



Foto: Karin Rosvall, Svedala kommun

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGI

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING I SVEDALA KOMMUN

Antagande 2023-10-25



SVEDALA KOMMUN



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI

- RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING I SVEDALA KOMMUN

Antagandeverision 2023-09-25 Diarienummer: 2022-000250

Antagen av kommunfullmäktige 2023-10-25

Lisa Dieckhoff/Sofia Tjernström, ansvarig
Strategisk planeringsenhet

Arbetsgrupp:

Lisa Dieckhoff, samhällsstrateg
Karin Gullberg, stadsarkitekt
Kristina Larsen, utredare
Fredric Palm, strategisk planeringschef
Viktor Rosengren, mark- och exploateringsingenjör
Sofia Tjernström, samhällsstrateg

Politisk styrgrupp:

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott

Ordlista:

- Demografiskt bostadsbehov. Beräknas enligt ett tillvägagångssätt framtaget av Boverket och bestäms i grunden av två faktorer; utvecklingen av antalet hushåll och förändringen i det befintliga bostadsbeståndet. Därutöver antas att det behövs ett visst antal lediga bostäder som en buffert för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. I beräkningen tas också hänsyn till startläget, det vill säga om det vid periodens början råder över- eller underskott på bostäder. Det framräknade demografiska bostadsbehovet ska ses som en indikation på framtida behov givet att andra faktorer förblir mer eller mindre oförändrade. Dessa andra faktorer är bland annat bostadsbyggande, men också till exempel förutsättningar på arbetsmarknaden.
- Byggbaserad befolkningsprognos. Svedala kommun tar fram en byggbaserad befolkningsprognos med ett 15-årsperspektiv som bygger på en uppskattning av tillkommande bostäder de kommande tio åren samt en schablonräkning. Den byggbaserade prognosen anger hur många invånare som kan förväntas utifrån pågående byggnadstakt, jämfört med de nationella och regionala prognoserna som inte tar hänsyn till exploatering. Kommunens tillväxt är starkt beroende av tillkommande bostäder.
- Efterfrågan – marknadsdjup. Det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet fångar upp hushållens preferenser och ekonomiska förutsättningar.



Sammanfattning

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. Sveriges kommuner har ett bostadsförsörjningsansvar att i den fysiska planeringen planera för goda bostäder genom att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Det handlar om att skapa förutsättningar för att de bostäder som behövs ska kunna byggas. Föreliggande bostadsförsörjningsstrategi är Svedala kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostadsförsörjningsstrategin presenterar kommunens inriktning för bostadsförsörjningen samt vilka insatser som behövs för att uppnå en god bostadsförsörjning med utgångspunkt i utbyggnadsområden i Översiktsplan 2018 (ÖP2018).

Svedala kommun är en växande kommun i den expansiva Öresundsregionen. De senaste åren har befolkningstillväxten, antal nya bostäder och efterfrågan på att bygga ännu fler bostäder i kommunen ökat, vilket gör att det också finns ett ökat behov av att kommunen tar ansvar i att förstå och äga tillväxten. Förutsättningarna för en god bostadsförsörjning i Svedala kommun möter utmaningar i att det i kommunens tätorter finns varierande möjligheter att bo genom livets alla skeden, att det behövs en samverkan mellan tillväxt och kommunala investeringar för att möta framtida behov, att etablera och definiera Svedalas tätorter i ett regionalt perspektiv, att skapa en balans på bostadsmarknaden samt hur storskalig bostadsutbyggnad påverkar tätorternas identitet. Utöver utmaningarna som är baserade på en nulägesanalys av kommunens demografi, bostadsmarknad och andra förutsättningar, finns även regionala och nationella planer och program som förutsättning för kommunens inriktning för bostadsförsörjning.

För att skapa möjligheter till attraktiva bostäder genom hela livet och en god bostadsförsörjning ska kommunen arbeta utifrån följande:

- Balanserad tillväxt
- Varierad bebyggelse
- Attraktiva tätorter
- Fortlöpande uppföljning

För att nå och kunna arbeta efter den angivna inriktningen har ett antal insatser identifierats. Dessa är kommunövergripande och omfattar bland annat arbetssätt och nya underlag. Insatserna är även tätortsspecifika och består av rekommendationer för framtida bostäder för respektive tätort samt en tidsmässig prioritering av utbyggnadsområden i ÖP2018.

Sedan bostadsförsörjningsstrategin togs fram under 2022 har omvärlden förändrats. De osäkra omvärlds- och marknadsförutsättningarna gör det svårt att förutse den framtida utvecklingen, se vidare under Utmaningar. Svedala kommun har i föreliggande bostadsförsörjningsstrategi valt att bibehålla de mål som grundats på de prognoser som fanns vid strategins framtagande. Bostadsförsörjningsstrategin kommer att följas upp under kommande mandatperiod.



Innehållsförteckning

Inledning	5
Bostadsförsörjning i Svedala kommun	6
Inriktning.....	6
Utmaningar.....	7
Insatser för att uppnå en god bostadsförsörjning.....	10
Kommunövergripande insatser	10
Tätortsspecifika insatser	11
Förutsättningar.....	19
Nuläget i kommunen	19
Lagstiftning.....	23
Viktiga kommunala processer och styrdokument.....	23
Regionala mål och program.....	27
Nationella mål och program.....	28



Inledning

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. En bostad är för den enskilde inte bara en plats att sova på utan en grundläggande faktor för att fullt ut kunna leva sitt liv och vara en del av samhället. Genom livet bor en människa inte sällan i ett flertal bostäder, vissa för en längre tid, andra för en kortare, och dessutom i olika storlekar och boendeformer. En persons boenden genom livet kommer inte vara den andres likt. Sveriges kommuner har ett bostadsförsörjningsansvar att i den fysiska planeringen planera för goda bostäder. Det handlar om att skapa förutsättningar för att de bostäder som behövs byggas ska kunna byggas. Bostadsförsörjning handlar därför om att förstå och agera utifrån kommunens behov både när det kommer till att bygga nytt och när det kommer till att utveckla det befintliga beståndet.

Svedala kommun är en växande kommun i den expansiva Öresundsregionen. Kommunen erbjuder boendemiljöer och inom korta pendlingsavstånd finns arbetsplatser, universitet, fritidsaktiviteter, nöjen och allt annat som kan tänkas önskas i livet. Från att ha haft en låg tillväxttakt har befolkningsökningen de senaste åren procentuellt sett blivit en av de högsta i hela Skåne där fler och fler aktörer visar intresse av att bygga bostäder i kommunen. Bostadsbyggandet ökar på sikt, med variationer från år till år och de senaste årens trender skapar nya förutsättningar för kommunen. Jämfört med tidigare finns ett ökat behov för kommunen att ta ett tydligare ansvar över bostadsförsörjningen genom att förstå och äga kommunens tillväxt till följd av nya bostäder, i syfte att säkerställa en heltäckande attraktiv livsmiljö där samhällsservice hänger med. Bostadsutbyggnad, som är grunden för kommunens tillväxt, blir därmed ett viktigt verktyg för en framtida balanserad tillväxt och hela kommunens attraktionskraft.

Föreliggande bostadsförsörjningsstrategi är Svedala kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningsstrategin presenterar kommunens mål för bostadsförsörjningen samt vilka insatser som behövs för att nå målen med utgångspunkt i Översiktsplan 2018. Syftet med kommunens planering för bostadsförsörjning är att tydligare styra bostadsutvecklingen och ge förutsättningar för alla att leva i tillfredsställande bostäder. De riktlinjer och insatser som presenteras i bostadsförsörjningsstrategin fungerar som ett stöd vid detaljplanering, som underlag för diskussion i den översiktliga planeringen samt som underlag för beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i andra kommunala verksamheter.

Bostadsförsörjningsstrategin svarar inte för avvägningar om markens lämplighet enligt plan- och bygglagen. Beslut om framtida markanvändning tas i stället i översiktsplan eller detaljplan.



Bostadsförsörjning i Svedala kommun

Inriktning

Bostadsförsörjningsstrategin utgår från kommunens övergripande vision:

"I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet"

Tillsammans med Svedala kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2018 (ÖP2018), skapar visionen ramarna för den långsiktiga samhällsutvecklingen, där bostäder är en viktig byggsten. Översiktsplanen bygger på en vision om Det goda livet och om hur vi som kommun ska utvecklas på ett hållbart sätt med ambition att vara 30 000 invånare år 2045.

För att skapa möjligheter till attraktiva bostäder genom hela livet och en god bostadsförsörjning är bostadsförsörjningsstrategins inriktning att kommunen ska arbeta utifrån följande:

Balanserad tillväxt

Kommunen ska eftersträva en balanserad tillväxt, vilket innebär att planera för en jämn tillkomst av nya bostäder i relation till respektive tätorts storlek. Prioritet är att genomföra befintliga planuppdrag och planbesked och på längre sikt växa samlat och strategiskt. Riktvärdet är att kommunen behöver skapa förutsättningar för 120 nya bostäder per år på en rullande 10-årsperiod, vilket utgår från det demografiska bostadsbehovet (se ordlista sid 2).

Varierad bebyggelse

I Svedala kommuns tre största tätorter ska det finnas möjligheter att bo och leva genom livets alla skeden. Tätorternas bostadsbestånd ska utvecklas utifrån sina respektive förutsättningar till att innehålla ett varierande utbud av bostäder, storlekar och upplåtelseformer.

Attraktiva tätorter

Nya och befintliga bostadsområden och bostäder ska vara hållbara över tid, för miljön och för kommande generationer. De ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till att bygga hela tätorter, stärka tätorterna och byarnas respektive identitet och ge mervärden till hela tätorten. Tätorterna och byarna ska fortsatt vara igenkännbara, och för att nå det ska storlek, historia, skala, infrastruktur och karaktär särskilt beaktas.

Fortlöpande uppföljning

Kommunen ska föra ett aktivt och långsiktigt arbete för uppföljning och prognosering av bostadsbyggande genom relevanta nyckeltal.



