

Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 – samrådshandling



Gläntan, Falsterbokanalen, 70 kommande bostäder under trädtopparna. Illustration: Wingårds arkitekter.

Ks 2020/624

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2030

Samrådshandling

Beslutsinstans: Antagande KF, Samråd Ksau

Behandlats i: Samhällsbyggnadsgruppen

Ansvarig chef: Mentor Demjaha, plan- och bygglovschef

Arbetsgrupp: Rickard Persson, planenheten (projektledare), Johan Olsson, fastighetsenheten, Fredrik Nilsson, bygglovenheten, Johan Lilja, översiktsplanarkitekt, Lisa Maria Dieckhoff, översiktsplanarkitekt

Referensgrupp: Christer Tedestål, Vellingebostäder, Åke Grönvall, ekonomidirektör, Peter Olsson, omsorgsenheten, Martina Ljung, mark- och exploatering

Kartor framtagna av Johan Olsson om ej annat anges.

INNEHÅLL

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2030.....	2
1. Inledning.....	3
2. Bostadsförsörjningslagen.....	4
3. Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2030.....	6
3.1 Slutsatser av den demografiska analysen, bostadsbehov och efterfrågan.....	6
3.2 Mål för bostadsbyggande och utveckling av det befintliga beståndet	8
3.3 Insatser som krävs för att nå de uppsatta målen.....	13
3.4 Hur kommunen ska ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.....	18

Ks 2020/624

1. INLEDNING

Varje kommun ska enligt lag (2000:1383) med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen (Bostadsförsörjningslagen, BFL). Riktlinjerna anger kommunens ansvar för planering och åtgärder som krävs för att nya bostäder ska kunna byggas i kommunen, men också för hur utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet ska främjas och för tillgången till bostäder som krävs för att lösa särskilda behov.

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

Bostadsmarknaden i kommunen domineras av småhus med äganderätt (ca 11 000). Det finns totalt ca 1 800 bostadsrätter och cirka 2 100 hyresrätter i kommunen. Antalet lägenheter i flerbostadshus är ca 2 500. Dessutom tillkommer cirka 700 specialbostäder och övriga bostäder. Det innebär att ca 3 200 bostads- och hyresrätter är i flerbostadshus inkl. specialbostäder och ytterligare 700 bostadsrätter är i småhus.

Prisnivån på ägande- och bostadsrätter är hög, med de högsta priserna på Falsterbonäset och lägre i de centrala och östra delarna av kommunen. Nästan hälften, ca 1 000, av kommunens hyreslägenheter finns i kommunens allmännyttiga bostadsföretag Vellingebostäder.

Vellinge kommuns gällande riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2015 och hade bl.a. som målsättning att möjliggöra mellan 2 250 och 3 250 nya bostäder fram till 2025. I slutet av 2020 hade det uppförts ca 1 150 nya bostäder och 2025 förväntas ytterligare ca 1 050 bostäder vara uppförda. Riktlinjerna syftade framförallt till att öka produktionen av bostäder då den under perioden 2000-2015 varit lägre än önskat. Kommunens målsättning, en befolkningstillväxt med 1 % i genomsnitt per år har uppfyllts för perioden 2011-2020 genom ett ökat bostadsbyggande under perioden 2016-2020.

Föreliggande förslag till riktlinjer, samrådsversionen, har tagits fram under våren och sommaren 2021 i arbets- och referensgrupper och delar av arbetet har presenterats i kommunens Samhällsbyggnadsgrupp. Efter samråd enligt BFL väntar omarbetning under vintern 2021. Riktlinjerna förväntas kunna antas i Kommunfullmäktige under våren 2022.

Riktlinjerna består av ett huvuddokument samt en analysbilaga. Huvuddokumentet anger mål och insatser samt vilken hänsyn kommunen tagit till regionala och nationella

Ks 2020/624

mål medan analysbilagan utgör de uppgifter om den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar som riktlinjerna grundas på.

2. BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAGEN

2.1.1 LAGRUM

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL) syftar planeringen av bostadsförsörjningen i kommunen till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (lag 2013:866).

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

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 den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Bostadsförsörjningslagen utgör ett underlag för den kommunala översiktliga planeringen. Översiktsplanen ska, enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900), redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Planläggning ska enligt 2 kap. 3 § 5 PBL främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Av 4 § BFL följer att antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 PBL.

Ks 2020/624

Att det finns ett lagstiftat ansvar för bostadsförsörjningen och att detta ansvar omfattar alla som har sin hemvist i kommunen, är inte detsamma som att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för den enskilde. Frågan om rätten till bostad är komplicerad.

I särskilda fall kan socialtjänsten vara skyldig att tillhandahålla en bostad som bistånd. Detta framgår av Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) (LSS) innehåller bestämmelser som reglerar kommunens ansvar för bostadsförsörjning. Enligt SoL ska Socialnämnden medverka i samhällsplaneringen för att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen (3 kap. 2 § SoL). Kommunen ansvarar för insatser för särskilt stöd och service för t.ex. barn eller ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet, eller för vuxna med behov av service eller anpassad bostad för vuxna (9 § LSS). Socialtjänstlagstiftningen kan leda till beslut som innebär att kommunens resurslägenheter behöver tas i anspråk.

