

Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030

Antagandehandling

Antagen i kommunfullmäktige 2023-04-24 §119

Kommunförvaltningen

Dnr: 2020/624

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2030

Antagandehandling

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Behandlats i: Samhällsbyggnadsgruppen

Ansvarig chef: Eva-Marie Engström, samhällsbyggnadschef

Arbetsgrupp: Rickard Persson, planenheten (projektledare),
Johan Olsson, tidigare GISsamordnare,
Fredrik Nilsson, tidigare bygglovshandläggare,
Johan Lilja, tidigare översiktsplanarkitekt,
Lisa Maria Dieckhoff, tidigare översiktsplanarkitekt

Referensgrupp: Christer Tedestål, VD, Vellingebostäder,
Åke Grönvall, ekonomidirektör,
Peter Olsson, verksamhetscontroller på omsorgsavdelningen,
Martina Ljung, plan- och exploateringschef

Arbetsgrupp
återremiss: Rickard Persson,
Björn Ljungholm, GIS-samordnare,
Anders Stenkvist, bygglovshandläggare,
Per Andersson, mark- och exploateringsingenjör,
Peter Olsson, verksamhetscontroller på omsorgsavdelningen

Kartor framtagna av Johan Olsson om ej annat anges

Innehåll

1. Inledning	4
2. Bostadsförsörjningslagen	5
3. Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen 2023-2030	7
3.1 Slutsatser av den demografiska analysen, bostadsbehov och efterfrågan	7
3.2 Mål för bostadsbyggande och utveckling av det befintliga beståndet	11
3.3 Insatser som krävs för att nå de uppsatta målen	19
3.4 Hur kommunen ska ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen	24

Inledning

Enligt lag (2000:1383) måste varje kommun skapa riktlinjer för att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Dessa riktlinjer beskriver vad kommunen ansvarar för när det gäller planering och åtgärder som behövs för att bygga nya bostäder i kommunen. Riktlinjerna inkluderar också främjandet av utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet och tillhandahållandet av bostäder för att möta särskilda behov.

I Vellinge kommun finns det ungefär 15 000 bostäder och en befolkning på över 37 000 personer. Utöver det finns det ca 1 800 fritidshus och ett okänt antal bostadsrätter som används som fritidsbostäder. Varje år byggs ungefär 230 nya bostäder i genomsnitt, och befolkningen ökar med ungefär 450 personer. Vellinge är den 9:e största kommunen i Skåne sett till befolkning. Kommunen fungerar som en pendlingskommun till Malmö och har en relativt hög befolkningstäthet (256 invånare per km²), precis som Lomma, Kävlinge och Staffanstorps.

Bostadsmarknaden i kommunen domineras av småhus med äganderätt (ca 11 000). Det finns totalt ca 1 800 bostadsrätter och ca 2 100 hyresrätter i kommunen. Antalet lägenheter i flerbostadshus är ca 2 500, och det finns även ca 700 specialbostäder och övriga bostäder. Ungefär 3 200 bostäder och hyresrätter finns i flerbostadshus, inklusive specialbostäder, och ytterligare 700 bostadsrätter finns i småhus. Prisnivån på bostadsrätter och äganderätter är hög, med de högsta priserna på Falsterbonäset och lägre priser i de centrala och östra delarna av kommunen. Nästan hälften av kommunens hyresrätter (ca 950) ägs av Vellingebostäder, som är ett allmännyttigt bostadsföretag. Av de övriga hyresrätterna är ca 350 småhus som hyrs ut, och ca 650 finns i specialbostäder. Allmännyttan äger ungefär 85% av de hyresrätter som finns i traditionella flerbostadshus.

Vellinge är generellt sett en kommun med god socioekonomisk struktur och har få hushåll med låg betalningsförmåga. Vellinge kommun har en låg andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, men också en bostadsmarknad med få bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster.

Det råder ett generellt underskott på bostäder i kommunen, både i de största tätorterna och i de övriga delarna av kommunen. Det råder underskott både på stora och små bostäder, på bostäder med rimliga boendekostnader och på tillgänglighetsanpassade bostäder.

Samverkan i bostadsfrågor sker både inom förvaltningen, med allmännyttan och med andra kommuner. Här är några exempel från verksamheterna:

- Kommunens allmännytta fungerar väl i renoveringssituationer. 100 % av hyresgästerna bor kvar i sin bostad efter att allmännyttan renoverar, dvs. s.k.reno-vräkning är inte ett problem för allmännyttan i Vellinge kommun.
- Kommunen arbetar också med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer i samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag.
- Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttigabostadsföretaget för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända. Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare.
- För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar kommunen med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, .tex. med rådgivning eller särskilda insatser.
- Kommunen arbetar med uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vellinge kommun antog år 2015 riktlinjer för bostadsförsörjning som syftade till att bygga mellan 2 250 och 3 250 nya bostäder fram till 2025 för att öka produktionen av bostäder.Vid utgången av 2020 hade cirka 1 150 nya bostäder byggts, och ytterligare cirka 1 050 bostäder förväntas vara färdigställda 2025. När detta skrivs i mars 2023 har

till stor del det tidigare programmet därmed genomförts i sitt lägstascenario och det är dags att blicka fram emot nästa tidsperiod.

De nya riktlinjerna har utarbetats under våren och sommaren 2021 i samarbete med arbets- och referensgrupper, och har presenterats i kommunens samhällsbyggnadsgrupp. Ett beslut om samråd fattades i november 2021 av kommunstyrelsens arbetsutskott. Efter samråd enligt lag under perioden december 2021 till mars 2022, omarbetades riktlinjerna under våren 2022. Kommunfullmäktige återremitterade riktlinjerna efter att ha föreslagit ett antagande den 26 september 2022. En revidering av riktlinjerna föreligger nu för beslut den 24 april 2023.

Riktlinjerna består av ett huvuddokument som innehåller mål och insatser, samt en analysbilaga som innehåller uppgifter om den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Redogörelsen för samråd innehåller de synpunkter som har mottagits, besvarar dessa samt anger vad som har ändrats i huvuddokumentet på grund av detta. Redogörelsen för återremiss beskriver arbetet med riktlinjerna efter återremissen samt de ändringar som har införts i huvuddokumentet.

Bostadsförsörjningslagen

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Bostadsförsörjningslagen - BFL) syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner, länsstyrelsen och regionala organ.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385)

Bostadsförsörjningslagen utgör ett underlag för den kommunala översiktliga planeringen. Kommunerna ska använda översiktsplanen för att redovisa hur de avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, och följa BFL:s antagna riktlinjer.

Lagen fastställer kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, men innebär inte att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för individer. Socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) innehåller bestämmelser som reglerar kommunens ansvar för bostadsförsörjning i särskilda fall. Andra lagar som berörs av BFL inkluderar lagen om bostadsanpassningsbidrag och lagar om vård av unga och missbrukare i vissa fall.

Kommunens allmännyttiga, Vellingebostäder, är viktig för bostadsförsörjningen enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (2010:879). Bolaget ska förvalta fastigheter med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen, erbjuda boendeinflytande och drivas av affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Bolaget styrs genom ägardirektiv och bolagsordning för att uppfylla kommunens ansvar. Ett eventuellt vinstöverskott kan användas för att stödja bostadsförsörjningen.

Sedan 2016 finns en särskild lag (2016:38) som reglerar kommunens ansvar att anordna bostad åt nyanlända, vilket är ett viktigt steg för att underlätta integrationen av nyanlända i samhället. Lagen, som kallas Bosättningslagen, innebär att kommunen är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen. Detta är ett viktigt steg för att se till att nyanlända får en trygg och stabil start i Sverige. Att ha tillgång till en bostad är avgörande för att kunna skapa sig ett liv i Sverige och komma in i samhället. Kommunen måste därför se till att bostäder finns tillgängliga för nyanlända så att de kan integreras på ett bra sätt och få en möjlighet att bli en positiv del av samhället.

Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen 2023-2030

3.1 Slutsatser av den demografiska analysen, bostadsbehov och efterfrågan

3.1.1 Bostadsmarknaden är regional och kommunal

Boverket definierar det regionala demografiska bostadsbyggnadsbehovet med hjälp av FA-regioner, vilket i Vellinges fall inkluderar större delen av Skåne i regionen MalmöLund. Enligt Boverket finns det ett behov av ca 84 000 bostäder över en tioårsperiod eller ca 8 400 bostäder per år. Men på kommunal nivå är en sådan beräkning enligt kommunen inte möjlig att göra då kommunen inte utgör en isolerad bostads- och arbetsmarknadsregion. Kommunen är inte en funktionell analysnivå, och därför är det enligt arbetsgruppen inte möjligt att utifrån endast den demografiska metoden avgöra hur många av dessa 8 400 bostäder som det finns behov av att uppföra i just Vellinge kommun.