Utmaningar

Inriktningen för kommunens bostadsförsörjning bygger på ett antal utmaningar som identifierats utifrån en analys av demografisk utveckling, bostadsbeståndet och bostadsmarknaden, förutsättningar för att bygga bostäder samt omvärld och trender. Underlagsanalysen sammanfattas i kapitlet Förutsättningar.

Osäkra omvärlds- och marknadsförutsättningar

Sedan bostadsförsörjningsstrategin togs fram under 2022 har omvärlden förändrats. I *Modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt* konstateras att bostadsefterfrågan (eller marknadsdjupet, se ordlista) minskat kraftigt (35% i Skåne) och är väsentligt lägre än det demografiska bostadsbehovet. För Svedala beräknas bostadsefterfrågan till 60 bostäder/år att ställa mot ett demografiskt bostadsbehov om 180 bostäder/år (snitt 2022–2031). Detta kan jämföras med siffrorna från 2021 då bostadsefterfrågan var 121 bostäder/år och bostadsbehovet 120 bostäder/år.

De jämförelsevis osäkra omvärlds- och marknadsförutsättningarna gör det dock ovanligt svårt att förutse framtida marknadsdjup. Det finns ett flertal faktorer som gör att marknadsdjupet kan röra sig både uppåt och nedåt under den kommande tiden.

Svedala kommun har valt att bibehålla det mål om 120 bostäder/år som grundats på de prognoser som fanns vid strategins framtagande samt fortsätta att följa utvecklingen.

Möjligheterna att bo genom hela livet varierar mellan tätorterna

I Svedala tätort finns en god variation mellan boendetyper och upplåtelseformer, vilket ger bättre förutsättningar för livets olika behov. Klågerup och Bara har fler begränsningar genom ett mer ensidigt bestånd och ensidiga upplåtelseformer. Befintligt bostadsbestånd med majoriteten småhus är väl anpassat för barnfamiljer som vill äga sin egen bostad. Planerade bostäder säkerställer ett fortsatt utbud till denna målgrupp i Bara och Klågerup samt till en begränsad del i Svedala tätort. För andra målgrupper kan kommunens tätorter bli mindre attraktiva och möjligheterna färre. Det märks framför allt genom att unga vuxna (19–25år) tenderar att vilja flytta från kommunen i stor utsträckning och äldre vuxna (44–64 år) tenderar att hellre flytta från kommunen än till kommunen.

Samverkan med kommunala investeringar och tillväxt

Svedala är en tillväxtkommun till följd av inflyttning där tillkomsten av nya bostäder är avgörande för en framtida befolkningsutveckling. Inflyttning sker både genom av omflyttning i befintligt bestånd när ett större hushåll ersätter ett mindre och när ett nytt hushåll flyttar in i en nyproducerad bostad. På senare år har antalet bostäder ökat, vilket i sin tur ökat antalet hushåll och inflyttare, där framför allt barnfamiljer är en drivande grupp som står för stor del av inflyttarna. Då inflyttarna är en stark påverkansfaktor till befolkningsutvecklingen blir tillskottet av bostäder viktigt för behovet av kommunal service och investeringar i samma takt inklusive drift av dessa. Inflyttarna är även viktiga för möjligheterna att fylla befintlig kapacitet. Ur ett ekonomiskt perspektiv behöver nya bostäder bidra till en strategisk tillväxt, då okontrollerad och ojämn tillväxt kan bli kostsam. Flerbostadshus och småhus har olika funktioner i



flyttkedjan, där båda bedöms behövas för att nå önskad tillväxt och tillgodose lokala behov. Flerbostadshus kan exempelvis frigöra småhus i befintligt bestånd, alternativt möjliggöra för invånare att bo kvar i orten, medan småhus kan få ett nytt hushåll att flytta till kommunen. Kommunens detaljplanering styr tillkomsten av nya bostäder och nuvarande planering av kommande detaljplaner innebär en framtida stark tillväxt på bostäder fram till 2030, varpå fler behöver fyllas på och på tätortsnivå väga upp för en skev fördelning mellan flerbostadshus och småhus. Exploatörer har dessutom fått planbesked/planuppdrag utifrån skisser som innehåller fler bostäder än det rekommenderade antalet i översiktsplanen. Det ger i sin tur osäkerhet vid byggprognos och i förlängningen vid kapacitetsberäkningar och behovsanalys av kommunal service.

Etablera och definiera Svedalas tätorter i den regionala kontexten

Svedala kommuns bostadsmarknad är integrerad i närregionen och påverkas starkt av vad som byggs runt om. Invånarna är regionala och rör sig mellan olika boendemiljöer genom livet, där kranskommuner som Svedala kommun står för barnfamiljer. Kommunens tre största tätorter har styrkor i sin identitet som går att utveckla. De skiljer sig mycket i karaktär till följd av sin historia, vilket är värdefullt för att särskiljas sinsemellan i ett regionalt perspektiv. Gemensamt för kommunens tätorter är närheten till natur och goda kommunikationer till arbetsplatser. Arbetsplatser lokalt är nämligen inte den drivande faktorn för att bosätta sig inom kommunen – de regionala kommunikationerna är viktigare. Det byggs främst bostäder i form av lägenheter i Malmö, medan det i kranskommunerna framför allt byggs småhus. Det finns således en regional konkurrens om det regionala tillgängliga boendet som alternativ till Malmö/Lund.

Balans på bostadsmarknaden

Bostadsbehovet ökar till följd av en ökad befolkning och möjligheten att efterfråga nyproducerade lägenheter har tidigare minskat. Enligt Region Skånes analyser sammanföll demografiskt behov och efterfrågan runt ca 120 bostäder år 2021, men framtiden är ovisst på grund av osäkerheter i världen och rådande konjunktur. Vissa grupper har svårare att efterfråga bostäder än andra och kan komma att välja andra kommuner, exempelvis Malmö med större utbud eller grannkommuner med generellt lägre bostadspriser. Sammanboende har goda förutsättningar att efterfråga alla typer av bostäder, till skillnad från ensamstående, särskilt ensamstående kvinnor. Det är en liten andel av hushållen som inte har en ändamålsässig bostad enligt Boverkets mätvärden för behovsbedömd bostadsbrist. Bostäder behövs kontinuerligt för sociala kontrakt inom socialtjänstens ansvar. Det finns ett högt tryck på stora hyreslägenheter från samtliga grupper, både med större och med mindre betalningsförmåga. Antalet >3:or är dock en låg andel av det totala beståndet, nämligen 9%. Bestånden av hyreslägenheter i flerbostadshus i Bara är ungt respektive litet, vilket skapar svårigheter att nå lokal balans. Bostadsmarknaden i Bara och Klågerup är beroende av Svedala respektive Malmö, vilket påverkar orternas självständighet och möjligheten att bo kvar när livet ändras.

**Påverkan på tätorternas identitet vid storskalig bostadsutbyggnad**

Storskalig bostadsutbyggnad utan omtanke av tätortens identitet riskerar resursineffektiva samt fysiskt och mentalt splittrade tätorter. Alla orters identitet har kulturhistoriska värden som är känsliga vid förtätning. Utöver det har Bara och Svedala tätort ett fysiskt arv från rekordårens stadsplaneringsideal med småhusbebyggelse i enklaver, och i Bara, Klågerup och Holmeja finns utmaningar i tätorternas storlekar då exploateringar kan ge effekt i antalet invånare och förväntad servicenivå. Storskaliga bostadsutbyggnader inom kort tid riskerar att ge homogena åldersgrupper och påverka igenkänningen av tätorten. Utmaningen är att bygga hela tätorter, läka samman och ta vara på mervärden av tillväxt.



Insatser för att uppnå en god bostadsförsörjning

Kommunövergripande insatser

För att nå kommunens önskade inriktning om en balanserad tillväxt, varierad bebyggelse, attraktiva tätorter samt en fortlöpande uppföljning har ett antal insatser identifierats på en kommunövergripande nivå. De kommunövergripande insatserna består av arbetssätt inom tjänstemannaorganisationen och framtagande av nya underlag. Arbetssätten omfattar förslag på nya rutiner för att skapa transparens till viktiga beslutsunderlag, exempelvis uppföljning av bostadsbyggande samt samverkansformer mellan nämndernas ansvar och de kommunala bolagen. Det generella syftet är att kommunens alla delar, nämnder och bolag ska bidra till bostadsförsörjningen. Vissa rutiner och samverkansformer är redan befintliga och nämns här för att understryka att de är viktiga. De kommunövergripande insatserna består även av nya underlag som kan ge en bättre förståelse av den lokala bostadsmarknaden och bidra till kommunens framtida bostadsförsörjning och översiktsplanering. God kunskap om nuläget och långsiktighet framåt ger förutsättningar för att kunna ta väl underbyggda beslut.