Andra lagar som berörs av BFL är t.ex. lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. som reglerar stöd till bl.a. ombyggnader för att överbrygga funktionshinder, lag (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård och unga (LVU) samt Lag (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall (LVM).

Kommunens allmännyttiga (Vellingebostäder) är en viktig aktör i bostadsförsörjningen. Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag anger att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag huvudsakligen ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Bolaget ska drivas av affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Genom ägardirektiv och bolagsordning styrs bolagets verksamhet så att kommunen kan använda sina företag för att fullgöra sitt ansvar. Bolaget kan använda ett eventuellt vinstöverskott till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Sedan 2016 finns en särskild lag som reglerar kommunens ansvar att anordna bostad åt nyanlända. Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen) innebär att kommunen är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

Ks 2020/624

3. FÖRSLAG TILL NYA RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2021-2030

3.1 SLUTSATSER AV DEN DEMOGRAFISKA ANALYSEN, BOSTADSBEHOV OCH EFTERFRÅGAN

3.1.1 BOSTADSBYGGANDET ÄR MOTORN I BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN

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 vilket innebär att nya bostäder genererar inflyttning i kommunen. Det är inte så att en inflyttning i kommunen annars sker (förutom för nyanlända) och att en sådan skulle motivera ett ökat bostadsbyggande.

3.1.2 GEOGRAFISKT LÄGE, BOSTADSTYP OCH UPPLÅTELSEFORM STYR INFLYTTARNAS DEMOGRAFI

Även om bostadsbyggande genererar en befolkningsutveckling i kommunen generellt 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. Detta kan konstateras efter den inflyttningsanalys som gjorts. Vissa hypoteser kan framföras men analysen är inte heltäckande och måste kompletteras i framtiden om säkrare slutsatser önskas. Följande är exempel på hypoteser som kan vara en utgångspunkt för en sådan framtida analys:

- Nya bostadsrätter i Falsterbo kommer till stor del (40-70 %) 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

Ks 2020/624

- 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)

Erfarenheterna av de senaste årens bostadsbyggande visar att verkligheten inte motsvarat förväntningarna i bygg- och befolkningsprognoser. Det beror dels på att bostadsbyggandet inte fullföljts enligt prognoserna och dels av demografiska faktorer (högre fertilitet, in- resp. utflyttning av nyanlända, ökad utflyttning av ungdomar). I gällande Bostadsförsörjningsprogram 2025 angavs ett lägstascenario och ett högstascenario och det står nu klart att utvecklingen kommer att ungefärligen motsvara lägstascenariot.

Kommunens befolkningsutveckling de senaste tio åren har legat på ca 1 % i genomsnitt och en stor del, ca 30 %, av de föreslagna projekten i maxscenarierna blir antingen inte av eller förskjuts på framtiden. Visserligen tillkommer även något eller några nya projekt varje år, men dessa är färre eller mindre än de som förskjuts framåt i tiden. Det bör därför vara rimligt att anta att utvecklingen blir svagare än ett angivet maxscenario. Det som inte kan förutses är vilka projekt det är som inte blir av. Det bör därför antas att bostadsproduktionen och befolkningsutvecklingen kommer att vara lägre än den som beräknas i befolkningsprognosen. I nedan redovisade målsättningar finns förslag på hur detta kan beskrivas och bedömas.

Ks 2020/624

3.2 MÅL FÖR BOSTADSBYGGANDE OCH UTVECKLING AV DET BEFINTLIGA BESTÅNDET

3.2.1 MÖJLIGGÖRA NETTOINFLYTTNING I 1 700 - 2 300 BOSTÄDER

Kommunen avser möjliggöra permanent bosättning i maximalt ca 2 300 nya bostäder under perioden 2021-2030, eller i genomsnitt max 230 bostäder per år. Fördelningen småhus-lägenheter i flerbostadshus bör vara ca 45 % småhusbostäder (max ca 1 000 bostäder) och 55 % lägenheter i flerbostadshus (max ca 1 300 bostäder).

Bostadsbyggnadstakten är i paritet med det byggande som skett i kommunen under den senaste femårsperioden, men det finns ett mindre inslag av specialbostäder i den kommande 10-årsperioden än under de föregående 5 åren.

Begreppet nettoinflyttning innebär att p.g.a. utglesning (permanent boende som omvandlas till fritidsboende) är faktisk bostadsproduktion högre än faktisk nettoinflyttning. Det rör sig om ytterligare ca 150-200 bostäder som förväntas tillkomma, alla på Falsterbonäset, så siffran för faktiskt nytt bostadsbyggande är i maxscenariot närmre 2 500 bostäder till och med år 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 och befolkningstillväxt. I en avslutande tabell anges antalet bostäder efter 2021 års bostadsbyggnadsprognos, sammanfattningsvis per tätort. Sist redovisas gällande befolkningsprognos, 2021-2030, som är beräknad på denna maximal utbyggnad, dvs. 2 300 bostäder.

3.2.2.1 SKANÖR-FALSTERBO

I Skanör-Falsterbo förväntas ca 100-150 bostäder få nettoinflyttning fram till 2030. För närvarande beräknas 7 st mindre projekt om ca 10-20 bostäder vardera bli förverkligade innan 2031.

