



Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 - analysbilaga (antagandehandling)

Antagen i kommunfullmäktige 2023-04-24 §119

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN 2030

ANALYSBILAGA

Bilagan är en sammanställning av kunskaps- och planeringsunderlag som utgör de särskilda uppgifter om analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar som avses i 2 § 2 stycket bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

Antagandehandling

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Behandlad i: Samhällsbyggnadsgruppen

Ansvarig chef: Eva-Marie Engström, samhällsbyggnadschef

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

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

Kartor framtagna av Johan Olsson om ej annat anges.

INNEHÅLL

1.1	Befolkningsutveckling 1970-2020.....	8	2.1.2	Marknadsefterfrågan och marknadsdjup.....	31
1.2	Hushållsstruktur.....	10	2.1.3	Bostadsbehov och marknadsefterfrågan.....	32
1.3	Antaganden om framtida demografisk utveckling i kommunen.....	11	2.1.4	Bostadsbrist.....	32
1.3.1	Barnafödande.....	11	3.	Bilaga 3 Bostadsbehov för särskilda grupper.....	35
1.3.2	Dödsrisker.....	11	3.1	Hushåll med låga betalningsförmåga.....	35
1.3.3	Födda och döda.....	12	3.2	Trångbodda hushåll.....	35
1.3.4	Flyttningar.....	12	3.3	Hemlösa.....	35
1.3.5	Kommunmottagnas utflyttning.....	14	3.4	Äldre personer.....	35
1.3.6	Utglesning.....	14	3.5	Personer med funktionsnedsättning.....	36
1.3.7	Inflyttning.....	14	3.6	Nyanlända.....	36
1.4	Befolkningsprognos.....	16	3.7	Ensamkommande asylsökande barn.....	36
1.4.1	Folkökning.....	16	3.8	Personer i behov av skyddat boende.....	36
1.4.2	Folkmängd.....	16	4.	Bilaga 4 Uppföljning av 2015 års bostadsförsörjningsprogram.....	39
1.4.3	Åldersförändringar.....	17	4.1	Uppföljning av Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Vellinge kommun 2015-2025.....	39
1.4.4	Befolkningsprognos i kommundelarna.....	20	4.2	Uppföljning av insatser utpekade i gällande bostadsförsörjningsprogram 2025.....	42
1.4.5	Tätorter.....	26		Insatser ort för ort.....	45
1.4.6	Byggprognos.....	28	4.2.1	Översikt - alla orter.....	45
1.4.7	Inflyttarnas åldersfördelning.....	29	4.2.2	Förklaringar.....	54
2	Bilaga 2 Modeller för bostadsbehov och marknadsefterfrågan.....	31	4.2.3	Skanör - Falsterbo.....	56
2.1.1	Bostadsbehov.....	31	4.2.4	Ljunghusen.....	60
			4.2.5	Höllviken.....	64

4.2.6	Rängs sand.....	69
4.2.7	Vellinge tätort.....	73
4.2.8	Hököpinge.....	77
4.2.9	Västra Ingelstad.....	81
4.2.10	Östra Grevie.....	86
4.2.11	Övriga delar av kommunen.....	90
5.	Bilaga 5 Uppföljning av omvandling på Falsterbonäset och i tätortskärnor.....	92
5.1	Bakgrund till kommunens arbete med att hejda förtätningen på Falsterbonäset.....	92
5.1.1	Befolkningshistorik Skanör - Falsterbo från 1989.....	93
5.1.2	Konsekvensutredning Skanör - Falsterbo.....	93
5.1.3	Mål för Skanör - Falsterbos utveckling.....	94
5.1.4	Uppföljning av mål.....	94
5.1.5	Befolkningshistorik Höllviken - Ljunghusen från 1989.....	95
5.1.6	Konsekvensutredning Höllviken - Ljunghusen.....	95
5.1.7	Mål för Höllviken - Ljunghusens utveckling.....	96
5.1.8	Uppföljning av målen.....	96
5.2	Hejda förtätningen.....	97
5.2.1	Tilläggsbestämmelser.....	98
5.3	Förtätning i centrum.....	100
5.4	Utvärdering.....	101
5.5	Attefallsåtgärder.....	101

5.5.1	Utförda attefallsåtgärder i Vellinge kommun.....	101
5.6	Omvandling av fritidshus till permanent boende.....	102
5.7	Omvandling inom Vellinge tätort.....	104
5.8	Trender.....	105
6.	Bilaga 6 Analys av inflyttning i kommunen.....	106
6.1	Ängavägen, Vellinge.....	108
6.2	Äppellunden, Vellinge (Herrestorp).....	109
6.3	Arrie, Kronogårdsvägen.....	110
6.4	Hököpinge, Snapphanens väg.....	110
6.5	Möllebackevägen, Östra Grevie.....	111
6.6	Clemensagervägen, Falsterbo.....	111
6.7	Slutsatser.....	112
7.	Källor och referenser.....	113

Bilaga I

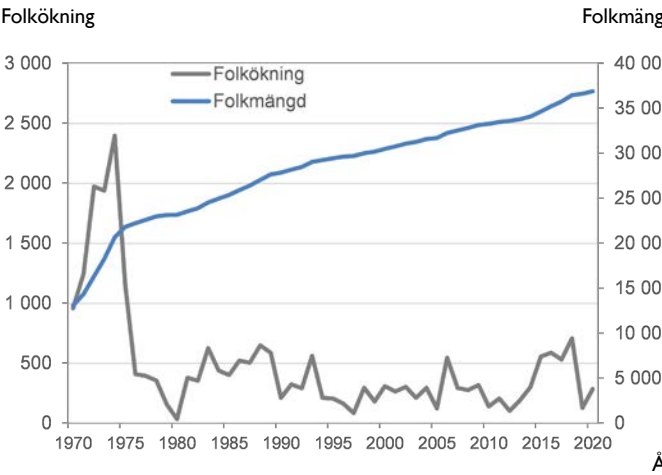
Analys av kommunens demografiska utveckling

Avsnittet är en sammanfattning av kommunens befolkningsprognos 2021-2030, beslut i Kommunstyrelsen 2021-06-01, ursprungligen författad av SWECO Society AB för Vellinge kommun. En ny befolkningsprognos för 2022-2031 har antagits i Kommunstyrelsen 2022-07-07 och Riktlinjernas huvuddokument har justerats något för ändringar i samband med detta. Riktlinjerna bygger dock huvudsakligen på Befolkningsprognos 2021-2030, inte på Befolkningsprognos 2022-2031.

1.1 Befolkningsutveckling 1970-2020

I diagrammet nedan visas folkökning och folkmängd i Vellinge kommun perioden 1970–2020. Sista december 2020 hade kommunen 36 915 invånare. Det är främst inflyttning från det egna länet som ligger bakom folkökningen historiskt i Vellinge men även inflyttning från utlandet bidrar.

Diagram - folkökning och folkmängd i Vellinge kommun perioden 1970*-2020

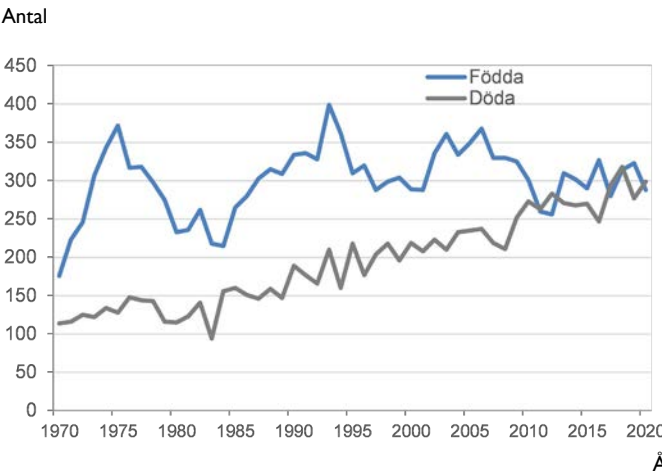


Källa: SCB
* Folkmängd och folkökning utifrån dagens kommungränser

I diagrammet nedan visas antalet födda och döda i Vellinge kommun åren 1970–2020. Barnafödandet i kommunen har legat på en högre nivå än antalet döda under större delen av perioden. Flest barn föddes det i mitten av 1970- och 1990-talet.

Barnafödandet var även högt i mitten av 2000-talet. Ett högt barnafödande kan ofta kopplas till ett ökat bostadsbyggande i kommunen och utvecklingen i antal födda sedan 1970-talet följer i stort bostadsbyggandets upp- och nedgångar i kommunen. Antalet döda har utvecklats i en jämnare takt och återspeglar i stort ett ökat antal äldre.

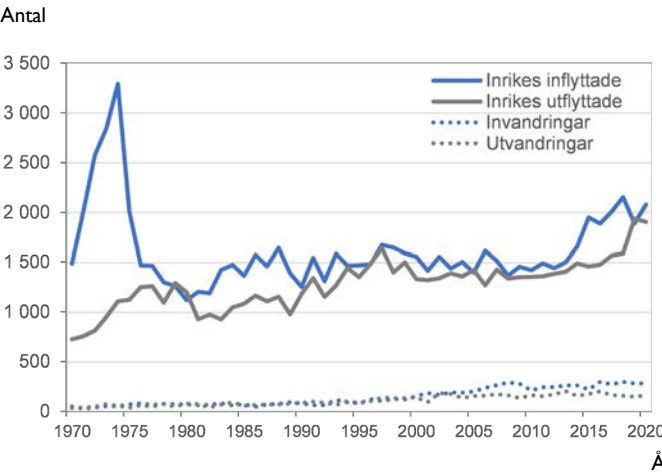
Diagram 2- Födda och döda i Vellinge kommun perioden 1970*-2020



Källa: SCB
* Folkmängd och folkökning utifrån dagens kommungränser

I diagrammet nedan visas in- och utflyttning för Vellinge kommun uppdelat på inrikes och utrikes flyttningar. Under nästintill samtliga år har det varit fler personer som flyttat till Vellinge från annan kommun i riket, än som flyttat från Vellinge till annan kommun. Från mitten av 1990-talet till mitten av 2010-talet låg inrikes flyttningarna på en relativt jämn nivå. Antalet inrikes inflyttare låg under denna period på i snitt 1 500 per år. Från år 2015 och framåt ökade inrikes inflyttningen och har de senaste fem åren legat på i snitt 2 000 per år. Både invandringen och utvandringen har ökat sedan 1970-talet och sedan mitten av 2000-talet har invandraröverskottet blivit större jämfört med tidigare under perioden.

Diagram 3- Flyttningar i Vellinge kommun perioden 1970*-2020

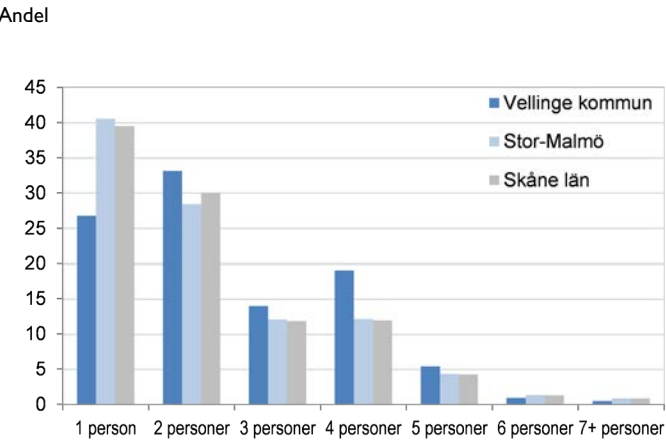


Källa: SCB
* Folkmängd och folkökning utifrån dagens kommungränser

I.2 Hushållsstruktur

Den vanligaste hushållsstorleken i Vellinge kommun år 2020 var tvåpersonshushåll, som utgjorde cirka 33 procent av hushållen i kommunen. Det var en något högre andel tvåpersonshushåll jämfört med såväl Stor-Malmö som Skåne län totalt, där 28 respektive 30 procent av hushållen bestod av två personer. Enpersonshushåll var den näst vanligaste hushållsstorleken i kommunen och utgjorde 27 procent av hushållen år 2020. Det var en betydligt lägre andel enpersonshushåll jämfört med Stor-Malmö och Skåne län totalt, där andelen uppgick till 41 respektive 40 procent. Som framgår av diagrammet nedan domineras Vellinge kommun i högre grad än Stor-Malmö och Skåne län av flerpersonghushåll vilket är naturligt då kommunen har ett stort småhusbestånd.

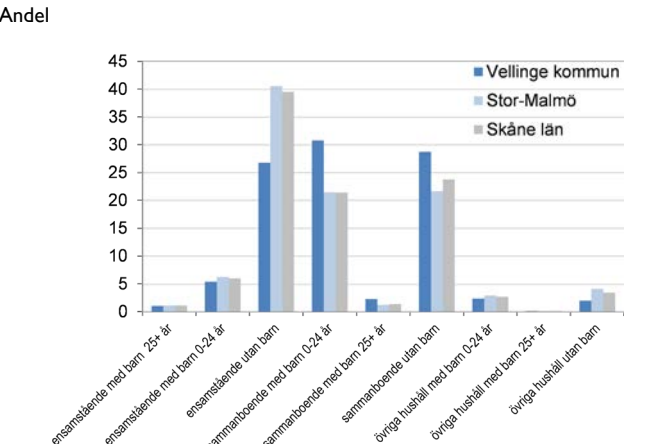
Diagram 4 - Andel hushåll fördelat på hushållsstorlek år 2020



Källa: SCB, Sweco

Den vanligaste hushållstypen, 31 procent av alla hushåll, i Vellinge kommun år 2020 var "sammanboende med barn 0–24 år". Därefter följer hushållstypen "sammanboende utan barn" som utgjorde 29 procent av alla hushåll i kommunen. Båda dessa hushållstyper är betydligt vanligare i Vellinge kommun jämfört med förekomsten i Stor-Malmö och Skåne län som helhet. Att kommunen utmärker sig med en hög andel sammanboende och låg andel ensamstående utan barn, återspeglar bostadsbeståndet och den höga andelen småhus. Bostäderna i flerbostadshus är även generellt något större än genomsnittet för länet. Av bostäderna i flerbostadshus är 41 procent större än 80 kvadratmeter, motsvarande andel för Skåne län är 26 procent, enligt SCB statistik för år 2019.

Diagram 5 - Andel hushåll fördelat på hushållstyp år 2020



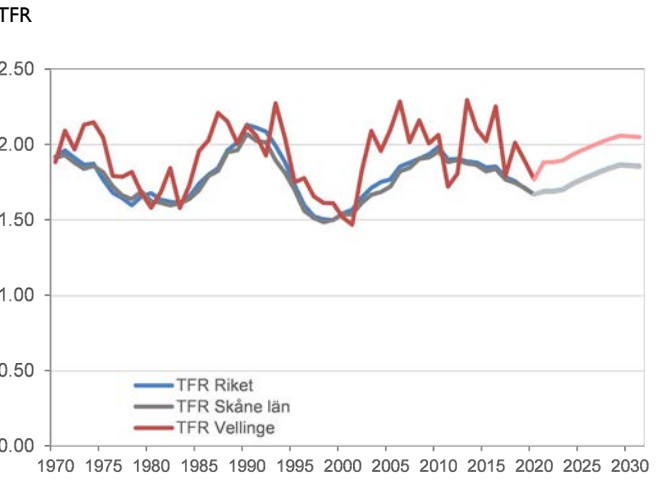
Källa: SCB, Sweco

I.3 Antagande om framtida demografisk utveckling i kommunen

I.3.1 Barnafödande

I diagrammet nedan visas den summerade fruktsamheten. Rikets antaganden är de SCB har använt som antagande i senaste befolkningsprognosen för riket. Den summerade fruktsamheten skattar antalet barn som dagens kvinnor i genomsnitt beräknas föda under hela sitt liv. Under 2020 var den summerade fruktsamheten 1,77 barn per kvinna i Vellinge kommun. Det var är en högre nivå än för hela riket som låg på 1,67 barn per kvinna. Fruktsamheten i Sveriges kommuner följer rikets upp- och nedgångar, även om nivån kan variera. Vellinge har sedan 1970-talet haft en fruktsamhet som legat över riksgenomsnittet, med några få undantag. Under de närmsta tio åren antas fruktsamheten i kommunen följa rikets utveckling, men på den något högre nivån som observerats de senaste fem åren i kommunen.

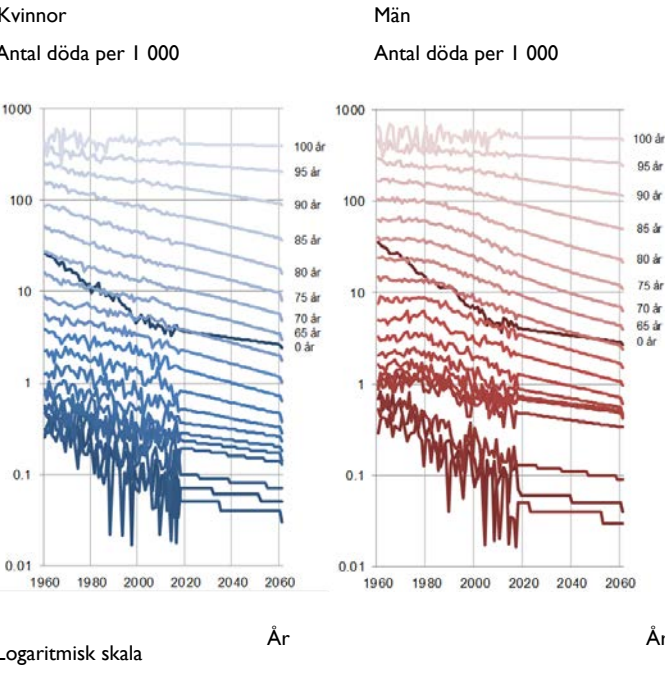
Diagram 6 - Summerad fruktsamhet (TFR) 1970-2020 och antaganden för åren 2021-2030



I.3.2 Dödsrisker

I stort ligger medellivslängden för Vellinge ungefär två år över den för länet. Denna skillnad behålls till stor del då kommunens dödsrisker används för de åldrar där dödligheten är hög. Covid-19 har inneburit en förhöjd dödlighet under år 2020 för flertalet kommuner men inte för Vellinge där antalet avlidna blev färre än väntat. Men i början av år 2021 har antalet avlidna i Covid-19 varit lika många som under hela år 2020.

Diagram 7 - SCB:s antagande om de åldersspecifika dödstalens utveckling



Källa: Statistiska centralbyrån, Sveriges framtida folkmängd 2020-2070

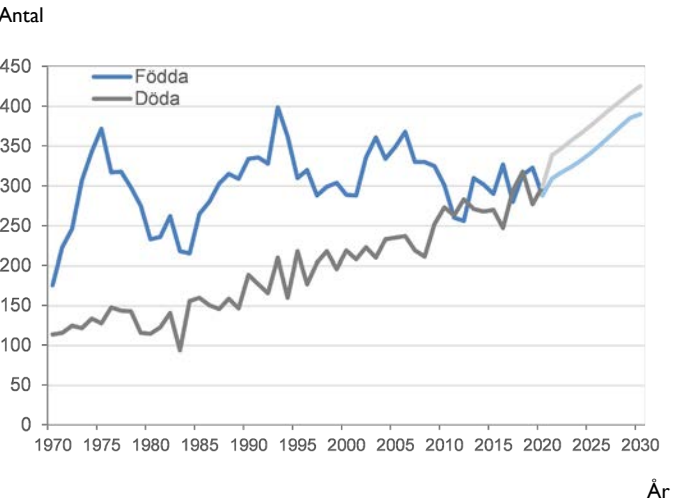
I.3.3 Födda och döda

Beräkningarna av antalet födda och döda är baserade på tidigare beskrivna antaganden om fruktsamheten och dödligheten, i kombination med befolkningens förändrade storlek i åldrar där barnafödandet och dödligheten är stor.

Antalet födda förväntas öka i Vellinge kommun under prognosperioden. Detta är en utveckling som väntas i hela riket och som beror på att antalet personer i barnafödande åldrar kommer att öka. De stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet när snart åldrar där barnafödandet är högt. Till detta kommer antagandet om en ökad inflyttning till de bostäder som planeras att byggas i kommunen. Inflyttarna i dessa bostäder bidrar till ett ökat barnafödande då de till övervägande del väntas vara unga i åldrar då det är vanligt att bilda familj.

Antalet döda förväntas öka under hela prognosperioden trots ett antagande om fortsatt ökande medellivslängd från och med år 2022 och framåt, beror på att antalet äldre förväntas öka under prognosperioden, inte minst när de stora barnkullarna födda på 1940-talet när åldrar där dödsriskerna är höga.

Diagram 8 - Antal födda och döda, observerat åren 1970-2020 och prognos för åren 2021-2030

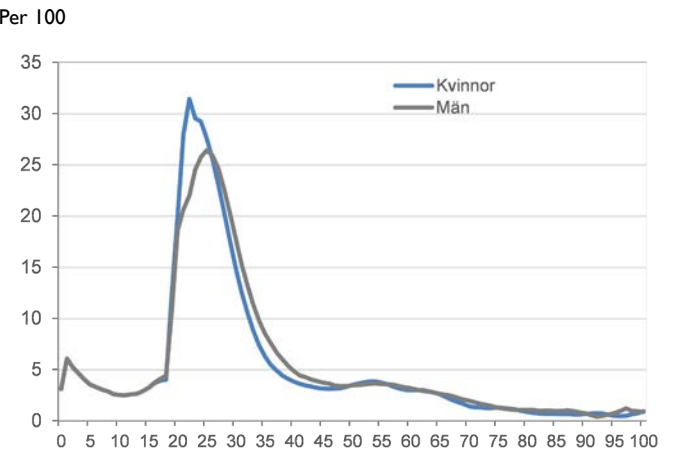


I.3.4 Flyttningar

Flyttantaganden består av två delar. Dels behöver man bestämma nivåer för in- respektive utflyttning, dels behöver åldersstrukturer för flyttningen bedömas.

Den prognostiserade utflyttningen ur Vellinge kommun bestäms av så kallade utflyttningsrisker. Det är den beräknade sannolikheten att flytta ut ur staden givet vilket kön och ålder man har. De framräknade riskerna hålls konstanta genom prognosperioden och utflyttningen varierar med storleken på barnkullarna som når åldrar där utflyttningsriskerna är höga.

Diagram 9 - Utflyttningsrisker för Vellinge kommun, baserat på observerad utflyttning 2016-2020



I.3.5 Kommunmottagnas utflyttning

Då kommuntalet varit i princip oförändrat senaste två åren, 63 för år 2020 och 59 för år 2021, görs inga justeringar av prognosens utflyttning med avseende på de kommunmottagna för år 2022 och framåt. Kommunens prognos innebär att de flesta kommunmottagna lämnar kommunen efter 24 månader eller tidigare och ersätts av motsvarande antal nya kommunmottagna. Därigenom är antalet kommunmottagna i kommunen konstant och inga justeringar görs i befolkningsprognosen.

I.3.6 Utglesning

I prognosen antas en viss utglesning ske i det befintliga bostadsbeståndet under prognosperioden. Kommunen har observerat att vissa bostäder som tidigare använts som permanenta bostäder omvandlas till fritidsboende. Utglesningen väntas främst ske i Falsterbo. Nettomvandlingen medför att ungefär 30 bostäder anses nettoinflyttas under perioden i Skanör-Falsterbo och ca 300 bostäder når nettoinflyttning i Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand.

I.3.7 Inflyttning

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i kommunen med sitt attraktiva läge och det är rimligt att anta att ett ökat bostadsbyggande leder till en ökad inflyttning. Inflyttningen till olika typer av bostäder ser olika ut och i prognosen görs därför antagande för varje bostadstyp om antal personer som flyttar in i bostaden året då bostaden är färdigställd.

Antagandet om inflyttare per bostadstyp är framtaget utifrån statistik som specialbeställts från SCB över inflyttningen i nybyggda bostäder. Statistiken avser SKL:s kommungrupper, där A2 pendlingskommuner nära Malmö använts som utgångspunkt för Vellinge kommun. Men utifrån observerad inflyttning i nybyggda bostäder i Vellingekommun har vissa justeringar gjorts där skillnader har visat sig. För småhusen i Räng antas samma inflyttningsantal som i kommungrupp A1 Malmö stad. För Vellinge och Månstorp används kommungruppens A2 pendlingskommuner nära Malmö inflyttningsantal. Skanör och Falsterbo antas ha ett inflyttningsantal som hamnar däremellan. I Vellinge tätort

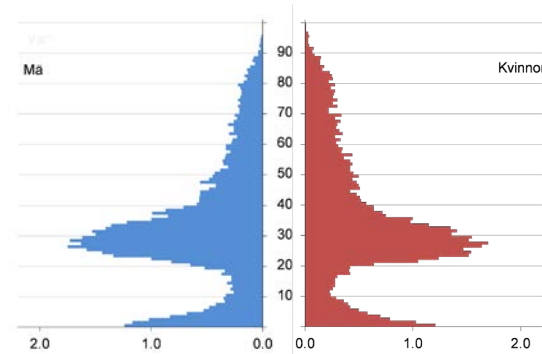
flyttar det in något färre personer per bostad än genomsnittet för pendlingskommunerna nära Malmö stad.

- 1,8 personer i hyresrätt Vellinge tätort
- 2,0 personer i hyresrätt övriga kommunen
- 1,8 personer i bostadsrätt Vellinge tätort
- 1,9 personer i bostadsrätt övriga kommunen
- 3,2 personer i småhus Månstorp och Vellinge
- 3,3 personer i småhus Skanör-Falsterbo
- 3,4 personer i småhus Räng
- 3,3 personer i omvandling Falsterbonäset
- 1,0 personer i äldreboende
- 1,4 personer i seniorboende
- 1,0 personer i studentbostäder

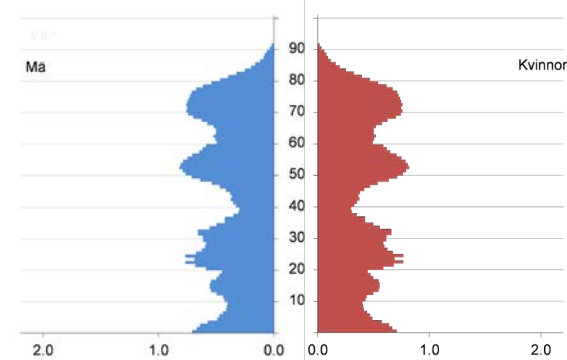
Moderna modeller för befolkningsprognoser arbetar med en befolkning som är uppdelat i 1-årsklasser och kön. För att kunna skapa stabila inflyttningsfördelningar för denna fina åldersindelning där slumpmässiga variationer inte får lika stort genomslag, har inflyttningen i samtliga nybyggda bostäder i Malmös pendlingsomland studerats. Men som tidigare nämns har vissa justeringar gjorts utifrån kommunens egna data. I diagrammen på nästa sida visas inflyttningen per 1-årsklasser och kön i de olika bostadstyperna som används i prognosen.