Insats	Vem	Syfte	Uppfyller mål
Rutin för kontinuerligt arbete med bostadsförsörjning	ks	Skapa en kontinuerlig arbetsmetod och löpande förståelse för bostadsbyggandet	<ul style="list-style-type: none">• Fortlöpande uppföljning• Balanserad tillväxt
Rutin för hantering av exploatering av kommunal mark	ks	Säkerställa kommunens vision vid exploatering av kommunal mark samt föra en aktiv markpolitik	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt• Attraktiva tätorter
Samverkan vid planbesked och planuppdrag samt god framförhållning av framtida detaljplaner	ks och tn	Säkerställa tillkomsten av nya bostäder i ett längre perspektiv samt förutsättningar för kommunala investeringar	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt
Samverkan gestaltad livsmiljö	ks med stöd av bmn, tn och Svedalahem, Svedab	Gemensamt ansvar för befintligt bestånd och bevarande av karaktärsskapande bebyggelse och boendemiljöer	<ul style="list-style-type: none">• Attraktiva tätorter



Insats	Vem	Syfte	Uppfyller mål
Samverkan sociala kontrakt med lokala hyresaktörer	sn	Säkerställa tillgång av bostäder inom kommunens ansvar	<ul style="list-style-type: none">Balanserad tillväxtFortlöpande uppföljning
Som delaktig eller självständig aktör initiera, driva och prioritera utbyggnadsområden på kommunal mark	ks	Säkerställa tillkomst till tomtkön, använda kommunalt markägande för att säkerställa variation	<ul style="list-style-type: none">Varierat bostadsutbud
Förtättningsanalys	ks	Identifiera potentiella förtättningsområden, säkerställa ytor för framtida bostäder	<ul style="list-style-type: none">Attraktiva tätorterBalanserad tillväxt
Prioritera platsskapande åtgärder vid exploatering	tn	Etablera nya stadsdelar genom att tidigt färdigställa allmänna ytor och motverka mentala barriärer	<ul style="list-style-type: none">Attraktiva tätorter
Tydliggöra allmännyttans samhällsansvar	ks och Svedalahem	Förtydliga och utveckla hur det kommunala bostadsbolaget bidrar till kommunens övergripande vision	<ul style="list-style-type: none">Varierat bostadsutbud
Planera och analysera framtidens boende för äldre	sn med stöd av ks och Svedalahem	Förbättra kunskapen om den lokala efterfrågan av ändmålsmässiga bostäder för äldre	<ul style="list-style-type: none">Varierat bostadsutbud

Tätortsspecifika insatser

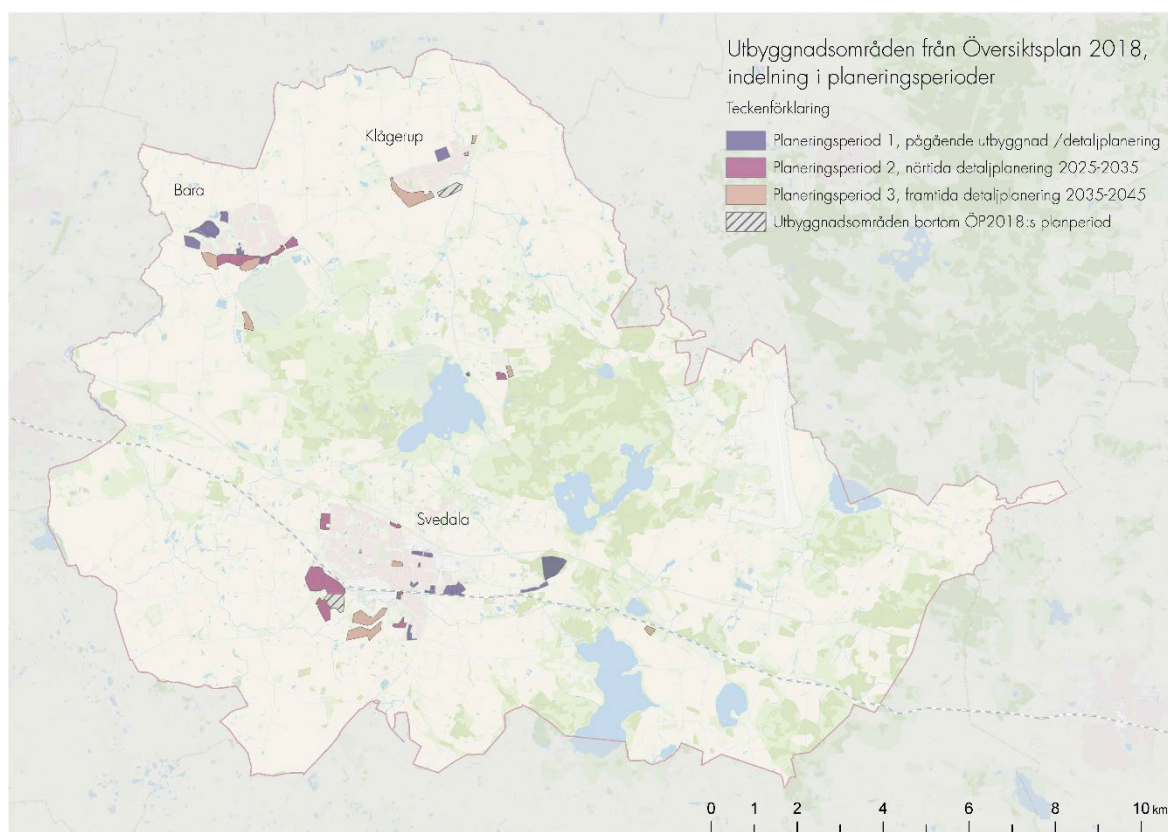
Planeringsinriktningen i ÖP2018 är ca 30 000 invånare år 2045 i Svedala kommun, vilket innebär en utbyggnad av i genomsnitt 120 bostäder/år. Denna siffra sammanfaller med Region Skånes analys av det demografiska bostadsbehovet och det faller sig därav naturligt att använda sig av utbyggnadssiffrorna från översiktsplanen i de tätortsspecifika insatserna. De tätortsspecifika insatserna består av rekommendationer för framtida bostäder för respektive tätort samt en tidsmässig prioritering av gällande översiktsplan.

Utbyggnadsområdena ur Översiktsplan 2018 har delats in i tre planeringsperioder som ska vara vägledande för när inom översiktsplanens planperiod (till år 2045) ett område bör börja planläggas. Syftet är att skapa förutsättningar för bostäder utifrån en balanserad tillväxt och att kommunen ur ett 10-årsperspektiv inte över- eller underplanerar antalet bostäder. Indelningen syftar även till att ge förutsättningar för en strategisk och långsiktigt samlad utveckling, där tätorterna kan ges möjlighet att växa i lagom takt och yteffektivt.



Planeringsperioderna är följande:

1. Den första planeringsperioden omfattar de områden som avses planeras och helt eller delvis genomförs inom kommande mandatperiod, det vill säga bostäder som 2022-12-31 inte var inflyttade, pågående utbyggnadsområden, pågående detaljplaner eller detaljplaner som fått planbesked om framtida planläggning.
2. Den andra planeringsperioden motsvarar utbyggnadsområden som i slutet på denna mandatperiod och de kommande mandatperioderna bör börja detaljplaneras för att fortsatt skapa en tillkomst av bostäder och varierad bostadsbebyggelse på längre sikt enligt riktvärdet 120 bostäder per år. Planläggning 2025–2035.
3. Den sista planeringsperioden, planeringsperiod 3, innehåller resterade utbyggnadsområden i Översiktsplan 2018 och detaljplanering avses påbörjas i den borte delen av översiktsplanens planperiod på grund av osäkerheter, olämpligheter, potentiella intressekonflikter samt perifera lägen. Planläggning 2035–2045.



Antalet bostäder utgår från översiktsplanens rekommendationer för respektive område. Utöver det innehåller beräkningen per 10 år även en viss centrumförtätning i Svedala tätort och Bara. Riktlinjer i Översiktsplan 2018 om centrumförtätning kan tolkas utöver utpekade områden. Ett flertal osäkerheter har identifierats, där risk för att bostäder enligt översiktsplanen inte kan komma att genomföras finns, till exempel på grund av inaktuella investeringar, osäker genomförbarhet eller påverkansfaktorer som tidigare varit okända.



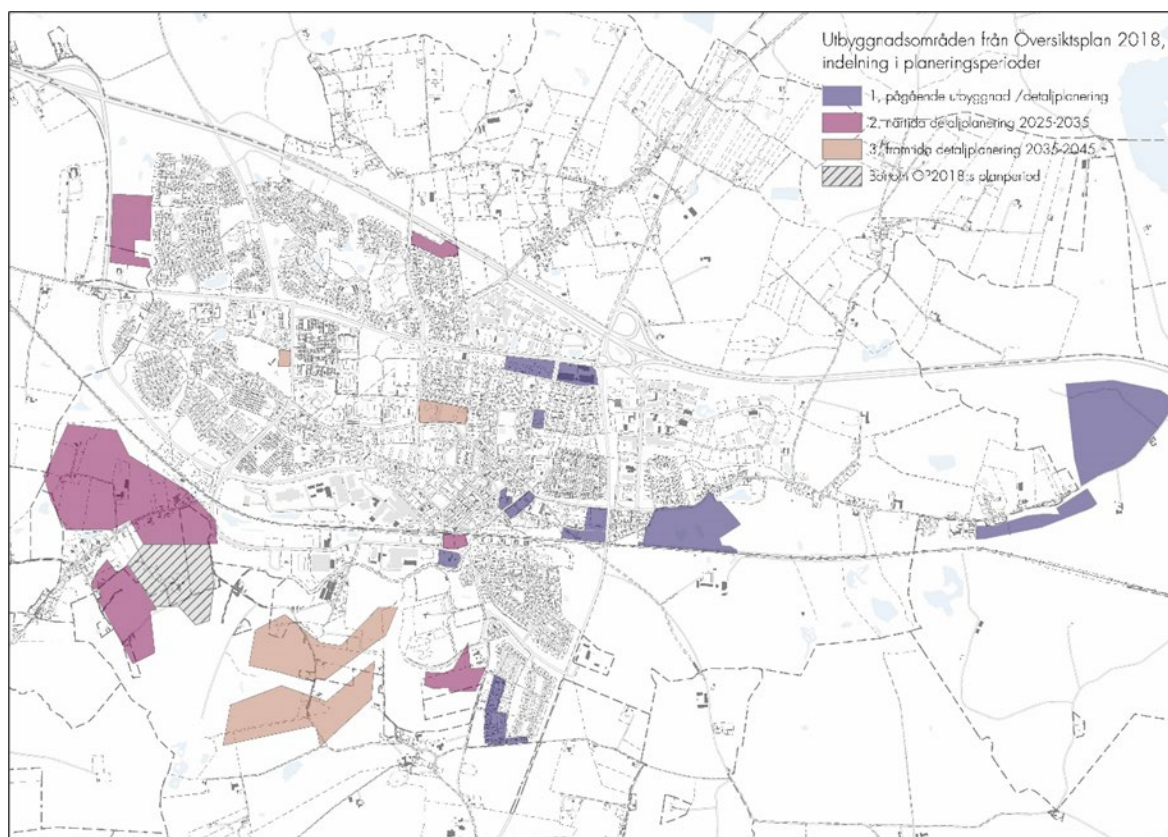
Område	Period 1	Period 2	Period 3	Osäkerhetsfaktorer i period 2 och 3
Svedala tätort	768	740	610	-475, osäker genomförbarhet och lämplighet
Bara	450	375	275	+350, nytt ställningstaganden i Bara S prövas i planprogram
Klågerup	131	0	220	
Landsbygden	121	25	45	-20, osäker genomförbarhet och lämplighet
Snitt per år	143	114	115	