3.2.2.2 LJUNGHUSEN

I Ljunghusen förväntas ca 120-170 bostäder få nettoinflyttning inom perioden. Av dessa är ungefär hälften i projektet Ljunghusen, norr om väg 100 och hälften sker till följd av nettoomvandling av fritidsbostäder.

3.2.2.3 HÖLLVIKEN

Under perioden förväntas ca 470-630 bostäder tillkomma i Höllviken. För närvarande grundar detta sig på att 4 större projekt med 70-100 bostäder vardera kompletteras med

Ks 2020/624

5 mindre om 15-50 bostäder vardera. Dessutom tillkommer ett förväntat omvandlingsnetto om ca 125-180 bostäder inom perioden.

3.2.2.4 RÄNGS SAND

I Rängs sand förväntas ca 10-15 bostäder tillkomma under perioden. Dessa är antingen återstående tomter i nyligen utbyggda planer vid Klaras och Emmas väg eller omvandlade fritidsbostäder.

3.2.2.5 VELLINGE TÄTORT

I Vellinge tätort förväntas en bostadsutbyggnad om ca 540-750 bostäder under perioden. Vellinge parkby, Campus och Herrestorp utgör de största projekten, med ca 130-175 bostäder vardera med förväntad inflyttning före 2030. 8 mindre projekt om ca 10-30 bostäder vardera kompletterar prognosen. Förutom dessa väntas ca 65 bostäder tillkomma som särskilda vård- och omsorgsplatser.

3.2.2.6 HÖKÖPINGE

I Hököpinge förväntas ca 175-250 bostäder tillkomma före 2031. Ca 60 av dessa finns i området söder om Bruksvägen och 90 i punkthus inom HSB:s område norr om Bruksvägen. Det finns detaljplan för ett projekt om ytterligare ca 80 bostäder samt kommunalt ägd mark där ca 20 bostäder kan uppföras.

3.2.2.7 VÄSTRA INGELSTAD

I Västra Ingelstad förväntas ca 125-180 bostäder kunna nå inflyttning under perioden. Huvuddelen, ca 125 byggrätter finns i den antagna detaljplanen nordöst om Månstorps ängar på kommunal mark som ska markanvisas och övriga, ca 30 vardera i detaljplanen vid det f.d. kommunalhuset samt i ekobyen i den södra delen av orten.

3.2.2.8 ÖSTRA GREVIE

I Östra Grevie kan ca 80-115 bostäder tillkomma före 2031. Huvuddelen, ca 80 bostäder finns i en nyligen antagen detaljplan för kommunal mark som ska markanvisas. 4 mindre projekt innehåller ca 10 bostäder vardera.

3.2.2.9 ÖVRIGA DELAR AV KOMMUNEN

I övriga delar av kommunen förväntas ca 30-50 bostäder nå inflyttning under perioden. Det största projektet är i Norra Håslöv med ca 20 bostäder och de flesta andra är kompletterande bebyggelse i områden som till stor del redan är utbyggda.

Ks 2020/624

Sammanfattande tabeller, bostadsbyggande och befolkningsprognos i kommunen 2021-2030

Ca antal bostäder/tätort	2021-2023	2024-2026	2027-2030	Totalt
Skånör-Falsterbo	50-70	25-40	25-40	100-150
Ljunghusen	15-25	15-25	90-120	120-170
Höllviken	125-180	125-180	220-270	470-630
Rängs sand	3-5	4-5	3-5	10-15
Vellinge tätort	160-230	150-220	210-300	540-750
Hököpinge	85-120	40-60	50-70	175-250
Västra Ingelstad	15-20	20-30	90-130	125-180
Östra Grevie	25-35	15-20	40-60	80-115
Övriga kommunen	10-20	20-30	0	30-50
Totalt, ca	500-700	400-600	800-1100	1700-2300

Tabell: Fördelning av nytt bostadsbyggande per tätort

Ks 2020/624

Tätorter och Jordbrukslandskapet	Utfall	Prognos	Förändring jämfört 2020				
	2020	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Vellinge kommundel							
Gessie villastad	427	428	427	1	0	0%	0%
Hököpinge	1 370	1 755	1 965	385	595	28%	43%
Vellinge tätort	6 972	7 962	8 862	990	1 890	14%	27%
Jordbrukslandskapet	1 242	1 319	1 344	77	102	6%	8%
<i>Summa</i>	<i>10 011</i>	<i>11 464</i>	<i>12 598</i>	<i>1 453</i>	<i>2 587</i>	<i>15%</i>	<i>26%</i>
Månstorps kommundel							
Arrie	291	309	309	18	18	6%	6%
Västra Ingelstad	943	1 044	1 451	101	508	11%	54%
Östra Grevie	718	892	1 104	174	386	24%	54%
Jordbrukslandskapet	1 427	1 454	1 464	27	37	2%	3%
<i>Summa</i>	<i>3 379</i>	<i>3 698</i>	<i>4 328</i>	<i>319</i>	<i>949</i>	<i>9%</i>	<i>28%</i>
Rängs kommundel							
Höllviken	11 417	12 106	12 907	689	1 490	6%	13%
Ljunghusen	2 805	2 925	3 267	120	462	4%	16%
Rängs sand	1 283	1 327	1 351	44	68	3%	5%
Jordbrukslandskapet	535	565	569	30	34	6%	6%
<i>Summa</i>	<i>16 040</i>	<i>16 923</i>	<i>18 093</i>	<i>883</i>	<i>2 053</i>	<i>6%</i>	<i>13%</i>
Skanör-Falsterbo							
Skanör med Falsterbo	7 431	7 616	7 732	185	301	2%	4%
Jordbrukslandskapet	29	29	29	0	0	0%	0%
<i>Summa</i>	<i>7 460</i>	<i>7 645</i>	<i>7 761</i>	<i>185</i>	<i>301</i>	<i>2%</i>	<i>4%</i>
Restförda	25	25	25	0	0	0%	0%
Kommunen totalt	36 915	39 756	42 805	2 841	5 890	8%	16%