Diagram 10 - Antagande om inflyttarnas köns- och åldersstruktur i nybyggda bostäder i Vellinge kommun

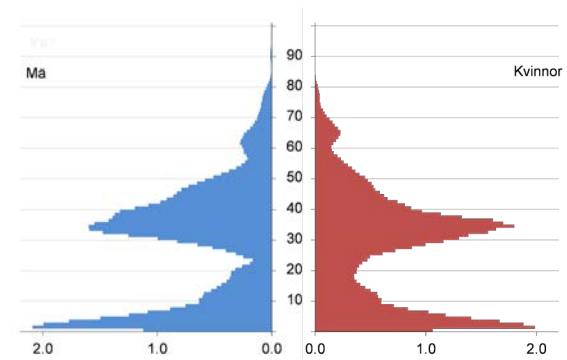
Hyresrätt



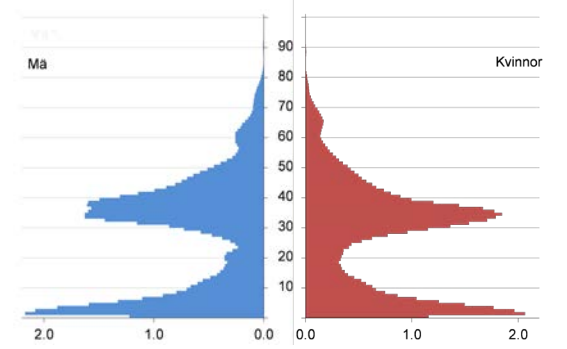
Bostadsrätt



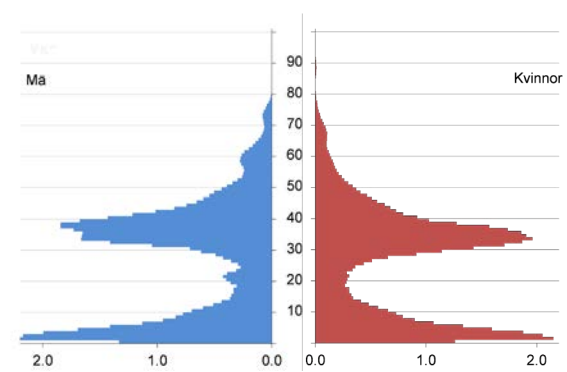
Småhus Månstorp och Vellinge



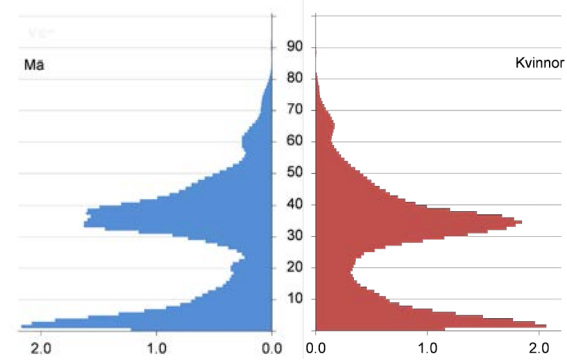
Småhus Skanör och Falsterbo



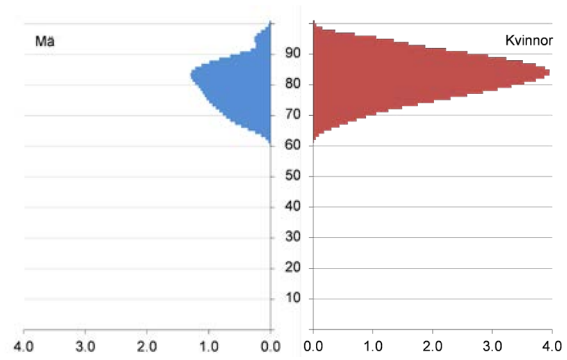
Småhus Räng



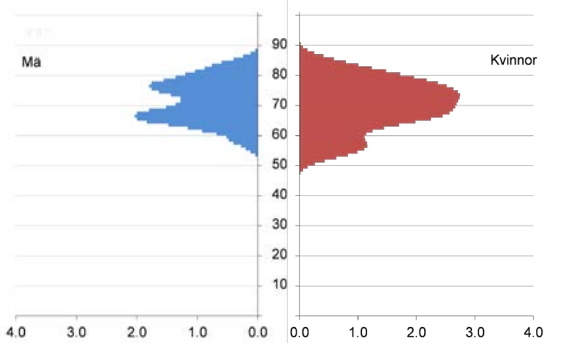
Omvandling Falsterbonäset



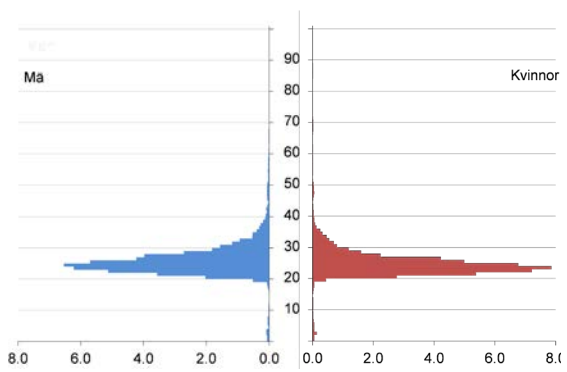
Äldreboende



Seniorboende



Studentboende



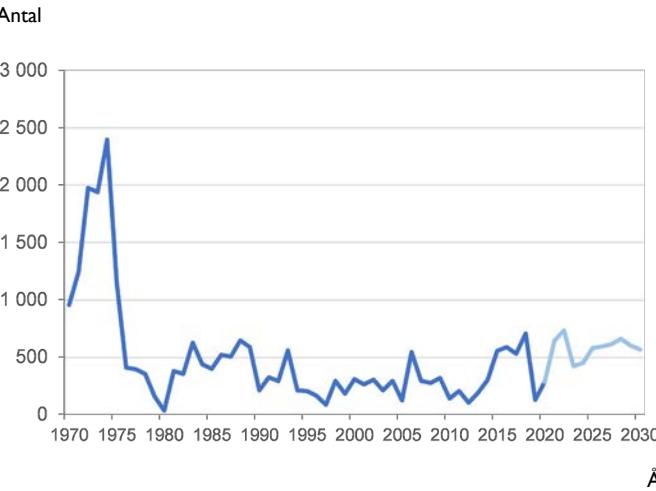
I.4 Befolkningsprognos

Riktlinjerna för bostadsförsörjning är framtagna utifrån en demografisk analys som baseras på max-scenariot i kommunen, dvs. en byggnation av ca 2 300 bostäder under perioden 2021-2030. Inflyttningen beräknas vara den demografiska komponent som främst bidrar till folkökningen under hela prognosperioden. I Vellinge kommun sker en viss omvandling av fritidshus som blir permanentboende eller generationsväxling där äldre ersätts av barnfamiljer. Men främst förklaras inflyttningen av bostadsbyggandet.

I.4.1 Folkökning

Barnafödandet beräknas öka svagt under perioden. Det tidigare nämnda bostadsbyggandet bidrar även till en ökad folkmängd i barnafödande åldrar. Men samtidigt kommer 40-talisterna upp i åldrar då dödligheten är hög och antalet avlidna väntas öka under hela prognosperioden. Det innebär att födelsenettot, det vill säga antalet födda minus antalet döda, beräknas ligga under noll under hela prognosperioden och variera mellan -29 och -35.

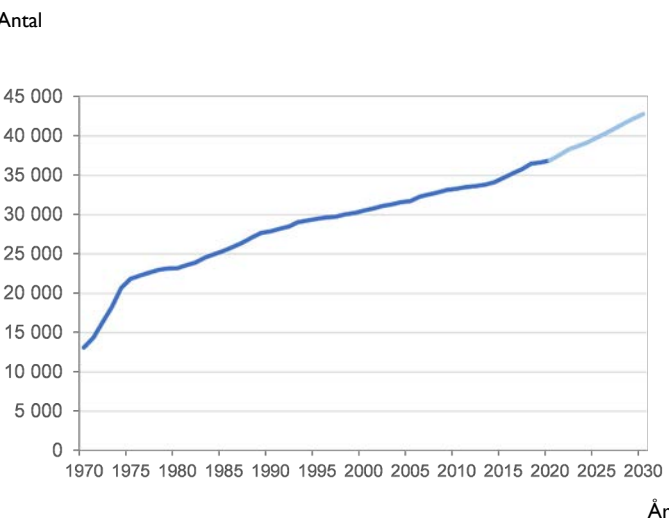
Diagram 11 - Folkökning i Vellinge kommun, observerat åren 1970-2020 och prognosen för åren 2021-2030



I.4.2 Folkmängd

Kommunens folkmängd var 36 915 personer vid slutet av år 2020. Under 2024 beräknas folkmängden överstiga 39 000 personer. Vid utgången av år 2027 pekar prognosen på att folkmängden i Vellinge kommun kommer uppgå till nästan 41 000 personer och vid utgången av år 2030 väntas folkmängden uppgå till cirka 42 800 personer.

Diagram 12 - Folkmängd i Vellinge kommun, observerat åren 1970-2020 och prognos för åren 2021-2030

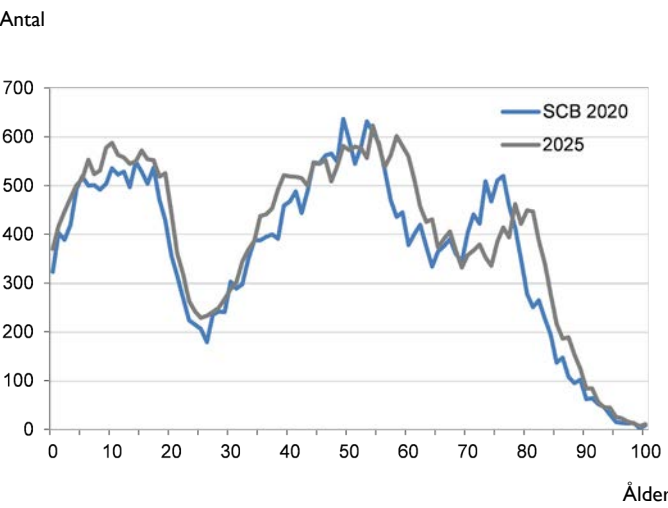


I.4.3 Åldersförändringar

I diagrammet nedan visas den observerade åldersfördelningen vid slutet av 2020 i jämförelse med prognosen för slutet av 2025. Den femåriga förskjutningen av födelsekohorterna syns tydligt utom för personer i åldrarna 25 till 40 år. Det väntade bostadsbyggandet ger ett positivt flyttnetto i åldrarna 25 till 40 år. Att antalet personer i åldern 25 till 40 beräknas öka medför i sin tur att antalet barn ökar, både genom medflyttande barn och ett ökat barnafödande. Det ökade antalet barn beror alltså främst på den inflyttning som bostadsbyggandet genererar. Jämfört med närliggande kommuner som Trelleborg, Skurup och Svedala är inflyttarna till Vellinge kommun i denna åldersgrupp något äldre än i grannkommunerna. I Skurup och Trelleborg är en högre andel av inrikes inflyttarna i åldern 25–29 jämfört med i Vellinge och i Vellinge är en högre andel av inrikes inflyttarna i åldern 35–39 jämfört med grannkommunerna.

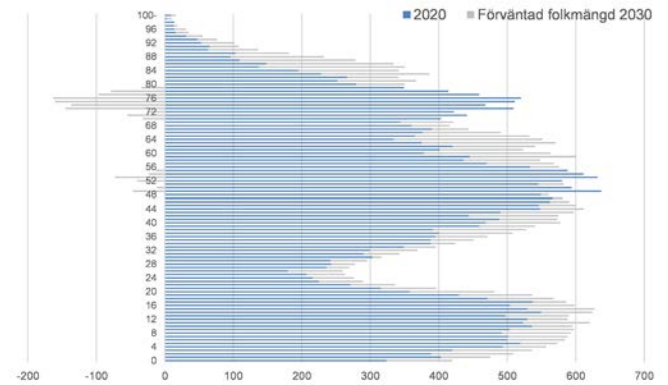
Personer kring 70 års ålder minskar något i takt med att 40-talisterna når högre åldrar. De stora barnkullarna födda på 40-talet medför att antalet personer i Vellinge som är runt 80 år och äldre ökar markant fram till år 2025.

Diagram 13 - Folkmängd i Vellinge kommun efter ålder, observerat 2020 och prognos för 2025



Diagrammet nedan visar folkmängden per ålder i 1-årsklasser år 2020 och den prognostiserade folkmängden år 2030. De mörkblå staplarna visar den observerade folkmängden 2020 och de ljusgrå staplarna förändringen som förväntas fram till år 2030. De staplar som har värden mindre än 0 visar att folkmängden i aktuell ålder beräknas vara mindre år 2030 än vad den var år 2020. Som framgår av diagrammet väntas de flesta åldrar öka fram till prognosens sista år, med undantaget av några åldrar runt 50 år och åldrarna mellan 70 och 80 år.

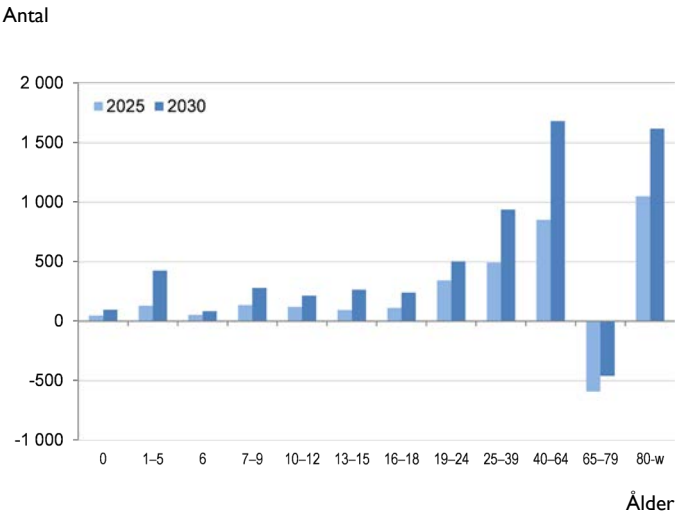
Diagram 14 - Befolkningsstruktur i Vellinge kommun efter ålder, utfall 2020 och prognos för 2030



I.4.3 Åldersförändringar forts.

I diagrammet visas den förändring som beräknas i antal personer fram till år 2025 respektive år 2030 för olika åldersgrupper, jämfört med utfallet år 2020. Den inflyttning som förväntas till följd av bostadsbyggandet beräknas ge en ökad folkmängd i samtliga åldersgrupper, utom i åldern 65-79 år, fram till år 2025 och 2030. Att befolkningen i åldern 65-79 år väntas minska beror på att 40-talisterna lämnar denna åldersgrupp och ger en ökad befolkning i åldern 80 år och uppåt istället. Antalet personer som är 80 år eller äldre antas öka med 1 051 personer fram till år 2025 och fram till år 2030 beräknas ökningen till cirka 1 600 personer, vilket innebär en procentuell ökning av antalet personer i åldersgruppen med 76 procent jämfört med år 2020. Antalet förskolebarn väntas vara 130 fler år 2025 jämfört med år 2020 och drygt 430 fler år 2030. Det beror främst på att personer i familjebildande åldrar antas öka kraftigt under prognosperioden, vilket medför ett ökat antal småbarn. Antalet skolbarn i åldern 6-15 år beräknas öka med cirka 400 fram till 2025 och vid utgången av 2030 väntas de vara drygt 850 fler än år 2020.

Diagram 15 - Förändring jämfört med folkmängd 2020-12-31



Tabell 1 - Utfall 2020, prognos för 2025 och 2030 samt förändring jämfört med folkmängd 2020 i absoluta tal och i procent

Ålder	Utfall	Prognos		Förändring jmf 2020			
	2020	2025	2030	2025	2030	2025	2030
0	323	371	420	48	97	15 %	30 %
1-5	2 224	2 354	2 650	130	426	6 %	19 %
6	500	553	584	53	84	11 %	17 %
7-9	1 497	1 633	1 777	136	280	9 %	19 %
10-12	1 588	1 709	1 804	121	216	8 %	14 %
13-15	1 575	1 668	1 840	93	265	6 %	17 %
16-18	1 512	1 626	1 752	114	240	8 %	16 %
19-24	1 813	2 157	2 316	344	503	19 %	28 %
25-39	4 770	5 262	5 709	492	939	10 %	20 %
40-64	12 640	13 492	14 321	852	1 681	7 %	13 %
65-79	6 331	5 739	5 871	- 592	- 460	9 %	- 7 %
80-	2 142	3 193	3 760	1 051	1 618	49 %	76 %
Totalt	36 915	39 756	42 805	2 841	5 890	8 %	16 %

Diagram 16 -Årlig förändring av folkmängden i procent, utfall 2001 - 2020 och prognos år 2021 - 2030

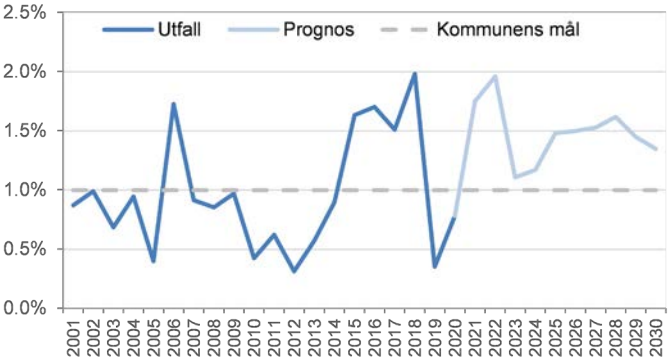
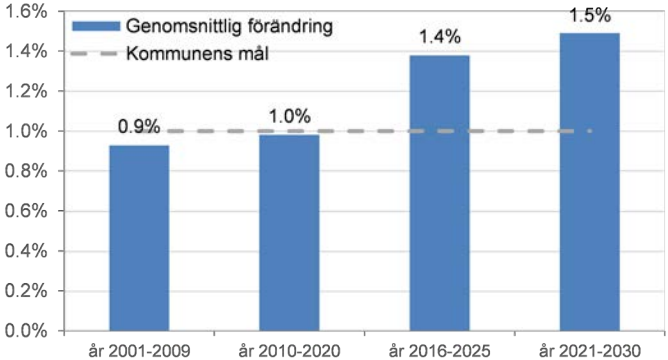


Diagram 17 - Genomsnittlig förändring av folkmängden i procent år 2010-2020, 2016-2025 och 2021-2030



I.4.4 Befolkningsprognos i kommundelarna

Totalt sett väntas kommunens befolkning öka med nära 5 900 personer under perioden 2021-2030, en ökning motsvarande cirka 16 procent. Störst ökning i antal personer räknat väntas ske i Vellinge kommundel där ökningen prognosticeras till nästan 2 600 personer fram till år 2030, vilket motsvarar en relativ förändring på 26 procent. Sett i relation till sin folkmängd väntas Månstorps kommundel öka något mer än Vellinge kommundel. Fram till år 2030 beräknas Månstorps kommundel öka med 28 procent, vilket motsvarar 950 personer. I Rängs kommundel förväntas en befolkningsökning på drygt 2 050 personer fram till utgången av år 2030, vilket motsvarar en ökning på 13 procent. I Skanör-Falsterbo väntas folkmängden öka med drygt 180 personer fram till år 2025 och med totalt 300 till år 2030 jämfört med år 2020.

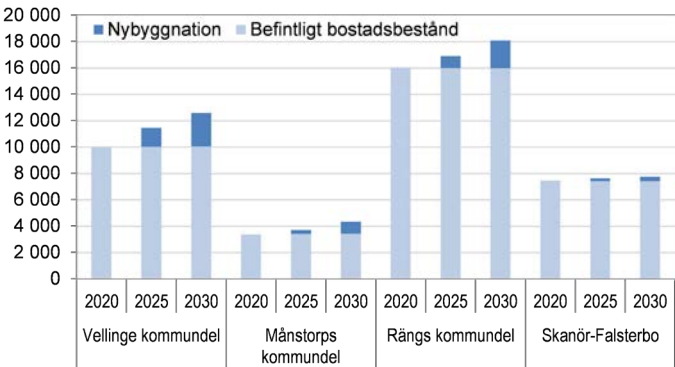
Tabell 2 - Utfall per kommundel år 2020, prognos för år 2025 och 2030 samt förändring jämfört med folkmängd år 2020 i absoluta tal och i procent

Ålder	SCB	Prognos		Förändring jämfört 2019			
	2020	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Vellinge kommundel	10 011	11 464	12 598	1 453	2 587	15 %	26 %
Månstorps kommundel	3 379	3 698	4 328	319	949	9 %	28 %
Rängs kommundel	16 040	16 923	18 093	883	2 053	6 %	13 %
Skanör - Falsterbo	7 460	7 645	7 761	185	301	2 %	4 %
Restförda*	25	25	25	0	0	0 %	0 %
Kommunen totalt	36 915	39 756	42 805	2 841	5 890	8 %	16 %

* Restförda är personer som saknar uppgift om känd adress.

I samtliga kommundelar är det den inflyttning som förväntas ske till de nybyggda bostäder som planeras i kommunen, som bidrar mest till folkökningen, se diagram nedan. I Vellinge kommundel och Månstorps kommundel väntas även en viss folkökning i det befintliga bostadsbeståndet, men i Rängs kommundel och Skanör-Falsterbo väntas antalet personer i det befintliga beståndet minska något. I Rängs kommundel står omvandlingsbostäder för nära hälften av det tillskott som väntas i nybyggnationen. Med omvandlingsbostäder avses fritidshus som omvandlas till permanentboende, samt avstyckningar och nybyggnation på obebyggda tomter. Drygt 2 100 personer väntas tillkomma i nybyggnation i kommundelen och av dessa är det omkring 1 000 som beräknas flytta in i omvandlingsbostäder.

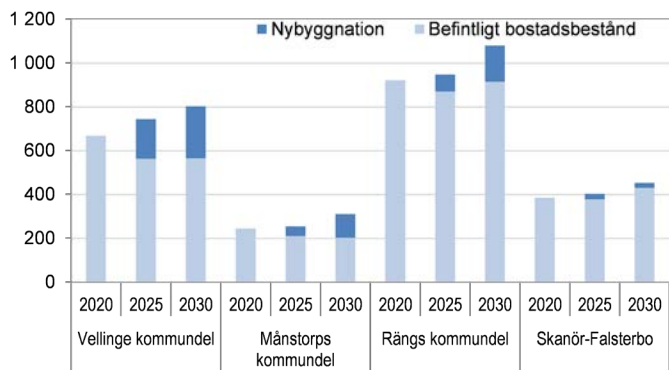
Diagram 18 - Folkmängd per kommundel, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation



I.4.4.1 Alder 1-5 år

Antal barn i åldern 1–5 år väntas öka i samtliga kommunelar under prognosperioden, se diagram nedan. Störst ökning fram till år 2030 i antal barn räknat väntas ske i Rängs kommunel. Ökningen beräknas till drygt 160 barn fram till prognosens sista år, jämfört med år 2020. Det är en ökning med drygt 17 procent. Det är till följd av den inflyttning som bostadsbyggandet och omvandlingen väntas generera, som antalet barn beräknas öka i kommundelen. Vellinge kommunel väntas öka med cirka 135 barn fram till år 2030, vilket är en ökning med 20 procent. Både i Rängs kommunel och Vellinge kommunel har det färdigställts många bostäder de senaste åren och de småbarn som flyttade in i dessa bostäder åldras nu ur åldersgruppen 1–5 år, vilket förklarar den markanta minskningen i befintligt bestånd under prognosperiodens första del. Bostadsbyggandet har gett ett högt antal 1–5-åringar som åldras ur gruppen och ersätts av lägre barnkullar. Månstorps kommunel är den kommunel där antalet 1–5-åringar väntas öka mest procentuellt sett. Fram till år 2025 väntas en ökning på cirka 4 procent men fram till år 2030 beräknas ökningen totalt uppgå till 26 procent. Det innebär en ökning på 10 barn under prognosens första fem år och ytterligare drygt 55 barn de fem sista prognosåren. Även här är det bostadsbyggandet, som förväntas generera en inflyttning av barn i åldern 1–5 år, som ligger bakom folkökningen. I Skanör-Falsterbo beräknas ökningen av antal barn i förskoleåldern till 65 barn fram till år 2025 och cirka 70 barn totalt fram till år 2030.

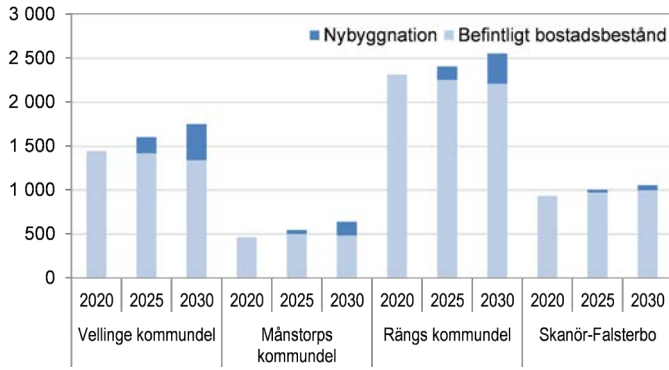
Diagram 19 - Folkmängd per kommunel, ålder 1-5 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.



I.4.4.2 Alder 6-15 år

I samtliga kommunelar beräknas antalet barn i åldern 6–15 år öka fram till år 2030, se Diagram 12. Antal barn i åldersgruppen förväntas öka mest i Vellinge kommunel i antal barn räknat. Under de första fem åren, fram till år 2025, väntas antalet barn öka med nästan 160 och under prognosens fem sista år med ytterligare knappt 150 barn. Procentuellt sett väntas den största ökningen av antal barn i åldern 6–15 år ske i Månstorps kommunel. Jämfört med utgången av år 2020 väntas antalet barn ha ökat med cirka 17 procent till år 2025 och med totalt 38 procent fram till år 2030. Det är både ett ökat antal barn i det befintliga bostadsbeståndet och inflyttning till nybyggnation som bidrar till ökningen. Att antalet barn i det befintliga beståndet ökar beror på att de barnkullar som kommer upp i åldern 6–15 år är något större än de barnkullar som lämnar åldersgruppen. I Rängs kommunel beräknas ökningen av antal barn i grundskoleåldern uppgå till nära 90 barn fram till år 2025, därefter väntas en ökning med ytterligare nästan 150 barn fram till år 2030. Det är inflyttning till nybyggnation som ligger bakom att antalet barn prognosticeras att öka i området. I Skanör-Falsterbo väntas främst en ökning av antal 6–15-åringar i det befintliga bostadsbeståndet, men även en viss inflyttning av barn i nybyggda bostäder beräknas ske. Fram till prognosens sista år väntas antal barn i grundskoleåldern öka 120 barn varav cirka 60 barn i det befintliga bostadsbeståndet och cirka 60 barn tillkomma i de nybyggda bostäderna.

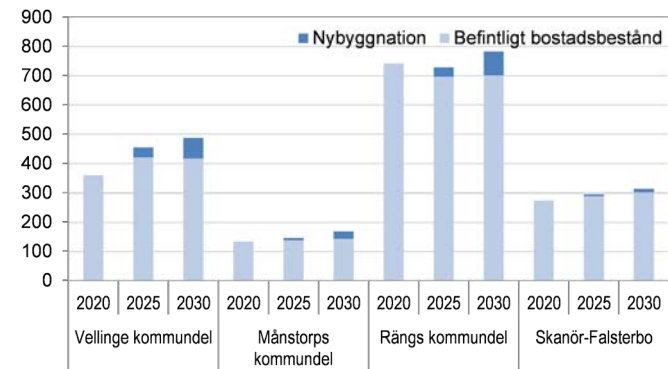
Diagram 20 - Folkmängd per kommunel, åldern 6-15 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation



I.4.4.3 Alder 16-18 år

Antal ungdomar i åldern 16–18 år förväntas öka mest i Vellinge kommunel i antal personer räknat, se diagram nedan. Det är både en ökning i antalet ungdomar i det befintliga bostadsbeståndet och inflyttade ungdomar i nybyggnationen som bidrar till ökningen. Ökningen i befintligt bestånd beror på att det är större årskullar som åldras in i åldersgruppen, det vill säga är 15 år och blir 16 år, än som åldras ur åldersgruppen, det vill säga är 18 och blir 19. Fram till år 2025 väntas antalet 16–18-åringar öka med cirka 95 ungdomar och under prognosens andra halva beräknas antalet öka med ytterligare drygt 30 ungdomar. Räng är den kommunel som näst efter Vellinge förväntas ha den största ökningen av ungdomar i åldern 16–18 år, i antal personer räknat. Ökningen beror här helt på bostadsbyggandet medan det samtidigt sker en viss minskning i befintligt bestånd under prognosens första år. Antalet 16–18-åringar totalt sett i området väntas först minska marginellt från cirka 740 ungdomar år 2020 till cirka 730 år 2020 för att därefter öka och uppgå till drygt 780 ungdomar år 2030. I Månstorps kommunel beräknas antalet 16–18-åringar att öka med strax under 10 ungdomar fram till 2025 för att därefter öka med ytterligare cirka 25 fram till år 2030, vilket totalt för hela perioden motsvarar en ökning med 25 procent. I Skanör-Falsterbo kommunel prognosticeras antalet ungdomar i åldern 16–18 år öka med omkring 20 fram till år 2020 för att därefter öka med ytterligare 20 fram till 2030. Större delen av ökningen här sker i det befintliga bostadsbeståndet.

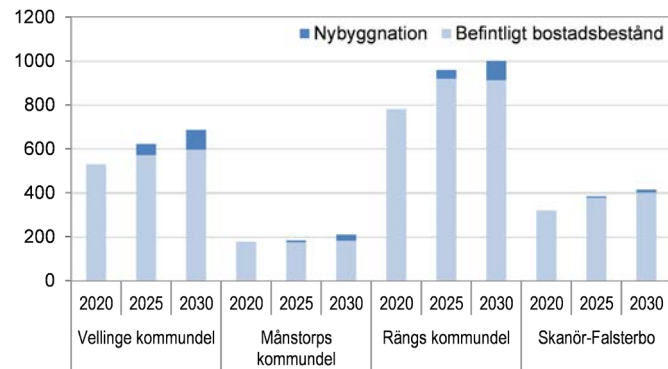
Diagram 21 - Folkmängd per kommunel, ålder 16-18 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.



I.4.4.4 Alder 19-24

Antalet 19–24-åringar förväntas öka i samtliga kommunelar under prognosperioden, se diagram nedan. Störst är ökningen i Rängs kommunel och Vellinge kommunel, som väntas ha en folkökning på 220 respektive 160 personer fram till år 2030. I Vellinge kommunel beror ökningen främst på en inflyttning till nybyggnation. I Rängs kommunel beror ökningen under prognosperiodens första hälft främst på en ökning i det befintliga beståndet, medan inflyttning i nybyggnation bidrar mest under andra halvan av prognosperioden. I Månstorps kommunel beräknas antalet personer 19–24 öka med cirka 35 personer fram till år 2030. I Skanör-Falsterbo är antalet personer i åldersgruppen öka med 65 personer fram till 2025, för att därefter öka med ytterligare cirka 25 personer fram till år 2030.