Svedala tätort

I Svedala tätort prioriteras att knyta ihop de olika stadsdelarna med varandra och centrum för att låka samman tätorten och skapa underlag för stadsliv. Under de kommande åren kommer stationen att byggas om, vilket minskar järnvägens barriäreffekt och skapar förutsättningar för två mer integrerade sidor av tätorten. Bostadsbyggande kan bidra till att ta vara på just den satsningen. Tätorten kommer de kommande åren att få ett starkt tillskott av flerbostadshus, vilket gör att småhus behöver prioriteras, exempelvis bedöms tillgång till fribyggartomter låg. Förtätning genom småhus skulle även vara ett sätt att uppehålla tillgången till nyproducerade småhus. Tätorten har en jämn tillgång till hyresrätter och bostadsrätter, något som fortsatt behöver beaktas och diskuteras med privata exploatörer. En stor andel av de kommunala hyresrätterna är i småhus/marklägenheter, vilket ger möjligheten att bo någonstans som känns som ens eget boende utan krav på kapitalinsats. Variationen av bostäder bedöms vara god, och för att utveckla tätortens bostadsbestånd bör bostäder och bostadsmiljöer som är intressanta för unga vuxna och äldre skapas. Framtida bostadsförsörjning i Svedala tätort med framför allt tillskott av småhus är beroende av utbyggnad söder om järnvägen, vars struktur, utvecklingstakt och täthet utreds fördjupat i planprogramsskedet. Anledningen till att detaljplaner söder om järnvägen föregås av planprogramsskedet är att det finns flertalet osäkerhetsfaktorer kopplat till genomförande och behov av nya stora kommunala investeringar, exempelvis risk- och skyddsavstånd och infrastruktur. Pågående arbete med planprogram bör prioriteras för att säkerställa det framtida bostadsbehovet och dessutom säkerställa finansiering och genomförbarhet av infrastruktur samt kapacitet i skola/förskola. Centrumförtätning för Svedala tätort, utöver angivna bostäder i Översiktsplan 2018 bedöms till 10 bostäder/år i flerbostadshus och 1 bostad/år för småhus.

För Svedala tätort prioriteras följande utbyggnadsområden ur Översiktsplan 2018:

- Svedala S – Krågeholm och Aggarp
- Bostäder i samband med centrumutveckling inom 600 m från stationen
- Stationsområdet, den så kallade Silostomten
- Västra Infarten
- Norra Tofta



Insats	Syfte	Uppfyller mål
Knyta ihop de olika stadsdelarna	Läka samman tätorten och skapa underlag för stadsliv och dra nytta av stationsomvandlingen	<ul style="list-style-type: none">• Attraktiva tätorter
Planera för nya småhus	Säkerställa kontinuerlig tillkomst av småhus, inklusive fribyggartomter	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud• Balanserad tillväxt
Utveckla bostadsbeståndet med alternativa bostadskoncept	Uppföra bostäder och bostadsmiljöer som är intressanta för unga vuxna och äldre	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud• Attraktiva tätorter
Planprogram Svedala S	Säkerställa stadsbyggnadsvision, bostadsbehov, utbyggnadstakt, genomförande och osäkerhetsfaktorer	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt• Varierat bostadsutbud• Attraktiva tätorter
Förtätningsanalys	Utreda lämpliga utbyggnadsområden inom befintlig tätort, bidra till tillkomst av bostäder med befintlig infrastruktur, prioritera potentiella områden	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt• Varierat bostadsutbud• Attraktiva tätorter

Bara

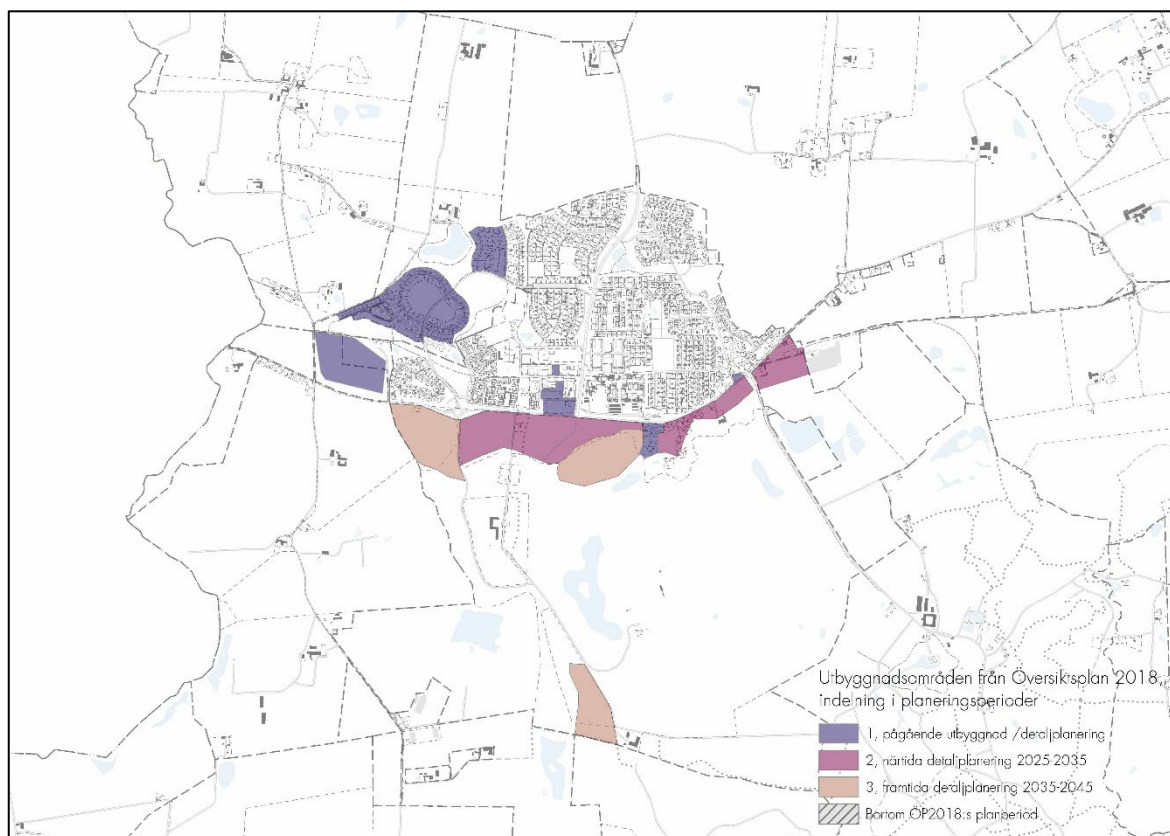
I Bara prioriteras att med bland annat hjälp av bostadsbyggande minska väg 841 som barriär och utveckla tätorten söderut. Utbyggnadstakt, typologi och täthet är viktiga aspekter som fortsatt behöver studeras i planprogram innan detaljplaneringen fortgår. Det har byggts och



kommer att byggas ännu fler nya hyresrätter de kommande åren, Svedalahems äldre hyresbestånd med radhus i varierande storlek är därför särskilt värdefullt för att balansera upp det yngre beståndet. En fortsatt förstärkning av centrum med bostäder i flerbostadshus ger bättre förutsättningar för varierad bostadsbebyggelse medan tätortens självständighet bland annat kan attrahera personer utan särskilda behov (unga vuxna, medelålders, friska äldre). Fler bostadsrätter i flerbostadshus och småhus i tätorten skulle vara positivt, då de i dag är få och möjliggör billigare bostäder jämfört med nyproducerade hyresrätter och stora äganderätter. Befintliga boendemöjligheter för personer med omsorgsbehov bör stärkas för att öka möjligheterna att bo i tätorten med en ändamålsmässig bostad genom hela livet. Centrumförtätning för Bara, utöver angivna bostäder i Översiktsplan 2018 bedöms till 4 bostäder/år i flerbostadshus och 1 bostad/år för småhus.