Tabell: Gällande befolkningsprognos, baserad på max-scenario 2 300 bostäder till år 2030 samt förväntad demografisk utveckling i det befintliga beståndet

3.2.3 BYGGA FLER MINDRE (1:OR OCH 2:OR) HYRESBOSTÄDER

Ca 250 bostäder med hyresrätt förväntas byggas de närmsta tio åren i kommunen. Av dessa är målet att många ska vara 1:or eller 2:or för att möjliggöra kvarboende av unga i kommunen.

Ks 2020/624

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. Hållbara materialval och energilösningar ska uppmuntras och premieras.

3.2.5 1 % BEFOLKNINGSTILLVÄXT I KOMMUNEN SOM HELHET

Kommunen har som målsättning att växa med i genomsnitt 1 % i befolkningstillväxt per år under perioden 2021-2030 sett över hela kommunen. För att fortsatt motverka oönskad förtätning och omvandling och möjliggöra en önskad utveckling i de centrala och östra kommundelarna ska befolkningstillväxten på Falsterbonäset (tätorterna Skanör-Falsterbo, Ljunghusen, Höllviken och Rängs sand sett sammantaget) vara mindre än 1 % i genomsnitt per år

3.2.6 UTVECKLA DE FLESTA AV KOMMUNENS CENTRALA OCH ÖSTRA TÄTORTER, BEGRÄNSA UTVECKLINGEN I NÅGRA

Kommunen ska fortsatt arbeta med att förskjuta befolkningstillväxten till de centrala och östra delarna av kommunen. Förskjutningen av befolkningen i kommunen till de centrala och östra delarna i enlighet med de mål som ställts upp i Översiktsplan 2010 förväntas fortsätta under perioden. Tätorterna Vellinge, Hököpinge, Västra Ingelstad och Östra Grevie, alla i goda kollektivtrafiklägen, är fortsatt tillväxtorter. 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.

I övriga tätorter (Gessie villastad, Arrie) samt i småorterna (Norra och Södra Håslöv, Hököpinge kyrkby m.fl.) och utanför tätort ska bostadsutveckling begränsas. Pågående projekt anger en mindre produktion fram till ca år 2026 och därefter ingen nyproduktion av bostäder.

3.2.7 BYGGA BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA BEHOV

Kommunen ska tillgodose de särskilda behov av bostäder som finns i enlighet med gällande lagstiftning. Hushåll med låg betalningsförmåga, trångbodda hushåll, hemlösa, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, ensamkommande asylsökande barn och personer med behov av skyddat boende ingår i det kommunala bostadsförsörjningsansvaret avseende bostadsbehov för särskilda grupper.

Ks 2020/624

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.

3.3.2 ANVÄNDA DE KOMMUNALA VERKTYGEN FÖR ATT BEGRÄNSA BOSTADSPRODUKTION

Kommunen ska fortsatt tillämpa befintliga tilläggsbestämmelser på Falsterbonäset som syftar till att stävja en för hög befolkningstillväxt. Fortsatt restriktiv hållning till ny bebyggelse i äldre planer på Falsterbonäset ska gälla med undantag för bebyggelse i centrumlägen och längs centrumstråk. Vid en fortsatt hög produktion, marknadsefterfrågan och en oönskad alltför hög befolkningstillväxt kan kommunen överväga att antingen pausa eller förskjuta planläggning och markanvisningar i kommunal regi eller neka planbesked till privata planintressenter. I det perspektivet bör kommunens hållning till ny produktion på Falsterbonäset (restriktiv) gentemot de centrala och östra tillväxtorterna (utvecklingsinriktad) väga tungt.

3.3.3 FÖRDJUPADE ANALYSER AV DEMOGRAFISK UTVECKLING I DET BEFINTLIGA BESTÅNDET OCH AV INFLYTTNING I NY BOSTADSPRODUKTION UTFÖRS

Den demografiska utvecklingen i det befintliga beståndet (t.ex. fritidsboende, högre andel äldre i nya flerbostadshus och större utflyttning) och till följd av omvärldsförändringar (t.ex. migrationspolitiken) följs upp årligen i kommunens befolkningsprognos. Förändringar i det befintliga beståndet kan påverka bedömningen av hur stor nybyggnation som är lämplig med avseende på 1 %-målet.

Marknadsefterfrågan bevakas. En nedgång på bostadsbyggnadsmarknaden får stor påverkan på bostadsbyggnation i kommunen. Kommunen tar varje år fram en befolkningsprognos och i samband med det en byggprognos där varje års byggnation följs upp och en prognos för de närmsta tio åren utarbetas.