Att utgå från det regionala demografiska bostadsbyggnadsbehovet är en effektiv metod för att ta hänsyn till befolkningsförändringar och behoven i en region som inkluderar flera kommuner. Vellinge kommun har en skyldighet att bidra till att uppfylla det regionala bostadsbehovet, och genom att använda den regionala nivån som utgångspunkt kan kommunen säkerställa att den inte missar viktiga behov i regionen. Vellinge kommun har även andra behov och förutsättningar jämfört med andra kommuner i samma region. Det finns ett antal faktorer som är specifika för kommunen, som till exempel kommunens marknadsförutsättningar eller demografiska profil, som behöver beaktas.

Det är därför svårt att enbart använda en regional metod för att avgöra hur många bostäder som behöver uppföras i en specifik kommun. Det kan leda till att kommunen bygger bostäder som inte är lämpliga för dess egna invånare, eller att det uppstår överutbud på bostäder i kommunen.

Kommunen har därför egna strategier för bostadsförsörjning som inte nödvändigtvis stämmer överens med det regionala behovet, som till exempel att prioritera vissa grupper eller områden inom kommunen.

3.1.2 Bostadsbyggandet är motorn i befolkningsutvecklingen i Vellinge kommun

Bostadsbrist är ett känt problem i storstäderna och kommuner runtomkring kan därför fungera som en alternativ bostadsmarknad för människor som vill bo nära staden. Eftersom Vellinge kommun ligger i närheten av Malmö och Lund, som är stora städer, finns det goda förutsättningar för att bostadsbyggandet i kommunen kommer att leda till en inflyttning av personer som söker boende i närheten av dessa städer.

Det kan även finnas andra orsaker till inflyttning till kommunen som inte är direkt relaterade till bostadsbyggandet, såsom nyanlända invandrare eller att människor flyttar in på grund av familje- eller sociala relationer.

Arbetsgruppens samlade bedömning är att den avgörande förutsättningen för kommunens befolkningsutveckling är bostadsbyggandet. Bostadsproduktionen i kommunen befinner sig inom de ramar som finns för behov och efterfrågan för en pendlingskommun till en storstad. Geografiskt läge, bostadstyp och upplåtelseform styr inflyttarnas demografi.

Generellt gäller det i Vellinge kommun vissa grundläggande förutsättningar som styr bostadsförsörjningen på både lokal och regional nivå. Kommunen tillhör en integrerad regional arbets- och bostadsmarknad och försörjer regionen med ny småhusbebyggelse som främst nyttjas av inflyttande familjebildande arbetspendlare. Samtidigt försörjer kommunen sig själv med ny flerbostadshusbebyggelse som främst nyttjas av äldre inflyttare från småhus, vilket bidrar till lokala flyttkedjor där bostäder frigörs i Vellinge kommun.

Även om bostadsbyggande generellt genererar befolkningsutveckling i kommunen är det stor skillnad på befolkningsutvecklingen beroende på var bostäderna byggs, vilken typ av bostäder som byggs och vilken upplåtelseform de nya bostäderna har. En grundläggande förutsättning för bostadsbyggande i Vellinge kommuns flerkärniga struktur är att varje tätort har sitt eget inflyttningsmönster, enligt en inflyttningsanalys som gjorts.

När det gäller specifika projekt kan följande hypoteser vara en utgångspunkt för en framtida analys:

- Nya bostadsrätter i Falsterbo kommer till stor del att användas som fritidsbostäder och genererar därmed lägre befolkningstillväxt.
- Nya hyresrätter i de östra kommundelarna genererar regionala flyttkedjor genom inflyttning av en större andel barnfamiljer från Malmö än bostadsrätter i Vellinge tätort eller på Falsterbonäset.
- Nya bostadsrätter i Vellinge tätort genererar inomkommunala flyttkedjor genom en större andel inflyttning från småhus och flerbostadshus i Vellinge tätort med omnejd.
- Nya bostadsrätter (2or och 3or) i Vellinge tätort får en större andel inflyttning med en högre medelålder än den generella nivån.
- Nya bostadsrätter i Höllviken bidrar kraftigt till den lokala bostadsmarknaden då de får en stor andel inflyttare äldre än 65 år som kommer från småhus i Höllviken-Ljunghusen.
- Radhus och småhus i Hököpinge och Herrestorp (Vellinge tätort) genererar regionala flyttkedjor genom en större andel inflyttning av barnfamiljer från Malmö

3.1.3 Verkligheten kommer inte att motsvara byggprognosen (MAX-SCENARIOT)

Erfarenheten av bostadsbyggandet de senaste åren visar att verkligheten inte motsvarat förväntningarna i prognoser, på grund av ofullständigt byggande och demografiska faktorer. Kommunen förväntar sig en svagare utveckling än det maximala scenariot på grund av att en stor del av projekten inte blir av eller förskjuts. Det är viktigt att ha en viss överkapacitet i planer och prognoser för att inte riskera att utfallet blir lägre än det önskade målet.

3.1.4 Bostadsbyggnadsbehovet behöver beakta det demografiska bostadsbehovet, bostadsefterfrågan och marknadsförutsättningar

För att bedöma kommunens behov av bostadsbyggande behöver man ta hänsyn till flera faktorer, som befolkningstillväxt, bostadsefterfrågan och marknadsförutsättningar. Boverket och Region Skåne tillhandahåller data för att beräkna befolkningsprognoser och bostadsefterfrågan, men det är viktigt att också titta på de konkreta marknadsförutsättningarna i kommunen för att få en mer heltäckande bild. Dessutom behöver man inkludera bedömningar av behoven hos specifika grupper såsom äldre eller personer med funktionsvariationer.

Det demografiska bostadsbehovet, som Region Skåne definierar det, bygger på en framskrivning av den befintliga befolkningen samt en bedömning av framtida inflyttning som baseras på historisk flyttning i kommunen. Att förutse kommunens behov av bostadsbyggande är dock inte alltid enkelt eftersom utvecklingen ofta sker stötvís. En modell som bara tar hänsyn till historisk flyttning kan därför vara otillräcklig. En bättre metod är att använda en marknadsbaserad bostadsbyggnadsbehovsprognos som tar hänsyn till de pågående projekten och de faktiska marknadsförutsättningarna.

Region Skåne har gjort en analys av hur många som efterfrågar bostäder i varje kommun, vilket kallas marknadsdjup. Modellen ger stöd för att bedöma efterfrågan på bostadsmarknaden, men tar inte hänsyn till andra faktorer som påverkar marknaden, såsom byggbolagens och markägarnas efterfrågan på planlagd mark eller planläggning.

Kommunens befolkningsprognos tar hänsyn till konkreta marknadsförutsättningar på den lokala bostadsmarknaden genom att inkludera pågående projekt inom planläggning och markanvisning. Detta kallas ibland för en byggprognos, men det är egentligen en marknadsbaserad bostadsbyggnadsbehovsprognos.

Boverket använder en befolkningsprognos liknande Region Skåne och hushållskvotismetoden för att bedöma bostadsbyggnadsbehovet. De tar dock inte hänsyn till marknadsefterfrågan, och betraktar det demografiska bostadsbehovet som identiskt med bostadsbyggnadsbehovet enligt deras definition.

Kommunen anser att det kommunala bostadsbyggnadsbehovet inte enbart baseras på det demografiska bostadsbehovet, utan också på marknadsefterfrågan. Det kommunala bostadsbyggnadsbehovet består av en kombination av både det demografiska bostadsbehovet och kommunens marknadsförutsättningar. Dessutom finns det behov av bostadsbyggande för särskilda grupper, såsom äldre, personer med funktionsvariationer och nyanlända. Detta utgör det väsentliga samhällsintresset.

Kommunen anser att bostadsbyggande inte är av väsentligt samhällsintresse om det inte finns tillräckliga marknadsförutsättningar för generellt bostadsbyggande. I sådana fall rekommenderar kommunen att bostäderna byggs i en annan kommun där det finns eller kan skapas sådana förutsättningar på den regionala bostadsmarknaden. Detta gäller dock inte för bostadsbehov för särskilda grupper eller intressen, där kommunen enligt lagstiftning eller kommunala beslut är skyldig att tillgodose behoven.