För Bara prioriteras följande utbyggnadsområden ur ÖP2018:

- Bara S – mellan PGA-rondellen och Spångholmsvägen
- Bara S – öster om Spångholmsvägen
- Östra Bara





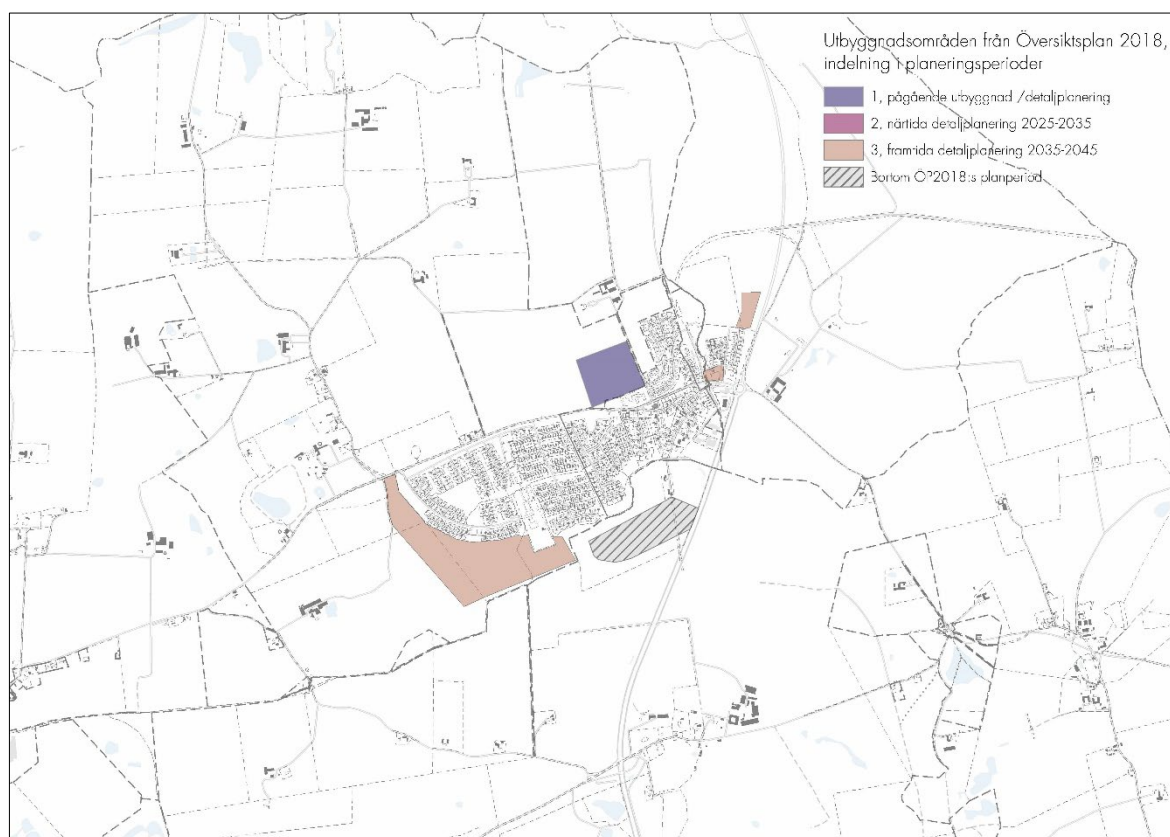
Insats	Syfte	Uppfyller mål
Planprogram Bara S	Säkerställa stadsbyggnadsvision, bostadsbehov, utbyggnadstakt, genomförande och osäkerhetsfaktorer samt överbygga väg 841 som barriär	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt• Varierat bostadsutbud• Attraktiva tätorter
Bibehålla och utveckla äldre hyresbestånd	Säkerställa variation inom hyresbeståndet	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud
Förstärkning av centrum	Förutsättningar för varierad bostadsbebyggelse och tätortens självständighet	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud• Attraktiva tätorter
Fler bostadsrätter	Alternativ till nyproducerade hyresrätter och äganderätter	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud
Bostäder, särskilda behov	Öka möjligheterna att bo i tätorten med en ändmålsmässig bostad genom hela livet	<ul style="list-style-type: none">• Varierat bostadsutbud

Klågerup

I Klågerup prioriteras en långsam tillväxt av nya bostäder med anledning av tätortens storlek. Kommande detaljplan norr om Solgården bör först genomföras innan nya områden börjar planläggas. Klågerup har mycket få hyresrätter och bostadsrätter, vilka behöver utökas för att öka variationen av boendeformer. Intresse finns från Svedalahem att förtäta inom sin fastighet i anslutning till Solgården, vilket bör studeras i kommande detaljplan. Bostäderna bör dock anpassas till den befintliga skalan. Svedalahems bidrag till allmännyttan är särskilt viktigt för att säkerställa den framtida tillgången av hyresrätter i tätorten. En variation av bostäder skulle även kunna underlätta ett generationsskifte de kommande tio åren utan att invånare behöver lämna tätorten.

För Klågerup prioriteras följande utbyggnadsområden ur Översiktsplan 2018:

- Samtliga utpekade områden bör senareläggas för att skapa en långsam tillväxttakt, kommunal mark vid Stensminne i sydvästra delen av byn bör detaljplaneras innan eventuell markförsäljning.



Insats	Syfte	Uppfyller mål
Långsam utbyggnad	Liten tätort där stor tillväxt ger stor påverkan	<ul style="list-style-type: none">Balanserad tillväxtVarierat bostadsutbudAttraktiva tätorter
Öka andelen hyresrätter och bostadsrätter	Öka möjligheterna att bo i orten utan krav att äga ett hus och möjliggöra för generationsskifte	<ul style="list-style-type: none">Varierat bostadsutbud
Vision Stensminne	Säkerställa stadsbyggnadsvision, bostadsbehov, utbyggnadstakt och genomförande samt skapa förutsättningar till att föra en aktiv markpolitik	<ul style="list-style-type: none">Balanserad tillväxtVarierat bostadsutbudAttraktiva tätorter

Landsbygden

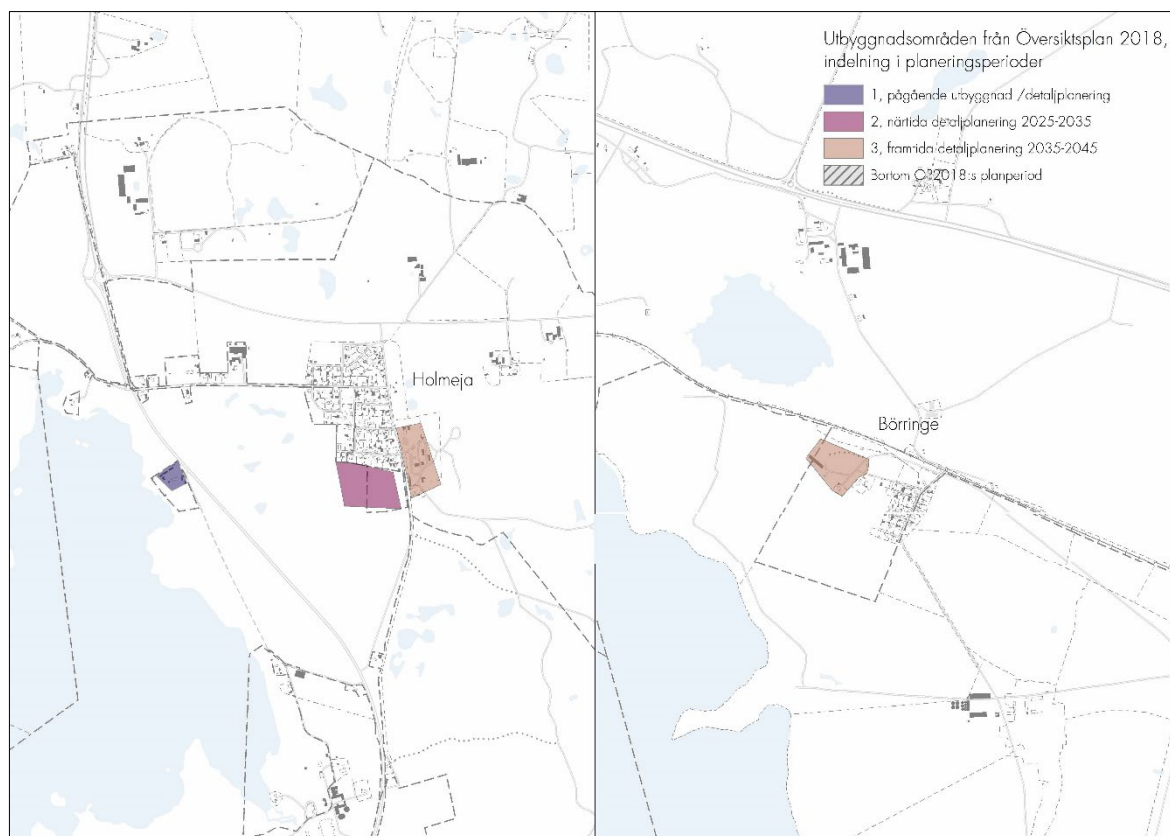
Antalet nya bostäder på landsbygden bör ske i mycket långsam takt, där lantlighet och bygemenskapen är viktigare än att säkerställa underlag till service. Holmeja och byarna saknar generellt sett kommersiell och kommunal service; i stället prioriterar Översiktsplan 2018 utbyggnad i tätorterna Svedala, Bara och Klågerup med anledning av tillgängligheten till service och kvalitativ kollektivtrafik. Prioriteringen är att stärka stöd i översiktsplanen för att



säkerställa restriktivitet till nya bostäder och värna byarnas identitet och jordbrukslandskapets värden. Det har gjorts ett förtydligande av Översiktsplan 2018 avseende tolkning av översiktsplanens riktlinjer för landsbygdens utveckling, men det bedöms finnas ett behov för ytterligare förtydligande för Västra Kärrstorp och Bjeret/Sjödiken på grund av hög efterfrågan av att få bygga nya bostäder. Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv ska bostäder på landsbygden ses som ett lantligt komplement till bostäderna i de stora tätorterna. Variation i bostadstyper och boendeformer bör ses som ett mervärde, men specifika insatser för att nå det prioriteras inte.

För landsbygden prioriteras följande utbyggnadsområden ur Översiktsplan 2018:

- Södra Holmeja



Insats	Syfte	Uppfyller mål
Mycket långsam utbyggnad	Lantlighet och bygemenskapen är viktigare än att säkerställa underlag till service; service prioriteras till de större tätorterna	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt• Attraktiva tätorter
Förtydligande av Översiktsplan 2018 avseende Västra Kärrstorp och Bjeret/Sjödiken	Säkerställa restriktivitet till nya bostäder, värna landsbygdens värden, behov av kommunal service	<ul style="list-style-type: none">• Balanserad tillväxt



Förutsättningar

Nuläget i kommunen

Nedan följer en sammanfattning i punktform av underlagsanalysens fem olika delar. Fördjupade beskrivningar finns i bilagan Underlagsanalys och är ett stöd till att förstå kommunens nuläge kopplat till bostadsförsörjning. Underlagsanalysen antas dock inte som en del av bostadsförsörjningsstrategin och ska betraktas som ett kunskapsunderlag.