För att få en bättre bild av inflyttarnas demografi än den i analysbilagans initiala föreslås att en särskild studie beställs, antingen som ett eget projekt eller som en del av

Ks 2020/624

kommande arbete med den översiktliga planeringen. Studien samordnas med befolknings- och byggprognoserna.

3.3.4 MÖJLIGGÖRA NETTOINFLYTTNING I CA 1 300 BOSTÄDER GENOM ATT BYGGA UT ALLMÄN PLATSMARK, MARKANVISA OCH PLANLÄGGA

Kommunens insatser i form av planläggning, markanvisning eller utbyggnad av allmän platsmark är avgörande för inflyttningen i ca 1 300 av max-scenariots 2 300 bostäder. Övriga bostäder befinner sig i bygglovsskede där privata byggherrar har initiativet. Det förekommer att byggherrar vill ändra befintliga planer eller att vinnare av markanvisningar hoppar av varför gränserna mellan de olika insatserna ibland är mer flytande.

- Endast utbyggnad av allmän platsmark krävs för ca 500 bostäder.
- Markanvisning (och senare ev. utbyggnad av allmän platsmark) krävs för ca 400 bostäder
- Planläggning (och senare ev. markanvisning och utbyggnad av allmän platsmark) krävs för ca 400 bostäder

3.3.5 MÖJLIGGÖRA NETTOINFLYTTNING I CA 1 000 BOSTÄDER GENOM BYGGLOVSGIVNING

Övriga 1 000 bostäder kan tillkomma i lägen där kommunen redan har avslutat insatser i form av planläggning, markanvisning eller utbyggnad av allmän platsmark och utbyggnad i nuläget pågår eller så avvaktar privata byggherrar med att genomföra utbyggnaden. Kommunens insatser består i det sammanhanget av bygglovsgivning. Av dessa 1 000 bostäder antas ca 330 vara fritidshus som omvandlas. Siffran avser nettoomvandling. Faktisk bygglovsgivning av detta slag beräknas till ca 500 bostäder under perioden 2021-2030, dvs. om faktiskt byggande ska anges är denna siffra ca 1 200 bostäder istället för 1 000.

3.3.6 MÖJLIGGÖRA FLER 1:OR OCH 2:OR MED HYRESRÄTT

Allmännyttan förväntas nyproducera ca 50 lägenheter med hyresrätt under tidsperioden.

Ca 250 bostäder med hyresrätt förväntas uppföras i kommunen under de kommande tio åren. Kommunen ska genom att antingen ställa krav i markanvisnings- och exploateringsavtal eller genom allmännyttan verka för att en del av dessa blir mindre bostäder, lämpliga för ungdomar, i syfte att möjliggöra ett större kvarboende i kommunen i åldersgrupperna 19-25 år.

Ks 2020/624

Allmännyttan har inget särskilt direktiv att bygga ett visst antal bostäder utan förväntas konkurrera på samma villkor som andra aktörer i markanvisningstävlingar eller genom att köpa in mark för bostadsexploatering.

3.3.7 BOSTADSPRODUKTION I KOMMUNEN SKA FORTSATT VARA ATTRAKTIV OCH HÅLLBAR GENOM ATT KRAV STÄLLS

Bostadsproduktion i kommunen ska vara attraktiv och hållbar. Genom markanvisnings-, exploateringsavtal och detaljplaneläggning ska kvaliteten säkras vid nyproduktion. Varje ort ska utvecklas efter sin egen identitet och i enlighet med dess historia och förutsättningar. Hållbara materialval, energilösningar ska uppmuntras och premieras. Bostadsproduktion i kommunen ska vara attraktiv och hållbar

3.3.8 BEVAKA ELLER BEGRÄNSA BOSTADSPRODUKTIONEN SÅ ATT MÅLET OM 1 % BEFOLKNINGSTILLVÄXT I KOMMUNEN SOM HELHET HÅLLS

För att befolkningstillväxten inte ska överskrida 1 % behöver antingen bostadsproduktionen stanna vid ca 1 700 bostäder (eller ca 30 %) färre än de 2 300 bostäder som anges i max-scenariot eller andra demografiska faktorer (inflyttning, utflyttning, födelsenetto, fritidsboende,) ge ett lägre utslag än i 2021 års befolkningsprognos.

Det är realistiskt utifrån tidigare års erfarenheter att anta att en del av de planerade bostäderna inte förverkligas inom 10-årsperioden då bostadsbyggandet är beroende av t.ex. marknadsfaktorer, privata aktörers investeringsbeslut och kommunala resurser. Å andra sidan, i en stark bostadsmarknad, tillkommer även nya projekt inom en så lång tid som tio år. Dessa har i de senaste årens prognoser varit färre eller mindre omfattande än de som förskjutits eller utgått.

Det är också realistiskt att anta att andra demografiska faktorer inte kommer att helt motsvara prognoserna. Faktorer som mindre eller högre fertilitet, mindre eller större utflyttning av unga vuxna i åldrarna 19-24 år, pandemieffekter, utnyttjande av attefallsåtgärder och anvisningar av nyanlända är alla exempel på faktorer där de senaste årens prognoser slagit fel eller där prognos helt saknats. Bevakning krävs.