3.1.5 Bostadsbyggnadsbehovet behöver beakta andra allmänna intressen och kommunala målsättningar

I många situationer kan det finnas en avvägning mellan olika allmänna intressen som reglerar marknadsefterfrågan, t.ex. hänsyn till natur- eller kulturvärden. Dessa förutsättningar utgör en del av bostadsmarknaden inom kommunen.

En av dessa faktorer är hållbarhet. Det är viktigt att bedöma bostadsbehoven med hänsyn till den miljömässiga påverkan som byggandet av nya bostäder kan ha, såsom på klimatet, vattenanvändningen och ekosystemen. Det kan också vara relevant att ta hänsyn till vilka områden i kommunen som är lämpliga att bebygga med hänsyn till exempelvis risk för översvämning.

En annan faktor som kan vara relevant att ta hänsyn till är sociala faktorer. Det kan vara viktigt att bedöma hur bostadsbyggandet kan bidra till att öka social integration och jämlikhet, till exempel genom att bygga blandade bostadsområden som rymmer olika typer av boende, eller genom att tillgodose behoven hos olika grupper, såsom äldre eller personer med funktionsvariationer.

Vidare kan det vara relevant att ta hänsyn till hur bostadsbyggandet kan påverka den ekonomiska utvecklingen i kommunen, till exempel genom att skapa arbetstillfällen eller attrahera nya företag till området.

Slutligen kan det också vara relevant att ta hänsyn till kommunens långsiktiga mål och visioner för utvecklingen av staden, till exempel genom att bedöma hur bostadsbyggandet kan bidra till att uppnå dessa mål.

Sammanfattningsvis är det viktigt att bedöma kommunens behov av bostadsbyggande med hänsyn till flera olika faktorer utöver de som nämns i bostadsförsörjningslagen t.ex. hållbarhet, sociala faktorer, ekonomisk utveckling och kommunala mål.



I centrala Vellinge byggs nu 26 bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är belägna vid Vellinge Lärcenters campusområde. Byggnationen startade i början av 2022 och beräknas pågå i cirka 14 månader.

3.2 Mål för bostadsbyggande och utveckling av det befintliga beståndet

3.2.1 Möjliggöra nettoinflyttning i 1250-1650 bostäder

Kommunen planerar att möjliggöra permanent bosättning i högst 1 650 nya bostäder mellan 2023 och 2030, med en fördelning på ca 40% småhus och max 650 bostäder och ca 60% lägenheter i flerbostadshus och max 1 000 bostäder. Bostadsbyggnadstakten kommer att vara jämförbar med de senaste 7 åren, med något färre specialbostäder. Nettoinflyttning innebär att faktisk bostadsproduktion kan vara högre än faktisk nettoinflyttning. Cirka 150 fritidsbostäder räknas bort från antalet bostäder som byggs, vilket betyder att faktiskt nytt bostadsbyggande i det maximala scenariot kan vara närmare 1 800 bostäder eller i genomsnitt 225 bostäder per år fram till 2030.

3.2.2 Fördela nytt bostadsbyggande och befolkningstillväxt till kommunens tätorter i enlighet med översiktsplanen (ÖP2010)

För varje tätort anges specifika mål för bostadsproduktion. En tabell visar antalet bostäder efter 2023 års prognos, justerad efter samråd med utfall för 2021 och 2022 samt nya uppgifter från 2022 års befolkningsprognos, sammanfattningsvis per tätort. Utbyggnadstakten redovisas sist per tätort enligt dagens bedömningar, som skiljer sig något från övriga uppgifter på grund av avvikande utfall 2021 och prognos för 2023-2032.

3.2.2.1 Skanör-Falsterbo

I Skanör-Falsterbo förväntas det bli en nettoinflyttning på ca 20-25 bostäder fram till och med 2030. Just nu beräknas det att 3 mindre projekt med ca 7-15 bostäder var ska genomföras. Det pågår en utglesning i tätorten, vilket innebär att nettoinflyttningen i omvandlingsområdena blir negativ. Med den nuvarande utvecklingskurvan kommer ca 20 bostäder fler att sakna folkbokförd befolkning 2030 jämfört med idag.

3.2.2.2 Ljunghusen

I Ljunghusen förväntas det att ytterligare ca 55-70 bostäder får nettoinflyttning fram till och med 2030, vilket beror på att fritidsbostäder omvandlas till permanentboende. Sett till tätortsstorlek är omvandlingen av fritidsbostäder till permanentboende som sker i Ljunghusen den starkaste.

3.2.2.3 Höllviken

I Höllviken förväntas ytterligare 300-400 bostäder tillkomma fram till 2030. Detta inkluderar 5 större projekt med 40-70 bostäder vardera och 4 mindre projekt med 15-20 bostäder vardera. Totalt förväntas cirka 70 bostäder av dessa inte nå inflyttning förrän tidigast 2031. Dessutom förväntas ett omvandlingsnetto på 110-140 bostäder tillkomma fram till 2030.

3.2.2.4 Rängs sand

I Rängs sand förväntas nästan ingen nettoinflyttning fram till och med 2030. De nya bostäder som kan tillkomma är antingen återstående tomter i nyligen utbyggda planer vid Klaras och Emmas väg eller omvandlade fritidsbostäder men här förekommer även utglesning.

3.2.2.5 Vellinge tätort

I Vellinge tätort förväntas ytterligare ca 500-650 bostäder uppföras fram till och med 2030. Vellinge parkby och Campus utgör de största projekten, med ca 180-200 bostäder vardera med förväntad inflyttning före 2030. Prognosen inkluderar också 4 mindre projekt med ca 10-30 bostäder vardera samt återstoden av Herrestorp (40-50 bostäder) samt Mejeriparken (50 bostäder). Förutom dessa projekteras ca 65 bostäder som särskilda vård- och omsorgsplatser.

3.2.2.6 Hököpinge

I Hököpinge förväntas ytterligare ca 100-125 bostäder uppföras fram till och med 2030. Ca 60 av dessa bostäder finns i en lagakraftvunnen detaljplan norr om Bruksvägen och 30 bostäder i punkthus inom HSB:s område norr om Bruksvägen. Det finns också en lagakraftvunnen detaljplan för ett projekt på kommunalt ägd mark där ytterligare ca 20 bostäder kan uppföras.

3.2.2.7 Västra Ingelstad

I Västra Ingelstad förväntas ytterligare ca 140-200 bostäder uppföras fram till och med 2030. Huvuddelen, ca 90 byggrätter, finns i den antagna detaljplanen nordöst om Månstorps ängar på kommunal mark som ska markanvisas. Ytterligare 60 bostäder planeras i ekobyen i södra Västra Ingelstad. Ytterligare ca 30 bostäder finns i detaljplanen vid det f.d. kommunalhuset.

3.2.2.8 Östra Grevie

I Östra Grevie förväntas ytterligare ca 85-115 bostäder uppföras fram till och med 2030. Huvuddelen, ca 80 bostäder, finns i en nyligen antagen detaljplan för kommunal mark som ska markanvisas. Ytterligare 50 bostäder planeras i Sjöbyn, norr om Östra Grevie folkhögskola. Av dessa förväntas ca 110 bostäder bli färdiga före 2031. Vellingebostäder planerar också att uppföra ca 5-10 bostäder i ett ombyggnadsprojekt.

3.2.2.9 Övriga delar av kommunen

I övriga delar av kommunen förväntas ytterligare ca 45-55 bostäder nå inflyttning fram till och med 2030. De största projekten är i Norra Håslöv med ca 20 bostäder och i Bröddarp med ca 10 bostäder. Övriga är kompletterande bebyggelse i områden som till stor del redan är utbyggda.

Illustration. Vellinge kommun genomförde en markanvisningstävling för ny bostadsbebyggelse med möjlighet till handel och centrumverksamhet i bottenplan i hjärtat av Västra Ingelstad. Det vinnande förslaget inkom från Mjöbäcks Entreprenad AB - Stationskvarteret.



Parkering med genomsläppligt markmaterial

Gröna tak

Återbrukat tegeltak

Gemensamt växthus

Fasad med återbrukat tegel

Dagvattenfördröjning

Grön växtvägg med fågelholkar

Tabeller och diagram

Sammanfattande tabeller, prognosticerat bostadsbyggande i kommunen 2023-2030

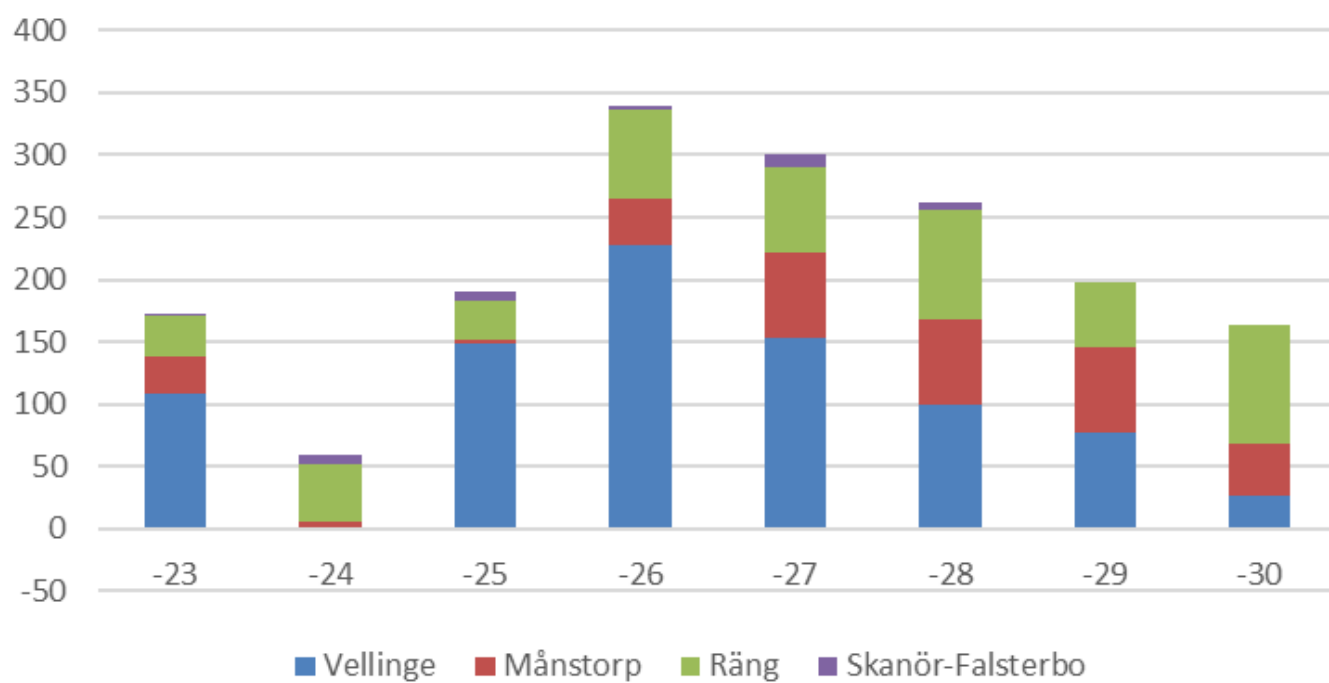
Cirka antal bostäder/tätort	2023, ca	2024-2026 ca	2027-2030 ca	Totalt, ca
Skanör - Falsterbo	0	10-15	10	20-25
Ljunghusen	10	20-25	25-35	55-70
Höllviken	20	65-115	215-265	300-400
Rängs sand	0	3-5	0	3-5
Vellinge tätort	60	240-340	200-250	500-650
Hököpinge	35	15-20	50-70	100-125
Västra Ingelstad	20	20-35	100-145	140-200
Östra Grevie	5	5-10	75-100	85-115
Övriga kommunen	5	2-5	25-30	45-55
Totalt, cirka	170	400-600	700-900	1250-1650

Tabell: Fördelning av nytt bostadsbyggande per tätort

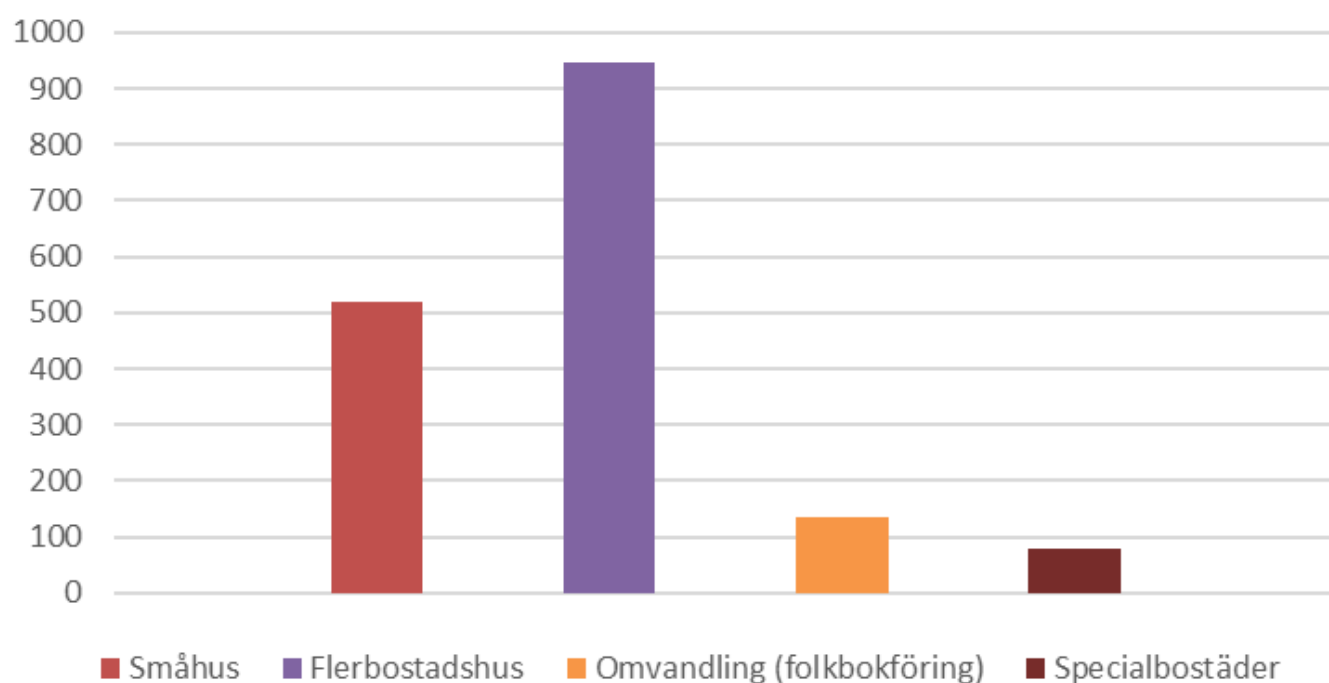


Kartan visar antal planerade bostäder per tätort fram till 2030

Nya bostäder 2023-2030



Nya bostäder 2023-2030 efter lägenhetstyp



3.2.3 Bygga fler mindre (1:or och 2:or) hyresbostäder

Ca 350 bostäder med hyresrätt förväntas byggas de närmsta åtta åren i kommunen. Av dessa är målet att många ska vara 1:or eller 2:or för att möjliggöra kvarboende av unga i kommunen, då det råder underskott på bostäder för ungdomar i kommunen. Lediga bostäder är för dyra för ungdomar. Många ungdomar väljer att bo kvar hemma i stora småhus.

Det är positivt med nyproduktion av billiga bostäder men det bör ske på marknadsmässiga villkor. Marknadsmässiga villkor ökar effektiviteten och kvaliteten på bostadsbyggandet, eftersom byggföretagen tvingas konkurrera och erbjuda de mest kostnadseffektiva och kvalitativa lösningarna.

Kommunen avser inte subventionera billigt bostadsbyggande. Kommunen har begränsade ekonomiska resurser och kan inte subventionera all bostadsproduktion. Det är därför rimligt principiellt att låta statliga styrmedel bidra till att finansiera billiga bostäder. Statliga styrmedel kan vara ineffektiva eller otillräckliga för att möta behoven av billiga bostäder, särskilt på Falsterbonäset med hög efterfrågan och höga priser på bostäder.

Marknadsmässiga villkor kan leda till att bostadsbyggandet främst riktar sig till de mest lönsamma segmenten på bostadsmarknaden, vilket i praktiken kan utesluta många människor från möjligheten att köpa eller hyra en bostad.

Nyproduktion av bostäder i de lönsamma segmenten ger dock även upphov till flyttkedjor. En flyttkedja på bostadsmarknaden innebär att en person säljer sin bostad till en köpare, för att sedan själv köpa en annan bostad från en annan säljare. Detta kan fortsätta i flera led och skapa en kedjereaktion av bostadsaffärer. En flyttkedja kan bidra till att det frigörs bostäder på marknaden och att fler människor får möjlighet att köpa eller hyra en bostad som passar deras behov.

I Vellinge kommun skapas främst regionala flyttkedjor vid produktion av småhus och lokala flyttkedjor vid produktion av bostadsrätter i flerbostadshus (när dessa inte används som fritidsboende). Vad gäller flyttkedjor vid produktion av hyresrätter behövs fler studier.

3.2.4 Bostadsproduktion i kommunen ska vara attraktiv och hållbar

Varje ort ska utvecklas efter sin egen identitet och i enlighet med dess historia och förutsättningar. Det innebär att man ska ta tillvara på ortens unika karaktär och kulturarv, vilket kan bidra till en mer levande och attraktiv miljö för både boende och besökare.

Hållbara materialval och energilösningar ska uppmuntras och premieras. Till exempel kan man använda sig av trä som ett hållbart och förnybart byggmaterial istället för betong, som har en hög klimatpåverkan vid produktionen. Solpaneler kan installeras för att producera förnybar energi, och man kan också använda sig av passivhusdesign för att minska behovet av uppvärmning och kylning i byggnader.

Det kan också handla om att man gör gator i nya bostadsområden mer attraktiva för gående och cyklister, vilket minskar bilberoendet och bidrar till en mer levande och hållbar stadsmiljö.

3.2.5 I procent befolkningstillväxt i kommunen som helhet

Kommunen vill ha en genomsnittlig befolkningstillväxt på 1 % per år mellan 2023 och 2030 för hela kommunen. För att undvika oönskad förtätning och stödja en önskad utveckling i centrala och östra delarna av kommunen, bör befolkningstillväxten på Falsterbonäset (tätorterna Skanör-Falsterbo, Ljunghusen, Höllviken och Rängs sand) vara mindre än 1 % per år i genomsnitt.

En alltför snabb befolkningsökning kan öka kostnaderna för kommunen vad gäller utbyggnad av infrastruktur och kommunal service. En snabb befolkningsökning kan också påverka natur- och kulturvärden negativt och kan leda till exploatering av grönområden eller jordbruksmark. Att begränsa tillväxten kan hjälpa till att skydda dessa värden och bevara en hållbar miljö för både invånare och besökare. En snabb befolkningsökning kan leda till ökat trafikflöde, buller och trängsel. Genom att begränsa tillväxten kan kommunen bibehålla en god livskvalitet för invånarna.

En viss befolkningstillväxt krävs å andra sidan för att bidra till en stabil demografisk utveckling i kommunen. Om befolkningen minskar eller inte ökar tillräckligt kan det leda till en åldrande befolkning och en minskad arbetskraft. Det kan också påverka möjligheten för kommunen att erbjuda tillräckligt med offentliga tjänster som skolor och äldreomsorg. En ökad befolkning kan också bidra till en ökad mångfald och ett mer levande samhälle, med fler möjligheter till socialt och kulturellt utbyte samt ett underlag för näringslivet. Med fler människor blir det mer liv och rörelse i bykärnorna, fler restauranger och butiker kan öppna och det kan skapa en mer levande ort.

3.2.6 Utveckla de flesta av kommunens centrala och östra tätorter, begränsa utvecklingen i några

Kommunen strävar efter att fördela befolkningstillväxten till de centrala och östra delarna av kommunen. Förskjutningen av befolkningen i kommunen till de centrala och östra delarna är i enlighet med de mål som ställts upp i Översiktsplan 2010. Bostadsutveckling utanför tätort och i småorter begränsas medan Vellinge och Månstorps kommundelar (förutom Arrie och Gessie villastad) avses växa med 25-55% under perioden 2021-2030.

En ökad befolkning i de centrala och östra delarna av kommunen kan skapa underlag för näringsliv och bidra till att bibehålla en utbyggd kollektivtrafik. Ett större befolkningsunderlag krävs för att kunna utgöra en regional kollektivtrafiknod (Pågatågsstation). För att skapa de attraktiva bytespunkterna med fler busslinjer, tätare turtäthet och fler möjligheter att resa kollektivt behöver bostadsutbyggnad i Östra Grevie och Västra Ingelstad beakta järnvägens strukturbildande funktion.

3.2.7 Bygga bostäder för särskilda behov

Kommunen ska tillgodose de särskilda behov av bostäder som finns i enlighet med gällande lagstiftning, även om dessa inte kan tillgodoses på marknadsmässiga villkor.

I enlighet med gällande lagstiftning är kommunen ansvarig för att tillgodose särskilda bostadsbehov för olika grupper, inklusive låginkomsttagare, trångbodda hushåll, hemlösa, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande asylsökande barn.

Det finns ett behov av fler platser i gruppboendestäder och serviceboendestäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och skyddade boenden. Kommunen undersöker möjligheten att köpa ytterligare platser i privata boenden och har påbörjat planeringen för ett nytt särskilt boende. Kommunen har vidare ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS, men arbetar på nybyggnation av gruppboendestäder och serviceboendestäder för att tillgodose behoven.

Kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag ökar i takt med att antalet äldre i kommunen ökar men den ökande möjligheten för äldre att bo kvar hemma minskar även behovet av att bygga nya vård- och omsorgsboenden. Kommunen har ett balanserat utbud av serviceboendestäder.

3.3 Insatser som krävs för att nå de uppsatta målen

3.3.1 Använda de kommunala verktygen för att möjliggöra bostadsproduktion

Kommunen ska ta fram detaljplaner, hålla markanvisningstävlingar och genomföra planer i enlighet med programmet för att uppnå den produktion som angivits. Bygglov ska kunna beviljas för de projekt som inte behöver planläggas på nytt, t.ex. i tätortskärnor. Utvecklingsinriktad planering i kommunens centrala och östra delar ska prioriteras. Särskilda tillväxtorter är Vellinge tätort, Hököpinge, Östra Grevie och Västra Ingelstad. Direktanvisning och ägardirektiv kan användas för att styra allmännyttans produktion. Kommunen ska samarbeta med privata fastighetsägare och entreprenörer för att utveckla och bygga bostäder på deras mark om den är utpekad i gällande översiktsplan.

3.3.2 Använda de kommunala verktygen för att begränsa bostadsproduktion

Kommunen har flera olika strategier för att påverka bostadsproduktionen i olika områden. På Falsterbonäset kommer befintliga restriktioner att fortsätta gälla för att undvika en alltför hög befolkningstillväxt, men undantag kan göras för bebyggelse i centrum och längs centrumstråk. Om det blir för mycket bostadsbyggande kan kommunen antingen pausa eller skjuta upp planläggning och markanvisningar, eller neka privata planbesked.

De höga produktionskostnaderna, bristen på detaljpanelagd mark och konflikter med allmänna eller nationella intressen är faktorer som kan begränsa bostadsbyggandet, men som inte ligger under kommunens kontroll. Kommunen prioriterar att utveckla centrala och östra tillväxtområden.

3.3.3 Fördjupade analyser av befolkningsutvecklingen i befintligt bestånd och ny bostadsproduktion genomförs.

Kommunen följer årligen upp den demografiska utvecklingen i det befintliga beståndet, inklusive fritidsboende, andelen äldre i nya flerbostadshus och utflyttning, samt tar hänsyn till omvärldsfaktorer som migrationspolitik i sin befolkningsprognos. Det är viktigt att ha koll på förändringar i det befintliga beståndet för att kunna bedöma hur mycket nybyggnation som är lämplig för att uppnå 1%-målet.

Marknadsefterfrågan på bostäder är en annan viktig faktor som kommunen följer noggrant. Om efterfrågan minskar påverkar det också bostadsbyggandet i kommunen. Varje år tar kommunen fram en byggprognos som följer upp årets byggnation och ger en prognos för de kommande tio åren.

För att få en bättre bild av inflyttarnas demografi föreslås en särskild studie. Studien kan antingen göras som ett eget projekt eller som en del av den översiktliga planeringen. Studien samordnas med befolknings- och byggprognoserna för att ge en mer detaljerad bild av inflyttarnas demografi och underlätta planeringen av bostadsbyggandet i kommunen. Ytterligare analyser som kan vara intressanta att göra är att undersöka och utvärdera vilka typer av bostäder som efterfrågas mest av olika målgrupper.

3.3.4 Möjliggöra nettoinflyttning i ca 830 bostäder genom att bygga ut allmän platsmark, markanvisa och planlägga

Det är avgörande för kommunen att planera och anvisa mark för att möjliggöra inflyttning i ungefär hälften av de potentiella 1 650 bostäderna i "max-scenariot". Resten av bostäderna är i olika byggskedan där privata byggherrar tar initiativ. Ibland kan byggherrar vilja ändra planerna eller hoppa av, vilket gör att gränsen mellan kommunens och privata byggherrars insatser ibland är oklara.

3.3.5 Möjliggöra nettoinflyttning i ca 630 bostäder genom bygglovsgivning

De övriga ca 630 bostäderna kan tillkomma på platser där kommunen redan har genomfört planläggning, markanvisning eller utbyggnad av allmän platsmark, eller där privata byggherrar avvaktar med att genomföra utbyggnaden. Kommunen fortsätter att bidra med insatser i form av bygglovsgivning för att underlätta byggandet av dessa bostäder.

Av de 630 bostäderna förväntas cirka 140 vara fritidshus som nettoomvandlas till permanentboenden. Det beräknas att det totala antalet bygglov för denna typ av bostäder kommer att vara cirka 330 under perioden 2023-2030. Detta innebär att det faktiska antalet nya bostäder som byggs är cirka 720, istället för 630. Det är dock viktigt att notera att de extra bostäderna inte bidrar till bostadsförsörjningen eftersom det inte sker nettoinflyttning i dem.

3.3.6 Möjliggöra fler 1:or och 2:or med hyresrätt

Kommunen förväntar sig att cirka 350 hyresrätter kommer att byggas i kommunen under de kommande tio åren. Kommunen vill genom att ställa krav i markanvisnings- och exploateringsavtal eller genom allmännyttan se till att en del av dessa hyresrätter är mindre bostäder som passar för ungdomar i åldersgruppen 19-25 år.

Allmännyttan förväntas nyproducera ca 75 lägenheter med hyresrätt med inflyttning före 2031. Allmännyttan har inget särskilt direktiv att bygga en viss mängd bostäder, utan förväntas konkurrera på samma villkor som andra aktörer genom markanvisningstävlingar eller genom att köpa in mark för bostadsexploatering. Om det inte byggs tillräckligt många hyresrätter på marknaden, kan kommunen använda direktanvisning och ägardirektiv för att styra allmännyttan att producera fler hyresrätter.

3.3.7 Bostadsproduktion i kommunen ska fortsatt vara attraktiv och hållbar genom att krav ställs

Bostadsproduktion i kommunen ska vara både attraktiv och hållbar, och kommunen ska säkra kvaliteten vid nyproduktion genom markanvisnings-, exploateringsavtal och detaljplanläggning. Detta innebär att kommunen ska ta hänsyn till varje ors unika identitet och historia, och bygga efter dess förutsättningar. Hållbara materialval och energilösningar ska uppmuntras och premieras vid bostadsproduktionen. Genom att uppmuntra hållbara materialval och energilösningar kan kommunen bidra till minskad miljöpåverkan från bostadsproduktionen, vilket är viktigt för att uppnå hållbarhet på både lokal och global nivå.

Även allmännyttan måste uppfylla dessa krav vid bostadsproduktion. Allmännyttan är kommunens egna bostadsbolag som bygger och förvaltar hyresrätter. Det innebär att kommunen har möjlighet att påverka bostadsbyggandet på ett direkt sätt genom att ge ägardirektiv till allmännyttan och därmed styra vad som byggs och hur det byggs.

3.3.8 Bevaka eller begränsa bostadsproduktionen så att målet om en procent befolkningstillväxt i kommunen som helhet hålls

Målet är att befolkningstillväxten inte ska överskrida 1%. För att uppnå detta kan antingen bostadsproduktionen begränsas till ca 1 300-1 400 bostäder före 2031 eller att andra demografiska faktorer ger ett lägre utslag än vad som prognostiserats. Det är dock svårt att exakt fastställa vilket antal bostäder som behöver byggas eftersom det också beror på vilken typ av bostäder det är som byggs och olika faktorer som påverkar bostadsmarknaden.

Det är också realistiskt att anta att inte alla planerade bostäder kommer att förverkligas inom 10-årsperioden och att det kan tillkomma nya projekt under samma tidsperiod. Demografiska faktorer som påverkar befolkningsutvecklingen kan också avvika från prognoserna. Om bevakning visar att bostadsbyggandet eller demografiska faktorer inte ger det önskade resultatet kan åtgärder vidtas, som att förskjuta kommunala projekt framåt eller neka privata intressenters planbesked.

Översiktsplanen från 2010 har en överkapacitet i förhållande till kommunens önskade maximala befolkningstillväxt. Samtidigt har kommunen inte växt med mer än ca 1,1 % i genomsnitt per år under de senaste tio åren (2012-2021). Om kommunen framöver växer mer än önskat är det viktigt att ta fram en ny översiktsplan, och analysbilagan samt kommunens årliga bygg- och befolkningsprognoser utgör viktiga underlag i detta sammanhang. En planeringsstrategi måste också antas senast 2024 enligt ny lagstiftning.

Bild tagen på Skanörs vångar. Arbetet tog fart 2018. Området ligger ungefär 1,5 meter över medelvattenivån och området har höjts med cirka två meter.



3.3.9 Begränsa utvecklingen till lägre än en procent befolkningstillväxt på Falsterbonäset

På Falsterbonäset vill kommunen generellt motverka oönskad förtätning och avstyckningar. Detta görs genom att bibehålla de restriktiva bygglovsbestämmelser som finns. Vissa områden är undantagna, särskilt centrumstråket genom Höllviken, där kommunen ser det som positivt med förtätning. Särskilt positivt är uppförandet av små lägenheter i flerbostadshus som bidrar till lokala flyttkedjor då äldre personer kan flytta från sina stora småhus utan att behöva flytta från orten.

Följande kommunala insatser krävs:

- Bibehållna restriktioner inom bygglovsgivning inom detaljplaner med tilläggsbestämmelser antagna i samband med projektet "Hejda förtätningen".
- Fortsatt restriktiv hållning till planläggning av mindre gröna ytor i äldre planer med enskilt huvudmannaskap.
- Centrumomvandling i Höllviken längs eller i anslutning till Falsterbovägen med flerbostadshus tillåts genom bygglovsgivning eller planläggning.
- Nuvarande omvandlingstakt, ca 19 bostäder per år netto i Höllviken-Ljunghusen av fritidsbostäder till permanent boende tillåts genom bygglovsgivning.
- I Skanör-Falsterbo föreslås inga åtgärder i nuläget för att hindra fortsatt utglesning, dvs. ca 2,5 bostäder per år (småhus) omvandlas från permanent boende till fritidsboende.
- Attefallsåtgärder bevakas. Om attefallsåtgärder leder till ett ökat befolkningstryck på Falsterbonäset bör frågan om ytterligare restriktioner, motsvarande de som infördes med "Hejda förtätningen"-projektet, genom planläggning lyftas.
- Utbyggnad sker av Gläntan vid Falsterbokanalens, totalt sett motsvarande ungefär 70 bostäder.
- Begränsad planläggning för ett mindre område i Östra Höllviken, under 100 bostäder totalt med särskilda ungdomsbostäder, genomförs med sikte på inflyttning före 2030. Övrig planläggning i Östra Höllviken siktar på inflyttning först efter 2030.
- Markanvisning för Kronodalsgården, ca 100 bostäder i flerbostadshus, sker mot slutet av perioden

3.3.10 Utveckla kommunens centrala och östra tätorter

Tätorterna i Vellinge och Månstorps kommundelar (med undantag av Arrie och Gessie villastad) avses växa med ca 25-55 % totalt i befolkning under perioden 2021-2030.

För att möjliggöra detta krävs främst följande kommunala insatser:

- Fortsatt utbyggnad av allmän platsmark och infrastruktur i Herrestorp i Vellinge tätort för småhus och radhusbebyggelse
- Uppförande av återstående bebyggelse på Campus i Vellinge tätort
- Utbyggnad av allmän platsmark och infrastruktur vid Eskilstorp (Vellinge parkby) i Vellinge tätort
- Utveckling av Vellinge centrum, norr om livsmedelshandeln
- Markanvisning(ar) av mark i Östra Greve, norr och öster om järnvägsstationen
- Markanvisning(ar) av mark i Västra Ingelstad, vid Hötoftavägen
- Uppförande av bebyggelse i centrala Västra Ingelstad, f.d. kommunalhuset
- Planläggning av mark i södra Västra Ingelstad, ekobyn

3.3.11 Särskilda bostadsbehov

För att möta socialtjänstens behov behöver kommunen möjliggöra ett mindre antal bostäder med kapacitet för trångbodda och hemlösa storfamiljer. Dessa bostäder ska i första hand ställas som krav i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal. Om det inte ger resultat, ska kommunen använda sig av Vellinge Bostäder AB:s särskilda ägardirektiv för att köpa in eller bygga dessa bostäder.