Trender och omvärld

Den lokala bostadsmarknaden är starkt ihopkopplad med grannkommunerna och regionen. Utvecklingen omkring oss påverkar oss och människorna i Skåne är idag regionala människor med arbete, bostad och fritid på olika orter i olika kommuner. Sammanfattningsvis för trender och omvärld:

- Befolkningen i regionen förväntas bli yngre och äldre; det förväntas en strukturförändring.
- Fortsatt hög befolkningstillväxt i Skåne och speciellt sydvästra Skåne, bland annat på grund av invandring.
- Fortsatt upplevd bostadsbrist bland grannkommunerna med visst undantag i Staffanstorps och Trelleborg (avser kommunens övriga delar, inte centralort).
- Efterfrågan på bostäder ökar och är högre än det demografiska behovet i regionen som helhet.
- Procentuellt byggs det mest flerbostadshus i Malmö och Lund och flest småhus i kranskommunerna med undantag från Eslöv.
- Antal nybyggda småhus per år (i snitt de senaste 5 åren) är ca 100st fler i Malmö än i Svedala kommun, totalt byggs det drygt 2760 fler bostäder i Malmö än i Svedala kommun.
- Höga ambitioner för befolkningstillväxt i jämförbara kommuner >1,5%, med eftersträvan på ca 300 bostäder per år, stationsnära satsningar i Kävlinge och Staffanstorps med tät stadsbebyggelse.

Demografisk utveckling

Avsnittet beskriver vilka som bor i kommunen inklusive hur många det är idag, historiskt och i en förväntad framtid, vilka åldersgrupper som flyttar till och från kommunen, till/från vilka kommuner man flyttar och pendlar samt hur hushållen och deras ekonomi ser ut.

- Svedala kommun har 23 288 invånare (2022) och 9 305 hushåll (2021). Hushållsstorleken är 2,49–2,52
- Det är en typisk barnfamiljsstruktur i åldersfördelningen och innebär många barn och vuxna i 30–50 år. Andelen unga vuxna 19–25 år är liten.
- Kommunen har en stabil befolkningstillväxt sedan 1980, med kraftig inflyttning de senaste åren. Inrikes flyttnetto är den största förändringskomponenten och orsaken till befolkningsökning.



- Fortsatt förväntad befolkningsökning. Till 2031 förväntas befolkningen öka till mellan 25 526 (SCB) och 27 296 personer (Region Skåne). Kommunens byggbaserade prognos anger 27 129 personer år 2031 och 29 340 till år 2037.
- Flest personer bor i ett hushåll med två vuxna med barn 0-24år och andelen hushåll med en eller två personer är 59 % av samtliga hushåll
- Medianvärdet för disponibel inkomst i kommunen är 50 1100 kr, vilket är generellt sett högre än för Skåne i alla kategorier utom ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20–29 år.
- Inflyttning sker främst av barnfamiljer medan utflyttning sker av unga vuxna. Unga kvinnor har störst flyttbelägenhet, 38 procent av kvinnorna i åldern 22 och 24 år, jämfört med 21 respektive 24 procent av männen.
- Flest flyttningar sker till/från Malmö; ett ackumulerat positivt flyttnetto på 2 700 personer (2015–2021). Negativt flyttnetto finns till Skurup, Lund, Trelleborg, Eslöv, Sjöbo och Landskrona; ett totalt negativt flyttnetto på -504 personer (2015–2021). Antalet utflyttare är dock högst till Malmö.
- Flyttkedjeanalys på regional nivå visar att stora lägenheter och småhus ger längst flyttkedjor. På lokal nivå saknas analys, men enstaka projekt visar att nyproducerade hyresrätter är attraktiva för en bred målgrupp, potentiellt för nya och befintliga hushåll. Nyproducerade småhus och lägenheter med specialkoncept möjliggör för nya hushåll i kommunen.
- Totalt negativt pendlingsnetto på 3 936 personer, framför allt till Malmö.

Bostadsbestånd och bostadsmarknad

Avsnittet beskriver det befintliga beståndet av bostäder, bostadsbyggande, bostadsekonomi, bostadsbehov och möjlighet att efterfråga bostad, behovsbedömd bostadsbrist samt särskilda grupper tillgång till bostad. Sammanfattningsvis följer en beskrivning av den lokala bostadsmarknaden, hur den fungerar och vilka grupper som har det svårare än andra:

- Det finns 8 904 bostäder i kommunen (2021), fördelade på 69 % småhus och 28 % flerbostadshus. Det vanligaste är att äga sitt småhus och att bo i Svedala tätort.
- Kommunen har haft en stark tillväxt under rekordåren där det framför allt byggdes många småhus. Ett äldre bestånd finns i Svedala och utanför tätorterna.
- Det finns ungefär lika många bostadsrätter som hyresrätter i flerbostadshus. Flerbostadshusen är generellt äldre och yngre än småhusbebyggelsen.
- Svedalahem är en stark aktör med 71 % av hyresbostäderna.
- Medianhyresnivån, årshyra per kvadratmeter är 1152kr. För förmedlade hyresrätter 2019–2022 låg medianhyran något högre på grund av stor andel nyproduktion.
- Kötiden för en hyresrätt i Svedala tätort var 2019–2022 i median 7,3 år och det var i median 62,5 sökande per lägenhet (utifrån tilldelade hyresrätter).
- Till den populäraste lägenheten via Boplats Syd fanns 790 intresseanmälningar, en 4:a i radhus. Andelen stora lägenheter är liten, endast 9% av beståndet.
- Prisutvecklingen de senaste tre åren har varierat i samma trend som grannkommunerna. Kommunen har en köpeskillingskoefficient, ett "överpris", på drygt 1,5 gånger taxeringsvärdet. Bostadspriser och antal sålda bostäder är framför allt



jämförbara med grannkommunerna Kävlinge och Staffanstorp, medan andra grannkommuner avviker.

- Hushållens möjlighet att efterfråga bostäder har minskat mellan 2018–2020 för att 2021 kraftigt öka till följd av nya mätmetoder. Teoretiskt sett skulle det kunna säljas 120 nyproducerade bostäder/år. Efterfrågan är störst på bostadsrätter.
- Det demografiska bostadsbehovet har ökat till ca 120 bostäder
- Både ensamstående kvinnor och män utan barn har svårt att efterfråga nyproducerade hyresrätter som är större än 1:or. Ensamstående kvinnor har även svårt att efterfråga bostadsrätter som är större än 1 rum och kök. Sammanboende har möjlighet att efterfråga alla typer av bostäder.

Förutsättningar för att bygga bostäder

Förutsättningar för att bygga bostäder beskriver kommunens planberedskap i form av outnyttjade byggrätter och pågående projekt, pågående detaljplaner samt markanspråk för bostäder i Översiktsplan 2018. Dessutom beskrivs kommunens markägande samt infrastrukturinvesteringars påverkan på bostadsbyggandet.

- Utpekade utbyggnadsområden i Översiktsplan 2018 motsvarar idag ca 830 bostäder, varav 300 bostäder i flerbostadshus och 530 i småhus.
- Sedan översiktsplanen antogs har det beslutats om fem positiva planbesked, fyra detaljplaner och två planprogram har startats. Av detaljplanerna är tre förtätningar i Svedala tätort som inte preciserats i översiktsplanen och det finns en överplanering med ca 500 bostäder jämfört med Översiktsplan 2018. Fördelningen mellan orterna följer Översiktsplan 2018.
- Det pågår planprogram i Svedala tätort och Bara, omfattande ca 1 270 bostäder och kan förväntas förverkligas i etapper under hela översiktsplanens planperiod.
- Antal bostäder i pågående detaljplaner motsvarar ca 800 bostäder. På kommunnivå är det en majoritet av flerbostadshus framför småhus, på tätortsnivå betydligt mer ojämnt fördelat.
- Bostäder i pågående projekt, så kallade outnyttjade byggrätter, motsvarar ca 623 bostäder. Fördelning i tillkommande bestånd är till två tredjedelar i flerbostadshus och en tredjedel i småhus.
- Osäker finansiering och genomförande av infrastruktursatsningar kan påverka utbyggnad enligt översiktsplanen, vilket gäller Börringe station kopplat till ett framtida persontågstopp. Andra finansierade infrastrukturprojekt, exempelvis Svedala station, kan öka trycket på nya bostäder.
- Risk finns för att tröskelnivåer överskrids vid framtida exploatering och kräver investeringar i infrastruktur. Exempelvis finns kapacitetsbrister i VA-infrastrukturen i Svedala tätort för framtida exploateringar och trafikinfrastrukturen på väg 841.
- Behov av verksamheter och lokalisering inom kommunal och bolagens mark påverkar utbyggnaden av bostäder enligt översiktsplanen. Behov av t. ex. nya skolor kan påverka utbyggnadsområden för bostäder i ÖP 2018 liksom hänsyn till påverkan från befintliga verksamheter.



Orternas unika förutsättningar

Svedala tätort

- I Svedala tätort bor 11 635 personer och det finns drygt 5 000 bostäder (2021).
- Stora delar av småhusbeståndet byggdes under 1970-talet, medan flerbostadshusen har en mer varierande ålder. Det finns ett äldre bestånd kopplat till den första stadsplanen och den gamla bystrukturen.
- Pågående planer och outnyttjade byggrätter består till största del av bostäder i flerbostadshus, vilket kommer att påverka den framtida tillgången och fördelningen mellan flerbostadshus och småhus.
- Den äldre bebyggelsen har en speciell "Svedalakarakter" som är känslig mot storskalig nybyggnad.
- Utveckling enligt Översiktsplan 2018 innebär främst förtätning inom 1 km från stationen samt nya och större utbyggnadsområden i södra tätorten.
- Nya bostäder, framförallt i småhus, är beroende av utbyggnad söder om järnvägen.