Om bevakningen visar att vare sig bostadsbyggandet avtar eller de demografiska faktorerna ger ett lägre utslag än det önskade kan bostadsproduktionen begränsas genom åtgärder. Sådana åtgärder kan vara att förskjuta kommunala projekt framåt i tiden eller att neka eller skjuta på framtiden privata intressenters planbesked.

Gällande översiktsplan, ÖP2010, har en överkapacitet i förhållande till kommunens önskade maximala befolkningstillväxt. Om kommunen fortsatt växer mer än önskat är

Ks 2020/624

detta en viktig förutsättning för arbetet med en ny översiktsplan. En del av uppföljningsarbetet som redovisas i analysbilagan samt kommunens årliga bygg- och befolkningsprognoser utgör viktiga underlag i detta sammanhang.

Enligt ny lagstiftning ska kommunen senast 24 månader efter ett val anta en planeringsstrategi som tar ställning till bl.a. översiktsplanens aktualitet, dvs. senast 2024.

3.3.9 BEGRÄNSA UTVECKLINGEN TILL LÄGRE ÄN 1 % BEFOLKNINGSTILLVÄXT PÅ FALSTERBONÄSET

För att fortsatt motverka oönskad förtätning och omvandling ska kommunen styra utvecklingen på Falsterbonäset till särskilda utvecklingsområden men för övrigt bibehålla nuvarande restriktiva bygglovsbestämmelser.

Följande kommunala insatser krävs:

- Eventuell planläggning av Skanörs vångar, del B och C, får inte syfta till inflyttning före år 2031.
- 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 30 bostäder per år netto i Höllviken-Ljunghusen och 3 bostäder per år i Skanör-Falsterbo av fritidsbostäder till permanent boende tillåts genom bygglovsgivning.
- 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.
- Planläggning slutförs för Gläntan vid Falsterbokanalens och Ljunghusen 12:6, norr om väg 100, totalt sett motsvarande ungefär 160 bostäder.
- Begränsad planläggning för ett område i Östra Höllviken om ca 50 bostäder genomförs med sikte på inflyttning före 2030. Övrig planläggning i Östra Höllviken siktar på inflyttning först efter 2030.
- Markanvisning för Kronodalsgården, ca 100 bostäder, sker mot slutet av perioden

Ks 2020/624

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
- Avtal med byggherrar att uppföra 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 Grevie, norr och öster om järnvägsstationen, sker i början av perioden
- Markanvisning(ar) av mark i Västra Ingelstad, vid Hötoftavägen, sker i början av perioden
- Markanvisning(ar) av mark i centrala Västra Ingelstad, f.d. kommunalhuset, sker i början av perioden
- Planläggning av mark i södra Västra Ingelstad, ekoby
- Planarbete, ev. fördjupad översiktsplan för område väster om järnvägen i Västra Ingelstad kan syfta till inflyttning först efter år 2030.

3.3.11 SÄRSKILDA BOSTADSBEHOV

Ett mindre antal bostäder med kapacitet för trångbodda och hemlösa storfamiljer (10 personer) behöver möjliggöras för socialtjänstens behov. Detta kan lösas antingen genom att allmännyttan uppför eller köper in sådana lägenheter eller att krav ställs i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal på att kommunen kan disponera sådana lägenheter.

Prognoser visar ett behov av nya platser på vård- och omsorgsboende från slutet av 2021 fram till 2024, och färdigställandet av ett nytt vårdboende på f.d. Eskilsgården ska möta detta. Preliminära långtidsprognoser visar behov av ytterligare ett vård- och omsorgsboende först under 2040-talet när 60-talisterna kommer upp i åldrarna över 80 år.

Mot slutet av perioden ökar behovet av trygghetsbostäder varför privata initiativ till sådana bör premieras. Kommunen avser inte själv uppföra trygghetsbostäder.

Ks 2020/624

Från och med 2023 finns det behov av nya platser både i form av gruppbestäder och servicebestäder för funktionsnedsatta. Detta kan lösas antingen genom att allmännyttan uppför eller köper in sådana lägenheter eller att krav ställs i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal på att kommunen kan disponera sådana lägenheter.

Det råder ett underskott på bostäder med rimliga kostnader för nyanlända efter etableringsperioden. Bristen på bostäder för nyanlända efter etableringsperioden beräknas kvarstå under de närmaste åren. Kommunen avser inte införa förtur eller särskilda lösningar för nyanlända utan dessa hänvisas till ordinarie bostadsmarknad 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 övergripande nationella målet för bostadsmarknader är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven” (prop. 2012/13:178 s 16).

Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas (prop. 2011/12:1).

Region Skåne har enligt Plan-och bygglagen (PBL) uppdraget att ta fram en regionplan. Enligt regionplanen är en väl fungerande bostadsmarknad en grundläggande förutsättning för såväl den enskildes möjligheter i livet som för samhällets utveckling i stort. Den skånska bostadsmarknaden ska erbjuda en mångfald av boendeformer i varierande storlek och läge samt med olika upplåtelseformer och prislägen så att människor kan bo och leva över hela Skåne. Tillgången till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne. De lokala kärnorna bör utvecklas så att deras grundutbud av service och funktion som mötesplats upprätthålls.