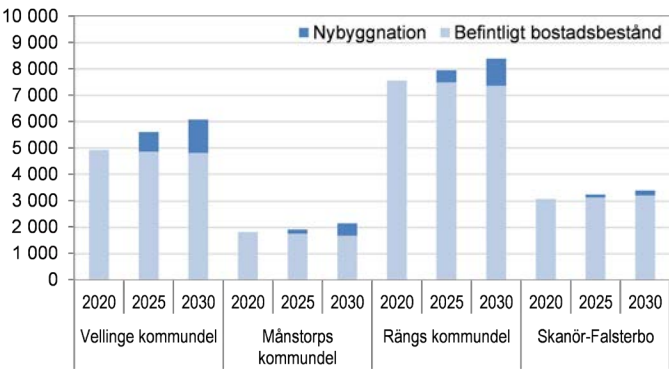
Diagram 22 - Folkmängd per kommunel, ålder 19-24 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.



I.4.4.5 Ålder 25-64 år

Antalet personer i åldern 25–64 år prognosticeras öka i samtliga kommunelar, se diagram nedan. I alla fyra kommunelar är det den inflyttning som beräknas ske till de bostäder som planeras att byggas i kommunen, som genererar den största delen av folkökningen. Flest antal bostäder planeras i Vellinge kommunel under prognosperioden, vilket medför att folkökningen beräknas bli som störst här. Antalet personer i åldersgruppen förväntas öka från cirka 4 924 personer år 2020 till cirka 6 080 personer år 2030. Näst flest antal bostäder planeras i Rängs kommunel och här väntas även den näst största folkökningen i antal personer räknat, en ökning med cirka 830 personer fram till prognosens sista år. I Månstorps kommunel beräknas antalet 25–64-åringar öka med cirka 20 procent fram till år 2030, vilket motsvarar drygt 330 personer. I Skanör-Falsterbo väntas befolkningen öka med 170 personer fram till år 2025 och med ytterligare 130 personer fram till år 2030.

Diagram 23 - Folkmängd per kommunel, ålder 25-64 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.

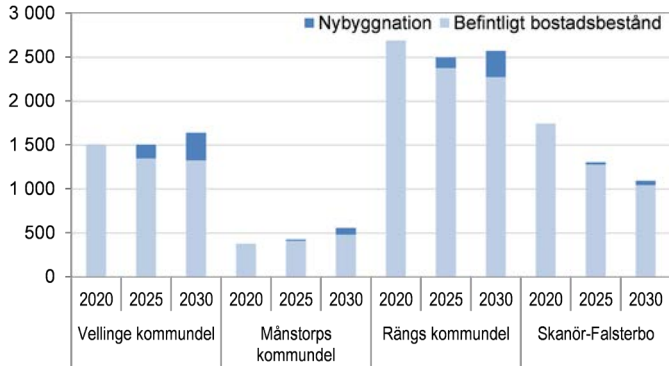


I.4.4.6 Ålder 65-79

Åldersgruppen 65–79 år väntas öka i Vellinge kommunel och Månstorps kommunel, men minska i Rängs kommunel och Skanör-Falsterbo, se diagram nedan. Det är det planerade bostadsbyggandet som väntas ge en inflyttning av äldre personer i denna åldersgrupp som ligger bakom ökningen

i Vellinge kommunel. Antalet personer i det befintliga bostadsbeståndet i åldern 65–79 år väntas däremot minska. Det beror på att personer kring 70 års ålder minskar i takt med att 40-talisterna når högre åldrar. I Månstorps kommunel bidrar både ett ökat antal 65–79-åringar i det befintliga bostadsbeståndet och inflyttning av personer i dessa åldrar i nybyggda bostäder. Under prognosens första fem år väntas åldersgruppen i Månstorps kommunel att öka med knappt 50 personer och under de fem följande åren med ytterligare cirka 130 personer. Antalet personer i åldern 65–79 år i Rängs kommunel väntas minska både fram till år 2025 och år 2030. Det planerade bostadsbyggandet i kommunelen förväntas ge ett tillskott på 65–79-åringar med cirka 300 personer fram till prognosens sista år. Detta väger dock inte upp för den minskning som väntas i det befintliga beståndet, vilket medför att åldersgruppen totalt sett beräknas minska med 4 procent fram till utgången av år 2030. I Skanör-Falsterbo beräknas antalet 65–79-åringar att minska kraftigt under prognosperioden. Bostadsbyggandet förväntas generera en viss inflyttning av personer i dessa åldrar, men minskningen i det befintliga bostadsbeståndet är betydligt större. Att antalet personer i åldersgruppen minskar beror, som tidigare nämnts, på att antalet personer i åldern kring 70 år minskar i takt med att 40-talisterna når högre åldrar. Fram till år 2030 väntas en minskning på nästan 650 personer i åldersgruppen, vilket motsvarar en minskning med 37 procent jämfört med år 2020.

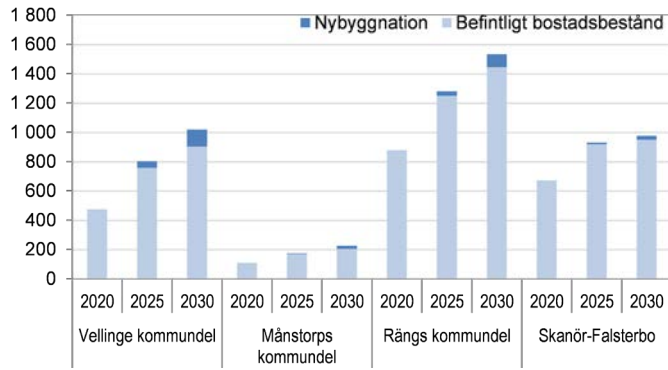
Diagram 24 - Folkmängd per kommunel, ålder 65-79 år, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.



I.4.4.7 Ålder 80 år och äldre

Antalet personer 80 år och äldre förväntas öka kraftigt i samtliga av kommunens delar, se Diagram 17. Att antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre väntas öka beror främst på det som nämnts tidigare, att de stora årskullarna födda på 1940-talet under prognosperioden kommer upp i åldrarna över 80 år. Den kraftigaste procentuella ökningen väntas ske i Vellinge kommunel, ökningen prognosticeras till drygt 115 procent fram till år 2030. Det är främst antal personer i det befintliga bostadsbeståndet som väntas öka där antalet 80 år och äldre förväntas vara nära dubbelt så många år 2030 jämfört med år 2020. I Månstorps kommunel väntas antalet 80 år och äldre i det befintliga bostadsbeståndet öka med cirka 95 personer fram till prognosens sista år och i de nybyggda bostäderna som planeras väntas 20 personer 80 år och äldre ha flyttat in fram till år 2030. I Rängs kommunel väntas antalet personer i åldersgruppen ha ökat med drygt 400 personer fram till år 2025 och med ytterligare cirka 250 personer fram till år 2030. I Skanör-Falsterbo beräknas omkring 25 personer ha flyttat in i nybyggda bostäder och cirka 280 tillkommit i det befintliga bostadsbeståndet fram till år 2030.

Diagram 25 - Folkmängd per kommunel, ålder 80 år och äldre, utfall år 2020 och prognos för år 2025 och 2030 uppdelat på befintlig bostadsbestånd och planerad nybyggnation.



I.4.5 Tätorter

I tabellen nedan redovisas prognosresultatet per tätort och för jordbrukslandskapet i respektive kommunal. Kraftigast folkökning fram till år 2025 väntas ske i Vellinge tätort, som beräknas öka med cirka 1 000 personer. Höllviken tätort beräknas öka med cirka 700 personer och Hököpinge med nästan 400 personer. Det innebär att Hököpinge beräknas öka från 1 370 personer år 2020 till cirka 1 770 år 2025, vilket innebär en procentuell ökning på 28 procent. Även i Östra Greve väntas den procentuella folkökningen bli stor och beräknas öka med 24 procent fram till utgången av år 2025. Under den senare femårsperioden fortsätter Vellinge tätort att öka med ytterligare cirka 900 personer, vilket ger en total folkökning på nästan 1 900 personer för hela perioden fram till år 2030. Västra Ingelstad och Östra Greve har en förhållandevis kraftig folkökning under prognosens sista fem år och totalt sett över hela prognosperioden har dessa tätorter den största procentuella folkökningen. Jämfört med år 2020 beräknas både Västra Ingelstad och Östra Greve ha 54 procent fler invånare vid utgången av år 2030. För Västra Ingelstad motsvarar det en total folkökning för hela prognosperioden på drygt 500 personer och för Östra Greve en folkökning på nära 400 personer.

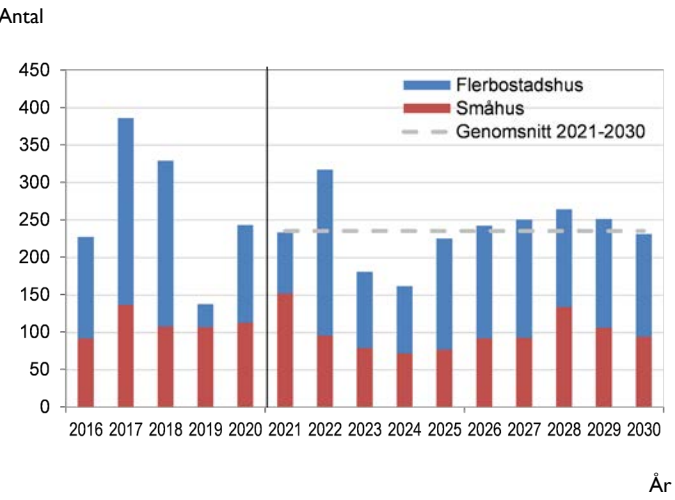
Tabell 3 - Utfall per tätort och för jordbrukslandskapet år 2020, prognos för år 2025 och 2030 samt förändring jämfört med folkmängd år 2020 i absolut tal och i procent

Tätorter och jordbrukslandskapet	Utfall	Prognos		Förändring jämfört 2020			
	2020	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Vellinge kommunal							
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 %
Summa	10 011	11 464	12 598	1 453	2 587	15 %	26 %
Månstorp kommunal							
Arrie	291	309	309	18	18	6 %	6 %
Västra Ingelstad	943	1 044	1 451	101	508	11 %	54 %
Östra Greve	718	892	1 104	174	386	24 %	54 %
Jordbrukslandskapet	1 427	1 454	1 464	27	37	2 %	3 %
Summa	3 379	3 698	4 328	319	949	9 %	28 %
Rängs kommunal							
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 %
Summa	16 040	16 923	18 093	883	2 053	6 %	13 %
Skanör - Falsterbo							
Skanör med Falsterbo	7 431	7 616	7 732	185	301	2 %	4 %
Jordbrukslandskapet	29	29	29	0	0	0 %	0 %
Summa	7 460	7 645	7 761	185	301	2 %	4 %
Restförda	25	25	25	0	0	0 %	0 %
Kommunen totalt	36 915	39 756	42 805	2 841	5 890	8 %	16 %

I.4.6 Byggprognos

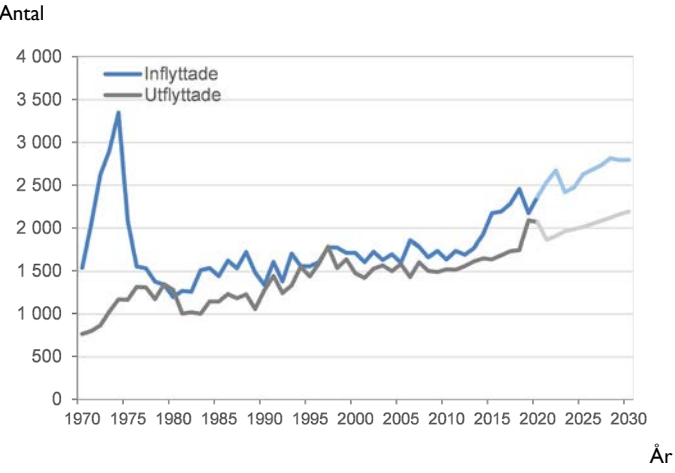
Vellinge kommuns byggprognos utgår ifrån aktuella planer och den tidsplan som var aktuell när prognosen togs fram. Diagrammet nedan är en sammanställning som visar Vellinge kommuns bedömning av det framtida färdigställandet av bostäder i ett maxscenario. Under åren 2021 till och med 2030 väntas i maxscenariot drygt 2 300 bostäder bli färdigställda vilket motsvarar ett genomsnitt på drygt 230 bostäder per år. I prognosen över nybyggda bostäder ingår även en uppskattning över antal bostäder som väntas omvandlas från fritidshus till permanenta bostäder sam avstyckningar och nybyggnation på obebyggda tomter. För åren 2021–2030 antas att 30 bostäder per år tillkommer genom sådan omvandling och de väntas ske i Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand. Dessa omvandlingsbostäder ingår i småhusen i diagrammet nedan.

Diagram 26 - Färdigställt bostadsbyggande i Vellinge kommun 2016-2020 och prognos (maxscenario) för åren 2021 - 2030



Inflyttningen antas vara större än utflyttningen under hela prognosperioden, se diagram nedan. Inflyttningen varierar i stort med bostadsbyggandet medan utflyttningen styrs av hur stora grupper det är i åldrar där utflyttning är vanligt.

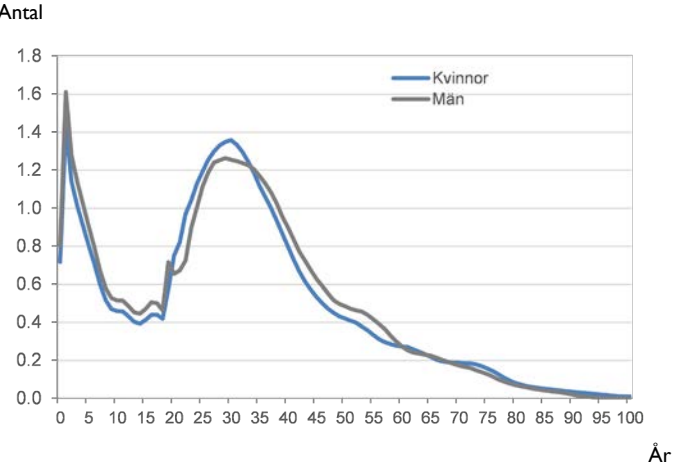
Diagram 27 - Antagande om in- och utflyttning för Vellinge kommun 1970-2020 och prognos 2021-2030



I.4.7 Inflyttarnas åldersfördelning

Inflyttarnas åldersstruktur är baserad på den observerade inflyttningen över kommungränsen, där de senaste fem årens inflyttning har utgjort underlaget för att få stabilitet. Därefter har den femåriga inflyttningsfördelningen jämnats ut med glidande medelvärde över ålder för de åldrar där antalet inflyttare är få.

Diagram 28 - Inflyttarnas åldersfördelning baserad på observerad inflyttning 2016-2020





Bilaga 2

Modeller för bostadsbehov och marknadsefterfrågan

Kapitalet är en sammanställning av material från främst Region Skåne men även Boverket.

2.1.1 Bostadsbehov

Region Skåne har uppskattat det demografiska behovet av bostäder i Skåne till ca 6 800 bostäder och i Vellinge kommun till ca 250 bostäder för år 2020. Bostadsbehovet i denna mening definieras som en volym av bostäder som måste produceras för att relationen mellan antalet hushåll och antalet bostäder ska hållas oförändrad. En förutsättning för bedömningen är att varje hushåll behöver en bostad. Efter kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg är detta, ungefär likvärdigt med Kristianstads kommuns bostadsbehov, det största bostadsbehovet i Skåne. Bostadsbehovet beräknas utifrån den av Boverket använda analysmetoden hushållskvotsmetoden. Metoden utgår från befolkningsprognoser, hushållskvoter, förändringar i det befintliga bostadsbeståndet (t.ex. rivningar) och lediga bostäder.

På länsnivå har befolkningen ökat med mer än 10 procent de senaste 10 åren och de kommande 10 åren förväntas befolkningen fortsatt öka med nästan 10 procent. Ökningen koncentreras till Malmö, Lund och Helsingborg, där ca 121 000 personer förväntas tillkomma de närmsta 10 åren.

2.1.2 Marknadsefterfrågan och marknadsdjup

Region Skåne har uppskattat en bostadsefterfrågan (marknadsdjup) i Skåne län till 6 900 bostäder. Bostadsefterfrågan definieras som det antal bostäder som hushållen inom en viss geografisk region kan och vill efterfråga givet deras betalningsförmåga. Förutsättningar för bedömningen är pris- och hyresnivåer, inkomster och bostadsrelaterade utgifter och preferenser. Metoden för beräkning av bostadsefterfrågan presenterades först av företaget Evidens i samband med SOU 2018:35. Metodbeskrivningen finns i bilaga 4 i slutbetänkandet "Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar". Utifrån ovan nämnda förutsättningar beräknats identifieras det antal hushåll i respektive kommun som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en bostad, varefter lönsamhetskrav bland byggbolagen tas i beaktande för

att bedöma om efterfrågan kan generera nybyggnation. Betalningsviljan i 2020 års skattning antas behöva nå 17 000 kr/kvm för småhus och 23 000 kr/kvm för bostadsrätter. För hyresrätter behövs en betalningsvilja på 1 350 kr/kvm för ensamboende och 1 600 kr/kvm för sammanboende. Därefter justeras modellen ytterligare utifrån flyttfrekvenser och flyttpreferenser.

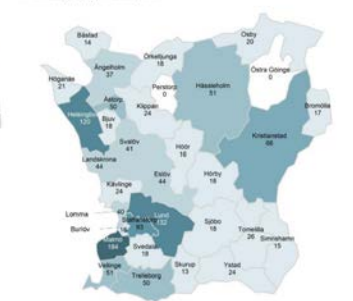
I länet som helhet antas ett marknadsdjup på totalt sett 6 900 bostäder, varav 2 343 bostadsrätter, 3 124 hyresrätter, 1 328 äganderätter samt en schablon på 100-200 bostäder. I Vellinge kommun antar Region Skåne ett marknadsdjup på 209 bostäder totalt varav 76 bostadsrätter, 82 hyresrätter och 51 äganderätter för år 2020.

Marknadsdjup, alla upplåtelseformer, 2020



Källa: Evidens

Marknadsdjup, äganderätter, 2020



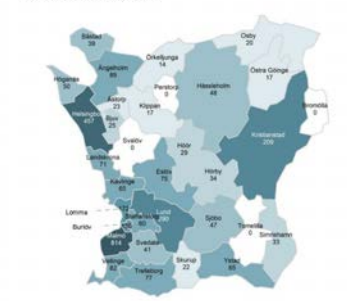
Källa: Evidens

Marknadsdjup, bostadsrätter, 2020



Källa: Evidens

Marknadsdjup, hyresrätter, 2020



Källa: Evidens

2.1.3 Bostadsbehov och marknadsefterfrågan

Om bostadsbehovet överstiger bostadsefterfrågan innebär det att en grupp människor behöver, men inte har möjlighet, att efterfråga bostäder. Enligt Region Skånes beräkning så är bostadsbehovet i Vellinge kommun ca 250 bostäder år 2020 medan marknadsdjupet stannar på 209 bostäder dvs. att ca 40 hushåll behövde (ny) bostad, men kunde inte efterfråga en sådan, i kommunen år 2020.

Ser man på det faktiska bostadsbyggandet i kommunen så byggdes det 243 nya bostäder under 2020i kommunen. Dock avvecklades 62 bostäder (etableringsboende). Det går också att beräkna omvandling av befintligt bestånd utifrån folkbokföring och då skulle det istället betyda att 263 resp 201 bostäder tillkom. Ser man på fördelningen utifrån byggnadstyp så tillkom 113 småhus och 130 lägenheter i flerbostadshus. Av småhusen var kanske 25 bostadsrätter medan ca 20 av lägenheterna i flerbostadshus var hyresrätter. Dessutom får man räkna med att ett antal, kanske 30 lägenheter i själva verket används som fritidsbostad. Sammanfattningsvis kan konstateras att det byggts tillräckligt eller mer än tillräckligt med ägande- och bostadsrätter i kommunen för att motsvara marknadsdjupet men att det byggts för få hyresrätter.

Tabell 4 - Jämförelse mellan faktiskt byggt i Vellinge kommun 2020 och beräknat marknadsdjup enligt Region Skånes modell

2020	Marknadsdjup, beräkning	Faktiskt byggt	Produktion
Äganderätter, småhus	51	ca 90	Överskott
Bostadsrätter, småhus inkl. radhus		ca 25	Överskott
Bostadsrätter, flerbostadshus	76 (totalt Brf)	ca 80	Överskott
Hyresrätter, flerbostadshus	82	ca 20	Underskott
Fritidsbostäder, flerbostadshus		ca 30	Ej definierat

Drar man jämförelsen längre, över de senaste fem årens produktion så är det endast under 2018, när allmännyttan färdigställde 78 lägenheter i Västra Ingelstad som kommunen nått marknadsdjupet för hyresrätter. Således har ett underskott byggts upp under flera år.

2.1.4 Bostadsbrist

Boverket har utifrån en generell modell tagit fram mått på bostadsbrist i varje kommun i Sverige. Modellen utgår från kategorier som: Hushåll med orimlig boendestandard, hushåll med ansträngd boendeekonomi, trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi, hushåll med långa pendlingsavstånd, hushåll med långa pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi, hushåll med osäkert boende (upprepade flyttar) och hushåll som har återkommande problem.

Tabell 5 - Trångboddhet i kommunen i jämförelse

	Antal trångbodda hushåll 2012	Antal trångbodda hushåll 2018	Andel trångbodda hushåll 2012	Andel trångbodda hushåll 2018	Trångboddhet - trend
Vellinge	336	516	2,5 %	3,6 %	Ökande
Malmö	20 310	23 870	14,2 %	15,3 %	Ökande
Lund	4 618	5 485	8,6 %	9,4 %	Ökande
Riket	387 562	461 602	8,9 %	9,9 %	Ökande
Skåne	48 809	58 555	8,5 %	9,6 %	Ökande

Tabell 6 - Ansträngd boendeekonomi i kommunen i jämförelse

	Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi 2012	Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi 2018	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2012	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2018	Ansträngd boendeekonomi, trend
Vellinge	662	530	5,0 %	3,7 %	Minskande
Malmö	19 909	16 144	13,9 %	10,3 %	Minskande
Lund	6 530	5 578	12,2 %	9,5 %	Minskande
Riket	293 199	244 948	6,7 %	5,3 %	Minskande
Skåne	51 053	42 601	8,9 %	7,0 %	Minskande

Vellinge kommun har generellt låga värden, dvs. har mindre bostadsbrist enligt dessa kriteriet än Riket, länet, Malmö och Lund men vad gäller långa pendlingsavstånd har kommunen en större brist. Det får dock ses i perspektivet att det är en låg andel totalt det handlar om, ca 2 % av det totala antalet hushåll.

Tabell 7 - Långt pendlingsavstånd i kommunen i jämförelse

	Antal hushåll med långt pendlingsavstånd 2012	Antal hushåll med långt pendlingsavstånd 2018	Andel hushåll med långt pendlingsavstånd 2012	Andel hushåll med långt pendlingsavstånd 2018	Långt pendlingsavstånd, trend
Vellinge	274	276	2,1 %	1,9 %	Minskande
Malmö	1 429	1 891	1,0 %	1,2 %	Ökande
Lund	827	905	1,5 %	1,5 %	Oförändrad
Riket	104 724	107 233	2,4 %	2,3 %	Minskande
Skåne	7 674	8 838	1,3 %	1,4 %	Ökande



Bilaga 3

Bostadsbehov för särskilda grupper

3.1 Hushåll med låg betalningsförmåga

Vellinge är en kommun med väldigt god socioekonomisk struktur och har få hushåll med låg betalningsförmåga. Andelen hushåll med ansträngd boendekonomi i Vellinge kommun har enligt Boverkets siffror minskat från 5,0 % till 3,7 % under perioden 2012 - 2018. Under samma period minskade andelen hushåll med ansträngd boendekonomi i Riket från 6,7 % till 5,3 %, och i Skåne från 8,9 % till 7,0 %. Försörjningsstödssiffrorna sjunker och arbetslösheten är också på väg ner efter en tillfällig topp till följd av Covid-19 pandemin. Någon större förändring av andelen hushåll med låg betalningsförmåga förväntas inte under de kommande åren.

3.2 Trångbodda hushåll

Vellinge kommun har generellt sett inga större problem med trångboddhet i kommunen. Andelen trångbodda hushåll i Vellinge kommun har enligt Boverkets siffror ökat från 2,5 % till 3,6 % under perioden 2012 - 2018. Under samma period ökade trångboddheten i Riket från 8,9 % till 9,9 %, och trångboddheten i Skåne från 8,5 % till 9,6 %. Under de senaste åren har ett mindre antal nyanlända storfamiljer kommit till Vellinge och i några fall har det varit svårt att hitta lämplig bostad. Problemen med att hitta lämpliga bostäder till storfamiljer beräknas öka något de kommande åren.

3.3 Hemlösa

Enligt socialtjänstlagen är var och en skyldig att försörja sig själv och sin familj inom ramen för sin förmåga. Det finns inga bestämmelser i socialtjänstlagen som ger bostadslösa en allmän rätt till att få en bostad av socialtjänsten. Däremot kan socialtjänsten i särskilda fall tillhandahålla en bostad som bistånd. Socialtjänstens ansvar kan handla om att bistå med olika former av akuta och mer långsiktiga boendelösningar utifrån individuella behov som visas efter en biståndsbedömning. Det finns inga krav på att socialtjänsten ska erbjuda permanenta boenden. Social tjänsten arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med hushållsekonomisk rådgivning och stödjande samtal.

När det gäller barnfamiljer som ansöker om bistånd för boende ska alltid barnperspektivet beaktas. Detta kan till exempel innebära att man utreder behovet av att bistå föräldrar i att uppfylla sitt ansvar att säkerställa nödvändiga levnadsvillkor för barnets utveckling, enligt barnkonventionen. Kontrakten som skrivs för den tillfälliga bostaden mellan biståndstagaren och socialtjänsten är alltid ett tidsbegränsat andrahandskontrakt. Avsittande av besittningsrätt skrivs alltid.

Vid varje biståndsbeslut skrivs en handlingsplan tillsammans med den enskilde som följs upp av ansvarig socialsekreterare. Handlingsplanen belyser hur den enskilde ska verka för att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Med anledning av att det idag saknas tillfälliga bostäder för större familjer, har socialtjänsten identifierat behov av ett tillskott med bostäder som kan inrymma familjer på upp till 10 personer.

3.4 Äldre personer

Antalet personer 80 år och äldre, förväntas öka kraftigt i Vellinge kommun de kommande åren. Fram till år 2025 antas antalet personer som är 80 år eller äldre att ha ökat med 1 051 personer och fram till år 2030 är ökningen 1 618 personer. Ökningen beror främst på att de stora årskullarna födda på 1940-talet under prognosperioden kommer upp i åldrarna över 80 år.

Andelen äldre med behov av vård- och omsorgsboende har minskat de senaste åren och med hjälp av utvecklingen inom sjukvård och hemtjänst kan en växande andel äldre bo kvar i ordinärt boende. Prognoser visar ett behov av nya platser på vård- och omsorgsboende från slutet av 2021 fram till 2024, och färdigställandet av Eskilsgården 34:18. Preliminära långtidsprognoser visar behov av ytterligare ett vård- och omsorgsboende först under 2040-talet när 60-talisterna kommer upp i åldrarna över 80 år.

Just nu råder det balans mellan tillgång och efterfrågan på trygghetsbostäder. Behovet av trygghetsbostäder beräknas öka under de kommande åren.

3.5 Personer med funktionsnedsättning

Vellinge kommun har under många år enbart haft en boendeform, gruppboende, för personer inom LSS. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar eget boende eller boende i servicebostad ändå ska ha möjlighet att lämna föräldrahemmet och skapa sig ett eget hem.

Under de senaste åren har Omsorgsavdelningen sett en riktning mot mer högfungerande personer inom LSS vilket gör att det finns behov av att utveckla nya boendeformer för denna målgrupp. En sådan ny boendeform är servicebostad med tillhörande satellitlägenheter. Det ska finnas tillgång till gemensamma utrymmen för service och gemenskap. I en servicebostad kan det bo fler personer än i en gruppboende.

En eventuell stegvis omvandling av Lillgården, från stödboende inom socialpsykiatri till serviceboende enligt LSS, kan göra att behovet av LSS-bostäder tillgodoses fram till och med 2022. Från och med 2023 finns det behov av nya platser både i form av gruppboenden och serviceboenden.

3.6 Nyanlända

Kommunen har det yttersta ansvaret för insatser enligt Socialtjänstlagen, för nyanlända. Det kommunala uppdraget att, vid behov, ge praktisk hjälp i samband med mottagande, bosättningsplanering och etablering i kommunen organiseras under Individ och familjeomsorgen, i verksamheten Arbete och etablering. Kommunen erbjuder etableringsboende, tillfälligt boende, under etableringstiden i max 24 månader. Därefter har individen ett eget ansvar att ordna eget boende. I Vellinge gäller lika för alla, och nyanlända har ingen förtur i bostadskön.