Bara

- I Bara tätort bor 4 586 personer och det finns drygt 1 500 bostäder (2021).
- Tätorten växte kraftigt från enstaka hus till ca 1 000 bostäder under 1960 och 1970-talen, framför allt med småhus.
- Orten har vuxit kraftigt även de senaste åren med barnfamiljer och förväntas fortsatt växa till följd av nya flerbostadshus och småhus.
- Bara har ett ungt bestånd av flerbostadshus.
- Pågående planer består till största del av bostäder i småhus, dock förväntas andelen bostäder i flerbostadshus att öka från mycket låga nivåer.
- Orten är känslig när det kommer till proportioner och materialval då områden med grupphus till stor del är uniform.
- Framtida utvecklingsområden i översiktsplan saknas.

Klågerup

- I Klågerup tätort bor 2 270 personer och det finns drygt 744 bostäder (2021).
- Tätorten har en äldre historia som serviceort utmed järnvägen, men omvandlades alltmer till en pendlingsort efter utbyggnaden 1900-talets andra hälft.
- Tätorten har nyligen vuxit med många barnfamiljer genom utbyggnad av småhus i nordöst.
- Det finns nästan uteslutande småhus i Klågerup, såväl äganderätter som bostads- och hyresrätter. Samtliga bostäder i flerbostadshus är hyresrätter.
- Framtida utvecklingsområden i översiktsplan finns i sydväst på kommunal mark.
- Orten är känslig mot att läsbarheten över ortens historiska utveckling ska gå förlorad.



Landsbygden

- På landsbygden och i byarna bor 4 731 personer och det finns 2 117 bostäder (2021).
- Det finns fyra typer av bystrukturer utanför tätorterna: de medeltida byarna, järnvägssamhällena samt de som bevarats respektive splittrats vid skiftesreformerna.
- Holmeja är den största och klassas enligt SCB som tätort; ett järnvägssamhälle och runt 1910 fanns flertalet verksamheter och service.
- Liten befolkningsförändring de senaste åren där enstaka bostäder byggs spritt per år.
- Bostadsbeståndet är karaktäriserat av ett äldre bestånd och av småhus i äganderätter.
- Byarna och omgivande landskap är känsliga mot stor utbyggnad på grund av befintliga bystorlekar, byarnas skala och identitet, den historiska läsbarheten, landskapsbilden samt bevarande av jordbruksmark.

Lagstiftning

Sveriges kommuner har ett ansvar för den lokala bostadsförsörjningen och åtgärder som krävs för att det ska kunna byggas bostäder enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens ansvar ligger i att genom riktlinjer för bostadsförsörjningen skapa förutsättningar för bostadsbyggande, vilka ska innehålla:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Under 2022 har lagen även ändrats till att det tydligare ska framgå vilka bostäder som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Frågor angående bostadsbrist och trångboddhet ska särskilt belysas.

Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret medför inte någon ovillkorlig rätt till bostad för alla men för vissa grupper finns annan lagstadgad rätt till bostad. Kommunens skyldighet att anordna bostäder till särskilda grupper styrs genom bland annat Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Viktiga kommunala processer och styrdokument

Kommunal mål- och kvalitetsstyrning

Den kommunövergripande målstyrningen består av en kommunvision och prioriterade mål för kommunens verksamhet. Målstyrningen anger de delar i verksamheten som har högst prioritering för mandatperioden. Svedala kommunfullmäktige har antagit 4 målområden med 15 mål, däribland bostadsförsörjning inte ingår. Kommunens behov av bostäder relaterar dock till målområdena "Service och bemötande" och "Attraktiv näringslivskommun".



Bostadsförsörjningsstrategin ska betraktas som en del av kommunens kvalitetsarbete och för att inte blandas samman med de kommunövergripande målen, benämns kommunens mål för bostadsförsörjning i denna strategi som inriktning. Inriktningarna är en typ av långsiktiga mål och gäller tills vidare med målår 2045. Uppföljning sker minst en gång per mandatperiod genom beslut i kommunfullmäktige, i samband med beslut om planeringsstrategi samt som en del av väsentliga betydelser för räkenskapsåret i årsredovisningen.

Översiktsplanering

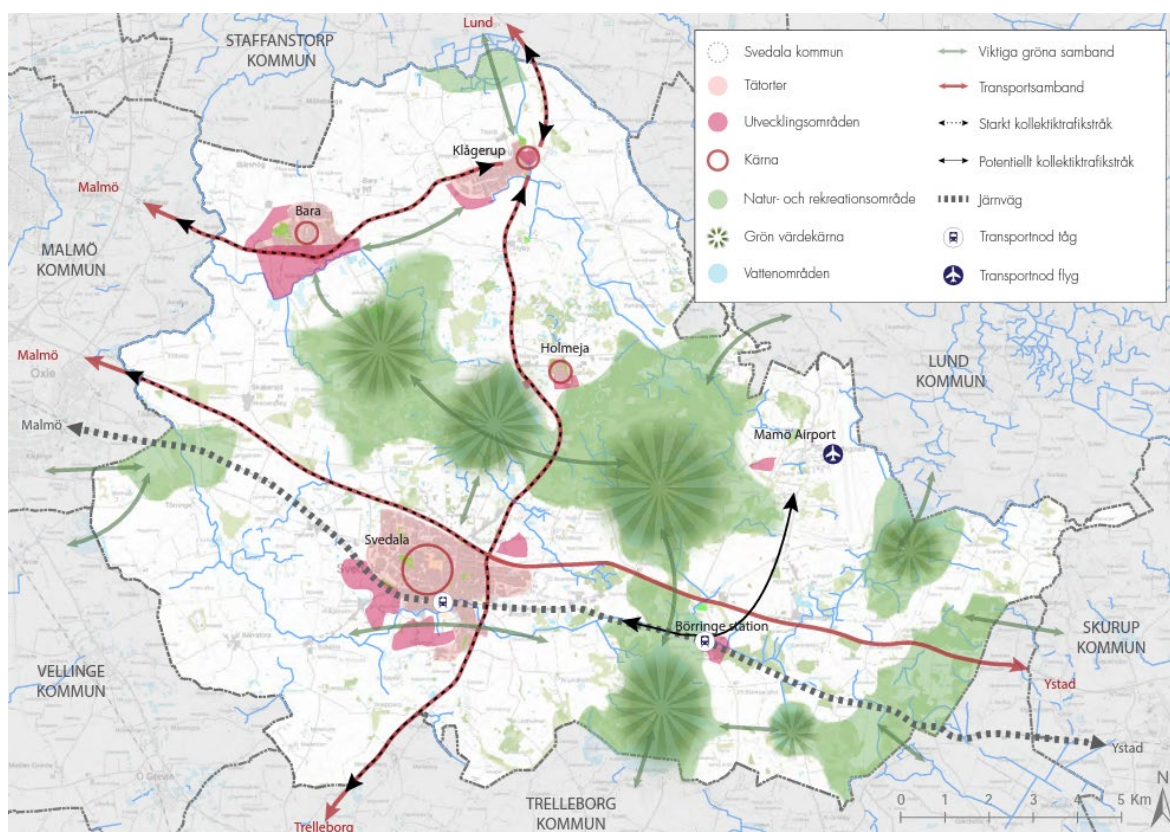
Kommunens översiktliga planering sker genom upprättande, genomförande och utvärdering av den kommunövergripande översiktsplanen.

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2018, antogs 2018 och vann laga kraft 2020. Den har inte ändrats genom geografisk eller tematisk fördjupning sedan antagande, utan kommunen har prioriterat ett genomförande genom detaljplanering och tematiska kunskapsunderlag, exempelvis inom grönstruktur, naturvård samt rekreation och friluftsliv. Senast september 2024 ska kommunen anta en planeringsstrategi, vilken ska innehålla ett beslut om gällande översiktsplans aktualitet samt vad kommunen ska prioritera kvarstående del av mandatperioden.

Översiktsplan 2018 som styrdokument presenterar ställningstaganden om den framtida mark- och vattenanvändningen i kommunen och prioriterar bland annat var och med vilken täthet det kan byggas bostäder i kommunen. Den ger en framtidsbild av Svedala kommun år 2045 och bygger på visionen om det goda livet och om hur Svedala som kommun ska utvecklas på ett hållbart sätt.

Enligt PBL 3 kap ska det i en översiktsplan framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Översiktsplan 2018 anger som strategi bland annat att kommunen ska växa fåkärnt med fokus i tätorterna Svedala, Bara och Klågerup, där 2/3 av bostäderna ska vara i Svedala tätort och 1/3 i Bara och Klågerup. Översiktsplanen tar höjd för att kommunen ska kunna växa med 9 000 nya invånare, vilket innebär ett markanspråk för ca 2 600 bostäder utöver dåvarande outnyttjade byggrätter. För att nå 30 000 invånare år 2045 anger Översiktsplan 2018 att det behöver byggas ca 120 bostäder per år, vilket motsvarar en årlig befolkningsökning på ca 1,2 %. Tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning, baserade på Översiktsplan 2010, angav ett högre befolkningsmål och att det behövdes byggas ca 150 bostäder per år. Översiktsplanen anger inte någon utbyggnadstakt, prioritering eller en anvisning om att det behövs fördjupningar.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och denna bostadsförsörjningsstrategi utgår från det demografiska bostadsbehovet, översiktsplanens politiska vision och markanspråk för bostäder, antal bostäder per utbyggnadsområde samt målsättning om befolkningsutveckling till år 2045. Denna bostadsförsörjningsstrategi fungerar även som ett inspel avseende framtida beslut om kommunens översiktsplanering. Däremot har det inte gjorts avvägningar mot andra intressen eller markanspråk.



Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

Riktlinjerna antogs 2017 och innehåller vägledande riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Riktlinjer för markanvisningar innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjer för exploateringsavtal anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska säkerställa genomförandet av en detaljplan på privat mark. På kommunal mark säkerställs genomförande genom köpeavtal.

Tomtköregler

Svedala kommun har specifika regler gällande fördelning av kommunala tomter för småhusbyggnation samt bostadsrätter. Fördelning sker genom den kommunala tomtkön och omfattar kommunala tomter för grupphus- och styckehusbyggnation. Grupphus med äganderätt eller bostadsrätt på kommunal mark eller där kommunen avtalat med markägaren/byggherren, samt privatägda tomter för småhusbebyggelse i samband med att kommunen avtalat med markägaren/byggherren. Fördelning sker i turordning och det är möjligt att ansöka om förtur.



