**. Tillgänglig via: <https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c56f72ae5b23493a86af094221619a49>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun. **Detaljplaner**. Tillgänglig via: <https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c56f72ae5b23493a86af094221619a49>. [Senast verifierad 2021-05-07].

Sjöbo kommun (2021). **Områden vars infiltrerande förmåga bör bibehållas – Från granskningsförslag för Översiktsplan 2040**. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

SWECO, på uppdrag av Sjöbo kommun (2015). **Översiktlig översvämningskartering av de större vattendragen i Sjöbo kommun**. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Trafikverket (2019). **Riksintresse för framtida järnväg**. Geodata tillgänglig: https://www.trafikverket.se/tjanster/Oppna_data/hamta-var-oppna-data/lastkajen---sveriges-vag--och-jarnvagsdata/ [Senast verifierad 2019-09-05].

Statistik

Ekonomifakta (2021, statistiken avser år 2020). Din kommun i siffror – Sjöbo. Hemsida: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Sjobo?compare=1> [Senast verifierad 2021-02-01].

KAAB (2021). **Befolkningsprognos för Sjöbo kommun 2020-2031, hela kommunen samt per delområde.** Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Kolada (2021). **Bostäder som beviljats bygglov under två senaste åren, antal/1000 inv.** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Kolada (2021). **Bostäder totalt, antal/1000 invånare.** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-01].

Kolada (2021). **Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm.** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Kolada (2021). **Fastighetspris småhus, kr/kvm.** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Kolada (2021). **Hushåll, antal.** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Kolada (2021). **Invånare 0-19 år i ekonomiskt utsatta hushåll, andel (%).** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Kolada (2021). **Nöjd Region-Index - Bostäder (-2020).** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-01].

Kolada (2021). **Unga vuxna med ekonomiskt bistånd, andel (%).** Hemsida: <https://kolada.se/> [Senast verifierad 2022-02-07].

Regionfakta (2021, statistiken avser år 2020). **Andel 65 år och äldre av befolkningen.** Hemsida: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/andel-65-ar-och-aldre-av-befolkningen/> [Senast verifierad 2022-01-21].

Regionfakta (2021, statistiken avser år 2020). **Befolkningsförändring 25 år.** Hemsida: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/befolkningsforandring-25-ar/> [Senast verifierad 2022-01-21].

Regionfakta (2021, statistiken avser år 2020). **Befolkningsförändring det senaste året.** Hemsida: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/befolkningsforandring-senaste-aret/> [Senast verifierad 2022-01-21].

Regionfakta (2021, statistiken avser år 2020). **Folkmängd 31 december; ålder.** Hemsida: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/folkmangd-31-december-alder/> [Senast verifierad 2022-01-21].

Regionfakta (2021, statistiken avser år 2020). **Försörjningskvot.** Hemsida: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/forsorjningskvot/> [Senast verifierad 2022-01-21].

Region Skåne (2022, statistiken avser år 2019-2020). **Kommunrapport Sjöbo**. Hemsida:

https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport_Sjobo.html#3_Bost%C3%A4der [Senast verifierad 2022-01-21].

Region Skåne (2021). **Modell för bostadsefterfrågan – Uppdatering år 2020**. Publikation tillgänglig:

<https://utveckling.skane.se/siteassets/samhallsplanering/dokument/modell-for-bostadsefterfragan-uppdatering-2020.pdf> [Senast verifierad 2021-11-01].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2008-2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Befolkning**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Utbildningsnivå**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Antal barn i hushållet över 17 år**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Byggnadsår**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Hushållsstatus**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Hushållsstorlek**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Hushållstyp**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Sysselsättningsstatus**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Disponibel inkomst individ 2004 års definition**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Upplåtelseform**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Kvarboende**.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). Skånedatabasen MONA (ej öppna data), **Ålder**.

Statistiska centralbyrån (2010-2020). Statistikdatabasen. Hemsida:

<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>.

Befolkningsframskrivningar, befolkningsstatistik.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). **Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder)**. År 1990-2020. Hemsida:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO/BO0104_BO0104D/BO0104T04/ [Senast verifierad 2022-01-21].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). **Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år**.

Hemsida:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO/BO0101_BO0101A/LghReHtypUfAr/table/tableViewLayout1/ [Senast verifierad 2022-01-21].

Statistiska centralbyrån (SCB). **Bor i hemkommunen.** Hemsida:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2021/bor-i-hemkommunen/> [Senast verifierad 2021-12-10].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2020). **Inkomst.** Hemsida:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster--individer-lankommun/sammanraknad-forvarvsinkomst-per-kommun-2000-och-2018-2020.-medianinkomst-i-2019-ars-priser/>. Den hemsida som visar 2019 års priser, som diagrammet i detta underlag hänvisar till, finns emellertid inte kvar. Vid frågor kontakta Sjöbo kommun.

Samtalskällor

Sjöbo kommun (2021-12-01). **Samtal med Pensionärsrådet.**