3.4.1 KOMMUNENS VOLYMMÅL I ETT REGIONALT PERSPEKTIV

Kommunen ska möjliggöra i genomsnitt mellan 170-230 bostäder per år vilket ungefär motsvarar de nationella beräkningarna av bostadsbehov och efterfrågan enligt den nedbrytning av målen som Region Skåne har gjort.

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) anges att 6 000 bostäder ska ha byggts per år i Skåne, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper, för att matcha en årlig befolkningstillväxt på 1 procent (RUS s 33). För att

Ks 2020/624

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. Kommunen kan därför inte ange att kommunen ska uppfylla det regionala volymmålet som Region Skåne anger.

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.

Regionen anger att kommunen har ett marknadsdjup som innebär att efterfrågan i kommunen motsvarar att kommunen kan bygga ungefär 80 hyresbostäder årligen. Kommunen möjliggör betydligt färre hyresbostäder än så, ca 25 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.

3.4.2 KOMMUNENS BEBYGGELSESTRUKTUR I ETT REGIONALT PERSPEKTIV

Nästan alla av Vellinge kommuns tätorter är väl kopplade med effektiv kollektivtrafik direkt till tillväxtmotorn Malmö. Längs E6:an och väg 100 utvecklas högkvalitativ busstrafik som förbinder Skanör-Falsterbo, Höllviken-Ljunghusen och Vellinge tätort med Malmö. Hököpinge tätort ligger inom cykelavstånd från Hyllie station och här finns också kompletterande busstrafik. Östra Grevie och Västra Ingelstad i de östra kommundelarna har mer än utmärkta förbindelser till Malmö med Pågatågstrafik.

Vellinge kommun stärker den befintliga Ortsstrukturen med det föreslagna byggandet i sina nya riktlinjer för bostadsförsörjning och därmed de regionala målen om att utveckla befintliga strukturer med sammanhållen bebyggelse. Kommunen stärker vidare det regionala målet om flerkärnighet med att stärka kommunens orter och även utveckla de lokala kärnorna, pågatågsorterna så att det blir möjligt med service, funktion som mötesplats och andra funktioner där.

3.4.3 KOMMUNENS BOSTADSBESTÅND I ETT REGIONALT PERSPEKTIV

Nyproduktionen i kommunen är mer balanserad än det befintliga beståndet. Det byggs fler lägenheter i flerbostadshus än nya småhus. Dock är produktionen av hyresrätter låg. Kommunen ska genom det kommunala bostadsbolaget, Vellingebostäder, verka för att

Ks 2020/624

det tillkommer fler hyresrätter i kommunen, men har samtidigt inte för avsikt att direktanvisa projekt till allmännyttan. Kommunen ska också i markanvisnings- och/eller exploateringsavtal ställa krav på att en viss andel hyresrätter tillkommer i det privata bostadsbyggandet. I det befintliga beståndet finns en ekonomisk inlåsningseffekt 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. Kommunens satsningar på nyproduktion av bostäder i flerbostadshus i Höllviken-Ljunghusen kan bidra till att fler äldre kan flytta till lägenhet och flyttkedjor uppstå.

Det är av stor betydelse för befolkningstillväxten var i kommunen byggnation sker. Längst i sydväst (Skanör-Falsterbo) blir en större andel av nybyggnation fritidsbostäder. Här, liksom i Höllviken-Ljunghusen, sker även en större omfördelning i det befintliga beståndet genom att äldre boende i småhus i närheten av nya flerbostadshusprojekt flyttar till lägenheter. I Vellinge tätort är också andelen närboende som flyttar till ett nytt flerbostadshusprojekt stor. Däremot i Östra Grevie, Västra Ingelstad och Hököpinge är en större andel av de inflyttade i nya projekt från utanför kommunen, i huvudsak från Malmö kommun. Kommunen avser fortsatt bygga i alla sina tätorter och bejaka de olika identiteter och bebyggelsemönster som finns på de olika orterna.

3.4.4 BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER I ETT REGIONALT PERSPEKTIV

Kommunens historiska roll som en pendlingskommun i en storstadsregion innebär att unga vuxna flyttar ut ur kommunen och barnfamiljer flyttar in. Över tid så blir dock denna utveckling allt mer balanserad. Inpendlingen till kommunen ökar relativt sett utpendlingen och fler arbetstillfällen erbjuds inom kommunen.

Kommunen vill bygga fler bostäder för ungdomar för att minska utflyttningsriskerna i åldersgrupperna 19-25 år. En del av denna utflyttning en följd av att unga flyttar till arbeten i storstäder eller utbildningar på högskoleorter men kommunen har en potential till pendling till sådana orter och har intentionen att fler unga ska kunna bo kvar i kommunen. Kollektivlägenheter eller smålägenheter kan vara alternativ.

Kommunen kompletterar antalet vård- och omsorgsboenden med ett nytt vid f.d. Eskilsgården i Vellinge tätort och fortsätter bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform t.ex. i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende.