Befolkningsprognos

Svedala kommun tar årligen fram en befolkningsprognos som underlag för kommande budget och planering av kommunal service. Kommunen har valt att arbeta med en byggbaserad befolkningsprognos med ett 15-årsperspektiv framåt som bygger på en uppskattning av tillkommande bostäder de kommande tio åren samt en schablonräkning.

Bostadsförsörjningsstrategin bidrar till befolkningsprognosen genom ett mer transparent arbetssätt för uppskattning av bostäder på lång sikt. Anledningen till att kommunen arbetar med en byggprognos framför en demografisk behovsanalys är att kommunens tillväxt är starkt beroende av tillkommande bostäder. En behovsbaserad analys skulle vara missvisande och inte ta hänsyn till de som flyttar till en nybyggd bostad. Det kan resultera i ett felaktigt underlag om till exempel behovet av nya skolplatser. Alternativa befolkningsprognoser görs regionalt av Region Skåne och nationellt av SCB. Dessa utgår från historisk utveckling men tar inte hänsyn till framtida exploateringar.

Lokalförsörjningsplanering

Lokalförsörjningsplaneringen har som syfte att verksamheternas lokalbehov tillses i rätt omfattning, med tillgång i rätt tid och till rimlig kostnad. Styrdokumentet kommunens lokalförsörjningsplan syftar till att på ett samlat sätt illustrera det kommande lokalbehovet för tio år framåt och är ett underlag till budget och investeringar på lång sikt.

Befolkningsprognosen och denna bostadsförsörjningsstrategi är viktiga planeringsverktyg och stödprocesser för att genomföra en effektiv och stabil lokalförsörjningsplanering. Det är även inom lokalförsörjningsprocessen som följd effekter av bostadsutbyggnad och befolkningsökning blir tydliga. Exempelvis genom platsbehov inom skola och omsorg.

Näringslivsstrategi

Kommunens näringslivsstrategi syftar till att tillsammans skapa ett starkt företagsklimat och kommunal tillväxt, där kommunens målsättning är att klassas som en av Skånes tio bästa näringslivskommuner senast 2022. Näringslivsstrategin innehåller fyra strategiska fokusområden som tillsammans visar vad som är viktigt för att skapa ett starkt företagsklimat och kommunal tillväxt. De fyra strategiska fokusområdena är service till befintligt näringsliv, service i samband med myndighetsutövning, nyetableringar samt nyföretagande och entreprenörskap. För att kunna ge service till befintligt näringsliv ska kommunen ha en samhällsplaneringsprocess som är kopplad till näringslivets förutsättningar genom att bland annat ha en god planberedskap för arbetsplatser och bostäder och ta hänsyn till näringslivets behov vid infrastrukturplanering samt utveckla gestaltning och innehåll av orternas offentliga stadsrum. Det operativa arbetet kopplat till samhällsplanering sker genom kommunens lotsgrupp.

Brottsförebyggande arbete

Den 1 juli 2023 träder en ny lag i kraft som ger Sveriges kommuner ett brottsförebyggande ansvar. Syftet med lagen är att säkerställa att kommunerna arbetar med brottsförebyggande åtgärder på ett samordnat, effektivt och kunskapsbaserat sätt. Både brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder inom samhällsbyggnadsprocessen behöver beaktas inom



planering för bostadsförsörjning, underhåll av bostadsområden, parker och torg. Svedala kommun har inlett ett arbete med handlingsplan för brottsförebyggande åtgärder samt har ett råd för trygghet och hälsa.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammen för kommunens tätorter och landsbygd är ett kunskapsunderlag till översiktsplanen, detaljplaner och bygglovsbeslut omfattande tätorternas kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammen består av en bebyggelseinventering av alla byggnader som tillkommit innan 1980 samt en klassning av de som bedömts som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De bidrar till bostadsförsörjningsstrategin genom att belysa den bebyggda miljös potential och känslighet. För framtida utveckling är det viktigt för att bevara värden i det äldre beståndet för att värna och utveckla tätorternas identitet.

Regionala mål och program

Strukturplan för MalmöLundregionen

Svedala kommun ingår i kommunsamarbetet MalmöLundregionen, vilket samlar kommunerna i det sydvästra hörnet för bland annat gemensamma ställningstaganden och påverkan inom översiktsplanering och infrastruktur. Tillsammans har kommunerna tagit fram en gemensam strukturplan, antagen i samtliga kommuner, som anger en gemensam målbild för 2035. Kommunerna vill arbeta för att MalmöLundregionen ska bli motorn mitt i Nordeuropa, en hållbar och sammankopplad storstadsregion med Sveriges bästa livsmiljö. För att nå målen ska kommunerna bland annat planera för variation och mångfald på bostads- och arbetsmarknaden, stärka utvecklingskraften i tillväxtmotorn MalmöLundregionen samt utveckla MalmöLundregionen med utgångspunkt i starka kollektivtrafikstråk.

Regional utvecklingsstrategi och Regionplan 2022–2040

Den regionala utvecklingsstrategin för Skåne bygger på visionen om Det öppna Skåne 2030. Visionen bygger bland annat på en öppenhet i samhället, i människors sinne och i rörlighet. Visionen preciseras i sex visionsmål som i sin tur har beskrivningar om hur målen ska nås.

Regionplan 2022–2040 vägleder hur den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 ska genomföras i den fysiska planeringen på regional och mellankommunal nivå. Regionplanen är framtagen enligt Plan- och bygglag (2010:900) och redogör för den framtida mark- och vattenanvändningen med ett antal planeringsprinciper. Regionplanen innehåller två planeringsprinciper för bostadsförsörjning, nämligen att

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne
- Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas

Region Skåne bidrar med att vara remissinstans till kommunernas översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjning, ta fram och sprida kunskap samt genom dialog och samverkan för att



ge stöd och samordning. Regionplanen innehåller även planeringsprinciper för hur bebyggelse bör planeras, gestaltad livsmiljö, hälsofrämjande livsmiljöer samt tätorternas grönstruktur som är gott stöd till den fysiska planeringen av bostäder i kommunens översiktsplan.

Region Skåne bedriver dessutom ett regionalt arbete med bostadsförsörjning tillsammans med länsstyrelsen genom att genomföra regionala analyser och skapa ett forum för dialog, samverkan och erfarenhetsutbyte mellan regionens kommuner. Flertalet av Region Skånes analyser ligger till grund för kommunens underlagsanalys till bostadsförsörjningsstrategin. Genom att kommunen till stor del utgår från Region Skånes behovsanalyser följs planeringsprinciperna i Regionplan 2022-2040.

Regional bostadsmarknadsanalys

Länsstyrelsen sammanställer årligen en regional bostadsmarknadsanalys för Skåne utifrån läget på bostadsmarknaden och kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten. Sammanfattningsvis beskrivs att det fortsatt upplevs finnas ett underskott av bostäder i de flesta skånska kommunerna, framför allt pendlingskommunerna nära Malmö och storstäderna. År 2021 fanns en befolkningsökning i 30 av 33 kommuner, ett regionalt positivt inflyttningsnetto från både utlandet och övriga Sverige. Bostadsmarknadsanalysen lyfter även hur de ekonomiska förutsättningarna är avgörande för hushållens möjlighet att efterfråga en bostad samt att vissa grupper har det speciellt svårt. Som exempel på grupper med låga inkomster nämns nyanlända eller personer med psykiska eller fysiska funktionsnedsättningar, unga, studenter, våldsutsatta och äldre.

Länsstyrelsen Skåne samverkar även med Region Skåne för att stötta kommunerna.

Nationella mål och program

Nedan följer en sammanfattning av de nationella beslut som påverkar den kommunala bostadsförsörjningen enligt Boverket.

Mål för integrationspolitiken

Avser att det ska finnas lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Kommunerna har ett praktiskt ansvar för integration och bosättning av nyanlända genom bosättningslagen. Nyanlända behöver därmed beaktas i den kommunala bostadsförsörjningen och uppmärksammas i underlagsanalysen.

Mål för funktionshinderspolitiken

Handlar om att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Det finns ett kommunalt ansvar att tillgodose bostäder till vissa med funktionsnedsättning och gruppen uppmärksammas i underlagsanalysen.



Agenda 2030

Av FN:s 17 globala mål har mål 11 – Hållbara städer och samhällens bäring på bostadsförsörjning, framför allt genom delmål 1.1 som handlar om att säkra bostäder till överkomlig kostnad. Underlagsanalysen undersöker bland annat bostadsmarknaden i kommunen och redovisar invånarnas möjlighet att efterfråga en bostad och ekonomiska förutsättningar att bo i olika bostäder. Kommunen har även tagit fram en hållbarhetsstrategi som fokuserar på den miljömässiga dimensionen, mål 6, 13, 14 och 15. Framtida arbete inom hållbar utveckling kan komma att inkludera den sociala dimensionen, där bostäder är en fråga.

Jämställdhetsmålet

Innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. För att nå målet är det viktigt att kommunerna beaktar genusperspektivet vid samhällsplanering. I underlagsanalysen visar delar av statistiken på skillnader mellan män och kvinnor för att tydliggöra mönster och huruvida det finns könsskillnader på bostadsmarknaden.

Folkhälsomålet

Handlar om att skapa samhällliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är en del av målet med syfte att skapa trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa, bland annat genom att bryta boendesegregation och minska exponeringen av skadliga miljöfaktorer. Underlagsanalysen redogör bland annat för boendeformer och upplåtelseformer i kommunen då storskaliga och homogena områden kan ge upphov till boendesegregation. Bostäders placering i förhållande till hälsofarliga källor hanteras i kommunens översiktsplan.

Ansvarig för dokumentets utformning och uppdatering:

Strategisk planeringsenhet

Strategiskplanering@svedala.se