Nyanlända har tillgång till bo-coach som bistår under processen. Bo-coachens uppdrag är stöd och hjälp för att nyanlända ska kunna etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Anhöriga som kommer till Sverige på anknytning omfattas inte av bosättningslagen, utan omfattas istället av kommunens yttersta ansvar efter individuell prövning enligt socialtjänstlagen. Eftersom antalet nyanlända som kommer till kommunen minskat kraftigt de senaste åren är tillgång och efterfrågan på etableringsboenden nu i balans. Möjligheterna för nyanlända att få ett kontrakt på en permanent bostad i kommunen är emellertid dåliga och många nyanlända familjer lämnar kommunen innan etableringsperioden är slut. 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.

3.7 Ensamkommande asylsökande barn

Då Migrationsverket anvisar ett ensamkommande barn har kommunen 24–48 timmar på sig att placera barnet. I samband med anvisningen inleder socialtjänsten en barnvårdsutredning enligt socialtjänstlagen i syfte att utreda barnets behov av långvarig placeringsform och annat stöd. Barnets placering och eventuella andra insatser ska följas upp regelbundet. Placering kan göras i form av familjehem, stödboende eller HVB. Då ensamkommande barn, med uppehållstillstånd, blir myndiga slussas de som regel ut i tillfälligt boende. Om bedömning görs att ungdomen har ett fortsatt vårdbehov kan dock placering även efter 18-årsdagen vara aktuell. Har den ensamkommande inte erhållit uppehållstillstånd eller fått avslag på sin ansökan om uppehållstillstånd så skrivs den ensamkommande ut till Migrationsverket den dag den ensamkommande blir myndig. Nuvarande HVB/stödboende beräknas tillgodoses de behov som finns under de kommande åren.

3.8 Personer i behov av skyddat boende

När personer utsatts för våld i nära relationer ska socialtjänsten erbjuda stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till den som behöver det. Boendet ska enligt föreskriften motsvara de behov av skydd som den våldsutsatta personen har utifrån vad som framkommer i socialtjänstens utredning och riskbedömning. För att kunna erbjuda individuellt anpassade och utformade insatser krävs att socialtjänsten har kännedom om lämpliga tillfälliga boenden för olika personers behov. Socialtjänsten bör också kunna erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att ordna stadigvarande boende. Boendet kan antingen vara i hemkommunen eller i en annan kommun, beroende på hur den individuella situationen ser ut.

I de fall där en våldsutsatt person inte har möjligheter att hitta boende på egen hand och där utredning visar på stora behov av skydd erbjuds insatser i form av skyddat boende. Det finns inget skyddat boende i Vellinge kommun och samordnare för våld i nära relation ser inget behov av detta. Om bedömningen görs att den våldsutsatta behöver komma bort från våldsutövaren erbjuds skyddat boende i kommuner längre upp i landet. Om bedömningen görs att den våldsutsatta inte är i behov av att komma bort från våldsutövaren kan kommunens jourboende beviljas. Samtliga jourboenden är anpassade och utrustade så att inflyttning ska kunna ske med kort varsel. Just nu råder det balans mellan tillgång och efterfrågan på jourboenden.





Bilaga 4

Uppföljning av 2015 års bostadsförsörjningsprogram

Detta kapitel avser uppföljning av nu gällande riktlinjer för Bostadsförsörjningsprogram, Bostadsförsörjningsprogram 2025, väx med 1 %. Huvudförfattare för innehållet i detta kapitel är Rickard Persson.

4.1 Uppföljning av mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Vellinge kommun 2015-2025

Kommunen avsåg att verka för att det under perioden 2015-2025 byggs ca 2 250 (lägstascenario) till 3 250 (högstascenario) nya bostäder, eller ca 225-325 bostäder om året.

Under perioden 2016-2020 byggdes ca 1 150 bostäder netto eller i genomsnitt ca 230 bostäder per år. I 2021 års byggprognos anges att under perioden 2021-2025 förväntas ytterligare ca 1 100 bostäder netto byggas, eller ca 220 bostäder per år. Det innebär att lägstascenariot i gällande riktlinjer kommer att uppnås

Tabell 8 - Byggnation 2016-2020 i Vellinge kommun.
Totalsumman avser inklusive omvandlingsnetto, exklusive omvandling byggnation

Bostäder 2016-2025	Utfall				
Inflyttning	-16	-17	-18	-19	-20
Småhus, nya planer	45	94	66	62	75
Flerbostadshus	78	126	136	31	130
Omvandlingsnetto	N/A	27	10	26	58
Specialbostäder	57	123	59	0	-62
Totalt	180	370	271	119	201

Tabell 9 - Byggnation 2021-2025 i Vellinge kommun. Totalsumman avser inklusive omvanlignetto, exklusive omvandling byggnation.

Bostäder 2016-2025	Prognos				
Inflyttning	-21	-22	-23	-24	-25
Småhus, nya planer	122	66	49	42	47
Flerbostadshus	81	221	102	57	107
Omvandlingsnetto	30	30	30	30	30
Specialbostäder	0	-10	-13	19	41
Totalt	233	307	168	148	225

Bostadsförsörjningsprogrammets genomförande förväntades innebära en balanserad nyproduktion småhus/flerbostadshus, ca 50-50 % småhus-lägenheter (högstascenario), och ca 55-45 % småhus-lägenheter (lägstascenario).

Under perioden 2016-2020 byggdes ca 45 % småhus och 55 % lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. I 2021 års byggprognos förväntas fördelningen i byggnationen 2021-2025 bli 45 % småhus och 55 % lägenheter i flerbostadshus och specialbostäder. Det innebär att fördelningen är den omvända mot den i 2015 års program förväntade.

Det befintliga bostadsbeståndet och kommunens flerkärniga struktur ska utvecklas genom att renodla och utveckla varje Orts identitet efter dess unika kvaliteter och värden.

Byggnation har skett i alla kommundelar. Utvärdering av hur väl ny byggnation ansluter till identitet, kvalitet och värden i varje Ort har av tidsmässiga skäl inte varit möjlig att genomföra.

Vissa orter förväntades kompletteras med boendeformer och byggnadstyper som är underrepresenterade.

I Skanör-Falsterbo kommun del har uppförts 106 lägenheter, i Rängs kommun del 109 lägenheter, I Månstorps kommun del 94 lägenheter, alla underrepresenterade boendeformer i dessa kommun delar.

Befolkningen i kommunen förväntades öka mellan ca 3 500 och 5 000 personer till år 2025, eller ca 10-15 %, genom att programmet genomförs. Det motsvarar en befolkningsökning om ca 0,9-1,5 % per år. Bygandet stimulerar i första hand en inflyttning och i andra hand ett födelsetal.

Befolkningen i kommunen ökade mellan 2015-12-31 och 2020-12-31 med 2248 personer eller med ca 6,5 % totalt. I genomsnitt var folkökningen ca 1,3 % per år. Befolkningsökningen har således varit högre än den förväntade i lägstascenariot. Det kan dels bero på andra demografiska förändringar, särskilt inom etableringen av nyanlända inom kommunen men också på grund av att befolkningsökningen per bostad underskattades då kommunen tog fram de förra riktlinjerna för bostadsförsörjningsprogrammet.

Tabell 10 - Befolkningsökning per år 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020	Totalt
Vellinge kommun	590	533	709	129	287	2 248

Kommunens demografiska sårbarhet, vikande nettoinflyttning och vikande födelseöverskott, ska minska genom ökad inflyttning till främst Vellinge tätort, Hököpinge, Rängs sand, Östra Grevie och Västra Ingelstad.

Under perioden 2016-2020 skedde inflyttning till Vellinge tätort, Hököpinge och Rängs sand och Västra Ingelstad i stor utsträckning. Däremot har någon större inflyttning till Östra Grevie inte ägt rum.

Tabell 11 - Antal bostäder med inflyttning (netto) per tätort 2016-2020

Antal bostäder per tätort totalt (obs omvandling inräknat/avdraget)	-16	-17	-18	-19	-20
Vellinge tätort	50	119	18	44	42
Räng sand	16	25	36	0	3
Östra Grevie	0	1	10	0	17
Skanör med Falsterbo	46	105	-7	16	56
Hököpinge	1	59	4	0	24
Västra Ingelstad	7	7	79	1	1
Höllviken	42	42	96	30	33
Ljunghusen	0	2	15	9	8
Övriga kommunen	18	10	20	19	17
Totalt	180	370	271	119	201

I ett högstascenario, med full utbyggnad av Östra Höllviken och Skanörs vångar, ökar även inflyttningen till Falsterbonäset. På Falsterbonäset ska fler lägenheter med hyresrätt byggas.

Högstascenariot kommer inte att nås innan 2025. Antagande av fördjupad översiktsplan för Östra Höllviken har skett och viss inflyttning där kan komma att ske före år 2026 men det är fortfarande långt ifrån högstascenariet. Vad gäller Skanörs vångar är det orealistiskt att tro att någon utbyggnad där kan komma till stånd före år 2026. Under perioden 2016-2020 har 38 hyresrätter uppförts på Falsterbonäset och ytterligare 75 hyresrätter förväntas nå inflyttning år 2021-2025. Av dessa 113 står allmännyttan för ca 40 %, 49 lägenheter.

För att uppnå målen ska kommunen använda sig av de verktyg som står till kommunens förfogande, t.ex. det kommunala planmonopolet, aktiv markpolitik, och allmännyttan/ bostadsförmedlingen.

Kommunen har både köpt in och planlagt mark som är utpekad i Översiktsplanen för bostadsbyggande för att komplettera efterfrågan på marknaden. Kommunen använder sig av verktyget markanvisningstävling för att möjliggöra utbyggnad i takt med bostadsförsörjningsprogrammet.

4.2 Uppföljning av insatser utpekade i gällande bostadsförsörjningsprogram 2025

Kommunen förväntades använda sig av det kommunala planmonopolet genom att planera för bostäder i attraktiva och hållbara lägen. Attraktiva nya bostäder antogs öka inflyttningen till kommunen och genom flyttkedjor bidrar kommunen till att minska bostadsbristen i regionen.

Generellt bidrar bostadsbyggande i Hököpinge, Västra Ingelstad och Östra Grevie samt i något mindre mån Vellinge tätort mer direkt till att minska bostadsbristen i regionen då många inflyttare kommer från Malmö. Byggnation på Falsterbonäset kan däremot huvudsakligen bli för fritidsboende (Skanör-Falsterbo) eller bidra mer till inomkommunala flyttkedjor då småhusboende flyttar till lägenheter i flerbostadshus (Höllviken-Ljunghusen). De småhus som då blir lediga bidrar förstås indirekt till att minska den regionala bostadsbristen då inflyttning till dessa kan ske regionalt. Varje år flyttar ca 2 000-2 200 personer in i kommunen varav ca hälften kommer från Malmö kommun.

Uttekade prioriterade insatser där detaljplanearbete ännu inte har påbörjats är en fördjupning av översiktsplanen för centrumutveckling (inkl. bostäder) i Västra Ingelstad, ny detaljplanläggning för centrumutveckling i Höllviken, samt planprogram för bostadsutbyggnad i Falsterbokanalen.

Av dessa har planprogram för bostadsutbyggnad i Falsterbokanalen samt ett par detaljplaner för centrumutveckling längs Falsterbovägen antagits, samt några påbörjats.

Kommunen ska satsa på små lägenheter, 2:or och 3:or, gärna med hyresrätt i flerbostadshus i Höllviken och Skanör med Falsterbo för att den äldre befolkningen ska ha möjlighet att bo kvar. Insatserna koncentreras till det kommunala bostadsbolaget.

I kommunen byggdes 171 hyresrätter under perioden 2016-2020 och ytterligare 203 hyresrätter förväntas nå inflyttning under perioden 2021-2025. Det motsvarar en produktion om ca 37 hyresrätter per år i genomsnitt. Av dessa hyresrätter producerades eller förväntas produceras ca 175-200 bostäder av allmännyttan, Vellingebostäder, dvs. ca hälften.

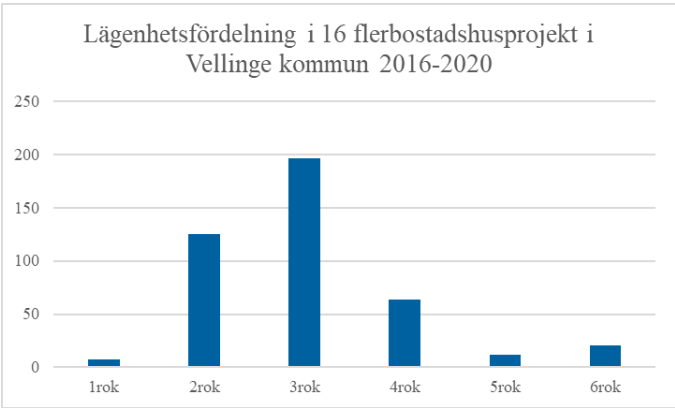
Hyresrätter 2016-2020

	-16	-17	-18	-19	-20
Totalt kommunen	38	27	81	4	21
Vellinge kommundel	0	27	3	4	5
Månstorps kommundel	0	0	78	0	16
Rängs kommundel	8	0	0	0	0
Skanör - Falsterbo kommundel	30	0	0	0	0

Hyresrätter 2021-2025 prognos

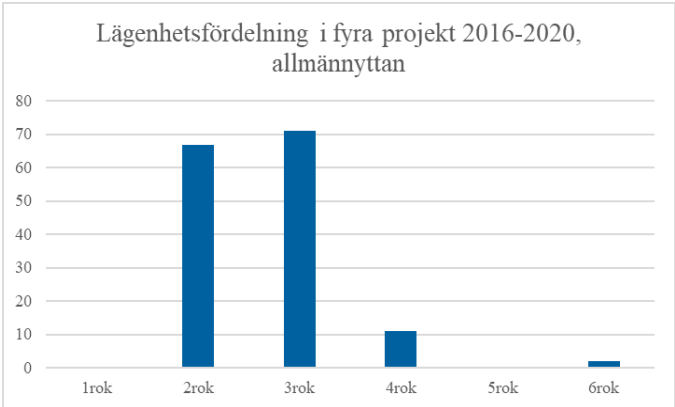
	-21	-22	-23	-24	-25
Totalt kommunen	47	56	50	22	28
Vellinge kommundel	35	49	21	0	16
Månstorps kommundel	0	0	7	0	0
Rängs kommundel	0	0	22	22	12
Skanör - Falsterbo kommundel	12	7	0	0	0

Diagram 29 - Lägenhetsfördelning i nya byggprojekt



Redovisning av nya bostadsrätter

För att tillgodose behov enligt socialtjänstlagen och följdlagstiftning ska kommunen även bygga 1:or med hyresrätt.



Allmännyttan har under de fem första åren inte byggt 1:or.

Kommunen ska möta det snabbt ökande behovet av olika boendeformer för flyktingar och nyanlända genom att bygga eller ianspråktaga byggnader så att behovet kan tillfredsställas utan att behov hos andra grupper ska åsidosättas.

Kommunen har uppfört specialbostäder samt inhyst nyanlända i särskilda etableringsboenden i takt med att behoven uppstod. I nuläget avvecklas istället delar av beståndet då behovet minskat. Den kommunala tomt- och villakön bör utnyttjas mer effektivt för att möjliggöra en ökad inflyttning till kommunen.

Under perioden 2016-2020 har tomtkön förmedlat 14 tomter i de centrala och östra kommundelarna. Prognosen för 2021-2023 är att kunna förmedla ytterligare 22 tomter varav 21 i de centrala och östra delarna av kommunen. Kommunen har sålt alla stycketomter som finns till försäljning. Kommunen har få tomter som är möjliga att sälja även i framtiden.

Insatser ort för ort

4.2.1 Översikt - alla orter

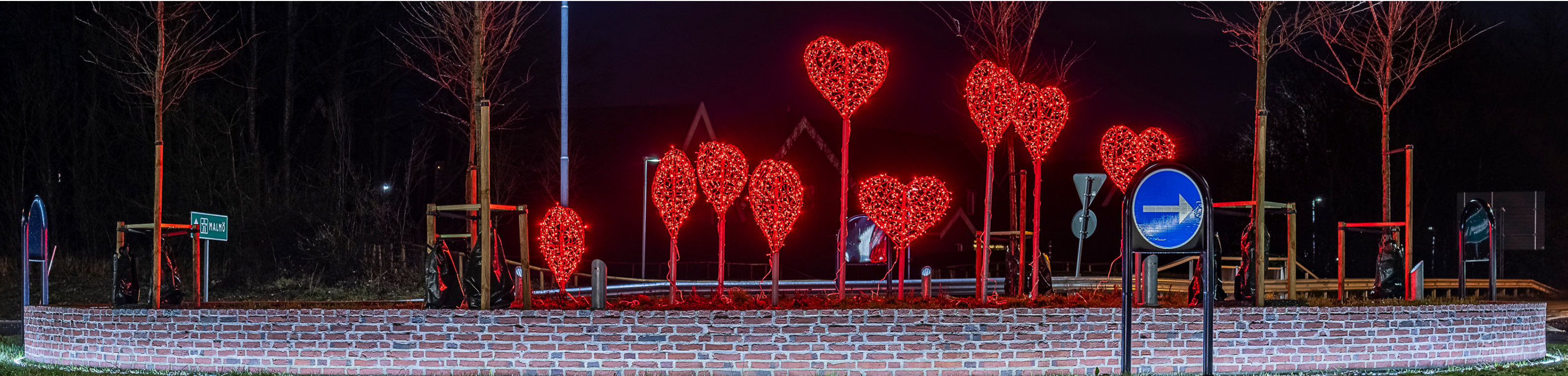
Nedanstående tabeller anger utfall för 2020 och ny prognos 2025 för inflyttning i bostäder utifrån gällande Bostadsförsörjningsprogram 2015. Vidare sammanfattas utvecklingen per tätort samt befolkningsutvecklingen under samma tid.

Sammanfattningsvis, enligt ny prognos 2021, överskattar Bostadsförsörjningsprogram 2015 utvecklingen i kommunens alla tätorter med undantag av Höllviken och Rängs sand där den istället underskattas. Med tanke på kommunens mål, att förskjuta utvecklingen mot de centrala och östra delarna av kommunen, kan man dra slutsatsen att detta inte kommer att helt uppfyllas. Helst skulle fler bostäder byggas i de centrala och östra delarna för att uppnå detta mål. Vad gäller underskattningen i Höllviken består den till 60 % av utvecklingen inom det befintliga beståndet, dvs. fritidsboende som övergår till permanent boende och till övriga delen huvudsakligen av bostäder i projekt längs Falsterbovägen.

Vad gäller befolkningsutvecklingen generellt så är folkökningen totalt lägre än inflyttningen i nya bostäder. Bortsett från att det givetvis är en del som flyttar inom kommunen (men att då kan förstås andra bostäder frigöras) så innebär det

också att om nya bostäder ej byggdes skulle befolkningen i kommunen minska. Det ska ses mot bakgrund att inflyttningen i kommunen till stor del är från barnfamiljer, som i andra hand genererar positiva födelsenetto medan kommunen för övrigt har en stor andel äldre med högre dödsrisker. Vidare är kommunen en ort med utflyttningsnetto för personer i åldrarna 19-24.

Kommunens demografiska sårbarheter består främst i att andelen äldre personer, både 80+ och 65+ ökar samt att andelen personer i åldrarna 19-24 år är för låg. Detta är tydligast i Skanör-Falsterbo och därefter i Höllviken-Ljunghusen. I Skanör-Falsterbo har utbyggnad av småhus och hyresbostäder minskat sårbarheten genom en inflyttning av yngre och barnfamiljer men bostadsrättsbyggande har inte gett denna effekt då dessa till stor del används som fritidsbostäder. Detta är specifikt för Skanör-Falsterbo. I Höllviken-Ljunghusen sker istället en flyttning inom tätorten medan i de centrala och östra delarna en ökad inflyttning från Malmö. Totalt sett har bostadsbyggandet bidragit till att den demografiska sårbarheterna i grupperna 65+ och 15-29 år har minskat och bibehållt andelen 0-14-åringar inom kommunen.



I tabellerna och diagrammen nedan sammanfattas utvecklingen.

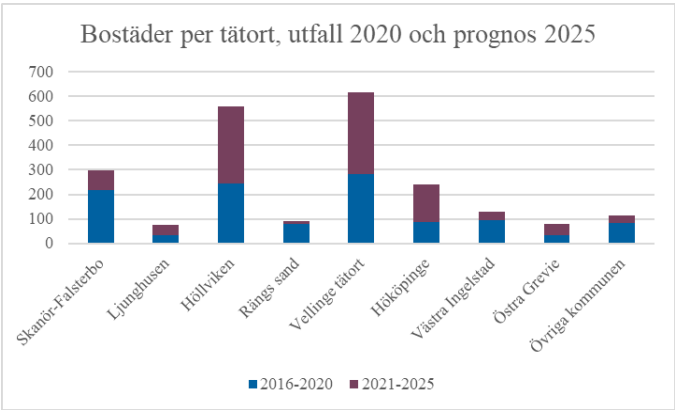
Tabell 13 - Modifierat scenario, hela kommunen

Område	Bostäder, förväntat färdigställda senast 2025 enligt prognos i riktlinjer 2015	Bostäder, färdigställda senast 2020, utfall	Bostäder, återstående, förväntat färdigställda senast 2025, ny prognos	Invånare i nya bostäder, senast 2025, prognos från riktlinjer 2015	Invånare i nya bostäder, senast 2020 utfall	Ytterligare invånare i nya bostäder, senast 2025, ny prognos
Skanör - Falsterbo	354	216	83	775	683	254
Ljunghusen	133	34	43	322	112	142
Höllviken	360	243	317	706	513	764
Räng sand	61	80	11	165	225	37
Vellinge tätort, inkl.Vellingebacken och Lilla vägen	905	281	337	2076	519	788
Hököpinge	325	88	151	751	206	369
Västra Ingelstad	182	95	34	449	244	96
Östra Grevie, inkl. Kratten	111	32	47	293	84	141
Övriga delar av kommunen	85	42	24	230	167	61
Hela kommunen	2516	1111	1047	5767	2753	2652

Tabell 14 - Avvikelse mellan prognos i Bostadsförsörjningsprogram 2025 och i ny prognos 2021 för totalt färdigställande och inflyttning i nya bostäder 2025, modifierat scenario.

Område	Bostadsbestånd år 2013, totalt antal bostäder, cirka	Nya bostäder 2015-2025, prognos 2021	Nya bostäder 2025, avvikelse mellan prognos 2015 och prognos 2021	Nya bostäder 2025, avvikelse mellan prognos 2015 och prognos 2021, procentuellt	Invånare i nya bostäder 2025, avvikelse mellan prognos 2015 och prognos 2021
Skanör - Falsterbo	3 100	299	- 55	- 16%	162
Ljunghusen	980	77	- 56	- 42%	- 68
Höllviken	4 175	560	+ 200	+ 56%	+ 571
Rängs sand	260	91	+ 30	+ 49%	+ 97
Vellinge tätort, inkl Vellingebacken och Lilla vägen	2 650	905	- 287	- 32%	- 769
Hököpinge	470	325	- 86	- 26%	- 176
Västra Ingelstad	340	129	- 53	- 41%	- 109
Östra Grevie, inkl. Kratten	111	79	- 32	-41%	- 68
Övriga delar av kommunen	85	68	- 19	- 28%	- 2
Hela Kommunen	13 500	2 516	- 358	- 14%	- 362

Diagram 30 - Bostäder per tätort, utfall 2020 och ny prognos för 2025



Tabell 15 - Utfall befolkningsutveckling 2015-2020, hela kommunen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Vellinge kommun	34 667	35 257	35 790	36 499	36 628	36 915	2 248

Tabell 16 - Prognos befolkningsutveckling 2021-2025, hela kommunen

	2021	2022	2023	2024	2025	
Vellinge kommun	37 561	38 298	38 722	39 175	39 756	2 839

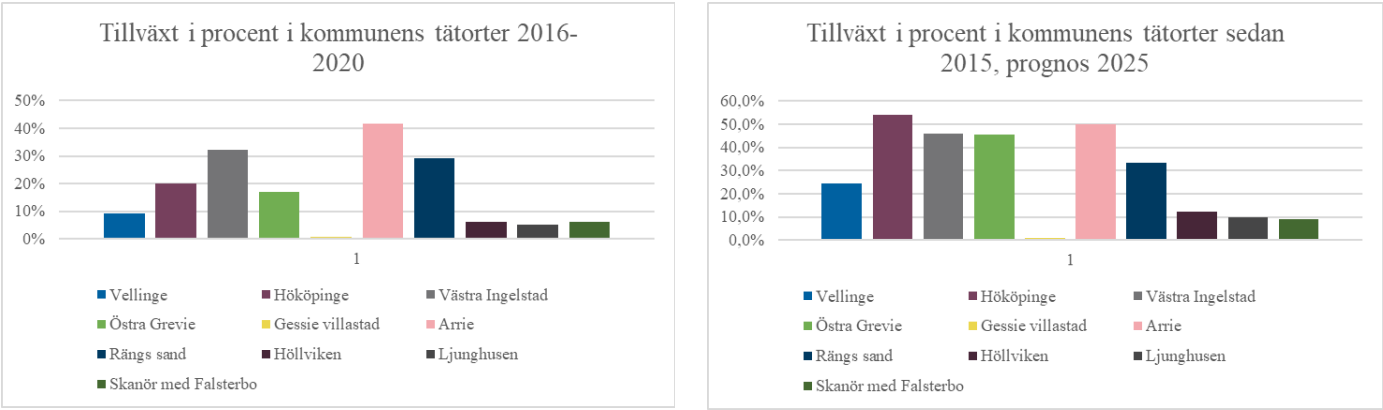
Tabell 17 - Utfall befolkningsutveckling 2016-2020, per tätort

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Höllviken	10 959	11 045	11 113	11 212	11 315	11 474
Vellinge	6 465	6 514	6 652	6 796	6 825	6 972
Skanör med Falsterbo	7 101	7 267	7 421	7 474	7 466	7 460
Ljunghusen	2 687	2 737	2 753	2 762	2 784	2 805
Hököpinge	1 141	1 146	1 219	1 327	1 308	1 370
Rängs sand	1 049	1 128	1 195	1 268	1 294	1 283
Västra Ingelstad	734	766	788	938	957	943
Östra Greve	616	642	629	661	658	718
Gessie villastad	429	427	419	432	433	427
Arrie	209	202	217	208	229	291

Tabell 18 - prognos befolkningsutveckling 2021-2025, per tätort

	2021	2022	2023	2024	2025
Höllviken	11 470	11 742	11 830	11 940	12 106
Vellinge	7 152	7 341	7 525	7 763	7 962
Skanör med Falsterbo	7 492	7 551	7 578	7 596	7 616
Ljunghusen	2 827	2 850	2 875	2 900	2 925
Hököpinge	1 558	1 683	1 695	1 696	1 755
Rängs sand	1 288	1 293	1 304	1 315	1 327
Västra Ingelstad	945	963	1 010	1 014	1 044
Östra Greve	790	820	838	851	892
Gessie villastad	427	428	428	428	428
Arrie	305	307	307	308	309

Tabell 19 - Tillväxt utifrån faktiskt utfall 2016 - 2020 samt utifrån Befolkningsprognos 2021 - 2030



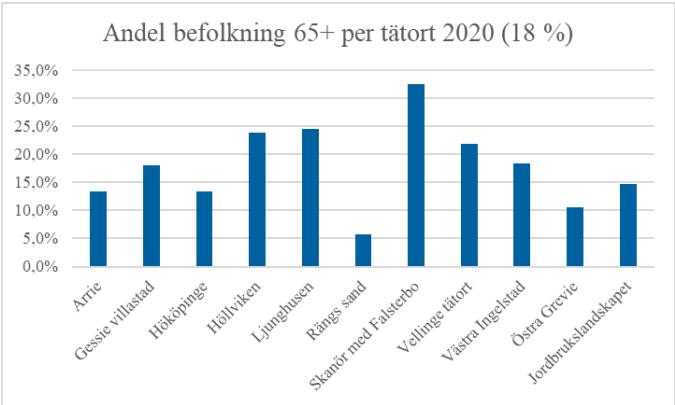
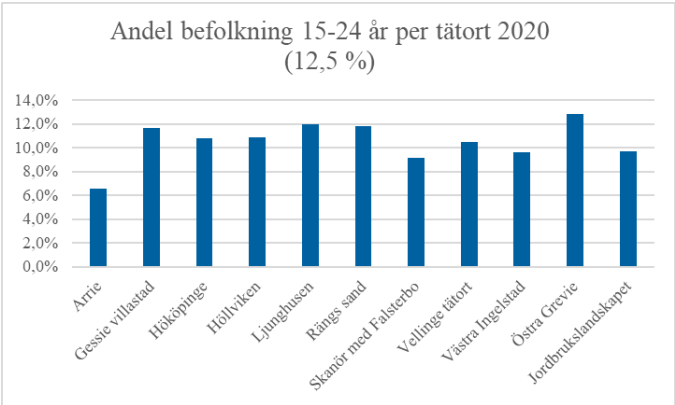
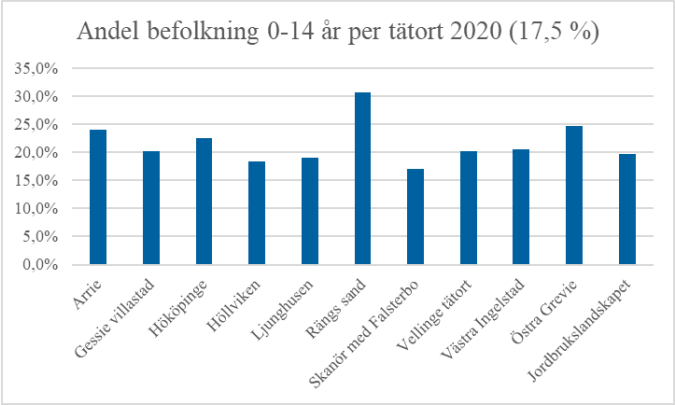
Tabell 20 - Demografisk sårbarhet enligt Nordregios modell, hela kommunen. Ur Bostadsförsörjningsprogram 2015

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2014	2022	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	19,2 %	18,2 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,4 %	10,9 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	22,2 %	23,3 %	Ja/Ja	Negativ

Tabell 21 - Uppföljning av demografisk sårbarhet, prognos 2021

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	19,4 %	19,4 %	Nej/Nej	Oförändrad
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,4 %	11,0 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	23,0 %	22,5 %	Ja/Ja	Positiv





4.2.2 Förklaringar

I tabellerna nedan följs projekt per projekt från Bostadsförsörjningsprogram 2025 upp. Uppföljningen görs ort för ort. I tabellerna används följande beteckningar och förkortningar:

Nr	Projektets nr. Detta nummer används både i denna framställning och i Bostadsförsörjningsprogram 2025 såvida inte numret är nytt
Namn	Projektets namn eller nuvarande eller tidigare fastighetsbeteckning
Status 2015	Projektets status, angivet i Bostadsförsörjningsprogram 2015-2025
Status 2020	Projektets status 2020-12-31
Bost 2015	Antal bostäder, förväntat i Bostadsförsörjningsprogram 2015-2025
Bost 2020	Antal bostäder, inflyttat 2020-12-31
Bost 2025	Antal bostäder, förutom inflyttat 2020-12-31 som förväntas flyttas in i före 2025-12-31
Inv 2015	Förväntat antal nya invånare projektet förväntades generera
Inv 2020	Antal nya invånare inflyttade 2021-05-01 alternativt en uppskattning av antalet
Inv 2025	Förväntat antal invånare, förutom inflyttade 2021-05-01, som förväntas flytta in i projektet före 2025-12-31
ÖP1	Översiktsplan skede 1, 2010-2030
ÖP2	Översiktsplan skede 2, 2020-2040
ÖP3	Översiktsplan skede 3, 2030-2050
PB	Planbesked
Program	Planprogram

Samråd	Detaljplan i samrådsskede
Gransk	Detaljplan i granskningskede
Antag	Detaljplan i antagandeskede
LK	Detaljplan, laga kraftvunnen
MA	Markanvisningsskede (tävling)
Fast	Fastighetsbildningsskede
Bygglov	Bygglovsskede
Utbygg	Utbyggnadsskede
Inflytt	Inflyttat
Avskr	Avskrivet
F-bo	Falsterbo
Skan	Skanör
Ljung	Ljunghusen
Höllv	Höllviken
Räng	Räng
Omv	Omvandling av fritidshus, netto per folkbokföring
F-bok	Falsterbokanalen
Kämp	Kämpinge
A-toft	Axeltofta

4.2.3 Skanör-Falsterbo

Målsättningen för tätorten var i ett lägstascenario att ca 400 bostäder skulle nå inflyttning senast år 2025. I ett högstascenario fanns ytterligare 200 bostäder i del B och C av Skanörs vångar. Förutom de bostäder som angavs då har ett projekt tillkommit, Skanör Triangeln.

Cirka hälften av Bostadsförsörjningsprogram 2025 (lägstascenario) har realiserats fram till och med 2020, dvs. ca 220 bostäder av de föreslagna 400. Av de återstående förväntas ca 80 bostäder förverkligas före år 2026. Övriga 100 bostäder förväntas inte förverkligas före år 2026. De ytterligare 200 bostäder som fanns i högstascenariot, dvs. del B och C av Skanörs vångar kommer inte heller att förverkligas innan år 2026.

I det nya projektet förväntas ca 8 bostäder vara inflyttningsklara före år 2026.

Demografiskt har fler nya invånare bosatt sig än förväntat på Skanörs vångar medan i flera andra projekt har ett omfattande fritidsboende begränsat befolkningstillväxten.

Under perioden 2021-2025 förväntas några större flerbostadshusprojekt färdigställas men dessa har tidigare visat sig bli sparsamt permanentbosatta. Tätorten förväntas ha ca 7600 antal invånare år 2025, vilket motsvarar en ökning med ca 600 personer mellan år 2015-2025.

När Bostadsförsörjningsprogram 2025 togs fram gjordes bedömningen att befolkningsutvecklingen i Skanör-Falsterbo 1990-2010 varit alltför låg vilket lett till en ökande demografisk sårbarhet med för stor andel människor i de äldre åldrarna, 65+, och för få barnfamiljer.

Genomförandet av projektet Skanörs vångar, del A och D har betytt mycket för befolkningsutvecklingen och medfört en vitalisering av befolkningspyramiden. Tätorten har fortsatt störst andel äldre av kommunens tätorter.

Tabell 22 - Demografisk sårbarhetsanalys efter NordRegios modell. Ur Bostadsförsörjningsprogram 2015

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	16,6 %	18,1 %	Ja/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,3 %	9,8 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	31,2 %	28,3 %	Ja/Ja	Positiv

Tabell 23 - Demografisk sårbarhetsanalys efter NordRegios modell. Uppföljning av Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	17,0 %	17,9 %	Ja/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	9,2 %	10,3 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	32,6 %	29,3 %	Ja/Ja	Positiv

Skanör - Falsterbo: Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning

Ca hälften av de ca 220 bostäder som byggts är lägenheter i flerbostadshus. Dessa är i teorin lämpliga för äldre vilket skulle kunnat medföra flyttkedjor och ytterligare inflyttning av barnfamiljer i äldre småhusområden. En mindre andel har också kunnat ge upphov till sådana flyttkedjor, men fler än hälften utnyttjas istället som fritidslägenheter och andelen permanentboende är låg.

Fortsatt byggande av lägenheter i flerbostadshus, särskilt hyresrätter, i tätorten kan ha andra fördelar, t.ex. att tillgodose behov hos särskilda grupper som skilda, ungdomar eller andra som inte kan efterfråga ett småhusboende, men om en större inflyttning av barnfamiljer är önskvärd är projekt som Skanörs vångar avgörande.

I Bostadsförsörjningsprogram 2025 angavs att kommunen genom allmännyttan skulle verka för att det byggdes hyresrätter på Falsterbonäset.

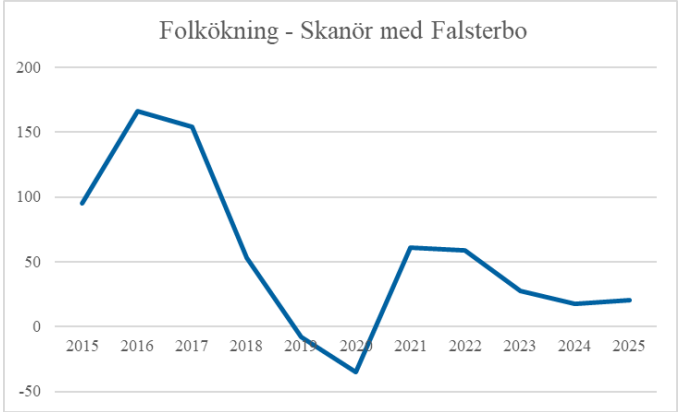
Det har varit möjligt för allmännyttan att bygga hyresrätter i tätorten, trots höga markpriser, både på Skanörs vångar och vid Fädriften. Hyresrätter är annars en boendeform som är ekonomiskt svår att producera på Falsterbonäset. Det var dock ett markägande sedan tidigare som möjliggjorde detta då ny mark inte köptes in under perioden.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
1/11	Falsterbo	ÖPI, PB	Avskr	6	0	0	16	0	0
2	Falster	LK	Fast	0	0	10	0	0	33
3-4	Skanörs vångar del A och del D	LK	Inflytt	145	115	8	374	543	26
4	Ändring Skanörs vångar del D	PB	Inflytt, delvid	6	4	4	16	13	13
5	Skanörs vångar del B	Program	Pausat	(100)	0	0	(261)	0	0
6	Skanörs vångar del C	Samråd	Pausat	(100)	0	0	(258)	0	0
7	Skanör 2:1, Axelssons torg	Överklagad	Avskriv	10	0	0	21	0	0
8	Skanör	PB	Pågår	21	0	0	21	0	0
9	Falsterbo	Samråd	Inflytt	30	40	0	63	32	40
12	Falsterbo	LK	Inflytt	30	21	0	63	17	0
13	Falsterbo	LK	Inflyttat	5	4	1	14	0	3
14	Falsterbo	LK	Utbygg	16	0	19	25	0	38
15	Falsterbo	PB	Bygglov	25	0	19	0	0	36
16	Skanörs centrum	Program	Pausat	(36)	0	0	(101)	0	0
17	Skanörs centrum, öster	Program	Pausat	(14)	0	0	(30)	0	0
	Omvandling, netto	Pågår	Pågår	60	12	15	162	66	50
125	Skanör, Triangeln	Nytt	Samråd	0	0	8	0	0	15
	Etableringsbost, netto			0	20	0	0	12	0
Totalt				404	216	83	775	683	254

**Tabell 24 - Befolkningsutveckling Skanör med Falsterbo
2015-2020 samt prognos 2021-2025**

Skanör med Falsterbo	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	7 101	7 267	7 421	7 474	7 466	7 431	7 492	7 551	7 578	7 596	7 616	2020	2025
Folkökning	95	166	154	53	-8	-35	61	59	28	17	20	425	610



4.2.4 Ljunghusen

I gällande bostadsförsörjningsprogram antogs det att 133 bostäder skulle tillkomma under perioden varav 35 genom nettoomvandling och övriga via nya detaljplan för Ljunghusen 12:6 m.fl. (Nettoomvandling innebär resultatet efter att småhustomter där fritidsboende övergått till permanent boende sammanräknats med de småhustomter där permanent boende övergått till fritidsboende. Begreppet innefattar ej andra boendeformer än småhus).

Under perioden 2016-2020 tillkom 34 bostäder med folkbokförd befolkning genom nettoomvandling. För övrigt tillkom inga bostäder under perioden. Under perioden 2021-2025 förväntas ytterligare ca 43 bostäder tillkomma genom nettoomvandling.

Således har en större nettoomvandling än förväntat skett medan detaljplaneprojektet inte kommer att genomföras före år 2026 vilket medför att utbyggnaden blir 56 bostäder färre än förväntat totalt före 2026. Bortfallet av Ljunghusen 12:6-projektet kompenseras delvis av en större nettoomvandling än förväntat.

Befolkningen förväntades i sin tur växa med 322 personer.

Uppskattningsvis 254 personer förväntas år 2025 tillkomma som en följd av nybyggnation och nettoomvandling. År 2020 hade tätorten växt med 144 personer och i 2021 års prognos förväntas invånarantalet öka till 2925 personer år 2025, en folkökning med totalt sett 264 personer.

Sammanfattningsvis så växer Ljunghusen något mer än förväntat genom ren omvandling av tidigare fritidsbostäder medan det förväntade tillskottet från ny planläggning uteblir, i vart fall innan 2026. Några nya bostadsprojekt för orten har inte tillkommit sedan 2015.

Tabell 23 - Demografisk sårbarhetsanalys efter NordRegios modell

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	19,5 %	15,7 %	Nej/Ja	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,2 %	12,2 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	24,7 %	27,7 %	Ja/Ja	Negativ

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	19,0 %	18,6 %	Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	12,0 %	11,9 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	24,6 %	24,4 %	Ja/Ja	Positiv

Ljunghusen: Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning

Ur demografisk synvinkel har inte balansen mellan åldersgrupperna förändrats nämnvärt. Här och i Höllviken finns ett något större inslag av personer, ca 25 %, i åldersgruppen 65+ än vad som är önskvärt enligt NordRegios modell, men inte så många som i Skanör med Falsterbo, där andelen är ca 30 %. Enligt NordRegios modell är demografin i balans om andelen är ca 18 % av befolkningen är över 65 år gamla.

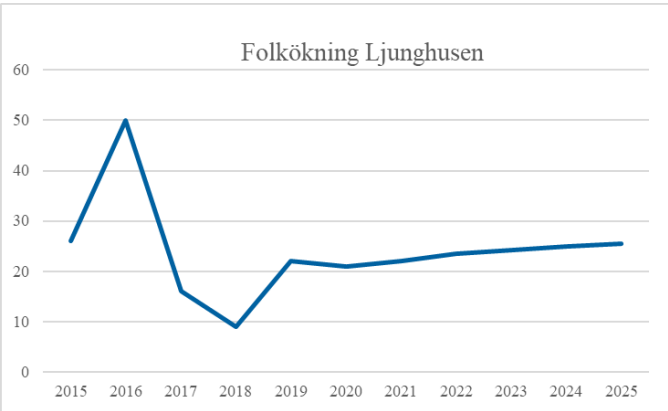
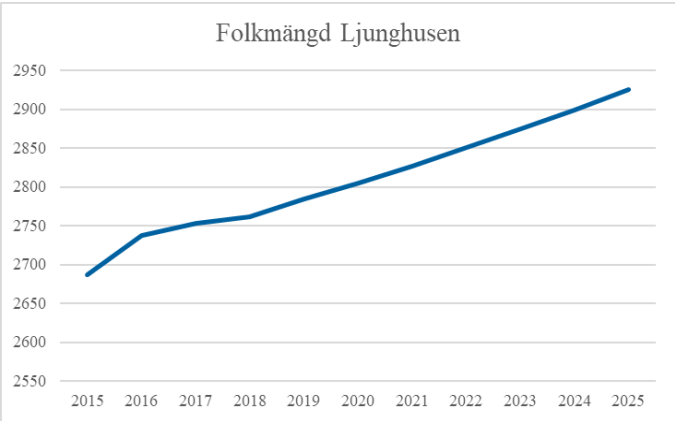
Ljunghusen, Höllviken och Rängs sand utgör de tre tätorterna i kommunal Räng och delar i viss mån kommunal service som skolor och förskolor. Då även Höllviken har ett större inslag av personer över 65+ är det Rängs sand som sänker medelåldern något. Rängs sand är dock den minsta av de tre tätorterna och har begränsad betydelse för helheten.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
18	Falsterbokanalen, V Hamnplan	PB	Program	0	0	0	0	0	0
19	Falsterbokanalen, sv, Kanalmästarv	ÖPI	ÖPI	0	0	0	0	0	0
20	Ljunghusen	ÖP2	Avskr	0	0	0	0	0	0
21	Ljunghusen	Samråd	Antag	96	0	0	223	0	0
22	Ljunghusen, Kinells väg	PB	PB	2	0	0	5	0	0
	Omvandling, netto			35	34	43	94	112	142
	Totalt			133	34	43	322	112	142

Tabell 24 - Befolkningsutveckling Ljunghusen 2015-2020, samt prognos 2021-2025

Ljunghusen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	2 687	2 737	2 753	2 762	2 784	2 805	2 827	2 850	2 875	2 900	2 925	2020	2025
Folkökning	26	50	16	9	22	21	22	23	24	25	25	144	264



4.2.5 Höllviken

I gällande bostadsförsörjningsprogram antogs i ett högstascenario 1340 bostäder tillkomma under perioden och i ett lägstascenario ca 360 bostäder tillkomma 2015-2025. Prognosen i dagsläget är (från Befolkningsprognos 2021) totalt ca 550 bostäder är alltså högre än lägstascenariet men långt från högstascenariet.

Under perioden 2016-2020 tillkom ca 230 bebodda bostäder i kommunens största tätort Höllviken varav ca 70 genom nettoomvandling i det befintliga beståndet. Under perioden 2021-2025 förväntas ytterligare ca 320 bostäder tillkomma i tätorten varav ca 95 genom nettoomvandling. Nettoomvandlingen (se definition under avsnitt Ljunghusen) har varit betydligt högre än vad som förväntades i Bostadsförsörjningsprogram 2025.

År 2020 hade tätorten växt med 667 personer och i 2021 års prognos förväntas invånarantalet öka till 12 106 personer år 2025, en folkökning med totalt 1209 personer.

Högstascenariet i Bostadsförsörjningsprogram 2025, med en utveckling efter den fördjupade översiktsplanen för Östra Höllviken förväntas inte inträffa före år 2026.

I 2015 års program lyftes vikten av att kommunen prioriterar arbetet med nya smålägenheter för att möjliggöra kvarboende på orten genom ett tillskott av flerbostadshus i Höllviken.

I Höllviken har även nya projekt, som tillkommit efter att Bostadsförsörjningsprogram 2025 antogs, haft betydelse för utfallet. Förutom ett inslag av nettoomvandling av fritidsbostäder samt ett par mindre småhusområden har det byggts och kommer att byggas ett större inslag av lägenheter i flerbostadshus i Höllviken där centrumomvandling längs Falsterbovägen, i enlighet med Bostadsförsörjningsprogram 2025 års intentioner, varit mest drivande. Projekt som JM:s Strandhusen, Mariastugan, f.d. Fina-macken, Havsbyn m.fl. tillsammans med vårdlägenheterna i Omtankens hus stärker stråket som det viktigaste utvecklingsstråket i Höllviken.

Omvandlingen har lett till att demografin har utvecklats mer positivt än förväntat, särskilt vad gäller en minskande andel personer över 65 år i tätorten.

Tabell 25 - Demografisk sårbarhetsanalys i Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	18,4 %	17,3 %	Nej/Ja	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,4 %	11,0 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	23,1 %	25,2 %	Ja/Ja	Negativ

Tabell 26 - Uppföljning av Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	18,4 %	18,7 %	Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,9 %	11,1 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	23,9 %	23,7 %	Ja/Ja	Positiv

Då mycket kommunal service (skolor, förskolor m.m.) är gemensam för Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand är det även relevant att titta på demografin för de tre tätorterna sammantaget.

Då Rängs sand har en yngre demografi än de andra tätorterna påverkas den totala demografin positivt. Rängs sand är dock betydligt mindre än de övriga orterna. Därför blir ortens påverkan på den totala demografin mycket begränsad

Tabell 27 - Demografisk sårbarhetsanalys Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand (Rängs kommun) i Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2013	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	20,3 %	17,6 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,2 %	11,6 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	20,5 %	23,9 %	Ja/Ja	Negativ

Tabell 28 - Demografisk sårbarhetsanalys Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand, uppföljning

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	19,5 %	19,2 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,1 %	11,5 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	22,6 %	22,5 %	Ja/Ja	Positiv

Höllviken: Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nyttillkomna projekt för uppföljning

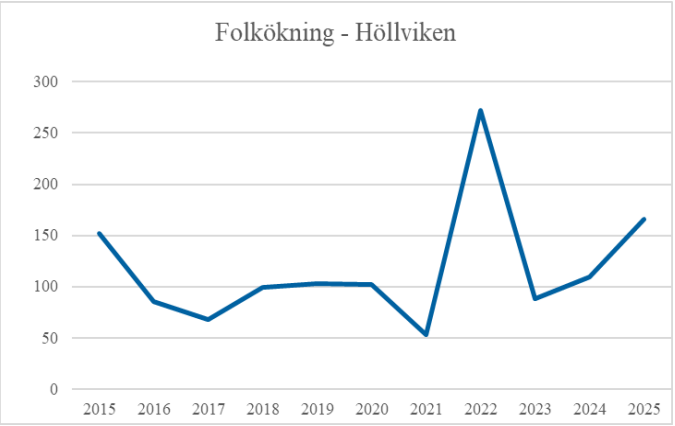
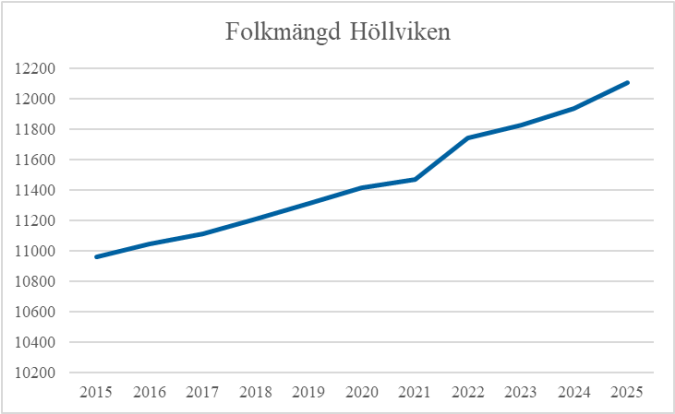
I de ca 240 bostäder som har haft inflyttning i Höllviken 2016-2020 flyttade ca 500 personer in. Folkökningen har under denna period totalt sett varit ca 600 personer, dvs. det har varit en befolkningstillväxt om ca 20 personer per år i det befintliga beståndet.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
10	Centrumutveckling, Falsterbovägen	ÖPI	Pågår	0	44	12	0	88	26
23	Höllviken, Whitesands	Utbygg	Inflytt	28	30	0	61	48	0
24	Del av Höllv 19:54, Kronodalsvägen	LK	Inflytt	3	2	0	8	8	0
25	Östra Höllviken	FÖP, samråd	FÖP, samråd	(730)	0	0	(1845)	0	0
134	Östra Höllviken	FÖP, Samråd	PB	0	0	23	0	0	60
26	Falsterbo, kanalen	PB	DP (del), granskn	(250)	0	15	(525)	0	29
27	Höllviken, Kronodalsgården	Granskn	Markanv	175	60	8	285	60	15
28	Höllviken, Ljungheda	PB	Inflytt	8	7	0	22	23	0
29	Höllviken, Collins väg	Granskn	Inflytt	8	8	1	22	29	3
30	Lilla Hammar, OKQ8	Antag	Utbygg	72	0	87	151	0	165
31	Höllviken, Mariastugan	PB	Utbygg	30	0	49	63	0	101
32	Höllviken, Torpvägen	Antag	Inflytt	6	5	0	13	13	0
126	Höllviken, f.d. FINA	Nytt	Utbygg	0	0	27	0	0	51
x	Omvandling i, Kämpinge By	Nytt	Pågår	0	5	0	0	13	0
	Omvandling, netto	Pågår	Pågår	30	72	95	81	238	314
x	Etablerings, boende			0	10	0	0	0	0
	Totalt			360	243	317	706	513	764

Tabell 29- Befolkningsutvecklingen Höllviken 2015-2020, samt prognos 2021-2025

Höllviken	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	10 959	11 045	11 113	11 212	11 315	11 417	11 470	11 742	11 830	11 940	12 106	2020	2025
Folkökning	152	86	68	99	103	102	53	272	88	110	166	610	1 299



4.2.6 Rängs sand

I Bostadsförsörjningsprogram 2025 prognosticerades ca 60 bostäder i Rängs sand före år 2025.

Utfallet 2020 är 80 bostäder. Under återstoden av perioden fram till år 2026 förväntas ytterligare ca 10 bostäder tillkomma.

Utbyggnaden i Rängs sand har, som noterades redan i programmet 2015, pausats efter att arbetet med en förbifart som ska möjliggöra en rutt norr om Kämpinge by har avstannat. Förbifarten är avgörande för möjligheterna till fortsatt exploatering i Rängs sand.

I dagsläget bedöms ingen ytterligare planläggning vara möjlig i Rängs sand och fortsatt inflyttning fram till år 2026 får ske efter det begränsade antal byggrätter (ca 10) som redan tillskapats.

Tabell 30 - Demografisk sårbarhetsanalys, Rängs sand, Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	33,8 %	24,4 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	9,0 %	16,1 %	Ja/Nej	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	4,7 %	6,3 %	Nej/Nej	Negativ

Tabell 31 - Uppföljning av demografisk sårbarhetsanalys, Räng sand

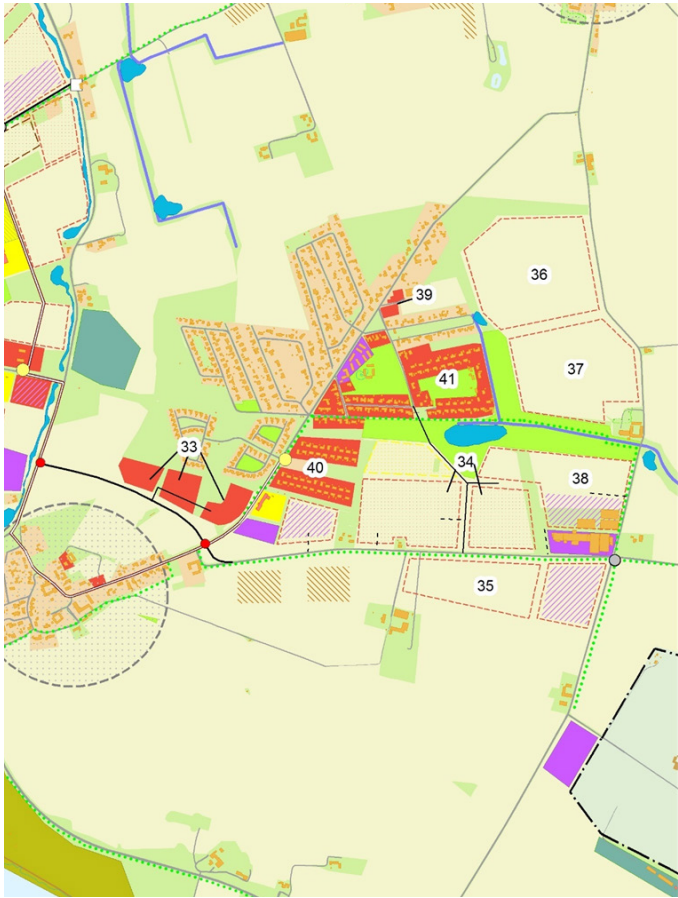
Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	30,6 %	24,9 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,8 %	14,4 %	Ja/Nej	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	5,7 %	8,0 %	Nej/Nej	Negativ

Ortens demografi är i och med de tidigare satsningarna en av kommunens yngsta med 45 % av invånarna under 25 år under år 2020 och med endast 6 % invånare över 65. Demografin kommer att bli mer balanserad år 2025 då det inte tillkommer nyinflyttning av barnfamiljer i någon större utsträckning och den befintliga befolkningen åldras.

Fritidsboendet på orten har ytterligare reducerats sedan Bostadsförsörjningsprogram 2025 och nu återstår endast ca 30 småhus som saknar folkbokförd befolkning i tätorten. Under perioden 2013-2020 reducerades antalet fritidshus med ca 15, dvs. ca 2 om året.

I de 80 bostäder som tillkommit under perioden 2016-2020 har ca 225 personer flyttat in.Totalt sett har orten ökat med ca 300 personer under samma period vilket innebär att det i det befintliga beståndet en befolkningstillväxt om ca 15 personer per år har skett.

Rängs sand. Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
33	Kämpinge	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
34	Kämpinge, n	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
35	Kämpinge, s	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
36	Räng	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
37	Axeltofta, del B	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
38	Axeltofta, del B	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
39	Räng	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
40	Kämpinge	LK	Inflytt	18	34	0	49	68	0
41	Räng	LK	Inflytt, huvuds	43	42	6	116	143	20
	Omvandling, netto	Pågår	Pågår	0	4	5	0	14	17
	Total			61	80	11	165	225	37

Tabell 34 - Uppföljning av sårbarhetsanalys i Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	20,2 %	19,9 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,5 %	11,1 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	21,9 %	21,2 %	Ja/Ja	Positiv

Vellinge tätort har en mer balanserad demografi än på Falsterbonäset. I Vellinge tätort förekommer inte heller omvandling av fritidsbostäder i det befintliga beståndet i någon nämnvärd grad utan befolkningstillväxten styrs nästan helt av nybyggnation.

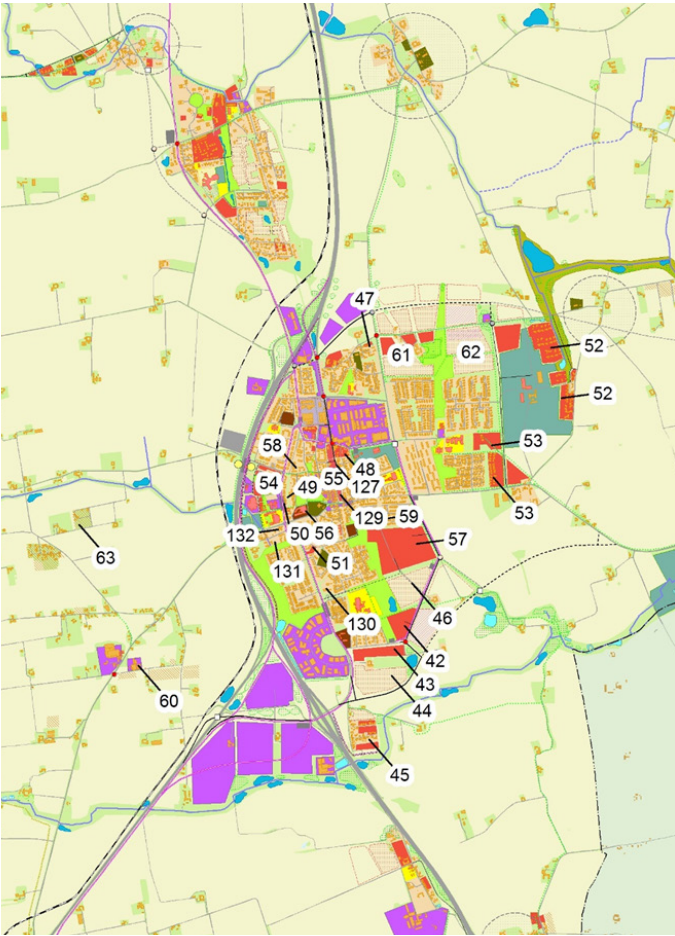
I Bostadsförsörjningsprogram 2025 angavs att hög prioritet bör ges åt utvecklingen av fler centralt belägna lägenheter. Lägenheterna kan tilltala en större målgrupp, t.ex. ungdomsbostäder i anslutning till utbyggnad av gymnasieskolan, eller lägenheter för fränskilda.

I ett analyserat projekt har ett visst inslag av detta skett men framförallt tilltalade lägenheterna äldre personer, 70+. Under perioden 2015-2020 har flera projekt tillkommit som erbjuder centralt belägna lägenheter som inte var utpekade i gällande bostadsförsörjningsprogram. Å andra sidan har byggnationen av Campus-området försenats.

Vellinge tätort förväntas fortsatt växa starkt som en följd av genomförandet av Bostadsförsörjningsprogram 2025. År 2024 förväntas tätorten växa om Skanör-Falsterbo och bli kommunens näst största tätort.

I ca 280 färdigställda bostäder har ca 520 personer flyttat in. Då orten växt med ca 600 personer har i genomsnitt 15-20 personer tillkommit per år i det befintliga beståndet.

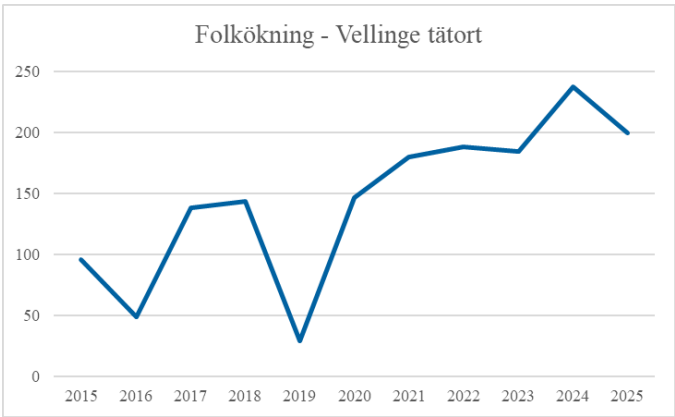
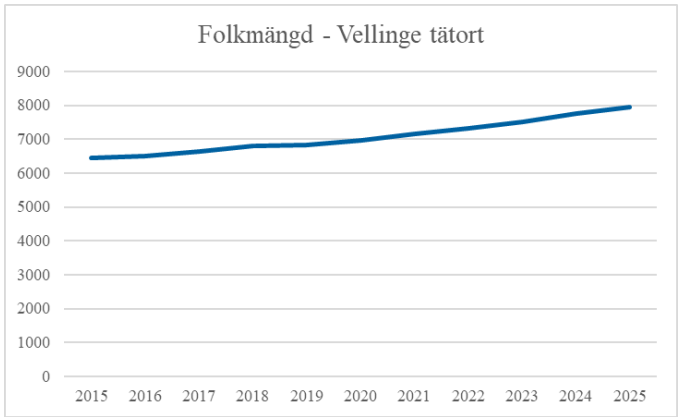
Vellinge tätort - karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
42	Vellinge	ÖPI	ÖPI	0	0	0	0	0	0
43	Vellinge, n om gården	ÖPI	ÖPI	0	0	0	0	0	0
44	Vellinge, s om gården	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
45	Vellinge, Vellingebacken	ÖP2	Delvis, utbyggn	0	3	1	0	10	3
46	Vellinge	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
47	Eskilstorp, ryttagatan	LK	Inflytt	4	3	0	11	9	0
48	Påfågeln	LK	Inflytt	40	68	0	84	47	0
49	Piggvaren	LK	Inflytt	16	15	0	34	52	0
50	Vellinge, Norrevångsgatan	LK	Inflytt	25	27	0	53	53	0
51	Vellinge, Prästgårdsparken	LK	LK	4	1	0	11	3	0
52	Åkarp, Åkarpsgården	LK	Inflytt, delvis	73	20	23	197	64	74
53	Herrestorp	LK	Utbyggn	130	20	125	351	79	342
54	Vellinge, Campus	Antag	Bygglov, markförh	180	0	84	378	0	151
55	Vellinge centrum	ÖPI	PB	80	0	0	168	0	0
56	Skolan	Antag	Inflytt	30	35	0	62	35	0
57	Vellinge	PB	Pausat	(150)	0	0	(405)	0	0
58	Krabban, norr om Ängav	Samråd	Inflytt	40	45	0	64	67	0
59	Vellinge, Åkarpsg. Tofta g.	PB	Inflytt	5	11	0	14	37	0
60	Vellinge, s om S Ängavägen	PB	Pausat	10	0	0	27	0	0
61	Eskilstorp, V parkby 1 & 2	PB	Antag	250	0	0	600	0	0
62	Eskilstorp, etapp 3 & 4	ÖP3	ÖP3, omdisp	(200)	0	0	(480)	0	0
63	Vellinge, Norra kronan	Upphävd	Avskriv	0	0	0	0	0	0
x	Vellinge kronan, lilla vägen	LK	Inflytt, huvuds	8	6	1	22	19	3
127	Gösen	Nytt	Bygglov	0	0	10	0	0	18
128	Göken, f.d. Folkets hus	Nytt	Bygglov	0	0	15	0	0	27
129	Måsen	Nytt	Inflytt	0	24	0	0	34	0
x	Centrumomvandling	Pågår	Pågår	0	3	2	0	10	6
130	Vellingegården	Nytt	Antag	0	0	24	0	0	70
131	Vellinge, Plåtslageriet	Nytt	Utbyggn	0	0	31	0	0	56
132	Vellinge	Nytt	Bygglov	0	0	21	0	0	38
	Totalt			905	281	337	2 076	519	788

Tabell 35 - Befolkningsutveckling Vellinge tätort 2015-2020, samt prognos för 2021-2025

Vellinge tätort	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	6 465	6 514	6 652	6 796	6 825	6 927	7 152	7 341	7 525	7 763	7 962	2020	2025
Folkökning	96	49	138	144	29	147	180	189	184	238	200	603	1 593



4.2.8 Hököpinge

I Bostadsförsörjningsprogram 2025 prognosticerades ca 325 nya bostäder i Hököpinge senast år 2025.

Av dessa kommer ca 230 att byggas före år 2026.

Hököpinge fortsätter utvecklas efter intentionerna i 2015 års Bostadsförsörjningsprogram. Inflyttningen sker stötvis efterhand som olika områden blir färdigställda med en större inflyttning 2017-2018 och 2020-2022. År 2025 förväntas tätorten ha ca 1 750 invånare vilket är en ökning med ca 600 personer eller ca 50 % sedan år 2015.

Hököpinge är den tätort i kommunen som har mest jämn fördelning i bostadsbeståndet mellan lägenheter i flerbostadshus och småhus. Även fram till 2025 byggs orten ut så att av de ca 700 bostäder som kommer att finnas i Hököpinge så kommer ca hälften att vara lägenheter i flerbostadshus. Här kommer även att finnas ett substantiellt inslag av hyresrätter utanför allmännyttan, ca 100 st.

Tabell 36 - Demografisk sårbarhetsanalys, ur Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	20,0 %	21,4 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	11,4 %	9,8 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	12,7 %	12,4 %	Nej/Nej	Positiv

Tabell 37 - Demografisk sårbarhetsanalys, uppföljning

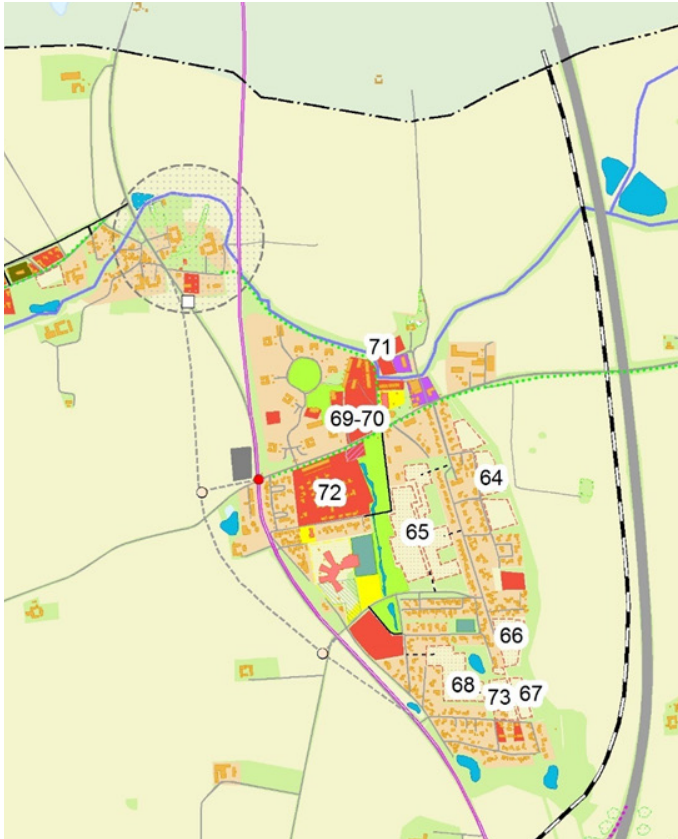
Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	22,6 %	21,0 %	Nej/Nej	Negativ
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	10,8 %	10,4 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	13,4 %	16,8 %	Nej/Nej	Negativ

Hököpinge - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning

I Bostadsförsörjningsprogram 2025 noterades att behovet av skolor och förskolor kommer att öka.

Investeringar har skett för att tillgodose dessa behov genom att detaljplaner för både skola och grundskola i Hököpinge har antagits. Vidare har utbyggnad av skolan påbörjats.

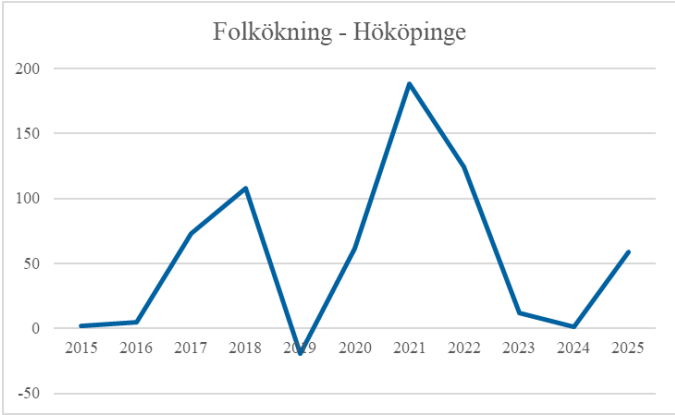
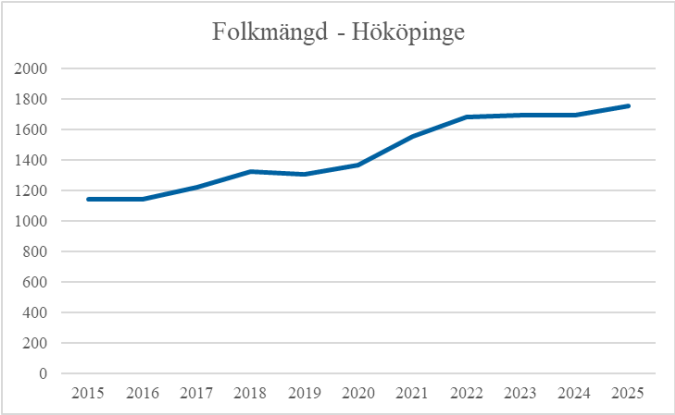
Ca 205 personer har flyttat in i de bostäder som byggt till och med 2020-12-31 och tätorten har som helhet växt med 230 personer vilket innebär att befolkningen har ökat med ca 5 personer per år i det befintliga beståndet.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
64	Hököpinge, östra randzonen	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
65	Hököpinge, centralt parken	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
66	Hököpinge	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
67	Hököpinge	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
68	Hököpinge	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
69-70	Hököpinge, sockerbruket cent	LK	Utbyggn	200	54	93	437	103	183
71	Hököpinge, sockerbruket, väst	LK	LK	20	0	0	42	0	0
73	Hököpinge, Sockervägen	Antag	Inflytt	5	4	0	14	13	0
x	Hököpinge m.fl. o Ramels v	Nytt	Inflytt	0	6	0	0	20	0
	Totalt			325	88	151	751	206	369

Tabell 38 - Befolkningsutveckling Hököpinge 2015-2020 samt prognos 2021-2025

Hököpinge	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	1 141	1 146	1 219	1 327	1 308	1 370	1 558	1 683	1 695	1 696	1 755	2020	2025
Folkökning	2	5	73	108	-19	62	188	125	12	1	59	231	616



4.2.9 Västra Ingelstad

Kommunens långsiktiga plan är att Västra Ingelstad ska bli huvudort för de östra kommundelarna. Av kommunens två orter med station för persontrafik på järnväg är Västra Ingelstad orten där satsningen ska komma först och bli störst. Ungefär samtidigt som Bostadsförsörjningsprogram 2025 antogs påbörjades trafik längs Trelleborgsbanan och de första detaljplanerna för bostäder vann laga kraft.

I gällande bostadsförsörjningsprogram antogs ca 180 bostäder kunna tillkomma under perioden (utöver Månstorpshemmet som inte är medräknat i denna sammanställning) och befolkningen förväntades som en följd av inflyttning växa med ca 450 personer.

Under perioden 2016-2020 tillkom ca 95 bostäder i Västra Ingelstad varav 78 genom allmännyttan. Under perioden 2021-2025 förväntas ytterligare ca 30 bostäder tillkomma i tätorten. År 2020 hade tätorten växt med 236 personer och i 2021 års prognos förväntas invånarantalet öka till 1044 personer år 2025 eller med 337 personer.

Sammanfattningsvis så har Västra Ingelstad utvecklats efter det tänkta scenariet men markanvisningarna har gått långsammare än förväntat vilket leder till att ca 2/3 av den tänkta bostadsutbyggnaden kommer att ske före 2026 och övrig utbyggnad efteråt.

Under perioden 2016-2020 färdigställdes ungefär 180 bostäder varav Vellingebostäders projekt om 78 hyreslägenheter varit det största. Det finns fortsatt god planberedskap i samma lagakraftvunna planer, där markanvisning måste ske då det rör sig om planlagd kommunal mark.

För en fortsatt satsning på längre sikt föreslogs i Bostadsförsörjningsprogram 2025 att arbete skulle inledas med en fördjupad översiktsplan för området väster om järnvägen.

Detta har inte skett. Översiktsplanen har en stor planberedskap för ortens framtida utbyggnad.

Ett projekt om ett 30-tal bostäder har tillkommit då detaljplan för ca 30 bostäder vid det f.d. kommunalhuset, centralt i Västra Ingelstad har vunnit laga kraft.

Tabell 39 - Demografisk sårbarhetsanalys efter NordRegios modell, ur Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	18,1 %	25,1 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	12,4 %	9,5 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	19,6 %	13,4 %	Ja/Nej	Positiv

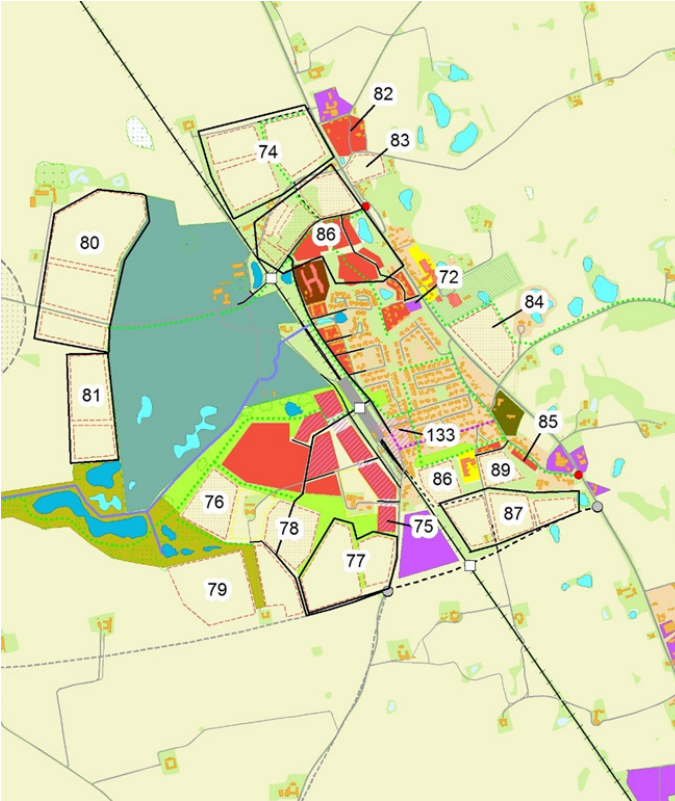
Tabell 40 - Demografisk sårbarhetsanalys, uppföljning

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	20,6 %	22,1 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	9,7 %	10,0 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	18,5 %	17,6 %	Ja/Nej	Positiv

Västra Ingelstad - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nyttillkomna projekt för uppföljning

Ortens demografi är som helhet balanserad med värden som ligger i närheten av tröskelvärdena. Inflyttningen av barnfamiljer är långsammare än vad som prognosticerades i Bostadsförsörjningsprogram 2025.

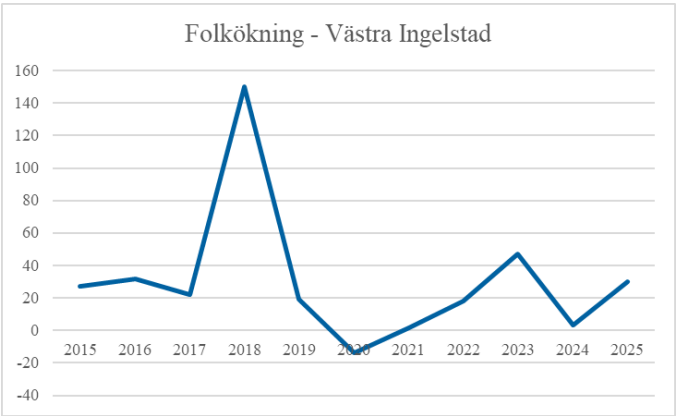
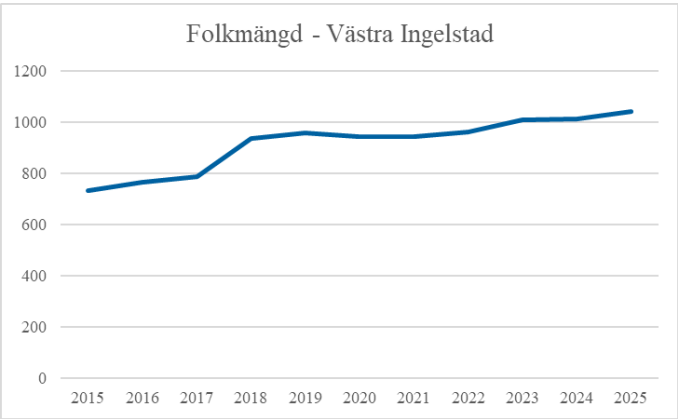
I de ca 95 bostäder som totalt sett färdigställdes före 2021 har ca 245 personer flyttat in.Tätorten har samtidigt växt med ca 235 personer vilket innebär att befolkningen har minskat med ca 2 personer per år i det befintliga beståndet.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
74	Bröddarp, del a, del b, del c	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
75	Ingelstad, vid stationen	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
76	Ingelstad	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
77	Ingelstad, södra delen	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
78	Ingelstad	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
79	Ingelstad	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
80	Hötofta, del a, del b, del c	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
81	Hötofta, del a, del b	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
82	Bröddarp, del a, norr om v	ÖP1	PB	0	0	4	0	0	8
83	Bröddarp, del b söder om v	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
84	Ingelstad	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
85	Ingelstad, byvägen	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
86	Ingelstad	ÖP2	PB	0	0	0	0	0	0
87	Ingelstad	ÖP3	PB	0	0	0	0	0	0
88	Ingelstad	LK	Inflytt, delvis	167	81	19	409	193	61
89	Ingelstad	LK	Inflytt	3	2	0	8	9	0
72	Ingelstad	LK	Inflytt	12	7	0	32	26	0
133	Ingelstad 3:36 m.fl. f.d. kommunalhus	Nytt	Markanv	0	0	11	0	0	27
x	Västra Ingelstad, omv och kompl	Pågår	Pågår	0	5	0	0	16	0
	Total			182	95	34	449	244	96

Tabell 41 - Befolkningsutveckling Västra Ingelstad 2015-2020, samt prognos 2021-2025

Västra Ingelstad	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	734	766	788	938	957	943	945	963	1010	1014	1044	2020	2025
Folkökning	27	32	22	150	19	-14	2	18	47	3	30	236	337



4.2.10 Östra Grevie

Liksom i Västra Ingelstad har staten och kommunen valt att investera i persontrafik på järnväg. Tätorten har potential att bli en av kommunens tillväxtorter med stark befolkningsökning. I gällande bostadsförsörjningsprogram antogs ca 110 bostäder kunna tillkomma under perioden och befolkningen förväntades som en följd av inflyttning öka med nästan 300 personer.

Under perioden 2016-2020 tillkom ca 30 bostäder i Östra Grevie varav 16 hyresrätter genom Vellingebostädernas projekt vid Möllebackevägen. Under perioden 2021-2025 förväntas ytterligare ca 50 bostäder tillkomma i tätorten. År 2020 hade tätorten växt med 106 personer och i 2021 års prognos förväntas invånarantalet öka till ca 900 personer år 2025 eller med ca 300 personer.

Sammanfattningsvis så har Östra Grevie utvecklats efter det tänkta scenariet men en omfördelning mellan olika projekt har skett. Huvuddelen av de ca 90 bostäderna som kan byggas ut i enlighet med projekt 102 förväntas dock inte nå inflyttning före 2026.

Fram till år 2026 prognosticeras tätorten växa ungefär 2/3 så mycket som Västra Ingelstad. Planläggning för ca 90 bostäder i projekt nr 102 har vunnit laga kraft och utgör en god planberedskap på orten när pågående projekt blir färdigställda.

Tabell 42 - Demografisk sårbarhetsanalys efter NordRegios modell, ur Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	24,5 %	28,2 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	9,3 %	9,4 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	11,7 %	11,2 %	Nej/Nej	Positiv

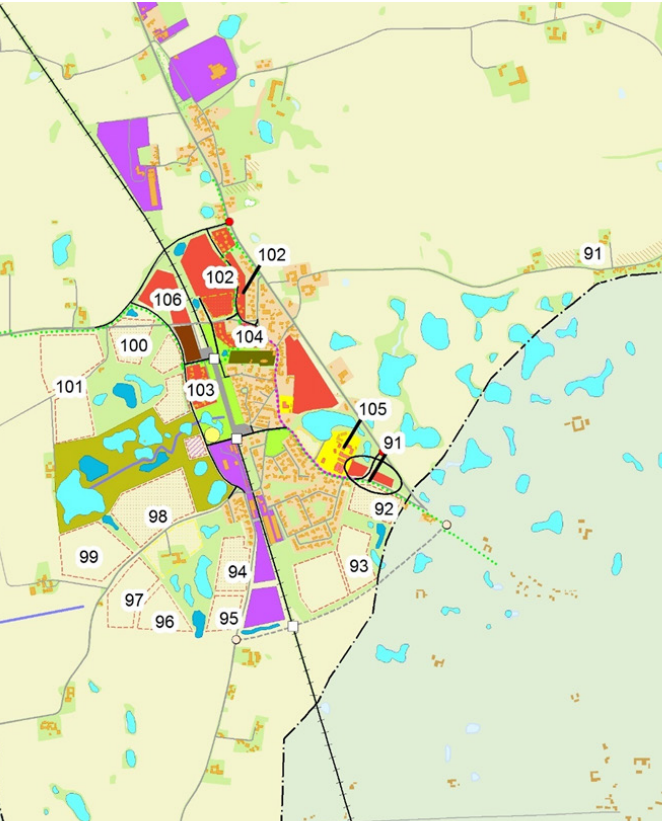
Tabell 43 - Demografisk sårbarhetsanalys, uppföljning av Bostadsförsörjningsprogram 2025

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2020, utfall	2025, prognos	Sårbart?	Trend
Befolkning 0-14 år	Under 17,5 %	24,8 %	25,4 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15-24 år	Under 12,5 %	12,8 %	10,9 %	Nej/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18.0 %	10,6 %	11,5 %	Nej/Nej	Negativ

Östra Grevie - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning

Ortens demografi är inte lika balanserad som i Västra Ingelstad utan här finns ett större inslag av barnfamiljer med barn i åldrarna 0-14 år och ett mindre inslag av personer över 65+.

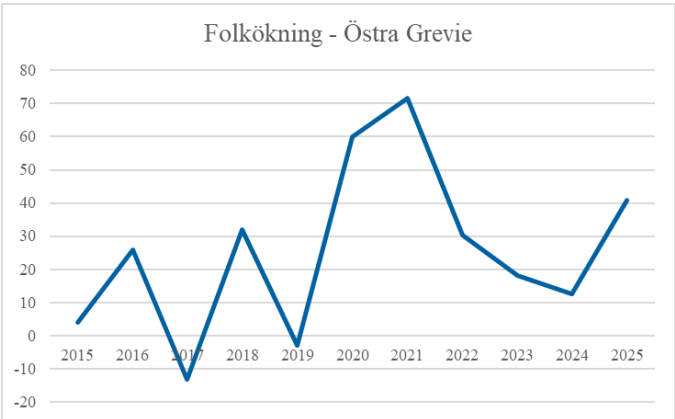
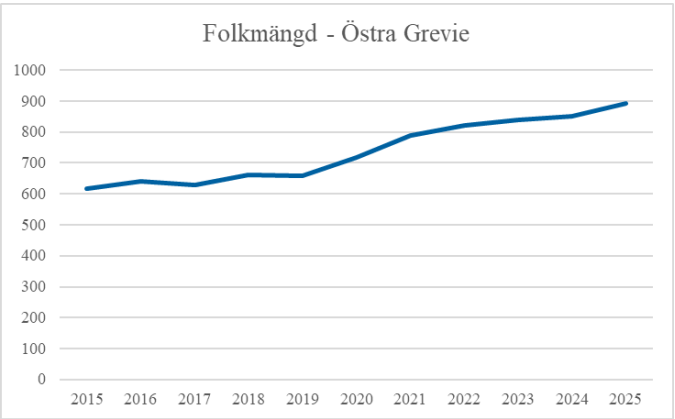
I de ca 30 bostäder som färdigställts under perioden 2016-2020 har inflyttning med ca 85 personer skett. Under samma period har tätorten ökat med 105 personer vilket innebär att befolkningen har ökat med ca 4 personer per år i det befintliga beståndet.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
91	Östra Grevie	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
92	Östra Grevie, nordöstra delen	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
93	Östra Grevie, c och v delen	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
94	Östra Grevie, norra delen	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
95	Östra Grevie, södra delen	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
96	Östra Grevie, söder om gården	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
97	Östra Grevie, sö om Steglarpsv	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
98	Östra Grevie, n om Steglarpsv	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
99	Östra Grevie, nv om Steglarpsv	ÖP3	PB	0	0	4	0	0	8
100	Östra Grevie, del A-C, del v Korre	ÖP2	ÖP2	0	0	0	0	0	0
101	Östra Grevie, väst, del A-B	ÖP3	ÖP3	0	0	0	0	0	0
106	Östra Grevie	ÖP1	ÖP1	0	0	0	0	0	0
102	Östra Grevie, v om Torhögsv	ÖP1	LK	0	0	6	0	0	19
103	Östra Grevie, stationsomr	LK	Inflytt, huvuds	11	11	2	30	33	6
104	Östra Grevie	LK	Byggn	43	17	36	109	38	107
105	Östra Grevie	Samråd	Avskriv, nytt PB	45	0	0	122	0	0
107	Östra Grevie, Kratten	Program	Bygglov	12	4	2	32	13	6
x	Landsbygdsomvandlig	Pågår	Pågår	0	0	1	0	0	3
	Totalt			111	32	47	293	84	141

Tabell 43 - Befolkningsutveckling Östra Grevie 2015-2020 samt prognos 2021-2025

Östra Grevie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt	Prognos
Folkmängd	616	642	629	661	658	718	790	820	838	851	892	2020	2025
Folkökning	4	26	-13	32	-3	60	72	30	18	13	41	106	280

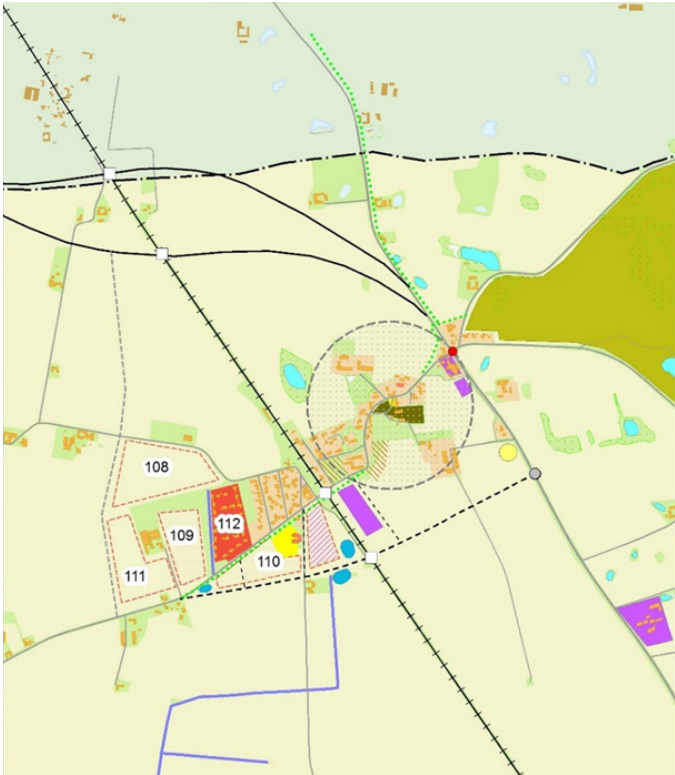


4.2.11 Övriga delar av kommunen

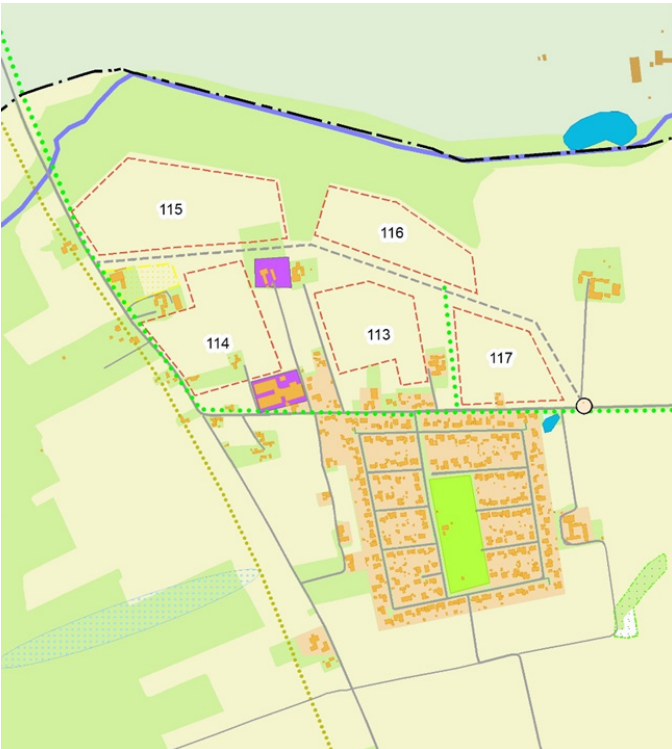
I Bostadsförsörjningsprogram 2025 angavs att i kommunens mindre tätorter, Gessie villastad, Arrie, Norra och Södra Håslöv, bör översiktsplanens intentioner respekteras och ingen ny planläggning initieras under perioden 2015-2025. I flera av orterna finns byggrätter i detaljplaner som vunnit lagakraft på 2000-talet.

Någon ny planläggning har inte initierats medan ett mindre antal sedan tidigare initierade projekt har genomförts eller vad gäller planläggning, förts till antagande.

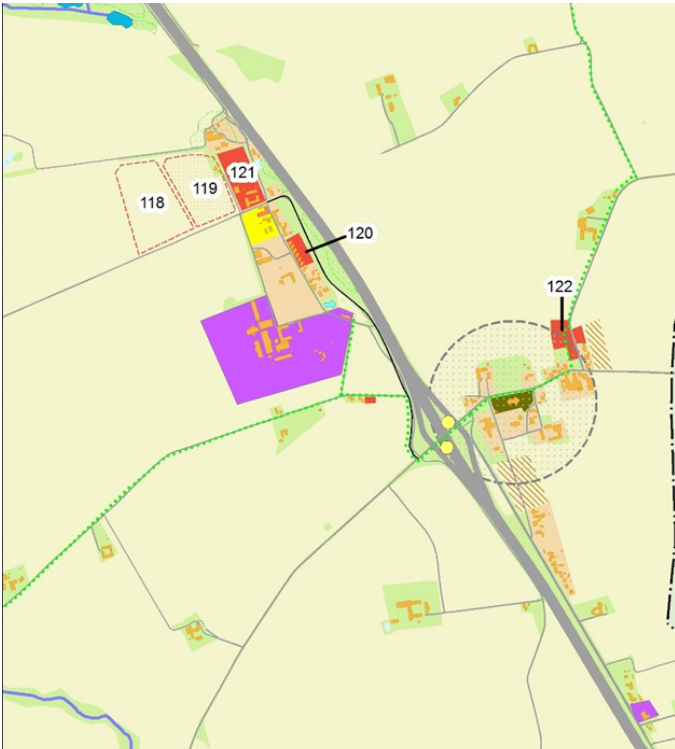
Arrie - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning



Gessie villastad - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning



Norra och Södra Håslöv - Karta över projekt i Bostadsförsörjningsprogram 2025 samt nytillkomna projekt för uppföljning.



Nr	Område	Status	Status	Bost	Bost	Bost	Inv	Inv	Inv
		2015	2020	2015	2020	2025	2015	2020	2025
108	Arrie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
109	Vellinge	ÖP2	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
111	Arrie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
110	Vellinge	ÖP2	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
117	Gessie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
113	Gessie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
116	Gessie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
115	Gessie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
114	Gessie	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
118	Norra Håslöv, del A	ÖP2	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
119	Norra Håslöv	ÖP3	Ej initierat	0	0	0	0	0	0
112	Arrie	LK	Inflytt	28	26	4	76	94	13
123	Gessie, Gessie kyrkby	LK	Inflytt	17	16	2	46	59	6
124	Gessie f.d. byakrogen	LK	Ej utbyggt	3	0	3	8	0	10
120	Norra Håslöv	LK	Inflytt	7	5	0	19	14	0
121	Norra Håslöv	Antag	Upph	20	0	15	54	0	32
122	Södra Håslöv	Samråd	Antag	10	0	0	27	0	0
	Totalt			85	42	24	230	167	61

Bilaga 5

Uppföljning av omvandling på Falsterbonäset och i tätortskärnor

Kapitlet är huvudsakligen författat av Fredrik Nilsson.

5.1 Bakgrund till kommunens arbete med att hejda förtätningen på Falsterbonäset.

Ledningsgruppen för fysisk planering har 1986-11-27 rekommenderat kommunstyrelsen att göra en konsekvensutredning i Höllviken som underlag för utarbetandet av dispositionsplan för Sandeplansområdet och därpå följande detaljplaneläggning. 1986-12-11 beslutar kommunstyrelsen att tillsätta en projektgrupp för att göra en utredning av konsekvenserna av fortsatt byggande i Höllviken för den kommunala servicen på orten.

Den 27 april 1988 inkommer en motion till kommunfullmäktige i Vellinge kommun. I motionen ställs frågorna - hur mycket mer utbyggnad tål Skanör-Falsterbo? och vilka blir följderna på miljö och service av den befolkningsutveckling de redan fastställda detaljplanerna medför? För att få svar på dessa frågor föreslås att en konsekvensutredning tas fram som sedan ska ligga till grund för översiktsplanen.

Kommunfullmäktige beslutade att bifalla motionen och uppdra åt kommunstyrelsen att tillsätta en konsekvensutredning för Skanör-Falsterbo.

När båda konsekvensutredningarna tagits fram beslutar kommunstyrelsen att uppdra åt kommunkansliet att med utredningarna som underlag återkomma med förslag till målformulering i de avsnitt av kommunens verksamhet som berörs av utredningen.

1990 fattar kommunfullmäktige beslut om målformuleringarna för Höllviken och året därpå fattar kommunfullmäktige beslut om målformuleringarna för Skanör-Falsterbo vilket innebär startskottet för att hejda förtätningen på Falsterbonäset.

5.1.1 Befolkningshistorik Skanör-Falsterbo från 1989

År	Invånare
1965 (utfall)	1565
1975 (utfall)	4909
1985 (utfall)	6385
1989 (utfall)	6807
2010 (prognos gjord 1989)	90000

Mellan 1985 och 1989 ökade befolkningen med 454 personer till 6807 invånare. Prognosen visade att om befolkningen skulle öka med samma antal personer varje år skulle befolkningen år 2010 komma att uppgå till 9000 personer.

5.1.2 Konsekvensutredning Skanör-Falsterbo

Kommunstyrelsen tog fram en konsekvensutredning som bestod av tre delar. Del 1 tog upp konsekvenser. Del två och del tre omfattade beräknande utbyggnadsmöjligheter utifrån befintliga detaljplaner samt möjlig befolkningsutveckling enligt fyra alternativ.

Utredningen kom fram till att det med dåvarande planbestämmelser kunde tillkomma upp till 3600 lägenheter. Det skulle medföra en befolkningsökning med närmare 9000 personer till 15 450 invånare 2010. Denna siffra speglar exploateringsmöjligheterna inom befintliga detaljplaner och skiljer sig därför från siffran på 9000 personer i tabellen ovan som endast tittar på hur befolkning skulle öka om den fortsatte i samma takt som åren innan. Kommunstyrelsen beslutade att målformuleringen skulle utgå från alternativ två. Alternativ två i konsekvensutredningen resulterade i en folkmängd år 2010 på 6850. För att uppnå detta skulle det enligt konsekvensutredningen krävas ett bostadsbyggande, inklusive övergång till fritidshus till åretruntboende, omfattande 750 lägenheter.

5.1.3 Mål för Skanör-Falsterbos utveckling

Utifrån kommunstyrelsens konsekvensutredning, tog kommunkansliet fram mål för Skanör-Falsterbos utveckling fram till 2010, som kommunfullmäktige fattade beslut om:

- “Verka för att befolkningsökningen i orten begränsas så att befolkningen år 2010 uppgår till 6850 invånare med en beredskap för en mindre befolkningsökning.
- Bostadsbyggandet ska inriktas på 750 lägenheter under perioden fram till år 2010, inklusive det bostadstillskott som övergången mellan fritidshus och åretruntboende innebär. Det senare tillskottet bedöms idag vara några hus per år. Utöver detta kan det behövas ett bostadsbyggande för att ersätta lägenheter som rivs eller övergår till att bli fritidshus.
- Strävan skall vara att bostadsbyggandet fördelas jämnt över perioden*.
- Företrädesvis ska bostäderna upplåtas med äganderätt men även bostadsrätt och hyresrätt ska kunna erbjudas.”
- Kommunens inriktning är att förtätade bostadsprojekt, handel och service i första hand etableras i de centrala delarna av Skanör och Falsterbo så att dessas karaktärer av centrum förstärks
- Medverka till att skapa en ort med en jämnare befolkningsstruktur där det finns både barn, ungdomar, vuxna och äldre
- Vissa specifika frågor av översiktlig karaktär bör studeras vidare i syfte att erhålla direktiv och regler för att uppnå uppställda mål. Det kan t ex gälla servicefunktionerna och centrumkaraktären i Skanör respektive Falsterbo, översyn och ändring av byggrätterna i gällande detaljplan och framtida disposition av vissa intressanta områden”

*Detta skulle innebära i snitt 37,5 bostäder per år.

5.1.4 Uppföljning av mål

År 2010 hade Skanör-Falsterbo 6937 invånare vilket ska jämföras med målet cirka 20 år tidigare på 6850 invånare. För att uppnå detta mål skulle det enligt konsekvensutredningen byggas 750 lägenheter under perioden. I verkligheten blev det betydligt färre lägenheter som byggdes. Sammanlagt byggdes 485 lägenheter varav 370 var i form av småhus och 115 var lägenheter i flerbostadshus. Möjligtvis var det den stora andelen småhus som bidrog till att antalet invånare blev lite fler än uppsatt mål trots att antalet lägenheter som uppfördes var betydligt färre än man räknat med.

Under perioden 1990 – 2010 togs det fram detaljplaner som skapade byggrätt åt 36 småhus och 162 lägenheter varav flertalet var senior och vårdboende. Då är inte Skanörs vångar inräknat då någon byggnation inte påbörjats inom den detaljplanen 2010.

Omvandlingen från fritidshus till enbostadshus var 1991 några om året. Detta stämde väl överens med hur det såg ut under hela perioden, Mellan 1990 – 2010 omvandlades 70 fritidshus till permanent boende vilket innebär 3,5 hus om året.

Ett mål som misslyckades var att skapa en jämnare befolkningsstruktur. 1987 var antalet personer över 65 år 795 stycken. År 2010 förväntades åldersgruppen ha ökat till mellan 1600-2050 personer enligt målbeskrivningen från 1991. En exakt siffra för 2010 har vi inte att tillgå men 2015 var antalet personer över 65 år 2220. Den äldre befolkningen utgör nu en allt större del av den totala befolkningen.

Skanörs vångar har byggts ut sedan år 2010. Detta har medfört en stor inflyttning av barnfamiljer vilket lett till en föryngring av befolkningen. Att fortsätta med samma låga befolkningsutveckling hade inte varit hållbart ur en demografisynpunkt.

5.1.5 Befolkningshistorik Höllviken-Ljunghusen från 1989

År	Invånare
1960 (utfall)	600
1975 (utfall)	6 351
1986 (utfall)	9 070
1988 (utfall)	9 850
2010 (prognos gjord 1989)	18 000

Mellan 1960 fram till 1975 byggs grupphusområdena ut i Höllviken vilket medför en stor befolkningsökning. Mellan 1986 och 1988 ökade befolkningen med 780 personer, alltså med 390 personer per år, till 9850 invånare. Om befolkning ökade med 390 personer varje år fram till 2010 skulle befolkningen komma att uppgå till 18 000 personer.

5.1.6 Konsekvensutredning Höllviken-Ljunghusen

Kommunstyrelsen beslutade att tillsätta en projektgrupp bestående av stadsarkitekt Carin Johanson, byggnadsingenjör Jan Larsson och utredningssekreterare Bertil Jönsson vars uppgift var att göra en utredning av konsekvenserna av fortsatt byggande i Höllviken-Ljunghusen vad avser den kommunala servicen på orten. Utredningen kom fram till att med dåvarande planbestämmelser skulle det kunna tillkomma upp till 5700 lägenheter till år 2010 inom tätorten. Detta skulle medföra en befolkningsökning med över 16 000 personer till 25 300 invånare år 2010. Denna siffra speglar exploateringsmöjligheterna inom befintliga detaljplaner och skiljer sig därför från siffran på 18 000 personer i tabellen ovan som endast tittar på hur befolkning skulle öka om den fortsatte i samma takt som åren innan.

Det togs även fram möjlig befolkningsutveckling enligt fyra utbyggnadsalternativ:

- Alternativ 1: Inget bostadsbyggande
- Alternativ 2: 1100 lägenheter
- Alternativ 3: 2100 lägenheter
- Alternativ 4: 5750 lägenheter

För varje alternativ utvärderade nämnden/styrelserna följderna för sin verksamhet.

5.1.7 Mål för Höllviken-Ljunghusens utveckling

Utifrån kommunstyrelsens konsekvensutredning, tog kommunkansliet fram mål för Höllviken - Ljunghusens utveckling fram till 2010, som kommunfullmäktige fattade beslut om:

“Verka för att befolkningsökningen i orten begränsas så att befolkningen år 2010 uppgår till högst 13 000 invånare.*

Bostadsbyggandet ska inriktas på 1 100 - 1700 lägenheter under perioden fram till år 2010, inklusive det bostadstillskott som övergången mellan fritidshus och åretruntboende innebär. Det senare tillskottet bedöms idag vara 15–20 hus per år. Utöver detta kan det behövas ett bostadsbyggande för att ersätta lägenheter som rivs eller övergår till att bli fritidshus.

Medverka till att skapa en ort med en jämnare befolkningsstruktur där det finns både barn, ungdomar, vuxna och äldre.

Företrädesvis ska bostäderna upplåtas med äganderätt men även bostadsrätt och hyresrätt ska kunna erbjudas.

Bostäder skall under perioden byggas framför allt i Höllviken men även i Ljunghusen/Ljungskogen,

Olika delar av Höllvikens tätort har olika karaktär. Strävan ska vara att ny bebyggelse och ombyggnad anpassas till området så att dess karaktär och speciella miljövärden bevaras. Bland annat bör eftersträvas att det finns olika bebyggelsetäthet i olika delar.

En alltför snabb övergång från fritidsboende till åretruntboende är inte önskvärt.

Vellinge kommun kommer att vara mycket restriktiv mot etableringar av miljöpåverkande verksamheter i Höllviken. Ett långsiktigt miljöbevarande prioriteras framför sysselsättningsökningar.

Kommunens inriktning är att förtätade bostadsprojekt, handel, service och verksamheter etableras längs Falsterbovägen så att dess karaktär av centrum förstärks. Områden för handel och service samt verksamhetsområden skall även finnas i norra delen av orten.

Det är av stor vikt att grönytor och trädbestånd inom orten så långt möjligt bevaras och förnyas och att man har god tillgänglighet till badstränderna. Det är också angeläget att områden för motion och rekreation finns att tillgå även i fortsättningen.”

*Höllviken samt Ljunghusen ingår i begreppet orten.

5.1.8 Uppföljning av målen

Bostadsbyggandet skulle begränsas så att befolkningen uppgick till högst 13 000 personer år 2010, detta lyckades man i princip med då befolkningen uppgick till 13 162 personer i Höllviken och Ljunghusen år 2010.

Sammanlagt så uppfördes cirka 1580 lägenheter, inräknat de fritidshus som fått permanent befolkning fram till 2012. Detta ligger inom målsättningen.

Under perioden så uppfördes cirka 200 småhus samt 30 lägenheter i Ljunghusen. Där har tagits fram en detaljplan för 30 seniorbostäder i övrigt har byggrätter tagits bort i äldre detaljplaner genom tilläggsbestämmelser som en följd av hejda förtätningen.

Det planlades endast för 85 småhus och 265 nya lägenheter under perioden 1990 – 2010 i Höllviken trots de uppfördes 750 nya småhus och mellan åren 2000 – 2012 försågs 350 fritidshus med permanent befolkning. Där kan vara en viss överlappning mellan dessa. Den största bebyggelsen sker alltså inom befintliga detaljplaner.

Andel fritidshus som omvandlats till permanent boende har gått i en snabbare takt än beräknat.

Under perioden 1990 – 2010 uppfördes cirka 250 lägenheter i flerbostadshus. Detta innebar att lägenhetsbeståndet i Höllviken dubbleras jämfört med 1990. Trots det så utgör lägenheter i flerbostadshus endast 11 % av hela beståndet och av lägenheterna i flerbostadshus är endast 40 % hyreslägenheter.

Bebyggelsen har skett i framförallt Höllviken enligt målen och förtätningar har skett längs Falsterbovägen.

1986 var antalet personer över 65 år 770 stycken. År 2010 förväntades åldersgruppen ha ökat till mellan 2350 och 2900 personer enligt målbeskrivningen. Siffror för 2010 finns inte att tillgå men år 2015 är 3090 personer över 65 år. Precis som i Skanör - Falsterbo utgör andelen äldre en allt större del av befolkningen och här har målen inte uppnåtts.

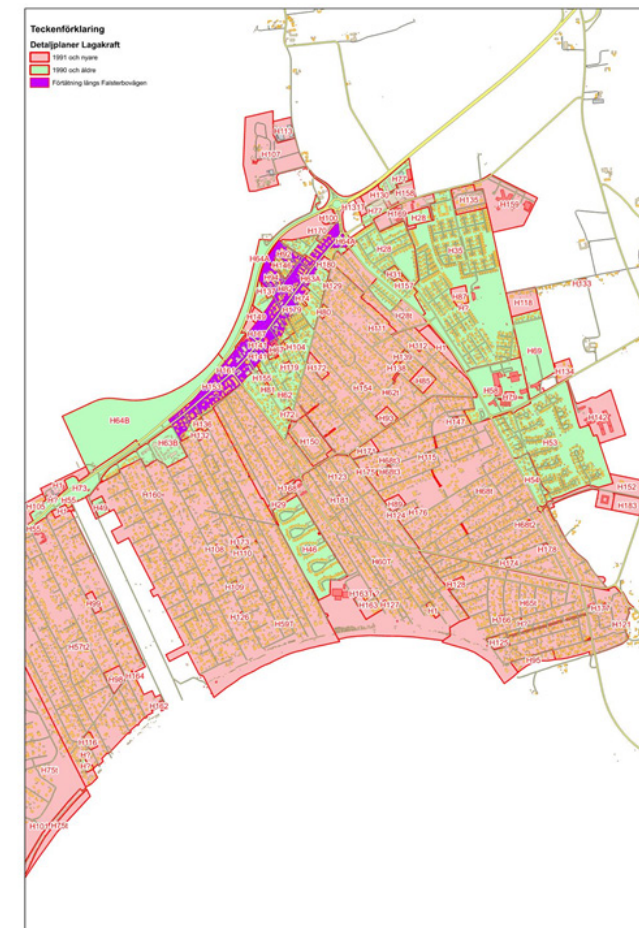
Där har införts skydd för träd i majoriteten av detaljplaner i Höllviken men den stora bebyggelse som sker inom befintliga detaljplaner innebär ändå att träd får stryka på foten för nybyggnation.

Införda planbestämmelser om minsta tomtstorlek har inneburit att bebyggelsetätheten är olika inom olika område.

5.2 Hejda Förtätningen

Enligt konsekvensutredningen skulle dåvarande planbestämmelser medföra en alltför kraftig ökning av befolkningen både i Skanör-Falsterbo och i Höllviken. Den åtgärd utredningen föreslog var att ändra befintliga detaljplaner för att begränsa möjligheterna till bostadsbyggande för att kunna nå de mål man satt upp för befolkningsutvecklingen. Nedan redovisas de detaljplaner i Höllviken och Skanör-Falsterbo som ändrats eller tagits fram efter 1991 och som därmed varit en del av “hejda förtätningen” projektet fram till ÖP2010.

Detaljplaner som berörts av hejda förtätningen i Höllviken-Ljunghusen



5.2. I Tillägsbestämmelser

Den åtgärd som valdes för att hejda förtätningen var att införa tillägsbestämmelser till gällande detalplaner. De nya detalplanerna som togs fram fick liknande planbestämmelser.

- 1. På med F betecknat område får tomt icke ges mindre areal än xxxx m2.
- 2. På med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.
- 3. På tomt med F betecknat område får bostadshus innehålla högst en lägenhet.

Den första bestämmelsen syftar till att begränsa antalet tomter som kunde styckas och att tomterna inte skulle bli för små. Detta är ett effektivt sätt att minska exploateringen inom område med stora tomter. Den hade därför särskilt stor effekt i Höllviken och Ljunghusen som vid tidpunkten för införandet fortfarande hade relativt många stora tomter med fritidshusbebyggelse. Dessa skulle utan tillägsbestämmelser kunna styckas i betydligt fler tomter vilket hade medfört en betydligt kraftigare befolkningstillväxt.

Det är lantmäteriet som beslutar i frågor om avstyckning. Lantmäteriet skickar information till bygglovenheten om att ärende om avstyckning inkommit och bygglovenheten får möjlighet att yttra sig i ärenden. För att en avstyckning ska vara möjlig behöver den följa detalplanen. Det innebär att minsta tomtstorlek ska vara uppfylld samt att byggrätten till exempel inte får överskridas i samband med avstyckningen. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek medförde därför.

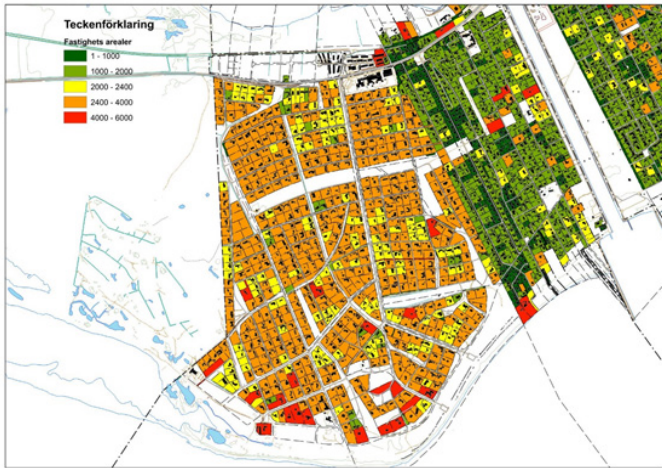
Bygglovenheten får återkommande frågor om avstyckningar. Fastighetsägare har även börjat samarbeta för att få till en avstyckning då tomtpriserna är höga. Fastighetsägare A har en tomt på 1200 kvm och fastighetsägare B har en tomt på 1900 kvm och minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Då ger fastighetsägare A 100 kvm av sin tomt till fastighetsägare B som därmed får en tomt på 2000 kvm och då har den plötsligt blivit möjlig att stycka. Att uppskatta mängden tomter där detta eventuellt skulle vara möjligt är inte görbart. Däremot är det bra att vara medveten om att liknande lösningar förekommer.

Detaljplaner som berörts av hejda förtätningen i Höllviken-Ljunghusen



Inom större delen av Höllviken är minsta tomtstorlek 1000 kvm. Det är alltså endast fastigheter i gult, orange och rött som i dagsläget går att stycka.

Fastighetstorlek Ljunghusen och Ljungskogen



I Ljungskogen är minsta tomtstorlek 2000 kvm, det är alltså röda fastigheter som går att stycka. I Ljunghusen är minsta tomtstorlek 1200 kvm och där är det orange och röda fastigheter som går att stycka.

Fastighetsstorlek Skanör-Falsterbo



Inom stora delar av Skanör-Falsterbo så är minsta tomtstorlek 1000 kvm. Som kan ses ovan är där inte många tomter kvar som går att stycka. Inom bevarandeplanerna är minsta tomtstorlek mindre. Förutom minsta tomtstorlek i bevarandeplanerna så ligger där ofta en tomtindelning som gäller som detaljplanebestämmelse. Detta innebär att tomtens utformning inte får avvika från tomtindelningen och fastigheten går därför inte att stycka.

Den andra och tredje tillägsbestämmelsen, på med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras och på tomt med F betecknat område får bostadshus innehålla högst en lägenhet, innebär ett förbud mot att uppföra parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus på en fastighet.

Bygglovenheten märker av förfrågningar från ägare till fritidshus som önskar flera bostadshus på tomten, då det är många familjer som tillsammans äger fastigheten. Detta är inte möjligt med bestämmelsen, däremot är det möjligt att bygga en gäststuga som enligt policydokument får vara max 30 kvm utan att räknas som en huvudbyggnad till.

5.3 Förtätning i centrum

Kf:s beslut innebar att vissa delar av tätorten Höllviken undantogs från restriktionerna. Längs Falsterbovägen var istället intentionen att förtätning av bostäder och exploatering av handel, service och verksamheter skulle ske för att stärka dess karaktär av centrum.

Därför har bland annat detaljplan H63a samt H63b inga tillägsbestämmelser. Bebyggelsen utveckling mellan åren 1985 tills idag visar hur stark förtätningspotential som fanns i Höllviken. Genom att införa begränsningar i andra detaljplaner så styrdes automatisk förtätningen hit.

Utdrag från grundkartan från 1985, i samband med att detaljplan H63a togs fram. Bild: Peter Åberg



Inom denna detaljplan går det att bygga flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus. Detta har exploatörerna tagit fasta på som man kan se ovan. Detaljplanen har en något större exploateringsgrad jämfört med de flesta andra detaljplaner i Höllviken men ovanstående utveckling kunde skett på betydligt fler platser om inte tillägsbestämmelserna införts.

Utdrag från grundkartan april 2021. Bild: Peter Åberg



5.4 Utvärdering

Införandet av tillägsbestämmelserna var en effektiv åtgärd för att reducera befolkningstillväxten, och de mål som beslutades om 1991 för befolkningsutvecklingen fram till 2010 visade sig bli väldigt precisa.

	Skanör-Falsterbo	Höllviken och Ljunghusen
Mål	6 850	13 000
Utfall (2010)	6 937	13 162

Befolkningsutvecklingen i Skanör - Falsterbo innebar i princip att befolkningen inte ökade på 20 år. Detta fick till följd att befolkningen blev allt äldre. En allt äldre befolkning innebar en alltmer sårbar demografi. För att råda bot på det behövdes nya bostäder uppföras där yngre barnfamiljer kunde flytta in. Under perioden 2010 - 2020 har Skanörs vångar byggts ut, vilket medfört en förnyring av befolkningen. Befolkningen uppgår år 2020 till 7431 invånare.

5.5 Attefallsåtgärder

Den 2 juli 2014 infördes lovbefriade åtgärder i Plan- och bygglagen, 9 kap. 4a-4e § PBL, även kallade attefallsåtgärder. Dessa lovbefriade åtgärder får bryta mot detaljplanen.

Detta innebär att det bland annat är möjligt att inreda ytterligare en lägenhet i ett en- eller tvåbostadshus trots att detaljplanen förbjuder det.

Det är även möjligt att uppföra ett komplementbostadshus på max 30 kvm i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus. När åtgärderna infördes 2014 fick byggnaden vara max 25 kvm, 2020 ändrades det till 30 kvm. Bygglovenheten har sett en tydlig ökning av komplementbostadshus sedan dess.

Åtgärderna får inte utföras inom område/på byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I övrigt har bygglovenheten ingen möjlighet att neka en sökande att utföra ovanstående åtgärder om de följer de regler som gäller för åtgärderna.

Den enda möjligheten att förbjuda attefallsåtgärder är att ändra detaljplanerna och lägga till en tillägsbestämmelse att det är förbjudit att utföra dem, om man anser det önskvärt.

5.5.1 Utförda attefallsåtgärder i Vellinge kommun

	2018	2019	2020
Komplementbostadshus/fritidshus "Attefall"	13	11	59
Inredande av ytterligare en lägenhet	3	3	3

Att inreda ytterligare en lägenhet i befintlig huvudbyggnad har legat konstant de senaste åren. Intresset har varit så lågt att det inte haft någon större effekt på befolkningsutvecklingen.

Värt att nämna är att det kommit en dom från Högsta domstolen den 30 mars 2021. Domen gäller främst om en bestämmelse i en detaljplan om att bostadshus får innehålla endast en lägenhet utgör hinder mot bygglov för ett enbostadshus när detta hus enkelt skulle kunna delas upp i två lägenheter utan att det skulle kräva nytt bygglov. Högsta domstolen fastställde mark och miljööverdomstolens beslut vilket innebär att bygglovets beviljades.

Det innebär att det åter är möjligt att bygga parhus i samtliga detaljplaner trots tillägsbestämmelser som förbjuder det. Det var innan Högsta domstolens dom inte tillåtet att uppföra ett enbostadshus som uppenbart skulle delas till ett tvåbostadshus när det väl var uppfört med hjälp av attefallsregler. Hur detta påverkar intresset av att nyttja bestämmelsen är värt att bevaka.

Anledningen till den kraftiga ökningen av komplementbostadshus/fritidshus uppförda med attefallsregler 2020 är med största sannolikhet på grund av att man tillät att de får vara 30 kvm istället för 25 kvm.

Vilken effekt detta kommer att ha på befolkningsutvecklingen är för tidigt att säga. Syftet med attefallsåtgärderna är bland annat att skapa fler bostäder. Men om byggnaderna kommer att användas för att hyras ut, för att barnen ska kunna flytta ut där när de blir lite äldre eller bara som en gäststuga när gäster kommer på besök är för tidigt att säga.

5.6 Omvandling av fritidshus till permanent boende

Den definition som används för fritidshus i riktlinjerna är följande: Ett fritidshus är en bostad på en fastighet som saknar folkbokförd befolkning.

Omvandlingen av fritidshus till permanent boende sker på två sätt:

- Ett sätt är att någon skriver sig på fastigheten och flyttar in i befintligt hus.
- Det andra sättet är att riva befintlig byggnad, oftast en äldre sommarstuga och bygga ett nytt permanent boende.

Omvandlingen kan även ske på motsatt håll, att ett boende som är permanentboende blir fritidshus.

Antalet fritidshus som omvandlas till permanentboende har i äldre befolkningsprognoser underskattats. Antalet fritidshus i kommunen har minskat kraftigt över tid. Det skiljer sig dock åt mellan de olika tätorterna.

Antal privatägda fritidshus i Vellinge 2013–2020 fördelat på tätort. Källa SCB.

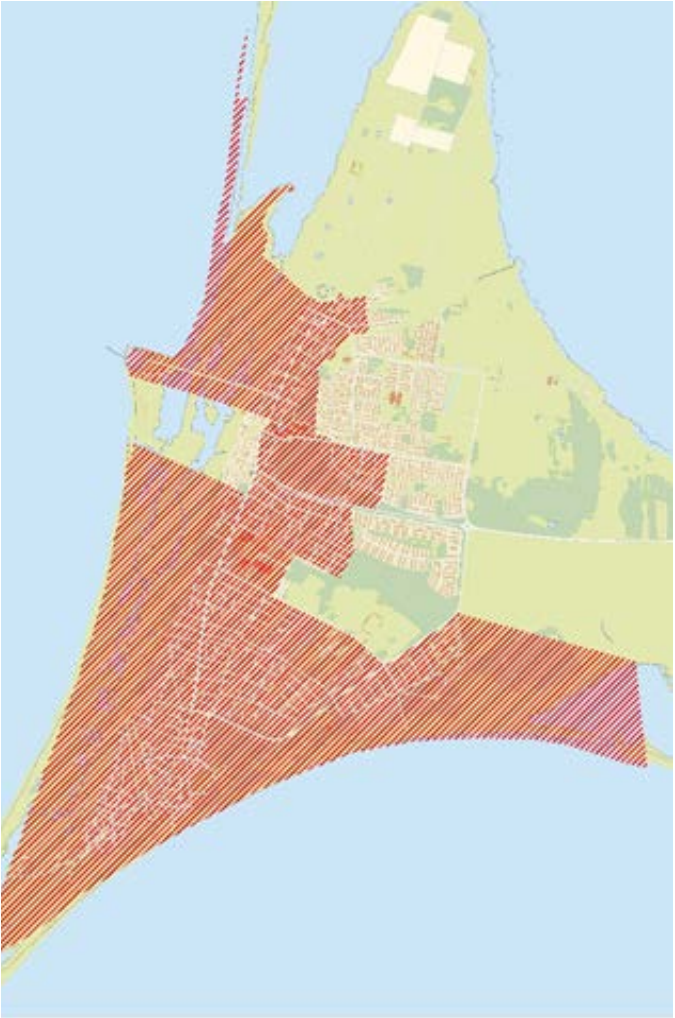
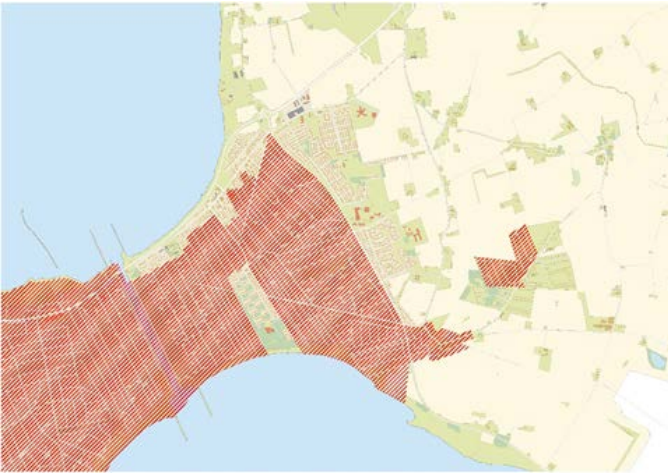
Beteckning	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Utanför tätort	75	77	154	162	160	170	168	160
Gessie villastad	11	12	9	9	7	11	6	8
Hököpinge	7	8	3	3	6	7	1	1
Höllviken	610	587	584	566	542	542	531	508
Ljunghusen	395	381	381	376	362	362	351	337
Rängs sand	43	43	49	35	31	28	31	28
Skanör med Falsterbo	755	761	770	756	746	764	773	763
Vellinge	18	15	26	16	13	17	18	19
Västra Ingelstad	3	2	4	3	5	5	2	0
Östra Grevie	4	6	5	5	5	7	6	7
Hela kommunen	1 921	1 892	1 985	1 931	1 877	1 913	1 887	1 831

Definitionen av fritidshus ändras 2015 samt 2018. Ändringen medförde att det blev 24 000 fler fritidshus i hela Sverige. Men det går ändå att utläsa tydliga tendenser ur tabellen.

2015–2017 minskar antalet fritidshus med 108 stycken, en minskning med 54 stycken per år. 2018–2020 minskar antalet fritidshus med 82 stycken, en minskning med 41 stycken per år. Det är främst i Höllviken och Ljunghusen som fritidshus omvandlas till permanentboende.

I början av 90-talet var antalet fritidshus cirka 650 stycken i Skanör med Falsterbo och år 2020 är där 763 stycken. Ökningen kan ha med att definitionen har ändrats över tid, men siffran skiljer sig kraftigt från Höllviken och Ljunghusen. De olika områdena har alltså olika trender angående omvandlingen.

Nedanstående bilder visar med skraffering, de område där omvandling från fritidshus till bostadshus sker.



5.7 Omvandling inom Vellinge tätort

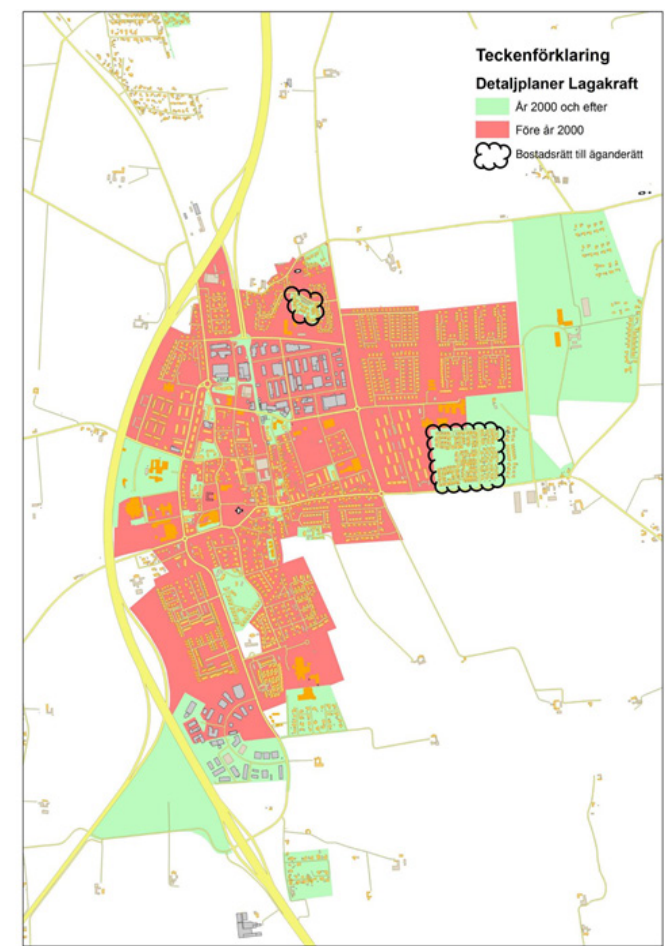
Projektet hejda förtätning inriktade sig på Skanör-Falsterbo, Höllviken och Ljunghusen. I Vellinge tätort såg man inte en liknande befolkningsutveckling och följaktligen så fanns inget behov av att införa tilläggsbestämmelser där.

Vellinge har på senare tid blivit mer populärt bland exploitörer och flertalet projekt har skett under 2000-talet. Nedanstående flerbostadshus har uppförts inom befintliga detaljplaner sedan 2004.

Fastighetsbeteckning	Projekt	Bygglov beviljat:
Göken 27	Flerbostadshus	2020
Gösen 13	Flerbostadshus	2020
Sutaren mindre 7	Flerbostadshus/ affärshus	2004
Tonfisker 14	Ändrad användning - restaurang till två lägenheter	2008
Vellinge 84:9	Flerbostadshus	2021
Vellinge 85:1	Flerbostadshus	2019

De senaste åren har antalet nya flerbostadshusprojekt inom befintliga, äldre detaljplaner ökat. Det finns en begränsad mängd fastigheter där det är möjligt att genomföra dylika projekt. I fördjupad översiktsplan för Vellinge centrum antagen år 2000 dras riktlinjer upp för olika förändringsområden på sida 26–27. De flesta bostadsområden som pekas ut som förändringsområden är nu utförda.

Detaljplaner lagakraft innan/efter år 2000



Ovanstående bild visar detaljplaner som är framtagna i Vellinge tätort innan/efter år 2000. Några av detaljplanerna som är framtagna syftar till att möjliggöra att bostadsrätter blir äganderätter genom att tillåta att fastigheter styckas. Men de flesta nya detaljplaner är framtagna för ny byggnation. Merparten av den nya byggnationen som sker i Vellinge tätort sker alltså genom att en ny detaljplan tas fram. Även för mindre projekt som berör endast en fastighet har exploitörer valt att ta fram en ny detaljplan för att öka exploateringen på fastigheten, som tex detaljplan för Krabban 1 och Kajan 7. Idag tillåts det en högre och tätare bebyggelse än de äldre detaljplanerna tillåter.

5.8 Trender

En trend som märkts av under pandemin är att folk flyttat ut på landsbygden och mindre städer. Utflyttning har drivits av åldersgruppen 55 år eller äldre. Det beror dels på att folk börjat jobba på distans och därmed blivit mindre känsliga för pendling och därför köpt hus längre ut från staden. Och till viss del har folk valt att bosätta sig i sina fritidshus.

I Vellinge kommun finns det fortfarande en relativt stor andel fritidshus, drygt 1800 stycken. Då är det värt att notera att bostadsrättslägenheter som används som fritidshus inte ingår i statistiken. Det är värt att bevaka om trenden som kan skönjas under pandemin innebär att en omvandling till permanentboende ökar i kommunen. Det har historiskt varit en felkälla i bostadsförsörjningsprogrammen. Nu finns bättre statistik men denna trend kan innebära att antalet fritidshus som omvandlas återigen underskattas.



Bilaga 6

Analys av inflyttning i kommunen

Kapitlet baseras på en analys gjord av Johan Olsson.

Varje år flyttar ca 2 300 personer in till kommunen varav ca 250–300 från utlandet. Av dessa kommer ca 50 % från Malmö och ytterligare drygt 10 % från Stockholm, Lund och Trelleborg. Dessutom förekommer inomkommunal flyttning i okänd omfattning. Inflyttning i nybyggnadsprojekt rör sig om ca en tiondel av den totala inflyttningen i kommunen, i genomsnitt sker inflyttning i ca 230 nyproducerade bostäder om året. Inflyttningen i nyproducerade bostäder antas i befolkningsprognosen vara den huvudsakliga faktorn bakom kommunens befolkningsökning.

Det har tidigare saknats data på inflyttning i nyproducerade bostäder i kommunen. Frågor som infunnit sig är t.ex: Varfirån kommer inflyttarna? Rör det sig om flyttning inom kommunen eller kommer inflyttarna huvudsakligen från Malmö? I hur stor utsträckning används nyproducerade bostäder som fritidsboende? Finns det skillnader i inflyttningsmönstren beroende på projektens belägenhet i kommunen resp. deras upplåtelseform?

För att få bättre kunskap om inflyttningen har här tagit fram mer detaljerad information om inflyttningen i sex nyproducerade områden. Det har gjorts genom att jämföra var de nyinflyttade bodde ett år innan de flyttade in i en nybyggd bostad i Vellinge. Områdena som valts ut i analysen ligger i olika delar av kommunen och inkluderar olika upplåtelseformer, hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter samt olika bostadstyper som flerbostadshus, radhus och friliggande småhus.

I följande tabeller anges inflyttningsmönster

Tabell - analyserade områden (inflyttning 2016-2020)

Tätort	Adress	Antal bostäder	Hustyp	Upplåtelseform
Vellinge	Ängavägen	47	Flerbostadshus	Bostadsrätt
Vellinge	Säfstaholmsgatan (Äppellunden)	22	Småhus	Äganderätt
Hököpinge	Snapphanens väg	24	Radhus	Bostadsrätt
Arrie	Kronogårdsvägen	28	Småhus	Äganderätt
Östra Grevie	Möllebackevägen	13	Flerbostadshus	Hyresrätt
Skanör-Falsterbo	Clemensagervägen	40	Flerbostadshus	Bostadsrätt

Projekt	Antal bostäder	Inflyttning (bostäder) (inom kommunal)	Inflyttning (bostäder) från Malmö	Övrig inflyttning (bostäder)	Data saknas (t.ex. p.g.a. fritidsboende)
Vellinge/Ängavägen	45	32	9	3	1
Vellinge/Äppellunden	22	5	13	2	2
Hököpinge/Snapphanen	24	8	16	0	0
Arrie/Kronogårdsvägen	28	3	19	6	0
Östra Grevie/Möllebackevägen	13	4	7	2	0
Skanör-Falsterbo/Clemensagervägen	40	8	8	2	22

6.1 Ängavägen,Vellinge

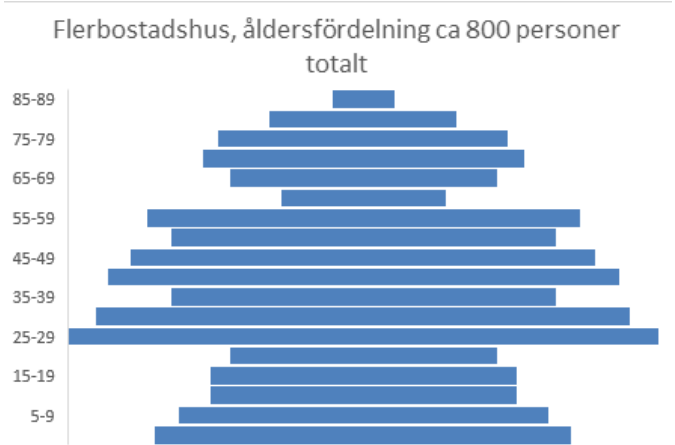
I de 45 bostadsrättslägenheter som uppförts i centrala Vellinge vid Ängavägen har ca hälften av inflyttningen skett direkt från Vellinge tätort varav ca hälften (dvs. till 11 bostäder) från andra flerbostadshus och hälften (11 bostäder) från småhus. I ytterligare 10 bostäder kom inflyttarna från övriga delar av kommunen, varav 9 från småhus. I ytterligare 13 bostäder kom inflyttarna från utanför kommunen, i 9 av dessa från Malmö.

Sammanfattningsvis har projektet främst genererat inomkommunal flyttning (och flyttkedja) till 2/3 av bostäderna. Av de inomkommunala inflyttarna kom ca 2/3 från småhus och övriga från andra flerbostadshus.

Ängavägen, Vellinge (KV. Krabban. Inflyttning 2020



Detta projekt analyserades även med avseende på åldersfördelningen hos de inflyttade. Projektets åldersstruktur jämfördes med ett underlag för 16 projekt i kommunen totalt (byggda 2016-2020) med 800 personer totalt. Analysen visade att det var en betydligt högre medelålder och färre inflyttare i projektet än vad som gäller för flerbostadshus i allmänhet i kommunen.



Ängavägen, Vellinge	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	Inflyttarna kom från
Antal bostäder totalt: 45 bostadsrätter	11	24,4 %	Flerbostadshus, Vellinge tätort
	1	2,2 %	Flerbostadshus, Falsterbo
	11	24,4 %	Småhus, Vellinge tätort
	9	20 %	Småhus, Övriga kommundelar
	4	9 %	Utomkommunala, exkl. Malmö

6.2 Äppellunden,Vellinge (Herrestorp)

I de 22 småhus som uppförts i Herrestorp (Äppellunden) har ca 60 % av inflyttningen skett från Malmö. Då viss inflyttning troligen ännu ej har skett kan siffran snarare motsvara över 70 % i slutändan.

Sammanfattningsvis genererar projektet främst utomkommunal inflyttning (och flyttkedja).

Äppellunden, Vellinge (Herrestorp). Inflyttning 2019-2021



Äppellunden, Vellinge (Herrestorp)	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	Inflyttarna kom från:
Antal bostäder totalt: 22 äganderätter	3	13,7 %	Flerbostadshus, inom kommunen
	2	9,1 %	Småhus, Vellinge tätort med omnejd
	13	59,1 %	Malmö
	2	9,1 %	Utomkommunala, exkl. Malmö

6.3 Arrie, Kronogårdsvägen

I de 28 småhus som uppförts i Arrie har ca 70 % av inflyttningen skett från Malmö och ytterligare mer än 20 % från andra kommuner. Endast ca 10 % är inomkommunal inflyttning.

Sammanfattningsvis genererar projektet främst utomkommunal inflyttning (och flyttkedja).

Arrie, Kronogårdsvägen, inflyttning 2019-2021



Kronogårds- vägen, Arrie	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	Inflyttarna kom från:
Antal bostäder totalt: 28 äganderätter	3	10,7 %	Småhus, inom kommunen
	19	69,1 %	Malmö
	6	21,4 %	Utomkommunala, exkl. Malmö

6.4 Hököpinge, Snapphanens väg

I de 24 radhus med bostadsrätt som uppförts i Hököpinge har ca 2/3 av inflyttningen skett från Malmö medan övriga är inomkommunal inflyttning. Av den inomkommunala inflyttningen kom ca hälften från småhus och hälften från flerbostadshus.

Hököpinge, Snapphanens väg, Radhus, inflyttning 2020-2021



Hököpinge, Snapphanens väg	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	Inflyttarna kom från:
Antal bostäder totalt: 24 radhus/ bostadsrätt	4	16,7 %	Flerbostadshus, Vellinge tätort och Hököpinge
	4	16,7 %	Småhus, Vellinge tätort och Hököpinge
	16	66,7 %	Malmö

6.5 Möllebackevägen, Östra Grevie

Kommunens allmännyttan har uppfört 13 hyreslägenheter i Östra Grevie, på Möllebackevägen. Ca 2/3 av inflyttarna kom från utanför kommunen och av dessa kom huvuddelen (nästan 80 %) från Malmö.

Östra Grevie, Möllebackevägen. Vellingebostädernas 13 hyresrätter med inflyttning 2020.



Östra Grevie, Möllebacke- vägen	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	inflyttarna kom från:
Antal bostäder totalt: 40 bostadsrätter	1	7,7 %	Flerbostadshus, Vellinge tätort
	3	23,1 %	Småhus, Månstorps kommundel
	7	53,8 %	Malmö
	2	15,4 %	Utomkommunala, exkl. Malmö

6.6 Clemensagervägen Falsterbo

I 40 bostadsrätter vid Clemensagervägen i Falsterbo saknade 19 lägenheter folkbokförd befolkning. Liksom i äldre projekt i Falsterbo antar analysen att alla eller nästan alla av dessa nyttjas som fritidsboende.

Clemensagervägen, Falsterbo. 40 bostadsrätter med inflyttning 2020



Clemensager- vägen, Falsterbo	Antal inflyttade bostäder	Inflyttning i procent	Inflyttarna kom från:
Antal bostäder totalt: 40 bostadsrätter	6	15 %	Småhus, Skanör
	19	47,5 %	Fritids- boende
	8	20 %	Malmö
	2	5 %	Utomkommunala, exkl. Malmö

6.7 Slutsatser

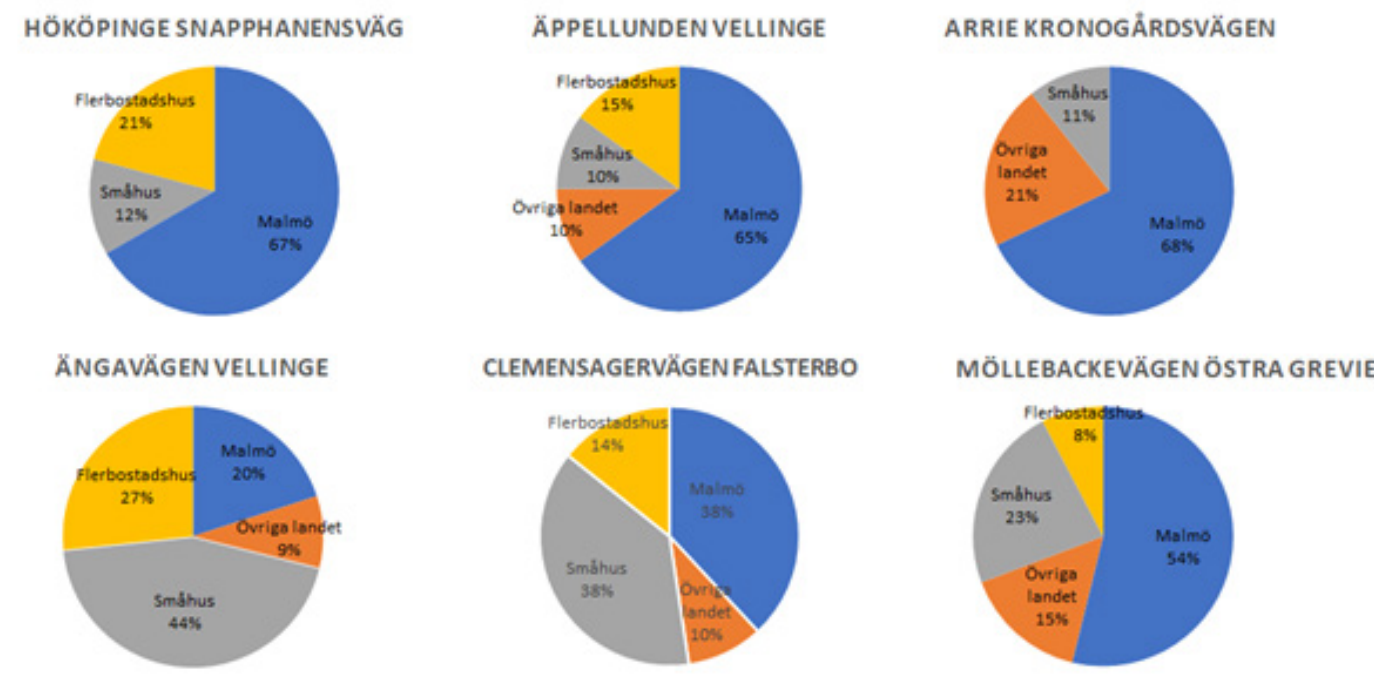
Det är givetvis vanskligt att dra generella slutsatser efter ett så begränsat material som här redovisats. Samtidigt är det ett underlag som finns och med förbehåll kan vissa slutsatser dras. Slutsatserna kan med fördel kompletteras i framtiden med nya analyser och mer data.

Slutsatserna är att inflyttningen i kommunen är starkt beroende av geografiskt läge, bostadstyp samt upplåtelseform. Bostadsrätter (som är möjliga att använda som fritidsbostäder) i Skanör-Falsterbo kan till stor del (minst 50 %) komma att nyttjas som fritidsbostäder. Dessa genererar för övrigt inomkommunal inflyttning. Vidare genererar nya bostadsrätter i Vellinge tätort till stor del inomkommunala flyttkedjor (ca 2/3) medan nya småhus i Vellinge tätort, Hököpinge och Arrie främst genererar inflyttning från Malmö (ca 70-80 %). De hyresrätter i de östra kommundelarna som byggts (Östra Grevie) har genererat utomkommunal inflyttning (ca 2/3), främst från Malmö.

Åldersfördelningen i ett nytt bostadsrättsprojekt i Vellinge tätort pekar på att nya flerbostadshus i tätorten kan komma att få en befolkning med äldre medelålder samt färre inflyttare totalt än vad som är gängse i nybyggnation av bostadsrätter i allmänhet.

För många orter (Särskilt Höllviken-Ljunghusen) saknas data och för övrigt skulle fler projekt behöva följas upp för att få en bättre förståelse av inflyttning i kommunen. Fortsatt insamling av data och analys är nödvändigt för att kunna dra riktiga slutsatser. Underlaget kan användas för bedömningar i den översiktliga planeringen som t.ex. vilka nya projekt som bör prioriteras i förhållande till mål om befolkningstillväxt och bostadsförsörjning. Vissa hypoteser kan ställas idag men behöver bekräftas med ytterligare data:

- Nybyggnation av bostadsrätter i Vellinge tätort bidrar starkt till inomkommunala flyttkedjor och bostäder för den äldre befolkningen
- Nybyggnation av bostadsrätter i Skanör-Falsterbo bidrar till fritidsboende
- Byggnation av småhus bidrar i alla kommundelar till inflyttning av barnfamiljer från Malmö
- Byggnation av hyresrätter bidrar mer till inflyttning från Malmö än byggnation av bostadsrätter.



7 Källor och referenser

Bostadsbyggnadsbehov 2020-2029, rapport 2020:32, Boverket, december 2020.

Bostadsförsörjningsprogram 2025 – väx med en procent, Vellinge kommun, antaget i Kommunfullmäktige 2015-12-09.

Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar. Slutbetänkande av Utredningen om kommunal planering för bostäder, Statens offentliga utredningar 2018:35, Stockholm 2018

Modell för bostadsefterfrågan, uppdatering år 2020, Region Skåne, mars 2021

Vellinge befolkningsprognos, 2021-2030, rapport 2021-04-29, SWECO Sverige AB, april 2021.

Öppna data – Bedömning av bostadsbrist, åtkomst 2021-09-21, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Data från Skatteverkets folkbokföringsdatabas och Lantmäteriets fastighetsregister.

Kartunderlag från Vellinge kommun

Statistiska Centralbyrån - Enheten för samhällsbyggnad och turism, 2021-05-12

Skanör-Falsterbos utveckling - övergripande mål på lång sikt med bilaga, 1991-06-26, Kf 1991/78

Mål för Höllvikens utveckling med bilaga, 1990-06-27, Kf 1990/69

Konsekvensutredning - Skanör-Falsterbo med bilaga, 1990-06-07, Ks 1990/146

Konsekvensutredning - Höllviken, 1989-04-06, Ks 1989/110