Ett nytt vårdboende kommer att färdigställas på f.d. Eskilsgården för att möta behoven av nya platser på vård- och omsorgsboende från slutet av 2022 fram till 2026. Enligt preliminära långtidsprognoser kommer det att finnas behov av ytterligare ett vård- och omsorgsboende först under 2040-talet när 60-talisterna kommer upp i åldrarna över 80 år.

Behovet av trygghetsbostäder kommer att öka mot slutet av perioden och privata initiativ till sådana bostäder bör premieras. Kommunen avser inte själv uppföra trygghetsbostäder.

Från och med 2023 finns det behov av nya platser både i form av grupp- och servicebostäder för funktionsnedsatta. Kommunen kommer i första hand att ställa krav i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal för att möta detta behov. Om det inte ger resultat, kommer Vellinge Bostäder AB:s särskilda ägardirektiv att användas för att köpa in eller bygga dessa bostäder.

Det finns ett underskott på bostäder med rimliga kostnader för nyanlända efter etableringsperioden. Kommunen förväntar sig att bristen på bostäder för nyanlända efter etableringsperioden kommer att kvarstå under de närmaste åren. Enligt kommunens handlingsplan för integration 2020-2023 kommer det inte att införas förtur eller särskilda lösningar för nyanlända, utan de kommer att hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden vilket i praktiken innebär att de flesta kommer att lämna kommunen.

3.4 Hur kommunen ska ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Det finns flera olika nationella mål och uppdrag som påverkar bostadsmarknaden och samhällsplaneringen i Sverige. Det övergripande nationella målet för bostadsmarknader är att skapa långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där utbudet av bostäder möter konsumenternas efterfrågan och svarar mot deras behov. Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en bra livsmiljö från social synpunkt där en långsiktigt hållbar hushållning med naturresurser och energi främjas, samtidigt som bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Det nationella målet för integrationspolitiken är att främja lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Enligt bosättningslagen har kommunerna ansvar för att integrera och bosätta nyanlända flyktingar. Vellinge kommun har en handlingsplan för integration där de erbjuder etableringsboende och tillfälligt boende under en period på högst 24 månader. Efter det har individen ansvar för att ordna eget boende, och nyanlända har ingen förtur i bostadskön. Nyanlända har dock tillgång till en bo-coach som kan hjälpa dem under processen.

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och minska hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är en av de åtta områdena inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som främjar social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för att minska hälsoklyftorna bör inriktas på att bryta boendesegregationen och främja hållbart byggande som motverkar skadliga miljöfaktorer.

Vellinge kommun arbetar aktivt med att ställa krav på hållbarhet i detaljplanering, markanvisningar och exploateringsavtal. Kommunen har ett program för hållbar utveckling som gäller fram till 2030 där man bland annat premierar projekt med tydliga hållbarhetsambitioner och främjar de olika orternas karaktärer genom god lokaliserad service och kollektivtrafik.

Kommunens Program för hållbar utveckling (Ks 2020/634) antogs i juni 2021 och gäller fram till 2030. Enligt programmet ska kommunen vid markanvisningar premiera projekt med tydliga hållbarhetsambitioner. Vidare ska Vellinge kommuns orters karaktärer bevaras och främjas med god lokaliserad service och strukturbildande kollektivtrafik.

Region Skåne har enligt plan-och bygglagen (PBL) fått i uppdrag att skapa en regionplan. Enligt regionplanen är en fungerande bostadsmarknad grundläggande för både individens möjligheter och samhällets utveckling. I Skåne ska bostadsmarknaden erbjuda en mångfald av olika bostäder i olika storlekar, lägen och prisklasser så att människor kan bo och leva över hela regionen. Tillgången till bostäder är avgörande för regional utveckling i Skåne och de lokala kärnorna bör utvecklas så att de fortsätter att erbjuda service och funktioner som mötesplatser.

3.4.1 Kommunens volymmål i ett regionalt perspektiv

Kommunen ska möjliggöra i genomsnitt mellan 155-205 bostäder per år vilket ungefär motsvarar beräkningarna av demografiskt bostadsbehov och bostadsefterfrågan enligt den nedbrytning av målen som Region Skåne har gjort. Enligt Region Skåne var det demografiska bostadsbehovet i Vellinge kommun år 2020 och 2021 ca 220 bostäder vardera året. Region Skånes bedömning av bostadsefterfrågan har däremot skiftat kraftigt: 2019 var det 138 bostäder, 2020 var det 209 bostäder och 2021 var det 335 bostäder.

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) anges att Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper. För att inte växa mer än 1 % behöver Vellinge kommun begränsa befolkningstillväxten. Beroende på den demografiska utvecklingen kan det innebära att bostadsbyggandet behöver begränsas till som mest ca 170 bostäder i genomsnitt per år (typen av bostäder har dock stor betydelse). Region Skåne antog regionplan för Skåne 2022-2040 den 14 juni 2022 men anger inte längre några volymmål för Skånes bostadsutveckling. Istället hänvisar Region Skåne till sina rapporter om marknadsdjup och demografiska underlag. Det totala marknadsdjupet för Skåne år 2021 anses vara ca 8 400 bostäder. Hur stor del av det regionala bostadsbyggnadsbehovet Vellinge kommun behöver bidra med finns det egentligen ingen säker modell för att beräkna. Det demografiska bostadsbehovet behöver beaktas, liksom bostadsefterfrågan och andra marknadsförutsättningar.

Den demografiska utvecklingen i kommunen är förutom bostadsbyggandet främst beroende av den nationella migrationspolitiken, omfattningen av fritidsboende i kommunen, fertiliteten, utflyttningen av ungdomar och ålderssammansättningen hos inflyttarna i kommunens flerbostadshus.

Region Skåne anger att kommunen år 2021 har ett marknadsdjup som innebär att efterfrågan i kommunen motsvarar att kommunen kan bygga ungefär 80 hyresbostäder årligen. Kommunen möjliggör ungefär hälften så många hyresbostäder, ca 45 hyresbostäder om året. Kommunen har ambitioner att öka produktionen av hyresbostäder men har som policy att det kommunala bostadsbolaget ska konkurrera på samma villkor som andra bolag, dvs. kommunen har inte för avsikt att direktanvisa mark eller projekt till allmännyttan. Den privata marknaden, å andra sidan, producerar inte hyresbostäder i kommunen i en mängd som motsvarar Region Skånes beräkningar i Vellinge kommun.

Om inte tillräckligt många hyresbostäder byggs kan kommunen öppna upp för direktanvisning till allmännyttan för byggande av hyresbostäder. Ett annat alternativ är att styra hyresbostadsproduktionen via ändringar i ägardirektivet för allmännyttan.

3.4.2 Kommunens bebyggelsestruktur i ett regionalt perspektiv

Vellinge kommun har goda kommunikationer med effektiv kollektivtrafik till Malmö, som är en viktig tillväxtmotor. Det finns högkvalitativ busstrafik längs E6:an och väg 100 som förbinder flera tätorter i kommunen, såsom Skanör-Falsterbo, Höllviken-Ljunghusen och Vellinge, med Malmö. Hököpinge tätort ligger inom cykelavstånd från Hyllie station och har kompletterande busstrafik. Östra Grevie och Västra Ingelstad i de

östra delarna av kommunen har också goda förbindelser till Malmö med Pågatåg. Vellinge kommun arbetar för att stärka sin befintliga Ortsstruktur. Kommunen vill utveckla befintliga strukturer med sammanhållen bebyggelse för att stärka de regionala målen. Därför vill kommunen utveckla de lokala kärnorna och pågatågsorterna för att skapa en möjlighet till service, mötesplatser och andra funktioner.

3.4.3 Kommunens bostadsbestånd i ett regionalt perspektiv

I Vellinge kommun är nyproduktionen av bostäder mer balanserad än det befintliga beståndet, med fler lägenheter som byggs i flerbostadshus än nya småhus. Tyvärr är produktionen av hyresrätter låg, och därför kommer kommunen att verka för att fler hyresrätter tillkommer i kommunen genom det kommunala bostadsbolaget, Vellingebostäder. Kommunen har dock inte för avsikt att direktanvisa projekt till allmännyttan i första hand, utan kommer att ställa krav på att en viss andel hyresrätter tillkommer i det privata bostadsbyggandet i markanvisnings- och/eller exploateringsavtal.

I det befintliga beståndet av bostäder finns en ekonomisk inlåsnings effekt som gör att många äldre bor kvar i stora småhus trots att deras behov kanske inte längre motsvaras av detta boende, och att småhusen kanske bättre hade behövts av barnfamiljer. Genom att satsa på nyproduktion av bostäder i flerbostadshus i Höllviken-Ljunghusen kan kommunen bidra till att fler äldre kan flytta till lägenheter och att flyttkedjor uppstår.

Var byggandet av bostäder sker i kommunen är av stor betydelse för befolkningstillväxten. I den sydvästra delen av kommunen, i Skanör-Falsterbo, byggs det främst fritidsbostäder. I Höllviken-Ljunghusen sker det en omfördelning av det befintliga beståndet, där äldre boende i småhus i närheten av nya flerbostadshusprojekt flyttar till lägenheter. I Vellinge tätort är det också vanligt att närboende flyttar till nya flerbostadshusprojekt. I Östra Grevie, Västra Ingelstad och Hököpinge är en större andel av de som flyttar till nya projekt från utanför kommunen, huvudsakligen från Malmö kommun.

Kommunen avser att fortsätta bygga nytt i alla sina tätorter och vill bejaka de olika identiteter och bebyggelsemönster som finns på de olika orterna. Det är viktigt att notera att äldre boende kan dra nytta av nybyggnationen av flerbostadshus i kommunen, eftersom de kan ha möjlighet att flytta till mer passande bostäder. Samtidigt kan byggandet av fritidsbostäder locka till sig nya invånare och bidra till kommunens ekonomi.

3.4.4 Bostäder för särskilda grupper i ett regionalt perspektiv

Kommunen har en historisk roll som en pendlingskommun i en storstadsregion, vilket innebär att många unga vuxna flyttar ut ur kommunen medan barnfamiljer flyttar in. Men denna trend håller på att bli alltmer balanserad över tid. Inpendlingen till kommunen ökar i förhållande till utpendlingen och fler arbetstillfällen erbjuds inom kommunen själv.

För att minska utflyttningsriskerna i åldersgruppen 19-25 år vill kommunen bygga fler bostäder för ungdomar. En del av utflyttningen beror på att unga söker arbete eller utbildning i större städer, men kommunen har en potential till pendling till dessa platser och önskar att fler unga ska kunna bo kvar i kommunen. Kollektivlägenheter eller smålägenheter kan vara lämpliga boendialternativ.

Kommunen kommer att öka antalet vård- och omsorgsboenden genom att bygga ett nytt boende vid f.d. Eskilsgården i Vellinge tätort, och fortsätter att erbjuda ett brett utbud av boendialternativ för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en boendeform som fungerar för dem, såsom trygghetsbostäder eller särskilt boende.

I kommunen tas nyanlända emot på särskilda boenden enligt anvisningstal från Migrationsverket och länsstyrelsen. Deras bosättning i kommunen begränsas till en kontraktstid på 24 månader, efter vilken de är hänvisade till den ordinarie bostadsmarknaden. Eftersom kommunen är attraktiv och har en stor andel ägande- och bostadsrätter, och ett mindre antal hyresrätter med lång kötid, är det huvudsakligen nyanlända med starka socioekonomiska förhållanden som har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen. Inga särskilda insatser för nyanlända planeras utöver detta. Efter anpassningsperioden på 24 månader har nyanlända samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter som personer ur den infödda befolkningen att etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen.

Kommunens mål inom funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt. Detta mål ska bidra till ökad jämställdhet och ta hänsyn till barnrättsperspektivet. För att uppnå detta behöver kommunen skapa fler grupp- och servicebostäder, antingen genom att använda allmännyttan eller genom avtal med intressenter. Kommunen kommer först att försöka uppnå detta genom avtal, men om målet inte kan uppfyllas kommer Vellingebostädernas ägardirektiv att användas för att skapa de rätta bostäderna genom allmännyttan.

3.4.5 Kommunens arbete med Agenda 2030

År 2015 antog världens stats- och regeringschefer Agenda 2030 för hållbar utveckling med 17 globala mål. Målen inkluderar att utrota fattigdom och hungersnöd, bekämpa ojämlikheter och främja jämställdhet, bygga fredliga och inkluderande samhällen, skydda mänskliga rättigheter, och säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Mål 11, som är relevanta för bostadsförsörjning, kräver att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara, och att tillgången till överkomliga bostäder ska säkerställas till senast 2030.

Kommunen har nyligen antagit ett program för hållbar utveckling där man strävar efter att bevara kommunens unika kvaliteter och värden genom en måttfull befolkningstillväxt på i genomsnitt 1% per år, bevara och främja orternas karaktärer, skapa en attraktiv och trygg kommun att bo i, och att ha en hög företagsklimatbedömning år 2030. Kommunen anser att nyproduktion inte är det huvudsakliga verktyget för att säkerställa tillgång till billiga bostäder, utan istället är det befintliga beståndet som måste utnyttjas för att tillgodose behovet av ekonomiskt överkomliga bostäder. Kommunen bidrar främst genom att antalet bostäder totalt ökar regionalt, eftersom de är en del av den regionala bostadsmarknaden och inte har ett eget inom kommunalt mål för frigörande av bostäder

3.4.6 Kommunens arbete med andra regionala mål

Den 14 juni 2022 antog Region Skåne Regionplan för Skåne 2022-2040. Ett av de regionala målen för bostadspolitiken är att kommunerna ska se till att det finns tillräckligt med bostäder som matchar behoven i Skåne. För att uppnå detta krävs en bostadsproduktion som möter efterfrågan, samt att befintliga bostäder utnyttjas mer effektivt.

För att utveckla Skånes flerkärniga Ortsstruktur är det viktigt att fortsätta bygga på befintliga strukturer med sammanhållen bebyggelse. Detta är avgörande eftersom det inte är möjligt att försörja en spridd bebyggelse med effektiv infrastruktur och kollektivtrafik. Vellinge kommun anslöt sig redan 2013 till dessa mål och insatser när ÖP2010 vann laga kraft.

Region Skåne betonar att kommunernas orter behöver kopplas till någon eller några av de regionala kärnorna eller tillväxtmotorerna för att stärka utvecklingen och sprida dess effekter över hela Skåne. Nästan alla tätorter i Vellinge kommun är väl kopplade till Malmö genom effektiv kollektivtrafik. Hököpinge tätort ligger inom cykelavstånd från Hyllie station och har kompletterande busstrafik. Östra Greve och Västra Ingelstad i de östra delarna av kommunen har också utmärkta förbindelser till Malmö genom Pågatågstrafik. Endast tätorterna Rängs sand, Arrie och Gessie villastad saknar effektiv kollektivtrafik, och det anges i riktlinjerna att ingen bostadsutveckling ska ske där efter 2026.

Vellinge kommun följer därmed den regionala modellen för att styra bostadsutbyggnaden huvudsakligen till orter med stark kollektivtrafik och för att utveckla lokala kärnor så att deras grundutbud av service och mötesplatser upprätthålls.

Kommunen har en bostadsmarknad där småhus och äganderätter dominerar, men nyproduktionen är mer balanserad och innehåller fler lägenheter i flerbostadshus. Detta bidrar till det regionala målet om en mångfald av boendeformer. Kommunen utvecklar bostäder i flera olika orter med olika prislägen och förutsättningar och arbetar med social och ekologisk hållbarhet i markanvisningar och planering. Även om kommunens utgångsläge är något ensidigt bidrar kommunen väl till variationen av bostäder i sin nyproduktion.

Som pendlingskommun till en storstad som är attraktiv främst för inflyttande barnfamiljer, har kommunen en utmaning att behålla unga vuxna mellan 19 och 29 år. Dessa personer flyttar ut ur kommunen oavsett kommunens egen bostadsproduktion. Kommunen har ett bostadsbestånd som kompletterar högskoleorters och tillväxtmotorers bostadsvolym som är mer anpassad för yngre vuxna utan barn.

Nyproduktion av bostäder är viktigt, men utgör samtidigt en liten del av det totala beståndet. Nästan alla bostadsbyten sker inom det befintliga beståndet, vilket gör rörligheten inom beståndet avgörande för människors tillgång till bostäder. Tillgången till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne.

Bruksparken i Hököpinge började byggas 1993. Byggnaden på bilden är från 2009, då uppkom två likadana byggnader och formade parken. Just nu pågår byggandet av fler bostadsrätter i Bruksparken och i skrivande stund finns det tolv höghus i området.





Bild tagen på Skanörs vångar. Arbetet tog fart 2018. Området ligger ungefär 1,5 meter över medelvattenivån och fick därför höjas med cirka två meter. Syftet med området var att skapa en unik boendemiljö med det gamla Skanör som förebild men med moderna lösningar.