Nyanlända tas emot i kommunen på särskilda boenden och i enlighet med de anvisningstal som Migrationsverket och länsstyrelsen beslutar om. Nyanländas bosättning i kommunen begränsas till kontrakt för 24 månader varefter nyanlända är hänvisade till den ordinarie bostadsmarknaden i hela landet. Då kommunen är attraktiv

Ks 2020/624

och har ett stort bestånd av ägande- resp. bostadsrätter och ett mindre av hyresrätter, som även de har lång kötid innebär det att det huvudsakligen är nyanlända med starka socio-ekonomiska förhållanden som har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i Vellinge kommun, vilket motsvarar situationen för de som bott i Sverige under lång tid, oavsett födelseort. Inga andra särskilda insatser för nyanlända planeras. Nyanlända har, efter en inledande period av anpassning (24 månader) därför samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter som personer ur den infödda befolkningen att etablera sig på bostadsmarknaden i Vellinge kommun. Nyanlända, efter etableringsperioden, är därför hänvisade till den regionala eller nationella bostadsmarknaden i allmänhet

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Kommunen behöver få fram fler gruppboheter och serviceboheter genom att antingen använda sig av allmännyttan eller avtal med intressenter.

3.4.5 KOMMUNENS ARBETE MED AGENDA 2030

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdomen och hungern överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Kommunen har nyligen antagit ett program för hållbar utveckling, 2021-06-21. Av det framgår bl.a. att kommunens unika kvaliteter och befintliga värden ska värnas genom att verka för en måttfull befolkningstillväxt på i snitt 1% per år, att kommunen ska bevara och främja Vellinge kommuns orters karaktärer med god lokaliserad service, att Vellinge kommun ska vara en attraktiv och trygg kommun att bo, leva och verka i och att företagarnas helhetsbedömning av företagsklimatet ska vara hög år 2030.

Ks 2020/624

Kommunen gör bedömningen att nyproduktion inte är det huvudsakliga verktyget för att säkerställa tillgängliga, billiga bostäder. Istället är det i det befintliga beståndet det måste frigöras bostäder för att tillgodose behovet av ekonomiskt överkomliga bostäder. Här är kommunen en del av den regionala bostadsmarknaden och har inte ett eget inomkommunalt mål för hur många bostäder som kan frigöras. Således bidrar kommunen främst genom att antalet bostäder totalt ökar regionalt.

3.4.6 KOMMUNENS ARBETE MED ANDRA REGIONALA MÅL

Just nu pågår arbetet med att ta fram regionplan för Skåne 2022-2040. Det regionala målet för bostadspolitiken innebär att kommunerna ska säkerställa att det finns bostäder som motsvarar behovet i Skåne. För detta behövs dels en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan och dels att bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.

För att Skåne ska utveckla sin flerkärniga Ortsstruktur är det avgörande att bygga vidare på befintliga strukturer med tydlig sammanhållen bebyggelse i Skånes orter. En sammanhållen bebyggelse kring befintlig Ortsstruktur är avgörande eftersom det inte är möjligt att försörja en utspridd bebyggelse med effektiv infrastruktur och kollektivtrafik. Vellinge kommun har 2013 då ÖP2010 vann laga kraft helt anslutit sig till dessa mål och insatser.

Region Skåne anger att kommunens orter behöver kopplas till någon eller några av de regionala kärnorna eller tillväxtmotorerna. Då stärks utvecklingen av tillväxtmotorerna och de regionala kärnorna samtidigt som effekterna av utvecklingen sprids till hela Skåne. Nästan alla av Vellinge kommuns tätorter är väl kopplade med effektiv kollektivtrafik direkt till tillväxtmotorn Malmö. Längs E6:an och väg 100 utvecklas högkvalitativ busstrafik som förbinder Skanör-Falsterbo, Höllviken-Ljunghusen och Vellinge tätort med Malmö. Hököpinge tätort ligger inom cykelavstånd från Hyllie station och här finns också kompletterande busstrafik. Östra Greve och Västra Ingelstad i de östra kommundelarna har mer än utmärkta förbindelser till Malmö med Pågatågstrafik. Endast tätorterna Rängs sand, Arrie och Gessie villastad saknar effektiv kollektivtrafik och i dessa anges i riktlinjerna att ingen utveckling av bostadsproduktionen ska ske efter år 2026.

Kommunen följer därmed den regionala modellen att styra bostadsutbyggnaden till i huvudsak orter med stark kollektivtrafik samt att utveckla de lokala kärnorna så att deras grundutbud av service och funktion som mötesplats upprätthålls.

Kommunens bostadsmarknad domineras stort av småhus och äganderätter men ny produktionen är mer balanserad. Det byggs fler nya lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Detta bidrar till det regionala målet om en mångfald av boendeformer. Vidare utvecklar kommunen bostäder i flera olika orter med olika prislägen och förutsättningar liksom arbetar med social och ekologisk hållbarhet i markanvisningar och planering.

Ks 2020/624

Sammantaget bidrar kommunen väl till variationen av bostäder i sin nyproduktion även om utgångsläget är något ensidigt. Kommunen har å andra sidan en roll som pendlingskommun till en storstad som är attraktiv främst för inflyttande barnfamiljer. Personer i åldrarna 19-29 flyttar ut ur kommunen i stor utsträckning, oavsett kommunens egna bostadsproduktion. Kommunens bostadsbestånd i den meningen 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. Rörligheten inom beståndet är därför avgörande för människors tillgång till bostäder. Tillgången till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne