VELLINGE KOMMUN

Bostadsförsörjningsprogram 2025

– växa med en procent

Innehåll

1 Inledning 3

2 Sammanfattning 8

3 Regional tillväxt och andra förutsättningar för bostadsförsörjning i kommunen 13

3.1 Nationella mål, planer och program 13

3.2 Regionala mål, planer och program 16

3.3 Slutsatser, regional och nationellt samanhang 21

4 Demografi 22

4.1 Regional befolkningsprognos 22

4.2 Metod: Demografisk profil 23

4.3 Kommunens demografi, utgångsläge 26

4.4 Kommunal befolkningsutveckling och prognos 30

4.5 Behovs- och marknadsanalys 37

4.6 Slutsatser, demografiska faktorer 45

5 Bostadsutbud 47

5.1 Lägenhetsbestånd 47

5.2 Kommunala lägenhets- och tomtköer 55

5.3 Slutsatser, bostadsutbud 61

6 Lokalförsörjningsprogrammet 62

6.1 Skolor och förskolor 62

6.2 Vård och omsorg 68

6.3 Kultur och fritid 70

6.4 Slutsatser lokalförsörjning 71

7 Bostadsförsörjning per geografiskt område 72

7.1 Skanör med Falsterbo 73

7.2 Ljunghusen 85

7.3 Höllviken 94

7.4 Rängs sand 104

7.5 Vellinge tätort 111

7.6 Hököpinge 120

7.7 Västra Ingelstad 127

7.8 Östra Grevie 135

7.9 Övriga delar av kommunen 142

8 Källor och referenser 149

1 Inledning

Vellinge kommun står idag inför flera utmaningar för bostadsförsörjningen, t.ex. krav och förväntningar från medborgarna på en god bebyggd miljö, en åldrande befolknings behov av alternativa boendeformer, och ökad konkurrens om medborgare från andra kommuner.

Vellinge kommuns översiktsplan vann laga kraft i juni 2013. Under 2014 inleddes ett arbete med att konkretisera översiktsplanen med målfokus på 2020 och en utblick mot 2025. Arbetet har bedrivits i projektform och getts namnet Utvecklingsstrategin. Projektet bestod av sex delprojekt och avslutades i december 2014. Förutom en remissversion av bostadsförsörjningsprogrammet innehåller utvecklingsstrategin bl.a. ett stadsmiljöprogram. Efter beslut i Kommunstyrelsen hölls samråd om bostadsförsörjningsprogrammet under våren 2015.

Delprojektet Växa med 1 % – Bostadsförsörjningsprogram

Vellinge kommuns översiktsplan 2010 är vägledande för tätortsutveckling och bostadsbyggande i kommunen. I bostadsförsörjningsprogrammet kompletteras översiktsplanen med en beskrivning för varje geografisk del av kommunen av hur planen kan genomföras. Kommunens planberedskap inventeras och andra möjligheter till utveckling (t.ex. outnyttjade byggrätter eller omvandling av fritidshus) analyseras. Av programmet framgår kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i respektive utvecklingsort samt de insatser som planeras för att nå målen.

Den geografiska dimensionen kompletteras med en redovisning av hur kommunen har tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen samt analyser av demografi, bostadsutbud och efterfrågan, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar. Innehållet har anpassats för att uppfylla kraven på antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Organisation

Styrgrupp (gemensam för Utvecklingsstrategin):

Politiker
Carina Wutzler
Christer Tedestål
Christina Skörvald
Henrik Thorsell
Ola Freij

Tjänstemän
Anna Möller
Charlotte Unosson
Liselotte Lundin (Adjungerad ekonomifrågor)
Magnus Hedin
Åke Grönvall (Adjungerad HR-frågor)

Beställare: *Magnus Hedin*
Projektledare: *Joakim Grimsland (SERKON)*
Delprojektledare: *Rickard Persson*

Arbetet i delprojektet har letts av Rickard Persson, planarkitekt, som huvudsakligen har författat programmet. Han har också stått för de utredningsarbeten, SCB-bearbetningar, diagram m.m. där ej annat anges.

Arbetet hade inte varit möjligt att genomföra utan material från tidigare arbeten och utredningar samt diskussioner med författarna till dessa. Här ska särskilt nämnas Översiktsplan 2010 (Hans Folkeson och Karin Gullberg), Planberedskapsuppdraget 2014 (Hans Folkeson och Filip Evander), Handlingsplan för stigande havnivåer 2013 (Hans Folkeson och Johan Helgeson), men även andra underlag har haft betydelse för arbetet. Dessa redovisas under respektive avsnitt samt under källor och referenser i dokumentets slut.

Särskilt ska också nämnas Peter Åberg, GIS-koordinator, för arbetet med kartorna samt Olivera Klemedsson, Lena J Carlsson, Maria Koistinen Hellborg och Anders Larsson som har bidragit med olika uppgifter.

1.1 Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Vellinge kommun

Förslag

Kommunfullmäktige föreslås anta följande revidering av de bostadspolitiska mål som redovisas i översiktsplanen, ÖP 2010, laga kraft 2013-06-27. För närvarande gäller översiktsplanen som riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). De mål som nu anges i bostadsförsörjningsprogrammet kompletterar eller ersätter översiktsplanens mål fram tills dess en ny översiktsplan antas, eller den nuvarande översiktsplanen aktualitetsförklaras enligt plan- och bygglagen (PBL).

Bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanen kompletterar varandra, där bostadsförsörjningsprogrammet utgår från bostadsbehov och efterfrågan medan översiktsplanen utgår från ett markanvändningsperspektiv.

Bostadsförsörjningsprogrammet föreslås uppdateras, kompletteras och korrigeras i samband med kommunens översiktliga planering.

Mål

Kommunen avser 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.

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

Det befintliga bostadsbeståndet och kommunens flerkärniga struktur ska utvecklas genom att renodla och utveckla varje orts identitet efter dess unika kvaliteter och värden. Vissa orter kompletteras med boendeformer och byggnadstyper som är underrepresenterade.

Befolkningen i kommunen ska 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. Byggandet stimulerar i första hand en inflyttning och i andra hand ett födelsetal.

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.

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.

1.2 Planerade insatser

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 använder sig av det kommunala planmonopolet genom att planera för bostäder i attraktiva och hållbara lägen. Insatserna redovisas ort för ort, tillsammans med förutsättningarna för ortens framtida utveckling. Attraktiva nya bostäder ska öka inflyttningen till kommunen och genom flyttkedjor bidrar kommunen till att minska bostadsbristen i regionen. Insatser där detaljplanearbete har påbörjats prioriteras i de flesta fall framför att påbörja nya detaljplaner.

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

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 åldrande befolkningen ska ha möjlighet att bo kvar. Insatserna koncentreras till det kommunala bostadsbolaget. Samtidigt utvecklas det befintliga bostadsbeståndet genom att större småhus frigörs för ny inflyttning till kommunen.

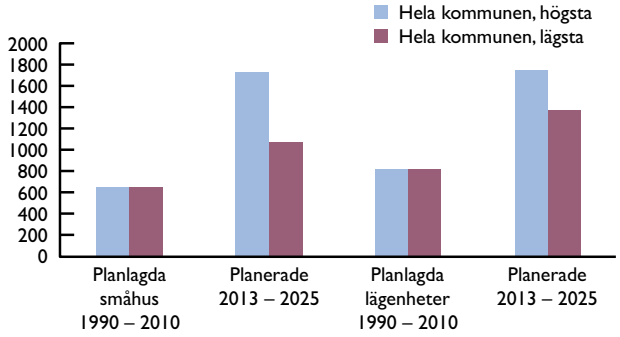
För att tillgodose behov enligt socialtjänstlagen och följdlagstiftning ska kommunen även bygga 1:or med hyresrätt. Kommunen ska möta det snabbt ökande behovet av olika boendeformer för flyktingar och nyanlända genom att bygga eller ianspråktaga byggnader så att behovet kan tillfredsställas utan att behov hos andra grupper ska åsidosättas.

Den kommunala tomt- och villakön bör utnyttjas mer effektivt för att möjliggöra en ökad inflyttning till kommunen.

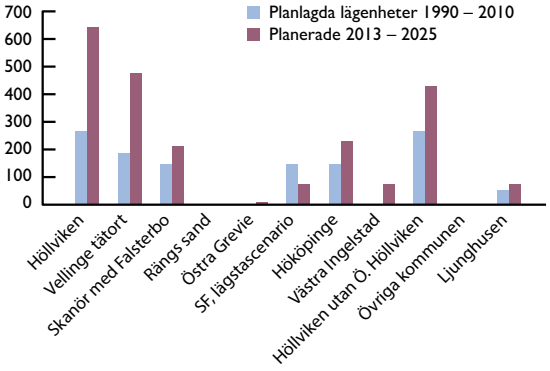
1.3 Jämförelse mellan kommunens detaljplaneläggning för bostadsändamål 1990–2010 och bostads försörjningsprogrammets planerade insatser

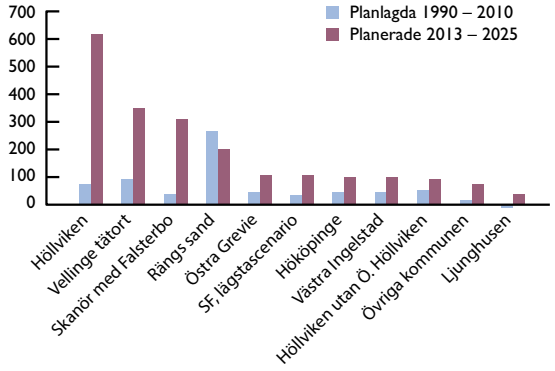
För att ge perspektiv på kommunens planerade insatser i de olika tätorterna redovisas uppgifter om hur kommunens planläggning mellan åren 1990 och 2010 förhåller sig till de planerade insatserna i bostadsförsörjningsprogrammet, med avseende på volym och ökningstakt i planläggningsverksamheten.

I det mest optimistiska scenariot kommer kommunens detaljplaneläggning under perioden 2015-2025 att innebära nya byggrätter för ca 325 bostäder per år. Det ska jämföras med perioden 1990-2010 då ca 150 bostäder planlades per år. I ett lägstascenario kommer ca 225 nya bostäder att detaljplaneläggas per år mellan 2015 och 2025.



Jämförelse mellan antalet planlagda bostäder 1990–2010 och antal planerade bostäder i bostadsförsörjningsprogrammet 2013–2025.





Planläggning för bostäder per tätort, småhus respektive lägenheter i flerbostadshus. Skanör med Falsterbo respektive Höllviken har redovisats både med högstascenario och lägstascenario. I Rängs sand har medräknats ca 150 byggrätter som är beroende av förbifart Kämpinge. Det är i dagsläget osäkert om dessa kan genomföras före år 2025.

Höllviken har analyserats med siffror både med och utan en utbyggnad av Östra Höllviken. Skanör med Falsterbo har analyserats med respektive utan icke lagakraftvunna detaljplaner.

I lägstascenariot kommer det största nytillskottet av bostäder att ske i Vellinge tätort, följt av Hököpinge. Endast om förbifart Kämpinge byggs kan Rängs sand växa med ytterligare ca 150 bostäder, redovisade i diagrammet ovan, och därmed bli kommunens tredje största tillväxtort.

I analyserna varierar siffrorna något beroende på scenario, om specialbostäder tagits med och hur outnyttjade byggrätter i detaljplaner före 1990 har räknats.

1.4 Bostadsförsörning - lagrum

1.4.1 Ansvar

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

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

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

Lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. som reglerar stöd till bl.a. ombyggnader för att överbrygga funktionshinder måste ofta tillämpas i efterhand i bostadsområden. Lag (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård och unga (LVU) samt Lag (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall (LVM) är delar av socialtjänstlagstiftningen med betydelse för bostadsförsörjningen.

Enligt förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldreboställer m.m. kan ett investeringsstöd ges till trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder är en mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg och kan upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Lägenheterna ska innehas av personer som har fyllt 70 år.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag anger att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag huvudsakligen ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Bolaget ska drivas av affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket är ett avsteg från 2 kap. 7 § kommunallagens (1991:900) förbud mot att driva företag i vinstsyfte.

Genom ägardirektiv och bolagsordning styrs bolagets verksamhet så att kommunen kan använda sina företag för att fullgöra sitt ansvar. Bolaget kan använda ett eventuellt vinstöverskott till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Av 5 § i lagen framgår att de begränsningar som finns för värdeöverföringar till kommunen inte gäller för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration, social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehov för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, t.ex. enligt SoL eller LSS.

I 3 kap. 16-19 b §§ kommunallagen (1991:900) finns bestämmelser om kommunala angelägenheter och bolag, som förutom för kommunala bostadsbolag även gäller kommunala fastighetsbolag som ansvarar för kommunal lokalförsörjning.

1.4.2 Samråd

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

Länsstyrelsen ska enligt 3 § BFL lämna råd, information och underlag till kommunen för planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen publicerar varje år en bostadsmarknadsanalys som bygger på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen redovisade sin senaste bostadsmarknadsanalys i juni 2015.

Kommunen har remitterat bostadsförsörjningsprogrammet till berörda enligt ovan samt till kommunens nämnder och politiska partier. Länsstyrelsen har yttrat sig 2015-04-24 och Region Skåne, genom regionala utvecklingsnämnden, 2015-04-14. Kommunens nämnder har yttrat sig. Yttranden har också inkommit från politiska partier och privatpersoner. Synpunkter från remissinstanserna har bearbetats och inarbetats i programmet.

1.4.3 Statens ansvar respektive det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen

Det statliga ansvaret för bostadsförsörjningen är idag oklart. Riksrevisionen anser t.ex. att det inte går att fastställa hur långt statens finansiella ansvar sträcker sig och att det bör prövas om ansvaret kan utökas (skrivelse 2013/14:247 s. 5). Av 1 kap. 2 § regeringsformen (RF) följer att det allmänna ska trygga rätten till bostad. Staten ska svara för de rättsliga och finansiella förutsättningarna medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande. Staten bör inte göra mer än vad som krävs för att marknaden ska fungera. Kommunerna sköter lokala och regionala angelägenheter på den kommunala självstyrelsens grund.

Genom det kommunalekonomiska utjämningssystemet (lag 2004:773, förordning 2004:881) ska de olika förutsättningarna som finns i olika kommuner att klara av bostadsförsörjningsuppdraget utjämnas. Syftet är att skapa likvärdiga ekonomiska förutsättningar så att kommunerna kan tillhandahålla sina invånare likvärdig service oberoende av kommuninvånarnas inkomster och andra strukturella förhållanden (skrivelse 2013/14:247 s.6). Skillnader i kommunalskatt ska spegla skillnader i effektivitet och inte bero på skillnader i strukturella förutsättningar. 2013 blev utfallet för Vellinge kommuns räkning minus ca 43 miljoner kr i kommunalekonomisk utjämning.

Staten bidrar med vissa riktade angelägna insatser. Ett exempel är investeringsstödet för äldrebostäder. Däremot står kommunerna för bostadsanpassningsbidraget enligt ovan.

För närvarande pågår ett nationellt arbete med att utreda de oklarheter riksrevisionen har påpekat i sin skrivelse angående svårigheterna för staten och kommunerna att hantera ickefungerande bostadsmarknader. En möjlighet är att använda reglerna om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse för att främja bostadsförsörjningen i kommunerna men det är komplicerat och riskerar att leda till en utveckling mot specialbostäder, något som det råder en bred politisk enighet om att Sverige bör undvika (skrivelse 2013/14:247 s 6-7).

Bostadsförsörjning i vid mening definieras inte idag i lag som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse..

2 Sammanfattning

Allmänt och övergripande

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar de insatser som krävs för att kommunen ska kunna planlägga för ca 2 250 (lägstascenario) till 3 250 (högstascenario) nya bostäder under perioden 2015-2025, eller ca 225-325 bostäder om året. Det motsvarar ca 1,5–2,5 ggr fler planlagda bostäder jämfört med perioden 1990–2010, eller ca 75–175 fler bostäder per år.

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar ett balanserat bostadsbyggande småhus/flerbostadshus, i ett högstascenario ca 50-50 % småhus gentemot lägenheter i flerbostadshus, och i ett lägstascenario med fördelningen ca 55-45 %.

Ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet medför ett kraftfullt nybyggande som bl.a. kan möta det bostadsbehov som nu däms upp i Malmö. Genomförandet, tillsammans med faktorer som födelseöverskott och nettoinflyttning i det befintliga beståndet kan leda till att kommunens befolkning ökar med ca 3 500 till 5 000 personer år 2025, eller mellan 0,9-1,5 % per år. Som jämförelse har de senaste tolv åren befolkningsökningen varit ca 0,8 % per år i genomsnitt.

I det befintliga beståndet finns osäkerhetsfaktorer som påverkar befolkningsökningen, t.ex., omvandling av fritidshus till permanent boende, utnyttjande av obebyggda byggrätter, samt flyttkedjor som uppstår om delar av den äldre befolkningen väljer att lämna större småhus för lägenhetsboende. Osäkerheterna är särskilt stora i Höllviken, kommunens största tätort, p.g.a. stora möjligheter till omvandling av det befintliga beståndet.

Vellinge kommun delar med flera av Malmö och Lunds kranskommuner en problematik och potential som består i att ett generationsskifte i de stora småhusområden som byggdes ut på 1960- och 1970-talen har påbörjats. Vellinge kommun har även en mer unik potential i regionen med en stor andel bostäder i tidigare fritidshusområden. Variationen i bebyggelsens och befolkningens ålder innebär stora möjligheter till omvandling genom nybyggnation på fribyggartomter. Det innebär att generationsskiftet i Höllviken, Ljunghusen och delar av Skanör med Falsterbo inte sker lika samlat i tid som i småhusområdena från 60- och 70-talen.

Trenden i regionen är att flera av Malmö och Lunds kranskommuner kompletterar sina småhusbestånd med lägenheter i flerbostadshus. Det är en långsam process. Kommunens planverksamhet mellan 1990 och 2010 medförde ett ökat lägenhetsbestånd i flerbostadshus med ca 75 % medan småhusbeståndet ökade med ca 5 %.

Vellinge, liksom andra kranskommuner, har ett obalanserat bostadsbestånd med en stor förekomst av stora småhus som bebos av få personer. En ökad rörlighet kan medföra att flyttkedjor uppkommer som frigör småhus. På så sätt skulle en större inflyttning av barnfamiljer till kommunen medföra att kommunens demografiska sårbarhet kan minska.

Marknadsförutsättningarna talar för att kommunen satsar på fler lägenheter i flerbostadshus. Prisutvecklingen, byggkostnadspriserna och utvecklingen av hushållens ekonomi påverkar bostadsmarknaden i positiv riktning och byggbranschen har satsat på 2:or och 3:or i flerbostadshus efter 2005.

Den kommunala tomt- och villakön har på senare år inte utnyttjats så mycket som skulle vara önskvärt men under 2015 har kommunen aktivt arbetat med att förändra detta i positiv riktning.

	2013	2025	Trend	2013	2025	Trend	2013	2025	Trend
Tätort	0 – 14	0 – 14		15 – 24	15 – 24		65+	65+	
Höllviken	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Höllviken utan Östra Höllviken	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Vellinge tätort	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
Skanör med Falsterbo	Ja	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
SF, lägstascenario	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Ljunghusen	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv	Ja	Ja	Negativ
Hököpinge	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Nej	Nej	Positiv
Rängs sand	Nej	Nej	Negativ	Ja	Nej	Positiv	Nej	Nej	Negativ
Östra Grevie	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Positiv	Nej	Nej	Positiv
Västra Ingelstad	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Nej	Positiv
Hela kommunen, högsta	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
Hela kommunen, lägsta	Nej	Nej	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ

Demografisk sårbarhet, beräknad efter Nordregios tröskelvärden. Ja betyder sårbar, Nej betyder robust. Läs mer om modellen i avsnitt 4.2. Rängs sand har beräknats på att förbifart Kämpinge byggs.

Kommunens demografiska sårbarhet har analyserats utifrån en modifiering av en modell som Nordregio har tagit fram. I diagrammet nedan redovisas kommunens demografiska sårbarhet idag (2013) jämfört med 2025 vid ett genomförande av programmet. Av diagrammet framgår att även vid genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet har kommunens större orter en stor demografisk sårbarhet. Befolkningen åldras och unga flyttar från kommunen. En kommunal demografisk balans kan uppnås genom inflyttning till kommunens utvecklingsorter: Hököpinge, Rängs sand, Västra Grevie och Västra Ingelstad. För att kommunen ska få maximal utdelning av inflyttningen måste Vellinge tätorts utveckling motsvara förväntningarna och de större projekten på Falsterbonäset, Kanalprojektet, Östra Höllviken och återstoden av Skanörs vångar genomföras. När det gäller unga i 15-24-årsåldern bör kommunen ses i ett regionalt sammanhang där flyttning till och från Malmö och Lund inte ska ses som en demografisk obalans utan som en del av en regional dynamik

Kommunen avser att fortsatt satsa på kommunens flerkärniga struktur där olika orters identitet bevaras och utvecklas. Satsningarna i de mindre utvecklingsorterna hålls därför modesta avseende det totala antalet nya bostäder, och dessa bör få en karaktär som ansluter till det befintliga beståndets.

I de stora orterna på Falsterbonäset ska den demografiska sårbarheten minska dels genom att nya bostäder i flerbostadshus erbjuds för den åldrande befolkningen och dels genom att nya småhus byggs för att möjliggöra inflyttning av barnfamiljer. På så sätt skapas bostäder för inflyttning både i det befintliga och i det nya beståndet, vilket ökar valfriheten på bostadsmarknaden. I orterna på Falsterbonäset utgör ny planläggning ett relativt marginellt tillskott till den totala byggnadsmassan.

Hyresrätter och smålägenheter saknas och bör prioriteras i dessa orter. Först efter 2025 kommer generationsskiftet att accelerera i Skanör med Falsterbo och ännu något senare i Höllviken-Ljunghusen. Vid ett generationsskifte kommer många småhus att bli lediga i det befintliga beståndet.

I den äldre centralorten, Vellinge tätort, finns kommunens mest balanserade byggnadsbestånd. Samhällsplaneringen bör inriktas på att behålla balansen genom att arbeta brett och parallellt med olika former av hustyper och upplåtelseformer. De största satsningarna på nybyggnation i kommunen fram till 2025 görs i Vellinge tätort.

I kommunens utvecklingsorter, Hököpinge, Östra Grevie, Västra Ingelstad, och Rängs sand bör utbyggnaden av småhus kompletteras med centrumutveckling för att erbjuda kommunal service och handel samt minska bilberoendet. Planeringen bör vara beredd på att reservera plats för centrumbebyggelse, annars riskerar de bästa lägena att ianspråktas för småhus.

Lägenheter i flerbostadshus kan komplettera, men är inte prioriterat i dessa orter. I Hököpinge finns redan många lägenheter i flerbostadshus.

För att genomföra bostadsförsörjningsprogrammet fram till år 2025 krävs en utbyggnad av mellan 2 250 och 3 250 bostäder fördelade enligt nedanstående tabell i lägstascenariet:

Planerad bostadsutbyggnad 2015 – 2025 per tätort (lägstascenario)

Tätort	Småhus	Lägenheter	Totalt
Vellinge tätort	359	536	895
Höllviken	23	307	330
Hököpinge	124	201	325
Rängs sand	61	0	61
Skanör med Falsterbo	120	76	196
Västra Ingelstad	112	70	182
Östra Grevie	99	12	111
Ljunghusen	38	60	98
Övriga kommunen	85	0	85
Totalt	**1021**	**1262**	**2283**

Vid ett högstascenario, med full utbyggnad av Östra Höllviken och Skanörs vångar, tillkommer ca 1 000 bostäder i form av ca 620 småhus och 370 lägenheter i flerbostadshus.

Befintligt bostadsbestånd i kommunen, exklusive fritidshus

Tätort/Småort	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Höllviken	3616	475	18	77	4186
Skanör med Falsterbo	2598	393	10	85	3086
Vellinge tätort	1664	948	28	103	2743
Övriga kommunen	1303	39	6	0	1348
Ljunghusen	886	94	14	0	994
Hököpinge	238	229	1	0	468
Västra Ingelstad	256	13	0	80	349
Rängs sand	261	0	0	0	261
Östra Grevie	200	0	7	0	207
Totalt	**11022**	**2191**	**84**	**345**	**13642**

Underlag SCB.

Kommunens befintliga bestånd består av ca 11 000 småhus och 2 000 lägenheter, fördelning ca 85-15 %. Utöver dessa finns ca 2 000 fritidshus i kommunen och ca 450 övriga hus/specialbostäder. Vid ett genomförande av programmet, lägstascenario, skulle beståndet växa till ca 12 000 småhus och 4 000 lägenheter, fördelning ca 75-25 %. Förändringen totalt är mindre dramatisk än vad förändringen kan innebära för varje ort. Utöver nya planerade bostäder finns ca 250 outnyttjade byggrätter (lucktomter) i detaljplaner från före 1990 som kan bidra till bostadsförsörjningen vid nybyggnation.

Ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet medför en procentuell befolkningsutveckling av orterna som är störst i de östra och centrala delarna.
En generell förändring att uppmärksamma är trenden på bostadsmarknaden att det dröjer längre innan de unga i storstäderna flyttar tillbaka till kranskommunerna. Det kan medföra att det 2025 finns fler skolbarn och färre förskolebarn i tätorterna än förväntat.

Förväntat bostadsbestånd i kommunens tätorter 2025, i ett lägstascenario jämfört med nuvarande bestånd

Tätort	Befintliga	Nya	Totalt	Ökning
Vellinge tätort	2612	895	3507	34 %
Höllviken	4091	330	4421	8 %
Hököpinge	467	325	792	70 %
Rängs sand	261	61	322	23 %
Skanör med Falsterbo	2991	196	3187	7 %
Västra Ingelstad	269	182	451	68 %
Östra Grevie	200	111	311	56 %
Ljunghusen	980	98	1078	10 %
Övriga kommunen	1342	85	1427	6 %
Totalt*	**13213**	**2283**	**15496**	**17 %**

*Övriga hus och specialbostäder har undantagits. Underlag SCB. Rängs sand har beräknats utan att förbifart Kämpinge byggs.

Lokalförsörjning

Med utbyggnaden av Herrestorpsskolan är behovet av grundskoleplatser väl tillgodosett i kommunens olika delar. Brist på förskoleplatser kan uppkomma om bostadsförsörjningsprogrammets högstascenario genomförs. Behovet av utbyggnad av vård- och omsorgsboende samt olika boendeformer för ensamkommande barn och nyanlända kommer att öka inom perioden 2015-2025. Tvingande lagstiftning kommer troligen att innebära att kommunen kommer att behöva möta behov av boende både för ensamkommande barn och för nyanlända i allmänhet.

Utvecklingen per tätort

Skanör med Falsterbo

Under de senaste 25 åren har Skanör med Falsterbo stagnerat. Förväntningarna på att tätorten ska vitaliseras av utbyggnad av Skanörs vångar har inte motsvarats. Vikande bostadsefterfrågan och svårigheter att genomföra planläggning kan även fortsättningsvis hindra en större inflyttning av barnfamiljer.

Behov av lägenheter för äldre och vårdboende kvarstår. Skanör med Falsterbo har störst andel befolkning över 80 år i kommunen. 2025 kommer andelen att vara ca 12 % av befolkningen. P.g.a. ortens demografiska sårbarhet bör bebyggelse med flerbostadshus, smålägenheter och hyresrätter som möjliggör kvarboende på orten för äldre prioriteras. Då kan även flyttkedjor uppstå som möjliggör inflyttning av barnfamiljer i det befintliga småhusbeståndet.

Ungefär 35 % av det totala antalet planerade nya bostäder i Skanör med Falsterbo under perioden 2015-2025 är belägna på Skanörs vångar. Räknar man endast lagakraftvunna planer handlar det om drygt hälften. Det betyder att Skanörs vångars framtid kommer att ha stor betydelse för befolkningsutvecklingen i Skanör med Falsterbo.

För närvarande överprövar länsstyrelsen all detaljplaneläggning för bostäder belägna på en markhöjd under +3,0 m ö h. Stora delar av Skanör med Falsterbo ligger under den nivån. Om

länsstyrelsens hållning står sig under perioden 2015–2025 kommer tätorten fortsatt stagnera.

På längre sikt, efter 2025, kommer många invånare upp i riskgruppen 90+, vilket kommer att frigöra delar av småhusbeståndet. Generationsskiftet förväntas först till Skanör med Falsterbo, och senare till Höllviken-Ljunghusen.

Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand
Höllviken är socialt och samhällsekonomiskt sammankopplat med Ljunghusen och Rängs sand. De tre orterna ska ibland ses som enskilda entiteter (t.ex. vid utbyggnad av lokal infrastruktur och bostadsområden) och ibland som del av nämnda helhet (t.ex. vid planering för grundskolor och tillgång till handel och annan kommersiell service).

Ljunghusen
I Ljunghusen, trots en begränsad detaljplaneläggning för bostäder, har befolkningen under 1990-2010 växt med 25 %. Tätorten har utvecklats genom permanent inflyttning i fritidshus och omvandling av det befintliga beståndet genom bygglovsgivning. Sambandet mellan detaljplaneläggning och befolkningsutveckling är svagt, vilket försvårar framtidsprognoserna.

För närvarande pågår ett större projekt för ett 30-tal småhus och ett 70-tal lägenheter norr om väg 100, väster om Opus. Om detta kan genomföras kan den demografiska sårbarheten i området minska.

Utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet är beroende av skyddet av de stora natur- och kulturvärden som finns i Ljunghusen. Planändringar som infördes med projektet *Hejda den oönskade förtätningen* på 1990-talet, då avstyckningar av tomter och antal lägenheter per fastighet reglerades, är fortsatt avgörande för det befintliga beståndets utveckling. Kommunen avser inte förändra sina intentioner i detta avseende. Den åldrande befolkningen gör att Ljunghusen stagnerar och förskjutningen av ålderspyramiden är kraftfullare än i Skanör med Falsterbo.

Höllviken
Befolkningsutvecklingen i Höllviken har konsekvent underskattats i de senaste 20 årens prognoser. Trots projekt som *Hejda den oönskade förtätningen* har befolkningsutvecklingen överträffat förutsägelserna. Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand hade 2013 en befolkning närmare 15 000 personer, motsvarande Staffanstorps tätort.

Även i bostadsförsörjningsprogrammets prognoser finns osäkerheter. Prognosen för Höllvikens tätort visar en negativ utveckling om inte Östra Höllviken och Falsterbokanalen byggs ut. De två områdena står tillsammans för ca 75 % av möjlig planerad bostadsutbyggnad.

Kommunen bör prioritera nya smålägenheter för att möjliggöra kvarboende på orten och bidra till flyttkedjor som frigör småhus för inflyttning i det befintliga beståndet. Centrumutveckling längs Falsterbovägen och Falsterbokanalsprojektet, med större inslag av lägenheter än Östra Höllviken, bör prioriteras.

Projektet *Hejda den oönskade förtätningens* intentioner bör bestå och ny småhusbebyggelse i det befintliga beståndet begränsas till befintliga byggrätter. Om möjligheten finns till bebyggelse med smålägenheter eller t.ex. vårdboende bör detta utnyttjas av kommunen.

På längre sikt bör behoven av lägenheter för äldre och nya småhus för inflyttning mötas genom utbyggnad av Falsterbokanalen och Östra Höllviken. Med nuvarande befolkningsutveckling kommer behoven för äldre att öka.

Rängs sand
Utbyggnaden av Rängs sand har tagit ett tillfälligt uppehåll p.g.a. belastning av trafiksystemet genom Kämpinge by. Kommunen driver därför, i samarbete med Trafikverket, ett arbete med en förbifart som ska avlasta vägen och möjliggöra en rutt norr om denna i samarbete med Trafikverket. Denna vägutbyggnad är avgörande för fortsatt exploatering i Rängs sand.

I första hand möjliggör en förbifart en utbyggnad med ca 150 bostäder. Dessa bostäder har inte räknats med i bostadsförsörjningsprogrammet då det är osäkert om utbyggnaden kan genomföras före år 2025 (I vissa av prognoserna har dessa dock tagit med, t.ex. i KAAB:s befolkningsprognoser).

I översiktsplanen finns ytterligare projekt som kan genomföras efter en utbyggnad av förbifart. Större delen av planeringen inriktas mot småhusbebyggelse, som bidrar till den demografiska hållbarheten i tätortskoncentrationen Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand.

Vellinge tätort
Vellinge tätort har en mer balanserad demografi än orterna på Falsterbonäset och med de planerade utbyggnaderna i bostadsförsörjningsprogrammet fortsätter orten att upprätthålla en balans mellan behoven och utbudet.

Restriktioner för byggande av bostäder i Vellinge tätort är få. Orten kan byggas ut hållbart med god kollektivtrafik, väl utbyggd kommunal service, och flest arbetsplatser/invånare i kommunen. Ett visst ianspråktagande av god jordbruksmark blir nödvändigt. Samtidigt besparas stora delar av kommunens jordbruksmark från exploatering genom intentionerna i kommunens ÖP.

Fler centralt belägna lägenheter kan byggas som tilltalar bredare målgrupper än på Falsterbonäset, då här finns kommunens gymnasieskola, fler arbetsplatser och centraliserad kommunal service med små avstånd.

En positiv befolkningsutveckling av Vellinge tätort innebär att orten har demografisk balans år 2025. De planerade utbyggnaderna medför behov av förskolor på kortare sikt, och skolor på längre sikt. Vellinge tätort blir stommen i den eftersträvade förskjutningen av befolkning- och bebyggelsetyngdpunkten till de centrala och östra delarna av kommunen år 2025.

Hököpinge
I Hököpinge består ca halva bostadsbeståndet av lägenheter i flerbostadshus, och ännu fler planeras fram till år 2025. Orten kompletteras med ny småhusbebyggelse. Med den höga tätheten sparas jordbruksmark och det goda kollektivtrafikläget med närhet till Malmö och Hyllie innebär en fortsatt hållbar utveckling av orten.

Hököpinge har en stor andel byggrätter i redan antagna ogenomförda detaljplaner samt i detaljplaner i sena skeden, varför det inte är aktuellt att prioritera nya detaljplaner på orten. I dessa detaljplaner finns ett stort antal lägenheter i flerbostadshus.

Västra Ingelstad
Kommunens långsiktiga plan är att Västra Ingelstad ska bli huvudort för de östra kommundelarna. Planverksamheten på orten har fokuserat på genomförandet av ombyggnaden av Trelleborgsbanan för persontrafik. Med banans trafikstart i början av 2016 går ortens utveckling in i ett nytt skede. Planverksamheten ska inriktas på att möjliggöra bostäder som medför en fördubbling av ortens befolkning.

För att motsvara statens och kommunens gemensamma satsningar på infrastrukturen bör det vara samhällsekonomiskt prioriterat att så snart som möjligt inleda arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Västra Ingelstad.

Östra Grevie
Liksom i Västra Ingelstad har staten och kommunen valt att investera stora medel till att göra Östra Grevie till en ort med persontrafik på järnväg. Tätorten har stor potential att utvecklas. I Östra Grevie finns en markanvändningskonflikt med stora natur- och kulturvärden av riksintresse som finns i det omgivande landskapet.

Det finns därför anledning att gå varsamt fram i Östra Grevie. På längre sikt är en fortsatt dialog med länsstyrelsen angående Östra Grevies utveckling nödvändig, och ett arbete med en fördjupning av översiktsplanen kan påbörjas efter 2020. Det finns goda utbyggnadsmöjligheter i de projekt som redan pågår på orten.

Övriga delar av kommunen.
Fortsatt restriktivitet av bostadsutbyggnad bör gälla i övriga delar av kommunen. Inledda projekt bör avslutas, men måste inte prioriteras. Kommunens planering följer de regionala målen om ett flerkärnigt Skåne, där jordbruksmark sparas och utvecklingen koncentreras till de befintliga tätorterna med god kollektivtrafik och tillgång till kommunal service.

3 Nationella och regionala mål, planer och program

I avsnittet redovisas relevanta nationella och regionala mål för bostadsförsörjningen samt hur kommunen har tagit hänsyn till dessa. Kapitlet innehåller också analyser av marknadsförutsättningar och efterfrågan, bl.a. prisutvecklingen på marknaden, byggkostnadspriserna och utvecklingen av hushållens ekonomi.

3.1 Nationella mål, planer och program

De nationella målen för bostadsförsörjningen är på ett övergripande plan formulerade av regeringen i ett par propositioner. Även Boverket har i en särskild rapport sammanställt några mål av betydelse för bostadsförsörjning. Avseende planer och program på nationell nivå saknas en tillfredsställande redogörelse och avgränsning vilket bl.a. Länsstyrelsen i Skåne län har kritiserat. Länsstyrelsen har i sitt remissvar på kommunens bostadsförsörjningsprogram inte redovisat något underlag för nationella mål, planer eller program.

Kommunen noterar följande mål, planer och program som relevanta i bostadsförsörjningsprogrammet utifrån regeringen och Boverkets anvisningar. Andra nationella mål, planer och program av sektorskaraktär: sociala, ekonomiska eller miljömässiga redovisas inte här utan i andra kommunala dokument (främst översiktsplanen, ÖP 2010 men också i sektorsprogram som kommunens energi- och klimatprogram (antaget av kommunfullmäktige den 23 april 2014)).

Det övergripande nationella målet för bostadsmarknader är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven” (prop. 2012/13:178 s 16).

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

Mål för bostadsmarknadspolitiken med särskild betydelse för planeringen inkluderar att:
– överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden
– fortsätta utvecklingsarbetet med stadsdelar med brett utanförskap i samverkan med boende, fastighetsägare och berörda kommuner.
– underlätta studenters och ungas boende
– förenkla byggreglerna för att skapa möjligheter att bygga fler och billiga bostäder för unga.
– fortsätta bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform t.ex. i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende.
– inom ramen för den fortsatta boendesatsningen, ge stimulansmedel till kommuner som erbjuder lösningar för äldre att fortsätta bo tillsammans (Boverkets rapport 2011:17 s 13).

Vellinge kommun arbetar bl.a. för att bygga fler hyresrätter genom det kommunala bostadsbolaget och genom att bygga fler lägenheter underlätta både för äldre och unga att kunna bo kvar i kommunen.

Av nationella planer, och program av betydelse för bostadsförsörjningen är den s.k. Sverigeförhandlingen (Utbyggnad av nya stambanor samt åtgärder för bostäder och ökad tillgänglighet i storstäderna (Dir. 2014:106)) relevant.

Sammanfattningsvis innebär Sverigeförhandlingen att en särskild utredare, förhandlingsperson, ska ta fram förslag till principer för finansiering samt förslag till en utbyggnadsstrategi för nya stambanor för höghastighetståg mellan Stockholm och Göteborg/Malmö.

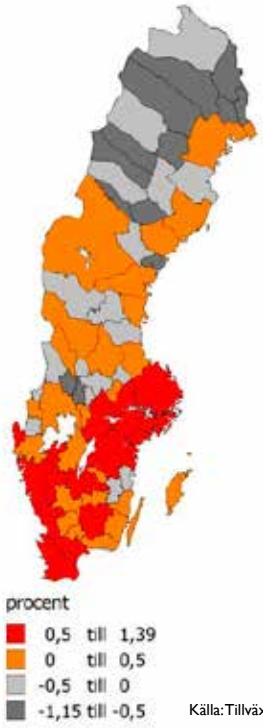
Förhandlingspersonen ska genomföra förhandlingar med kommunerna om lösningar för spår och stationer där stambanorna angör till respektive stad. Förhandlingspersonen ska även ingå överenskommelser med berörda kommuner, landsting och andra berörda aktörer i Stockholms län, Västra Götalands län samt Skåne län kring åtgärder som förbättrar tillgängligheten och kapaciteten i transportsystemet och leder till ett ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna i dessa län.

Syftet med förhandlingspersonens uppdrag är att dels möjliggöra ett snabbt genomförande av nya stambanor på ett sätt som maximerar deras samhällsekonomiska lönsamhet, dels identifiera kostnadseffektiva åtgärder som leder till en förbättrad tillgänglighet och ett ökat bostadsbyggande i framför allt storstäderna med fokus på resurseffektivitet, hållbarhet och förtätning.

3.1.1 Marknadsförutsättningar och efterfrågan på bostäder i kommunen i ett nationellt perspektiv

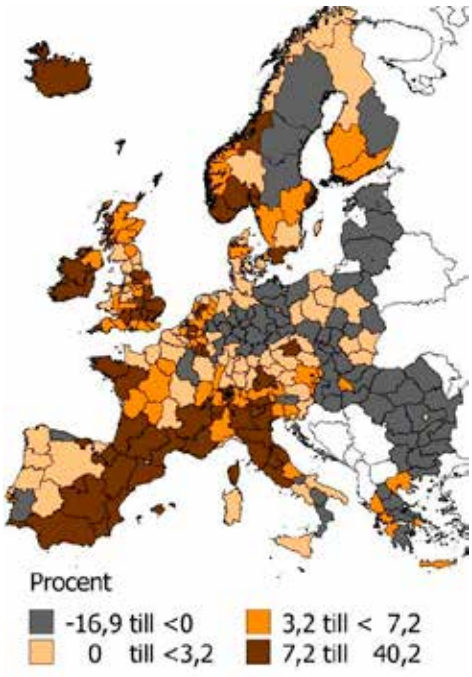
Befolkningstillväxten i MalmöLund-regionen följer ett nationellt och internationellt mönster där flyttströmmarna går från norra till södra Sverige, från norra Afrika till södra Europa och från östra till västra Europa.

Genomsnittlig årlig befolkningsförändring år 2012-2020 (prognos), FA-regioner



Källa: Tillväxtanalys/rAps

Befolkningsutveckling i europeiska regioner, år 2001-2011, Nuts 2 - regioner



Källa: TEPSONE/Eurostat

Befolkningstillväxt i ett nationellt och i ett europeiskt perspektiv.

Sverige har haft en bra tillväxt de senaste åren. Konsumtionen har ökat och folk har kunnat investera i bostadsköp. Nu förväntas också exporten öka p.g.a. en ökad efterfrågan från omvärlden. BNP-tillväxten väntas uppgå till 2,2 procent 2014 och 3,3 procent 2015.

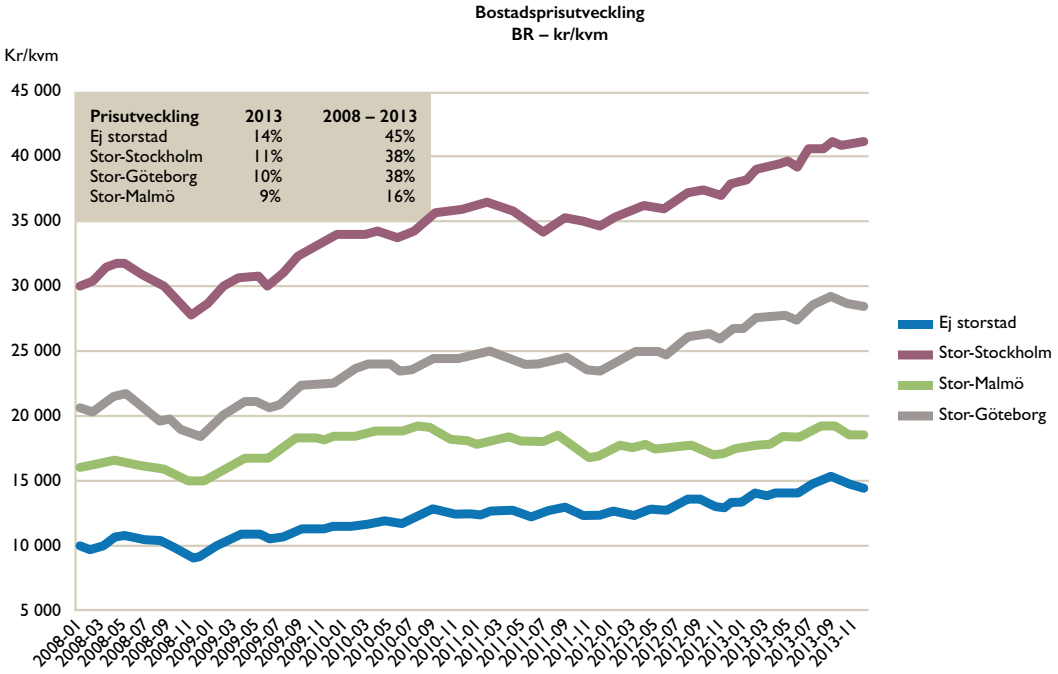
Under en längre historisk tid har de disponibla inkomsterna i Sverige ökat mer än priserna. Däremot är situationen så att för de som inte arbetar är den disponibla inkomsten lägre 2010 än den var 2005. Ökningen av den disponibla inkomsten beror främst på ökade inkomster av kapital, samtidigt som det totala beloppet för inkomstskatt har minskat. För de som inte förvärvsarbetar har den ekonomiska standarden sjunkit de senaste åren (Källa SCB).

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är det möjligt att inkomstutvecklingen kan bidra till en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden och ett större bostadsbyggande än vi har sett sedan 1960- och 70-talen.

En stark ekonomisk utveckling gynnar bl.a. efterfrågan på bostadsmarknaden och den kommunala ekonomin som helhet, medan en svagare tillväxt genererar motsatt effekt.

För närvarande stiger bostadspriserna för vissa delar av bostadsutbudet och i vissa delar av landet snabbare än byggkostnaderna. Detta påverkar byggherrars vilja att bygga i olika delar av landet, liksom vilken typ av bostäder man vill bygga.

Prisutvecklingen på marknaden, byggkostnadspriserna och utvecklingen av hushållens ekonomi påverkar bostadsmarkna-



Under de fem senaste åren har villapriserna nationellt ökat med ca 10 % medan bostadsrättspriserna ökat med nästan 40 %. Utvecklingen är ojämn i riket och Stor-Malmö har den sämsta utvecklingen av storstadsregionerna (Mäklarstatistik.se).

den i kommunen, främst i positiv riktning. Relationerna mellan hushållens ekonomi och bostadspriserna är annorlunda för olika grupper. Där 25-64-åringar i arbete ser en allt starkare ekonomi baserad på lönearbete ser gruppen som har slutat förvärvsarbeta istället att det är de möjliga kapitaltillgångarna som stiger i värde, realiserbart t.ex. i en villaförsäljning. Om villapriserna ligger stilla, bostadsrättspriserna stiger och de förvärvsarbetandes löner höjs, försämras möjligheterna för kvarboende äldre t.ex. i Höllviken, och attraktiviteten i bostadsrätten minskar gentemot hyresrätten. Om kvarboende inte i större grad genererar flyttkedjor än vad som nu är fallet står kommunen med ett obalanserat bostadsbestånd där stora småhus bebos av få personer.

Generellt sett innebär den höga efterfrågan på marknaden att kommunen kan bygga nya bostäder för ett högre inkomstskick och att detta gynnar mer resurssvaga grupper genom att lägenheter i ett regionalt perspektiv frigörs genom flyttkedjor.

3.1.2 Kommunens arbete med att bidra till uppfyllandet av de nationella målen

Kommunens arbete med att höja planberedskapen och planera för fler bostäder för att möta en ökad efterfrågan i kommunen bidrar till att uppfylla det nationella målet att utbudet ska möta efterfrågan. Kommunen har till länsstyrelsen i den årliga bostadsmarknadsanalysen redovisat ett underskott av bostäder i kommunen.

Även det nationella målet om en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas möts främst genom en höjd planberedskap, men även genom att kommunen i enskilda projekt arbetar offensivt med energihushållning och skapandet av inkluderande bostadsmiljöer.

Vidare arbetar kommunen med att det kommunala bostadsbolaget ska bygga fler hyresrätter som kan underlätta studenters och ungas boende, och kommunen har generellt sett inga särkrav som minskar möjligheter att bygga fler och billiga bostäder för unga. Arbetet sker i dialog och samförstånd mellan kommunförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget.

Vellinge kommun har samarbetat med Malmö, Lund och kranskommunerna i MalmöLund-regionen för att bidra med ett underlag till Malmö i Sverigeförhandlingen. Kommunen har gjort bedömningen att en utbyggnad av en Falsterbobana för spårtrafik, eller i ett första steg separata bussfiler kan leda till att kommunen kan bidra med ca 2 000 bostäder till regionens bostadsutbud. Genomförandet av andra infrastrukturprojekt, vägåtgärder på väg E6, väg 100, förbifart Kämpinge och cykelvägar kan medföra att kommunen bidrar med ytterligare ca 3 000 bostäder till regionens utbud.

3.2 Regionala mål, planer och program

De regionala målen för bostadsförsörjningen anges främst av Region Skåne, och i sitt remissvar över kommunens bostadsförsörjningsprogam anger regionen att kommunen främst bör förhålla sig till den regionala utvecklingsstrategin (RUS) samt arbetet inom Strukturbild för Skåne, särskilt Strategier för det flerkärniga Skåne.

Kommunen deltar även i MalmöLund-regionens arbete, ett samarbete mellan de elva kommunerna i sydvästra Skåne som för närvarande arbetar med en Strukturplan för MalmöLund-regionen. Kommunerna i sydvästra Skåne har en gemensam arbets- och bostadsmarknad. Stor-Malmö och kommunens bostadsförhållanden är en konsekvens av tillväxten inom delregionen MalmöLund-regionen. Arbetet med en strukturplan för MalmöLund-regionen förväntas avslutas under 2016.

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS), Det öppna Skåne anges en målbild för år 2030. I det öppna Skåne går det att bo på landet och jobba i staden – eller tvärtom.

Tillgången till bostäder är god och bostadsmarknaden är i balans (RUS s 8). År 2030 ska alla Skånes kommuner ha en positiv befolkningstillväxt. 6 000 bostäder ska ha byggts per år, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper, för att matcha en årlig befolkningstillväxt på 1 procent (RUS s 33).

I arbetet med Strukturbild för Skåne har Region Skåne tagit fram strategier för det flerkärniga Skåne. Målbilden 2030 är en flerkärnig region där det finns förutsättningar för att bo och jobba i hela regionen, att resandet sker med hållbara transportslag och att tillgången till rekreationsmöjligheter är god och jämlik. Det går att röra sig mellan tätorterna på motsvarande sätt som det går att röra sig mellan stadsdelar inom en storstadsmetropol. Skåne har en struktur bestående av många självständiga orter, geografiskt utspridda, och en variation av orter och möjligheter som innebär en attraktiv mångfald av valmöjligheter (Strategier för… s 9).

För att Skåne ska utveckla sin flerkärniga ortsstruktur är det avgörande att bygga vidare på befintliga strukturer med tydlig sammanhållen bebyggelse i Skånes orter. En sammanhållen bebyggelse kring befintlig ortsstruktur är avgörande eftersom det inte är möjligt att försörja en utspridd bebyggelse med effektiv infrastruktur och kollektivtrafik. (Strategier för… s 20).

För att växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning krävs en samplanering av bebyggelse med transportinfrastruktur och grönstruktur samt hushållning med högvärdig åkermark (Strategier för…s. 35) och en utveckling av funktionsintegrerade orter med bostäder av blandade hustyper och upplåtelseformer (Strategier för…s. 43).

För att stärka Skånes relation till sitt omland krävs att relationen med den danska sidan av Öresundsregionen som en viktig tillväxtmotor stärks och att satsningar och investeringar sker som utvecklar viktiga utvecklingskorridorer (Strategier för s 51-52).

3.2.1 Marknadsförutsättningar och efterfrågan på bostäder i kommunen i ett regionalt perspektiv

Vellinge kommun har under perioden 1990-2011 haft en stark tillväxt i bruttoregionalprodukt. Bruttoregionalprodukten är ett mått på summan av de varor och tjänster som produceras i en region, dvs. en regional variant av BNP. Det är dock vanskligt att använda måttet för att mäta den ekonomiska styrkan i en kranskommun till en storstad, som i Vellinges fall, eftersom värdet av de flesta varor och tjänster som produceras av kommunens invånare kommer att räknas till Malmös BRP.

I rapport 2013:06 Regional tillväxt 2013 – en rapport om regional tillväxt och utveckling redovisar *Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser* nuvarande tillstånd för regional tillväxt. Bl.a. nämner myndigheten att:

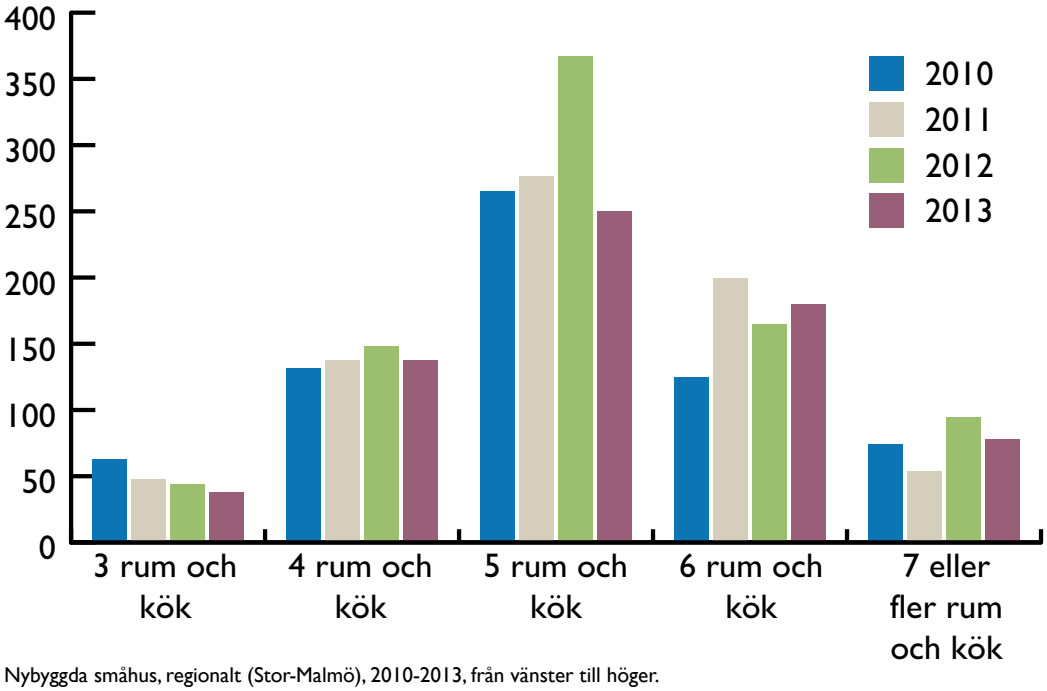
- 55 % av bruttonationalprodukten finns i de tre storstadsregionerna och trenden, sedan decennier tillbaka, är en ökad befolkningskoncentration till dessa.
- Arbetspendlingen ökar. Däremot ökar inte regionförstoringen längre, dvs. antalet lokala arbetsmarknadsregioner (FA-regioner) har inte minskat.
- Invandring, följt av flyttning till attraktiva regioner, medför att inrikes flyttningar har stor betydelse för den positiva befolkningstillväxten.
- Bostadsbrist och ett sämre arbetsmarknadsläge är hinder för unga att flytta till storstadsregionerna. Unga kvinnor flyttar mer än män. I många regioner är en åldrande befolkning ett växande problem.
- Ekonomin har till stor del återhämtat sig efter den ekonomiska krisen 2008/2009
- De senaste 10 åren har befolkningen i Sverige ökat med 615 000 personer, varav de största ökningarna sker i Stockholm, Malmö och Göteborg. Utvecklingen kommer att fortsätta de närmsta 10 åren.

Vid en analys av vilka lägenhetsstorlekar det är som byggs avviker den regionala utvecklingen från den nationella på så sätt att det byggs relativt sett färre 6:or och 7:or i småhus i regionen än i nationen som helhet.

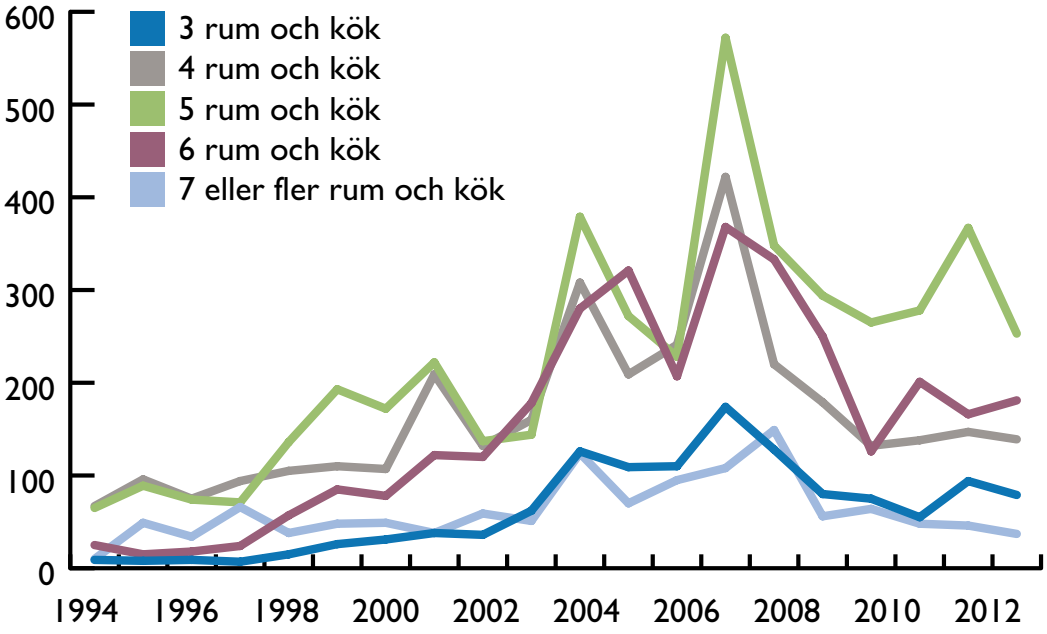
BRP per invånare 1999 – 2011. Tusental kronor

Region	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Lund	309	317	323	359	370	368	392	426	573	442	351	458	446
Malmö	278	293	306	312	320	342	349	369	393	403	398	393	410
Burlöv	256	259	265	286	288	303	323	337	339	338	327	331	356
Svedala	185	201	208	218	218	215	216	234	221	227	210	247	258
Eslöv	156	170	180	186	191	169	174	194	209	207	200	208	223
Trelleborg	188	180	172	183	187	188	200	211	218	218	198	206	198
Vellinge	114	121	136	141	147	146	150	164	179	181	180	186	195
Staffanstorp	123	120	129	130	139	147	148	160	176	180	169	177	190
Höör	126	130	136	139	141	146	149	168	154	158	161	170	178
Lomma	132	131	136	141	145	150	151	159	166	172	168	165	176
Kävlinge	148	152	172	169	171	160	154	161	162	161	152	154	160
Skåne län	220	233	240	251	256	263	272	288	313	305	292	308	317
Riket	241	255	264	274	284	296	307	324	342	348	334	354	368

BRP per invånare. MalmöLund-regionen. Källa SCB:

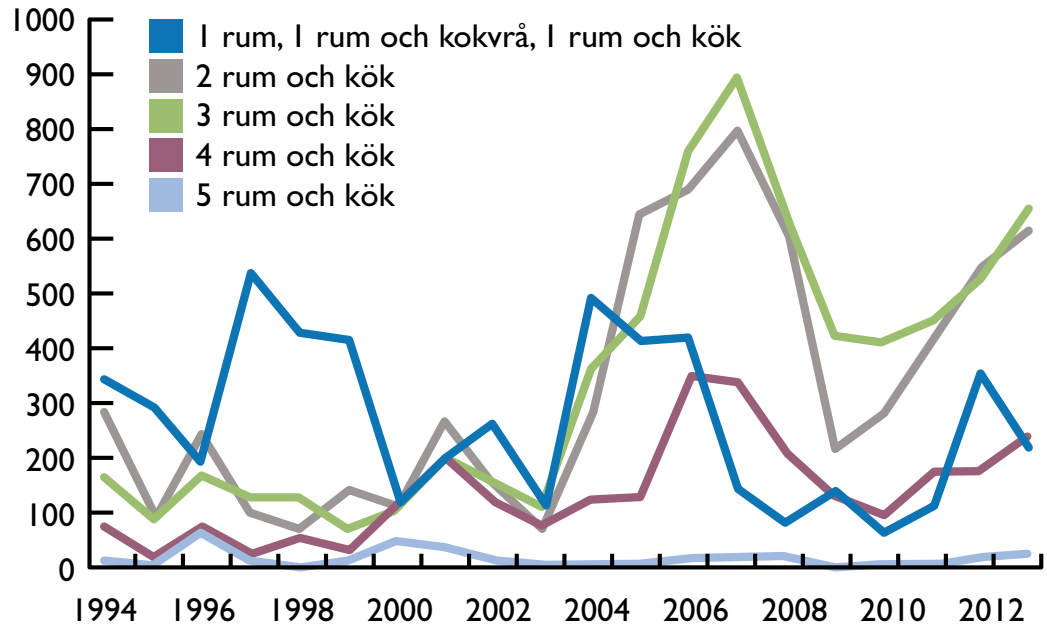


Nybyggda småhus, regionalt (Stor-Malmö), 2010-2013, från vänster till höger.



Nybyggda småhus över en 20-årsperiod, Stor-Malmö

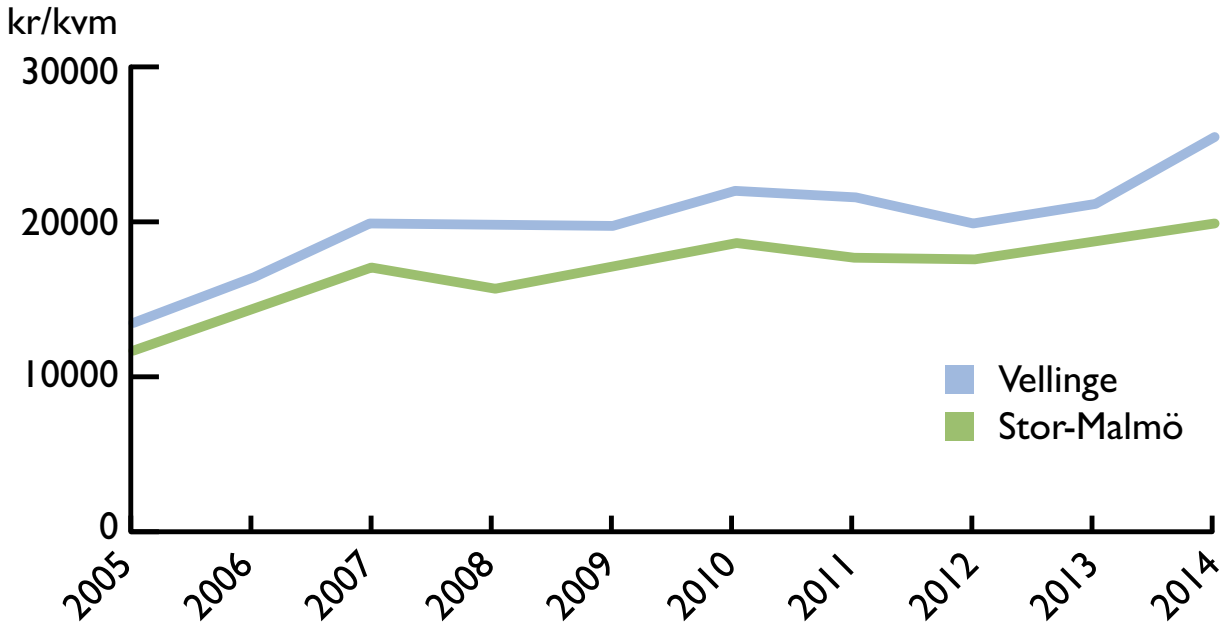
Över en längre tidsperiod, 1994-2012, har småhus med fem rum stadigt tagit en större marknadsandel medan 4 rum och kök samt 6 rum och kök har blivit mindre populärt efter 2008, efter att tidigare ha följt med uppåt. 3:or var populärt att bygga i den extremt svaga marknaden 1994-1996 men har annars följt den generella utvecklingen.



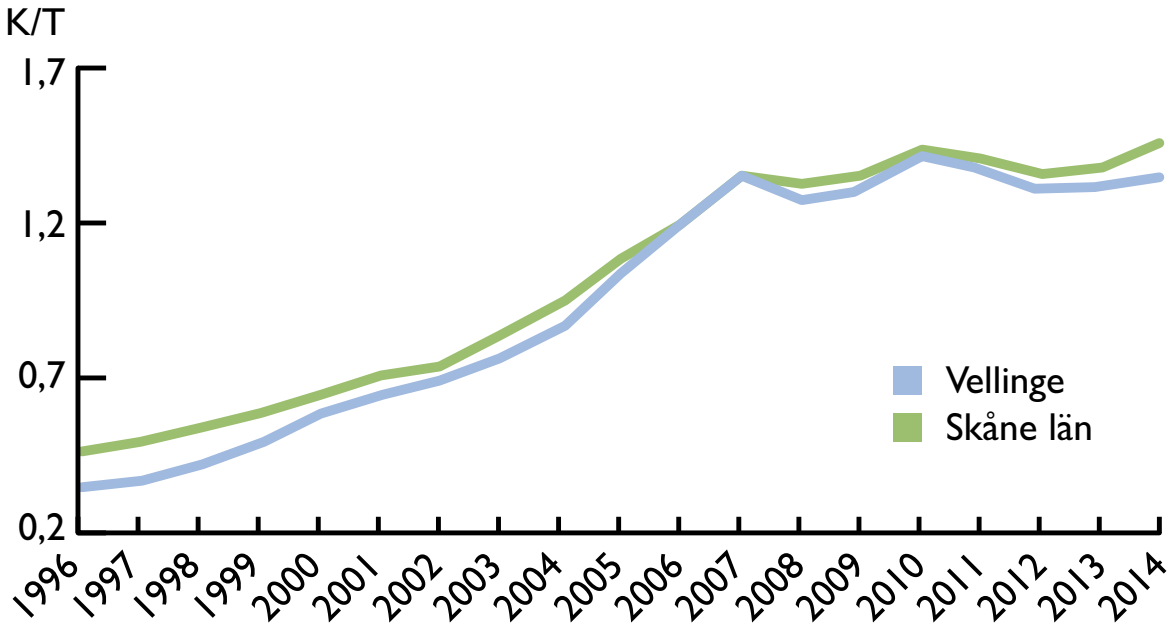
Nybyggnation över en 20-årsperiod, lägenheter i flerbostadshus, Stor-Malmö

När det gäller lägenheter i flerbostadshus har 2:or och 3:or dominerat marknaden efter 2005. Innan dess fanns det en boom för 1:or mellan 1996 och ca 2000. Större lägenheter än 4 rum och kök har haft mindre framgång på marknaden, men förutom 2:or och 3:or bör det uppmärksammas att 1:or haft en något svajig, men ändå hyfsad efterfrågan.

Prisutvecklingen på villor kr per kvm, i kommunen skiljer sig inte nämnvärt från den regionala prisutvecklingen, men eftersom kommunen har en oproportionellt stor andel stora villor kommer villorna att bli relativt regionen dyrare. Bostadsrätterna i kommunen är generellt sett dyrare än regionalt.



Prisutveckling bostadsrätter, Vellinge kommun relativt Stor-Malmö 2005–2014. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.



Prisutveckling villor, Vellinge kommun relativt Skåne län 1996–2014. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

3.2.2 Kommunens arbete med att bidra till att uppfylla de regionala målen

MalmöLund-regionens tillväxt är god. Vellinge kommuns bidrag till BRP ökar vilket innebär att det kan vara rimligt att satsa på verksamhets- och centrumutveckling. Vellinge, liksom de flesta av MalmöLund-regionens kranskommuner förefaller få en större balans mellan arbete och bostad. Det stärks också av pendlingsstatistik (se t.ex. ÖP 2010) som visar att medan utpendlingen till Malmö har ökat, har inpendlingen till Vellinge procentuellt ökat betydligt mer.

Då befolkningskoncentrationen till storstadsregionerna ökar, förändras också förutsättningarna för ett utökat bostadsbyggande i Vellinge kommun. Det behövs fler bostäder i Malmö-Lund-regionen och kommunen avser med genomförandet av översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet bidra med ungefär så mycket som Region Skåne i sin regionala utvecklingsstrategi anser vara rimligt av kommunen.

Den nuvarande bostadsbristen som hindrar inflyttning till regionen bör kunna motas med åtgärder. Sådana åtgärder bör i varje kommun vara inriktade på ett flerkärnigt utbud av orter med egna identiteter. Även ett utökat inslag av flerbostadshus behövs, framförallt för att gynna kommunens egna åldersstigna befolkning. Byggande av småhus bidrar till flyttkedjor från storstaden som frigör billigare hyresrätter inne i storstäderna, vilket underlättar för nyanlända och unga på den regionala bostadsmarknaden.

Även det mellankommunala samarbetet med en strukturplan för MalmöLund-regionen syftar till att varje kommun, varje ort, ska bygga vidare på sin särprägel och bidra till regionen med utgångspunkt i kommunens egna förutsättningar.

Kommunens bidrag till Skånes utveckling bekräftas av Region Skånes remissvar som anger att kommunen ligger väl i linje med det regionala målet att bygga 6 000 bostäder om året i Skåne.

3.3 Slutsatser, regionalt och nationellt sammanhang

Prisutvecklingen på marknaden, byggkostnadspriserna och utvecklingen av hushållens ekonomi påverkar bostadsmarknaden, främst i positiv riktning. För kommunens invånare ser relationen mellan hushållens ekonomi och bostadspriserna olika ut för olika grupper. För 25-64-åringar stärks en lönebaserad ekonomi medan för många med bostäder med högt marknadsvärde stiger kapitaltillgångarna. I Vellinge kommun är många bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt varför en värdestegring kan ha stor betydelse för enskilda kommunmedlemmars ekonomi.

Om villapriserna ligger stilla, bostadsrättspriserna stiger och de förvärvsarbetandes löner höjs, försämras möjligheten hos kvarboende äldre t.ex. i Höllviken, och attraktiviteten i bostadsrätten minskar gentemot hyresrätten. Om kvarboende inte i större grad genererar flyttkedjor än vad som nu är fallet står kommunen med ett obalanserat bostadsbestånd där stora småhus bebos av få personer.

Då befolkningskoncentrationen till storstadsregionerna ökar förändras också förutsättningarna för ett utökat bostadsbyggande i Vellinge kommun. Det behövs fler bostäder i Malmö-Lund-regionen och kommunen avser med genomförandet av översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet bidra med ungefär så mycket som Region Skåne i sin regionala utvecklingsstrategi anser vara rimligt.

När det gäller lägenheter i flerbostadshus har 2:or och 3:or dominerat marknaden efter 2005. Innan dess fanns det en boom för 1:or mellan 1996 och ca 2000. Större lägenheter än 4 rum och kök har inte haft någon framgång alls på marknaden, men förutom 2:or och 3:or bör det uppmärksammas att 1:or haft en svajig, men hyfsad efterfrågan.

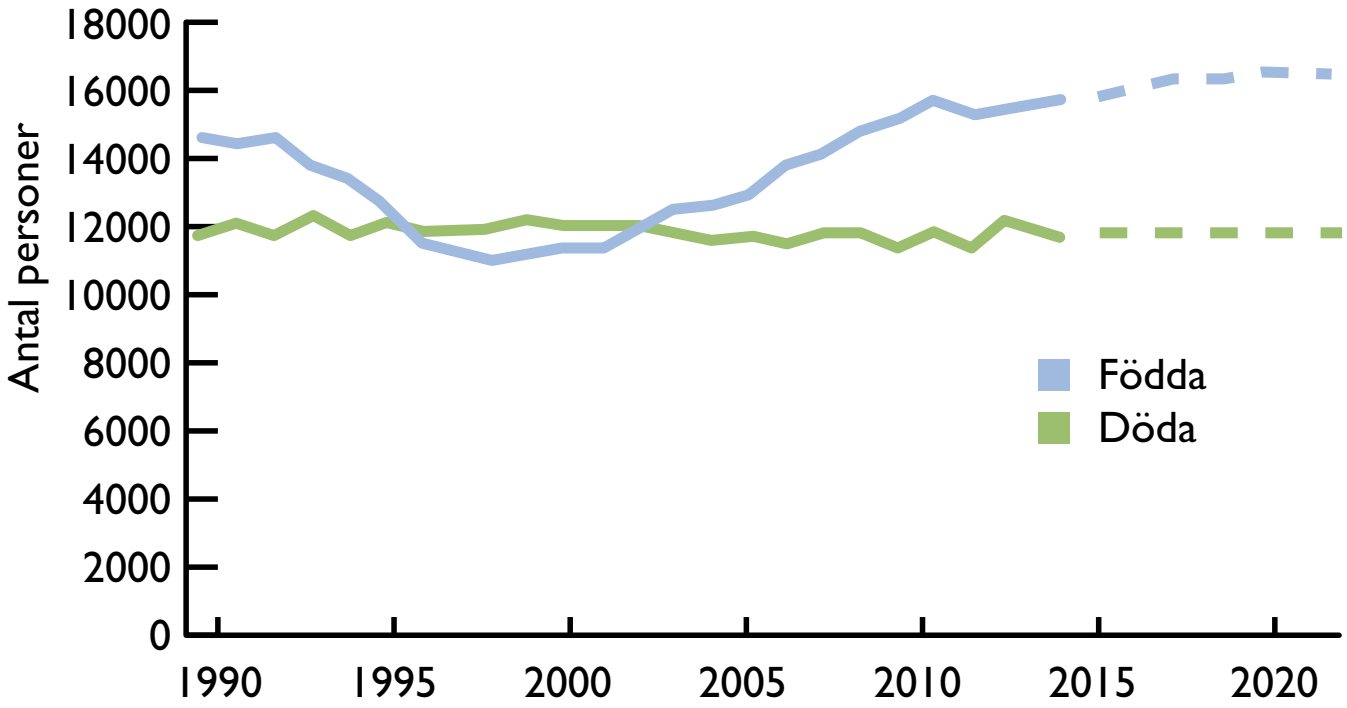
4 Demografi

Avsnittet innehåller analyser av och prognoser för regional och kommunal demografi.

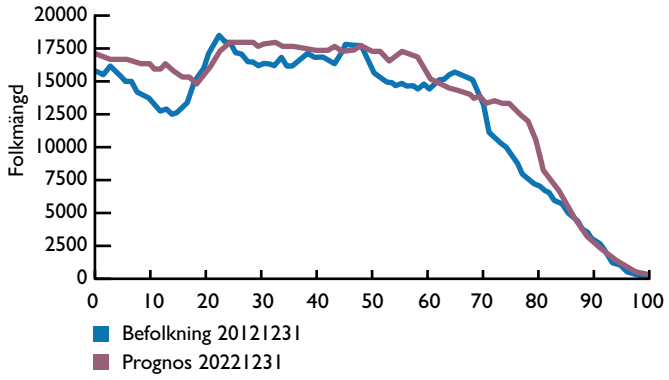
4.1 Regional befolkningsprognos

Region Skånes befolkningsprognos, 2014-08-20, förutsäger att Skånes befolkning kommer att öka från ca 1 275 000 personer år 2013 till ca 1 375 000 år 2023, dvs. med ca 100 000 invånare (8 %).

Anledningarna till ökningen är att de som föddes i de stora barnkullarna på 1990-talet nu själva blir föräldrar, en stor inflyttning till regionen, samt att dödstalet förväntas ligga stilla. Först efter prognosperioden kommer dödstalet att öka, då det är först då den stora åldersgruppen 80+ år kommer upp i riskålder.



Födslar och dödsfall i Skåne. Källa: SCB och Region Skåne



Skånes åldersstruktur 2013 och prognos 2023

	Befolkning		Förändring	
Ålder	2013	2023	Antal	Procent
0 – 6 år	110 088	117 964	7 876	7 %
7 – 15 år	122 631	145 818	23 187	19 %
16 – 19 år	57 459	61 601	4 142	7 %
20 – 64 år	739 599	774 345	34 746	5 %
65 – 79 år	178 187	201 241	23 054	13 %
80+ år	66 105	76 448	10 343	16 %
Totalt	1 274 069	1 377 417	103 348	8 %

Jämförelse i åldersstrukturen 2012 och 2022.
Ur Region Skånes befolkningsprognos 2014. Källa: SCB och Region Skåne

Flyktingströmmar från bl.a. Irak och Syrien har fram till 2015 inte påverkat inflyttningen till Skåne märkbart, men situationen förändras fort, och när detta skrivs (oktober 2015) ökar flyktinginvandringen lavinartat och oförutsägbart. Det har inte varit möjligt att ta hänsyn till det i föreliggande bostadsförsörjningsprogram. Tvingande lagstiftning kommer innebära att kommunen även kommer att ta emot nyanlända. Antalet ensamkommande barn beräknas också att öka. Det ökande barnafödandet i Skåne kommer att ställa stora krav på kommunerna att ordna förskole- och skolplatser. Å andra sidan minskar behovet av gymnasieplatser. Antalet arbetsföra i 20-64 åldern förutses öka, men även försörjningskvoten, eftersom andelen äldre i åldersgruppen 65-79 samt 80+ år ökar.

De samhällsekonomiska konsekvenserna är högre kostnader för hälso- och sjukvård, fortsatt tryck på bostadsmarknaden, ökat behov av kollektivtrafik och behov av utbyggnad av infrastruktur. Även behovet av ett rikt kulturutbud förväntas öka.

Storstadskommunerna ökar mest, men även två mindre kommuner i MalmöLund-regionen växer snabbt (Lomma och Staffanstorp).

MalmöLund-regionen, bestående av kommunerna Malmö, Lund, Trelleborg, Eslöv, Höör, Svedala, Lomma, Staffanstorp, Kävlinge, Burlöv och Vellinge är Skånes folkrikaste hörn med en befolkning på ca 660 000 invånare, varav ca 34 000 i Vellinge. Tendensen är att fler unga flyttar till städerna från kranskommunerna än tidigare, och återvänder senare, vilket innebär att andelen barn ökar i Malmö och Lund medan andelen äldre ökar i kranskommunerna.

Ytterligare en demografisk förändring är att inflyttningen från utlandet som bidragit till befolkningsökningen i sydvästra Skåne har minskat efter perioden 2006-2009. Region Skånes prognos visar att nettoinflyttningen kommer att minska under prognosperioden, men osäkerheten är stor.

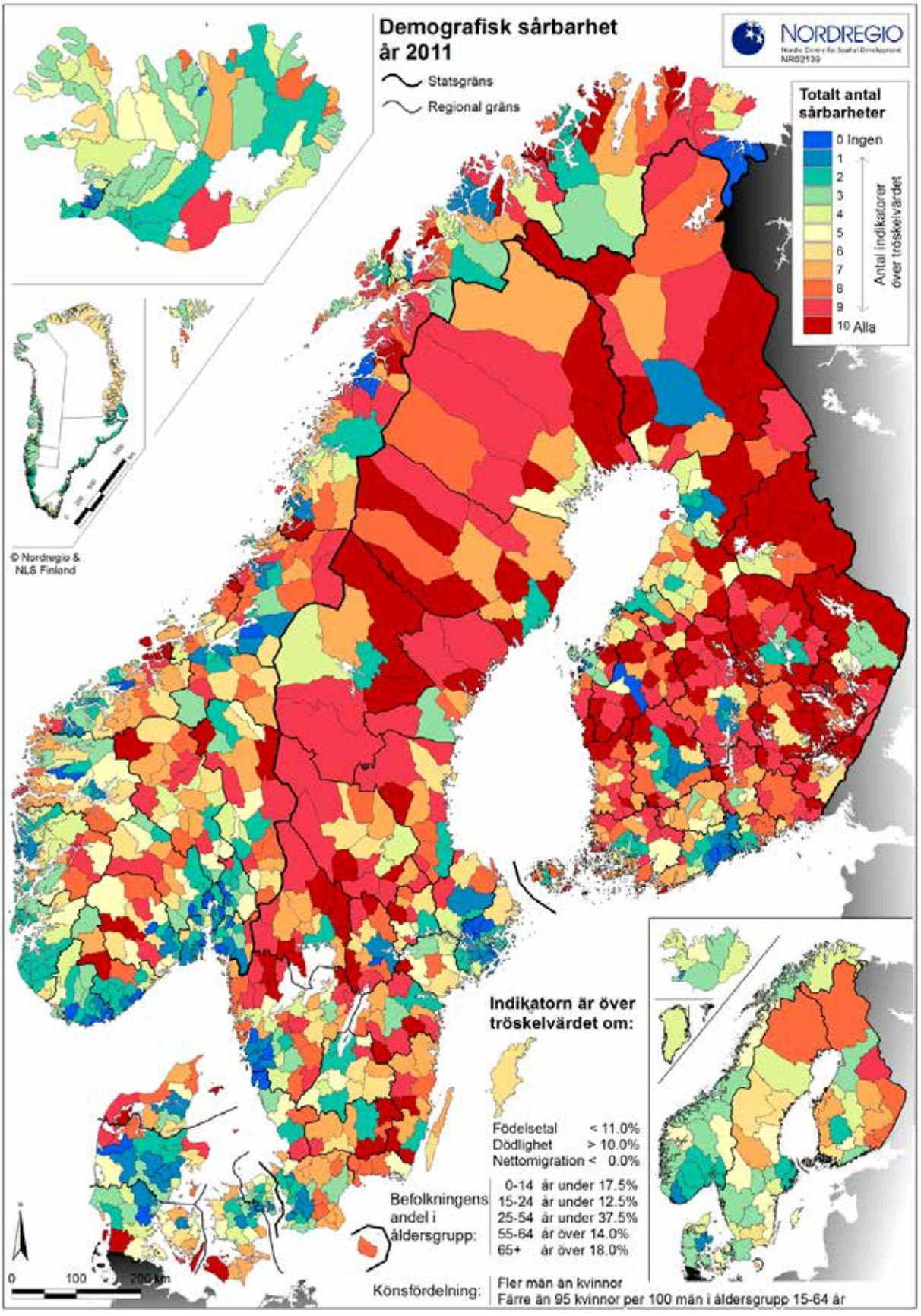
4.2 Metod: Demografisk profil

För att bedöma kommunens demografiska sårbarhet används i bostadsförsörjningsprogrammet en metod som delvis bygger på Nordregios handbok *Att möta demografiska förändringar – En handbok för inspiration till handling i nordiska kommuner och regioner,* 2012 och Nordregios demografiska syntesrapport *Demography in the Nordic countries – A synthesis report* (Nordregio WP 2011:9).

Utifrån begreppet demografisk profil kan Nordregio beskriva den komplexa demografiska verkligheten. De grundläggande faktorerna i metoden är ålder, kön, födelsetal, dödstal och migration. Genom att kombinera flera faktorer i kartor visar författarna en bild som ger användbar information om den demografiska situationen i ett område.

Nordregios analys (nedan) visar att Vellinge kommun har den mest sårbara demografin av kranskommunerna i sydvästra Skåne.

I bostadsförsörjningsprogrammet har en förenklad version av Nordregios metod använts som endast beräknar tre av de sårbarheter Nordregion anger: befolkning över 65 år, befolkning 15-24 år och befolkning 0-14 år.



Nordregios analys av den demografiska sårbarheten i Norden. Ur Nordregio 2012:9 – Att möta demografiska förändringar.

4.2.1 Demografisk sårbarhet i kommunen

Av kommunerna i MalmöLund-regionen har Vellinge den högsta demografiska sårbarheten enligt Nordregio, med 5 sårbarheter av 10 möjliga. De fem riskfaktorerna i befolkningen är att personer över 65 år är för många, personer 25-55 år och 15-24 år är för få, antalet födslar är för få och att det finns fler män än kvinnor i kommunen. Av dessa kan fördelningen mellan män och kvinnor bortses från, då skillnaden är liten och varierar mellan 2013 och 2014.

Riskfaktor	Tröskelvärde	Vellinge
Befolkning över 65 år	Över 18,0 %	21,0 %
Befolkning 25 – 55 år	Under 37,5 %	36,3 %
Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	11,1 %
Födslar per 1000 invånare, %	Under 11,0 %	8,5 %
Fler män än kvinnor	Enkelt plus eller minus	+117 kvinnor*

*ingen risk 2013

Nordregios analysmetod tillämpad på Vellinge kommun, riskfaktorer.

De fem faktorer där kommunens demografi inte ligger i riskzonen är befolkning 0-14 år, befolkning 55-64 år, nettomigration, antalet döda, och antal kvinnor per 100 män i fruktsam ålder.

Riskfaktor	Tröskelvärde	Vellinge
Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	19,1 %
Befolkning 55 – 64 år	Över 14,0 %	12,5 %
Döda per 1000 invånare, % (2011)	Över 10,0 %	7,7 %
Nettomigration	< 0,0 %	0,44 %
Antal kvinnor per 100 män i ålder 15 – 64 år	Under 95	102

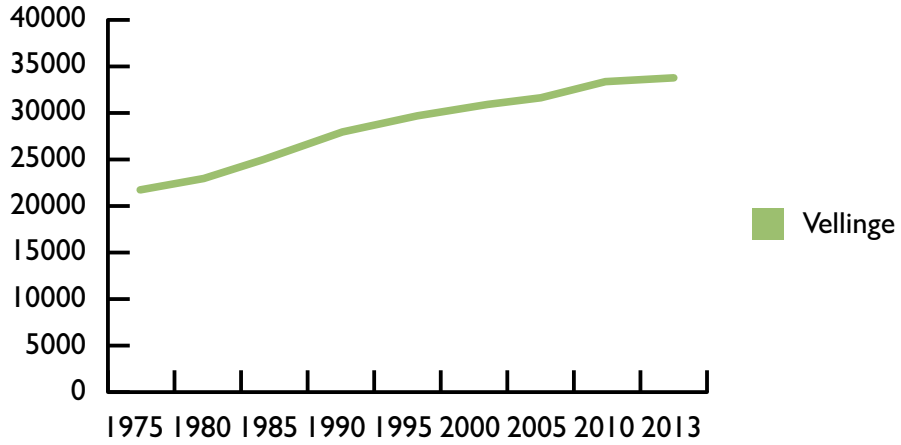
Nordregios analysmetod tillämpad på Vellinge kommun, robusta faktorer.

Tre av indikatorerna har tillämpats under avsnitten om respektive ort. I ett fortsatt arbete skulle fler indikatorer kunna undersökas för att ge en mer heltäckande bild av kommunens geografiska sårbarhet.

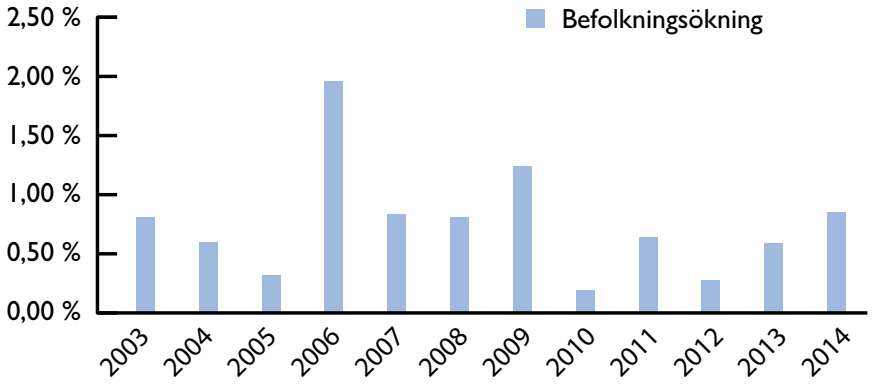
4.3 Kommunens demografi, utgångsläge

Vellinge kommuns befolkning har växt från ca 22 000 invånare 1975 till omkring 30 000 invånare 1995. Därefter har utvecklingen gått långsammare och idag har kommunen ca 34 000 invånare. De senaste tolv åren har kommunens befolkning ökat med ca 9,6 % eller ca 0,8 % i genomsnitt per år inom spannet 0,2 % år 2010 till 1,9 % år 2006.

Tillväxtavdelningens befolkningsprognoser upprättas regelbundet av KAAB Prognos AB (KAAB). I avsnittet har även Region Skånes befolkningsprognos använts som jämförelse

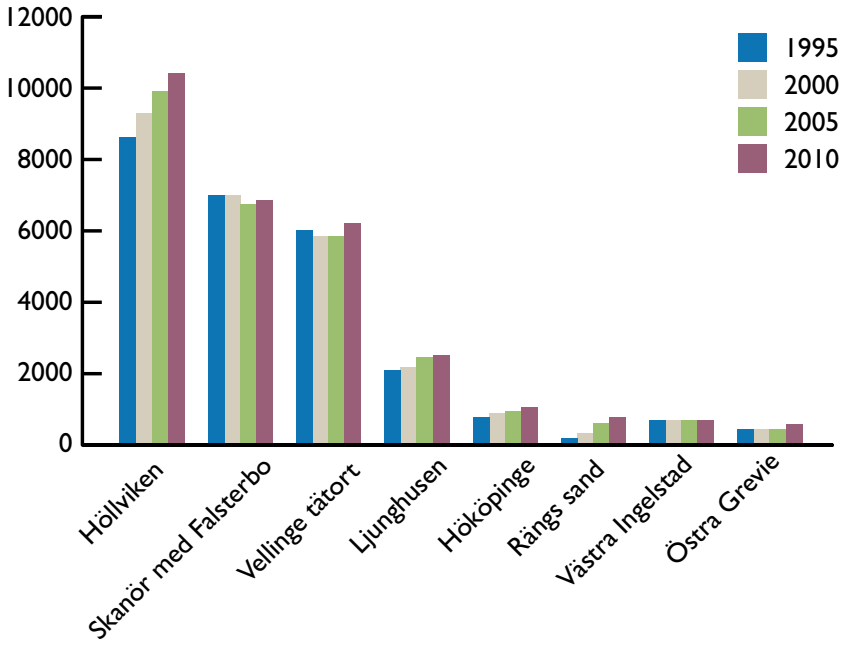


Vellinge kommuns befolkningsutveckling 1975–2013. Källa SCB.

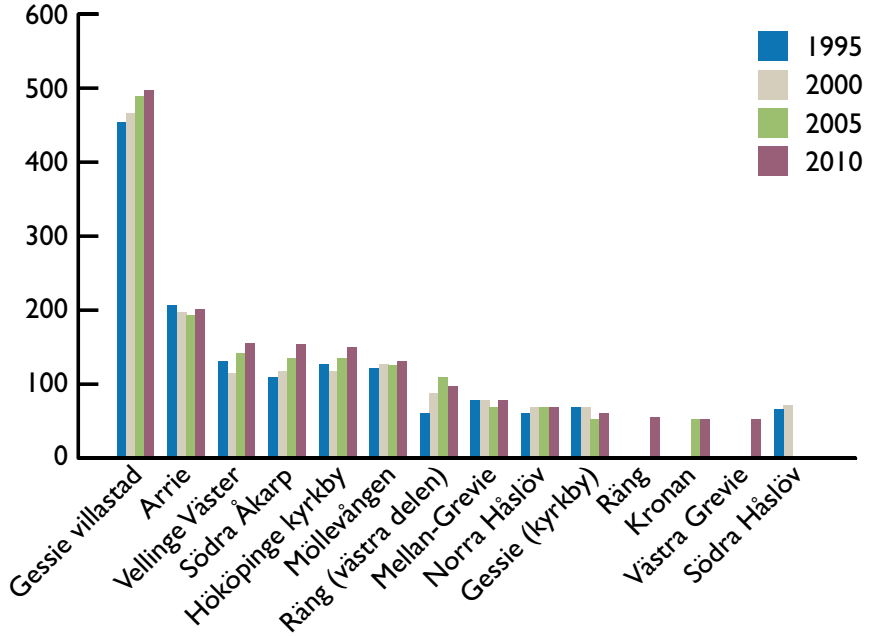


Vellinge kommuns befolkningsökning i procent 2003–2014. Källa SCB.

Skillnaderna mellan tätorternas befolkningstillväxt är stora de senaste 20 åren. Befolkningen i Skanör med Falsterbo och i Vellinge tätort har i princip stått stilla medan befolkningen i Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand har växt med mer än 25 %. Av de andra mindre tätorterna har främst Östra Grevie och Hököpinge växt med ca 40-50 % vardera.

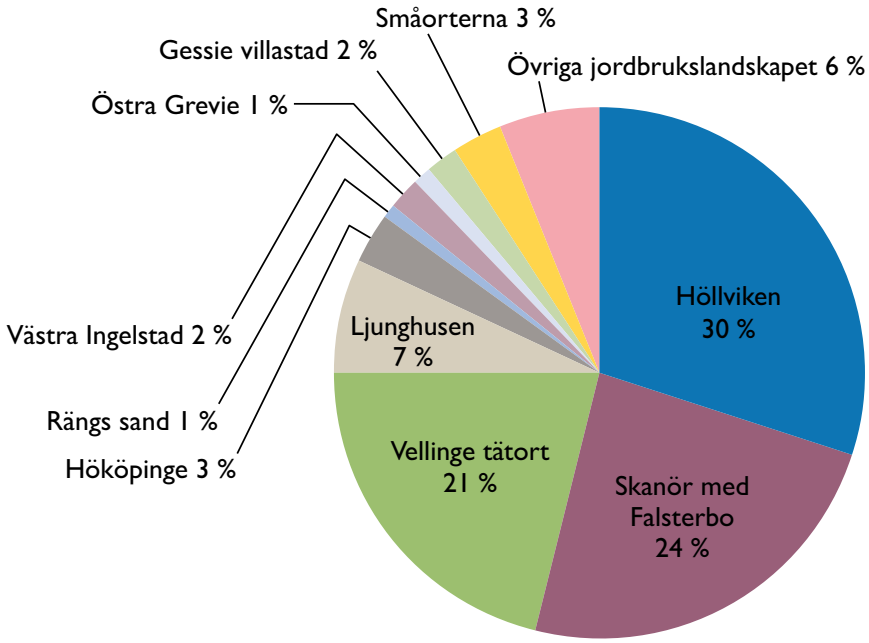


Befolkningsutveckling i kommunens större tätorter. Underlag SCB.

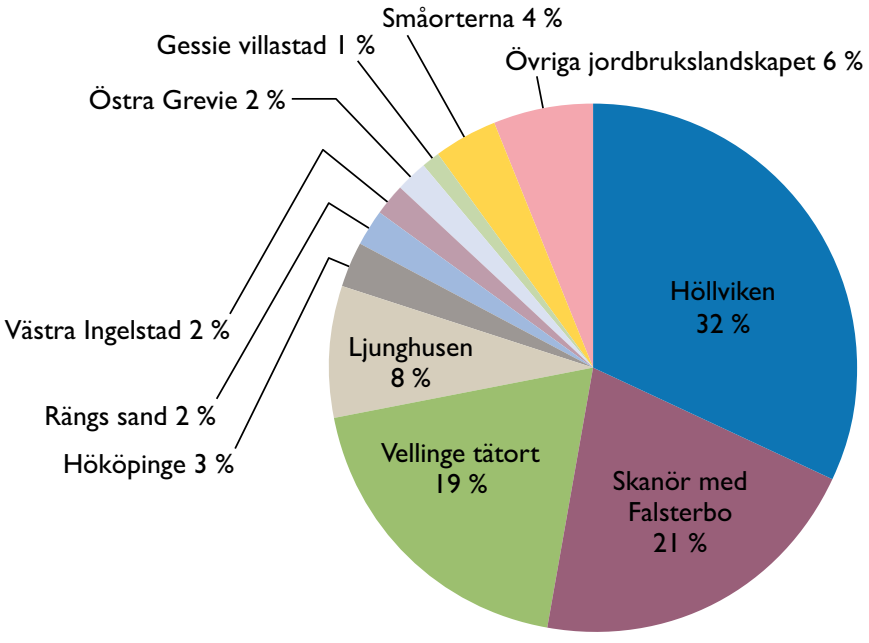


Befolkningsutveckling i kommunens mindre tätorter och småorter (kyrkbyar). Underlag SCB.

2010 bodde 42 % av kommunens befolkning i Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand vilket motsvarar de två andra stora tätorterna, Vellinge och Skanör med Falsterbo tillsammans (40 %). Övriga 18 % är spridda i de mindre tätorterna, i kyrkbyarna och i jordbrukslandskapet. Under perioden 1995-2010 har andelen befolkning i Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand ökat med 4 %.

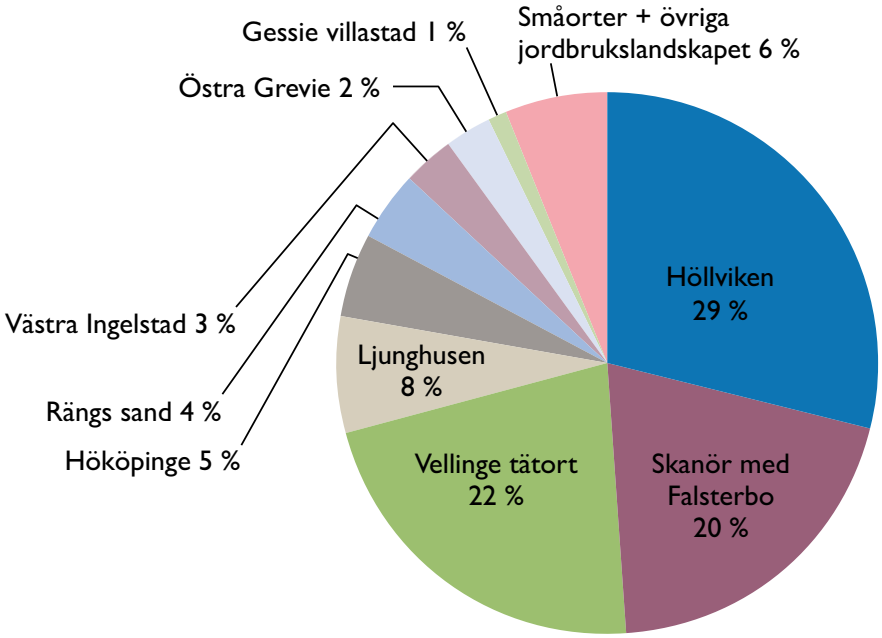


Befolkningsfördelning i kommunens orter 1995.



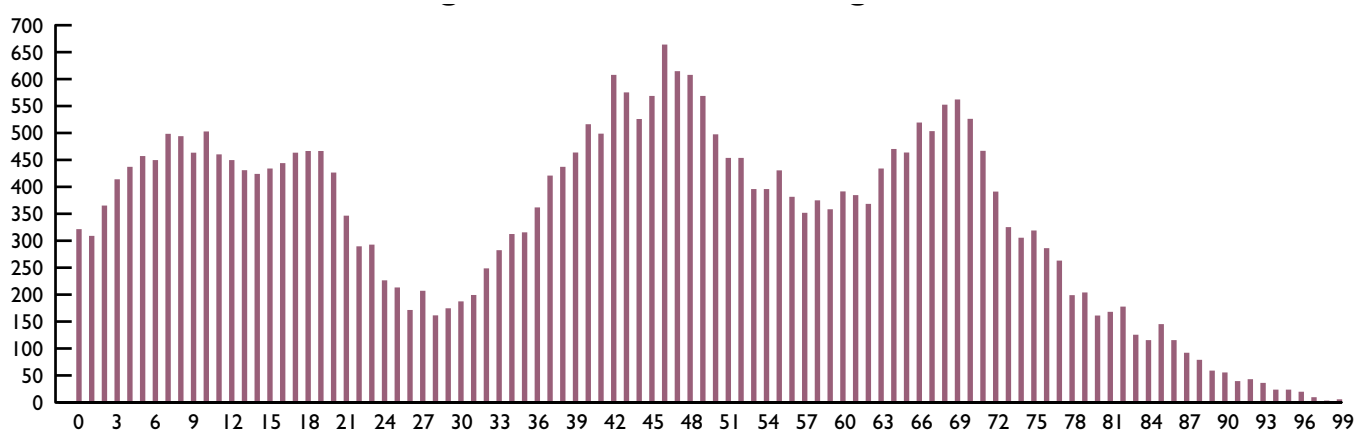
Befolkningsfördelning i kommunens orter 2010.

Ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet skulle innebära att befolkningen som helhet förskjuts något från Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand (40 %) till främst Vellinge tätort-Hököpinge (27 %) men också att pågatågsorterna ökar från 4 till 5 % i befolkningsandel.



Förväntad befolkningsfördelning 2025 vid ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet.
För Rängs sand gäller siffrorna efter en utbyggnad av förbifart Kämpinge.

Vellinge kommun har en hög andel befolkning i åldrarna 40-49 år och 65-69 år. Det senare medför att antalet och andelen unga pensionärer kommer att öka framöver. Det finns också stora skillnader mellan årskullarna bland barnen.



Kommunens befolkningsfördelning efter ålder 2013. Diagram KAAB.

4.4 Kommunal befolkningsutveckling och prognos

I kommunens befolkningsprognos gäller antaganden att antalet döda kan förväntas öka från 268 som medeltal för de senaste fem åren till i medeltal 420 per år mot slutet av perioden och att det föds 2,0 barn per kvinna åren 2014-2015 och 2,1 barn per kvinna under åren 2016-2024. Mot slutet av perioden förväntas fruktsamheten åter minska till 2,0 barn per kvinna

Med ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet förväntas att antalet födda kan öka från 290 som medeltal för de senaste fem åren till mellan 400 och 425 mot slutet av perioden.

Under åren 2009-2013 ökade Vellinge kommun sammanlagt med 867 personer på grund av inflyttning, främst av barnfamiljer, +838 barn i åldern 0-15 år och +1 200 vuxna i åldern 25-44 år. Kommunen gjorde flyttningsförlust i åldern 16-24 år, -1 142 ungdomar samt i åldersgruppen 45-54 år (-53 personer) och 65-79 år med – 12 personer. För åldersgruppen 80 år eller äldre hade kommunen inflyttning, +17 personer.

4.4.1 Befolkningsutvecklingen i relation till ny detaljplaneläggning

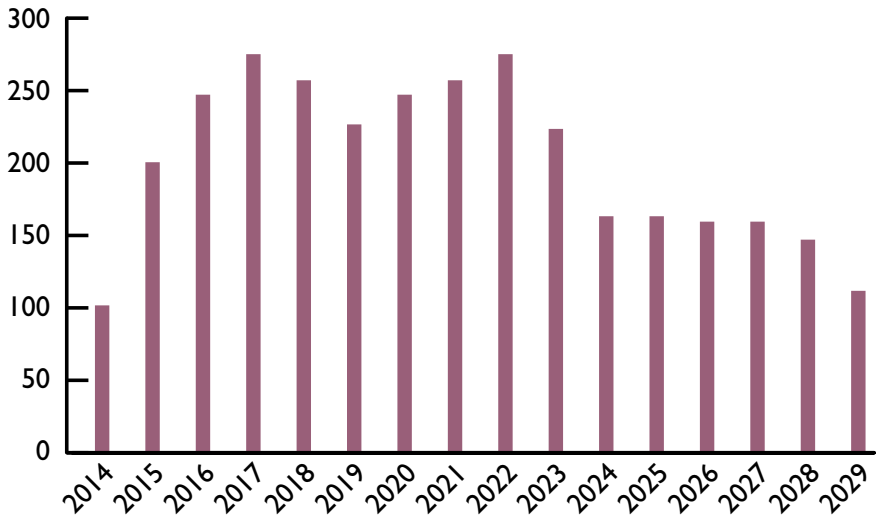
Sambandet mellan ny detaljplaneläggning och antal nya invånare i kommunen är inte okomplicerat. Olika orter har olika förutsättningar både vad gäller bostadsbeståndets karaktär och den demografiska strukturen. I områden där utbudet av tomter i det befintliga beståndet är lågt, eller tillkomsten av nya småhusområden är stort, finns ett relativt starkt samband mellan ny detaljplaneläggning och befolkningsförändringar. Sådana orter i kommunen är Vellinge tätort och utvecklingsorterna Västra Ingelstad, Östra Grevie, Hököpinge och Rängs sand.

I orter där större delen av byggnadsbeståndet utgörs av hus som ursprungligen varit fritidshus sker en större del av befolkningsförändringen genom nybyggnation och omvandling av det befintliga beståndet. Tydliga sådana orter är Höllviken och Ljunghusen.

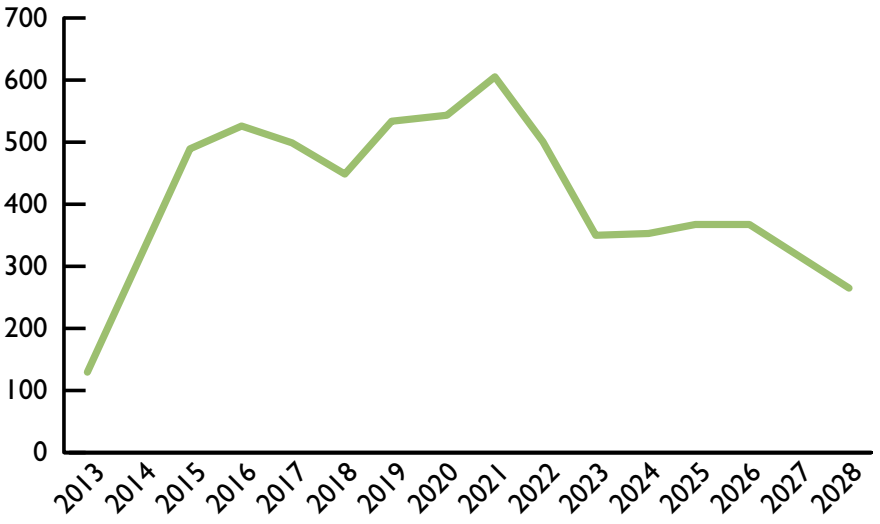
Skanör med Falsterbo är av mer sammansatt karaktär. I Skanör finns relativt stora småhusområden, medan Falsterbo har större områden av fritidshuskaraktär.

I Tillväxtavdelningens befolkningsprognoser bygger beräkningarna på en viss produktion av småhus. I prognosen har KAAB antagit att antalet inflyttare per bostad är 3,3 i småhus, 1,8-2,5 i flerbostadshus och 2,3-3,3 i konverterade fritidshus (I genomgången av planberedskapen i kap. 7 har en mer konservativ beräkning om 2,7 per småhus, 2,1 per lägenhet, 1,6 per seniorlägenhet och 1,0 per kategoriboende använts).

Region Skånes regionala befolkningsprognos siffror för Vellinge har inte tagit hänsyn till någon större nybyggnad i kommunen varför ett fullt genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet leder till högre siffror än de Region Skåne anger för alla åldersgrupper utom de över 65 år. De äldre åldersgruppernas framtid är mindre beroende av nybyggnation i analyserna.



Förväntat antal färdigställda bostäder per år i Vellinge kommun 2014–2029. Prognos KAAB.



Förväntat flyttningsnetto 2014-2029. Prognos KAAB.

KAAB:s befolkningsprognos baseras på att det sker inflyttning i ca 3 200 bostäder under åren 2014-2029. I analysen av utbyggnadsmöjligheterna i kapitel 7 antas mellan ca 2 250 och 3 250 under perioden 2015-2025 beroende på scenario.

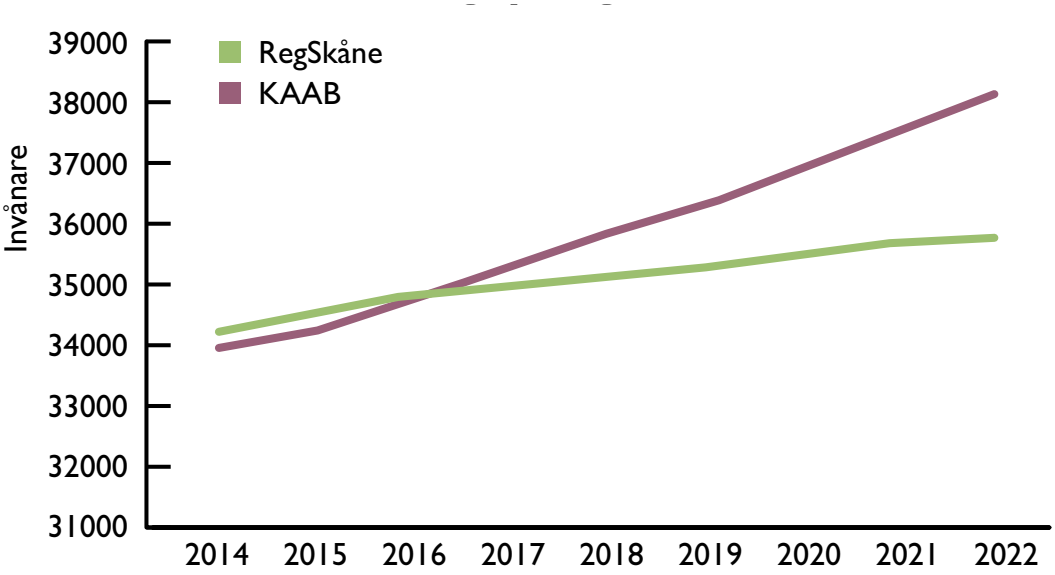
KAAB räknar med ett utflyttningsantal på ca 1 590 personer per år vilket motsvarar de senaste fem årens utflyttning. Inflyttningen varierar med förväntat bostadsbyggande mellan 1 725 och 2 200 personer per år. Detta medför ett flyttningsöverskott på sammantaget drygt 6 500 personer under perioden eller som medeltal +410 personer per år.

Befolkningen förväntas öka från 33 807 personer år 2013 till 38 126 personer år 2022 efter KAAB:s prognos. Noterbart är att Region Skånes prognos ger 35 801 personer. Avgörande för skillnaderna är i vilken mån bostadsbyggandet genomförs, men också att den permanenta inflyttningen i, och omvandlingen av, fritidshus kan ha större betydelse än vad bägge prognoserna utgår ifrån.

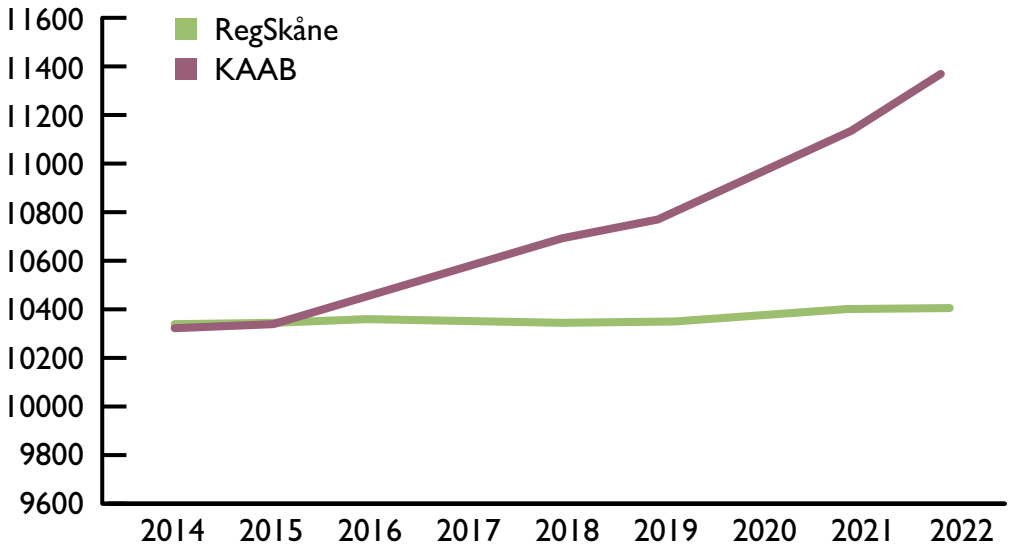
Befolkningen i kommunen ska öka mellan ca 3 500 och 5 000 personer till år 2025, eller ca 10-15 %, genom att programmet genomförs. Det motsvarar en befolkningsökning om ca 0,9-1,5 % per år.

4.4.2 Befolkningsprognos

I detta avsnitt analyseras befolkningsprognosen för olika åldersgrupper.
Skillnaderna i förutsägelserna är större när det gäller barn och unga vuxna än när det gäller äldre, p.g.a. beräkningarna av antal inflyttare. Det ställer höga krav på kommunen att följa utvecklingen noggrant vad gäller behov av skolor och förskoleplatser.



Befolkningsprognos totalt. KAAB och Region Skåne.

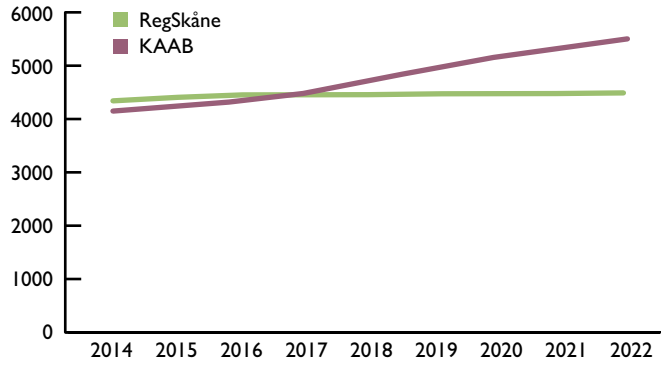


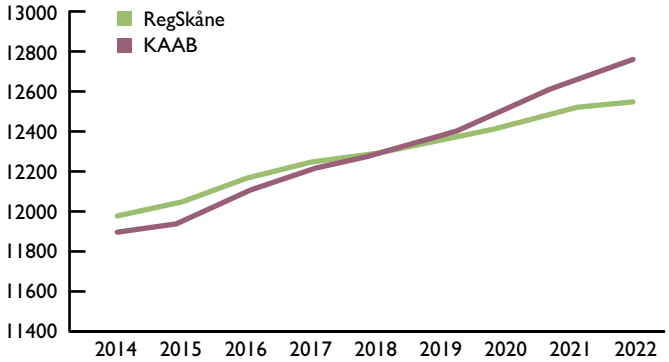
En jämförelse av befolkningsprognoserna 0–24 år. Region Skåne och KAAB.

Region Skåne förutser en viss nedgång i antalet förskolebarn de närmsta åren till skillnad från KAAB medan för skolbarnens del kommer framgången för bostadsförsörjningsprogrammet troligen att märkas 2017-2018. Om byggandet inte kommer igång, kommer behovet av skolplatser att minska.

Att åldersgruppen unga vuxna allt mer har en betydande utflyttning till utbildning och ett första arbete på annat håll och att trenden är att detta ökar är förutsägelserna och analyserna överens om.

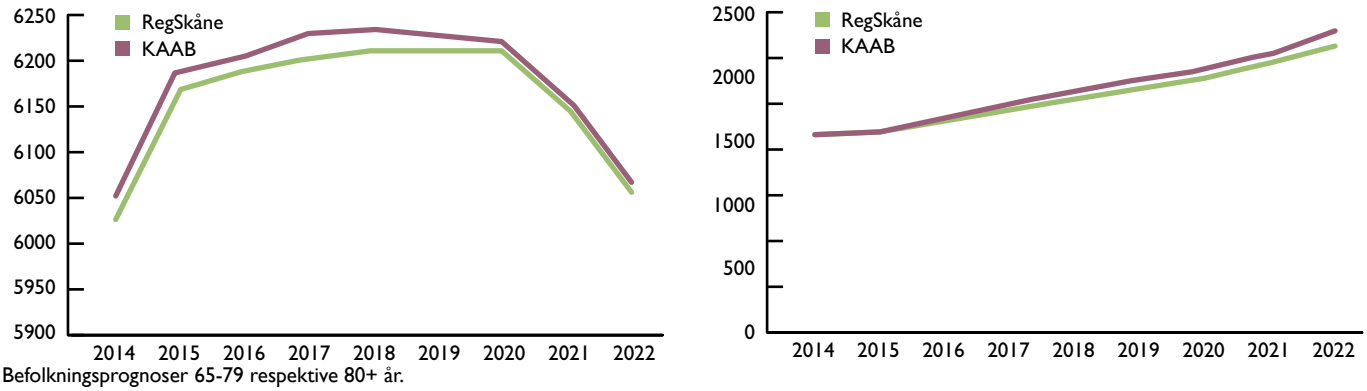
I arbetsåldern 25-64 år fanns det 16 071 personer år 2013 i kommunen. Denna åldersgrupp beräknas vara relativt oförändrad under de närmaste åren för att därefter öka till 19 225 personer år 2029, vilket är en ökning med 3 155 personer. Detta medför cirka 2 500 fler i arbetskraften. Åldersgruppen 25–39 (4 161 år 2013) förväntas öka med 1 810 personer under perioden till 5 970 personer. Åldersgruppen 40-64 (11 910 personer år 2013) beräknas öka med 1 350 personer (KAAB:s analys).





Befolkningsprognoser 25–39 respektive 40–64 år. Region Skåne och KAAB.

När det gäller åldersgruppen 65-80 överensstämmer prognoserna från KAAB och Region Skåne i stor utsträckning. Vi kan förvänta oss en ökning av äldre i kommunen, invånare över 80 är de som ökar mest av medborgarna i pensionsåldern. Största delen av dessa kommer inte upp i riskåldern 90+. KAAB beräknar att Vellinge kommun kan ha drygt 1 300 fler pensionärshushåll med 1-2 pensionärer år 2029 jämfört med 2013.

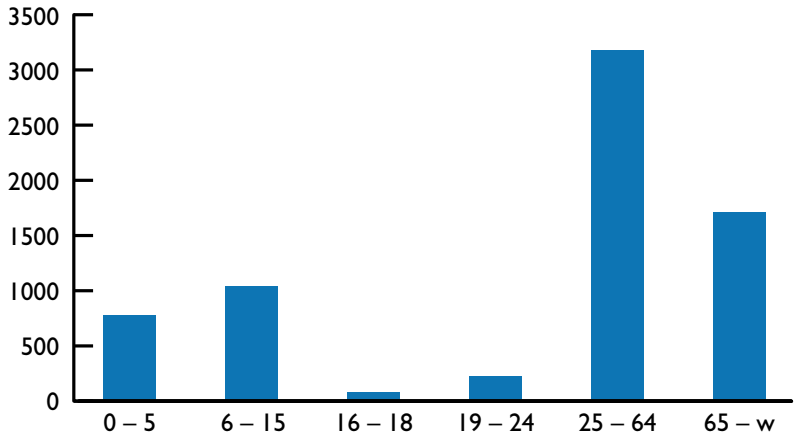


Befolkningsprognoser 65-79 respektive 80+ år.

Antalet pensionärer 65 år eller äldre (7 393 år 2013) kommer att öka under hela perioden. År 2029 beräknas det finnas 9 110 pensionärer i kommunen. De yngre pensionärerna (65-79 år) beräknas öka från 5 889 år 2013 till över 6 230 år 2020. Mot slutet av perioden minskar denna åldersgrupp till 5 750 år 2029 (KAAB:s siffror). Antalet personer över 80 år (1 504 år 2013) förväntas öka till 3 350 år 2029 (KAAB).

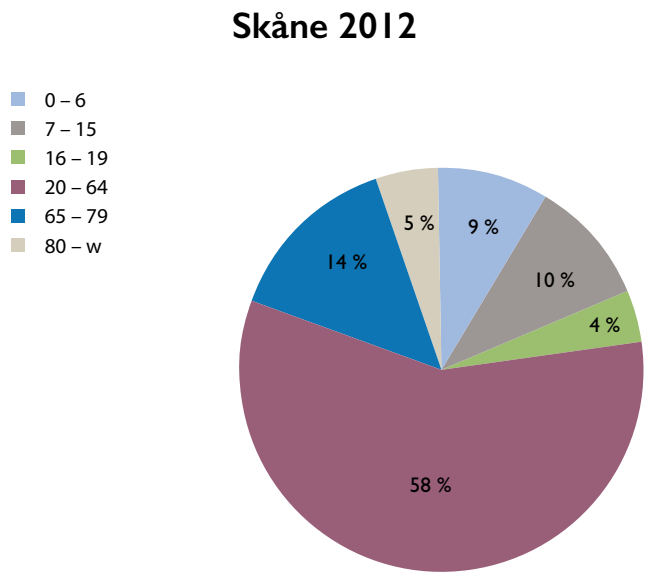
4.4.3 Befolkningsfördelning i kommunen år 2025

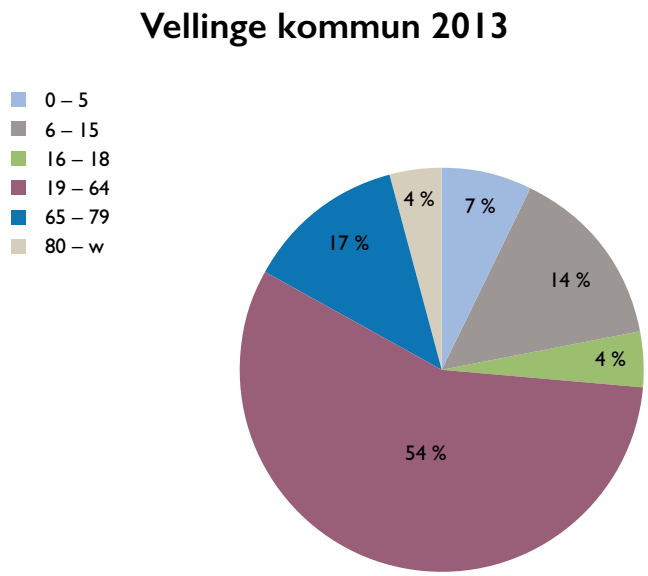
I jämförelse med Skåne som helhet är den största skillnaden att andelen äldre i åldersgruppen 65-79 idag är större i kommunen än i Skåne som helhet och att framemot 2025 kommer andelen i åldersgruppen 80+ att vara nästan dubbelt så stor i kommunen som i Skåne som helhet. Med ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet kan en stor inflyttning av barnfamiljer bättre balansera demografin.

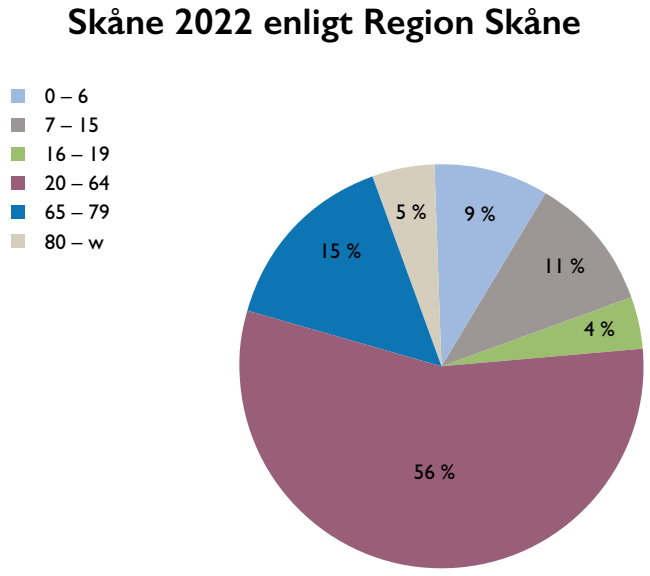


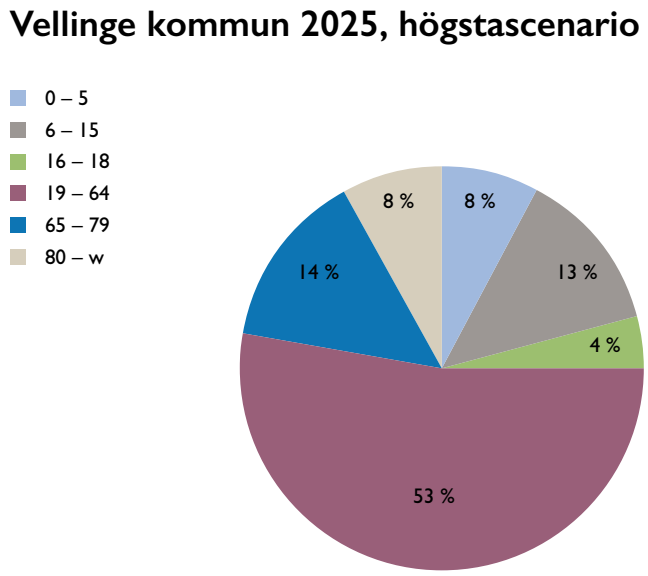
KAAB:s prognos för befolkningsförändring 2013–2029.

Nedan redovisas förhållandet mellan Skånes utveckling i befolkningsfördelning och Vellinges. Siffrorna för Skåne är Region Skånes, för kommunen KAAB:s.









Befolkningsfördelning i Skåne och Vellinge kommun de närmaste 10 åren.

Kommunens demografiska sårbarhet mot slutet av prognosperioden enligt KAAB:s prognos (2025) redovisas nedan efter ett urval av Nordregios tröskelvärden. Två scenarier är beräknade, ett med full utbyggnad av Skanörs vångar, Östra Höllviken och Falsterbokanalen (högstascenario), och ett med planeringsstopp i Skanör med Falsterbo, utan Östra Höllviken men med kanalprojektet (lägstascenario).

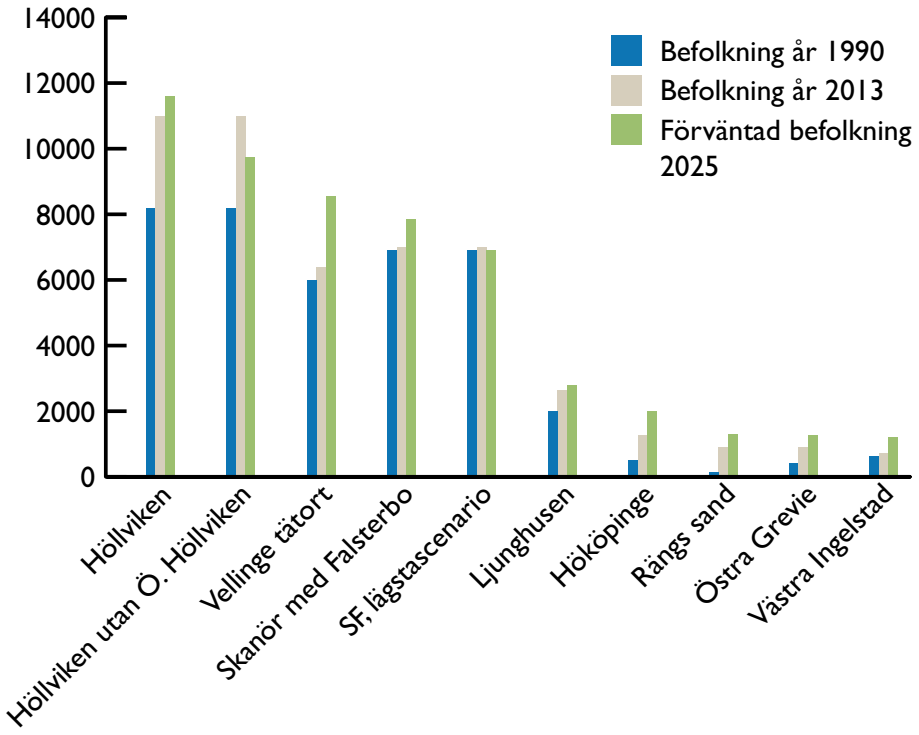
Tabell: Demografisk sårbarhet efter Nordregios tröskelvärden, högstascenario. Hela kommunen.

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2014	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	19,2 %	19,6 %	Nej / Nej	Positiv
Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	11,4 %	10,6 %	Ja / Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18,0 %	22,2 %	21,9 %	Ja / Ja	Positiv

Tabell: Demografisk sårbarhet efter Nordregios tröskelvärden, lägstascenario. Hela kommunen..

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

Befolkningsökningen per ort framgår av nedanstående diagram. Notera att i lägstascenariot minskar befolkningen på Falsterbonäset, främst i Höllviken, som helhet. I siffrorna ingår en utbyggnad av 150 bostäder i Rängs sand efter utbyggnad av förbifart Kämpinge.



Reell befolkningsökning 1990-2013 samt förväntad till år 2025 per tätort. I Rängs sand ingår utbyggnad av 150 bostäder efter genomförandet av förbifart Kämpinge.

Analysen nedan av den demografiska sårbarheten visar skillnaderna mellan orterna, men också vilken betydelse ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet kommer att få. Skillnaderna gäller främst de olika scenarierna för Östra Höllviken och Skanörs vångar, medan likheterna främst pekar på sårbarheterna i den äldre befolkningen, framförallt på Falsterbonäset.

Kommunens intentioner att förskjuta utbyggnad till de östra delarna visar sig i de positiva trender för demografin ett genomförande av planen får i Vellinge tätort, Östra Grevie, Hököpinge och Västra Ingelstad.

Tätort	2013 0 – 14	2025 0 – 14	Trend	2013 15 – 24	2025 15 – 24	Trend	2013 65+	2025 65+	Trend
Höllviken	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Höllviken utan Östra Höllviken	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Vellinge tätort	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
Skanör med Falsterbo	Ja	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
SF, lägstascenario	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ
Ljunghusen	Nej	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv	Ja	Ja	Negativ
Hököpinge	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Nej	Nej	Positiv
Rängs sand	Nej	Nej	Negativ	Ja	Nej	Positiv	Nej	Nej	Negativ
Östra Grevie	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Positiv	Nej	Nej	Positiv
Västra Ingelstad	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Nej	Positiv
Hela kommunen, högsta	Nej	Nej	Positiv	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Positiv
Hela kommunen, lägsta	Nej	Nej	Negativ	Ja	Ja	Negativ	Ja	Ja	Negativ

Demografisk sårbarhet, beräknad efter Nordregios tröskelvärden. Ja betyder sårbar, Nej betyder robust. Exempelvis går Höllviken från robust till sårbar under perioden 2013-2025. Notera att trenden måste relateras till de absoluta värdena, dvs. något kan vara mer eller mindre över eller under tröskelvärdet. Se avsnittet om varje tätort för sig för förklaring. För Rängs sand ingår utbyggnad av 150 bostäder efter genomförandet av förbifart Kämpinge.

I diagrammet har Nordregios tröskelvärden använts för varje ort. Skanör med Falsterbo respektive Höllviken redovisas i två scenarier, med och utan utbyggnad av Skanörs vångar respektive Östra Höllviken. Om respektive tätort ligger på rätt sida tröskelvärdet har detta redovisats med ett nej och grön färg.

Om trenden går från fel till rätt sida tröskelvärdet redovisas trenden som positiv och med grön färg. Röd färg innebär fel sida tröskelvärde resp. negativ trend. Analysen är gjord för tre åldersgrupper, 0-14 år, 15-24 år och 65 + år samt för åren 2013 och 2025. I kap. 7 analyseras varje tätort för sig och där framgår också de exakta värdena i varje kategori.

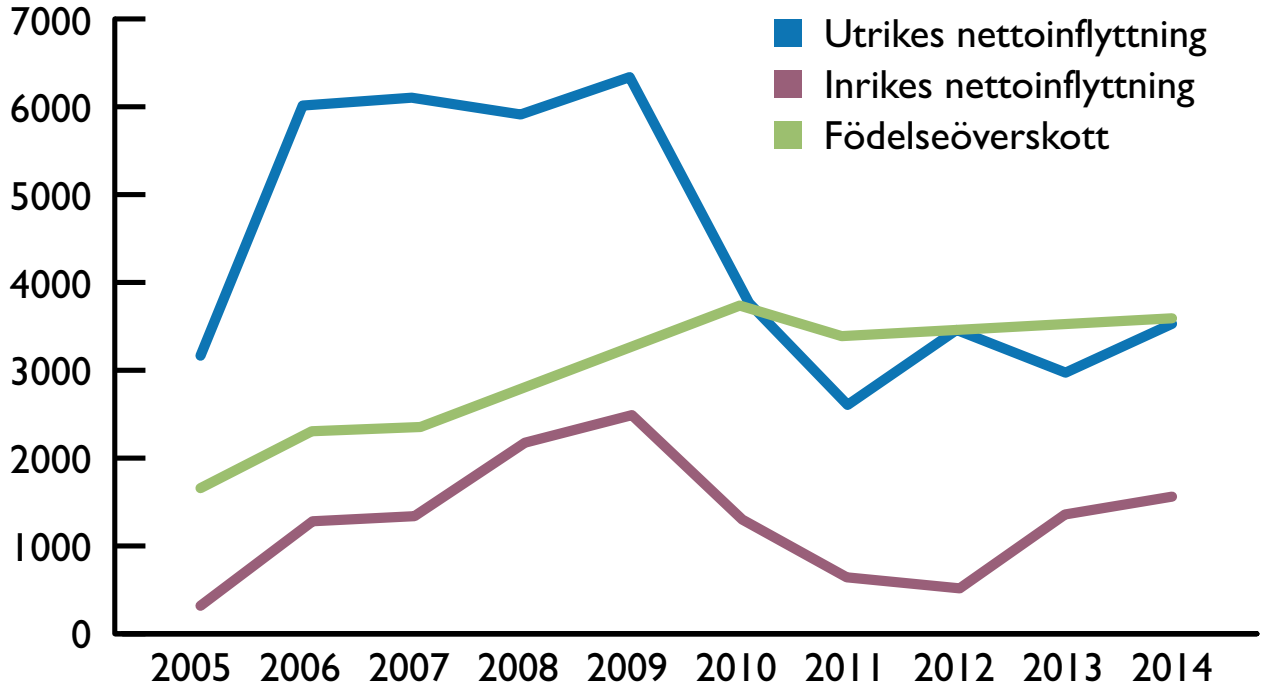
4.5 Behovs- och marknadsanalys

4.5.1 Utrikes och inrikes nettoinflyttning, födelseöverskott

Inflyttnings- och födelseöverskott till Skåne har medfört att Skånes befolkningsökning under 2014 var 14 839 personer. Av dessa utgör 8 731 personer utrikes nettoinflyttning, 2 398 inrikes nettoinflyttning och 3 997 personer födelseöverskott. Generellt ökar Skånes befolkning årligen, men variationen är stor mellan olika år. Av hela Skånes ökning 2014 kommer ca 40 % av utrikes nettoinflyttning, 15 % av inrikes nettoinflyttning och 45 % av födelseöverskott.

I MalmöLund-regionen ökade befolkningen 2014 med 8 842 personer vilket är ungefär 60 % av hela Skånes folkökning. Fördelningen var liknande som i Skåne som helhet med ca 40 % utrikes nettoinflyttning, 20 % inrikes nettoinflyttning och 40 % födelseöverskott.

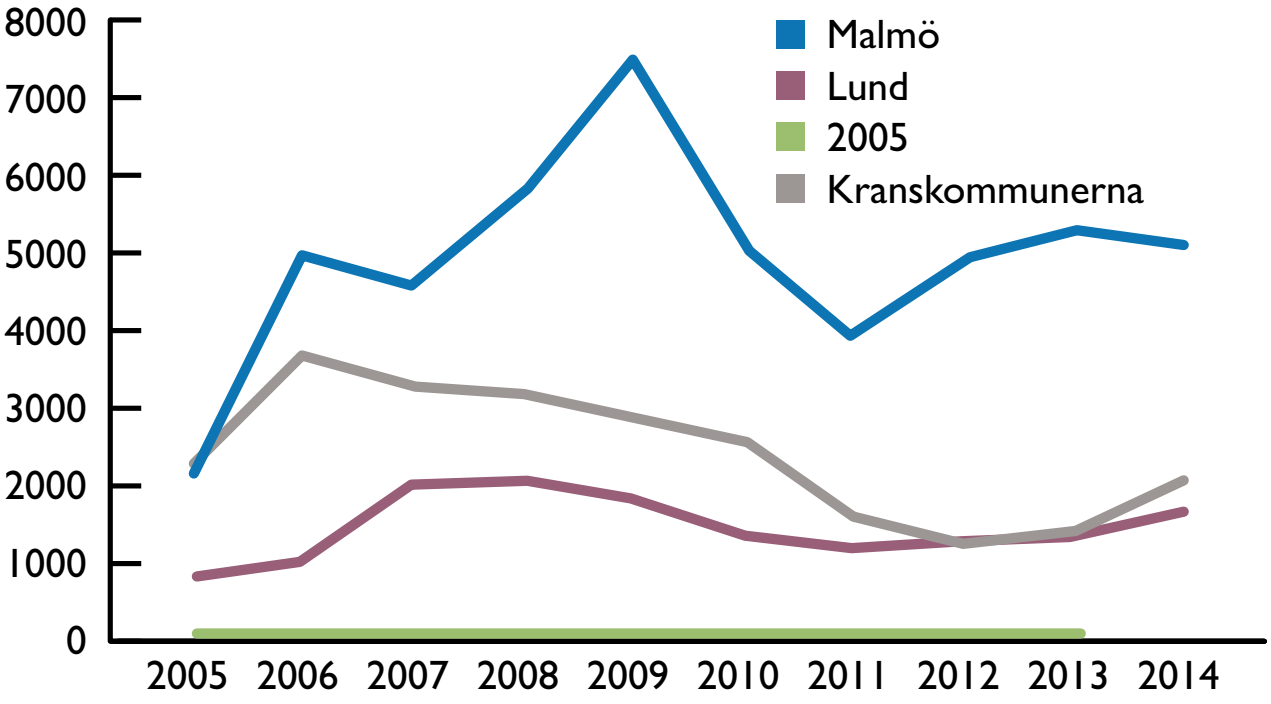
Under 2015 har starka flyktingströmmar förändrat situationen. Det är ännu för tidigt idag, oktober 2015, att uppskatta denna förändring och situationen kan snabbt förändras. I bostadsförsörjningsprogrammet har denna förändring inte analyserats närmre. Troligtvis kommer tvingande lagstiftning att införas som innebär ett utökat åtagande för kommunen. Ett utökat flyktingmottagande kommer att innebära ökade behov som behöver tillgodoses.



Befolkningsökning i MalmöLund-regionen 2005-2014. Källa SCB.

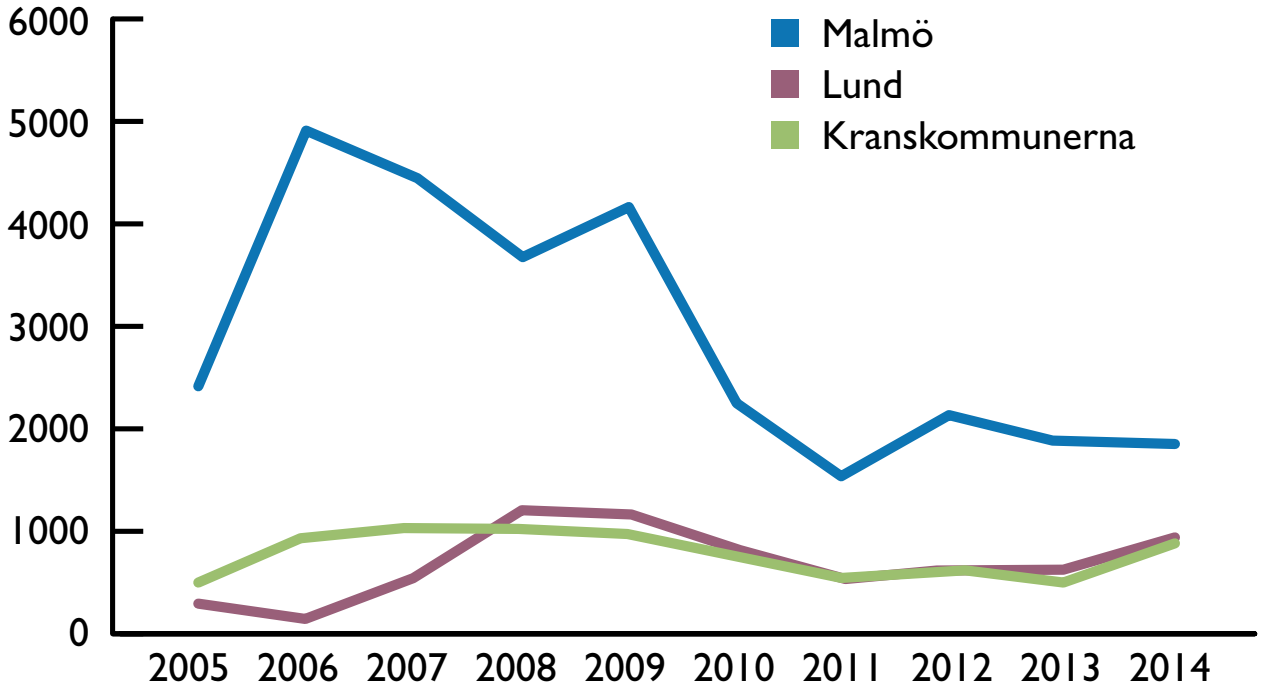
Inom MalmöLund-regionen har stora förändringar skett de senaste 10 åren. År 2005 var Malmös andel av befolkningsökningen 40 %, Lunds 20 % och kranskommunerna 40 %.

År 2014 var Malmös andel av ökningen nästan 60 %, Lunds strax under 20 % och kranskommunernas strax över 20 %..

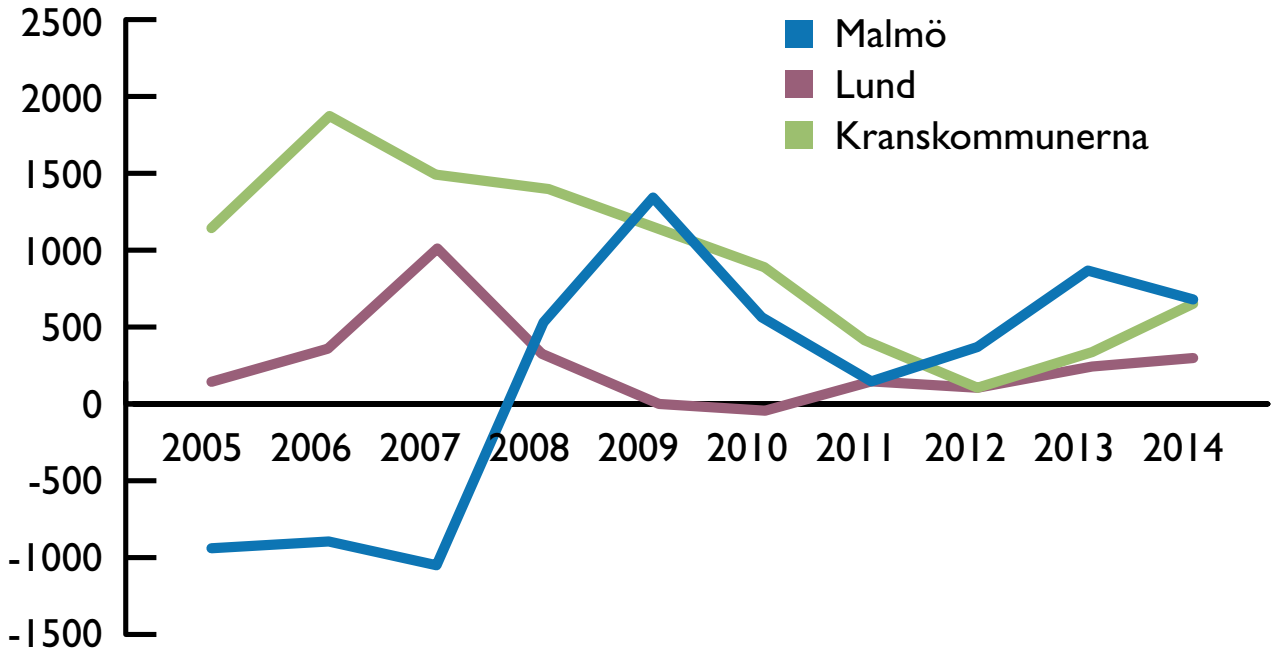


Befolkningsökning totalt i MalmöLund-regionen fördelat på Malmö, Lund och de nio kranskommunerna. Källa SCB.

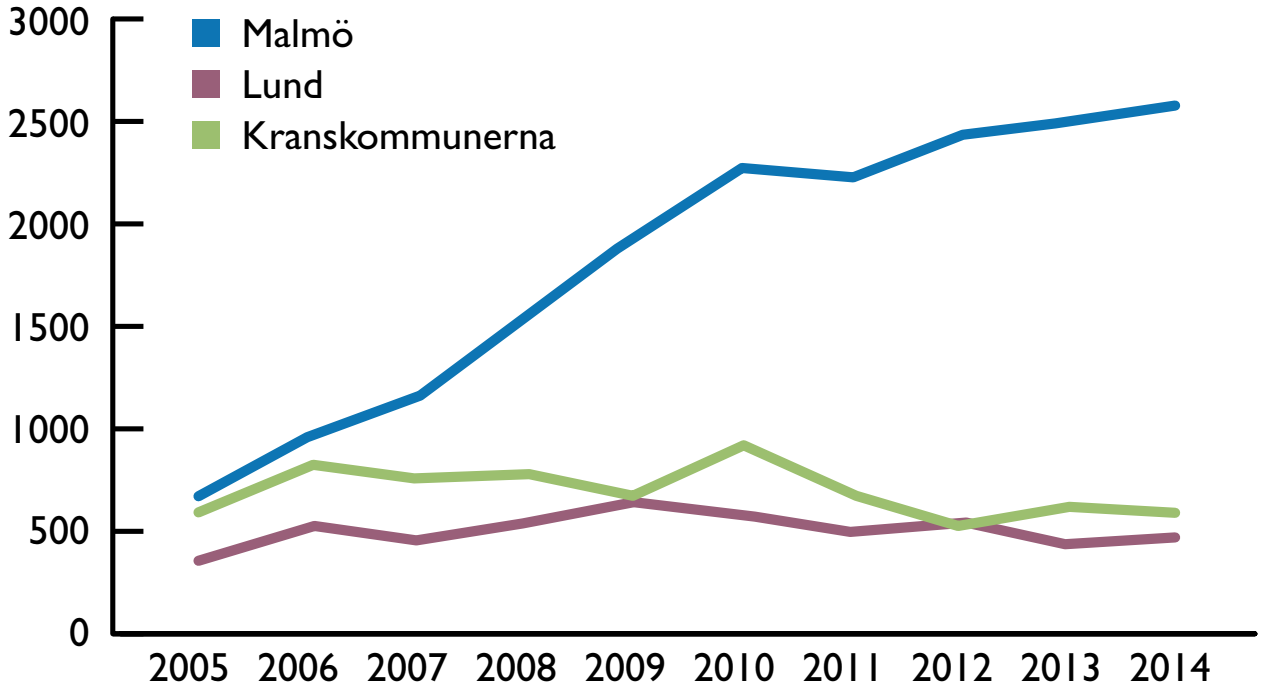
Förklaringen till den stora befolkningsökningen i Malmö är dels en större inrikes nettoinflyttning men framförallt ett betydligt högre födelseöverskott.



Utrikes nettoinflyttning 2005-2014. MalmöLund-regionen. Källa SCB.

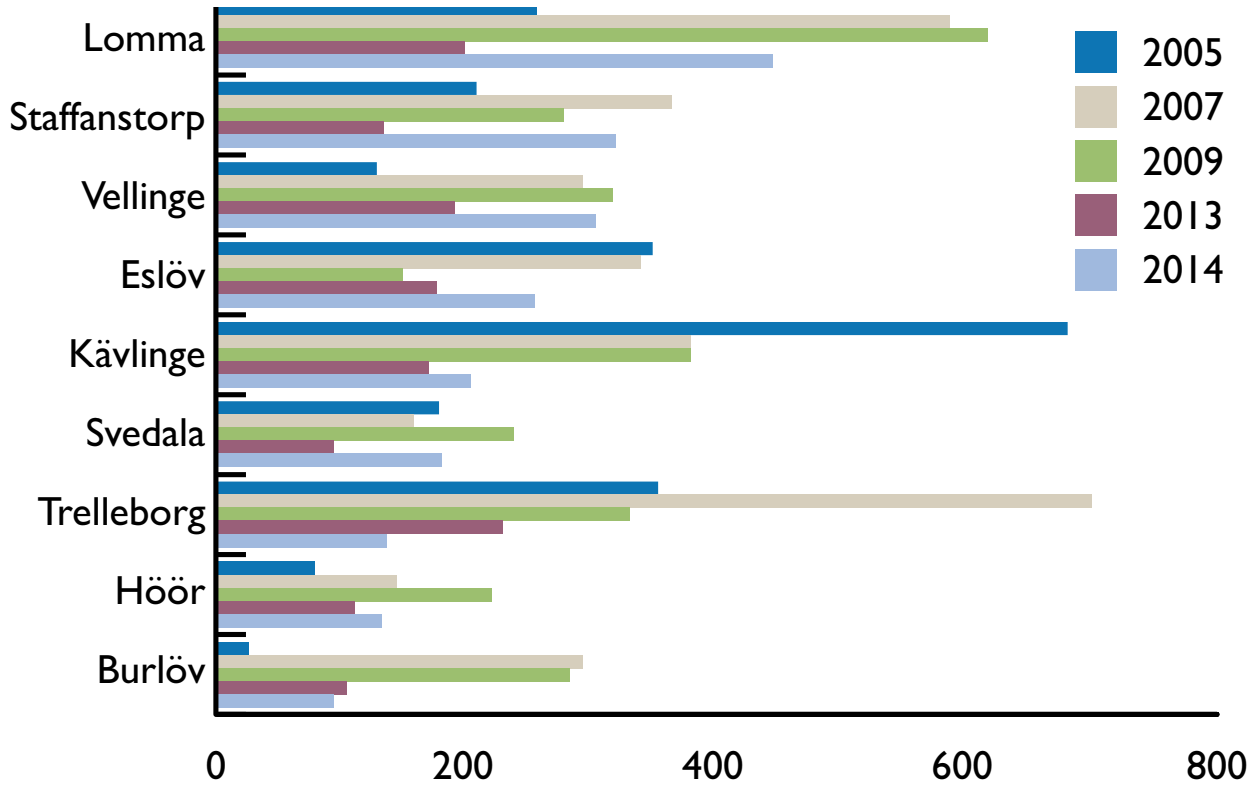


Inrikes nettoinflyttning 2005-2014. MalmöLund-regionen. Källa SCB.

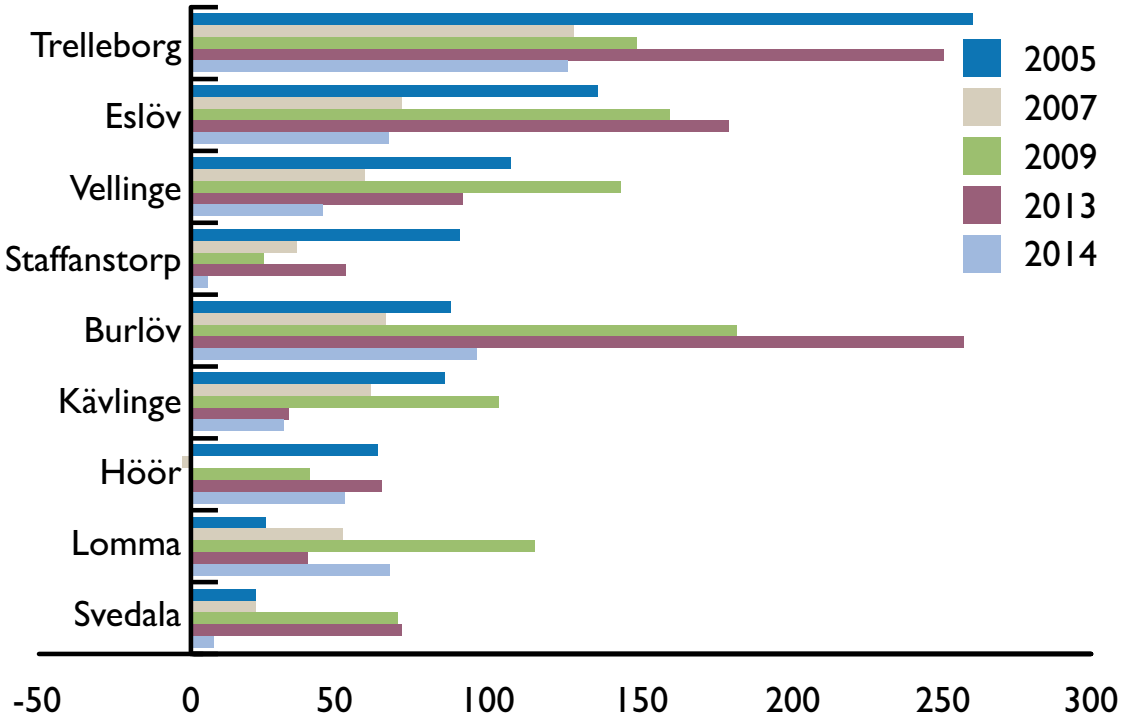


Födelseöverskott. MalmöLund-regionen. Källa SCB

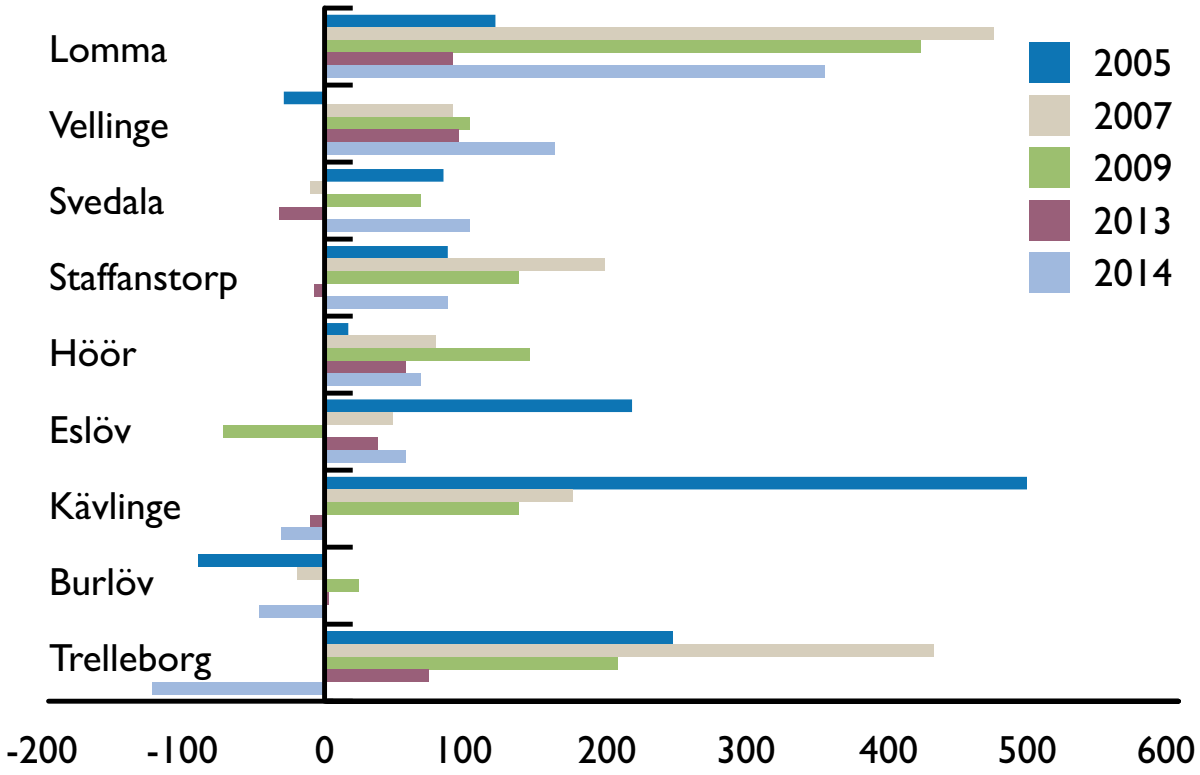
I kranskommunerna har de största befolkningsökningarna skett i Lomma, Kävlinge och Trelleborg. I Lomma till stor del p.g.a. inrikes nettoinflyttning, i Kävlinge dels genom ett stort födelseöverskott och dels genom inrikes nettoinflyttning och i Trelleborg till stor del p.g.a. utrikes nettoinflyttning. Man kan anta att utbyggnaden av Lomma hamn har haft stor betydelse för Lommas positiva utveckling.



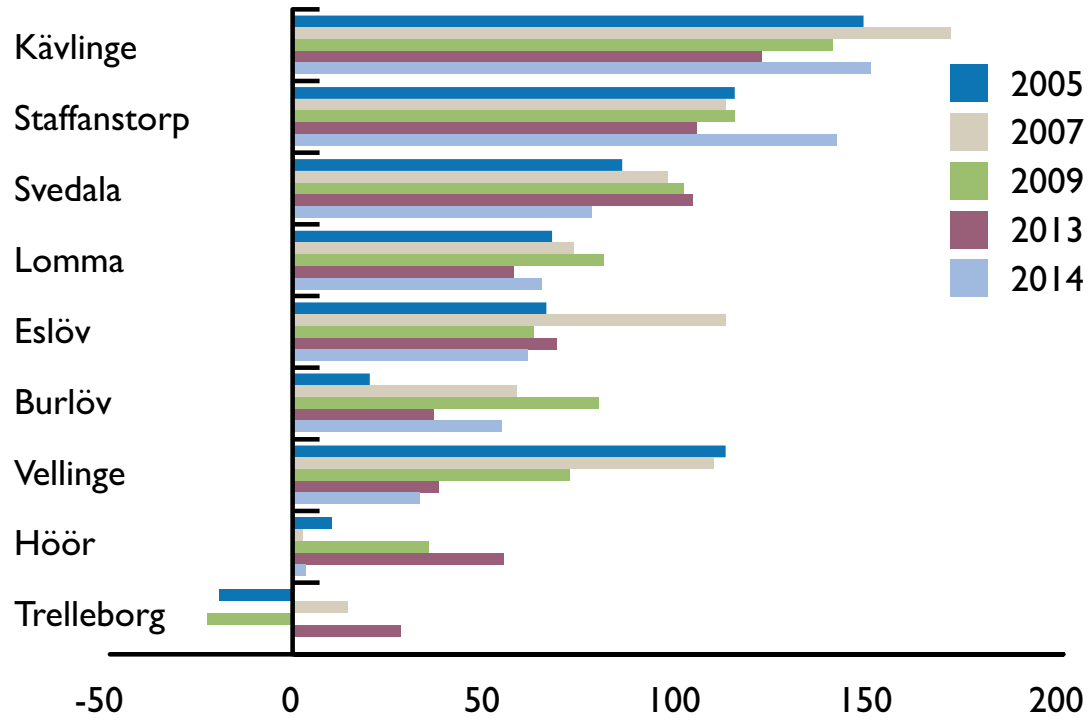
Befolkningsökning i kranskommunerna 2005-2014. Källa SCB.



Utrikes nettoinflyttning till kranskommunerna. Källa SCB.



Inrikes nettoinflyttning till kranskommunerna. Källa SCB.



Födelseöverskott i kranskommunerna. Källa SCB.

I Vellinge kommun har befolkningsökningen varierat mellan 100 och 550 personer de senaste 10 åren. Inrikes nettoinflyttning har varierat kraftigt under dessa år, utrikes nettoinflyttning har haft en viss variation och födelseöverskottet har gått stadigt nedåt.

Befolkningsökning totalt 2005-2014, Vellinge kommun. Källa SCB.

De senaste tolv åren har kommunens befolkning ökat med ca 9,6 % eller ca 0,8 % i genomsnitt per år inom spannet 0,2 % år 2010 till 1,9 % år 2006.

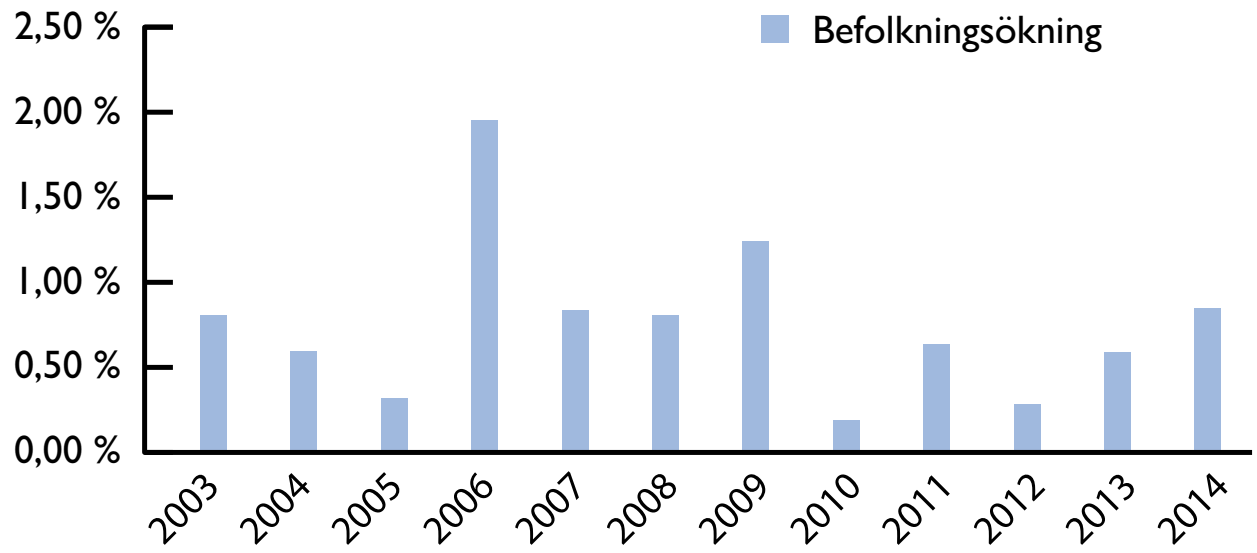
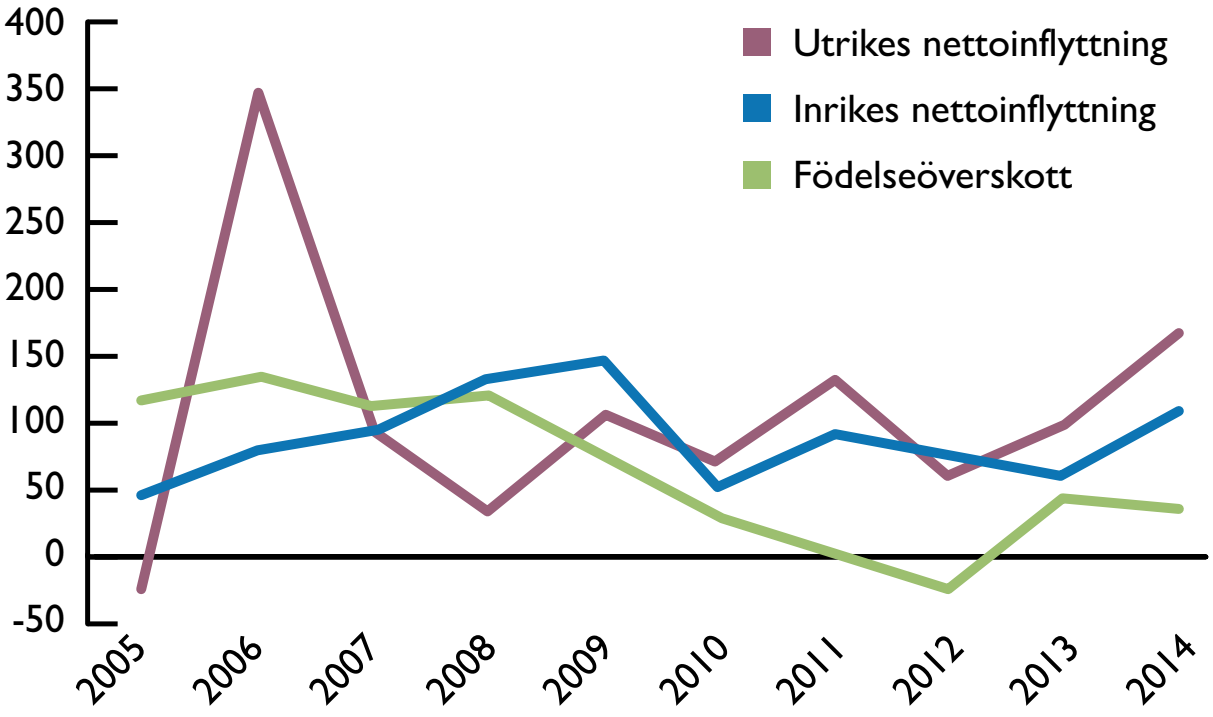


Diagram: Vellinge kommuns befolkningsökning i procent 2003-2014. Källa SCB.



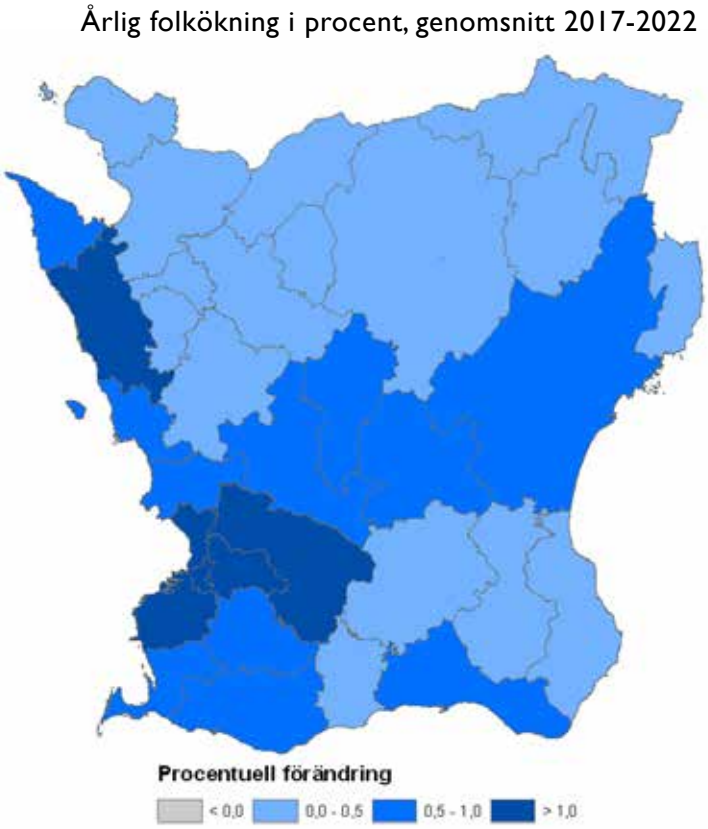
Befolkningsökning mellan olika källor, Vellinge kommun. Källa SCB.

4.5.2 Flyttmönster och flyttkedjor

Region Skåne har i sin rapport Skånes befolkningsprognos 2014-2028 analyserat regionala flyttmönster och deras förändring på senare år.

Generellt flyttar ungdomar från en mindre kommun till en större, t.ex. för att studera eller arbeta. Det större utbudet av mindre lägenheter och hyresrätter i Malmö och Lund är också en faktor. Några år senare bildar utflyttarna familj och bosätter sig gärna i någon av kranskommunerna.

En trend är att fler nyblivna föräldrar stannar längre i storstäderna än tidigare. I kombination med att andelen ungdomar som flyttar från kranskommunerna ökar, innebär det att andelen i åldrarna 20-64 år ökar i storstäderna medan andelen i åldern 65+ ökar i kranskommunerna. Det gäller också i Vellinge kommun.



Förväntad folkökning i Skåne 2017-2022. Källa: Region Skåne.

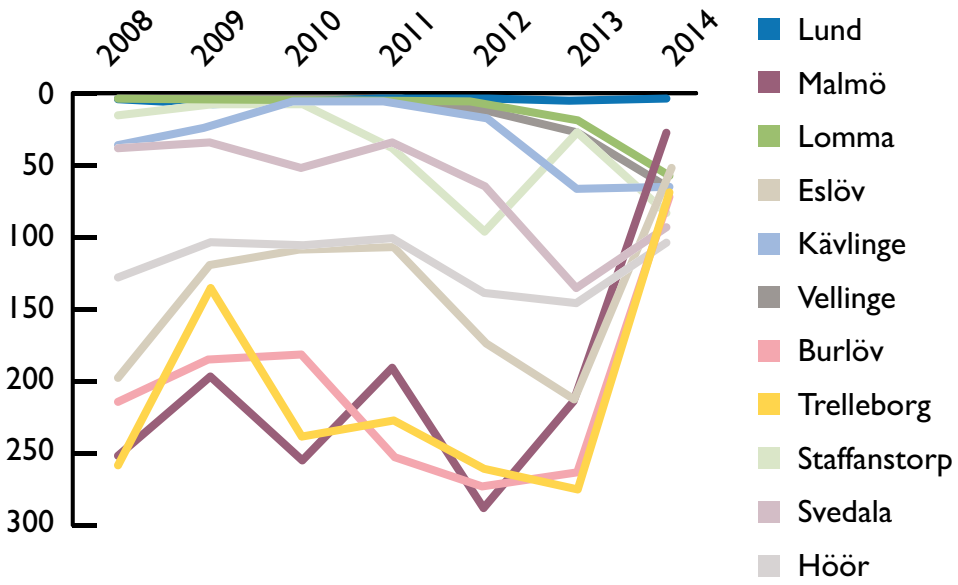
Flyttkedjor kan få stor betydelse för den framtida befolkningsutvecklingen i kommunen. En längre flyttkedja kan bestå i att en äldre innehavare av en dyrare villa i Ljunghusen flyttar till ett seniorboende, kanske Opus i Ljunghusen. Till villan flyttar en resursstark barnfamilj med ett boende i en villa i Höllviken. Till Höllvikenvillan flyttar en barnfamilj från ett villaområde i Malmö. Till villan i Malmö flyttar en bostadsrättsinnehavare i en lägenhet i Malmö och till bostadsrätten en hyresrättsinnehavare. En hyresrätt i det befintliga beståndet i Malmö frigörs och en ung högskolestuderande flyttar in. Flyttkedjan är fullbordad. Vellinges befolkning har ökat med 2,7 invånare p.g.a. att en äldrelägenhet blev ledig.

En flyttkedja kan å andra sidan brytas om t.ex. ett par skiljer sig och den ene är kvarboende medan den andre flyttar in i en ny bostad. I samma exempel som ovan genereras inga nya invånare av äldrelägenheten.

Undersökningar har gjorts om flyttkedjor och deras betydelse, men för att få ett bättre underlag för samhällsplaneringen i Vellinge kommun borde kommunens egna flyttkedjor studeras närmre, genom enkäter och studier av folkbokföringen.

4.5.3 Kommunal attraktivitet

Tidningen Fokus rankar Sveriges alla 290 kommuner varje år efter ett attraktivitetsindex. Tidningen använder sig av ett antal bedömningskategorier, från huspriser och arbetslöshet till bredbandstillgång och antalet sportanläggningar. För förståelsen av diagrammet är av vikt att för 2014 viktades variablerna om, till fördel för stadsboende. Så här ser resultaten ut 2014 jämfört med från 2008 i MalmöLund-regionens kommuner.
I MalmöLund-regionen blev utfallet att kommunerna nu alla finns mellan 50:e och 100:e plats i landet. Storstaden Malmö har omvärderats från att konsekvent ha legat långt under medel till att bli 25:e kommun i landet. Enligt detta attraktivitetsindex har Vellinge kommun minskat i attraktivitet de senaste åren.



Tidningen Fokus kommunrankning 2008-2014. Bearbetat efter tidningens uppgifter.

4.6 Slutsatser, demografiska faktorer

Analysen visar att Vellinge kommun står inför stora utmaningar vad gäller kommunens demografi. Den åldrande befolkningen och det låga barnafödandet gör på sikt kommunen än mer sårbar. Något större generationsskifte i det befintliga bostadsbeståndet står inte att skönja förrän efter 2025.

Samtidigt ökar Malmös befolkning snabbt, särskilt genom barnafödande. Vellinge kommuns huvudsakliga nisch på bostadsmarknaden utgörs av småhus för barnfamiljer och för att kunna möta ett snabbt ökande behov av bostäder som motsvarar en större hushållsstorlek behöver kommunen kunna producera eller erbjuda lämpliga bostäder. Genom att bygga lägenheter i flerbostadshus kan också generationsskiftet i det befintliga småhusbeståndet öka, och dessa kan erbjudas de allt fler barnfamiljerna i Malmö. Genom flyttkedjor kan då billigare lägenheter i det befintliga beståndet i Malmö erbjudas för att mota den allt större bostadsbristen.

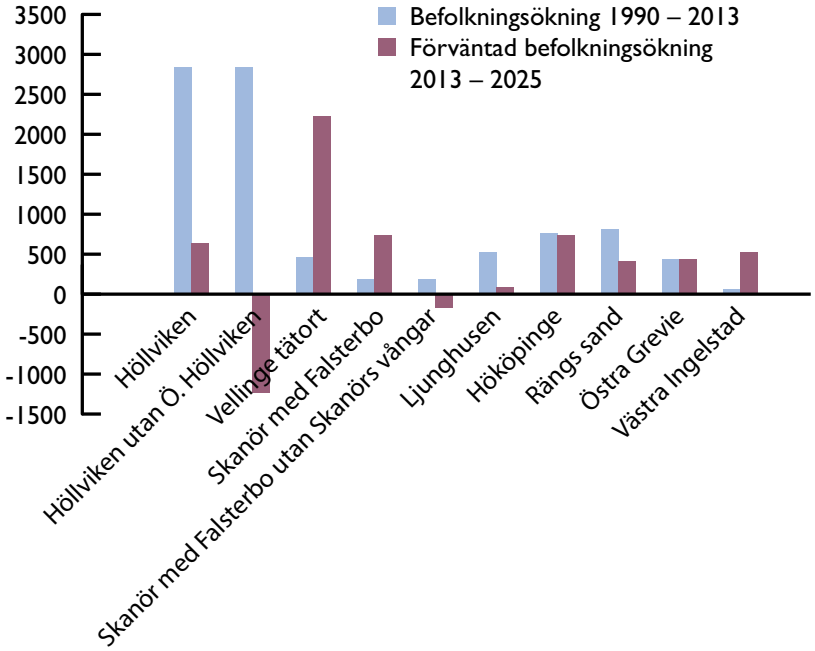
Region Skånes analys av trenderna vad gäller flyttning, att unga vuxna i större utsträckning väntar med att flytta ut från storstaden till kranskommunerna stämmer med tidningen Fokus ändring av parametrarna för undersökningen ”Här är det bäst att bo”. Trenden att barnfamiljer flyttar från storstaden till kranskommunerna senare i livet innebär att det stora barnafödandet i Malmö de senaste åren kommer att innebära ett ökande tryck på kranskommunernas bostadsmarknad år 2015-2025.

Ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet medför ett kraftfullt nybyggande som bl.a. kan möta det behov som nu däms upp i Malmö. Genomförandet kan leda till att kommunens befolkning ökar med mellan 0,9-1,5 % per år. De senaste tolv åren har befolkningsökningen varit ca 0,8 % per år i genomsnitt.

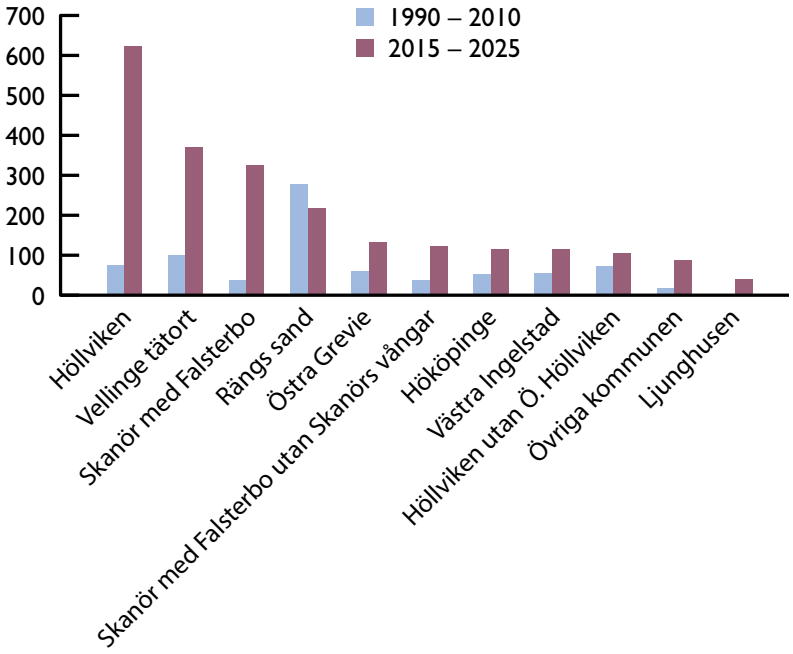
En faktor som generellt underskattas för Vellinge kommuns del är det särskilda förhållandet till en permanent inflyttning i fritidshus, som är störst i tätorten Höllviken.
Relationen mellan kommunens befolkningsökning och det planerade bostadsbyggandet bygger på en marknad där de nya bostäderna är efterfrågade. Med tanke på den demografiska situationen i MalmöLund-regionen förefaller möjligheterna till en ökande efterfrågan vara goda under perioden 2015-2025.

Kommunen prioriterar utbyggnad av Vellinge tätort samt Hököpinge vad gäller nybyggnation av småhus. Vid ett genomförande av förbifart Kämpinge byggs även ett stort antal nya bostäder i Rängs sand. I ett högstascenario byggs även Östra Höllviken och återstoden av Skanörs vångar ut vilket medför att fler lägenheter och småhus även blir tillgängliga på dessa orter.

Vid ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet, högstascenario, förväntas att alla kommunens större tätorter ökar sin befolkning. Skulle lägstascenariet inträffa, dvs. att varken Östra Höllviken eller de ännu icke lagakraftvunna detaljplaneområdena på Skanörs vångar byggs ut skulle befolkningen istället minska i Höllviken och Skanör med Falsterbo.



Förväntad befolkningförändring per tätort. Höllviken redovisas med och utan Östra Höllviken. Skanör med Falsterbo redovisas med och utan en fortsatt utbyggnad av Skanörs vångar. Rängs sand är beräknat på ett genomförande av förbifart Kämpinge.



Antal planlagda bostäder per tätort 1990-2010 och antalet planerade bostäder 2015-2025 per tätort. Förväntad befolkningsökning per tätort i förhållande till antalet planerade bostäder i hela kommunen. För Rängs sand gäller siffrorna efter ett genomförande av förbifart Kämpinge.

5 Bostadsutbud

Detta avsnitt analyserar kommunens befintliga bostadsbestånd inklusive fritidshus i ett MalmöLund-regionalt perspektiv. Bostadsutbudet och efterfrågan i den kommunala bostadskön redovisas.

5.1 Lägenhetsbestånd

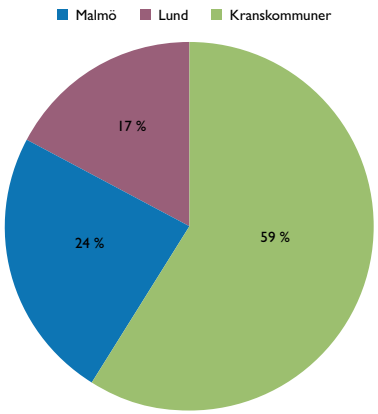
5.1.1 Kommunens lägenhetsbestånd i ett regionalt perspektiv

Vellinge kommun tillhör en arbetsmarknadsregion där flertalet arbetsplatser är i Malmö och Lund. Den regionala bebyggelsestrukturen följer in- och utpendling mellan boendeorter och städerna. På senare år har fler arbetsplatser i kranskommunerna medfört en jämnare fördelning mellan in- och utpendling. Samtidigt har det totala antalet pendlingsrörelser ökat.

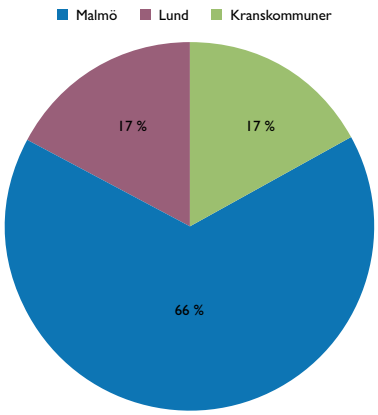
5.1.1.1 Småhus och flerbostadshus

Sedan 1960- och 1970-talen har stora utbyggnader av småhusområden styrt bebyggelsestrukturen i storstädernas kranskommuner. I Vellinge kommun har även ökad permanent bosättning i fritidshusområden i Höllviken och i Skanör med Falsterbo haft stor betydelse.

Malmö och Lunds tätorter har samtidigt byggts ut, till stor del med flerbostadshus. I Malmö kommun ligger den övervägande delen av byggnadsbeståndet i Malmö tätort, medan i Lunds kommun förekommer flera större pendlingsorter samt stora områden av jordbruksmark, vilket förklarar vissa skillnader mellan Lunds och Malmö kommuner i befolkning och bebyggelsestruktur. Lägenhetsbeståndet i MalmöLund-regionen består av ca 110 000 lägenheter i småhus och 180 000 lägenheter i flerbostadshus. Ca två tredjedelar av småhusbeståndet finns i kranskommunerna, en fjärdedel i Malmö kommun och resten i Lunds kommun. Lägenheter i flerbostadshus finns till ca två tredjedelar i Malmö kommun och till ca en sjättedel i kranskommunerna. Lunds kommun har ett balanserat bostadsbestånd. I de totalt sett ca 300 000 lägenheterna bor regionens ca 660 000 invånare. Strax under hälften av befolkningen bor i Malmö kommun.



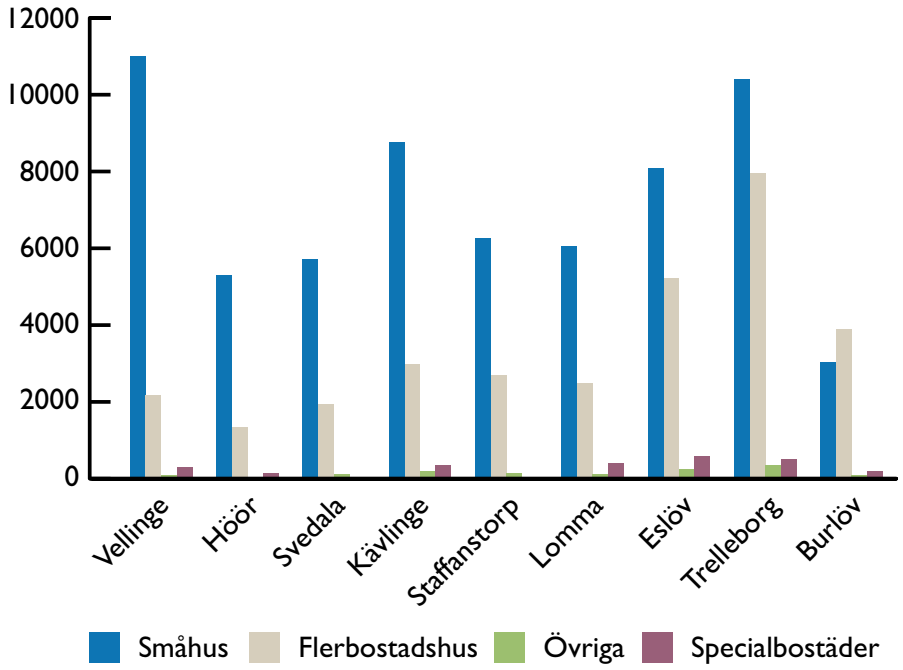
Regional fördelning av småhus 2013. Källa SCB.



Regional fördelning av lägenheter i flerbostadshus 2013. Källa SCB.

I kranskommunerna finns totalt ca 65 000 lägenheter i småhus och 30 000 lägenheter i flerbostadshus. Av kranskommunerna har Vellinge kommun det största antalet småhus, ca 11 000.

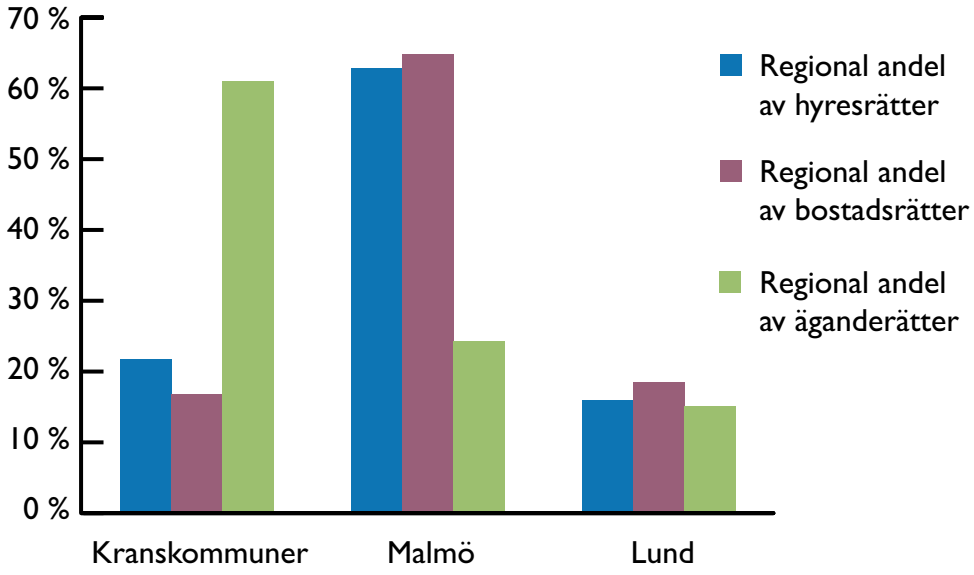
Kommuner som är mer enkärniga, med en traditionell centralort, som Trelleborg och Eslöv (dock inte Höör) har en större andel flerbostadshus medan kommuner med en mer flerkärnig struktur har en större andel småhus.



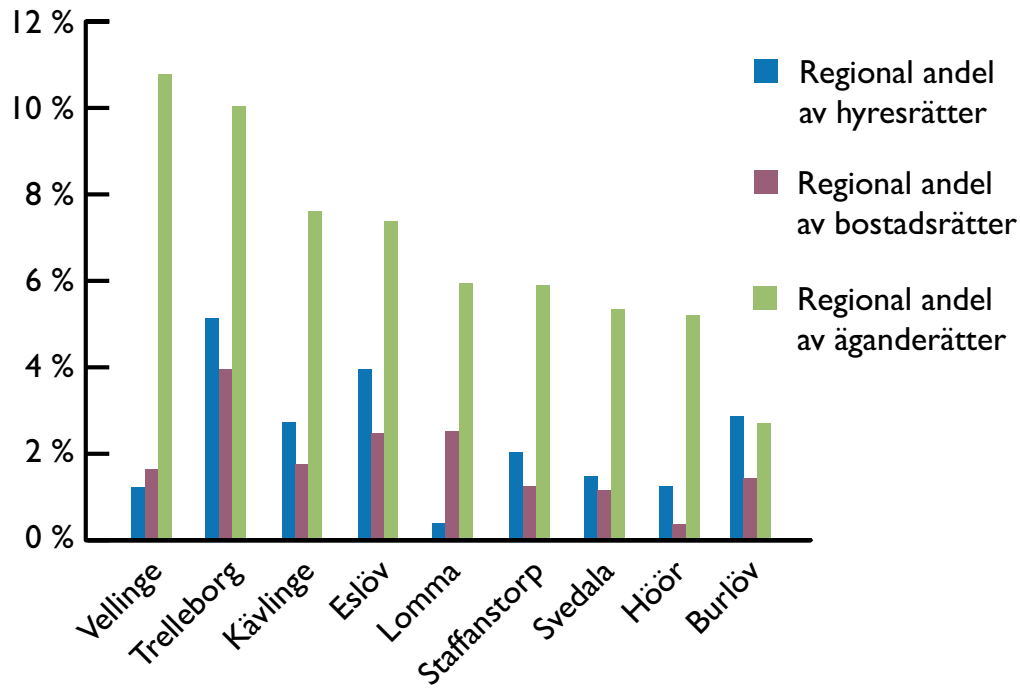
Fördelning av småhusbeståndet i kranskommunerna 2013. Källa SCB.

5.1.1.2 Upplåtelseformer

Upplåtelseformerna följer i stort sett ett mönster med huvudsakligen äganderätter i kranskommunerna, samt bostadsrätter för de lägenheter som finns i flerbostadshus. Det är brist på hyresrätter i MalmöLund-regionen.



Regional fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

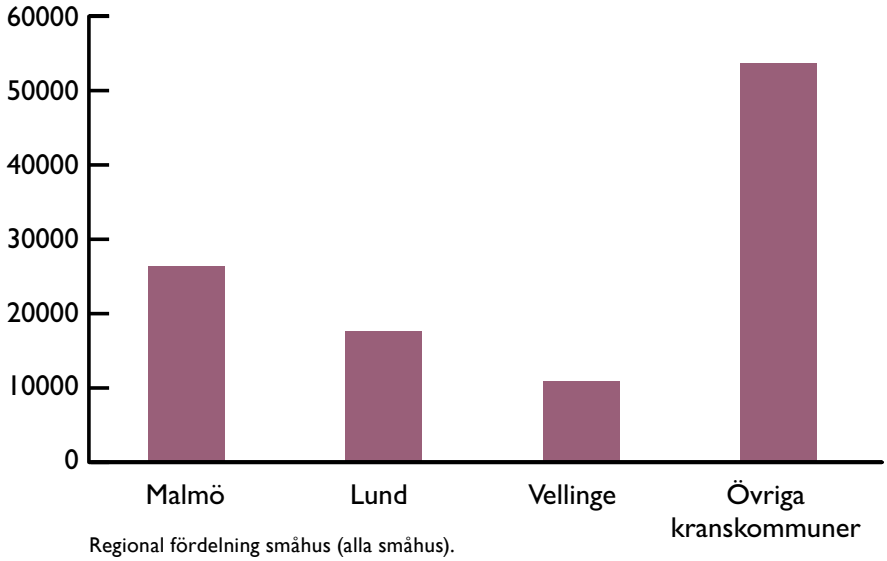


Regional fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

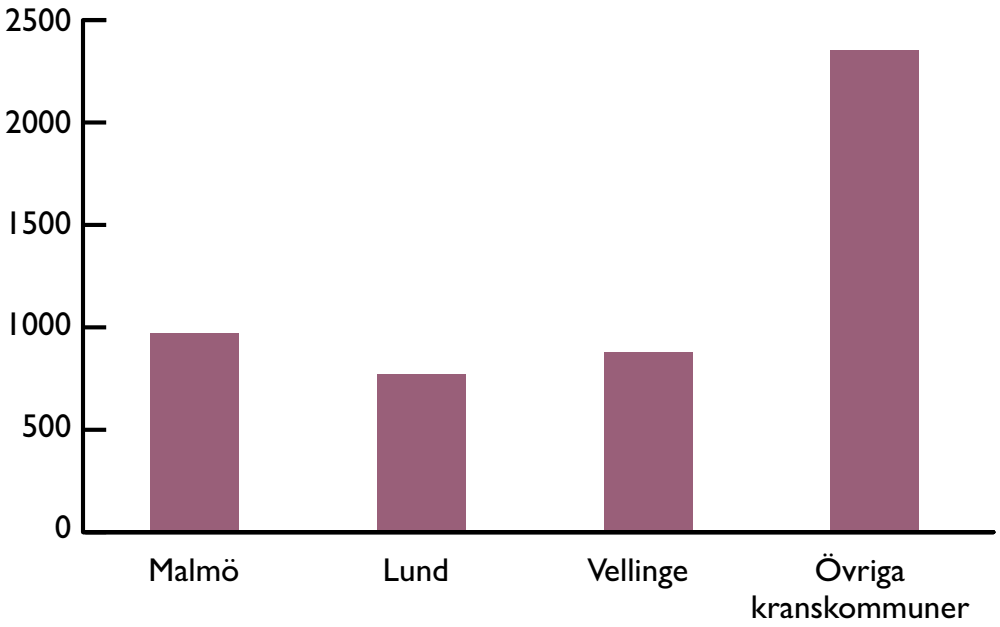
5.1.1.3 Lägenhetstyper

De flesta småhus generellt, och även i MalmöLund-regionen, är medelstora, mellan 100 och 200 kvadratmeter.

Ett utmärkande drag i Vellinge kommuns bostadsbestånd är ett relativt större bestånd av större småhus, större än 200 kvadratmeter.

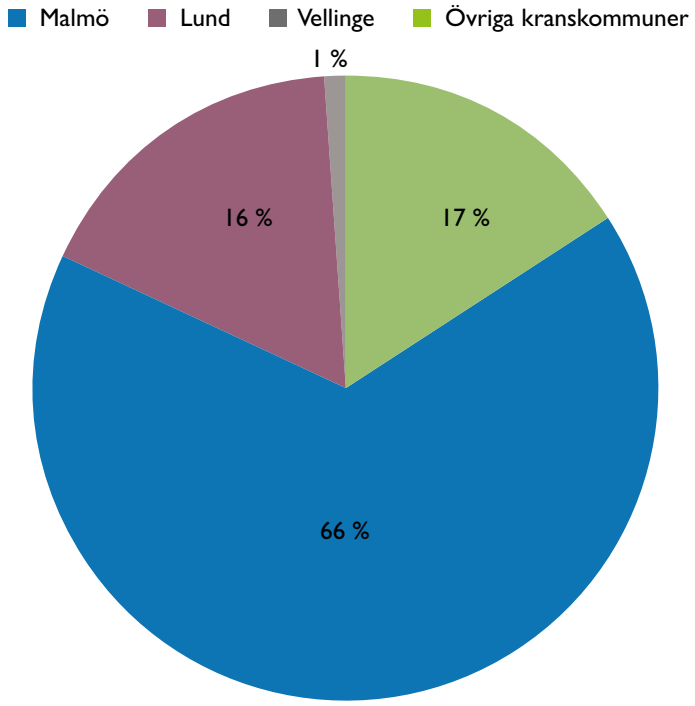


Regional fördelning småhus (alla småhus).



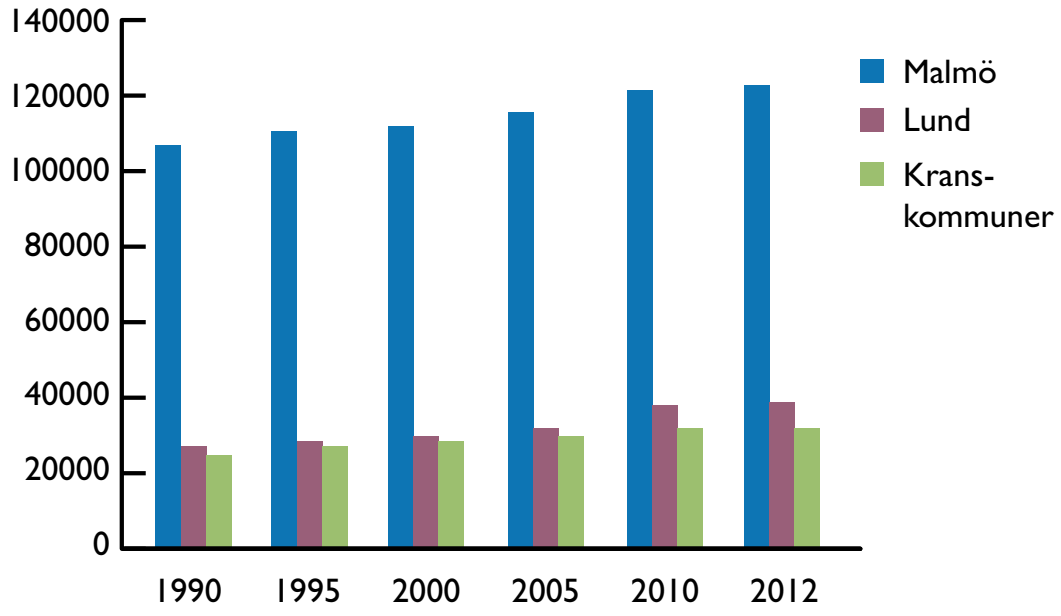
Småhus, regional fördelning 2013 (småhus större än 200 kvm)

Vellinges andel flerbostadshus i regionen är litet. I detta marknadssegment är kommunen svag. Två tredjedelar av alla lägenheter i flerbostadshus finns i Malmö kommun, att jämföra med att ungefär hälften av befolkningen bor där.



MalmöLund-regionen. Andel lägenheter i flerbostadshus 2013. Källa SCB.

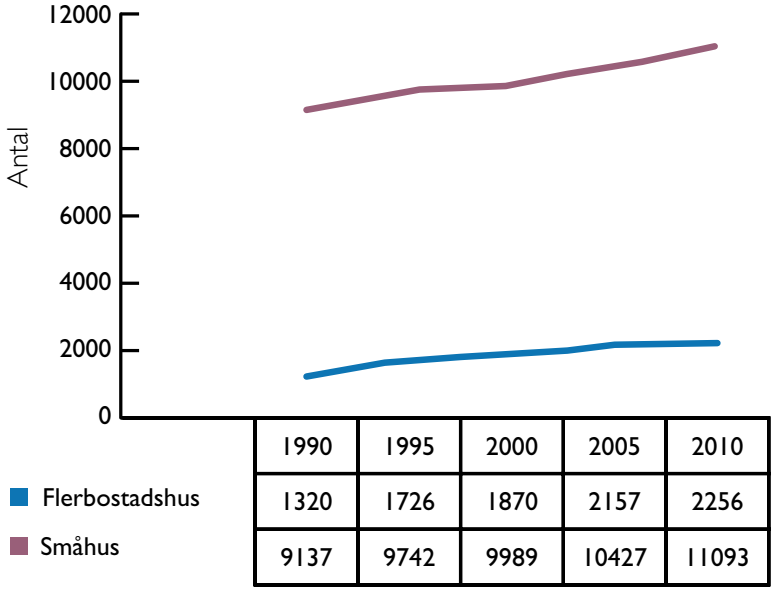
Över tid, 1990-2012 har kranskommunernas andel har legat stabilt. Totalt sett har antalet lägenheter i flerbostadshus ökat från ca 160 000 till 190 000, en ökning med nästan 20 %.



Totalt antal bostäder i flerbostadshus i MalmöLund-regionen 1990–2012. Källa SCB.

Vellinge kommun har ökat sin marknadsandel av lägenheter i flerbostadshus de senaste 20 åren. Det har även Staffanstorp, Lomma, och Kävlinge medan mer traditionella centralorts-kranskommuner med ett från början större utbud av flerbostadshus som Trelleborg, Burlöv och Eslöv har gått tillbaka. Man kan säga att den regionala balansen, småhus-flerbostadshus har blivit bättre.

I Vellinge kommun har antalet lägenheter i flerbostadshus ökat med ca 1 000, och antalet småhus med ca 2 000 under perioden 1990-2010. Av lägenheter i flerbostadshus finns ungefär en tredjedel i det kommunala bostadsbolagets ägo. Totalt finns ca 11 000 småhus i kommunen och ca 2 200 lägenheter i flerbostadshus. Dessutom finns här ca 1 900 fritidshus.

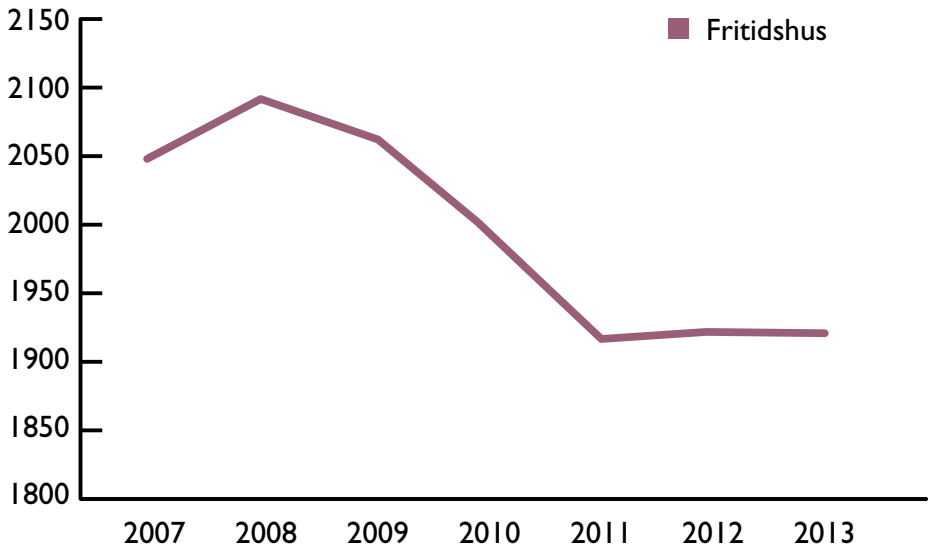


	1990	1995	2000	2005	2010
Flerbostadshus	1320	1726	1870	2157	2256
Småhus	9137	9742	9989	10427	11093

Lägenheter i småhus och flerbostadshus 1990–2010, Vellinge kommun. Källa SCB.

5.1.2 Fritidshus

Under perioden 2007-2013 minskade det totala antalet fritidshus med 127 bostäder i kommunen (Fritidshus beräknas på taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning). Totalt sett finns ungefär 1 900 fritidshus i kommunen.



Antal fritidshus i Vellinge kommun 2007-2013. Underlag SCB.

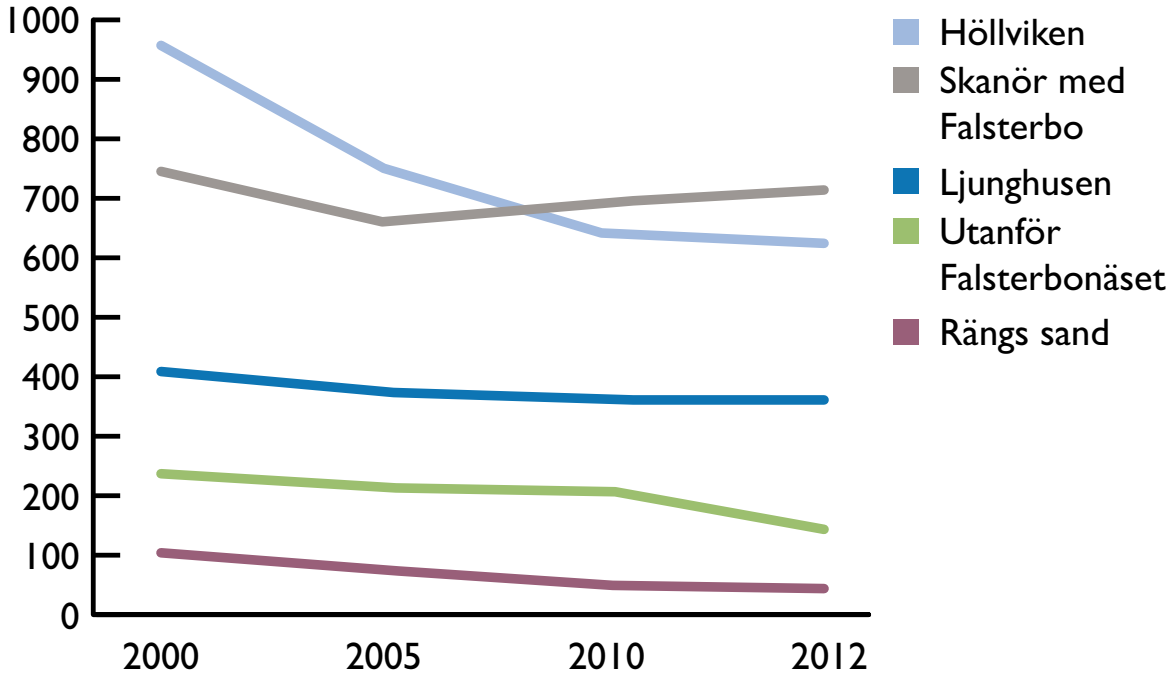
Omvandling av fritidshus till permanent boende pågår kontinuerligt, framförallt i Höllviken. Under perioden 2007-2013 revs 84 st. fritidshus. Enligt SCB omvandlades 127 bostäder till permanent boende. Ca 40 bostäder skulle då vara fritidshus i vilka permanentinflyttning, ev. med ombyggnad genomförts, och övriga nybyggnation.

Tätort	Antal rivna fritidshus
Höllviken	58
Ljunghusen	13
Skanör med Falsterbo	13
Totalt	**84**

Tabell: Antal rivna fritidshus 2007-2013. Underlag bygglovenheten. Lena J Carlsson

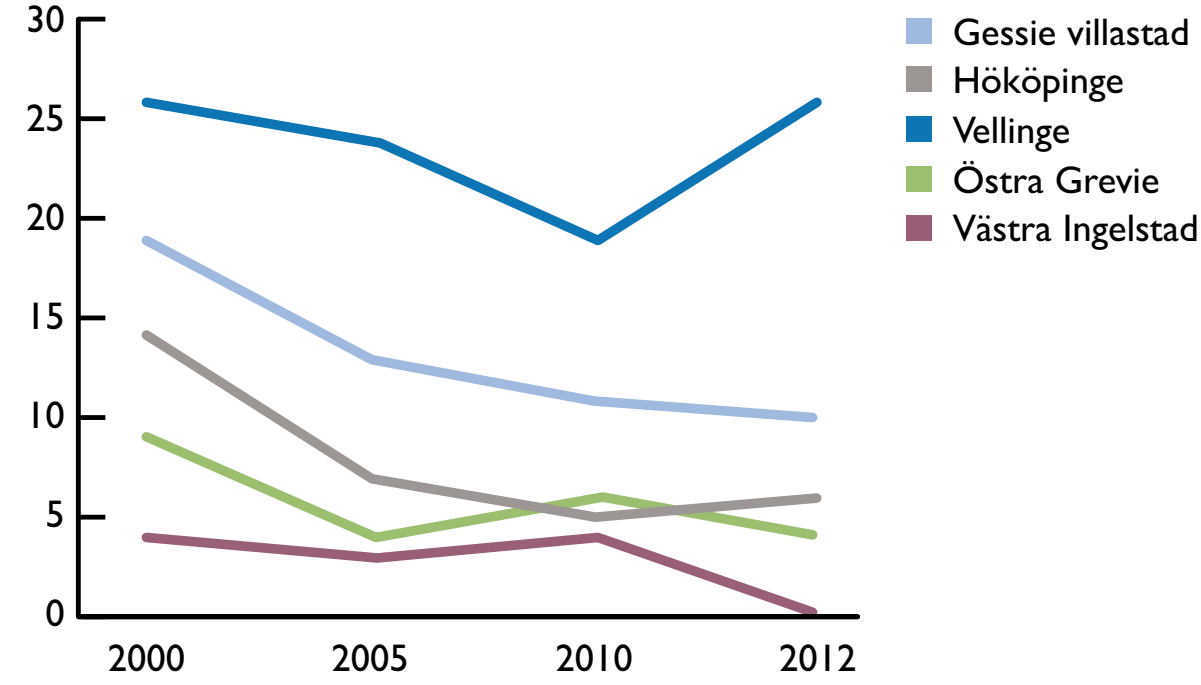
En stor förändring vad gäller fritidshus som övergår till permanent boende har också skett i Höllviken-Ljunghusen 2000-2012 där antalet fritidshus har minskat med ca 350 hus. Anmärkningsvärt är att motsatt trend gäller i Skanör med Falsterbo där antalet fritidshus efter 2005 istället har ökat.

Omvandling av fritidshus är bara en del av den omvandling som sker genom nybyggnation genom bygglov. En stor omvandling sker på Falsterbonäset, särskilt i Höllviken-Ljunghusen där ca 750 nya småhus byggdes i Höllviken mellan 1990 och 2010, till 90 % genom bygglovsgivning med stöd av äldre detaljplaner.



Förändring antal fritidshus 2000-2012. Underlag SCB.

I de mindre tätorterna utanför Falsterbonäset finns det största antalet fritidshus, ca 25, i Vellinge, men utanför tätort finns ca 100, så fritidshusen utanför Falsterbonäset är utspridda i jordbrukslandskapet.

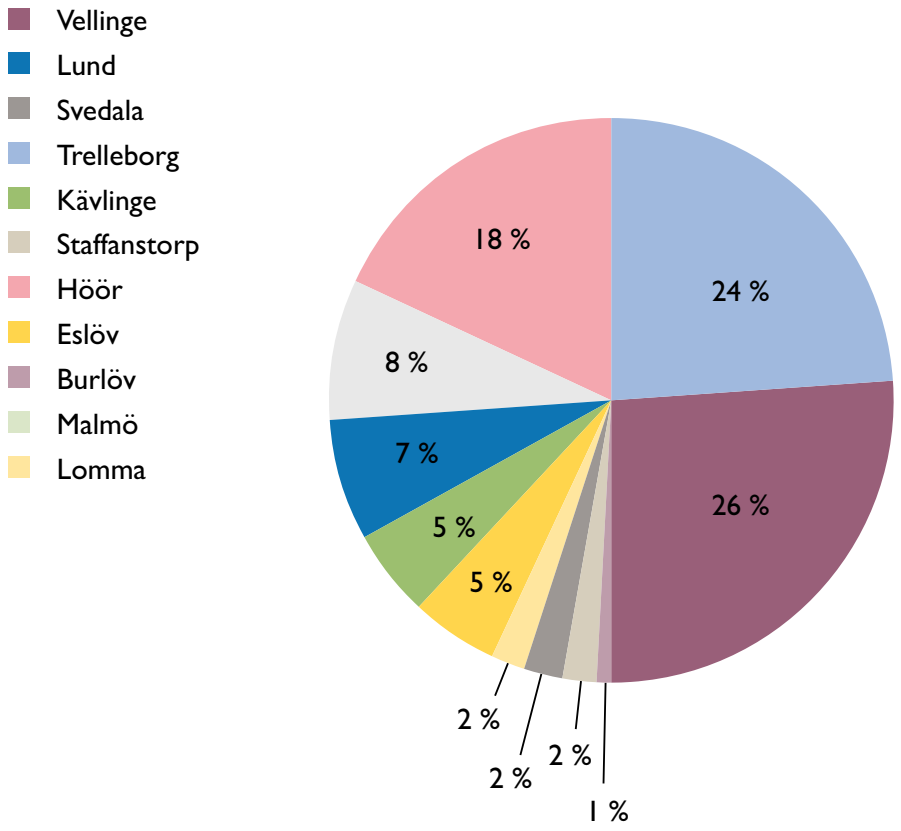


Förändring antal fritidshus 2000-2012. Underlag SCB.

Även regionalt minskar beståndet totalt sett från 8 244 fritidshus 2007 till 7 333 fritidshus 2013, en minskning på 11 % sett över 5 år. Utvecklingen är ungefär likvärdig i alla MalmöLund-regionens kommuner.

Antal fritidshus i MalmöLund-regionen 2007 – 2013							
	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Vellinge	2048	2090	2063	1994	1918	1921	1921
Trelleborg	1871	1872	1881	1821	1832	1811	1760
Höör	1436	1421	1383	1382	1319	1318	1301
Malmö	764	777	735	583	589	644	607
Lund	586	579	563	515	533	524	523
Kävlinge	463	474	442	357	377	366	379
Eslöv	390	381	377	363	395	364	355
Lomma	228	220	221	198	168	179	176
Svedala	159	220	195	147	134	150	147
Staffanstorp	178	151	133	126	105	108	109
Burlöv	121	97	52	61	33	56	55
Totalt	**8244**	**8282**	**8045**	**7547**	**7403**	**7441**	**7333**

Tabell. Antal fritidshus i MalmöLund-regionen 2007-2013, Underlag SCB.



Regional fördelning av fritidshus i MalmöLund-regionen. Vellinge kommun har det högsta antalet fritidshus och de tre kommunerna Vellinge, Höör och Trelleborg tillsammans två tredjedelar av beståndet. Regional fördelning av fritidshus. Underlag SCB.

5.2 Kommunala lägenhets- och tomtköer

5.2.1 MalmöLund-regionens kommunala bostadsbolag

I MalmöLund-regionen har 10 kommuner av 11 allmännyttiga bostadsföretag. Burlöv (Burlövsbostäder), Eslöv (Eslövshem), Höör (Höörs Byggnads AB), Kävlinge (Kävlinge Kommunala Bostads AB), Lund (Lunds kommuns fastighets AB), Malmö (MKB Fastighets AB), Staffanstorp (Staffanstorpshus), Svedala (Bostads AB Svedalahem, Trelleborg (Trelleborgshem), och Vellinge (Vellingebostäder). Lomma kommun saknar ett allmännyttigt bostadsföretag, och två bostadsbolag är vilande.

I MalmöLund-regionen redovisade under räkenskapsår 2014 Malmö och Burlövs kommuner undantag för värdeöverföringar inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration, social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehov för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5 § 1 lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Vellinge kommun redovisar inga sådana värdeöverföringar.

5.2.2 Allmännyttans bestånd

Vellingebostäder har huvudsakligen hyresrätter inom Vellinge tätort men även i Skanör med Falsterbo och Höllviken samt ett fåtal i Östra Grevie och Västra Ingelstad. Av kommunens totala antal lägenheter i flerbostadshus finns ca en tredjedel i allmännyttan.

Ort	Antal lägenheter
Skanör med Falsterbo	171
Ljunghusen	0
Höllviken	105
Rängs sand	0
Vellinge tätort	560
Västra Ingelstad	13
Östra Grevie	12
Hököpinge	0
Övrigt	0

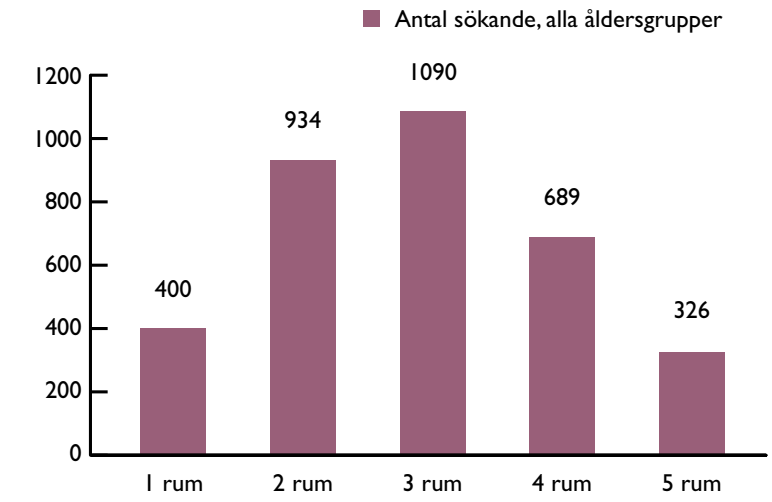
Tabell: Vellingebostäders lägenhetsbestånd 2014.

5.2.3 Vellingebostäders lägenhetskö

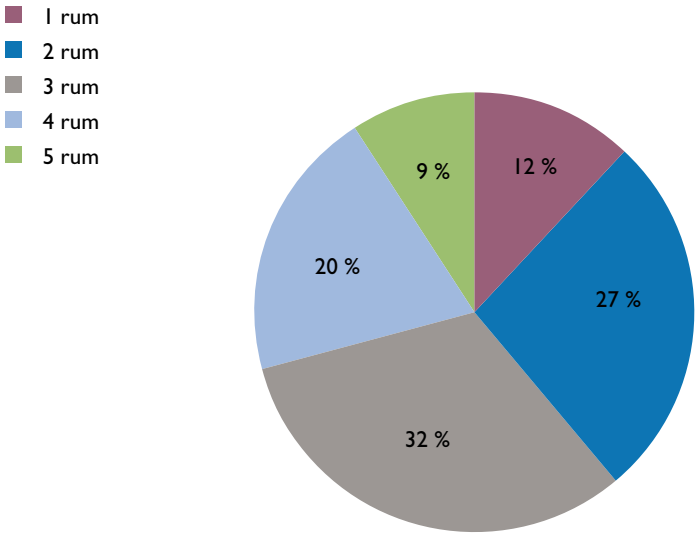
Vellinge kommuns kommunala bostadsbolag, Vellingebostäder AB (VEBOA), är ett helägt dotterbolag till Vellinge Koncern AB. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt. I ägardirektiv, 2011-11-30, för bolaget står att, VEBOA är ett allmännyttigt bostadsföretag vars verksamhet ska bestå i att förvalta, förvärva, exploatera samt försälja mark och byggnader inom kommunen, huvudsakligen för boende vars syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

VEBOA:s bostadskö är i dag web-baserad vilket innebär att det är de köande själv som anmäler intresse för de lägenheter som publiceras. Det är ca 3 500 registrerade i kön i dag och VEBOA bedömer att av dessa är det säkert många som också står i kö hos andra fastighetsbolag i Malmö, Lund, Svedala, Trelleborg osv.

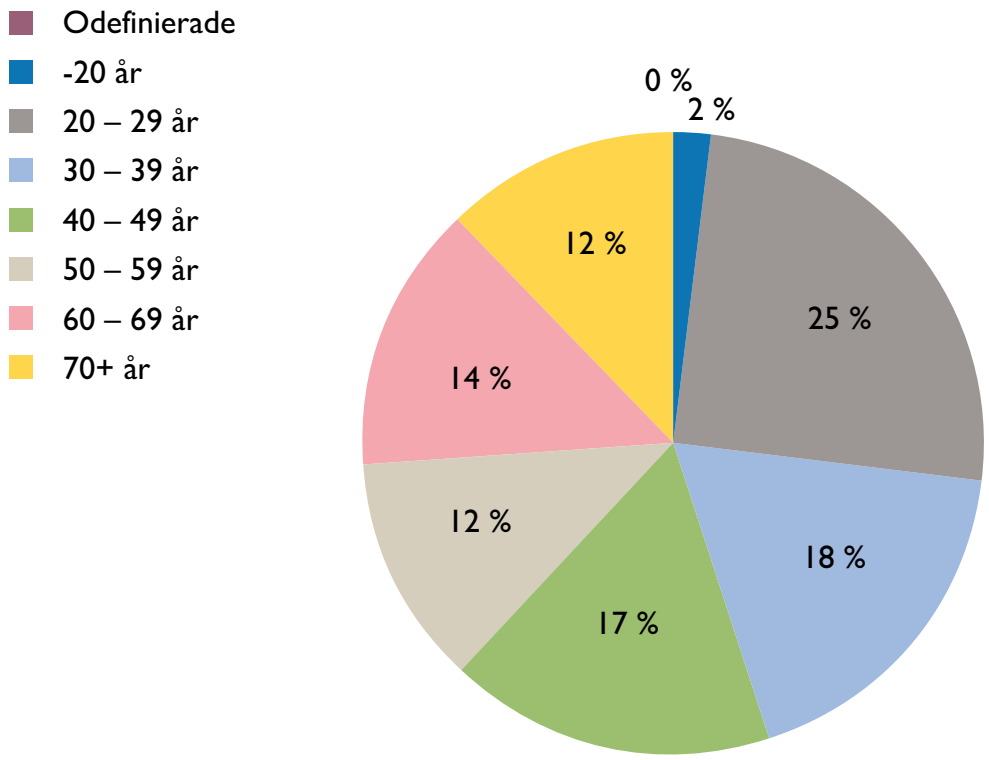
VEBOA gör vidare bedömningen, efter tre år med webbaserad kö, att för varje publicerad lägenhet med en hyresnivå under 8 000 kr/månad är det i snitt 200 intresseanmälningar per publicerad lägenhet. Hyror mellan 8 500-10 000 kr/månad kan ha ca 20 anmälda och för hyror över 10 000 kr/månad kan ca 8 anmälningar finnas. Det är ca 200-250 hushåll som är aktivt sökande.



Total efterfrågan i den kommunala lägenhetskön 2014-11-19. Källa Olivera Klemedsson.

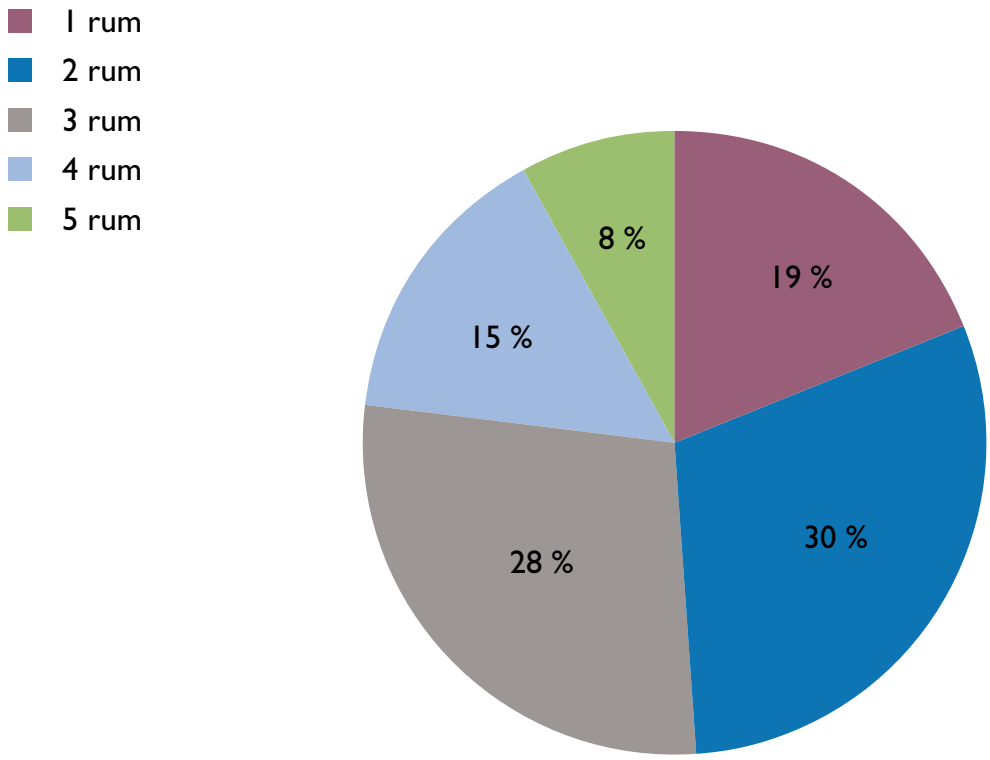


Fördelningen av sökande i den kommunala bostadskön 2014-11-19. Källa: Olivera Klemedsson.

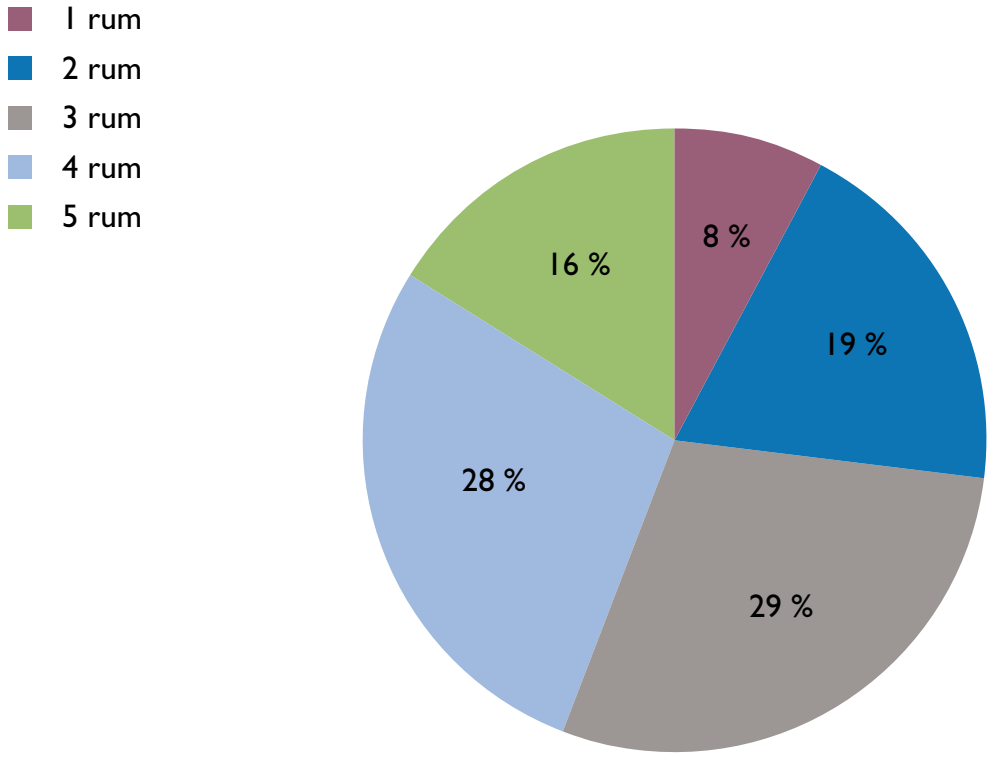


Åldersfördelning i den kommunala (VEBOA) bostadskön. Diagram Olivera Klemedsson.

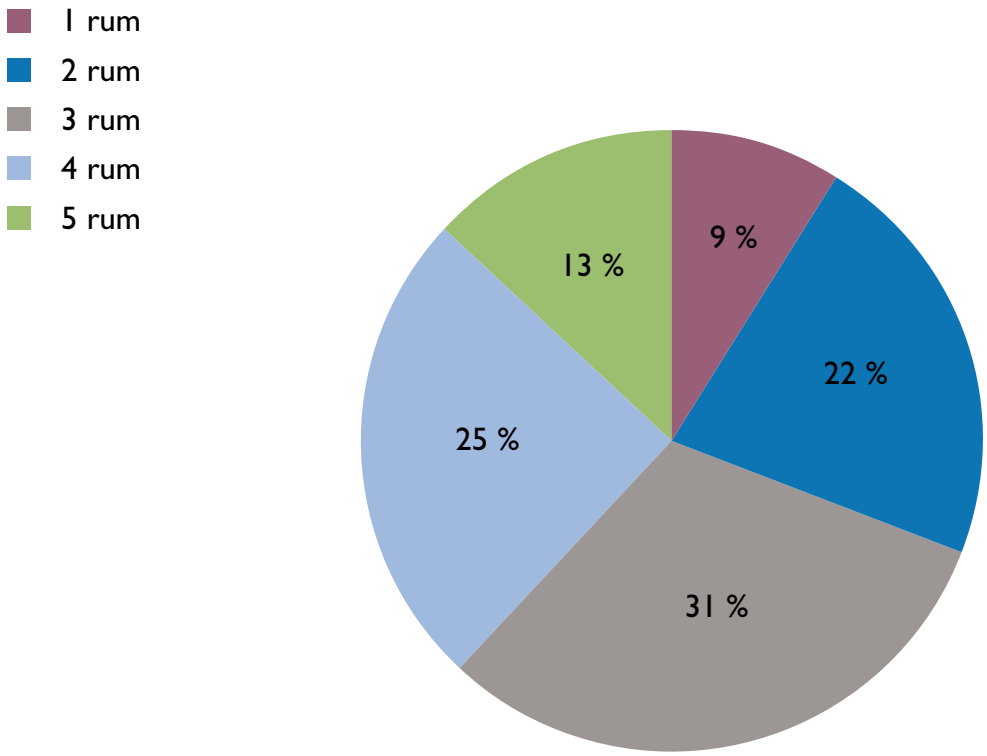
Olika åldersgrupper efterfrågar olika stora lägenheter, men i alla åldersgrupper är efterfrågan stor på mindre lägenheter, 2or och 3or. Särskilt markant är denna efterfrågan i de äldre befolkningsskikten, över 60 år, där ca 80 % efterfrågar en lägenhet som är 3 rum eller mindre.



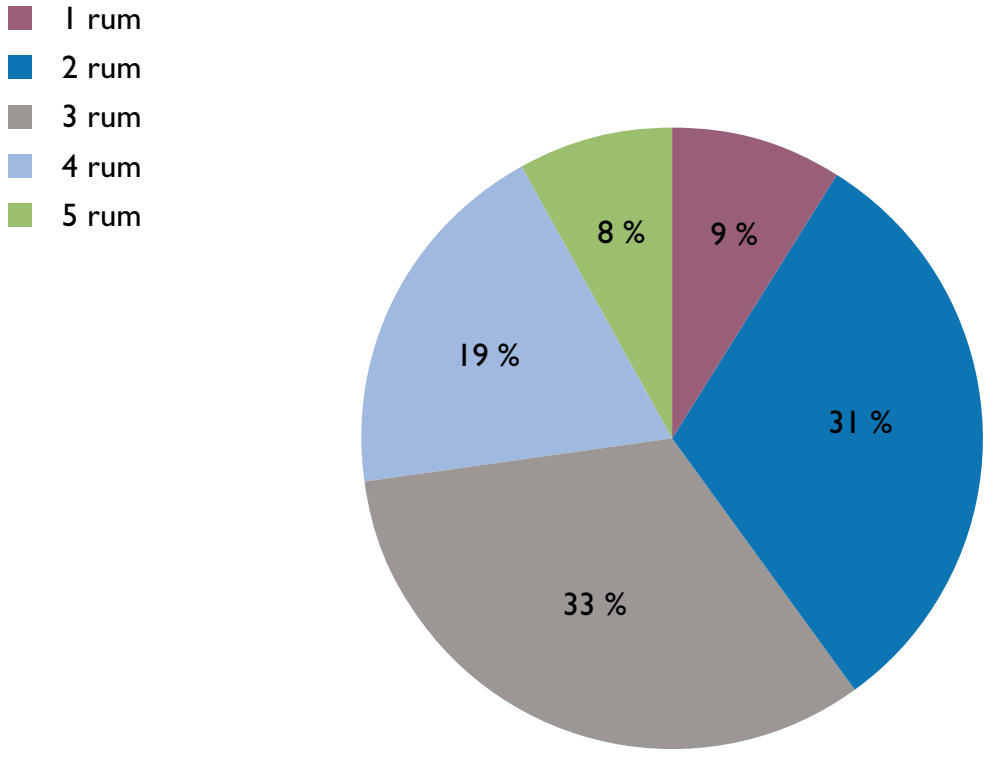
Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 20–29 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19



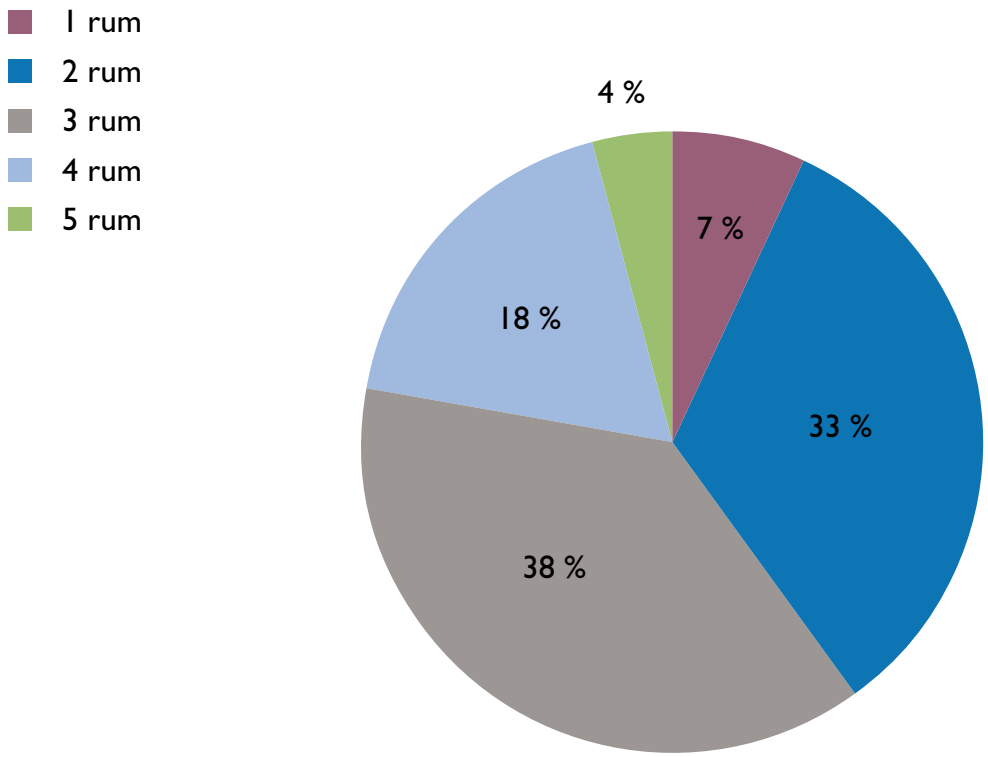
Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 30–39 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19



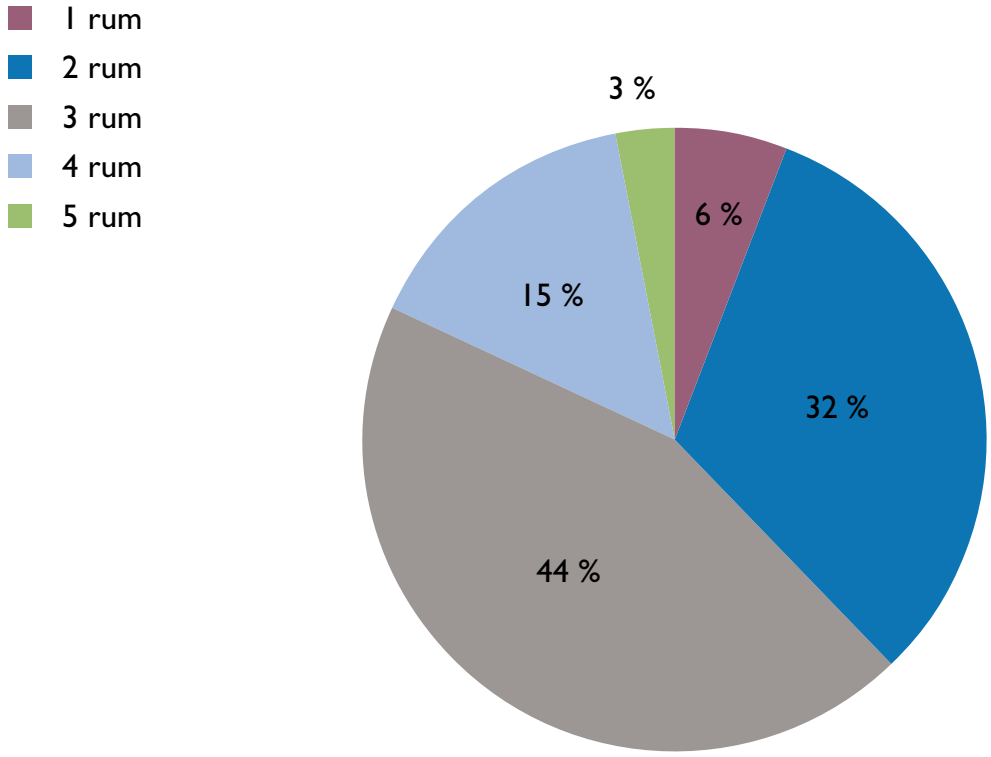
Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 40–49 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19



Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 50–59 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19



Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 60–69 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19



Efterfrågan på de kommunala hyresrätterna 70–99 år. Källa: Olivera Klemedsson 2014-11-19

5.2.4 Den kommunala tomt- och villakön

2014-08-04 stod 336 sökanden i kommunens tomt- och villakö. Tomt- och villakön administreras av balansräkningsenhet mark- och exploatering (MEX). 2015-09-15 fanns 319 sökanden i kön och under 2015 har 19 personer tillkommit. 7 tomter har under 2015 gått till tomtkön och dessa är nu i oktober 2015, i slutfasen av försäljning.

5.3 Slutsatser, bostadsutbud

Tätorterna i kranskommunerna till Malmö och Lund domineras stort av ett småhusutbud. Det är brist på lägenheter i flerbostadshus och hyresrätter för att möta en efterfrågan både från en allt mer åldrande befolkning och från unga vuxna. Den allmänna trenden i regionen är att flera av kranskommunerna vars bebyggelsestruktur liknar Vellinges, liksom Vellinge kommun självt, framgångsrikt kompletterar sina stora småhusbestånd med ett balanserande lägenhetsbestånd i flerbostadshus.

Samtidigt gör en mer balanserad demografi att invånarna kan komma att ställa större och bredare krav på t.ex. centrumverksamheter. I allt blir samhällena allt mer balanserade vilket innebär en stor potential för samhällsplaneringen.

Kommunens stora bestånd av fritidshus utgör en särskild faktor i samhällsplaneringen. Trenden är att förändringstakten i den permanenta bosättningen avtar något, men utvecklingen behöver följas noga för att kunna göra korrekta bedömningar. Utvecklingen skiljer sig från tätort till tätort och det är stora skillnader mellan Höllviken-Ljunghusen, där beståndet minskat med en tredjedel under 2000-talet och Skanör med Falsterbo där beståndet i princip är oförändrat. I samma områden har skett en omfattande omvandling av beståndet genom bygglovsgivning och inflyttning av barnfamiljer. Om trenden håller i sig är troligen befolkningsökningen i framförallt Höllviken underskattad.

De senaste åren har det byggts allt fler 2:or och 3:or i Sverige (se ovan) och det är en trend som är gynnsam för Vellinges demografi. Det bör vara strategiskt riktigt att kommunens bostadsbolag fortsätter satsa på att bygga 2:or och 3:or med hyresrätt både för att komplettera bostadsbeståndet vad gäller lägenhetsstorlekar och vad gäller upplåtelseform.

Omsorgsnämnden har uttryckt ett behov av att även 1:or behöver byggas för de målgrupper nämnden aktivt inriktar sitt arbete på, vilket bör beaktas i kommunens samhällsplanering och VEBOA:s byggnationsplaner.

6 Lokalförsörjningsprogrammet

Kommunstyrelsen beslutade den 2 april 2013, Ks 2013/77 § 36, att fastställa dokumentet *Styrprinciper för Vellinge kommuns lokalförsörjning* (2013-02-15). Dokument innehåller styrprinciper för kommunens lokalförsörjning och lokalanvändning. Principerna gäller för samtliga kommunala verksamheter inklusive de kommunala bolagen Vellinge bostäder AB (VEBOA) och Vellinge Exploaterings AB (VEXAB). Generellt ansvarar BR-Fastighet för lokaler för kommunal service, VEXAB för vårdboenden och VEBOA för hyreslägenheter. Syftet med styrprinciperna är att:

– Säkerställa ett kontinuerligt arbete med att tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och säkra lokaler som bidrar till hög produktivitet och kvalitet i kommunens verksamheter, effektiv användning av kommunens resurser och begränsad påverkan på miljön
– Bidra till en väl fungerande samverkan i lokalförsörjningsfrågor mellan kommunens nämnder, avdelningar/enheter och dess bolag
– Vidmakthålla värdet på det egna fastighetsbeståndet över tiden med låga förvaltningskostnader
– Förtydliga regler och riktlinjer för styrningen av lokalförsörjningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KsAU) beslutar om kommunens lokalförsörjningsplan. Balansräkningsenhet Fastighet, BR-Fastigheter, som leds av fastighetschefen ansvarar för kommunens lokalförsörjning, med vilket avses planering, anskaffning, anpassning, vidmakthållande och avveckling av ägda eller hyrda fastigheter och lokaler. I uppdraget ingår att upprätta förslag till lokalförsörjningsplan.

Genom utvecklingsstrategin har en Lokalresursplan – rätt lokal med framförhållning tagits fram. Lokalförsörjningsprogrammet ska fastställas av Kommunfullmäktige efter prioriteringsbeslut i KsAU och ligger till grund för budget- och investeringsprocessen.

Kommunens lokalförsörjningsprogram är beroende av förutsägelser av framtida behov, i första hand befolkningsprognosen. Befolkningsprognosen i sin tur är beroende av förväntat bostadsbyggande och utfall av detta. Brist på kommunal lokalförsörjning kan leda till svårigheter för bostadsförsörjningen. I lokalresursplanen, 2014-12-09 beräknas behovet av platser i skolor och inom olika former av boende för äldre.

Lokalresursplanen sträcker sig till år 2019. Nedan redovisas uppgifter från lokalförsörjningsprogrammet och befolkningsprognos. Bedömning av överskott och brist på platser görs av Utbildnings- respektive Omsorgsnämnden i enighet med befolkningsprognosen.

6.1 Skolor och förskolor

Principen för utbyggnad av skolor och förskolor är att barn ska kunna få tillgång till verksamheten i närheten av sitt boende. Det innebär att elever i grundskola ska erbjudas plats inom kommundel och barn i förskola inom tätort. Kommunens gymnasieskola har upptagningsområde i hela kommunen.

6.1.1 Gymnasieskola

Sundsgymnasiet har upptagningsområde i hela kommunen, men också elitsatsning inom golf och ridsport med rikstäckande intagning.

Gymnasieskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (16 – 18 år)	Befolkning 2019 (16 – 18 år)
Sundsgymnasiet	G1-3	Ca 1000	1296	1443

Tabell: Sundsgymnasiet. Befolkning 2015-2019 (16-18 år). Prognos KAAB, hela kommunen.

6.1.2 Grundskolor

För grundskolor sker redovisningen per kommundel

6.1.2.1 Skanör-Falsterbo kommundel

Här redovisas högstascenariet för Skanör-Falsterbos kommundel. Kommundelen innehåller förutom tätorten endast ett fåtal invånare. I högstascenariet ingår full utbyggnad av Skanörs vångar. Även med en utbyggnad kommer troligen överskott på grundskoleplatser i kommundelen att råda.

Grundskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (6 – 15 år)	Befolkning 2019 (6 – 15 år)
Skanör Falsterbo Montessori	Åk 0 – 9	150		
Skanör skola (huvudbyggnaden)	Åk 0 – 9	375		
Skanörsgården	Åk 0 – 9	55		
Tångvalla skola (huvudbyggnaden)	Åk 0 – 9	450		
Tångvallagården	Åk 0 – 9	70		
Totalt: grundskola, Skanör med Falsterbo, högstascenario	**Åk 0 – 9**	**1100**	**857**	**870**

Tabell: Grundskolor i Skanör-Falsterbo kommundel. Befolkning 2015-2019 (6-15 år). Prognos KAAB, Skanör-Falsterbo kommundel.

6.1.2.2 Rängs kommundel

I Rängs kommunel råder överskott på grundskoleplatser. Även i ett högstascenario med utbyggnad av Östra Höllviken kommer troligen överskottet att bestå år 2019. En reservation ska göras p.g.a. oförutsägbarheten i omvandlingen av det befintliga beståndet i Höllviken-Ljunghusen. Kommundelen inkluderar Höllviken, Ljunghusen, Rängs sand samt vissa småorter och delar av jordbrukslandskapet.

Grundskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (6 – 15 år)	Befolkning 2019 (6 – 15 år)
Håslövs byaskola	Åk 0 – 9	90		
Ljungenskolan	Åk 0 – 9	550		
Sandeplan	Åk 0 – 9	600		
Stora Hammar	Åk 0 – 9	550		
Ängdala	Åk 0 – 9	550		
Totalt: grundskola, Rängs kommundel, högstascenario	**Åk 0 – 9**	**2340**	**2235**	**2098**

Tabell: Grundskolor i Rängs kommundel (Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand m.m.). Befolkning 2015-2019 (6-15 år). Prognos KAAB, Rängs. kommundel

6.1.2.3 Vellinge kommundel

Vellinge kommundel inkluderar förutom Vellinge tätort, Gessie villastad, Hököpinge, och Gessie kyrkby vissa småorter och delar av jordbrukslandskapet. Med en utbyggnad av Herrestorpsskolan täcks troligen behovet av grundskoleplatser.

Grundskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (6 – 15 år)	Befolkning 2025 (6 – 15 år)
Herrestorpsskolan	Åk 0 – 9	270		
Södervångsskolan	Åk 0 – 9	550		
Framtidskompassen,Vellinge (privat)	Åk 0 – 9	400		
Utbyggnad av Herrestorp	Åk 0 – 9	(280)		
Totalt: grundskola, Vellinge kommundel	**Åk 0 – 9**	**1500**	**1332**	**1384**

Tabell: Grundskolor i Vellinge kommundel. Befolkning 2015-2019 (6-15 år). Prognos KAAB, Vellinge. kommundelt.

6.1.2.4 Månstorps kommundel

I Månstorps kommundel ingår orterna längs Trelleborgsbanan med ny persontrafik 2016, Västra Ingelstad och Östra Grevie samt Arrie och några småorter och delar av jordbrukslandskapet. Endast en privat grundskola, Framtidskompassen i Västra Ingelstad, ligger i kommundelen. Behovet av grundskoleplatser är troligen täckt i kommundelen.

Grundskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (6 – 15 år)	Befolkning 2019 (6 – 15 år)
Framtidskompassen,Västra Ingelstad	Åk 0 – 9	431		
Totalt: grundskola, Månstorp, östra kommundelarna	**Åk 0 – 9**	**485**	**1332**	**1384**

Tabell: Grundskolor i Månstorps kommundel. Befolkning 2015-2019 (6-15 år). Prognos KAAB, Vellinge. kommundel

6.1.3 Förskolor

För förskolor redovisas antalet platser både per kommundel och per tätort. Eftersom närheten till bostad är ett starkt önskemål kan brist eller överskott uppkomma även om det råder balans i kommundelen. Siffrorna redovisas för åldersgruppen 0-5 år. En del barn i dessa åldrar går inte i förskola.

6.1.3.1 Skanör med Falsterbo

Här redovisas högstascenariet för Skanör-Falsterbos kommundel. Med en utbyggnad av Skanörs vångar kan en brist på förskolor uppkomma.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Skanör Falsterbo Montessori	1 – 5 år	65		
Skanörs förskola	1 – 5 år	115		
Skanörsgården	1 – 5 år	20		
Tångvallas förskola	1 – 5 år	135		
Tångvallagården	1 – 5 år	30		
Familjedaghem	1 – 5 år	10		
Totalt: Skanör med Falsterbo, högstascenario	**1 – 5 år**	**375**	**404**	**454**

Tabell: Förskolor i Skanör med Falsterbo. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB.

6.1.3.2 Rängs kommundel

I Rängs kommundel ingår tätorterna Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand liksom vissa småorter och delar av jordbrukslandskapet. Beräkningen bygger på ett högstascenario med utbyggnad av Östra Höllviken före 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Totalt: Rängs kommundel	**1 – 5 år**	**900**	**905**	**974**

Tabell: Förskolor i Rängs kommundel, totalt. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB. I prognosen ingår en utbyggnad av Rängs sand efter att förbifart Kämpinge byggs.

6.1.3.3 Ljunghusen

Beräkningen av befolkningen i Ljunghusen utgår från att området väster om Opus byggs ut.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Vikenstugan	1 – 5 år	120		
Totalt: Ljunghusen	**1 – 5 år**	**120**	**136**	**169**

Tabell: Förskolor i Ljunghusens tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Ljunghusens tätort.

6.1.3.4 Höllviken

Beräkningen av Höllviken förutsätter ett högstascenario där Östra Höllviken byggs ut.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Pärlans Montessori	1 – 5 år	35		
Arkens förskola	1 – 5 år	30		
Granviks förskola	1 – 5 år	110		
Gyatrollets förskola	1 – 5 år	55		
Henriks hage	1 – 5 år	110		
Skolgångens förskola	1 – 5 år	110		
Stora Hammars förskola	1 – 5 år	80		
Ängadala förskola	1 – 5 år	120		
Kämpingestugan	1 – 5 år	40		
Totalt: Höllviken	**1 – 5 år**	**690**	**657**	**687**

Tabell: Förskolor i Höllvikens tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Höllvikens tätort.

6.1.3.5 Rängs sand

I Rängs sand råder för närvarande en viss stiltje i utbyggnaden vilket innebär att antalet förskoleplatser troligen kommer att räcka.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Rängbågens förskola	1 – 5 år	90		
Totalt: Rängs sand	**1 – 5 år**	**90**	**114**	**118**

Tabell: Förskolor i Rängs sands tätort. Befolkning 2015-2025 (1-5 år). Prognos KAAB, Rängs sands tätort. Prognosen bygger på att 150 bostäder byggs ut efter att förbifart Kämpinge genomförs.

6.1.3.6 Vellinge kommundel, totalt

I Vellinge kommundel innebär de ambitiösa utbyggnads-planerna att det troligen kan bli brist på förskoleplatser.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Totalt: Vellinge kommundel	**1 – 5 år**	**665**	**711**	**851**

Tabell: Förskolor i Vellinge kommundel. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Vellinge kommundel.

6.1.3.7 Vellinge tätort

I Vellinge tätort kommer troligen bristen på förskoleplatser att öka fram till 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Herrestorps förskola	1 – 5 år	175		
Norrevångs förskola	1 – 5 år	90		
Solblommans förskola	1 – 5 år	75		
Asklunda Montessori (privat)	1 – 5 år	60		
Familjedaghem	1 – 5 år	20		
Totalt: Vellinge tätort	**1 – 5 år**	**440**	**535**	**647**

Tabell: Förskolor i Vellinge tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Vellinge tätort.

6.1.3.8 Hököpinge

I Hököpinge kommer den nya förskolan troligen att innebära ett överskott av förskoleplatser fram till 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Bruksparkens förskola (Hököpinge)	1 – 5 år	100		
Utbyggnad av ny förskola i Hököpinge (Hököpinge)	1 – 5 år	100		
Totalt: Hököpinge	**1 – 5 år**	**200**	**132**	**164**

Tabell: Förskolor i Hököpinge tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Hököpinge tätort.

Brist på platser i Gessie villastad kan sannolikt mötas med överskottet i Hököpinge.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Gessie Montessoristugan	1 – 5 år	25		
Totalt: Gessie villastad	**1 – 5 år**	**25**	**44**	**38**

Tabell: Förskolor i Gessie villastad. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Gessie villastad tätort.

6.1.3.9 Månstorps kommundel, totalt

I Månstorps kommundel uppkommer troligen ingen brist på förskoleplatser före år 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Totalt: Månstorps kommundel	**1 – 5 år**	**280**	**250**	**302**

6.1.3.10 Västra Ingelstad

Med byggandet av en ny förskola i Västra Ingelstad uppkommer ett överskott av förskoleplatser i tätorten.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Månstorps förskola/Västra Ingelstad	1 – 5 år	90		
Ny förskola i Månstorp	1 – 5 år	80		
Totalt: Västra Ingelstad	**1 – 5 år**	**170**	**100**	**143**

Tabell: Förskolor i Västra Ingelstad tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Västra Ingelstad tätort.

6.1.3.11 Östra Grevie

I Östra Grevie kan en större brist på förskoleplatser uppstå till år 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Östra Grevie Montessori	1 – 5 år	50		
Totalt: Östra Grevie	**1 – 5 år**	**50**	**105**	**120**

Tabell: Förskolor i Östra Grevie tätort. Befolkning 2015-2019 (0-5 år). Prognos KAAB, Östra Grevie tätort.

6.1.3.12 Arrie

I Arrie uppkommer troligen en liten brist på förskoleplatser fram till år 2019.

Förskola	Typ	Platser	Befolkning 2015 (0 – 5 år)	Befolkning 2019 (0 – 5 år)
Arrie förskola	1 – 5 år	60		
Totalt: Arrie	**1 – 5 år**	**25**	**45**	**39**

Tabell: Förskolor i Arrie. Befolkning 2015-2019 (0-5 år) i Arrie tätort. Prognos KAAB, Arrie tätort.

6.2 Vård och omsorg

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i oktober 2014 att ställa sig bakom omsorgsnämndens behovsanalys gällande äldre, LSS-målgrupper och ensamkommande flyktingbarn enligt tjänsteskrivelse av Catharina Byström, Ks 2014/576, On 2014/245, Demografisk prognos för omsorgsnämnden 2015 – plan 2016-2020.

Behoven av anpassat boende för äldre, LSS och ensamkommande flyktingbarn kommer att öka under perioden 2016-2020. Skrivelsen bygger på samma befolkningsprognos som bostadsförsörjningsprogrammet, samt en analys av de faktiska behoven. Osäkerheten i prognoserna för målgrupperna är låg, förutom för flyktingmottagandet där vi i dagsläget vet att behoven kommer att öka, men inte hur mycket.

6.2.1 Vård- och omsorgsboende

Omsorgsnämnden beräknar utifrån dagens behov i förhållande till målgruppen att behovet av permanenta platser på vård- och omsorgsboende i kommunen kommer att öka med 112 platser till år 2020 och då vara uppe i totalt ca 300 platser. Under perioden 2020-2030 kommer behoven att ytterligare öka då gruppen 85+ kommer att stiga till totalt 1656 personer enligt prognosen. Principen för kommunens vård- och omsorgsboende är att den som beviljats boende har möjlighet att välja boende och område i mån av plats. Osäkerheten i prognoserna är låg. Åldersgruppen 80+ kommer att nästan fördubblas under perioden 2015-2025 vilket kommer att ställa stora krav på kommunens beredskap för vård- och omsorgsboende.

Omsorgsboende	Platser	Kommundel	Befolkning 80 – w 2015	Befolkning 80 – w 2025
Eskilsgården	38	Vellinge	381	676
Månstorps ängar	56	Månstorp	80	149
Månstorps ängar tillbyggnad	Okänt	Månstorp		
St. Knut	56	Skanör-Falsterbo	485	874
St. Knut tillbyggnad	36	Skanör-Falsterbo		
Aspen	8	Skanör-Falsterbo		
Postiljonen	24	Räng	652	1259
Nya Krondalsgården	74 (+40)	Räng		
Krondalsgården (utgår)	30	Räng		
Totalt: Arrie	**292**	**Kommunen**	**1598**	**2958**

Tabell: Kommunens omsorgsboenden 2015-2025.

6.2.2 Trygghets- och servicelägenheter

Trygghetsbostäder är en relativt ny boendeform som har tillkommit som ett alternativ för att ge äldre, som önskar det, tillgång till större gemenskap och trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Trygghetsbostäder kräver inte biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Man måste ha fyllt 70 år för att inneha en trygghetslägenhet, men det räcker om en av flera makar, syskon eller sambor uppfyller det kravet (Boverket).

I kommunen finns även servicelägenheter med andra kriterier för tillgång. Den sökande ska vara 75 år eller äldre, varit mantalsskriven i Vellinge kommun minst ett år samt ha ett varaktigt behov av ADL-stöd (Aktiviteter i Dagligt Liv) enligt den s.k. byggstensmodellen. Social förtur kan beslutas om.

Trygghetslägenheter	Platser	Kommundel
Postgården	32	
Almgården	22	
Almgården, planerade	20	
Bäckagården	42	
Totalt	**96**	**Kommunen**

Tabell: Kommunens omsorgsboenden 2015-2025.

6.2.3 LSS

Omsorgsnämndens analys av behov av gruppbostäder och satellitlägenheter, LSS, bygger på faktiska behov inom kommunen och till dessa kan tillkomma en inflyttning från andra kommuner. Omsorgsnämnden gör bedömningen att behovet kan tillfredsställas genom ett nytt LSS gruppboende/år samt 5 nya satellitlägenheter under perioden 2015-2018. Eventuellt kan behovet också tillgodoses utanför kommunen. Dessa lägenheter kan också komma ifråga enligt LVU eller LVM.

Principen för LSS-boende är att medlemmar i kommunen måste acceptera boende i alla kommundelar, och även utanför kommunen.

Kommunen har även totalt ca 21 resurslägenheter.

LSS-boende, lång tid	Platser	Kommundel
Storgatan	6	
Falsterbovägen	6	
Bäckahästen	6	
Bäckahästen, planerade	6	
Lillgården (Soc. Psyk)	16	
Gruppbostäder		
Satellitlägenheter		
Totalt	**40**	**Kommunen**

Tabell: LSS-boende (lång tid) i kommunen.

LSS-boende, kort tid	Platser	Kommundel
Ljungklockan (ungdom), planerade	4	
Bäckahästen (ungdom), utgår	(5)	
Storgatan (äldre)	1	
Ljungklockan (äldre), planerade	1	
Totalt	**6**	**Kommunen**

Tabell: LSS-boende (kort tid) i kommunen.

Resurslägenheter	Platser	Kommundel
Totalt	**21**	**Kommunen**

Tabell: Platser i kommunen, resurslägenheter. Lägenheterna finns i 7 olika bostadsrättsföreningar i kommunen, vilka ej anges här.

6.2.4 HVB - Ensamkommande flyktingbarn

Idag, oktober 2015, har kommunen ansvar för ca 60 ensamkommande barn. 9 permanenta HVB-platser finns och ytterligare 18 förväntas vara klara under slutet av år 2015. Omsorgsnämnden bedömer att det idag (2015-09-22, dnr. On 2015/182) finns ett behov av ytterligare 40 HVB-platser men behovet kan komma att öka. I ärende Ks 2015/584, oktober 2015, redogörs för ett akut behov av nya platser.

Då kommunen enligt socialtjänstlagen även har ett ansvar för ungdomar i en övergångsperiod till vuxenlivet, efter att de fyllt 18 år, behövs övergångslägenheter så att ungdomarna kan flytta från HVB-hemmet till egen bostad med t.ex. boendestöd. Sådana övergångslägenheter finns inte i tillräckligt antal i dagsläget.

HVB-boende	Platser	Kommundel
Fädriften	9	
Paviljonger	9	
Totalt	**18**	**Kommunen**

Tabell: HVB-platser i kommunen, oktober 2015.

6.2.4.1 Anhöriginvandring

Under 2015 har kommunen även tagit emot anhöriginvandring vilket betyder behov av etableringsbostäder. Migrationsverket räknar med att 10 % av de ensamkommande barnen efterföljs av anhöriga vilket skulle betyda att sex nya anhörigfamiljer kommer till Vellinge under år 2015/2016.

6.2.4.2 Segregation

För att undvika segregering är det viktigt att resurslägenheter, etableringsbostäder och utslussningslägenheter inte lokaliseras i enstaka flerbostadshus utan sprids över tätorter och kommundelar. Omsorgsnämnden har antagit en Vellingemodell för etablering och arbete där detta beskrivs.

Även lokalisering av gruppboenden och satellitlägenheter för målgruppen LSS bör fördelas enligt dessa principer.

6.3 Kultur och fritid

En sammanställning av kommunala anläggningar för kultur och fritid har gjorts i lokalförsörjningsprogrammet. Icke-kommunala anläggningar har inte inventerats. I nedanstående tabell har inte behoven relaterats till särskilda åldersgrupper vilket vore lämpligt för en bedömning av behoven.

Anläggning	Skanör med Falsterbo	Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand (Rängs kommundel)	Vellinge tätort-Hököpinge (Vellinge kommundel)	Västra Ingelstad-Östra Grevie (Månstorps kommundel)	Övrigt
Befolkning 2015, total	*7104*	*14899*	*9246*	*3009*	
Befolkning 2025, total	*7726*	*16027*	*11214*	*4079*	
Kulturskola	Nej	Nej	Ja	Nej	
Bibliotek	Ja	Ja	Ja	Ja	
Sporthall	Ja (2)	Ja (2)	Ja	Ja	
Idrottsplats	Ja	Ja	Ja (2)	Nej	
Simhall	Nej	Nej	Ja	Nej	
Fritidsgård	Ja	Ja	Ja	Ja	
Scoutgård	Nej	Ja	Ja	Nej	
Ridhus	Ja (2)	Ja	Ja	Nej	
Representationsbyggnad och Naturum	Ja (2)	Nej	Nej	Nej	
Konsthall	Ja (4)	Nej	Nej	Nej	
Naturrekreation, anläggning	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Totalt (anläggningar)	**12**	**8**	**9**	**302**	

Tabell: Kommunala kultur- och fritidsanläggningar.

Antalet kommunala anläggningar för kultur- och fritid fördelas efter ovanstående tabell. Behov av nya anläggningar i kommunens utvecklingsorter kan uppstå efter hand som utbyggnad enligt bostadsförsörjningsprogrammet sker.

6.4 Slutsatser lokalförsörjning

Med utbyggnaden av Herrestorpsskolan är behovet av grundskoleplatser troligen väl tillgodosett i kommunens olika delar fram till år 2019. Brist på förskoleplatser kan uppkomma om bostadsförsörjningsprogrammets högstascenario genomförs. Behovet av utbyggnad av vård- och omsorgsboende samt flyktingboende kommer att öka inom perioden 2015-2025.

Omsorgsnämnden beräknar att behovet av permanenta platser på vård- och omsorgsboende i kommunen kommer att öka med 112 platser till år 2020 och då vara uppe i totalt ca 300 platser.

Omsorgsnämnden bedömer att det finns ett stort behov av ytterligare platser. Förutom för ensamkommande barn kommer troligen ny lagstiftning innebära att kommunen också behöver möta ett behov av boende för nyanlända i allmänhet.

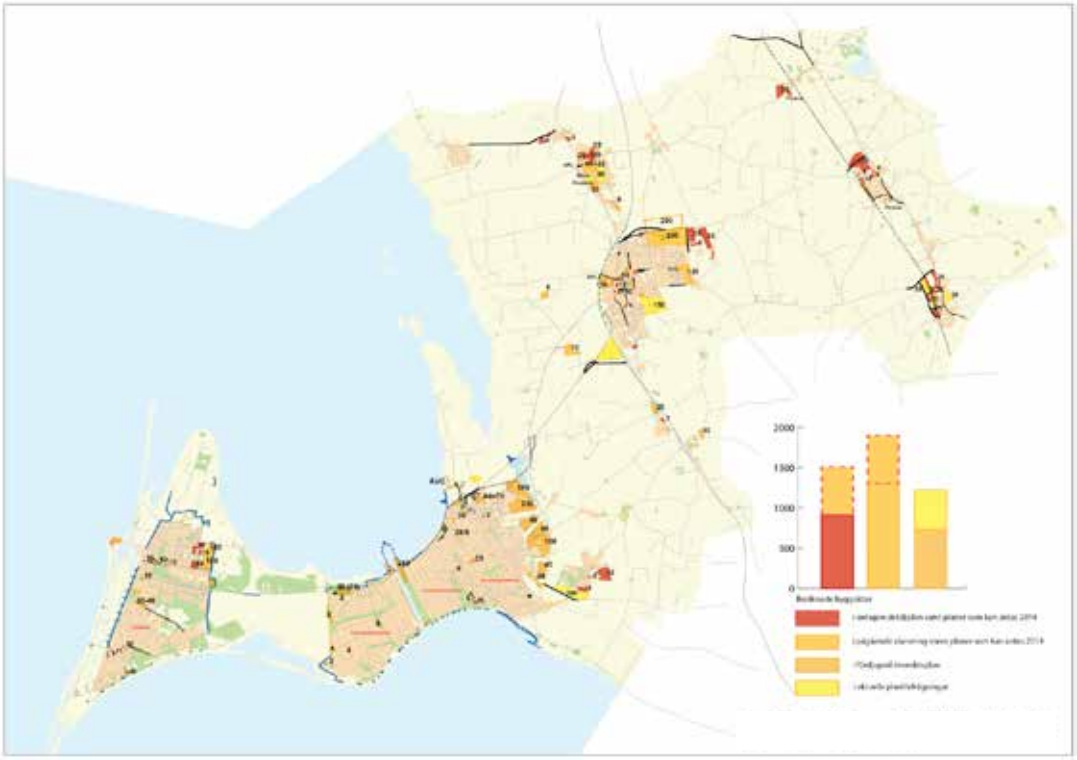
Behov av nya anläggningar för kultur- och fritid i kommunens utvecklingsorter kan uppstå efter hand som utbyggnad enligt bostadsförsörjningsprogrammet sker.

7 Bostadsförsörjning per geografiskt område

Kommunen har ca 50 projekt för bostadsutbyggnad i översiktsplanen där detaljplanearbete ännu inte påbörjats. De flesta av dessa bör påbörjas inom 25 år. Inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet rekommenderas att detaljplanearbete inte inleds i dessa projekt under perioden 2015-2025, med undantag för ett fåtal strategiska projekt.

De strategiska projekten är centrumutveckling och bostadsbebyggelse i Västra Ingelstad, kanalprojektet i Höllviken, samt centrum- och bostadsutveckling i Höllviken och Vellinge tätort.

I övrigt bör de projekt som finns i kommunens planberedskap på kort sikt räcka till för att klara bostadsförsörjningen under perioden 2015-2025.



Planberedskap för Vellinge kommun enligt tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander

Kommunens planberedskap kort sikt beräknades under våren 2014. Resultatet är redovisat i tjänsteskrivelse Ks 2014/279. Arbetet har legat till grund vidare bearbetning i bostadsförsörjningsprogrammet och redovisas mer detaljerat för varje ort i detta kapitel.

Beräkning av planberedskap enligt Tjänsteskrivelse Dnr: Ks 2014/279	
Enstakta obebyggda tomter i bebyggda områden	250
Avstyckning, nettopermanentning av fritidshus mm	250
Bostäder inom antagna detaljplaner	900
Bostäder inom detaljplaner som kan antas 2014/inom ett år	600
Totalt	**2000**

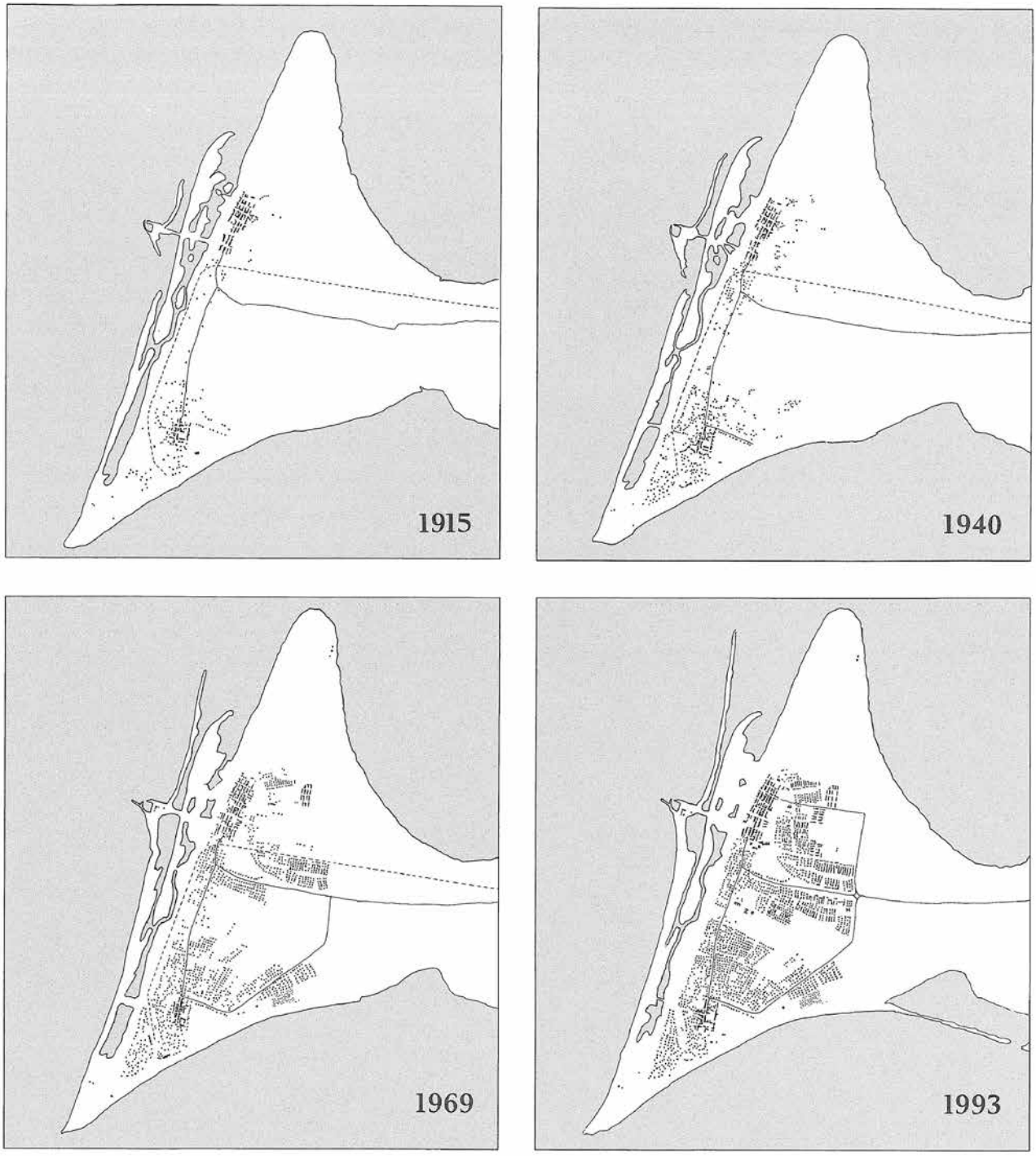
De större tätorterna beskrivs var för sig och kapitlet avslutas med ett samlat avsnitt om jordbrukslandskapet, de mindre tätorterna och småorterna. I varje delkapitel redovisas per tätort den historiska utbyggnaden av orten, detaljplaneläggning och befolkningsutveckling mellan 1990 och 2010, kommunens långsiktiga samhällsplaneringsperspektiv (Översiktsplanen), kommunens kortsiktiga samhällsplaneringsperspektiv (Planberedskap), samhällsutveckling i form av t.ex. permanent inflyttning i fritidshus samt restriktioner för markanvändning. Varje delkapitel avslutas med slutsatser för ortens utveckling.

7.1 Skanör med Falsterbo

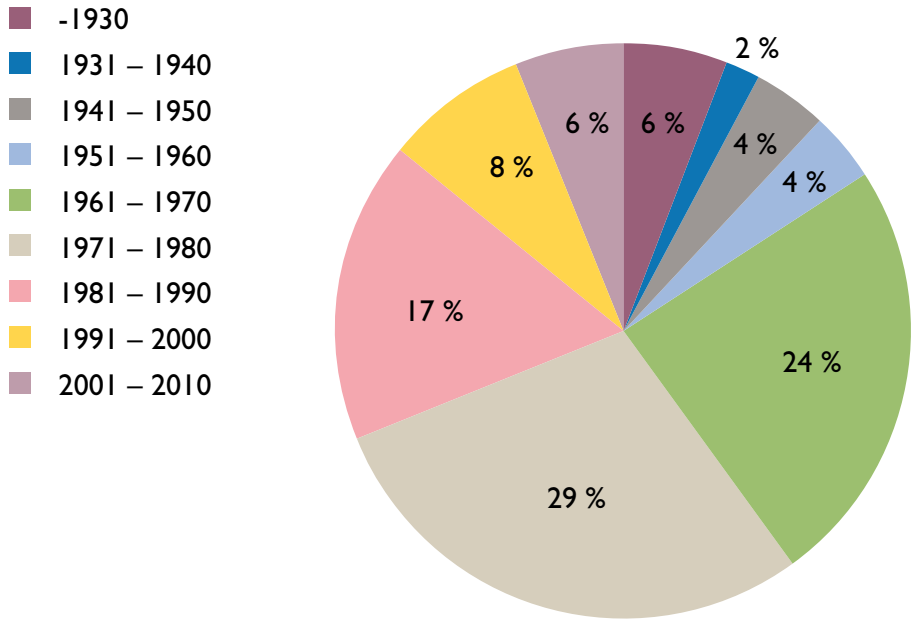
Ortofoto över Skanör med Falsterbo (aktuellt maj 2012).

7.1.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

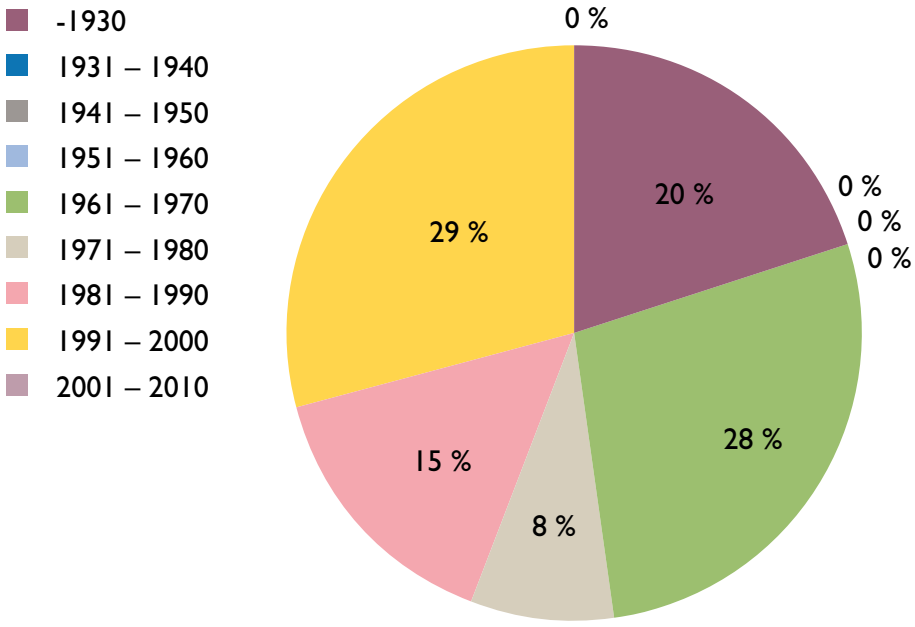
Historiska skillnader mellan Skanör respektive Falsterbo påverkar bebyggelsestrukturen. Förutom stadskärnornas äldre historia och karaktär har Skanör till större delen byggts ut med 1960- och 70-tals grupphusområden medan Falsterbo har ett större inslag av områden som har varit fritidshusområden. Det har fram till 1990-talet funnits möjligheter att expandera på vångarna, men därefter har bebyggelsen varit begränsad till att växa inåt.



Ur *Skanör och Falsterbo utanför stadskärnorna.*

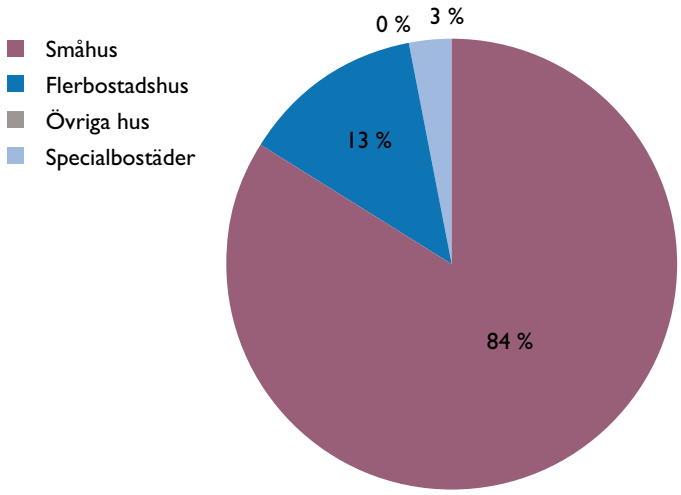


Skanör med Falsterbo, småhus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

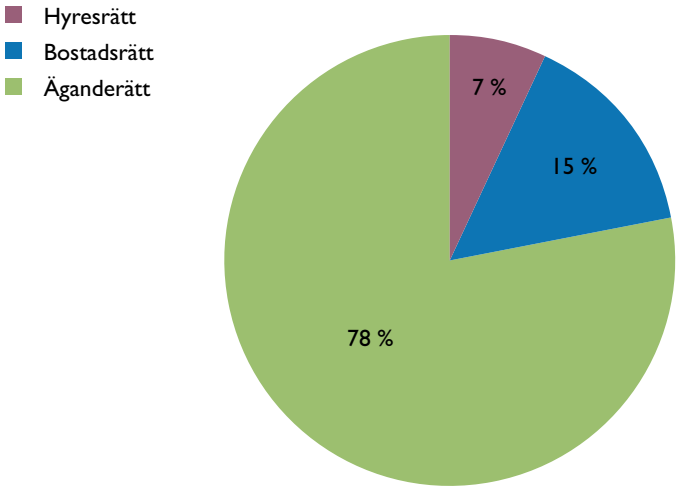


Skanör med Falsterbo, lägenheter i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Totalt fanns 2 598 småhus, 393 lägenheter i flerbostadshus, 10 lägenheter i övriga hus och 85 specialbostäder i Skanör med Falsterbo år 2013. Orten är en utpräglad småhustätort.



Skanör med Falsterbo. Fördelning av lägenheter i småhus respektive flerbostadshus 2013. Källa SCB.



Skanör med Falsterbo. Fördelning lägenhetsbestånd efter upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

Tätortens bebyggelsestruktur var väl etablerad år 1990, då 86 % av småhusen och 71 % av lägenheter i flerbostadshus var byggda. Under perioden 1990-2010 antogs detaljplaner för ca 35 småhus och ca 160 lägenheter i flerbostadshus, huvudsakligen senior- och vårdboende. Detaljplanen för Skanörs vångar har inte räknats med då byggnation inte påbörjats 2010. Antalet faktiskt byggda lägenheter under perioden var ca 370 småhus och 115 lägenheter i flerbostadshus. Under perioden skedde en permanent inflyttning i ca 70 fritidshus varav många säkert innebar nybyggnation på fastigheten. Övrig nybyggnation skedde i det befintliga beståndet. Mellan 1995 och 2010 har den totala befolkningsmängden i Skanör med Falsterbo ökat med endast ca 100 personer. Det beror på en stark förskjutning uppåt i ålderspyramiden.

Av betydelse för utvecklingen har projektet *Hejda den oönskade förtätningen* under 1990-talet varit. Projektet innebar att ett stort antal detaljplaner förseddes med tilläggsbestämmelser som innebar bl.a. att avstyckningar och antal lägenheter per fastighet starkt begränsades. Projektet har förhindrat förtätning i flera av kommunens tätorter. Samtidigt har projektet också bidragit till en befolkningsstagnation i Skanör med Falsterbo.

År	Befolkning
1990	6833
1995	7081
2000	7087
2005	6861
2010	6937

Tabell: Skanör med Falsterbo. Befolkning 1990-2010. Källa SCB.

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Skanör med Falsterbo 1990 – 2010

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1992	Falsterbo 4:1 m.fl.	3	0	8
1992	Skanör 8:70	0	10 (varav 5 senior)	18
1992	Falsterbo 3:21	0	18	38
1992	Falsterbo 4:22 – 24, Armeriahus	0	72 (varav 64 senior och 8 i gruppboende)	110
1992	Skanör 6:8, Höken	0	9 (senior)	14
1998	Bäckagården, gruppboende	0	6	6
1999	Skanör 35:3, Garnisonshuset	0	1	2
2000	Falsterbo 2:1, f.d. radarstation	3 (summa)	0	8
2000	Falsterbo 4:9 m.fl., seniorboende	0	16 (senior)	26
2002	Falsterbo 4:164 och 4:165, St. Knuts skola, senior- och vårdboende	0	30 (vårdboende)	30
2003	Falsterbo 6:109 m.fl.	3	0	8
2005	Falsterbo 5:217 – 249, Kullsbackarna	24 (summa)	0	65
2006	Falsterbo 6:155 m.fl., Vallbovägen	3 (summa)	0	8
Totalt		**36**	**162**	**341 (jfr resultat 104)**

7.1.2 Befolkningsprognos

Område Skanör-Falsterbo (nyko 41, 42+400)

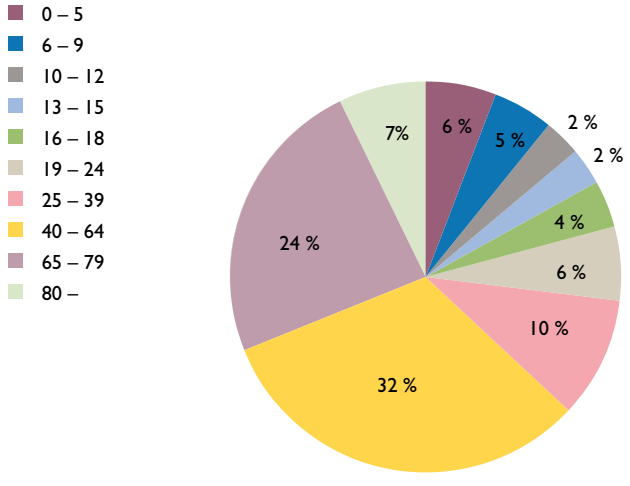
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	408	353	259	249	255	392	740	2245	1736	484	7119
2016	422	354	278	244	253	400	795	2246	1713	515	7219
2017	434	338	279	263	246	378	828	2237	1691	541	7234
2018	446	331	274	263	252	371	861	2218	1664	578	7257
2019	457	325	271	279	247	357	898	2208	1639	609	7289
2020	477	328	271	284	266	351	950	2212	1612	627	7377
2021	503	344	266	282	269	363	1005	2223	1573	657	7484
2022	527	361	258	280	288	365	1040	2246	1524	707	7594
2023	539	371	258	279	292	376	1062	2263	1441	767	7647
2024	547	384	270	272	287	384	1081	2270	1389	813	7696
2025	555	396	279	263	284	396	1105	2277	1321	874	7749

Befolkningsprognos för Skanör med Falsterbo, högstascenario, inklusive full utbyggnad av Skanörs vångar. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland.

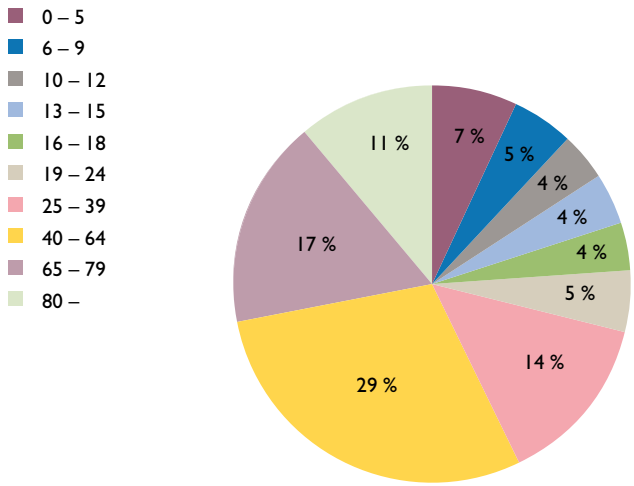
Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	16,6 %	18,1 %	Ja/Nej	Positiv
Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	10,3 %	9,8 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18,0 %	31,2 %	28,3 %	Ja/Ja	Positiv

Demografisk sårbarhetsanalys Skanör med Falsterbo.

Den demografiska sårbarheten, med Nordregios tröskelvärden, är framförallt hög i det äldre befolkningsskiktet. Trenden är dock positiv, till en minskad sårbarhet 2025, men det sker från ett värde som är högt över tröskeln. Även med ett fullt utbyggt Skanörs vångar kommer Skanör med Falsterbo att ha en betydande demografisk sårbarhet 2025.

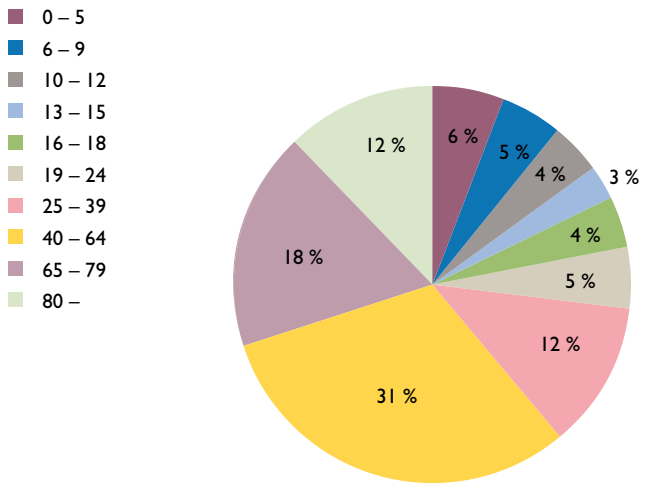


Skanör med Falsterbo 2013, högstascenario,



Skanör med Falsterbo 2025, högstascenario,

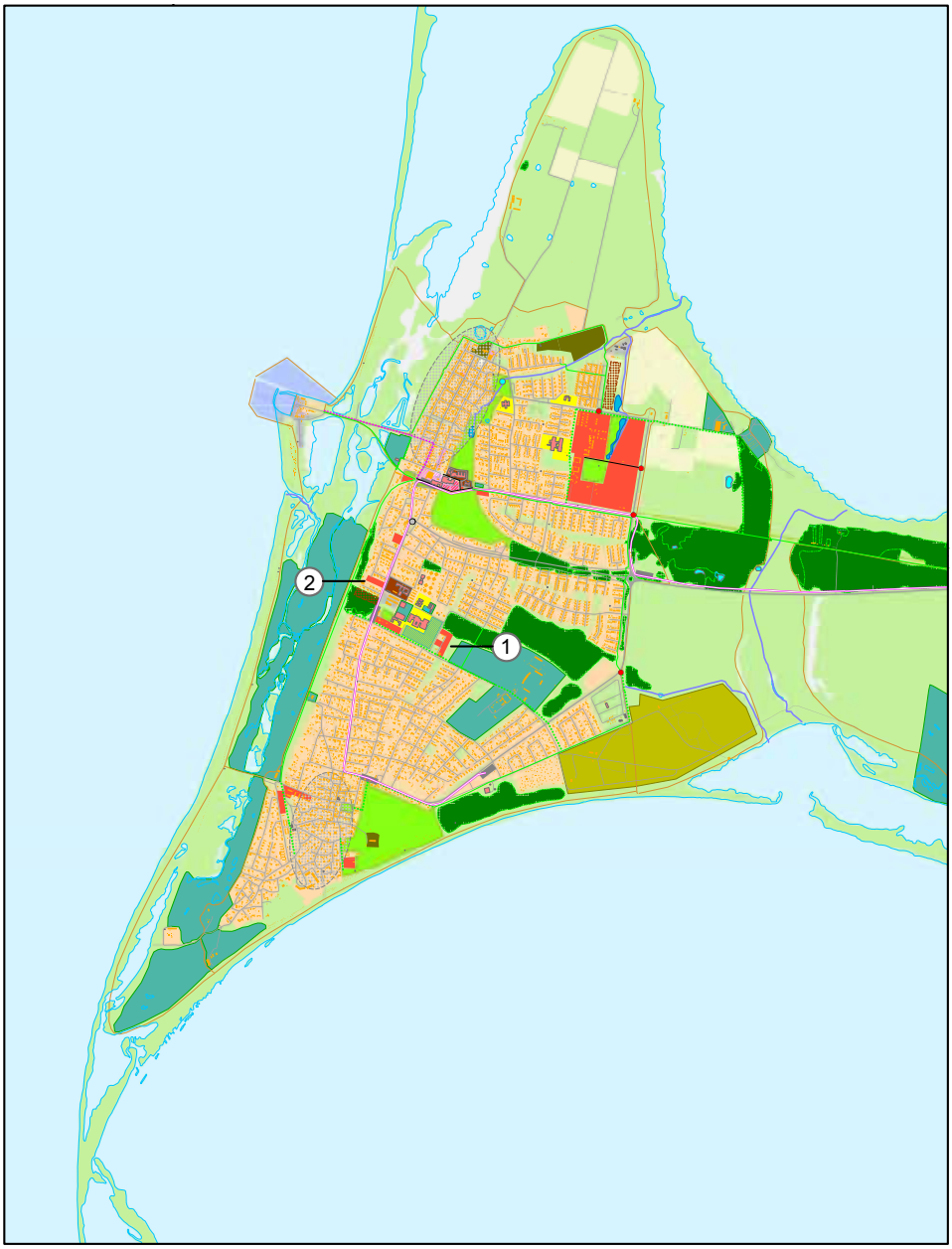
Även med ett fullt utbyggt Skanörs vångar, högstascenario, kommer demografin i Skanör med Falsterbo att vara kommunens mest sårbara



År 2025, lägstascenario, visar befolkningsfördelningen 2025 om endast de lagakraftvunna detaljplanerna i Skanörs vångar genomförs.

Enligt befolkningsprognosen beräknas befolkningen i Skanör med Falsterbo öka från 7 119 personer år 2015 till 7 749 år 2025. Befolkningsprognosen bygger på förutsättningen att det byggs 495 nya bostäder. En stor del av inflyttningen förväntas ske av barnfamiljer med förskolebarn, där familjeförsörjarna är i 25-39 årsåldern. En andra viktig parameter i befolkningsprognosen är att den förutsätter att den åldrande befolkningen kommer att kunna bo kvar i kommundelen. Sammantaget skulle det resultera i att det blir förskjutningar i befolkningspyramiden: grupperna 25-39 och 80-w fördubblas, antalet förskolebarn ökar med 40 % medan grundskolebarnen ökar mellan 17 och 33 %. Den idag största gruppen, i 45-65 årsåldern, förväntas ligga kvar på nuvarande nivå. Gruppen 65-79 förväntas minska med ca 25 %.

7.1.3 Översiktsplan



Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

I Skanör med Falsterbo avses de projekt som finns i översiktsplanen genomföras inom perioden 2015-2025, skede 1. Genomförande av Skanörs vångar del B och C är osäkert innan år 2025. Arbete med förnyelse av det befintliga beståndet sker kontinuerligt genom ändring av befintliga detaljplaner samt bygglovsgivning.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
1	Falsterbo 4:192 m.fl.	Skede 1	Bostäder	Planbesked
2	Falsterbo 3:319	Skede 1	Bostäder	Inom gällande detaljplan

Tabell. Projekt i översiktsplanen på längre sikt. Skanör med Falsterbo.

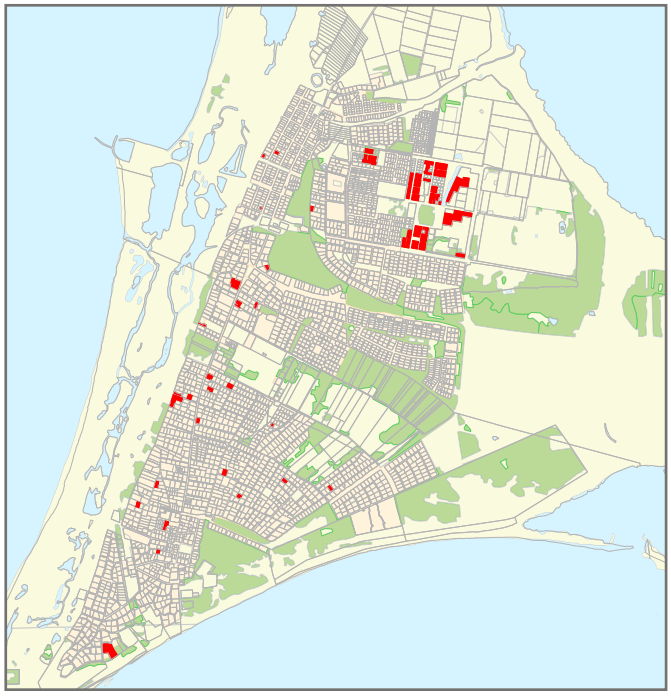
7.1.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter

Planberedskap för Skanör med Falsterbo. Kartan bearbetad efter ursprunglig tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander. Karta Filip Evander och Peter Åberg.

Tabell. Projekt i Skanör med Falsterbo på kort sikt. För närvarande överprövas bebyggelse på Falsterbonäset, varför genomförandet av en del planer markerats som osäkra, gul färg.

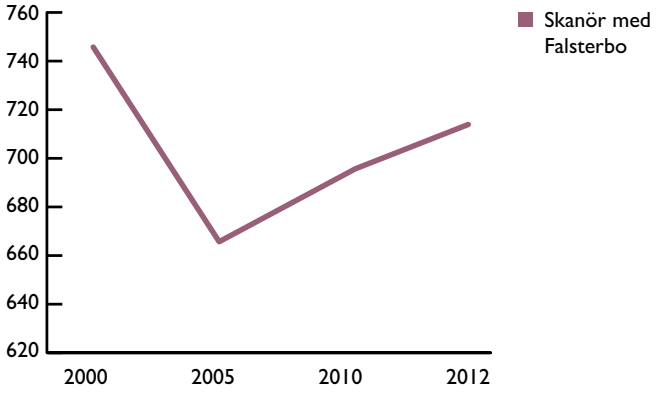
Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
3	Skanörs vångar, del A	Laga kraft	75	75	0	203
4	Skanörs vångar, del D	Laga kraft	70	40	30	171
4	Ändring av Skanörs vångar, del D	Planbesked	6	6	0	16
5	Skanörs vångar, del B	Planprogram	100	85	15	261
6	Skanörs vångar, del C	Samråd	100	80	20	258
7	Skanör 2:1, Axelssons torg	Upphävd av länsstyrelsen, överklagad till regeringen	10	0	10	21
8	Skanör 8:207 – 8:209 och 8:46, vid Falsterbovägen, trygghetsboende	Planbesked	21	0	21 (trygghets)	21
9	Falsterbo 4:178 m.fl., norr om Clemensagervägen	Samråd	30	0	30	63
11	Falsterbo 4:188 m.fl., Jaktstigen	Planbesked	6	6	0	16
12	Falsterbo 2:22 m.fl., Sjögatan	Laga kraft	30	0	30	63
13	Falsterbo 2:1 f.d. stationsområdet**	Laga kraft	5	5	0	14
14	Falsterbo 16:9, vid Fädriften**	Laga kraft	16	0	16 (senior)	25
15	Falsterbo 11:1 Norregård	Planbesked	25	0	25	52
16	Skanörs centrum, etapp 2	Planprogram 2009	36	6	30	101
17	Skanörs centrum, öster om stadsparken "Propellern"	Planprogram 2009	14	0	14	30
Se nedan	Outnyttjade byggrätter		60	60	0	162
	Totalt		**604**	**363**	**241**	**1477**
	Totalt, lagkraft vunna planer		**256 (196*)**	**180 (120*)**	**76**	**638 (476*)**

Invånare uppskattas 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorlägenhet, 1,0/kategoriboende.
*Utan outnyttjade byggrätter. **Projekt 13 – 14 är inom samma detaljplan.



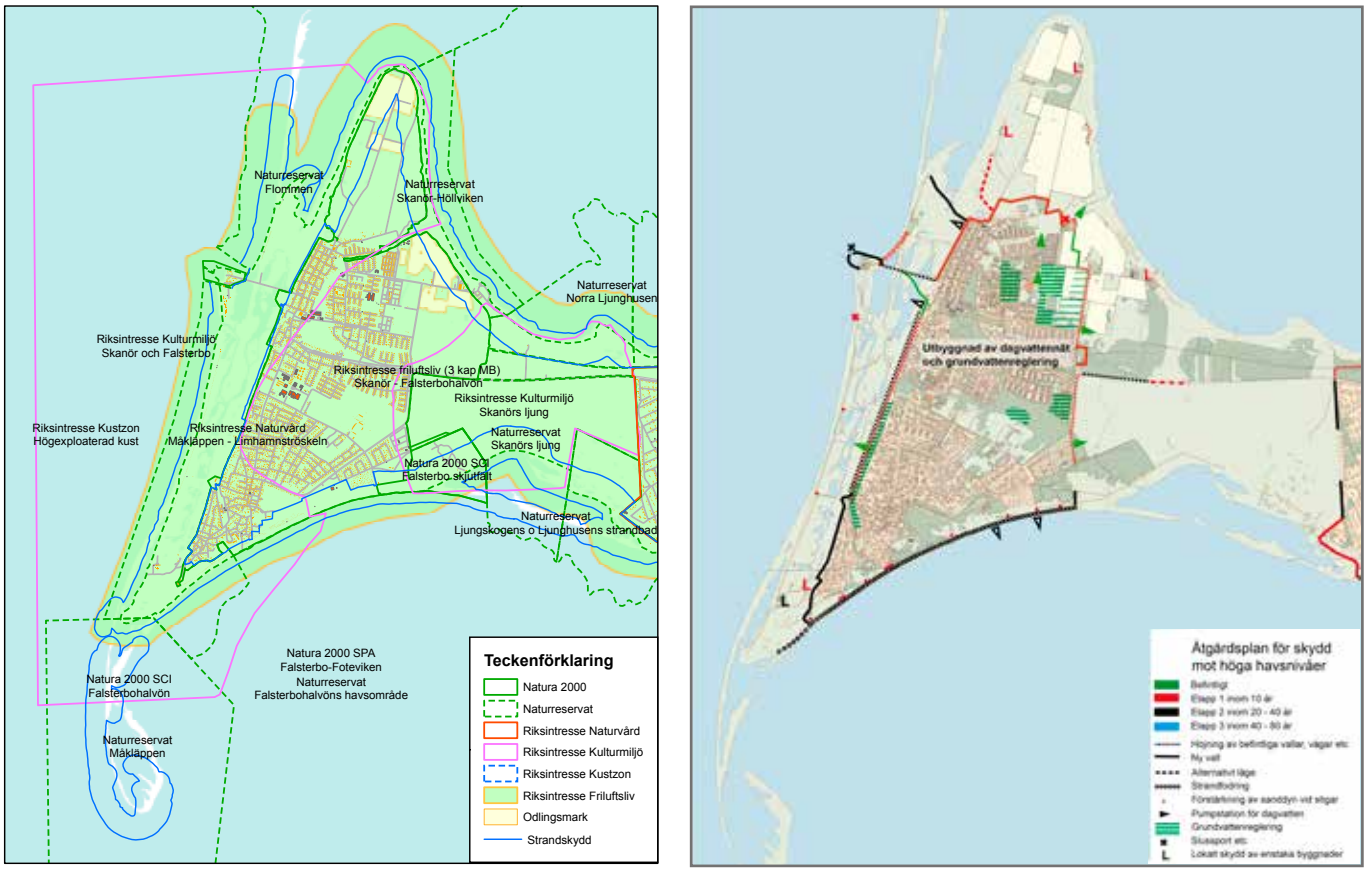
Outnyttjade byggrätter enligt länsstyrelsen och Lantmäteriet, våren 2014

Under perioden 2000-2012 har antalet fritidshus i Skanör med Falsterbo minskat i ungefär den utsträckning som förutsågs i det tidiga 2000-talets befolkningsprognoser. Däremot inte på det sätt som förutsågs då det under 2000-talets första hälft konverterades betydligt fler än förutspått, men efter 2005 har utvecklingen istället vänt och fler har folkbokförts utanför tätorten.



Förändring i antal fritidshus, Skanör med Falsterbo 2000-2012. Källa SCB.

7.1.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta. Peter Åberg 2014-11-28. Utdrag ur kommunens handlingsplan mot stigande havsnivåer, antagen av kommunfullmäktige 2013. Hans Folkeson och Johan Helgeson.

Skanör med Falsterbo kan beskrivas som en bebyggelseö, belägen mitt i restriktioner. Tätorten omges på fyra sidor av skyddad mark, främst enligt naturvårdslagstiftning (7 kap. miljöbalken). Stadskärnorna skyddas av kulturmiljörestriktioner (3 kap. miljöbalken), och hela tätorten är också inom riksintressen för kustzon och friluftsliv (3-4 kap. miljöbalken). Ett mindre område i nordväst, till hälften inom strandskydd, utgör odlingsmark.

Tätortens framtid kräver skydd mot stigande havsnivåer, då större delen av bebyggelsen är belägen under 3 m ö h, den markhöjd som för närvarande anses tillräcklig för att lokalisera ny bebyggelse till orten. Under 2013 antog kommunfullmäktige en handlingsplan för att skydda Falsterbonäset, och för närvarande arbetar kommunen med en ansökan till Miljödomstolen för skyddsåtgärder. Miljödomsansökan förväntas inlämnas under 2018.

7.1.6 Slutsatser, Skanör med Falsterbo 2015–2025

Under de senaste 20 åren, 1990-2010, har Skanör med Falsterbo stagnerat i befolkningsutveckling och har kommunens största demografiska sårbarhet. Projektet Skanörs vångar, som skulle kunna motverka de demografiska svårigheterna, har ännu inte genomförts till fullo.

Vid jämförelser av befolkningsutvecklingen 1995-2010, en ökning med 104 personer, med den förväntade inflyttningen i nya bostäder baserad på detaljplaneläggning 1990-2010, +341 personer, samt befolkningsprognosen för kommunen 1987-2002, +352 personer, ser man att förväntningarna på en vitalisering inte har motsvarats av verkligheten. Någon större inflyttning av barnfamiljer har inte skett och de barn som växer upp flyttar ifrån orten. Med tanke på vikande bostadsefterfrågan, svårigheterna att genomföra planläggning på grund av stigande havsnivåer och den demografiska analysen finns det därför anledning att inför perioden 2015-2025 tona ner förväntningarna på en större inflyttning av barnfamiljer till orten.

Däremot kvarstår och ökar behovet av lägenheter för äldre och olika typer av kategoriboende, som vårdboende. Skanör med Falsterbo har flest av de äldsta i kommunen och 2025 kommer 12 % av befolkningen att vara över 80 år vilket ger en betydande demografisk sårbarhet. Därför bör kommunen satsa på bebyggelse med flerbostadshus, smålägenheter och hyresrätter i redan planlagda områden vilket möjliggör ett kvarboende på orten för äldre som inte vill eller kan bo kvar i stora småhus. Vidare analys krävs av om flyttkedjor kan komma igång som skulle stimulera en inflyttning av barnfamiljerna i det stora befintliga småhusbeståndet.

Ungefär 35 % av det totala antalet planerade bostäder i Skanör med Falsterbo under perioden 2015-2025 är belägna på Skanörs vångar. Räknar man endast lagakraftvunna planer handlar det om drygt hälften. Det betyder att Skanörs vångars framtid kommer att ha stor betydelse för den framtida befolkningsutvecklingen. För närvarande, oktober 2015, överprövar länsstyrelsen all detaljplaneläggning för bostäder belägna på en markhöjd under +3,0 m ö h, vilket gäller i princip hela Skanör med Falsterbo. Om länsstyrelsens hållning står sig under perioden 2015-2025 kommer inte den åldrande befolkningen, 80+ att ha möjlighet att flytta till några nya seniorlägenheter, trygghetsboenden kommer inte kunna erbjudas i kommundelen och inflyttningen av nya barnfamiljer kommer att avstanna.

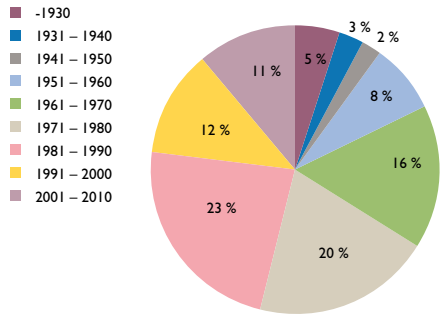
På ännu längre sikt, efter 2025, kommer många invånare som bor i småhus idag upp i riskgruppen 85+, vilket kommer att frigöra stora delar av småhusbeståndet för en föryngring. Denna sorts generationsskifte kommer att komma först till Skanör med Falsterbo, men även senare till Höllviken-Ljunghusen.

7.2 Ljunghusen

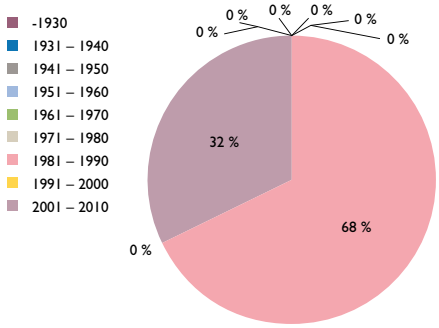
Ortofoto över Ljunghusen (aktuellt maj 2012).

7.2.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Ljunghusen består av tre distinkta utbyggnadsområden. Ljungskogen i väster med krökta vägar och en central matarled (Storvägen), i öster ett område med rutnätssystem, uppbyggt efter samma principer som i Höllviken (I denna del finns också ett 50-tal småhus från 1970-talet) samt ett mindre område norr om väg 100 (I detta område finns småhus vid Blacks väg, en del äldre bebyggelse samt nyare seniorlägenheter (Opus)). Större delen av bebyggelsen i Ljunghusen är ursprungligen fritidshus-bebyggelse som över tid har förändrats genom permanent inflyttning och nybyggnation.



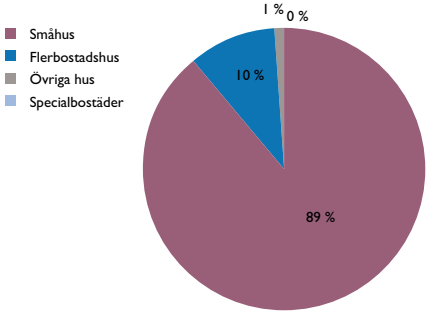
Ljunghusen, småhus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.



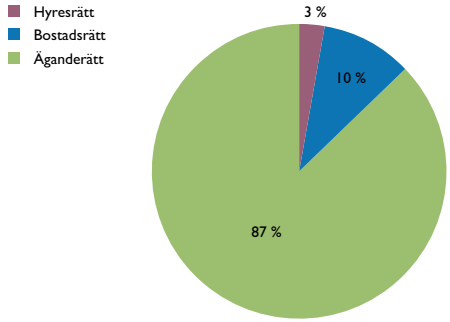
Ljunghusen, lägenheter i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Under senare delen av 1980-talet befästes områdets struktur genom detaljplaneläggning (byggnadsplaner) och med projektet Hejda den oönskade förtätningen från 1990-talet har förtätning av bebyggelsen förhindrats. Detaljplaneläggning för ny bebyggelse under perioden 1990-2010 har varit obefintlig, med undantag för de ca 30 seniorlägenheterna norr om väg 100. Istället har byggrätter tagits bort för småhus i äldre planer, konsekvent med projektet Hejda den oönskade förtätningens intentioner.

Totalt i Ljunghusen fanns 2013 94 lägenheter i flerbostadshus varav 64 st i bebyggelsen vid Björkvägen (Detaljplan för Ljunghusen 16:58 m.fl.) och 30 st i Opushusen, alla norr om väg 100. Totalt fanns ca 885 småhus i Ljunghusen 2013 varav ca 200 byggdes under perioden 1990-2010 genom förnyelse av det befintliga beståndet.



Ljunghusen. Fördelning av lägenheter i småhus respektive flerbostadshus 2013. Källa SCB.



Ljunghusen. Lägenhetsbestånd efter upplåtelseform 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1990	2056
1995	2202
2000	2253
2005	2444
2010	2555

Tabell: Befolkning Ljunghusen 1990-2010. Källa SCB.

Förnyelsen av det befintliga beståndet har bidragit till befolkningsökningen i orten, men den åldrande befolkningen har gjort att befolkningsökningen har avstannat.

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1997	Ljunghusen 3:61, Länkarna	-6*	0	-16
1997	Ljunghusen 2:32, Odd Fellow	-2*	0	-5
1999	Ljunghusen 16:4 och 16:22 m.fl., Blacks väg	5	0	14
1999	Ljunghusen 16:45 – 16:48	-5*	0	-14
2000	Ljunghusen 16:60 m.fl., Opus	0	48 (senior)	77
Totalt		**-8***	**48 (senior)**	**27**

*Med minustecken avses att ett nettotal byggrätter i äldre detaljplaner har upphävts

Tabell: lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Ljunghusen 1990-2010.

7.2.2 Befolkningsprognos

Område **Ljunghusen** **(nyko 322, 332, 340)**

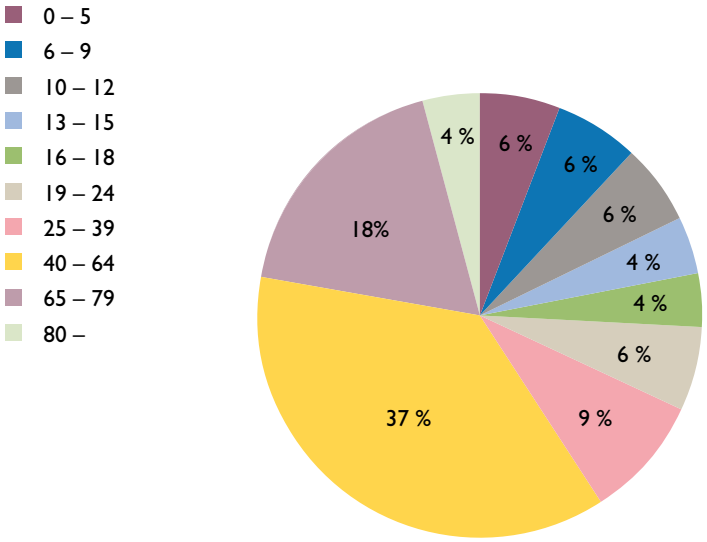
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2013	152	157	148	98	98	152	250	974	479	110	2618
2014	144	151	139	118	83	162	234	957	504	115	2607
2015	137	141	139	125	90	143	236	951	521	122	2605
2016	149	138	122	150	99	144	256	954	535	125	2672
2017	158	130	124	142	120	147	281	947	535	134	2718
2018	169	128	118	144	128	148	319	936	541	146	2777
2019	169	123	114	125	150	143	318	930	545	154	2771
2020	167	120	102	127	141	149	328	917	551	156	2758
2021	166	117	96	119	142	156	326	907	546	171	2746
2022	165	116	91	114	123	177	334	892	540	183	2735
2023	162	116	90	102	125	180	337	872	526	207	2717
2024	161	118	88	96	118	184	341	856	530	220	2712
2025	162	119	88	91	113	183	350	851	520	231	2708

Befolkningsprognos för Ljunghusen. Källa KAAB.

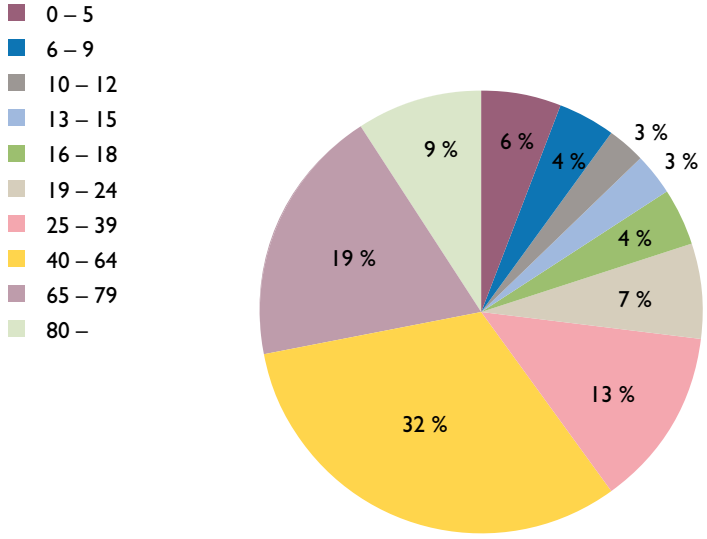
Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	19,5 %	15,7 %	Nej/Ja	Negativ
Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	10,2 %	12,2 %	Ja/Ja	Positiv
Befolkning 65 +	Över 18,0 %	24,7 %	27,7 %	Ja/Ja	Negativ

Demografisk sårbarhetsanalys Ljunghusen.

Den demografiska sårbarheten, med Nordregios tröskelvärden, är framförallt hög i det äldre befolkningsskiktet. Trenden är negativ, till ökad sårbarhet 2025, och det sker från ett värde som är kraftigt över tröskeln. Positivt är att antalet unga 15-24 år kommer att öka i perioden 2015-2025.



Befolkningsfördelning i Ljunghusen 2013 enligt prognos.



Befolkningsfördelning i Ljunghusen 2025 enligt prognos.

Enligt prognosen beräknas befolkningen öka från 2 618 personer år 2015 till 2 708 år 2025. Befolkningsprognosen bygger på förutsättningen att det byggs 75 nya bostäder väster om Opus, men inkluderar inte utbyggnad i Falsterbokanalen (Utbyggnaden ingår i stället i kapitlet om Höllviken). En stor del av inflyttningen förväntas bestå av barnfamiljer med förskolebarn, där familjeförsörjarna är i 25-39 årsåldern ca 2016-2018. En andra viktig parameter i befolkningsprognosen är att den åldrande befolkningen kommer att kunna bo kvar i kommundelen, då personer över 80 år kommer att mer än fördubblas under perioden 2015-2025. En större utflyttning av äldre skulle troligen leda till en större inflyttning av barnfamiljer än vad prognosen visar. Befolkningssegmentet 65-74 ökar något.

7.2.3 Översiktsplan

Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
19	Falsterbokanalen väster, söder om väg 100	Skede 1	Bostäder	Nedprioriteras till skede 2
20	Ljunghusen 12:15 m.fl.	Skede 2	Bostäder	

Tabell. Projekt i översiktsplanen på längre sikt. Ljunghusen

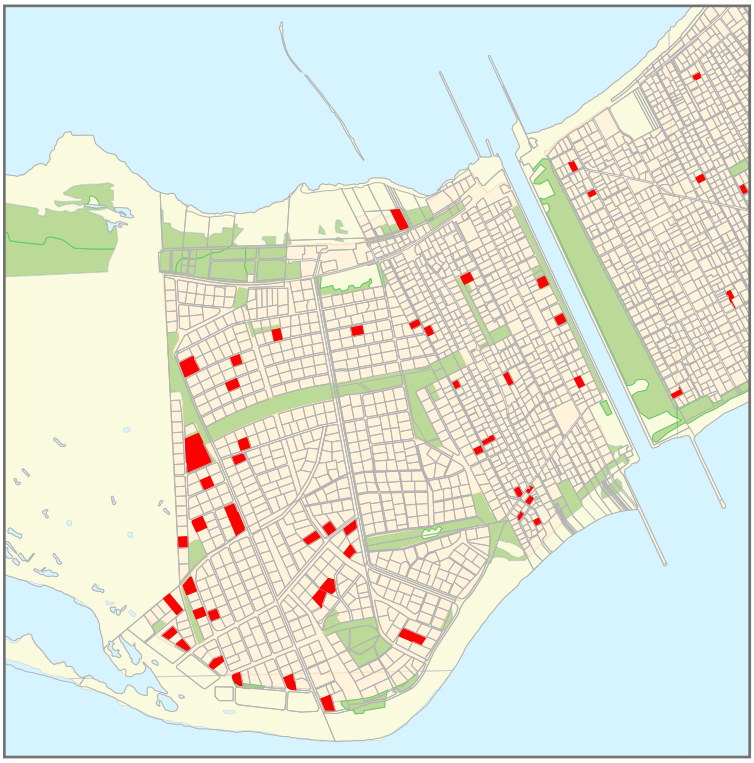
7.2.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter

Planberedskap för Ljunghusen. Kartan bearbetad efter ursprunglig tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander. Karta Filip Evander och Peter Åberg.

Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
18 (se bild på ÖP)	Falsterbokanalen väster, norr om väg 100	Planuppdrag	Se Höllviken	Se Höllviken	Se Höllviken	Se Höllviken
21	Ljunghusen 12:6 m.fl.	Samråd	96	36	60	223
22	Ljunghusen 11:1, Kinells väg	Planbesked	2	2	0	5
Se nedan	Outnyttjade byggrätter	Ca 35	35	35	0	94
	Totalt		**133 (38*)**	**73 (38*)**	**60**	**322 (228*)**

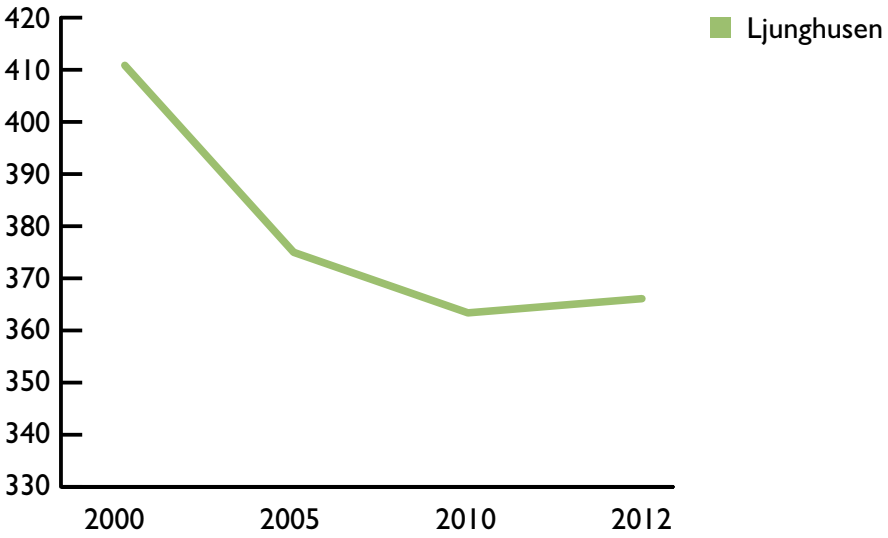
Tabell. Projekt i Ljunghusen på kort sikt, inkl. planskede. Gul färg markerar osäkra planer. *utan outnyttjade byggrätter.

Under perioden 2015-2025 planeras huvudsakligen för ett utbyggnadsområde norr om väg 100 med ca 96 nya bostäder. Detaljplanerna i Ljunghusen är belägna på mark under 3 m ö h och kan utsättas för överprövning varför de är markerad i gul färg i ovanstående diagram.



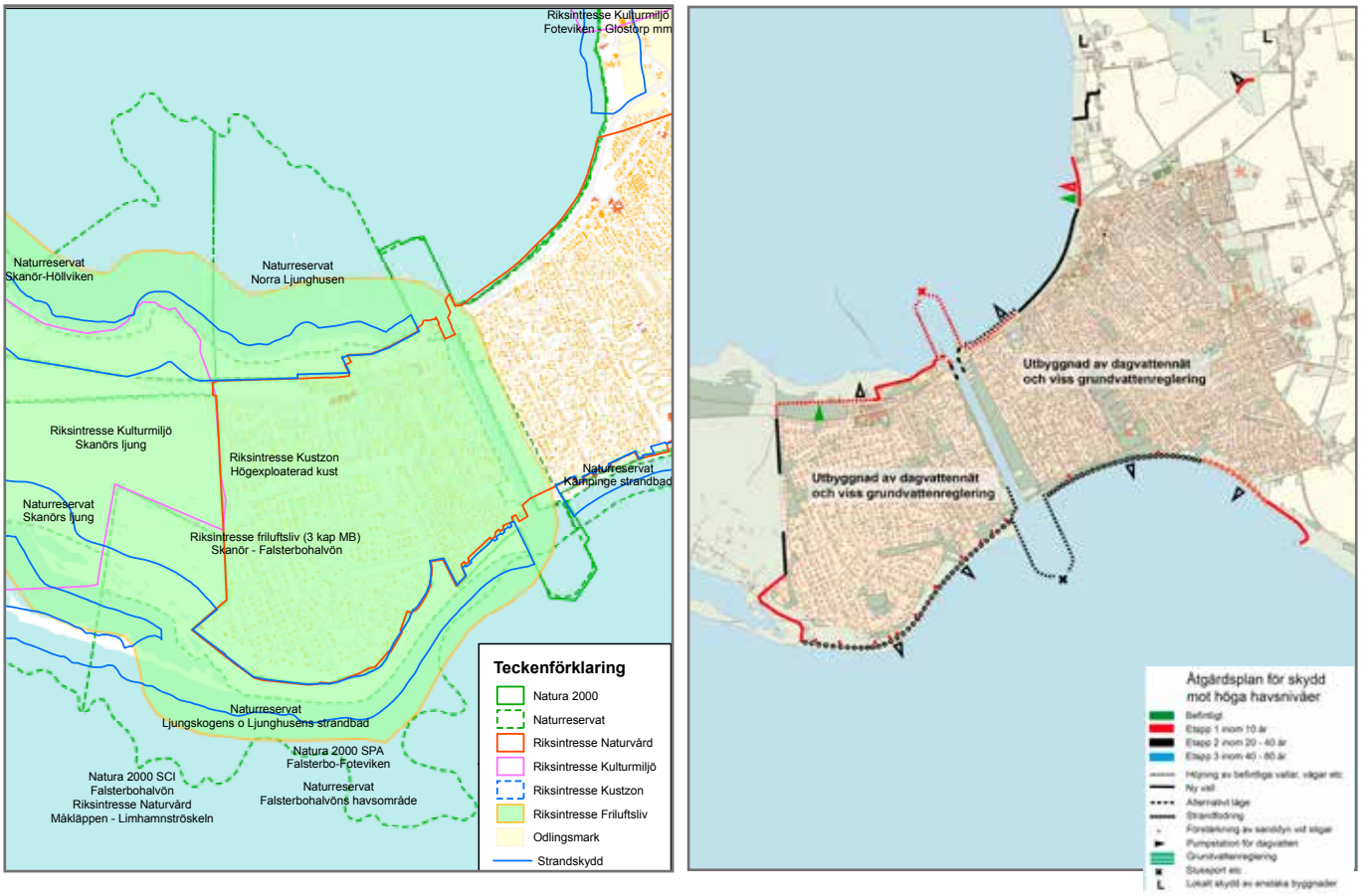
Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014.

Under perioden 2000-2012 har antalet fritidshus i Ljunghusen minskat. Närmare 50 fritidshus har fått permanent bosättning. Hur många invånare det motsvarar har inte studerats, men med ett nyckeltal på 2,7 personer/bostad skulle det bli 135 personer. Då befolkningsprognoserna från början av 2000-talet har räknat på en konvertering om ca 16 fritidshus om året i hela Rängs kommundel, dvs. totalt ca 180 bostäder har vi här en felkälla till de tidigare befolkningsprognoserna för kommundelen, då för kommundelen minst 400 bostäder konverterades under denna tid.



Förändring i antal fritidshus, Ljunghusen 2000-2012. Underlag SCB.

7.2.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta. Plan- och exploateringsenheten Peter Åberg 2014-11-28. Kommunens handlingsplan mot stigande havsnivåer, våren 2013. Hans Folkeson och Johan Helgeson.

Ljunghusen är en bebyggelseö i ett för övrigt oexploaterbart landskap, avgränsat av Falsterbokanalen i öster och av Skanörs ljung i väster. Hela Ljunghusen omfattas dessutom av riksintresse för friluftsliv och för kustzon. Kommunens intentioner i projektet *Hejda den oönskade förtätningen* verkar bl.a. för att säkra de natur- och kulturvärden som riksintresset för kustzon representerar. Vissa delar av bebyggelsen ligger lägre än 3 m ö h, inklusive de delar norr om väg 100 där kommunen nu planerar det enda större utbyggnadsområdet i tätorten, varför fortsatt utbyggnad kan vara beroende av skyddsåtgärder mot stigande havsnivåer.

7.2.6 Slutsatser, Ljunghusen 2015–2025

Ljunghusen är socialt och samhällsekonomiskt sammankopplat med Höllviken och ska inte ses som en enskildhet i samhällsplaneringen. I detta sammanhang har en särskild uppställning gjorts, men det bör betonas att den kommunala servicen till stor del sker i ett Höllviken-Ljunghusen-Rångs sand-sammanhang.

I Ljunghusen, trots en mycket begränsad detaljplaneläggning för bostäder har befolkningen under 1990-2010 växt med 25 %. Tätorten har utvecklats huvudsakligen genom permanent inflyttning i fritidshus och nybyggnation genom bygglovsgivning. Det har således funnits ett svagt samband mellan detaljplaneläggning och befolkningsutveckling, vilket har gjort att befolkningsprognoserna har underskattat befolkningsökningen. Även i nu föreliggande prognoser finns en osäkerhet. En studie av flyttkedjor till seniorlägenheterna norr om väg 100 skulle kunna förbättra kunskapsunderlaget.

För närvarande pågår ett större projekt för ett 30-tal småhus och ett 70-tal lägenheter norr om väg 100, väster om Opus, som skulle kunna erbjuda lägenheter, särskilt för äldre i Ljunghusen. Om detta kan genomföras kan den demografiska sårbarheten i området minska.

Områdets stora natur- och kulturvärden skyddas genom de planändringar som infördes med projektet *Hejda den oönskade förtätningen* på 1990-talet, och kommunen har för närvarande inte initierat någon förändring av det ställningstagandet. En förtätning av bebyggelsen genom nybyggnation av småhus i Ljungskogen på allmän platsmark skulle strida mot intentionerna i projektet. Befolkningsmässigt kan situationen innebära stagnation och en förskjutning av ålderspyramiden som är kraftfullare än i Skanör med Falsterbo. Samtidigt gör de ovan nämnda osäkerheterna i det befintliga beståndet att sådana slutsatser är osäkra.

På längre sikt, mot slutet av perioden, kommer behovet av lägenheter för äldre behöva mötas i andra delar av kommunen, t.ex. i Höllviken och i Falsterbokanalprojektet.

Till skillnad från i Skanör med Falsterbo är trenden med en åldrande befolkning även negativ på ännu längre sikt, efter 2025.

7.3 Höllviken

Ortofoto över Höllviken (aktuellt maj 2012).

7.3.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

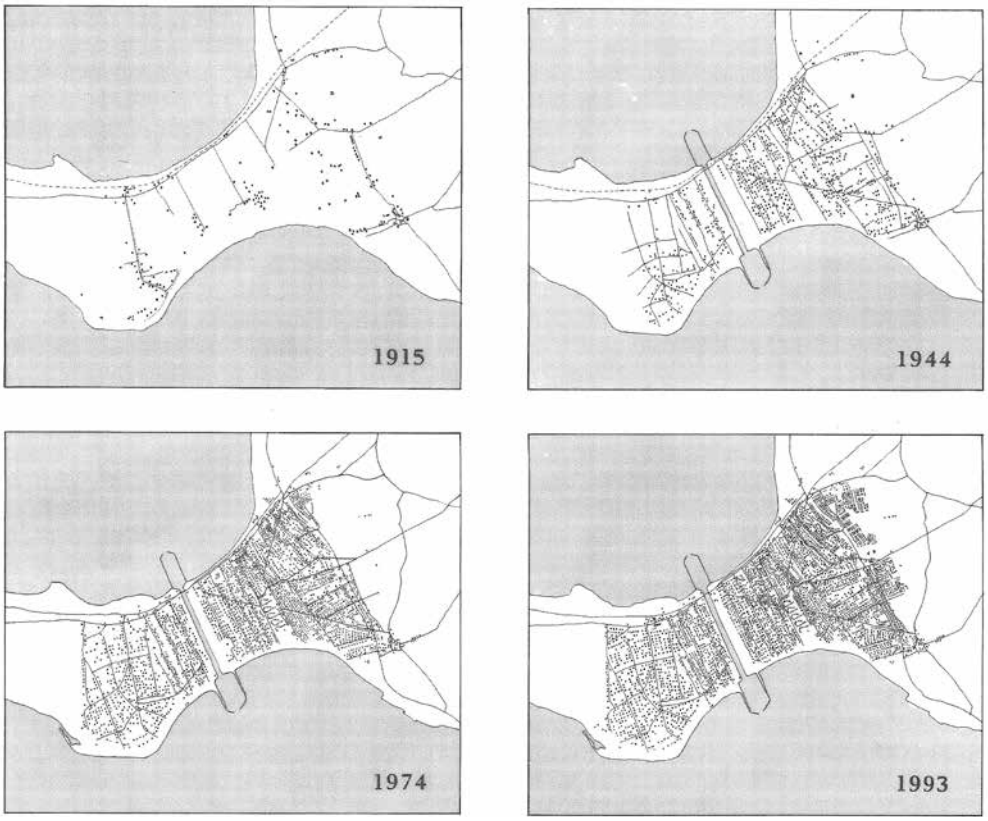
Höllviken, kommunens största tätort, är ung och har vuxit snabbt. Under 1900-talet har orten växt förbi de äldre huvudorterna, Skanör med Falsterbo och Vellinge.

Höllviken består av fyra historiska entiteter: Höllviken, Ljunghusen, Kämpinge by och Rängs sand, alla med sin unika historia. Av dessa behandlas Ljunghusen och Rängs sand i andra delar av denna rapport, medan Kämpinge by ingår i detta avsnitt.

Stora delar av Höllviken är utbyggt längs vägar som följer gamla ägogränser. Dessa vägar bryts av äldre och nyare huvudvägar. Längs gatunätet har avstyckningar skett för i huvudsakligen styckebyggd fritidshusbebyggelse under 1900-talet fram till 1960- och 70-talen då småhusexpansion även skett öster om det som nu är Stenbocks väg.

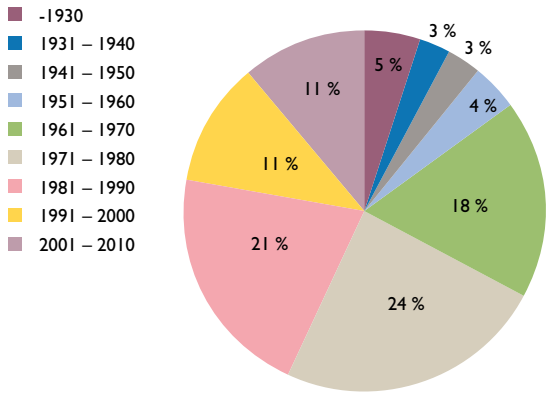
Höllvikens utveckling är begränsad i tre riktningar. Expansion utåt måste ske österut och det har varit fallet sedan 1944. Sedan 1944 har tätorten huvudsakligen växt inåt, främst genom successiv avstyckning, omvandling och permanent inflyttning i fritidshus.

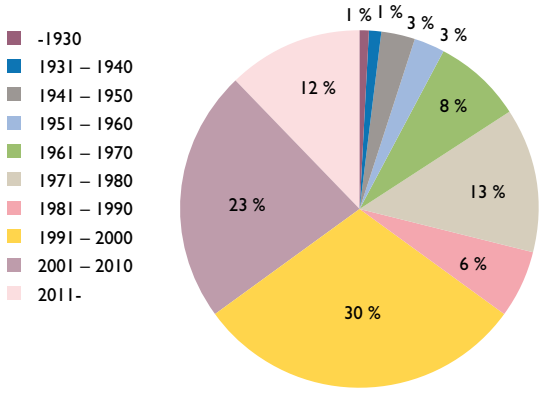
Förhållandet har haft en avgörande betydelse för kommunens plan- och byggverksamhet och befolkningsutveckling. Efter planläggning för småhusbebyggelse under expansionen på 1960- och 1970-talen i de östra delarna har detaljplaneläggning för ny småhusbebyggelse i Höllviken varit mycket begränsad och inriktad på kompletterande bebyggelse med smålägenheter.



Ur Höllviken i skogen – mellan haven.

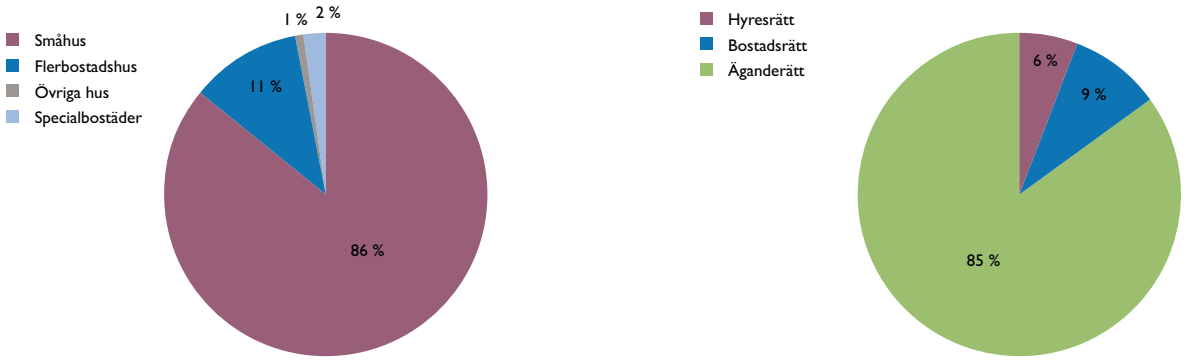
Med begränsade möjligheter att planlägga för nya bostäder samtidigt som attraktiviteten och efterfrågan växt har Höllviken utvecklats relativt okontrollerat via bygglovsgivning och ny fastighetsbildning. Kommunen har genom projektet *Hejda den oönskade förtätningen på Falsterbonäset* ,som inleddes våren 1992, infört tilläggsbestämmelser i äldre detaljplaner om minsta tomtstorlek och maximalt antal lägenheter per fastighet för att förhindra ett okontrollerat byggande på orten.





Höllviken, småhus samt lägenhetsbestånd i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Höllviken har år 2013 ca 3 600 småhus, 475 lägenheter i flerbostadshus, samt ca 100 övriga lägenheter. Det kan jämföras med kommunens huvudort Vellinge tätort som har mindre än hälften så många småhus men dubbelt så många lägenheter i flerbostadshus.



Höllviken. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1990	8136
1995	8709
2000	9387
2005	10014
2010	10607

Tabell: Befolkning Höllviken 1990-2010. Källa SCB.

Under perioden 1990-2010 har ca 85 småhus möjliggjorts via nya detaljplaner i Höllviken, utöver ett ej utbyggt område med ca 17 småhus vid Henriksdalsvägen (laga kraft 2007). Dessutom har byggrätter för 13 småhus tagits bort ur äldre planer. Ca 265 nya lägenheter har planlagts. Uppskattningsvis skulle det möjliggöra ca 750 nya invånare. Den reella befolkningsökningen under perioden har varit ca 2 500 personer, vilket dels beror på permanent inflyttning i fritidshus, dels på omvandling i det befintliga beståndet. Totalt byggdes ca 750 nya småhus i Höllviken mellan 1990 och 2010 och 350 fritidshus försågs med permanent befolkning mellan 2000 och 2012. En viss överlappning finns förstås mellan dessa.

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Höllviken 1990 – 2010

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1990	Höllviken 7:34	9	0	24
1992	Höllviken 19:290 m.fl., smålägenheter vid Gamleväg	0	18	38
1993	Höllviken 7:127, smålägenheter bakom Posten	0	10	21
1994	Höllviken 20:20 och 20:24	11	0	30
1994	Höllviken 22:28, Granviksgården	0	20	42
1996	(2Dp) Höllviken 8:180 m.fl., samt Höllviken 8:46 m.fl.	0	88	185
1996	Höllviken 19:227	4	0	11
2001	Stora Hammar 24:3 m.fl.	5	0	14
2002	Höllviken 13:75 och 14:52 m.fl.	6	0	16
2004	Höllviken 20:36, Gamleväg 12	0	10	21
2004	St Hammar 8:42 m.fl., Ängdalavägen	5	0	14
2004	St Hammar 11:31, Rabyvägen	2	0	5
2005	Höllviken 22:410 m.fl., Kungsuman	9	60	150
2005	Höllviken 8:40, vid Elmers väg	2	10	26
2006	Höllvikens centrum	0	30	63
2006	Höllviken 8:7 m.fl. vid Möllevägen	0	6	13
2006	Höllviken 8:9 m.fl., Bryggvägen	14	0	38
2007 (ej utbyggt)	Höllviken 23:7 m.fl., vid Henriksdalsvägen	17	0	46
2007	Höllviken 6:19 m.fl., läkarhus	0	3	6
2008	Höllviken 7:191 m.fl., Polisvägen	0	4	8
2008	Del av Höllviken 19:4, tennisbanorna	3	0	8
2010	Höllviken 6:2, vid Falsterbovägen	1	8	19
Totalt		**88 (71)**	**267**	**798 (752)**

Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende. Rödmarkerad plan har ej byggts ut och siffran inom parentes anger uppskattad ökning utan detta område.

7.3.2 Befolkningsprognos

7.3.2.1 Prognos Höllviken

Område	Höllviken						(nyko 320, 330, 331+32900, 32910)				
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	634	586	478	445	428	666	1108	3990	1993	508	10836
2016	621	550	470	453	430	662	1093	3982	2011	544	10814
2017	630	539	453	460	422	664	1132	3973	2028	598	10899
2018	669	525	435	477	443	633	1196	3970	2048	634	11030
2019	683	493	443	474	453	616	1235	3969	2057	634	11087
2020	699	492	432	460	459	616	1265	3963	2052	705	11141
2021	730	496	426	442	477	612	1306	3977	2032	752	11250
2022	746	513	381	448	476	629	1353	3965	2001	817	11328
2023	769	524	382	438	462	635	1409	3936	1996	875	11426
2024	791	540	385	431	443	670	1453	3920	1945	940	11520
2025	804	556	400	387	446	686	1483	3896	1916	998	11573

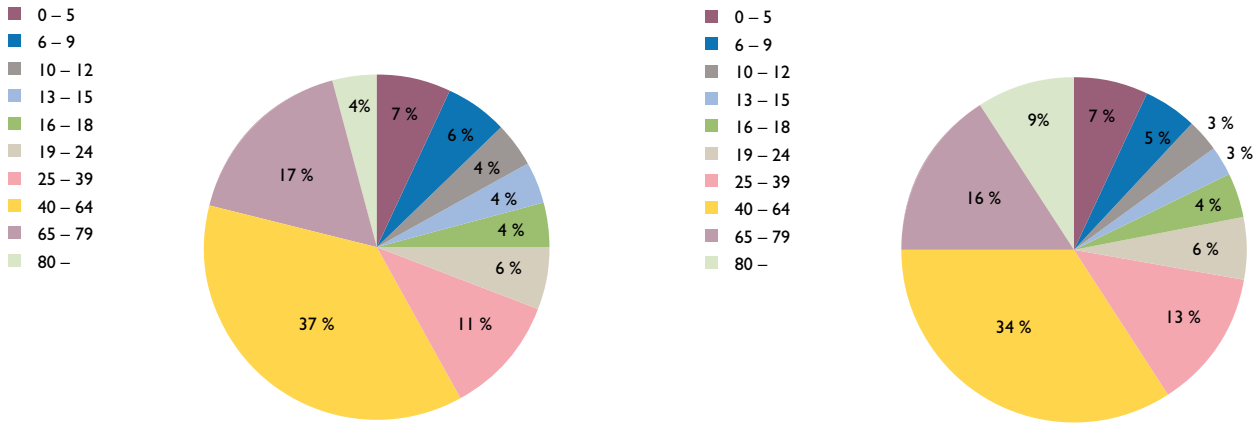
Befolkningsprognos för Höllviken (KAAB). Bearbetning Joakim Grimsland.

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

Demografisk sårbarhetsanalys Höllviken, inklusive Östra Höllviken men exklusive Falsterbokanalsprojektet.

Befolkningsprognosen för Höllviken visar att orten har ett bättre demografiskt utgångsläge än Skanör med Falsterbo och Ljunghusen men har en negativ trend. Prognoserna för Höllviken har visat sig vara osäkra och frågan är om den omfattande omvandlingen fortsätter under perioden 2015-2025.

En annan faktor som har diskuterats men ännu inte har gett något utslag är bygglovsbefrielsen för s.k. attefallshus som bl.a. syftar till att minska bostadsbristen. Under 2014 har kommunens bygglovenhet endast tagit emot anmälan om ca 10 sådana, så än så länge ger inflyttning i attefallshus ingen större effekt på befolkningsunderlaget.



Höllviken 2013 (vänster) och 2025 (höger). Fördelning av befolkningsgrupper.

7.3.2.2 Prognos Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand

Befolkningsprognosen för kommundel Räng, som inkluderar Höllviken, Ljunghusen och Rängs sand är beräknad på inflyttning i ca 1 025 nya planlagda bostäder i kommundelen (inklusive Östra Höllviken och Falsterbokanalen) fram till år 2029. Det är en substantiell ökning relativt de ca 420 bostäder som detaljplanelades under perioden 1990-2010. Under dessa 20 års tid var befolkningsökningen ca 3 200 invånare och bygglov beviljades för ca 1 400 bostäder i kommundelen. KAAB:s befolkningsprognos för perioden 2015-2025 visar att befolkningen förväntas öka med ca 1 200 invånare

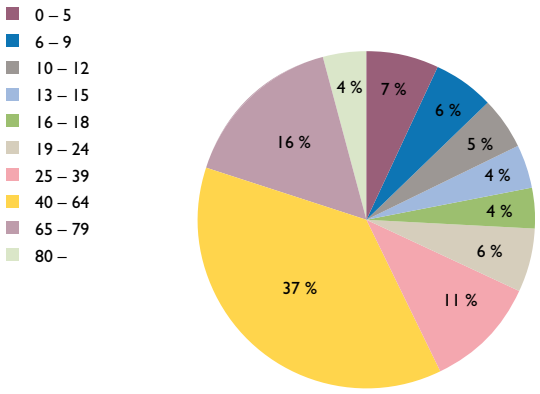
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2013	1002	909	690	596	615	857	1698	5457	2444	596	14864
2014	971	890	700	609	596	899	1628	5463	2527	624	14907
2015	905	869	726	640	577	872	1594	5469	2595	652	14899
2016	894	820	711	691	588	871	1581	5510	2630	686	14982
2017	912	800	695	703	605	879	1635	5533	2648	754	15164
2018	965	767	666	735	640	855	1740	5535	2674	802	15379
2019	974	722	656	720	691	830	1766	5548	2689	840	15436
2020	995	708	638	705	700	841	1808	5545	2695	885	15520
2021	1028	706	616	673	730	856	1854	5565	2675	946	15649
2022	1048	728	555	663	720	908	1901	5560	2646	1025	15754
2023	1074	739	548	645	705	931	1973	5522	2634	1107	15878
2024	1094	759	545	624	672	983	2010	5505	2593	1188	15973
2025	1105	778	562	565	660	1016	2034	5482	2566	1259	16027

Befolkningsprognos kommundel Räng. KAAB

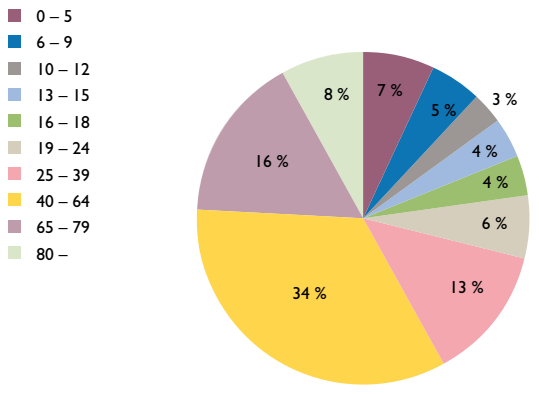
Det finns skäl att varna för att den förutsedda befolkningsökningen för Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand är underskattad då vi ännu inte vet hur stor omvandlingen i det befintliga beståndet kommer att vara.

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	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

Demografisk sårbarhetsanalys Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand (kommundel Räng).

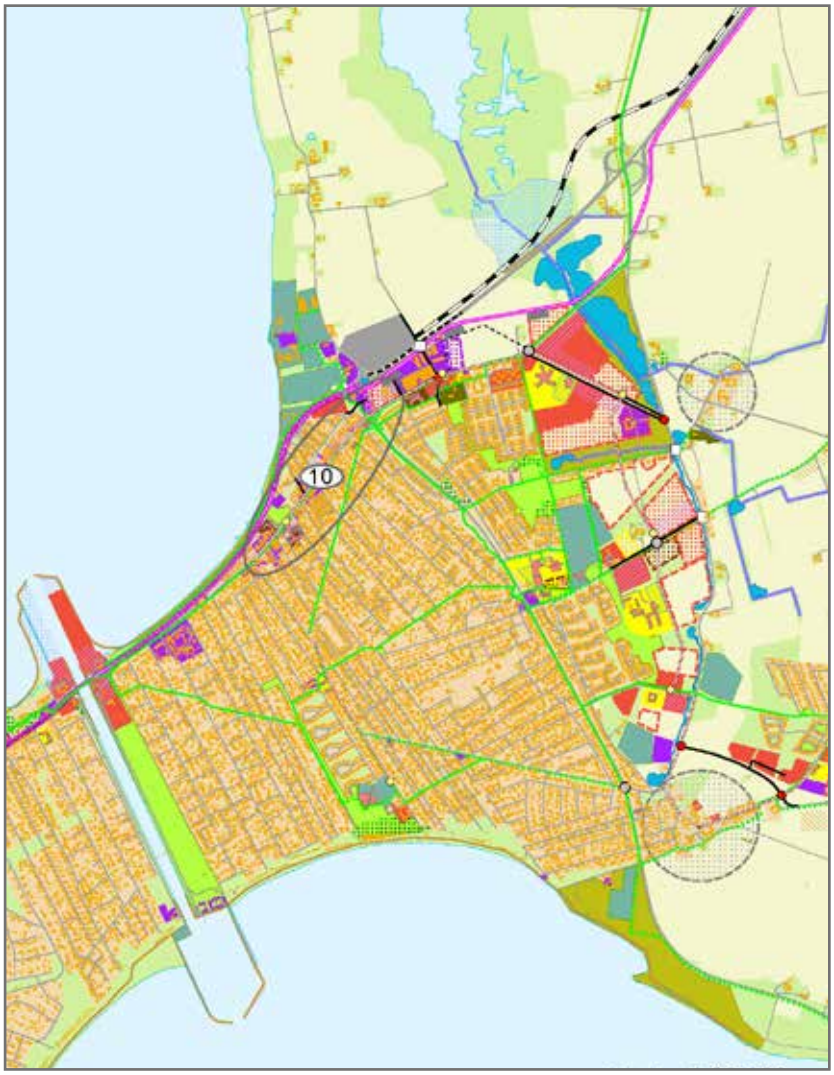


Åldersfördelning 2013. Rängs kommundel (Höllviken-Ljunghusen-Räng sand. Underlag KAAB.



Åldersfördelning 2025. Rängs kommundel (Höllviken-Ljunghusen-Räng sand. Underlag KAAB.

7.3.3 Översiktsplan



Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Två större projekt är avgörande för den fortsatta planläggningen av bostäder i Höllviken. Det ena är kanalprojektet och det andra är Östra Höllviken. Båda projekten är inledda och anges under rubriken planberedskap nedan. I den översiktliga planeringen finns för övrigt inga större projekt för bostadsutbyggnad. Planläggning av förtätning och byggande av smålägenheter i centrala delar av stråket längs Falsterbovägen kan komma att få betydelse för utvecklingen och bör prioriteras.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
10	Centrumutveckling läng Falsterbovägen	Skede 1	Bostäder, centrumutveckling	Prioriteras upp, framför Östra Höllviken

Tabell: Projekt i den översiktliga planeringen, på längre sikt.

7.3.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter

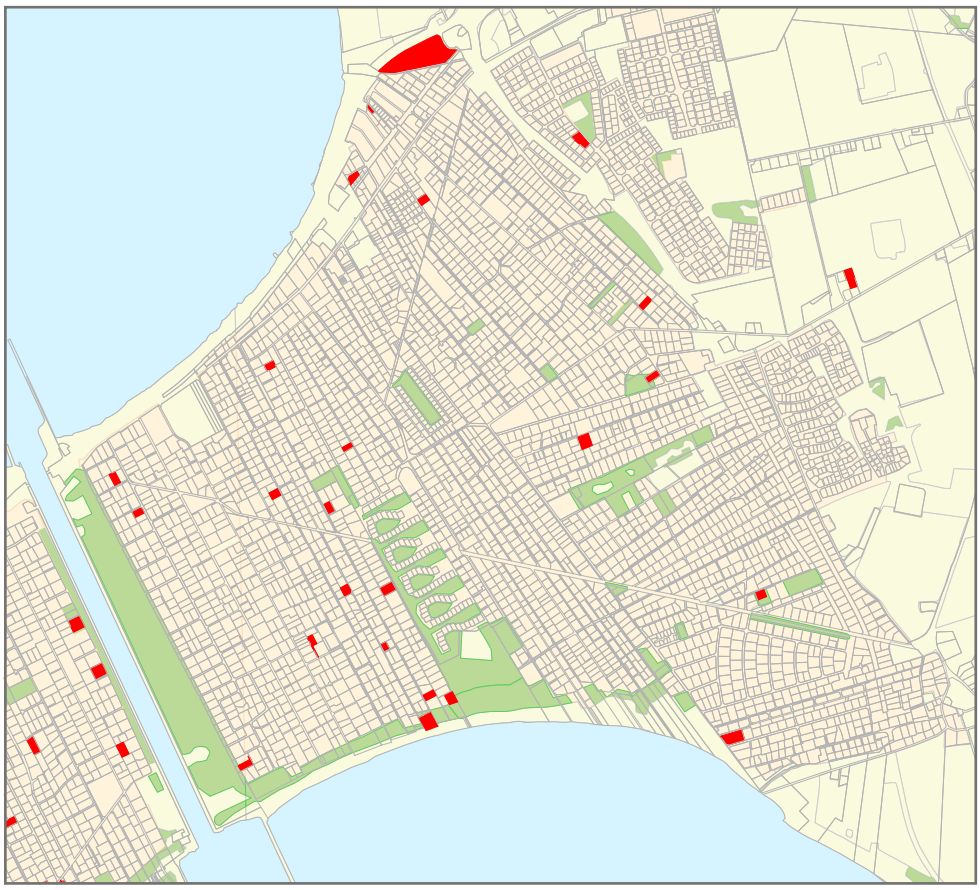
Planberedskap för Höllviken. Bearbetat efter tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander. Karta Filip Evander och Peter Åberg.

Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Kategori-boende	Invånare (uppskattat)
23	Höllviken 10:4, del av 10:48 m.fl., Whitesands	Laga kraft	28	4	24	0	61
24	Del av Höllviken 19:54 vid Kronodalsvägen, tennisbanorna	Laga kraft	3	3	0	0	8
25	Östra Höllviken	Fördjupad översiktsplan, samråd	730	520	210	0	1845
26	Falsterbokanalen	Planuppdrag	250	0	250	0	525
27	Höllviken 19:301, Kronodalsgården	Granskning	175	0	100	75	285
28	Höllviken 19:140, Ljungheda	Planbesked	8	8	0		22
29	Höllviken 18:26, Collins väg och Klockarevägen	Granskning	8	8	0		22
30	Lilla Hammar 15:32, OKQ8	Antagen, överklagad	72	0	72		151
31	Höllviken Mariastugan	Planbesked	30	0	30		63
32	Höllviken 10:159 Torpvägen	Antagande	6	0	6		13
Se nedan	Outnyttjade byggrätter	Ca 30	30	30			81
	Totalt, med Östra Höllviken och Falsterbokanalen		**1340**	**573**	**692**	**75**	**3076**
	Totalt, utan Östra Höllviken och Falsterbokanalen		**360 (330*)**	**53 (23*)**	**232**	**75**	**706 (625*)**

Tabell. Projekt i Höllviken på kort sikt, inkl. planskede. Projekt med större osäkerhet markerade i gul färg.
Invånare uppskattas 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorlägenhet, 1,0/kategoriboende. *utan outnyttjade byggrätter.

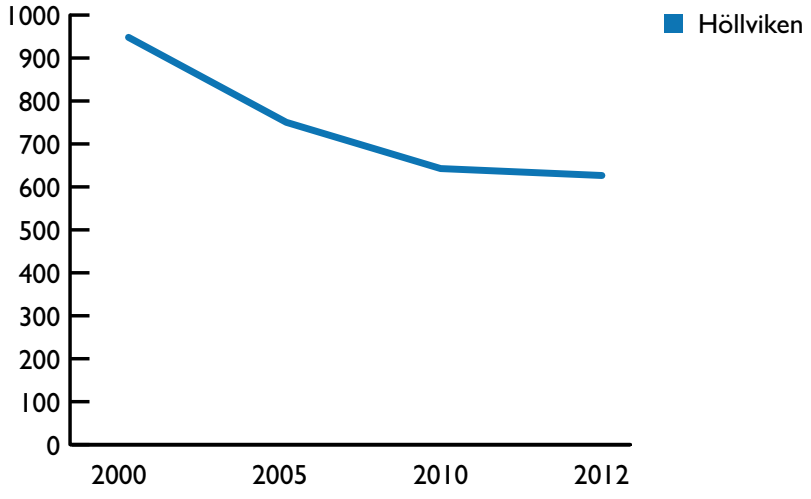
Under den kommande perioden, 2015-2025, kommer utgången av projekten Falsterbokanalen och Östra Höllviken att få stor betydelse. I ett optimistiskt scenario kan de projekten bidra till inflyttningen med fler än 3 000 invånare.

I Höllviken finns även ca 30 outnyttjade byggrätter som kan komma att bidra till bostadsförsörjningen under perioden fram till 2025.



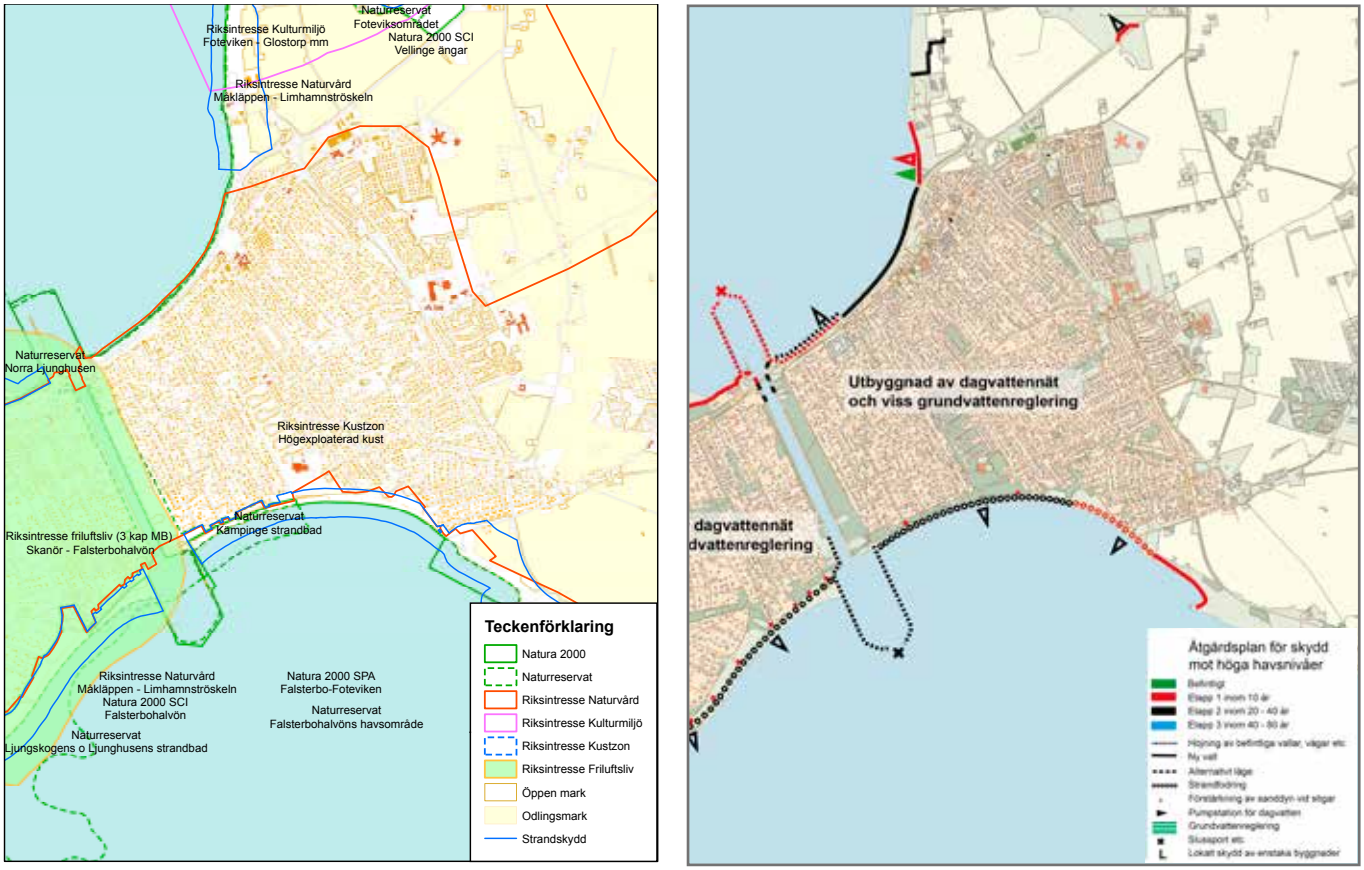
Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014

Under perioden 2000-2012 har antalet fritidshus i Höllviken minskat kraftigt. Närmare 300 fritidshus har fått permanent bosättning, vilket motsvarar ungefär 800 personer. Då befolkningsprognoserna från början av 2000-talet har räknat på en konvertering av ca 180 bostäder har vi här en felkälla till de tidigare befolkningsprognoserna.



Höllviken, förändring i antal fritidshus 2000-2012. Underlag SCB.

7.3.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta. (Peter Åberg 2014-11-28). Åtgärdsplan för skydd mot höga havsnivåer, antagen av kommunfullmäktige 2013 (Hans Folkeson, Johan Helgeson). Skala 1:30 000.

Höllviken omges (och tätorten består av) skyddsvärd natur och jordbruksmark. Förutom närheten till jordbruksmark och skydd av natur är delar av bebyggelsen på Höllviken utsatt för hotet av höjda havsnivåer i ett 100-årsperspektiv. Mycket av den värdefulla natur- och kulturmiljön inom tätorten skyddas av de tilläggsbestämmelser som infördes via projektet *Hejda den oönskade förtätningen på Falsterbonäset*, bl.a. minsta tomtstorlek, maximalt antal lägenheter per fastighet och marklov för trädfällning.

7.3.6 Slutsatser, Höllviken 2015–2025

Befolkningsutvecklingen i Höllviken har tidigare underskattats. Trots projekt som *Hejda den oönskade förtätningen* har befolkningsökningen i Höllviken överträffat prognoserna och kommundel Räng (Höllviken-Ljunghusen-Rängs sand) hade 2013 en befolkning närmare 15 000 personer, motsvarande Staffanstorps tätort.

Prognoserna, som till stor del bygger på inflyttning i nybyggda detaljplanelagda bostäder, har underskattat effekterna av omvandling i det befintliga beståndet. Även i föreliggande bostadsförsörjningsprogram råder osäkerhet. En osäkerhet som kan minska om vidare studier kring flyttkedjor, bygglovsstatistik och fritidhusbebyggelse kan genomföras i framtiden. Vid en full utbyggnad av Östra Höllviken och Falsterbokanalen, som tillsammans står för ca 75 % av möjlig bostadsutbyggnad inom de närmsta 10-15 åren. kan, uppskattningsvis, ytterligare ca 1 500 personer tillhöra Rängs kommundel 2025 i förhållande till prognosen.

Osäkerheterna påverkar även förutsägelserna om den framtida åldersfördelningen i tätorten. Vad som kan konstateras är att Höllvikens befolkning i de äldre befolkningssegmenten ökar, oavsett inflyttning. Det är därför viktigt att kommunen prioriterar arbetet med nya småläghenheter för att möjliggöra kvarboende på orten och avlasta Skanör med Falsterbo, där befolkningen är ännu äldre.

Utvecklingen behöver analyseras djupare och följas noggrant. Centrumutveckling längs Falsterbovägen och Falsterbokanalsprojektet, med större inslag av lägenheter än i Östra Höllviken, bör prioriteras.

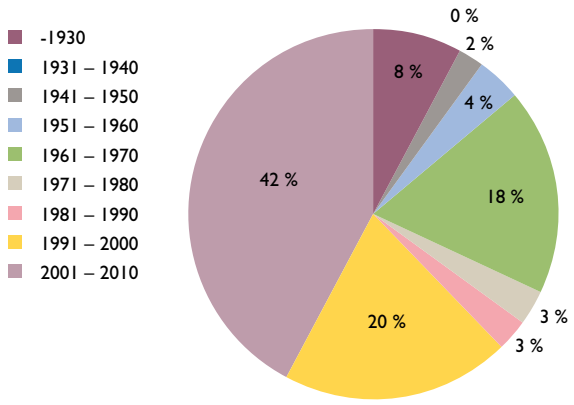
Projektet *Hejda den oönskade förtätningens* intentioner bör kvarstå och ny småhusbebyggelse i det befintliga beståndet begränsas till befintliga byggrätter. Om möjligheten finns till bebyggelse med småläghenheter eller t.ex. vårdboende kan behoven av dessa komma att betyda planändringar, men om möjligt bör detta begränsas till centrumstråket, omvandling av befintliga allmänna lokaler och de nya områdena Falsterbokanalen och på sikt Östra Höllviken.

7.4 Rängs sand

Ortofoto över Rängs sand (aktuellt maj 2012).

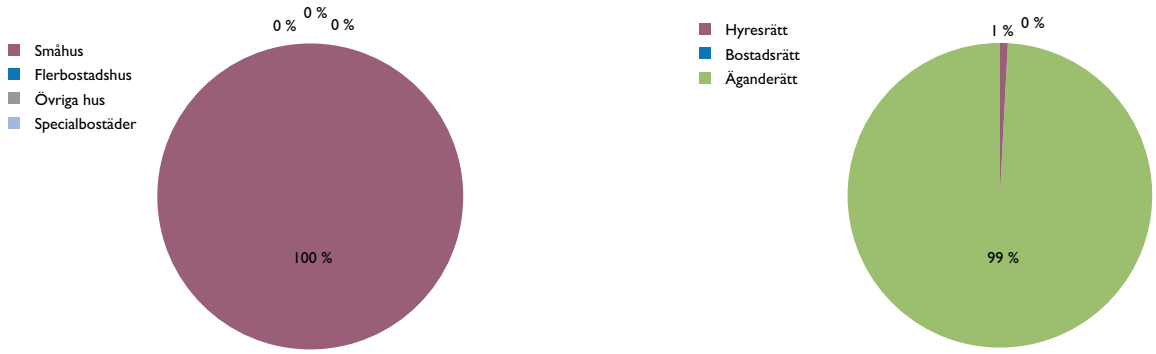
7.4.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Bortsett från ursprunglig bebyggelse i norra delen av Rängs sand består tätorten av tydligt avgränsade utbyggnadsområden, varav två är fritidshusbebyggelse från 1930-talet. Liksom Höllviken-Ljunghusen har permanent inflyttning skett successivt och byggrätterna har utökats eller legaliserats i efterhand genom detaljplaneläggning i slutet av 1990-talet.
Först under 2000-talet har mer regelrätt småhusbebyggelse utvecklats på orten, och detaljplaner för ca 80 småhus har vunnit laga kraft. Därmed är Rängs sand, efter Skanörs vångar, det enskilt största utbyggnadsområdet för småhus på Falsterbonäset under senare år.
På 2010-talet har orten fått ”växtvärk” p.g.a. den snabbt ökande befolkningen, vilket visat sig genom svårigheter att få till en trafiksäker passage genom Kämpinge by. Idag avvaktar en fortsatt utbyggnad en förbifart norr om Kämpinge by.



Rängs sand, lägenhetsbestånd efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Rängs sand saknar helt flerbostadshus och alla bostäder utom två, som är hyresrätter, upplåtes med äganderätt. Totalt fanns ca 260 småhus i Rängs sand år 2013.



Rängs sand. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1995	152
2000	350
2005	596
2010	808
2013	960

Tabell: Befolkningsutveckling Rängs sand 1995-2013.

Rängs sand är, liksom Ljunghusen, ett område där Höllviken är huvudort för den kommunala servicen och bör i sociala termer ses som en del av tätorten. En del slutsatser kring den framtida utvecklingen av orten i sitt sammanhang redovisas ovan under avsnittet om Höllviken.

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Rängs sand 1990 – 2010

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1994	Rängs sand, Billings väg (permanentning av fritidshus)	70	0	189
1996	St Hammar 24:102 m.fl., Ringbovägen (permanentning av fritidshus)	50	0	135
1998	St Hammar 25:102 m.fl. (permanentning av fritidshus)	75	0	203
2006	Räng 5:31 m.fl., f.d. Strutsfarmen	35	0	95
2006	Rängs sand, norra delen etapp 1 (komplettering av den befintliga äldre byn)	+3	0	+8
2006	Räng 5:165, Krukmakarestigan (komplettering av den befintliga äldre byn)	+3	0	+8
2008	Kämpinge 3:2 m.fl., Rängs sand etapp 3 och 4	40	0	108
Totalt		276 (varav 236 f.d. fritidshus)	0	745

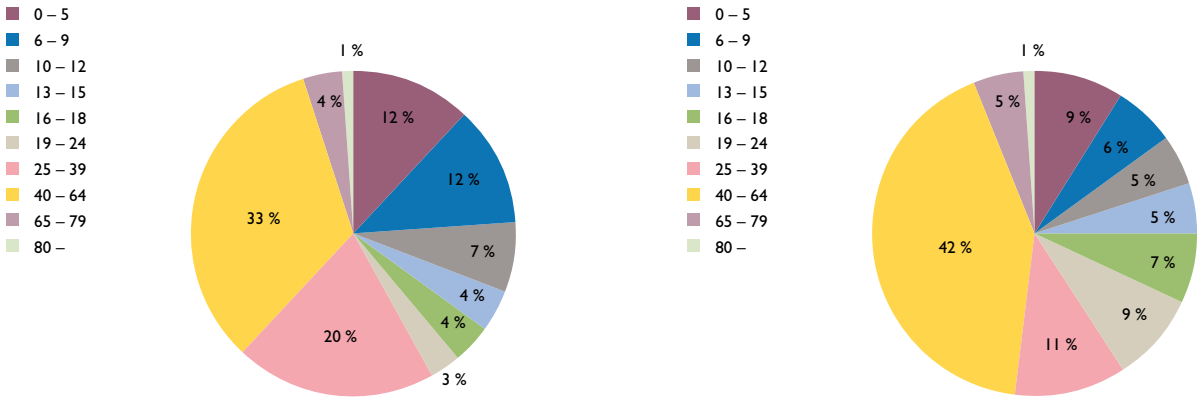
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.4.2 Befolkningsprognos

Befolkningsprognos

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	108	121	93	54	43	44	185	379	41	11	1079
2016	99	118	100	74	44	45	170	425	44	10	1129
2017	100	115	101	83	49	48	158	460	43	12	1169
2018	102	101	95	96	55	55	160	473	46	10	1193
2019	100	89	88	101	73	54	149	488	50	10	1202
2020	107	79	94	100	82	59	153	507	54	12	1247
2021	112	77	85	95	95	68	157	523	58	11	1281
2022	117	80	75	90	101	84	156	546	61	10	1320
2023	124	84	64	96	102	94	168	560	64	11	1367
2024	122	86	61	86	96	109	163	565	71	13	1372
2025	119	88	63	76	90	123	155	574	76	13	1377

Prognosen bygger på att förbifart Kämpinge byggs ut och 150 bostäder tillkommer.



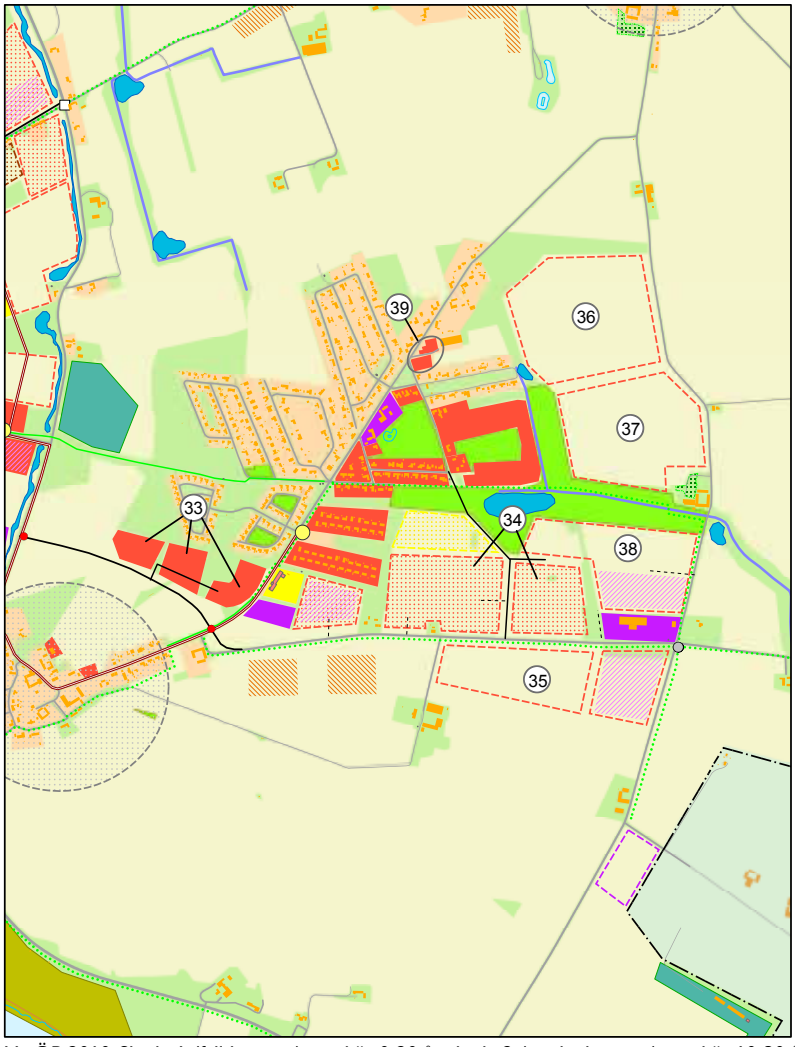
Befolkningsfördelning Rångs sand 2013 (vänster) och 2025 (höger). 150 bostäder efter genomförandet av förbifart Kämpinge ingår.

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

Demografisk sårbarhetsanalys Rångs sand. Analysen bygger på att det byggs 150 bostäder efter genomförandet av förbifart Kämpinge.

Rångs sand har, och kommer att ha, en annan befolkningsstruktur än många andra delar av kommunen under de närmsta 10 åren. Då området till stor del är ett nybyggt småhusområde kommer barn i förskole- och skolåldrarna att vara ett stort inslag medan personer över 65 år visserligen kommer att öka något, men från en väldigt låg nivå. Även inslaget av 15-24-åringar kommer att vara stort och växande. Vad gäller den allra äldsta befolkningen utgår prognosen från att de inte kommer att ha möjlighet att bo kvar i tätorten utan kommer att flytta till andra kommundelar när de uppnår en högre ålder. Samtidigt kommer ett nytillskott av bostäder, om förbifart Kämpinge byggs, att betyda att gruppen 25-39 år kommer att vara ungefär lika stor som idag.

7.4.3 Översiktsplan



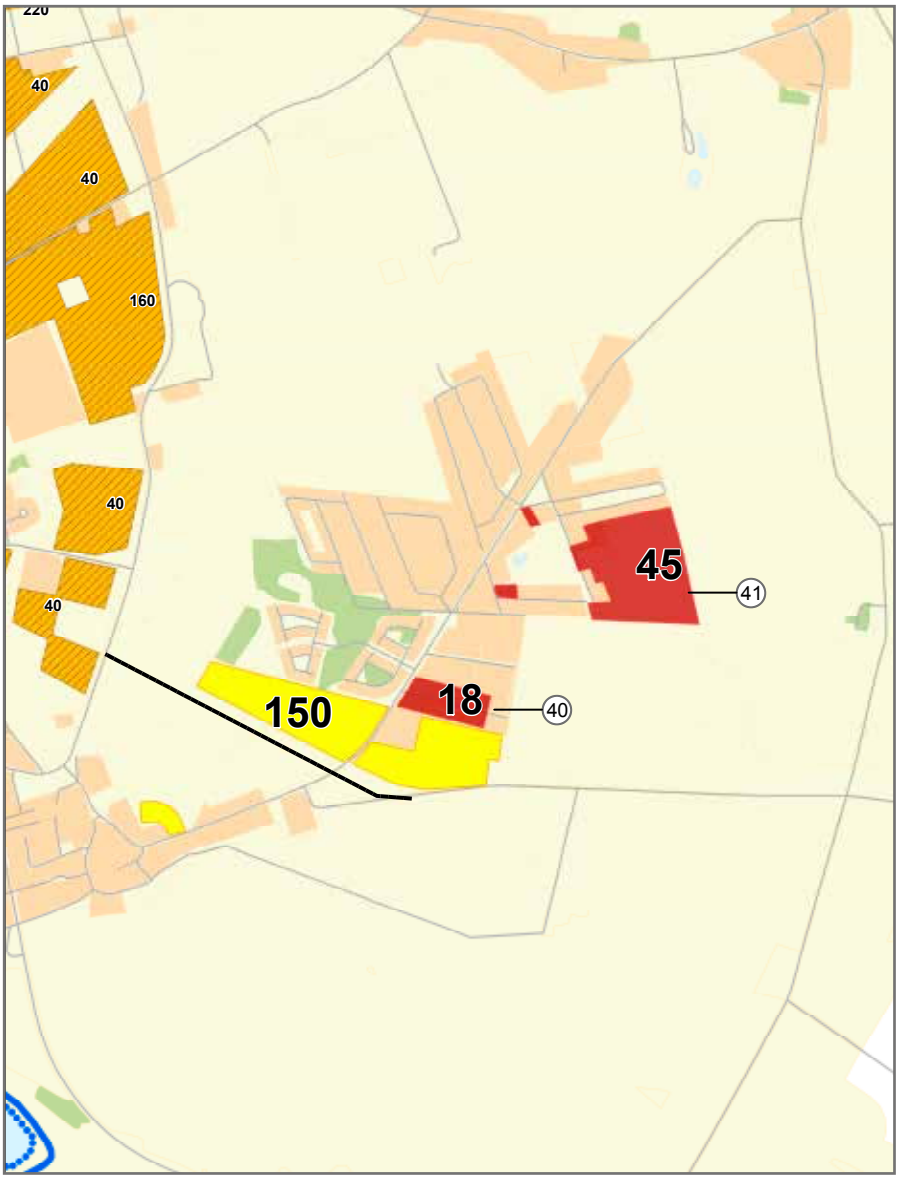
Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Rängs sand är ett område där det pågår expansion för småhusbebyggelse med därmed sammanhängande krav på kommunal service och infrastruktur. En del av den kommunala servicen kan tillgodoses i Höllviken (t.ex. skola), men den tekniska försörjningen, vägar, VA, avfallshantering m.m. måste tillgodoses på plats. De samhällsekonomiska investeringarna som görs möjliggör också en fortsatt utbyggnad av orten. I den översiktliga planeringen utpekas större ytor för fortsatt småhusbebyggelse, de flesta i skede 2 och skede 3.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
33	Kämpinge 9:25 m.fl.	Skede 1	Bostäder	Beroende av förbifart
34	Kämpinge 8:2, norr om vägen	Skede 2	Bostäder	Beroende av förbifart
35	Kämpinge 8:2, söder om vägen	Skede 3	Bostäder	Restriktivitet, riksintresse kustzon FÖP
36	Räng 6:47 och 6:5	Skede 3	Bostäder	
37	Axeltofta 1:1, del B	Skede 3	Bostäder	
38	Axeltofta 1:1, del C	Skede 3	Bostäder, verksamhet	
39	Räng 5:17	Skede 1	Bostäder	

Skede 1 innebär 0 – 20 år, skede 2 innebär 10 – 30 år, skede 3 innebär 20 – 40 år enligt översiktsplanen.
De projekt där planarbete har inletts listas under rubriken planberedskap nedan.

7.4.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter

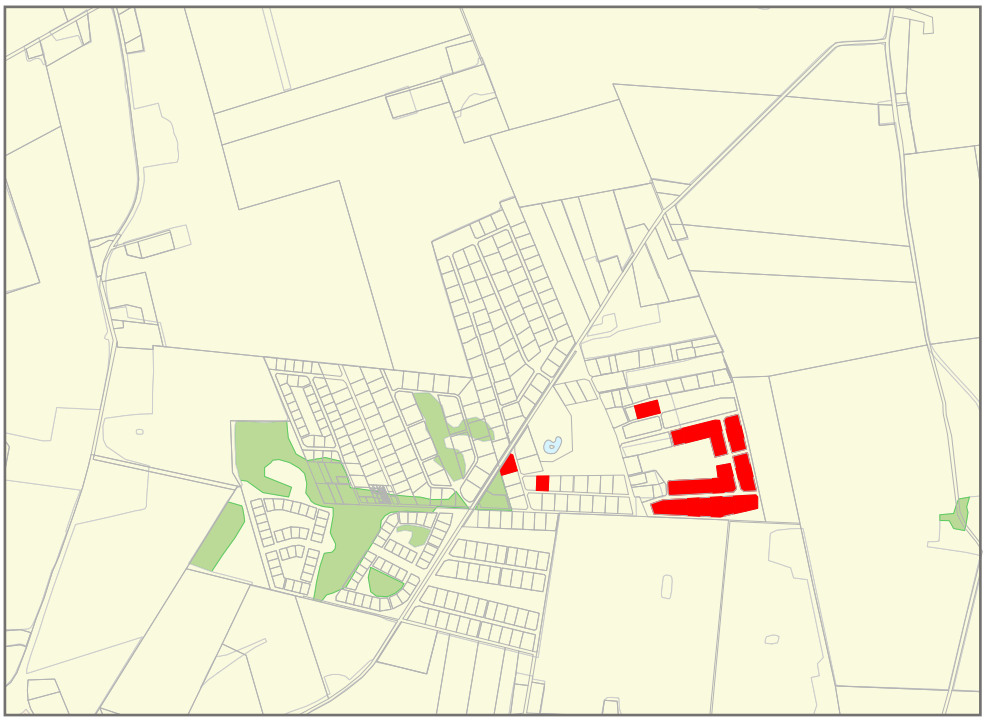


Planberedskap för Rängs sand. Bearbetat enligt tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander. Karta Filip Evander och Peter Åberg. De gulmarkerade 150 bostäderna är beroende av en utbyggnad av förbifart Kämpinge.

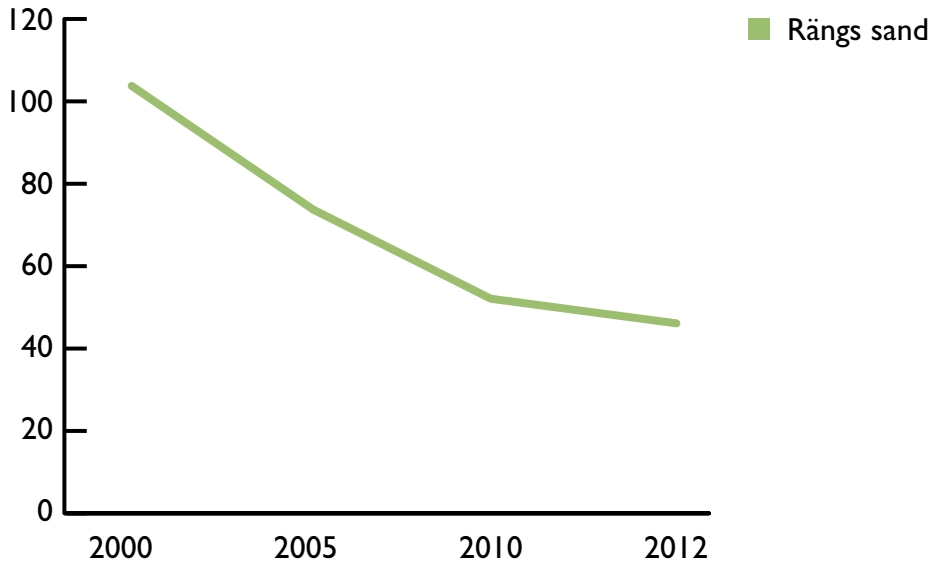
Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
40	Kämpinge 3:2, etapp 3 och 4	Laga kraft	18	18	0	49
41	Räng 5:30, etapp 5 och 6	Laga kraft	43	43	0	116
	Totalt		**61**	**61**	**0**	**165**

Tabell: Planberedskap i Rängs sand, kort sikt.
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

De ca 60 byggrätter som har vunnit laga kraft kommer att betyda ca 165 nya invånare.
Utbyggnaden av infrastrukturen, förbifart Kämpinge, blir avgörande för den fortsatta utvecklingen av Rängs sand 2015-2025. Om och när denna byggs kan i första hand detaljplaner för ytterligare ca 150 bostäder skapas.



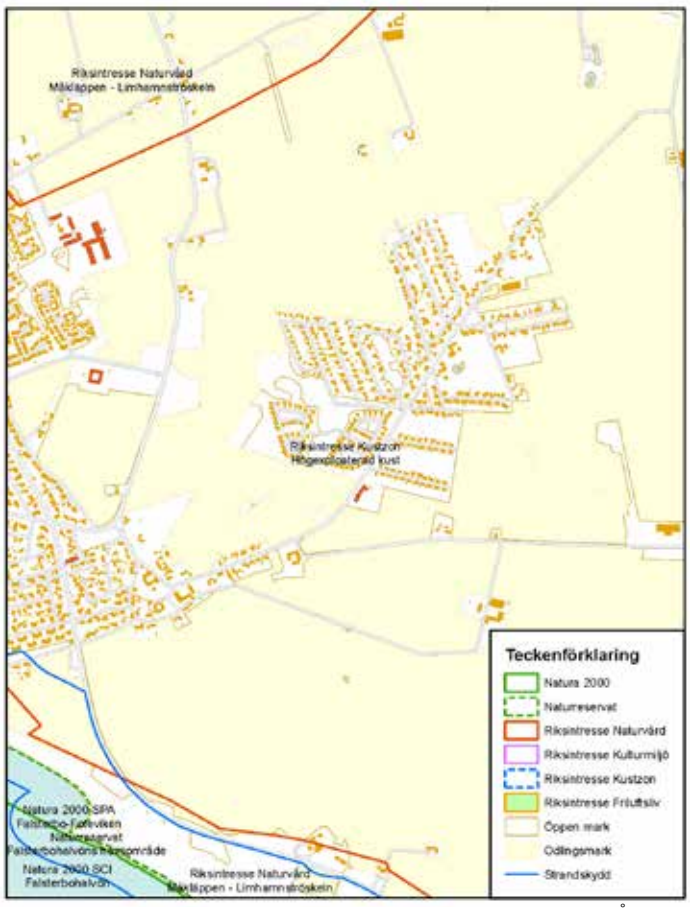
Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014. Förändring i antal fritidshus, Rängs sand, 2000-2012. Underlag SCB.



Omvandling av fritidshus i Rängs sand 2000-2012

Under perioden 2000-2012 har antalet fritidshus i Rängs sand mer än halverats. Fler än 60 fritidshus har fått permanent bosättning vilket motsvarar ungefär 160 invånare. Även Rängs sand bidrar till att befolkningsprognoserna för Rängs kommundel har underskattat utvecklingen under 2000-talet, då befolkningsprognoserna från början av 2000-talet har räknat på en konvertering om ca 16 fritidshus om året i hela Rängs kommundel, dvs. totalt ca 180 bostäder, medan i kommundelen minst 400 bostäder konverterades.

7.4.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta Rängs sand. Plan- och exploateringsenheten Peter Åberg 2014-11-28.

Rängs sand är, till skillnad från tätorterna på Falsterbonäset, men i likhet med kommunens övriga tätorter, omgiven av jordbruksmark. Kommunen har bedömt att väg 517, på bilden ovan den väg som leder österut norr om teckenförklaringen, är en lämplig gräns för bebyggelseutbredningen i förhållande till de natur- och kulturvärden som avses skyddas genom utpekande av riksintresse för kustzonen.

7.4.6 Slutsatser, Rängs sand 2015–2025

Utbyggnaden av Rängs sand har tagit ett tillfälligt uppehåll p.g.a. belastning av trafiksystemet genom Kämpinge by. Kommunen driver därför, i samarbete med Trafikverket, ett arbete med en förbifart som ska avlasta vägen och möjliggöra en rutt norr om Kämpinge by. Förbifarten är avgörande för möjligheterna till fortsatt exploatering i Rängs sand.

Efter förbifartens genomförande kan i första hand ca 150 bostäder tillkomma. Dessa har varit underlag till befolkningsprognosen. Om inte förbifarten kan genomföras blir befolkningsökningen i Rängs sand betydligt mer blygsam.

I översiktsplanen finns ytterligare projekt som kan ta vid efter ett genomförande av förbifarten, optimistiskt under decenniets senare år.

Större delen av planeringen inriktas mot småhusbebyggelse, medan lägenheter byggs i centrala Höllviken. På så sätt får orterna tillsammans en robustare demografi.

En viss befolkningsökning kan fortfarande tillkomma p.g.a. en permanent inflyttning i fritidshus, eftersom orten ännu är liten, men beståndet av fritidshus har mer än halverats under perioden 2000-2012.

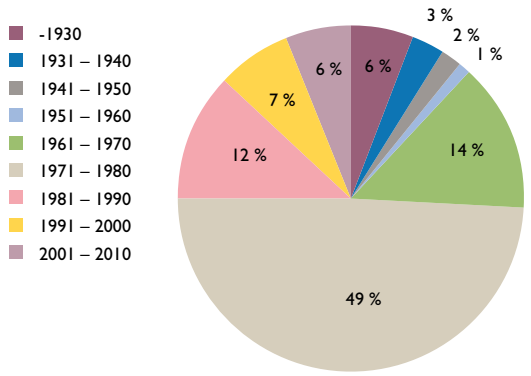
7.5 Vellinge tätort

Ortofoto över Vellinge tätort (aktuellt maj 2012).

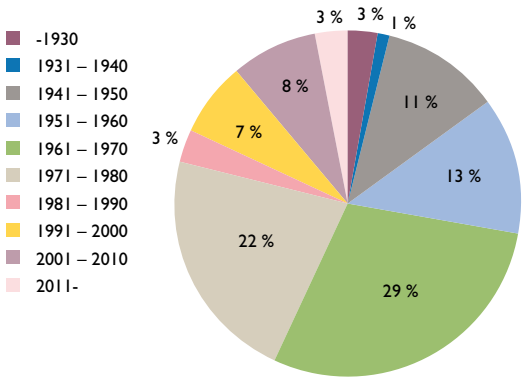
7.5.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Vellinge tätort hade fram till mitten av 1960-talet inte fler än ca 1800 invånare. Under 1960- och 1970-talens småhusutbyggnad tredubblades befolkningen till ca 5 400 invånare år 1975. Vid denna tid var kommunens tre större tätorter (Skanör med Falsterbo, Vellinge och Höllviken) ungefär jämnstora. Efter 1975 har utbyggnadstakt och befolkningsutveckling varit måttlig.

Bebyggelsestrukturen består av en kärna av äldre bebyggelse, förtätad med flerbostadshus, som är omgiven av småhusområden i årsringar. Västerut avgränsas bebyggelsens av E6:an som utgjort en barriär medan i övriga väderstreck är orten omgiven av odlingsmark utan några utpekade naturvärden.

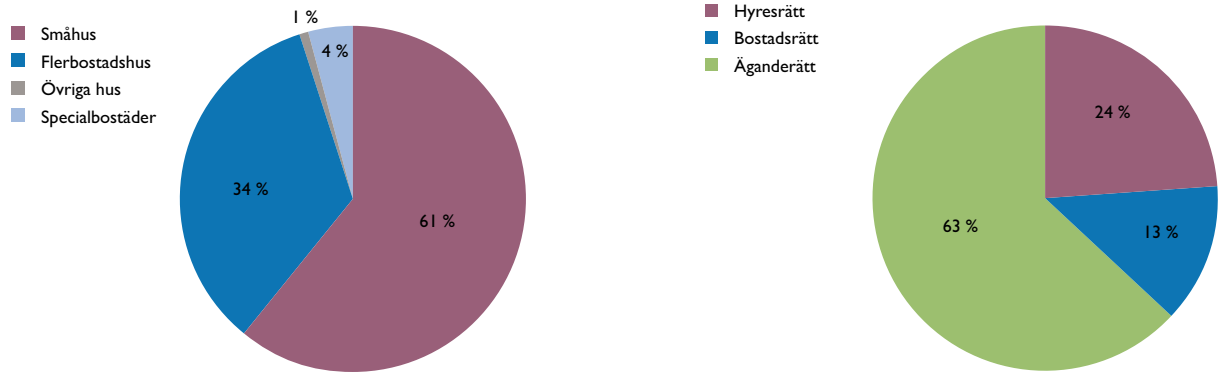


Vellinge tätort, småhus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.



Vellinge tätort, lägenheter i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Totalt fanns 1664 småhus, 948 lägenheter i flerbostadshus, 28 lägenheter i övriga hus och 103 specialbostäder i Vellinge tätort år 2013.



Vellinge tätort. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1960	1605
1965	1815
1970	2486
1975	5384
1980	5780
1990	5891
1995	6112
2000	5973
2005	6115
2010	6304
2013	6341

Befolkningsutveckling, Vellinge tätort 1960–2013

I tätorten tillskapades byggrätter för ca 110 småhus och ca 215 lägenheter under perioden 1990-2010. Det byggdes ca 225 småhus och 140 lägenheter. I likhet med Skanör med Falsterbo, men till skillnad från Höllviken, överskattas befolkningsökningen vid en ren uppskattning av planlagt bostadsbyggande. Beräknat antal inflyttare i byggda bostäder var 692 och befolkningen ökade med ungefär 450 invånare, vilket innebär att övriga demografiska faktorer (födelse, död, flyttning) får ett negativt utfall, att huvudsakligen ensamboende från andra orter flyttat till lägenheterna, och/eller att flyttkedjor inte har genererats i det befintliga beståndet.

I Vellinge tätort finns inte heller något tillskott av permanent inflyttning i fritidshusområden och en mycket begränsad omvandling av det befintliga beståndet. En noterbar aspekt är att mellan år 1991 och år 2000 vann inga bostadsutbyggnadsplaner laga kraft i Vellinge tätort, och mellan 1995 och 2000 minskade befolkningen i tätorten.

Samtidigt byggdes många lägenheter och småhus i Hököpinge och en analys av flyttkedjor under denna tid vore intressant för att se hur många som flyttade från Vellinge tätort till Hököpinge, både till lägenheterna och till småhusen. Överlag bör Hököpinge och Vellinge tätort ses i ett sammanhang, såsom görs i översiktsplanen. För tydlighetens skull har kommundelen i denna framställning brutits ned.

Lagakraftår	Plan	Bostäder	Småhus	Lägenheter	Kategoriboende	Invånare (uppskattat)
1990	Kv. Måsen 1	20	0	20		42
1991	Kv. Skolan m.fl.	24	0	24		50
1991	Kv. Skolan, östra	40	0	0	40	40
2000	Herrestorp 3:2 och 3:3	46	46	0		124
2002	Krabban 1 m.m.	30	0	30		63
2003	Kv. Vargen och Almen	8	0	8		17
2003	Kv. Måsen 9	12	0	12		25
2004	Vellinge 99:51, Prästgårdsområdet	42	19	23		99
2006	Vellinge 40:6 m.fl.	27	27	0		78
2006	Kv. Elritsan	20	0	20		42
2006	Vellingebacken	8	8	0		22
2007	Kajan 7 m.fl., Börjessons silo	34	0	34		71
2010	Vellinge 99:1, vid Rosentorpsskolan	10	0	10		21
Totalt		**321**	**100**	**181**	**40**	**692**

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Vellinge tätort 1990–2010.
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.5.2 Befolkningsprognos

Med den utbyggnadstakt som föreslås här i programmet kommer Vellinge tätort att öka sin befolkning ungefär lika mycket de närmsta 10 åren som tätorten har gjort de senaste 40 åren. Det är alltså en substantiell utbyggnad, bestående av barnfamiljer som skulle utgöra ett mycket föryngrande inslag i befolkningen.

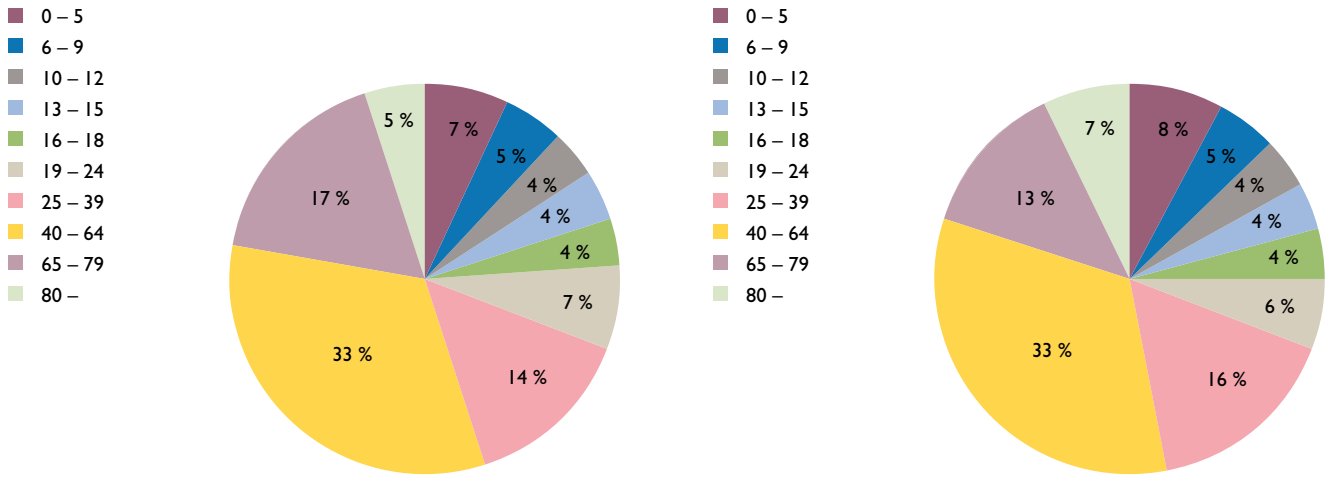
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	511	377	271	247	265	461	1040	2302	1218	337	7028
2016	526	390	278	266	247	474	1083	2352	1222	347	7184
2017	560	398	298	268	262	467	1161	2376	1243	348	7379
2018	586	384	317	282	252	462	1212	2416	1230	365	7504
2019	622	412	304	288	272	448	1287	2466	1224	374	7695
2020	655	419	316	309	272	437	1352	2527	1222	385	7892
2021	677	433	309	327	286	417	1383	2592	1206	412	8040
2022	706	461	320	314	294	426	1449	2643	1186	429	8228
2023	730	478	319	324	313	434	1475	2674	1171	471	8387
2024	731	489	328	313	328	439	1472	2714	1129	521	8463
2025	734	499	346	323	312	458	1467	2759	1088	569	8554

Befolkningsprognos Vellinge tätort. Bearbetad efter KAAB:s uppgifter av Joakim Grimsland.

Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	19,0 %	21,4 %	Nej/Nej	Positiv
Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	11,4 %	9,8 %	Ja/Ja	Negativ
Befolkning 65 +	Över 18,0 %	22,1 %	19,4 %	Ja/Ja	Positiv

Demografisk sårbarhetsanalys Vellinge tätort.

Den demografiska sårbarheten, med Nordregios tröskelvärden, går mot en minskad sårbarhet 2025 i de två grupperna 0-14 år och över 65 år. Dessutom är utgångsläget bättre än på Falsterbonäset.

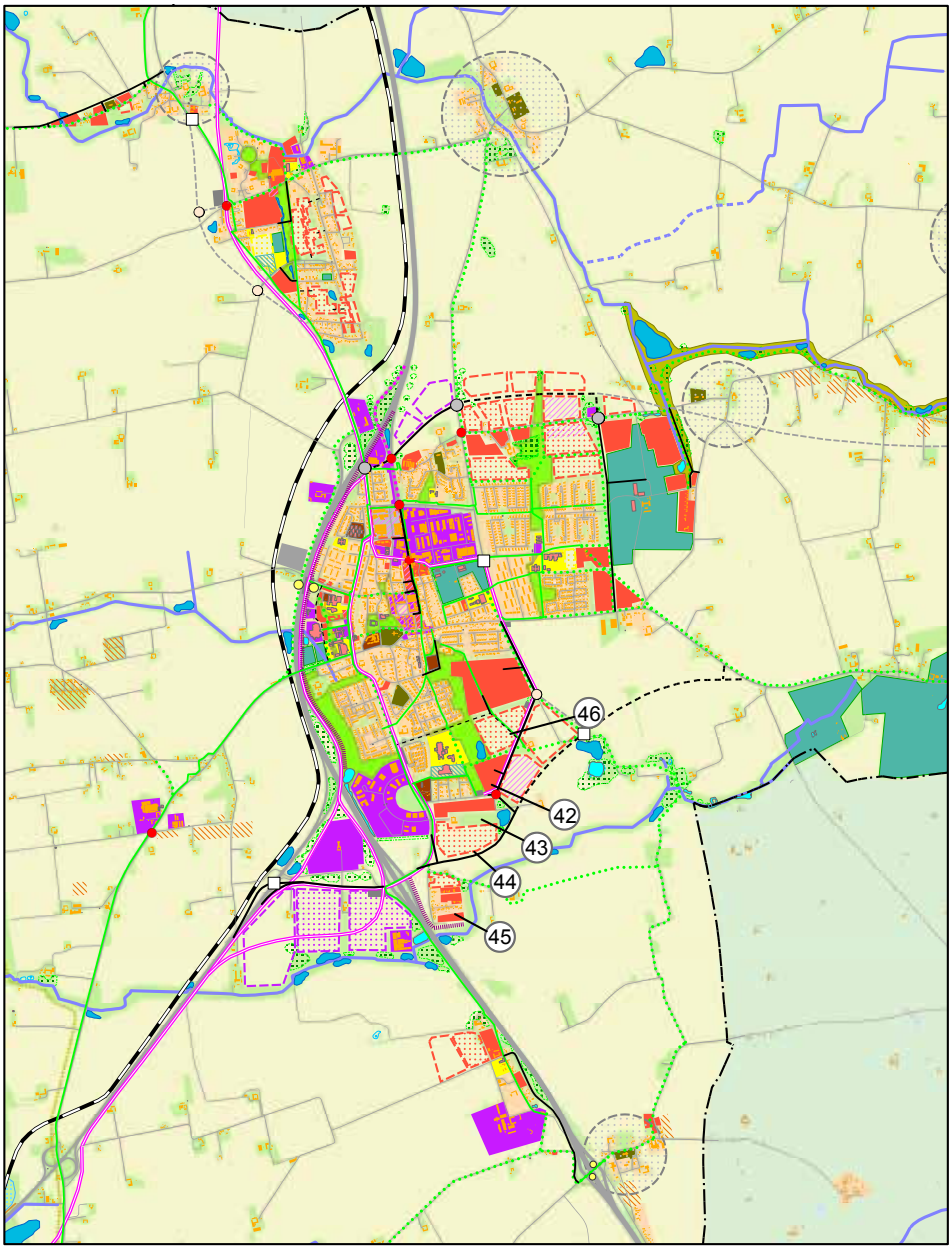


Befolkningsfördelning Vellinge tätort 2013 (Vänster) och 2025 (höger).

Befolkningsfördelningen 2025 genererar visserligen ett ökat behov i gruppen 80+, men 2025 gruppen 65+ andel av befolkningen i tätorten relativt samma grupps andel på Falsterbonäset minskat, och en god balans kan uppnås.

Tillskottet med barnfamiljer, gäller under förutsättning att en del nya bostäder tillkommer, då inslaget av inflyttning i det befintliga beståndet blir mindre.

7.5.3 Översiktsplan



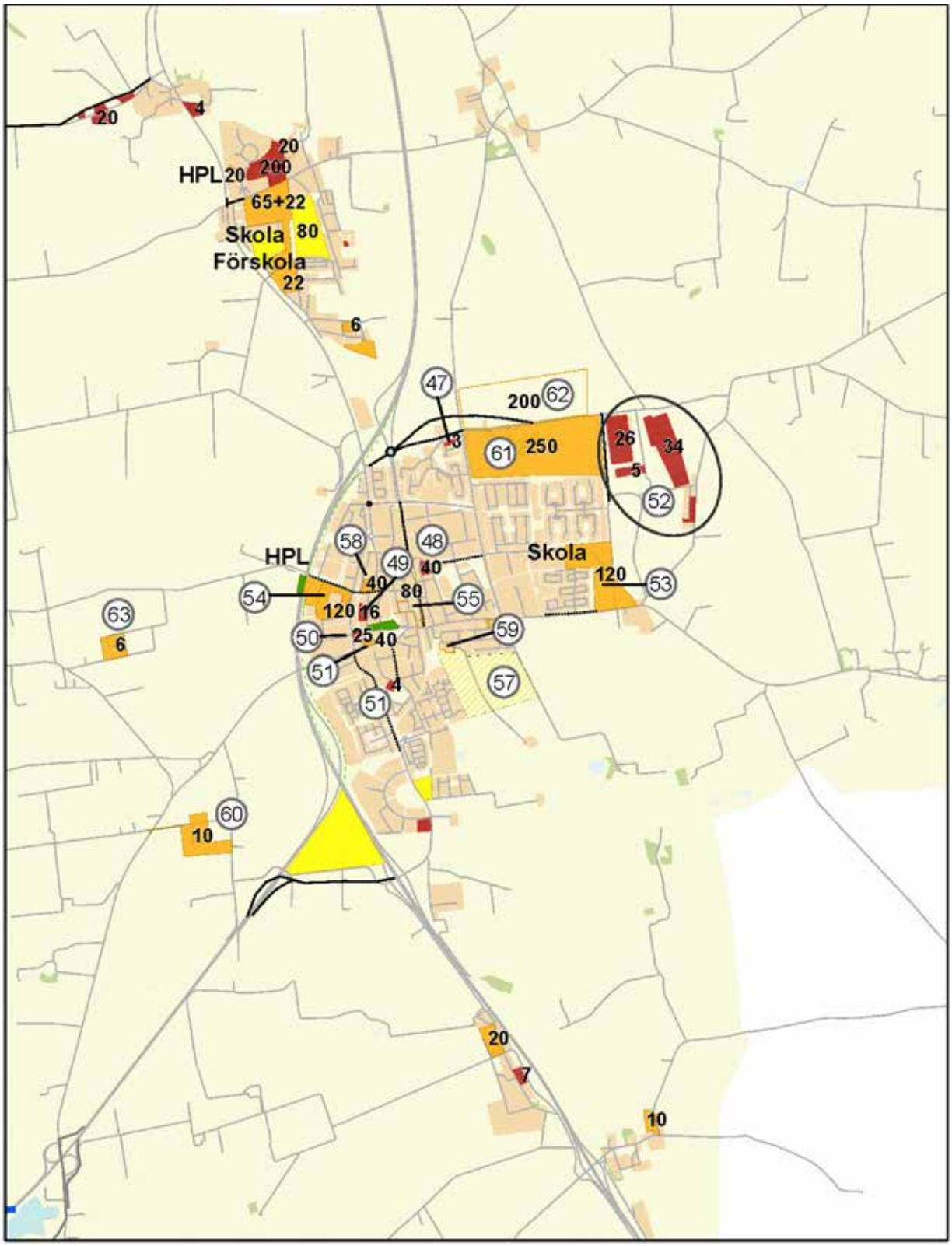
Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Vad gäller bostadsutbyggnad redovisar översiktsplanen främst de större småhusutbyggnadsområdena, Eskilstorp, Åkarp och Herrestorp, men även på längre sikt finns goda möjligheter att fortsätta utbyggnad av orten.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
42	Vellinge 40:8	Skede 1	Bostäder	
43	Vellinge 37:1, norr om gården	Skede 1	Bostäder	
44	Vellinge 37:1, söder om gården	Skede 2	Bostäder	
45	Vellinge 23:26, Vellingebacken norra	Skede 2	Bostäder	
46	Vellinge 39:3	Skede 2	Bostäder	

Tabell: Projekt i översiktsplanen, lång sikt.

7.5.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter

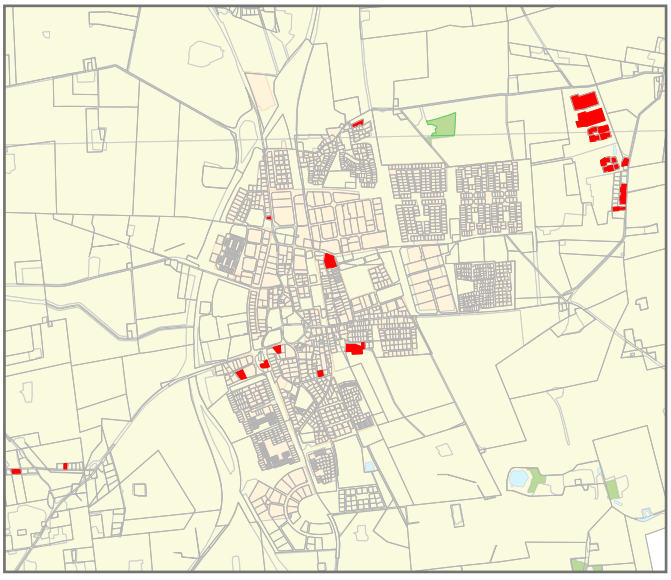


Planberedskap för Vellinge tätort. Bearbetat efter tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander.
Karta Filip Evander. Kartbearbetning Peter Åberg.

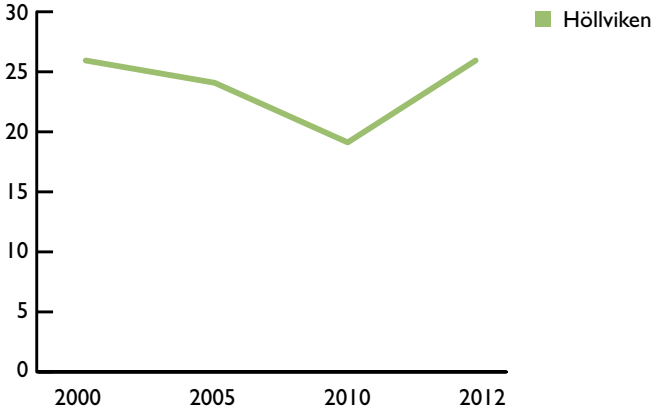
Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
47	Eskilstorp 8:1, Ryttaregatan	Laga kraft	4	4	0	11
48	Kv. Påfågeln 1 m.fl.	Laga kraft	40	0	40	84
49	Kv. Piggvaren 1 m.fl.	Laga kraft	16	0	16	34
50	Vellinge 99:27, Norrevångsgatan	Laga kraft	25	0	25	53
51	Vellinge 99:51, Prästgårdsparken	Laga kraft	4	4	0	11
52	Åkarp 1:15, Åkarpsgården	Laga kraft	73	73	0	197
53	Herrestorp 3:2	Laga kraft	130	130	0	351
54	Vellinge 99:24, vid kommunhuset	Antagande	180	0	180	378
55	Vellinge centrum och norra p-platsen	Översiktsplan, skede 1, utredning, ökad prio	80	0	80	168
56	Skolan 7	Antagande	30	0	30	62
57	Vellinge 39:22	Planbesked, nedprio till ÖP skede	150	150 osäker	0 fördelning	405
58	Krabban 5, bostäder norr om Ängavägen	Samråd	40	0	40 (små)	64
59	Vellinge 99:83, Åkarpsgatan – Tofta Gård	Planbesked	5	5	0	14
60	Vellinge 36:3, söder om S Ängavägen	Planbesked	10	10	0	27
61	Eskilstorp 2:26, Vellinge parkby etapp 1 & 2	Planbesked	250	125 osäker	125 fördelning	600
62	Eskilstorp 2:26, etapp 3 & 4	Översiktsplan, skede 3	200	100 osäker	100 fördelning	480
63	Vellinge 59:36, Norra Kronan	Upphävd, utgår ur ÖP	x	x	x	x
2010	Vellinge Kronan, lilla vägen	Laga kraft	8	8	0	22
	Totalt		**1245**	**609**	**636**	**2961**
	Totalt utan nr 57 och 62		**895**	**359**	**536**	**2166**

Tabell: Planberedskap i Vellinge tätort, kort sikt, samt områden utpekade i ÖP på kort sikt. Osäkra eller upphävda planer i gul färg

Kommunens planverksamhet syftar till att under perioden 2015-2025 uppföra bostäder för ca 1 900-2 500 personer. Vellinge tätort är därmed den ort i kommunen där de största satsningarna på utbyggnad sker. Fördelningen småhus/lägenheter är jämn och kan ytterligare balansera bostadsbeståndet, inte bara i tätorten men också i kommunen.



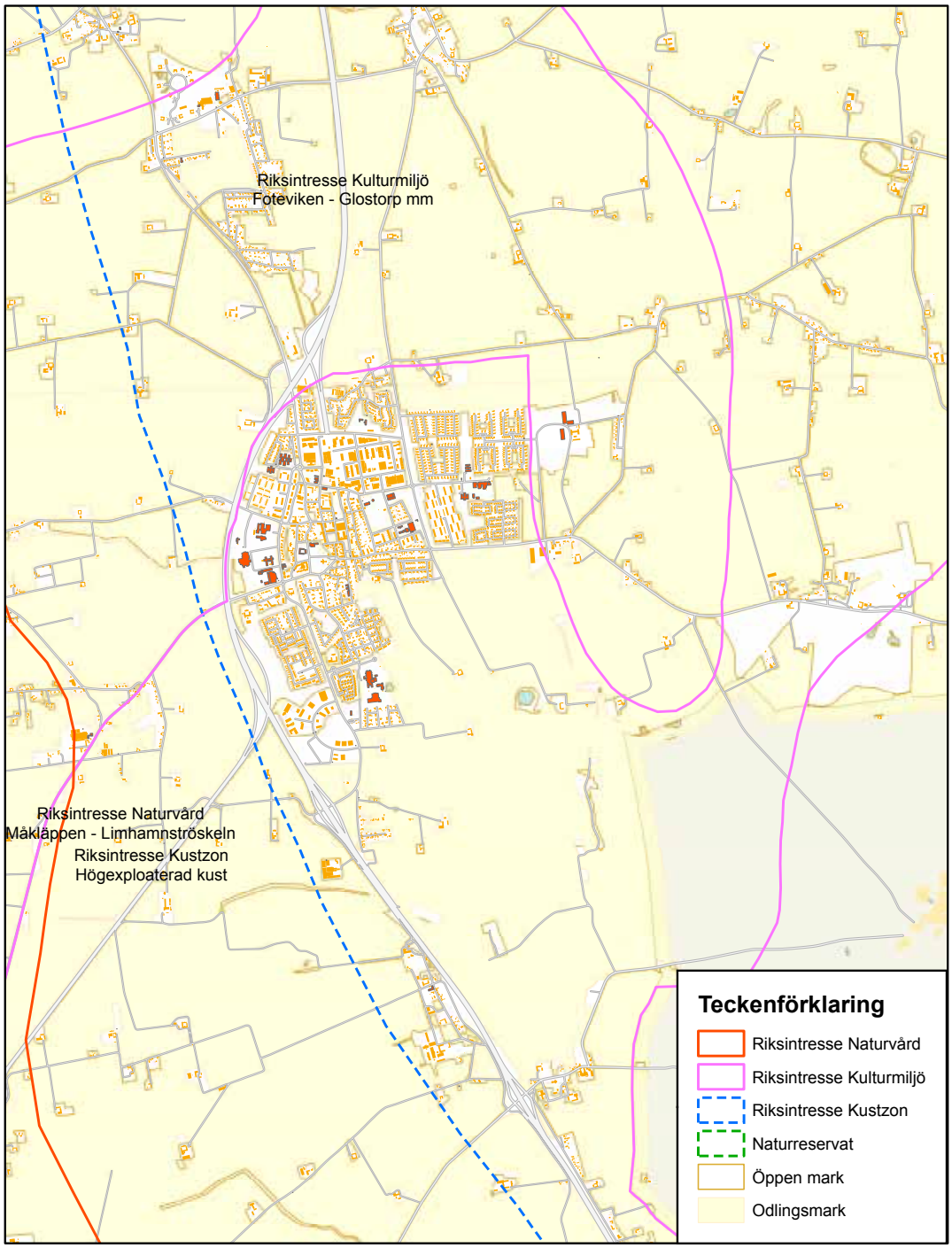
Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014.



Förändring i antal fritidshus, Vellinge tätort 2000-2012. Underlag SCB.

I Vellinge tätort finns varken några större mängder outnyttjade byggrätter eller någon större pågående föryngring av det befintliga bostadsbeståendet. Under perioden 2000-2012 har antalet fritidshus i tätorten inte heller förändrats totalt utan ligger runt 20-25 st.

7.5.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta Vellinge tätort- Plan- och exploateringsenheten Peter Åberg 2014-11-28.

Vellinge tätort avgränsas västerut av E6:an och kulturlandskapet väster om vägen är också klassat som riksintresse för kulturmiljö. På Söderslätt finns landets bästa jordbruksmark och denna besparas från exploatering väster om tätorten. Kommunens översiktsplan tar tydligt ställning för att bevara kommunens jordbruksmark genom att lokalisera i princip all planläggning till befintliga tätorter, en linje som följs i bostadsförsörjningsprogrammet. Jordbruksmark i direkt anslutning till tätorten kommer att tas i anspråk för bostadsutbyggnad av Vellinge tätort.

7.5.6 Slutsatser, Vellinge tätort 2015–2025

Även om befolkningen i tätortens befintliga bestånd föryngras kvarstår ett behov av lägenheter för äldre (över 80 år). Med genomförande av den utbyggnad som föreslås i bostadsförsörjningsprogrammet uppkommer en mer balanserad demografi än på Falsterbonäset. Det finns många goda skäl att bygga bostäder i, och i anslutning till, Vellinge tätort, till exempel god kollektivtrafik, väl utbyggd kommunal service, bibehållande av en demografisk robusthet, och flest antal arbetsplatser/invånare i kommunen.

I Vellinge tätort förekommer inte samma explosiva omvandling av det befintliga beståndet som i Höllviken-Ljunghusen.

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 frånskilda.

Generellt är hindren för en positiv befolkningsutveckling av Vellinge tätort mindre än på Falsterbonäset och en bra demografisk balans bör kunna uppnås 2025. Den större förväntade inflyttningen av förskolebarn kommer på kort sikt att ge ett tryck på en utbyggnad av förskolor, men på längre sikt också av skolbarn. En faktor att hålla ögonen på är om trenden på bostadsmarknaden att det dröjer längre innan de unga i storstäderna flyttar tillbaka till kranskommunerna skulle medföra att det 2025 finns fler skolbarn och färre förskolebarn i Vellinge tätort. Denna faktor är därför något att följa upp under de närmsta årens uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet.

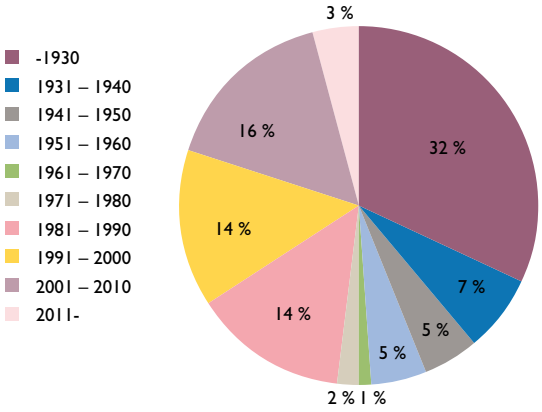
Vellinge tätort kan bli stommen i kommunens eftersträvade förskjutning av befolkning- och bebyggelsetyngdpunkt i kommunen till år 2025.

7.6 Hököpinge

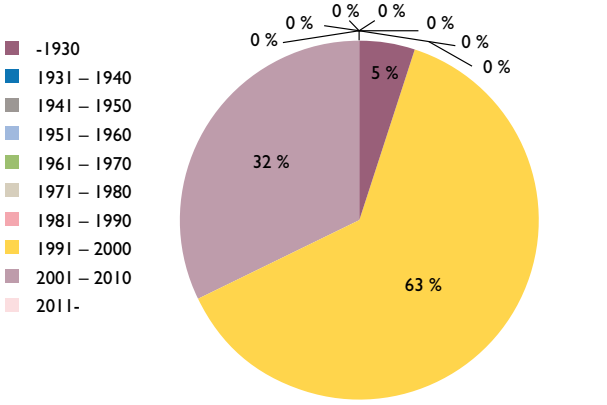
Ortofoto över Hököpinge (aktuellt maj 2012).

7.6.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Hököpinge är en mindre ort som hade ca 390-500 invånare mellan 1960 och 1990. Efter 1990 och fram till 2010 fördubbladdes befolkningen, till stor del på grund av kommunens planläggning för nya lägenheter i de s.k. ”borgarna”.

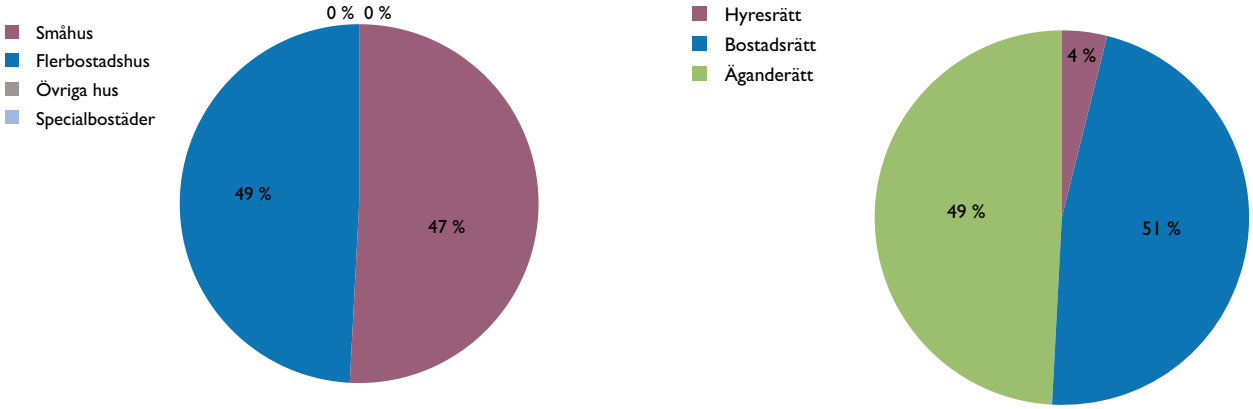


Hököpinge, småhus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.



Hököpinge, lägenheter i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Totalt fanns ca 240 småhus och 230 lägenheter i flerbostadshus i Hököpinge år 2013. Under perioden 1990-2010 byggdes ungefär 70 småhus samt alla 230 lägenheter.



Hököpinge. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1990	499
1995	781
2000	889
2005	923
2010	1105

Hököpinge, befolkningsutveckling 1990–2010

Lagakraftår	Plan	Bostäder	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1992	Hököpinge 55:59, "borgarna"	160	0	160	336
1997	Hököpinge 30:50, Sockervägen/Blastvägen	10	10	0	27
1999	Hököpinge 30:8 och 30:14 m.fl.	15	15	0	41
2000	Hököpinge 55:62	3	3	0	8
2003	Hököpinge 23:80 – 23:84	6	6	0	16
2006	Hököpinge 23:7, Ramels väg	8	8	0	22
2007	Hököpinge 55:59, östra delen	9	9	0	27
Totalt		**211**	**51**	**160**	**474**

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Hököpinge 1990–2010

Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.6.2 Befolkningsprognos

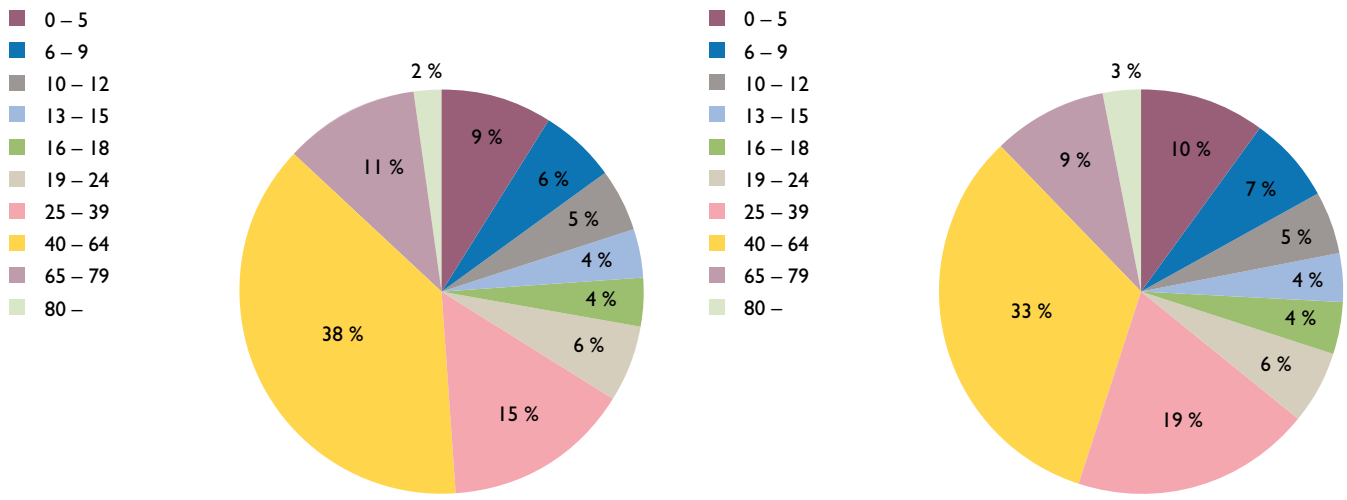
År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	111	88	62	68	46	86	194	506	143	27	1331
2016	123	84	69	69	49	89	212	518	149	29	1391
2017	134	91	67	68	58	85	237	536	149	31	1456
2018	146	87	72	66	70	79	267	545	150	33	1515
2019	150	92	71	73	71	84	283	551	163	34	1572
2020	156	103	77	71	70	89	296	573	161	39	1635
2021	160	110	73	76	68	97	309	593	162	43	1691
2022	171	124	71	76	76	101	341	602	176	46	1784
2023	182	128	81	82	73	107	353	618	191	48	1863
2024	181	129	88	77	78	112	350	638	187	56	1896
2025	192	134	98	75	77	126	375	661	184	61	1983

Befolkningsprognos Hököpinge tätort. Bearbetad efter KAAB:s uppgifter av Joakim Grimsland.

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

Demografisk sårbarhetsanalys Hököpinge.

Liksom i stora delar av övriga kommunen minskar gruppen 15-24-åringar fram till år 2025. För övrigt har kommundelen ett starkt demografiskt utgångsläge 2015 och positiv trend till 2025



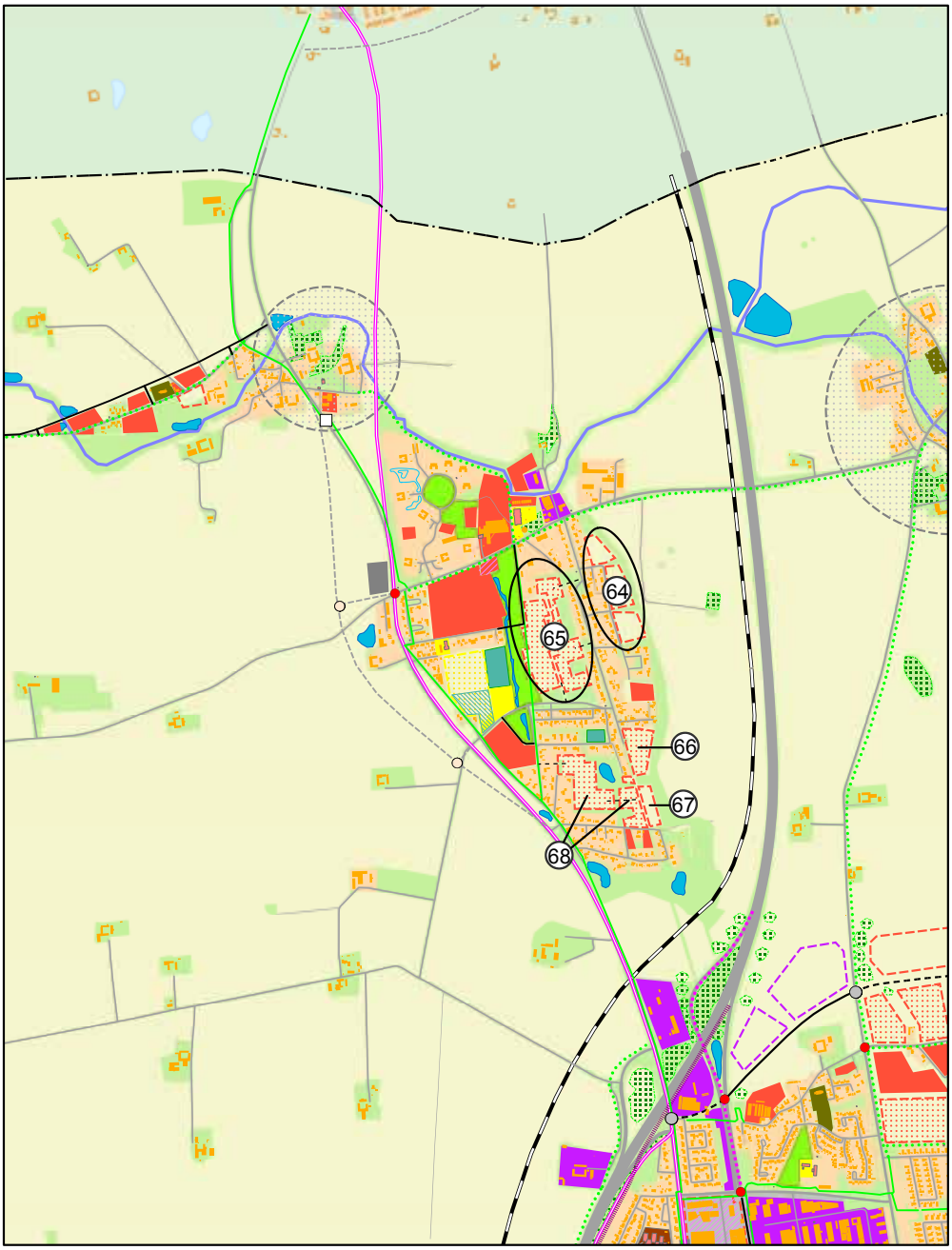
Befolkningsfördelning i Hököpinge 2013 (vänster) respektive 2025 (höger). (Bearbetat efter underlag från KAAB).

Hököpinge är bland kommunens orter jämförbar i befolkningsstorlek med Rängs sand. Men demografin, och därmed framtidsprognosen ser annorlunda ut, framförallt i åldersgruppen 15-24 år. I åldersgruppen 0-14 år går orterna mot en mer likartad demografi.

	Sårbarhetsfaktor	Tröskelvärde	2015	2025	Sårbart?	Trend
Hököpinge	Befolkning 0 – 14 år	Under 17,5 %	20,0 %	21,4 %	Nej/Nej	Positiv
Rängs sand		Under 17,5 %	33,8 %	24,4 %	Nej/Nej	Negativ
Hököpinge	Befolkning 15 – 24 år	Under 12,5 %	11,4 %	9,8 %	Ja/Ja	Negativ
Rängs sand		Under 12,5 %	9,0 %	16,1 %	Ja/Nej	Positiv
Hököpinge	Befolkning 65 +	Över 18,0 %	12,7 %	12,4 %	Nej/Nej	Positiv
Rängs sand		Över 18,0 %	4,7 %	6,3 %	Nej/Nej	Negativ
Hököpinge	**Befolkning totalt**		1110	1417		
Rängs sand			1331	1983		

Tabell: Jämförelse Hököpinge och Rängs sand. Demografisk sårbarhet efter Nordregios tröskelvärden.

7.6.3 Översiktsplan

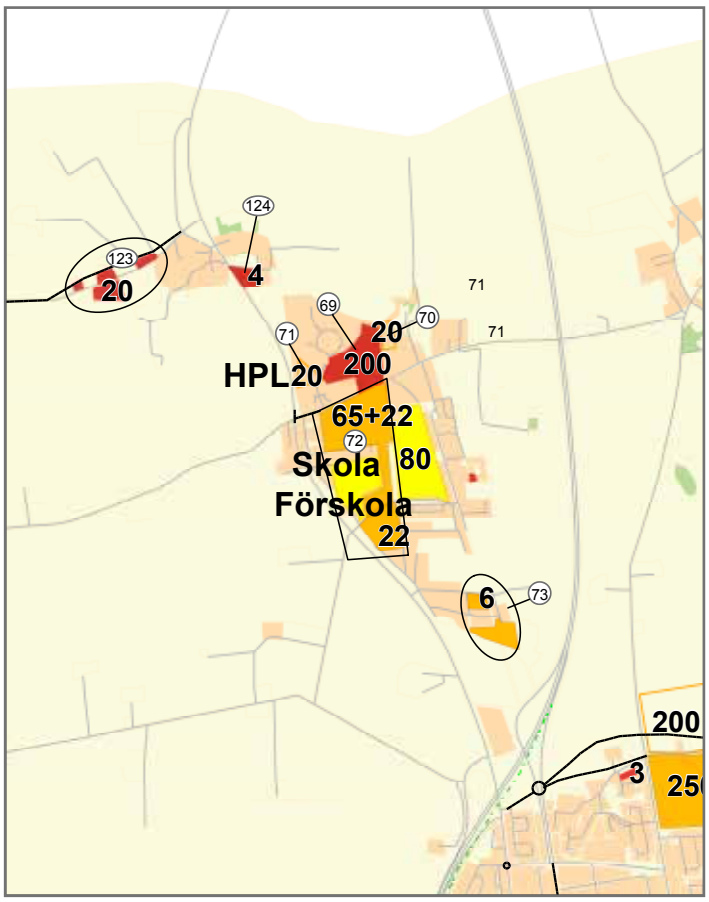


Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
64	Hököpinge 68:5, östra randzonen	Skede 3	Bostäder	Kyrkan, Veidekke
65	Hököpinge 68:5, centralt vid parken	Skede 2, strukturplan	Bostäder	Kyrkan, Veidekke
66	Hököpinge 30:4	Skede 2	Bostäder	
67	Hököpinge 1:1	Skede 3	Bostäder	
68	Hököpinge 1:1 och 30:44	Skede 2	Bostäder, dagvattendamm	

Tabell: Projekt i översiktsplanen, lång sikt.

7.6.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter



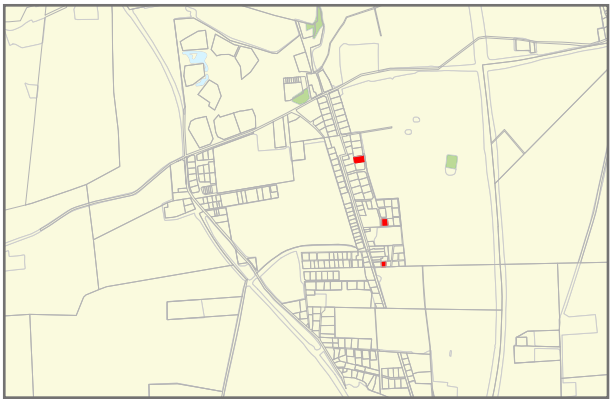
Planberedskap för Hököpinge bearbetat efter tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander. Karta Filip Evander och Peter Åberg. Byggrätterna i Gessie kyrkby (123 och 124) behandlas under avsnittet övrigt.

Kommunens planverksamhet syftar till att under perioden 2015-2025 uppföra bostäder för ca 800 personer, vilket skulle ge en substantiell befolkningsökning. Beståndet är redan balanserat med ett stort inslag av lägenheter i flerbostadshus och även fotsättningsvis kommer detta att gälla.

Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
69 – 70	Hököpinge 55:59, Sockerbruket, centrala delen	Laga kraft	200	29	171	437
71	Hököpinge, Sockerbruket, västra delen	Laga kraft	20	0	20	42
72	Hököpinge 68:8, del av 68:5 m.m., mellersta delen	Granskning	100	80	20	258
73	Hököpinge 30:8, 30:74, Sockervägen	Antagen, överklagad	5	5	0	14
	Totalt		**325**	**114**	**211**	**751**

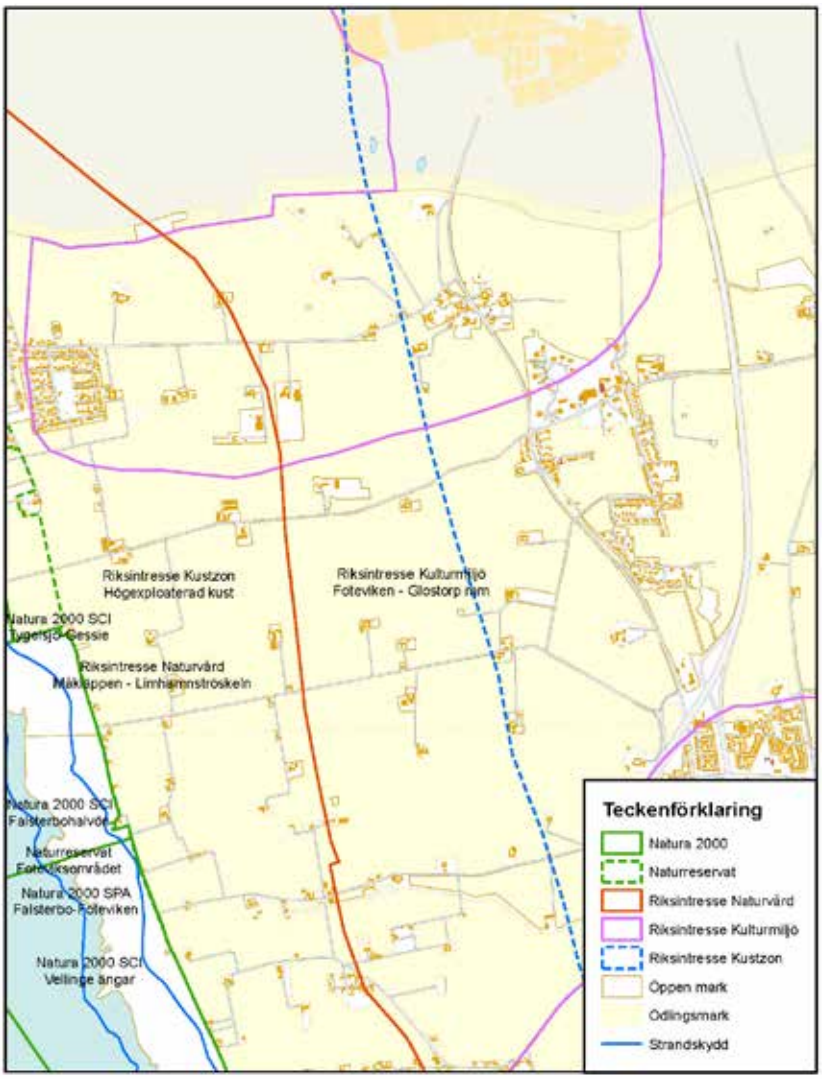
Tabell: Projekt i planbereskap, kort sikt.

Outnyttjade byggrätter, förutom i de nämnda lagakraftvunna detaljplanerna, spelar en mindre roll i ortens framtida utveckling, liksom antalet fritidshus, 6 st år 2012. Under perioden 2000-2012 sjönk antalet fritidshus från 14 till 6, 7 av dessa försvann mellan 2000 och 2005.



Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014

7.6.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta Hököpinge. Plan- och exploateringsenheten Peter Åberg 2014-11-28.

Åkermarken i Hököpinge är av god kvalitet, men utöver det finns inga restriktioner att bygga bostäder på orten. Närheten till Malmö och Hyllie ger cykelavstånd till regionens bästa kollektivtrafik och närheten till Vellinge tätort ger god tillgång till kommunal service. Dessutom stannar regionbuss 150 i orten.

7.6.6 Slutsatser, Hököpinge 2015-2025

Hököpinge utmärker sig genom att en stor del av beståndet består av lägenheter. Även fram till 2025 är utbyggnaden inriktad på ett fortsatt välbalanserat bostadsutbud som också kan locka folk från andra kommundelar. Med hög täthet sparas jordbruksmark och det goda kollektivtrafikläget med närhet till Malmö och Hyllie gör att tätorten även fortsatt kan växa hållbart.

Mot slutet av perioden 2015-2025 kommer behov av förskolor och skolor att öka i Hököpinge.

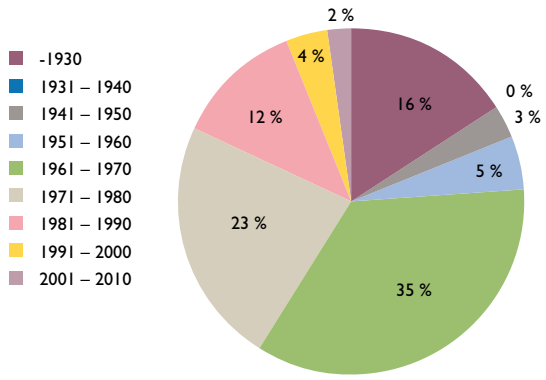
De projekt som inleddes under 2000-talet Hököpinge bör kunna slutföras men några större nya projekt behöver inte genomföras under perioden 2015-2025, då det i dessa projekt redan finns goda expansionsmöjligheter.

7.7 Västra Ingelstad

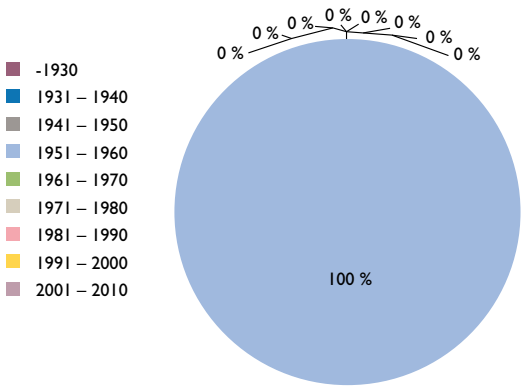
Ortofoto över Västra Ingelstad (aktuellt maj 2012).

7.7.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Västra Ingelstad är en av Söderslätts kyrkbyar med lång historia och hade på 1960-talet ca 250 invånare. I slutet av 1960- och 70 bidrog planläggning för småhus till en befolkningsfördubbling på 10 år. Sedan stod utvecklingen i princip stilla till 1990.

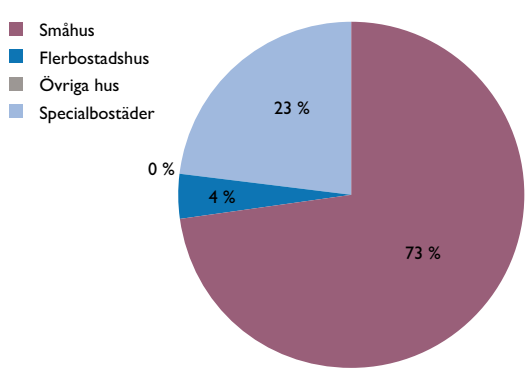


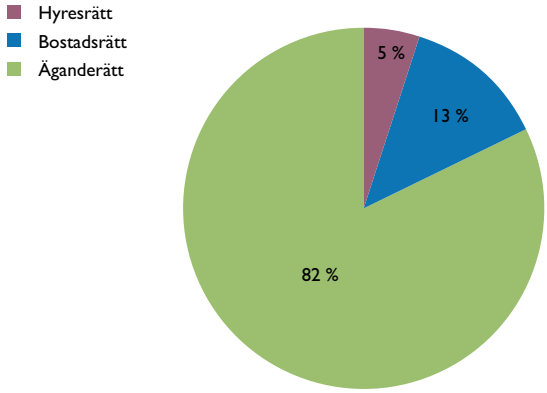
Västra Ingelstad, småhus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.



Västra Ingelstad, lägenheter i flerbostadshus efter byggnadsperiod 2013. Källa SCB.

Totalt fanns ca 250 småhus, 13 lägenheter i flerbostadshus samt 80 lägenheter i specialbostäder i ett vårdboende i tätorten år 2013.





Västra Ingelstad. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av lägenhetsbestånd efter upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1965	269
1970	383
1975	612
1980	621
1990	633

Västra Ingelstad, befolkning 1965–1990.

I början av 1990-talet kom planläggning för ett 15-tal parhus att bidra till att befolkningen ökade till ca 700 invånare, den nivå den befinner sig på idag.

År	Befolkning
1990	633
1995	707
2000	707
2005	703
2010	721

Västra Ingelstad, befolkning 1990–2010.

I nuläget står orten inför öppnandet av Trelleborgsbanan för pågatågstrafik (2015-2016) och en detaljplan för en större utbyggnad har vunnit laga kraft. För närvarande pågår en genomförandeprocess.

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1992	Del av Västra Ingelstad 6:1	30	0	81
1995	Västra Ingelstad 3:36, kamrersbostaden	1	0	3
2001	Ingelstad 5:32 m.fl.	4	0	11
2005	Bröddarp 7:25 m.fl.	2	0	5
2006	Ingelstad 6:48 m.fl.	17	0	46
2009	Ingelstad 6:1 m.fl., nya Månstorpshemmet samt bostäder	97	120	382
Totalt		**151**	**120**	**528**

Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsändamål. Hököpinge 1990–2010. För närvarande pågår utbyggnaden av den gulmarkerade planen.
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.7.2 Befolkningsprognos

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	65	41	24	30	34	45	133	259	119	35	785
2016	67	51	20	31	34	46	144	264	118	40	814
2017	71	55	27	26	33	49	153	277	115	40	844
2018	79	55	33	26	31	49	163	287	117	38	876
2019	82	60	39	22	32	45	174	305	114	36	906
2020	92	61	47	29	28	51	195	311	119	34	965
2021	102	64	49	36	28	51	215	323	119	35	1022
2022	108	71	48	43	25	57	227	330	117	39	1064
2023	118	74	51	50	32	56	234	355	117	41	1129
2024	123	79	53	52	37	53	241	368	110	51	1167
2025	131	87	58	52	45	55	256	386	114	51	1234

Befolkningsprognos för Västra Ingelstad. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland

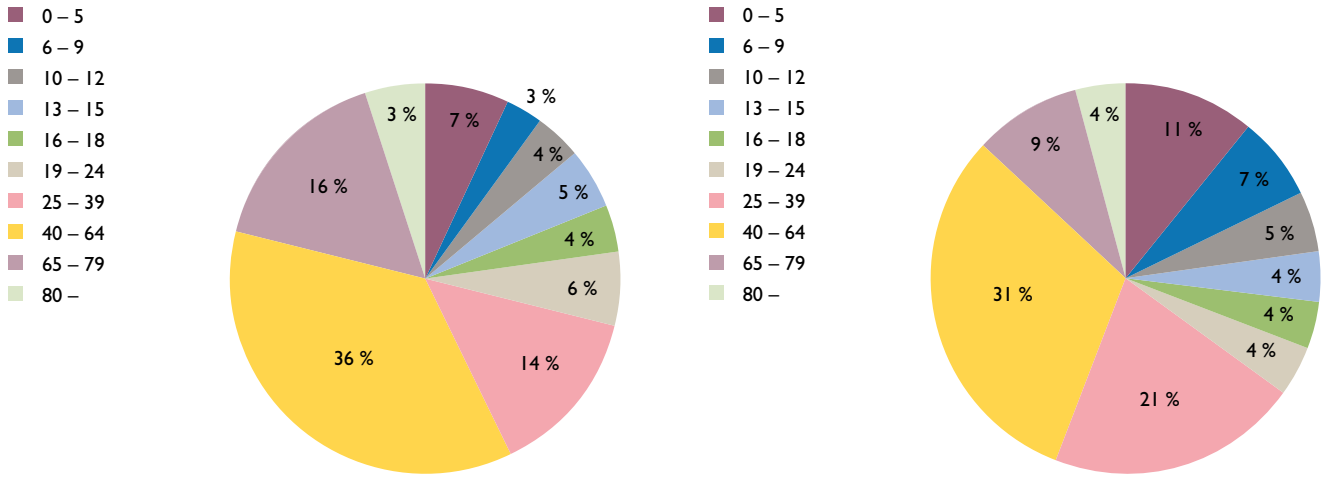
Enligt befolkningsprognosen beräknas befolkningen i Västra Ingelstad öka från 785 personer år 2015 till 1234 personer år 2025. Prognosen bygger på att det byggs ca 160 nya bostäder.

En stor del av inflyttningen förväntas ske av barnfamiljer med förskolebarn, där familjeförsörjarna är i 25-39 årsåldern.

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

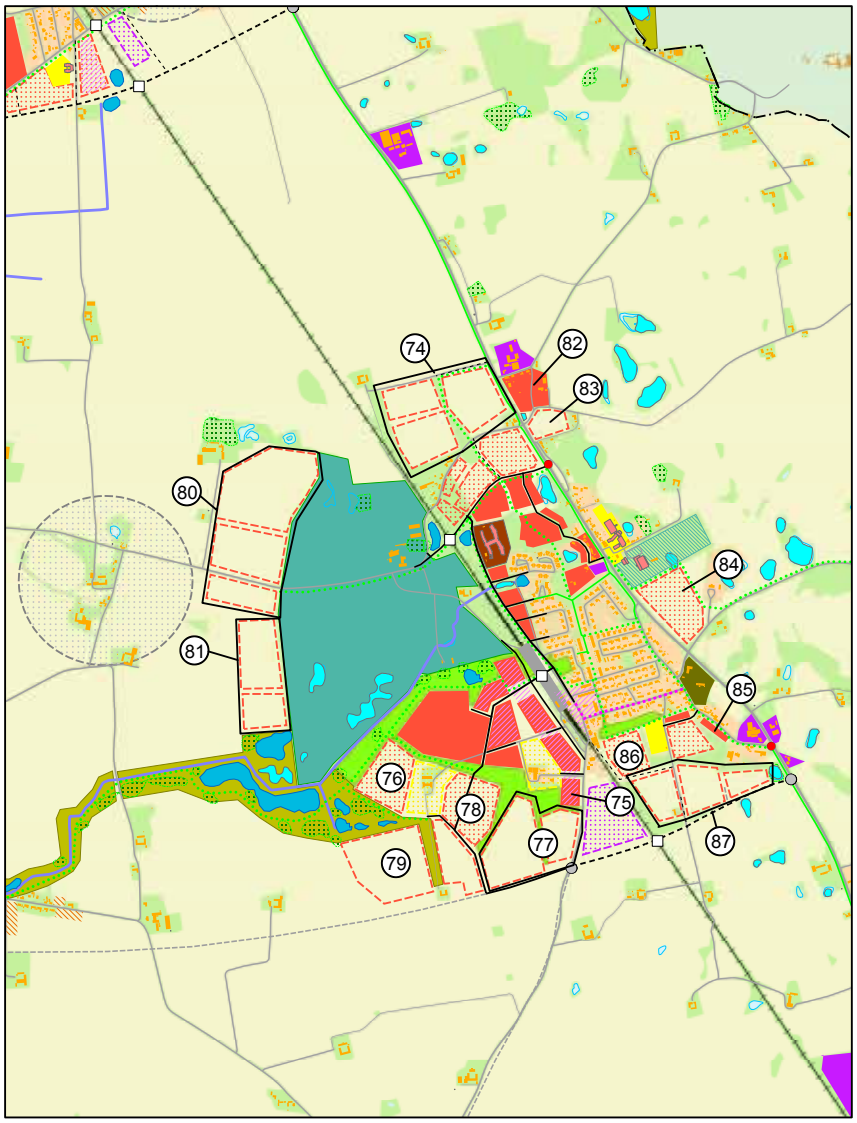
Demografisk sårbarhetsanalys Västra Ingelstad.

Liksom i kommunens andra mindre tätorter med en förväntad hög inflyttning av barnfamiljer leder inflyttningen till en positiv trend i de två känsligaste befolkningsgrupperna, barn 0-14 och gruppen över 65.



Befolkningsfördelning 2013 (vänster) respektive 2025 (höger), Västra Ingelstad.

7.7.3 Översiktsplan



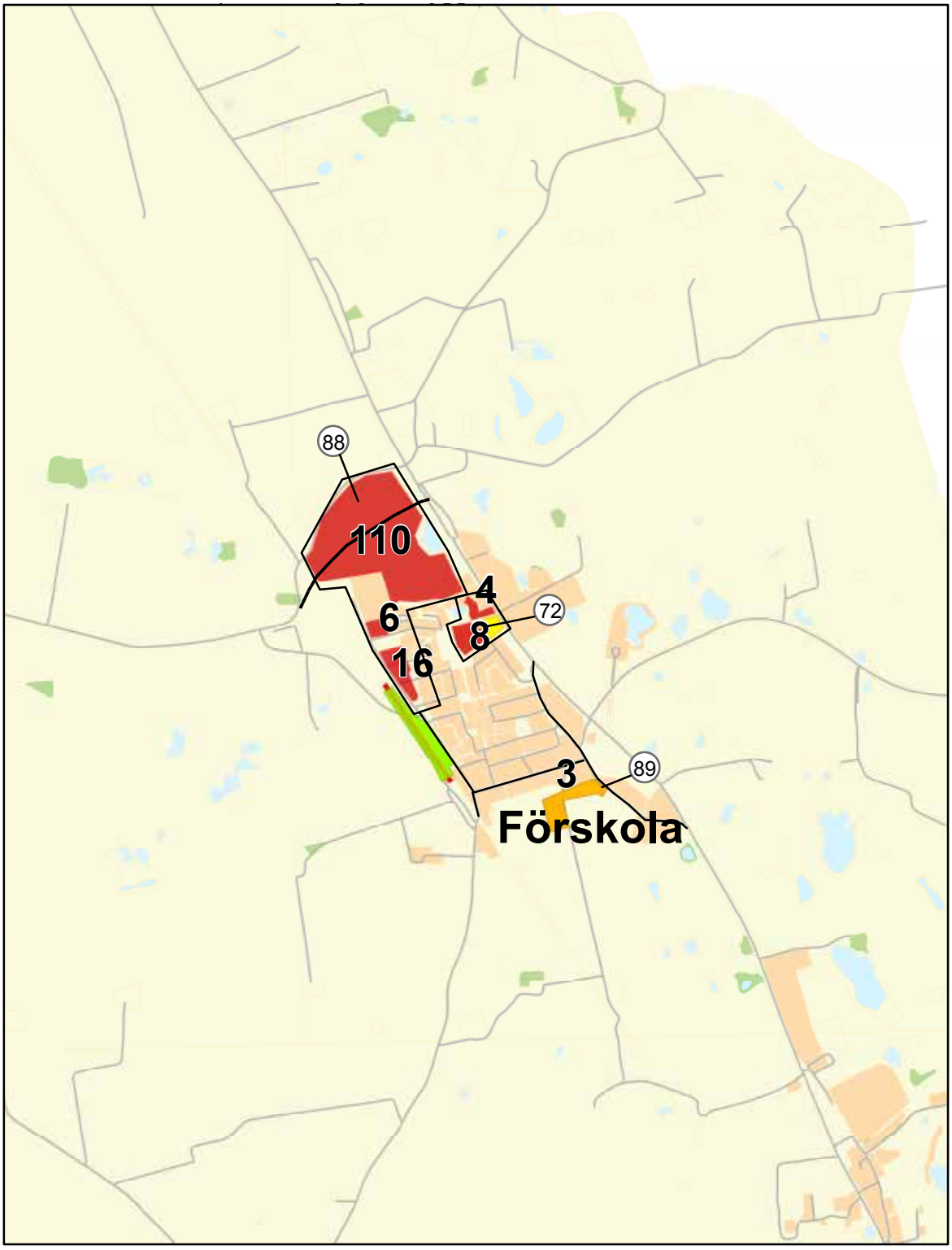
Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Kommunen avser på längre sikt att bygga betydligt fler bostäder i Västra Ingelstad än vad som förväntas vara möjligt inom perioden 2015-2025. De mer långsiktiga projekten återfinns än så länge endast i översiktsplanen.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
74	Bröddarp 6:11, del A, del B, del C	Skede 3	Bostäder	
75	Ingelstad 27:1 m.fl., vid stationen	Skede 1	Bostäder, centrumutveckling	Fördjupning av översiktsplanen rekommenderas. Hög prioritet.
76	Ingelstad 9:2	Skede 2	Bostäder	
77	Ingestad 27:1, södra delen	Skede 3	Bostäder	
78	Ingelstad 9:6 m.fl.	Skede 2	Bostäder	
79	Ingelstad 9:7 m.fl.	Skede 3	Bostäder, Gessiebäcken, dagvatten	
80	Hötofta 2:1, del A, del B, del C	Skede 3	Bostäder	
81	Hötofta 4:1, del A, del B	Skede 3	Bostäder	
82	Bröddarp 6:11 m.fl., del A, norr om vägen	Skede 1	Bostäder, verksamhet	
83	Bröddarp 6:11 m.fl., del B, söder om vägen	Skede 3	Bostäder	

Projekt i översiktsplanen, lång sikt.

7.7.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter



Planberedskap för Västra Ingelstad bearbetat efter tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander.
Karta Filip Evander och Peter Åberg.

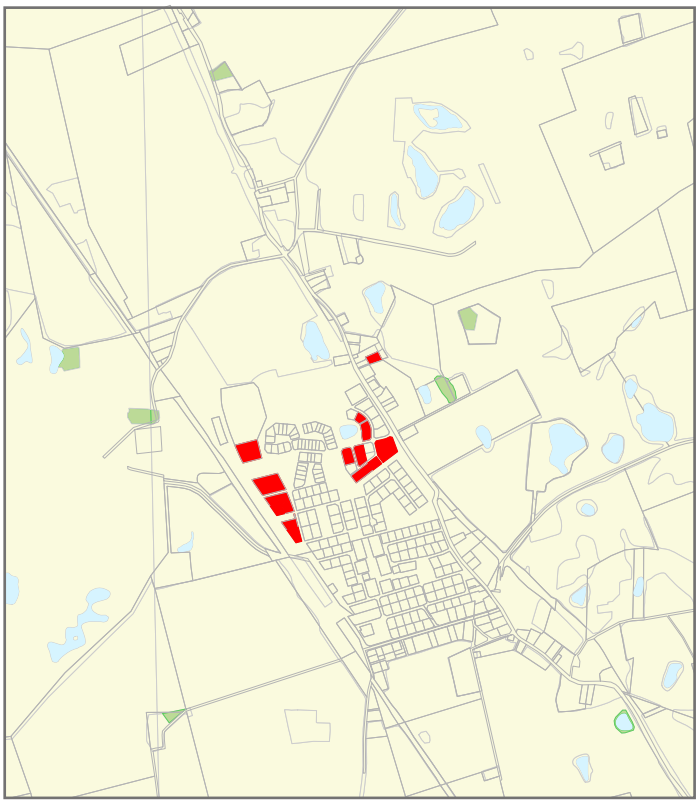
Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Kategoriboende	Invånare (uppskattat)
88	Ingelstad 6:1	Laga kraft	217	97	70 (marklgn)	50	459
89	Ingelstad 5:33	Laga kraft	3	3	0	0	8
72	Ingelstad 6:48	Laga kraft	12	12	0	0	32
	Totalt		**232**	**112**	**70**	**50**	**499**

Tabell: Planberedskap, kort sikt. Västra Ingelstad

Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

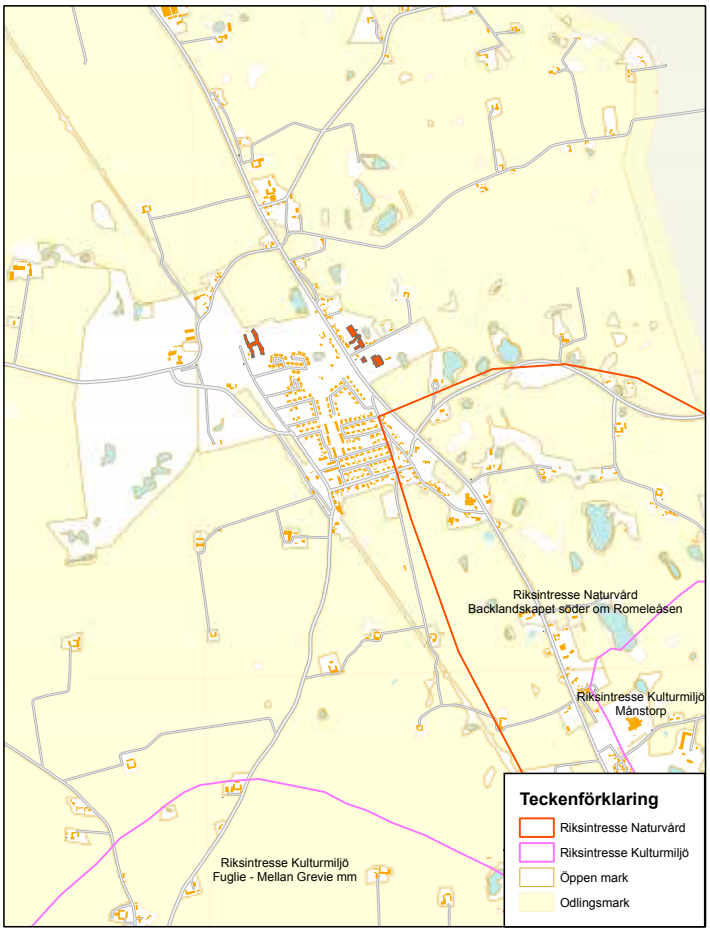
Kommunens planverksamhet på kort sikt syftar till att under perioden 2015-2025 uppföra bostäder för ca 500 personer, huvudsakligen i småhusbebyggelse.

Outnyttjade byggrätter, förutom i de nämnda lagakraftvunna detaljplanerna, spelar en mindre roll i ortens framtida utveckling. Här finns inte heller fritidshus i någon omfattning.



Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014

7.7.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta Västra Ingelstad. Plan- och exploateringsenheten
Peter Åberg 2014-11-28.

Förutom en golfbana är tätorten omgärdad av jordbruksmark. I sydöst finns backlandskapet söder om Romeleåsen, ett område av riksintresse för naturvård.

7.7.6 Slutsatser, Västra Ingelstad 2015–2025

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. Planverksamheten har fokuserat på genomförandet av det omfattande infrastrukturprojektet: ombyggnaden av Trelleborgsbanan. När nu detta går mot byggskede, och trafikstart i början av 2016, bör kommunens planverksamhet inrikta sig på nästa skede. En lagakraftvunnen plan ligger till grund för en första försiktig utbyggnad av orten.

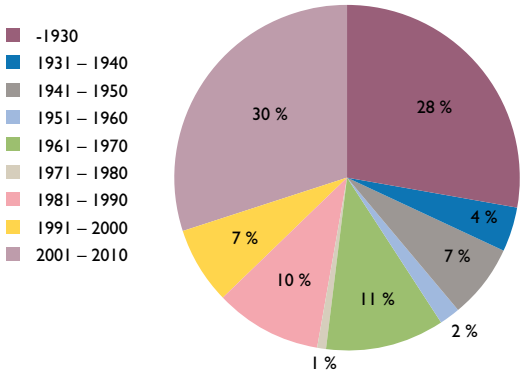
Det bör prioriteras att satsa på att genomföra översiktsplanens intentioner till centrumutveckling och bostadsbebyggelse väster om järnvägen. Om det projektet kan påskyndas kan Västra Ingelstad snabbare utvecklas till de östra kommundelarnas huvudort. Förslagsvis inleds arbetet med en fördjupning av översiktsplanen i detta område.

7.8 Östra Grevie

Ortofoto över Östra Grevie (aktuellt maj 2012).

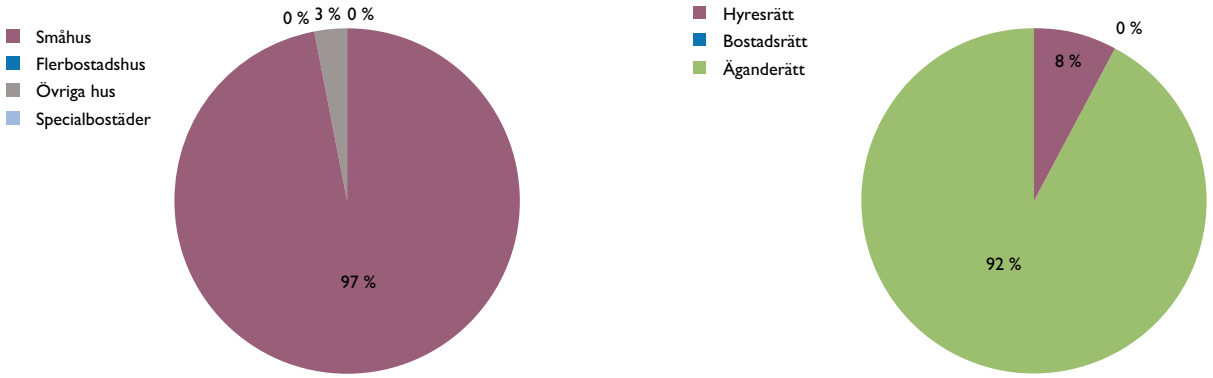
7.8.1 Befolkningsutveckling och utbyggnadstakt, en kort historik

Liksom Västra Ingelstad är orten en kyrkby med en äldre järnvägsstation som nu återfår persontågstrafik. Orten har haft en befolkning på ca 300 personer år 1960 som ökade till ca 400 år 1990. Därefter har befolkningen inte ökat förrän efter 2005.



Östra Grevie, lägenhetsbestånd efter byggnadsperiod 2013.
Källa SCB.

Totalt fanns 200 småhus och 7 lägenheter i övriga hus i Östra Grevie år 2013



Östra Grevie. Fördelning småhus-flerbostadshus samt fördelning av upplåtelseformer 2013. Källa SCB.

År	Befolkning
1990	398
1995	426
2000	416
2005	436
2010	598
2013	844

Östra Grevie, befolkningsutveckling 1990–2013.

De två småhusutbyggnaderna om sammanlagt ca 60 småhus som vann laga kraft år 2004 och 2006 har inneburit en betydlig befolkningsökning. Under perioden 1990-2010 byggdes totalt ca 70 småhus.

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
2004	Östra Grevie 1:48 m.fl., tegelbruket	40	0	108
2006	Östra Grevie 8:1, Tegelbruksvägen	20	0	54
Totalt		**60**	**0**	**162**

Lagakraftvunna detaljplaner bostadsändamål. Östra Grevie 1990–2010.
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.8.2 Befolkningsprognos

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	86	65	36	30	28	46	179	292	89	12	863
2016	97	70	45	32	28	42	192	318	88	15	927
2017	101	76	48	37	27	43	190	344	91	15	972
2018	111	68	54	39	31	41	182	366	93	19	1004
2019	113	72	55	47	33	37	185	375	93	22	1032
2020	123	76	58	49	36	39	191	398	98	22	1090
2021	134	78	59	57	40	43	201	414	104	20	1150
2022	134	86	55	58	47	42	193	425	107	23	1170
2023	141	89	59	59	50	47	205	431	112	25	1218
2024	148	95	59	61	56	52	214	441	109	32	1267
2025	146	98	67	57	57	58	204	452	110	35	1284

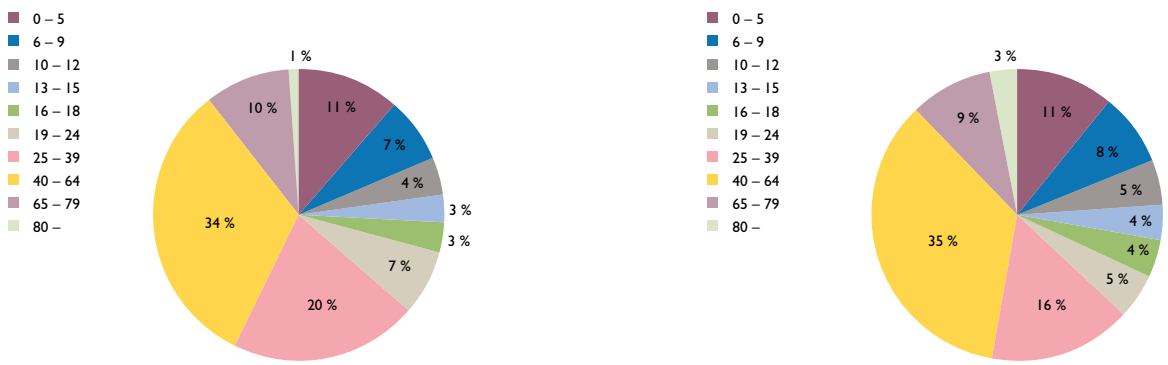
Befolkningsprognos för Östra Grevie 2013-2025. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland.

Kommunens intentioner är att bygga ca 100 nya bostäder till år 2025 vilket skulle medföra att befolkningen i tätorten ökar från 863 personer till 1284 personer år 2025. En stor del av inflyttningen förväntas ske av barnfamiljer med förskolebarn, där familjeförsörjarna är i 25-39 årsåldern.

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

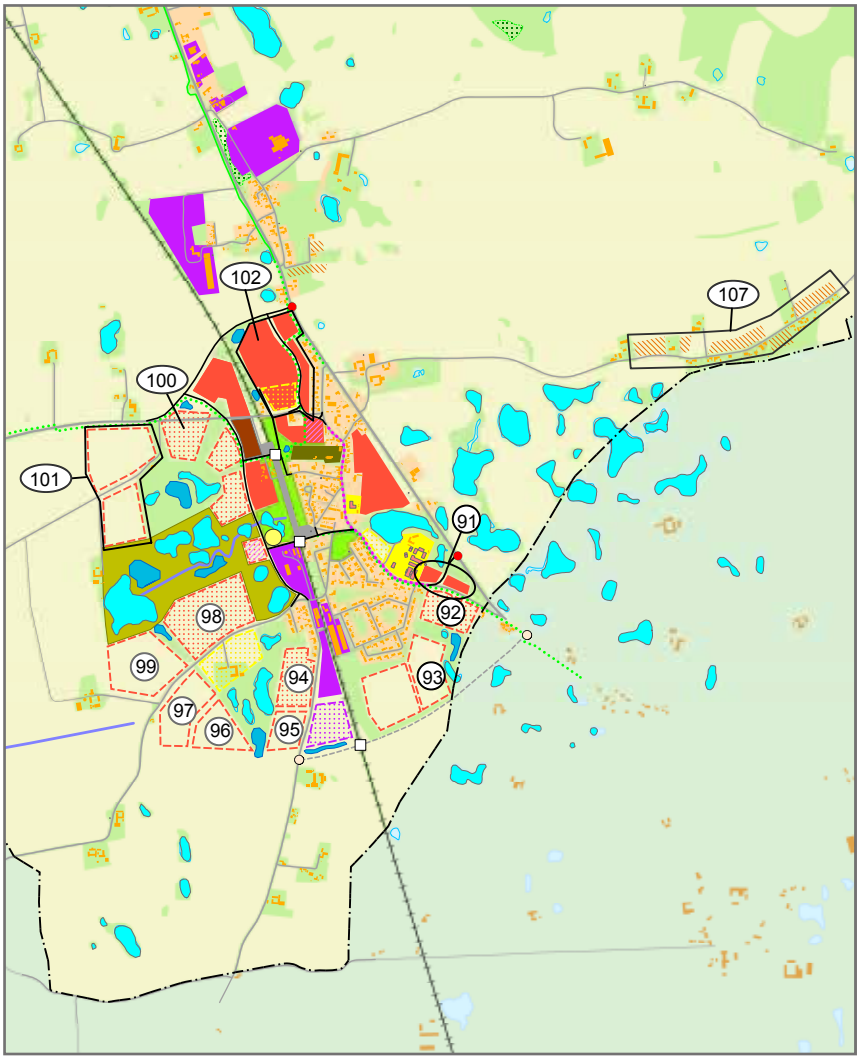
Demografisk sårbarhetsanalys Östra Grevie.

Ortens relativa litenhet och den stora inflyttningen av barnfamiljer, gör att demografin kan förväntas bli robust i Östra Grevie.



Befolkningsfördelning Östra Grevie. 2013 (vänster) respektive 2025 (höger).

7.8.3 Översiktsplan



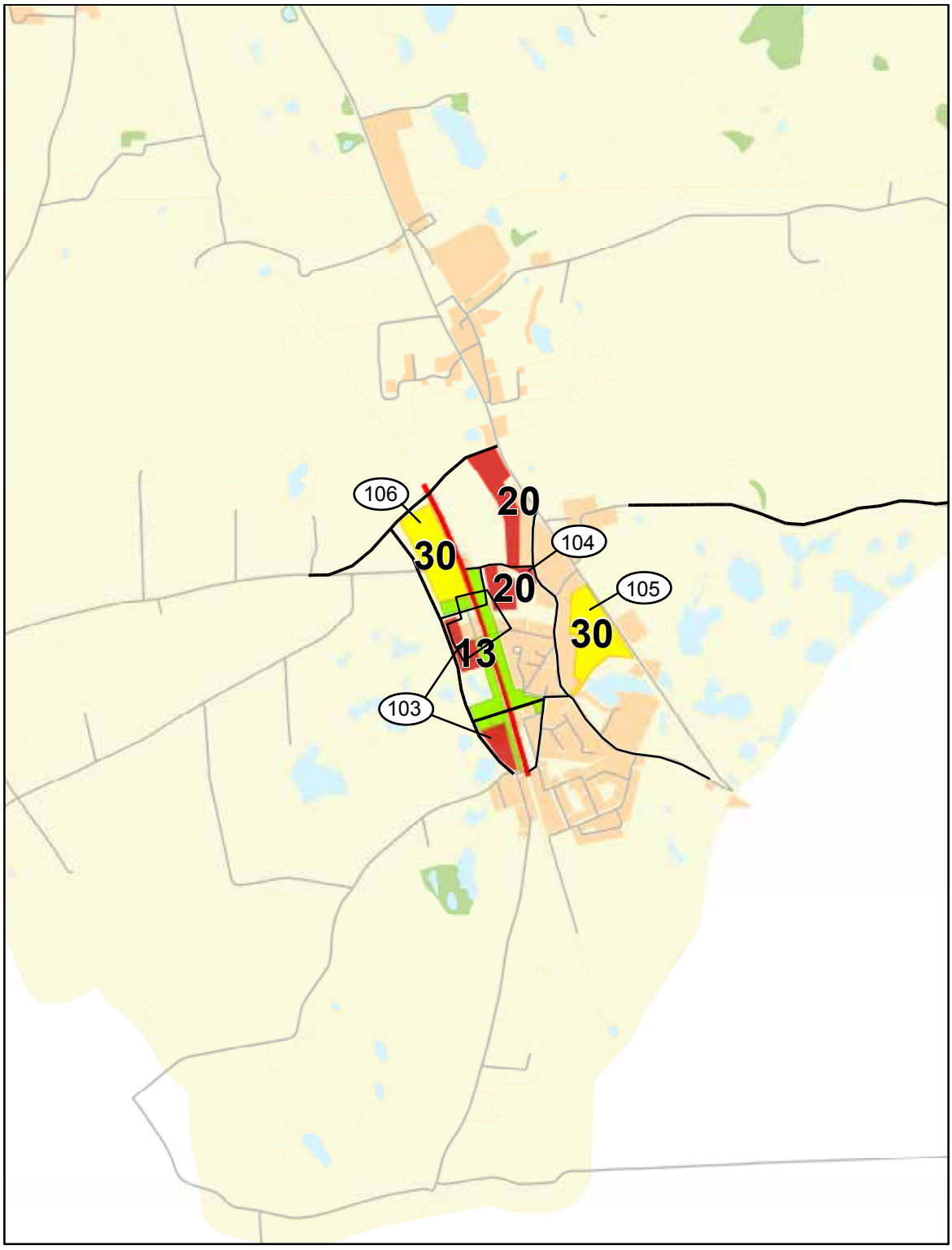
Ur ÖP 2010. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg. Kratten (projekt 107) återfinns under rubriken planberedskap nedan.

Liksom i Västra Ingelstad innehåller översiktsplanen ambitiösa och stora utvecklingsprojekt för bostadsutbyggnad för att motsvara statens och kommunens satsningar på infrastruktur.

Projekt	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
91	Östra Grevie 22:20 m.fl.	Skede 1	Bostäder	Avstyckat, riksintresse för naturvård
92	Östra Grevie 8:1, nordöstra delen	Skede 2	Bostäder	Riksintresse för naturvård
93	Östra Grevie 8:1, centrala och västra delen	Skede 3	Bostäder	Prioriteras upp
94	Östra Grevie 18:1, norra delen	Skede 2	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
95	Östra Grevie 18:1, södra delen	Skede 3	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
96	Östra Grevie 18:1, söder om gården	Skede 3	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
97	Östra Grevie 18:1, sydost om Steglarpsvägen	Skede 3	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
98	Östra Grevie 18:1, norr om Steglarpsvägen	Skede 2	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
99	Östra Grevie 18:1, nordväst om Steglarpsvägen	Skede 3	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
100	Östra Grevie 41:1, del A, del B, del C, vid Korrevägen	Skede 2	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
101	Östra Grevie 41:1, västra delen, del A, del B	Skede 3	Bostäder	Riksintresse för kulturmiljö, FÖP krävs
106	Östra Grevie 41:1	Skede 1	Bostäder	Arkeologi

Projekt i översiktsplanen, lång sikt. Östra Grevie.

7.8.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter



Planberedskap för Östra Grevie bearbetat efter tjänsteskrivelse Ks 2014/279, Hans Folkeson och Filip Evander.
Karta Filip Evander och Peter Åberg.

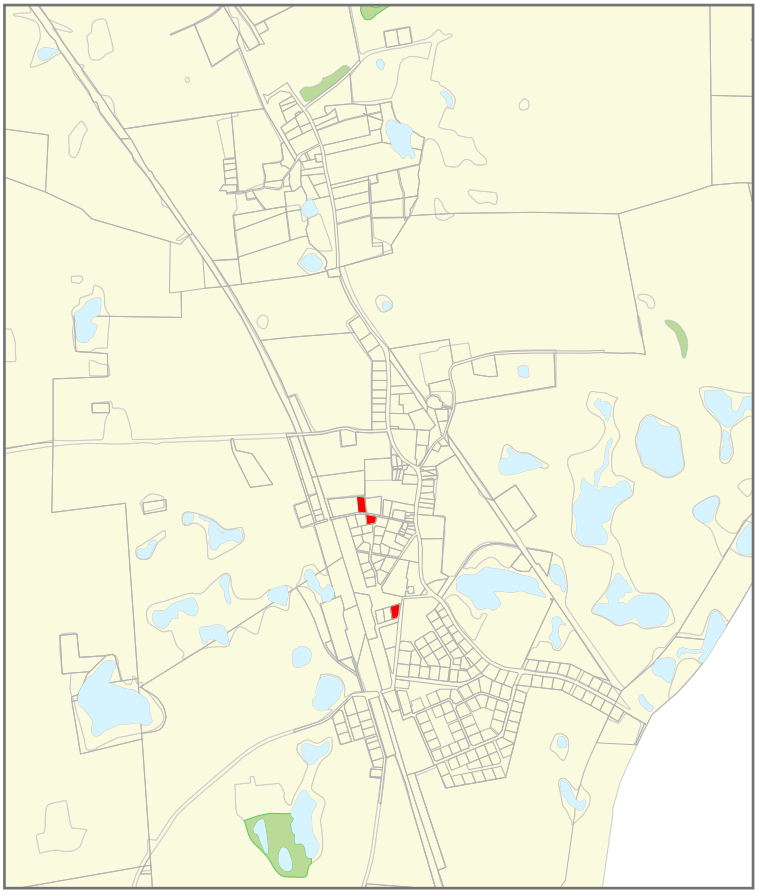
I Östra Grevie finns i dagsläget, oktober 2015 lagakraftvunna byggrätter för 41 bostäder. Av dessa är 29 småhus och 12 lägenheter. Ytterligare 45 byggrätter befinner sig i samrådsskede.

Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
102	Östra Grevie 9:30 och 12: 14	Översiktsplan, skede 1	*	*	*	*
103	Östra Grevie stationsområde	Laga kraft	11	11	0	30
104	Östra Grevie 9:20, 41:2	Laga kraft	43	31	12	109
105	Östra Grevie 22:65 m.fl.	Samråd	45	45	0	122
107	Östra Grevie 6:4 m.fl., Kratten	Planprogram	12	12	0	32
	Totalt		**111**	**99**	**12**	**293**

Tabell: Planberedskap i Östra Grevie, kort sikt.
Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende. *Planering i tidigt skede, men prioriteras.

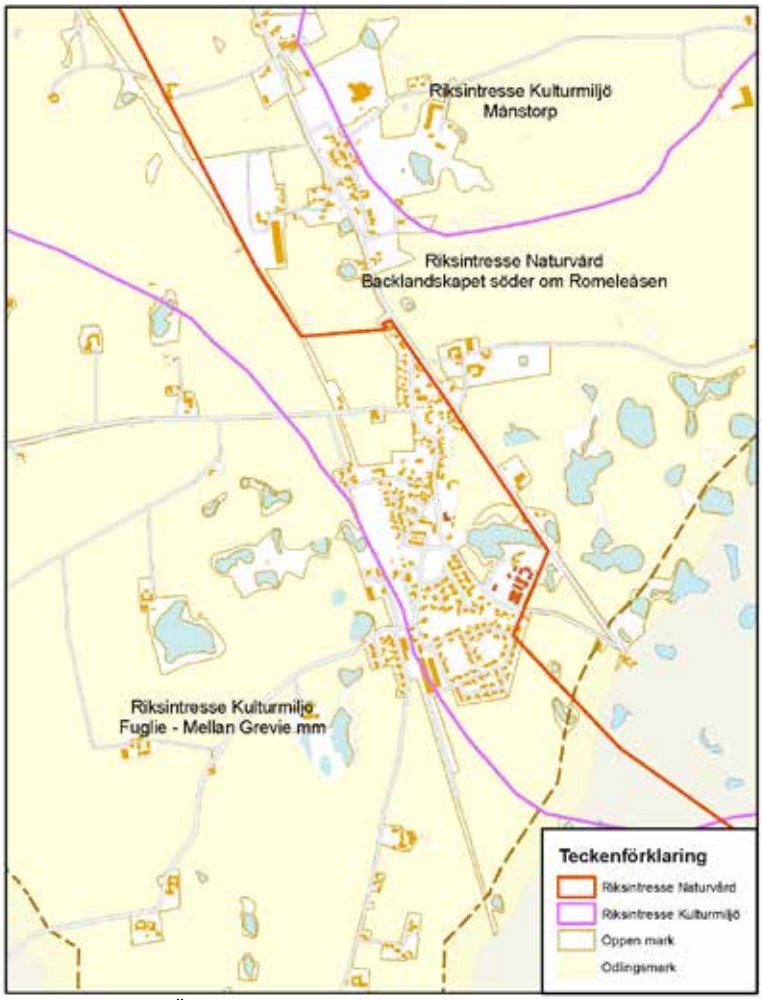
Kommunens planberedskap på kort sikt har ambitionen att bygga ut för ca 290 invånare i orten.

Outnyttjade byggrätter, förutom i de nämnda lagakraftvunna detaljplanerna, spelar en mindre roll i ortens framtida utveckling, liksom antalet fritidshus. Under perioden 2000-2012 sjönk antalet fritidshus från 9 st till 4 st.



Outnyttjade byggrätter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet våren 2014

7.8.5 Restriktioner och jordbruksmark



Restriktionskarta Östra Grevie. Plan- och exploateringsenheten Peter Åberg 2014-11-28.

Av de större orterna i jordbrukslandskapet (Vellinge, Hökö-pinge, Rängs sand, Västra Ingelstad, Östra Grevie) är Östra Grevie den ort som är mest berörd av starka natur- och kulturintressen. Dödislandskapet som omgärdar orten är klassat som riksintresse enligt miljöbalken. Det finns därför anledning att ta större hänsyn vid en utbyggnad än vad som är fallet i de andra orterna i jordbrukslandskapet

7.8.6 Slutsatser, Östra Grevie 2015–2025

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. En utbyggnad kan komma i större konflikt än i Västra Ingelstad med de stora natur- och kulturvärden av riksintresse som finns i det omgivande landskapet.

Det finns därför anledning att prioritera utbyggnad i Västra Ingelstad och gå mer varsamt fram i Östra Grevie. Av de projekt som idag endast finns i översiktsplanen bör projekt 102 prioriteras då kommunen äger marken och detaljplanering snart kan inledas.

På längre sikt är en fortsatt dialog med länsstyrelsen angående Östra Grevies utveckling nödvändig, och mot slutet av perioden, 2020-2025 kan eventuellt arbete med en fördjupning av översiktsplanen påbörjas.

Det finns goda utbyggnadsmöjligheter i de projekt som redan pågår.

7.9 Övriga delar av kommunen

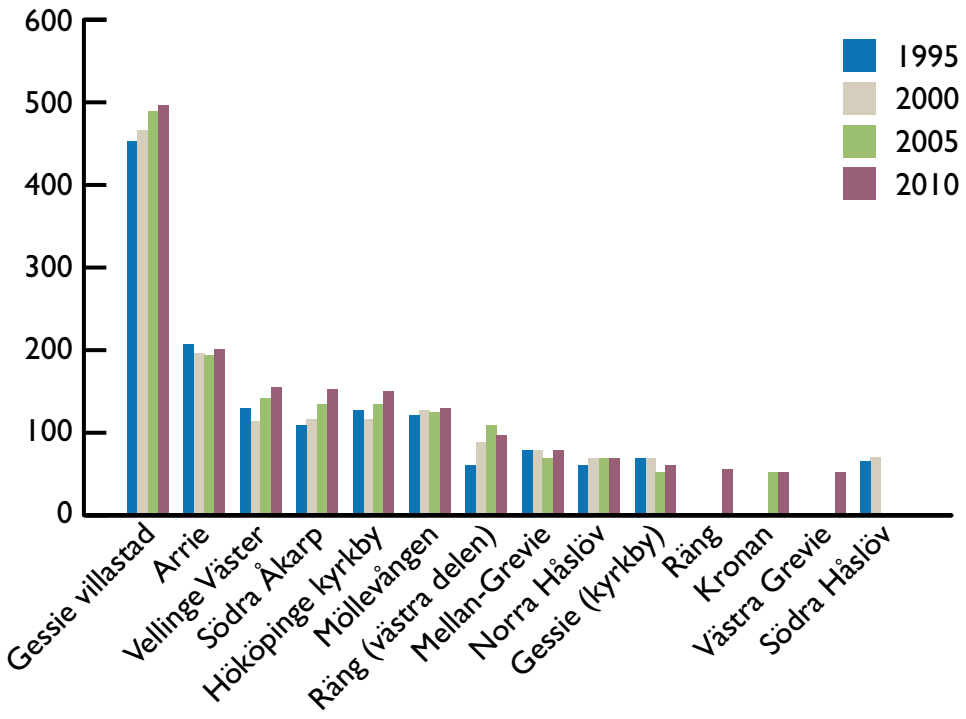
I kapitlet har samlats uppgifter om de övriga delarna av kommunen. Under perioden 2015-2025 förväntas dessa spela en marginell roll i arbetet med bostadsförsörjning. Kommunens intentioner är att begränsa bostadsutbyggnad till kommunens större tätorter.

7.9.1 Allmänt

Ett antal tät- och småorter i jordbrukslandskapet samt jordbrukslandskapet i övrigt, redovisas nedan. Totalt sett har kommunen ca 14 småorter. SCB:s indelning är att en småort har 50-200 invånare och en tätort har fler än 200 invånare. Gessie villastad är den största av dessa orter och de övriga överskrider inte 200 invånare. Planarbete pågår i Norra och Södra Håslöv och i Arrie finns en lagakraftvunnen plan som inte är genomförd.

	1995	2000	2005	2010
Gessie villastad	456	453	468	489
Arrie		195	193	199
Vellinge Väster	128	112	141	152
Södra Åkarp	108	115	132	151
Hököpinge kyrkby	125	115	132	147
Möllevången	121	126	123	128
Räng (västra delen)	59	85	107	94
Mellan-Grevie	77	77	66	77
Norra Håslöv	59	67	69	66
Gessie (kyrkby)	66	66	52	59
Räng				54
Kronan			51	51
Västra Grevie				51
Södra Håslöv	63	69		
Totalt	**1262**	**1480**	**1534**	**1718**

Befolkningen i kommunens mindre tätorter och småorter 1995-2010. Underlag SCB.



Befolkningsutveckling i kommunens mindre tät– och småorter

Gessie villastad växte från en befolkning på 328 personer 1980 till 456 personer år 1990 och har därefter i princip stått stilla. Området är i grunden ett fritidshusområde och först i början av 1990-talet antogs detaljplaner för området.

Arrie är den nordligaste av de tre kyrkbyarna längs landsvägen, väg 101 och utvecklingen har stått stilla under en lång tid med ca 200 invånare.

Lagakraftår	Plan	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
1993	Gessie 34:9, Gessie villastad	3	0	8
2000	Norra Håslöv 33:1	7	0	19
2003	Vellinge väster 68:6 m.fl.	3	0	8
2005	Arrie 18:21, Gamlegård	5	0	14
2011 (ej utbyggt)	Arrie 19:54 m.fl., bostäder och förskola	28	0	76
Totalt		**43 (15)**	**0**	**125 (49)**

Detaljplaneläggning för bostadsändamål i kommunens övriga orter. 1990-2010. Ej genomförd plan markerad i rött.

Uppskattning av invånare 2,7/småhus, 2,1/lägenhet, 1,6/seniorboende, 1,0/kategoriboende.

7.9.2 Befolkningsprognos

I Gessie villastad förväntas ingen befolkningsökning men i den närliggande kyrkbyn tillkommer en del.

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	54	23	27	21	24	22	76	194	73	11	524
2016	55	27	25	26	20	26	78	202	73	11	543
2017	51	33	25	25	22	28	77	209	72	13	555
2018	52	37	19	28	21	27	82	211	71	15	563
2019	48	43	19	26	25	27	78	215	73	15	569
2020	46	42	21	26	24	28	76	217	75	16	571
2021	44	38	29	19	27	29	78	218	73	18	573
2022	46	41	31	19	25	31	83	224	73	19	592
2023	44	36	33	22	25	31	81	229	73	19	593
2024	45	37	30	29	19	34	77	237	72	21	601
2025	46	36	32	31	18	35	75	242	73	21	609

Befolkningsprognos för Gessie villastad inklusive Gessie kyrkby 2015-2025. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland.

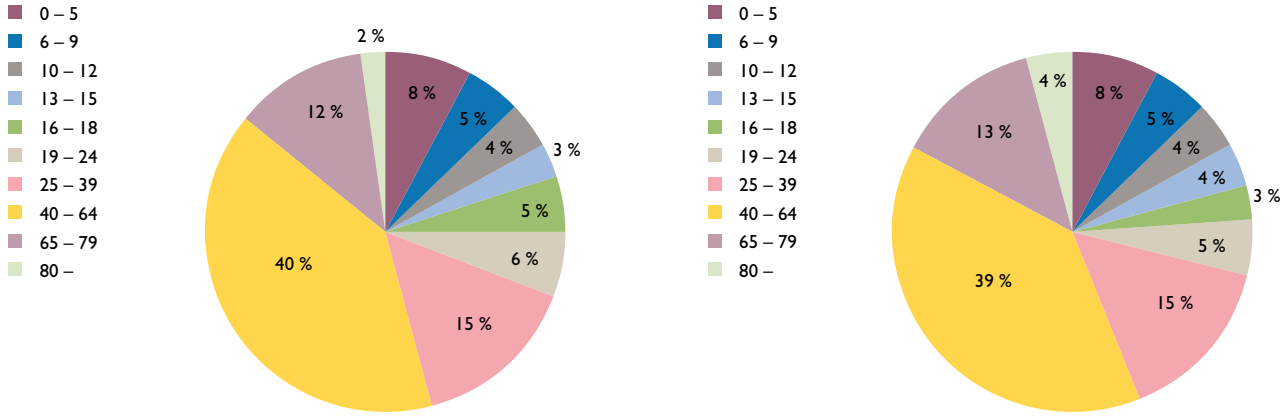
I Arrie kan ett genomförande av planen för Arrie 19:54 få stor betydelse för befolkningsutvecklingen, vilket visas i nedanstående befolkningsprognos.

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	28	19	23	19	5	18	52	116	50	10	340
2016	31	15	21	20	10	16	44	123	51	11	342
2017	30	19	17	24	11	12	44	122	54	12	345
2018	33	20	14	23	19	11	48	126	56	11	361
2019	37	22	14	22	20	14	52	131	55	13	380
2020	37	25	14	18	24	13	49	131	56	15	382
2021	41	25	15	15	23	18	53	138	57	14	399
2022	49	28	18	15	22	24	67	145	52	17	434
2023	51	30	22	16	19	26	70	145	53	18	450
2024	51	32	21	16	16	30	69	145	53	18	451
2025	52	34	22	18	15	29	69	149	51	19	458

Befolkningsprognos för Arrie 2015-2025. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland.

År	0 – 5	6 – 9	10 – 12	13 – 15	16 – 18	19 – 24	25 – 39	40 – 64	65 – 79	80-	Totalt
2015	123	83	64	54	76	106	246	648	190	34	1622
2016	115	80	67	65	70	96	247	656	187	38	1621
2017	124	72	67	64	58	102	243	663	195	41	1630
2018	121	78	70	64	54	100	251	664	203	41	1644
2019	119	90	55	68	66	87	255	674	202	48	1662
2020	121	85	61	68	65	82	261	678	208	49	1678
2021	121	95	52	71	65	79	263	682	212	53	1692
2022	130	92	67	57	68	85	271	693	210	58	1730
2023	130	89	66	63	69	83	272	691	218	68	1748
2024	135	92	77	54	71	81	274	700	220	77	1780
2025	136	93	73	67	56	91	271	701	222	77	1796

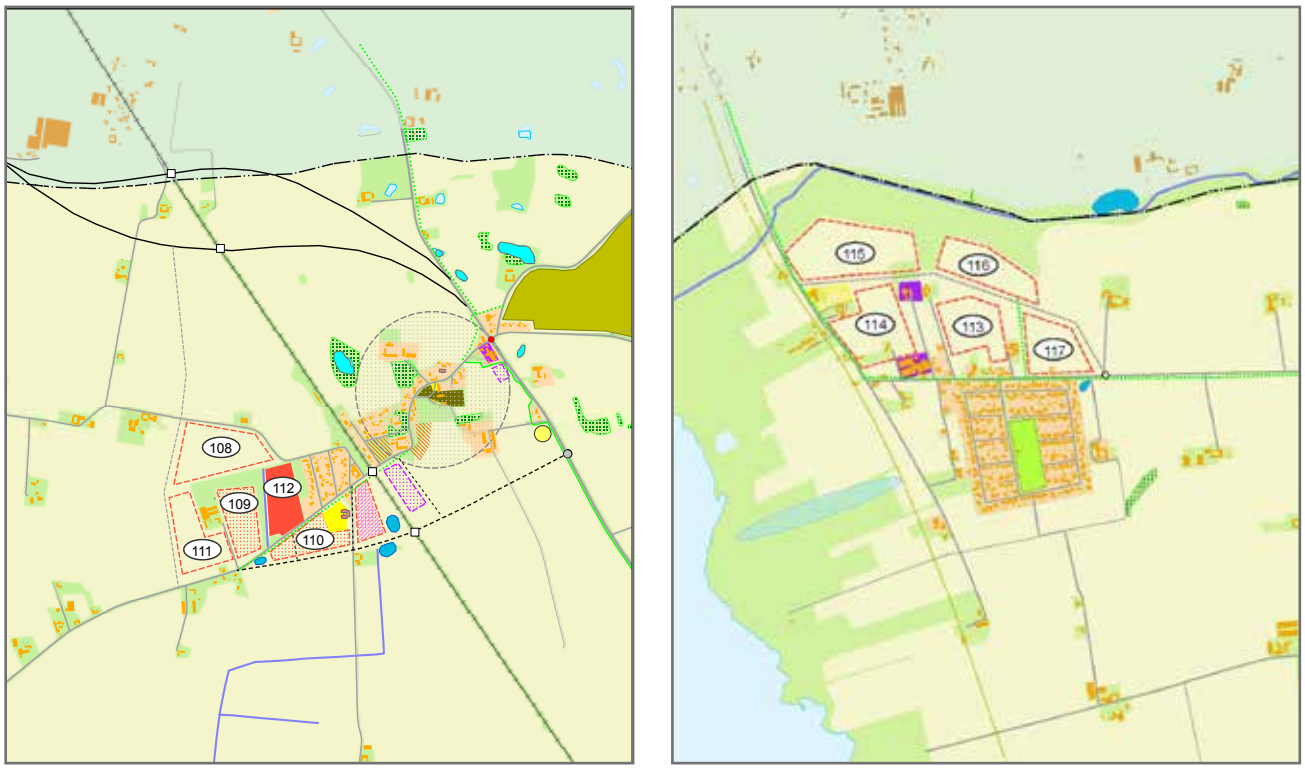
I övriga delar av kommunen är förändringarna marginella 2015-2025.
Befolkningsprognos för övriga delar av kommunen 2015-2025. Underlag KAAB, bearbetning Joakim Grimsland.



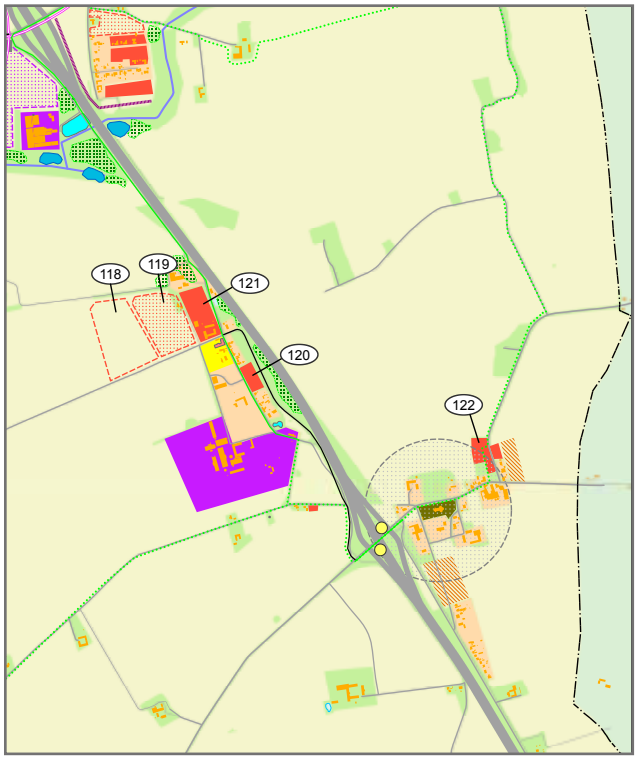
Befolkningsfördelning i jordbrukslandskapet och kyrkbyarna 2013 (vänster)och 2025 (höger).

Demografin är relativt robust i jordbrukslandskapet och småbyarna som helhet och kommer att fortsatt vara i balans år 2025.

7.9.3 Översiktsplan



Ur ÖP 2010. Arrie till vänster. Gessie villastad till höger. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.



Ur ÖP 2010. Norra och Södra Håslöv. Skede 1 (fyllda rutor) innebär 0-20 år, skede 2 (prickade rutor) innebär 10-30 år, skede 3 (tomma rutor) innebär 20-40 år. De projekt där detaljplanarbete pågår listas under rubriken planberedskap nedan. Karta Karin Gullberg. Kartbearbetning Peter Åberg.

Projekt	Ort	Namn	Skede (ÖP)	Typ	Anmärkning
108	Arrie	Arrie 1:13	Skede 3	Bostäder	
109	Arrie	Vellinge 19:54 m.fl.	Skede 2	Bostäder	Kommunal mark, delvis
111	Arrie	Arrie 31:9 m.fl.	Skede 3	Bostäder	
110	Arrie	Vellinge 19:54	Skede 2	Bostäder	Kommunal mark
117	Gessie villastad	Gessie 3:1 m.fl.	Skede 3	Bostäder	Stigande havsnivåer
113	Gessie villastad	Gessie 18:33 m.fl.	Skede 3	Bostäder	Stigande havsnivåer
116	Gessie villastad	Gessie 18:34 m.fl.	Skede 3	Bostäder	Stigande havsnivåer
115	Gessie villastad	Gessie 12:6	Skede 3	Bostäder	Stigande havsnivåer
114	Gessie villastad	Gessie 12:5 m.fl.	Skede 3	Bostäder	Stigande havsnivåer
118	Norra Håslöv	Norra Håslöv 18:11, del A	Skede 2	Bostäder	
119	Norra Håslöv	Norra Håslöv 18:11	Skede 3	Bostäder	

Tabell: Projekt i den översiktliga planeringen utanför kommunens större orter.

Ovanstående projekt i den översiktliga planeringen på längre sikt ligger inte inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet 2015-2025

7.9.4 Planberedskap och outnyttjade byggrätter (fritidshus)

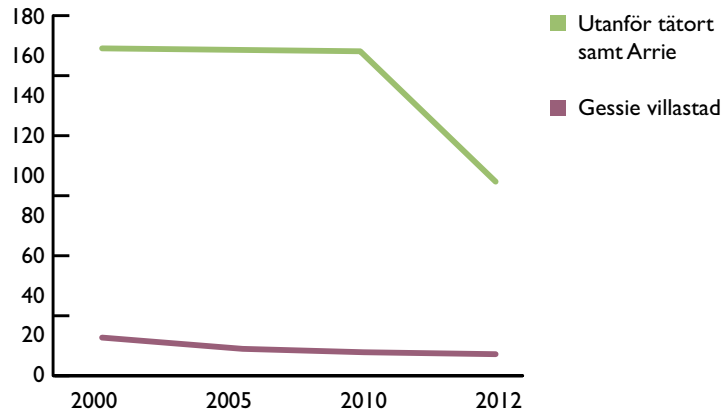
Projekten har numrerats på kartan för översiktlig planering, ÖP, ovan.

Projekt	Namn	Skede	Bostäder, totalt	Småhus	Lägenheter	Invånare (uppskattat)
112	Arrie 19:54 m.fl.	Laga kraft	28	28		76
123	Gessie 2:3 m.fl. Gessie kyrkby	Laga kraft	17	17	0	46
124	Gessie 22:5, f.d. byakrogen	Laga kraft	3	3	0	8
120	Norra Håslöv 33:1	Laga kraft	7	7	0	19
121	Norra Håslöv 34:4	Samråd	20	20	0	54
122	Södra Håslöv 2:12 och 19:2	Utställning	10	10	0	27
	Totalt		**85**	**85**	**0**	**230**

Tabell: Planberedskap, kort sikt. Övriga delar av kommunen.

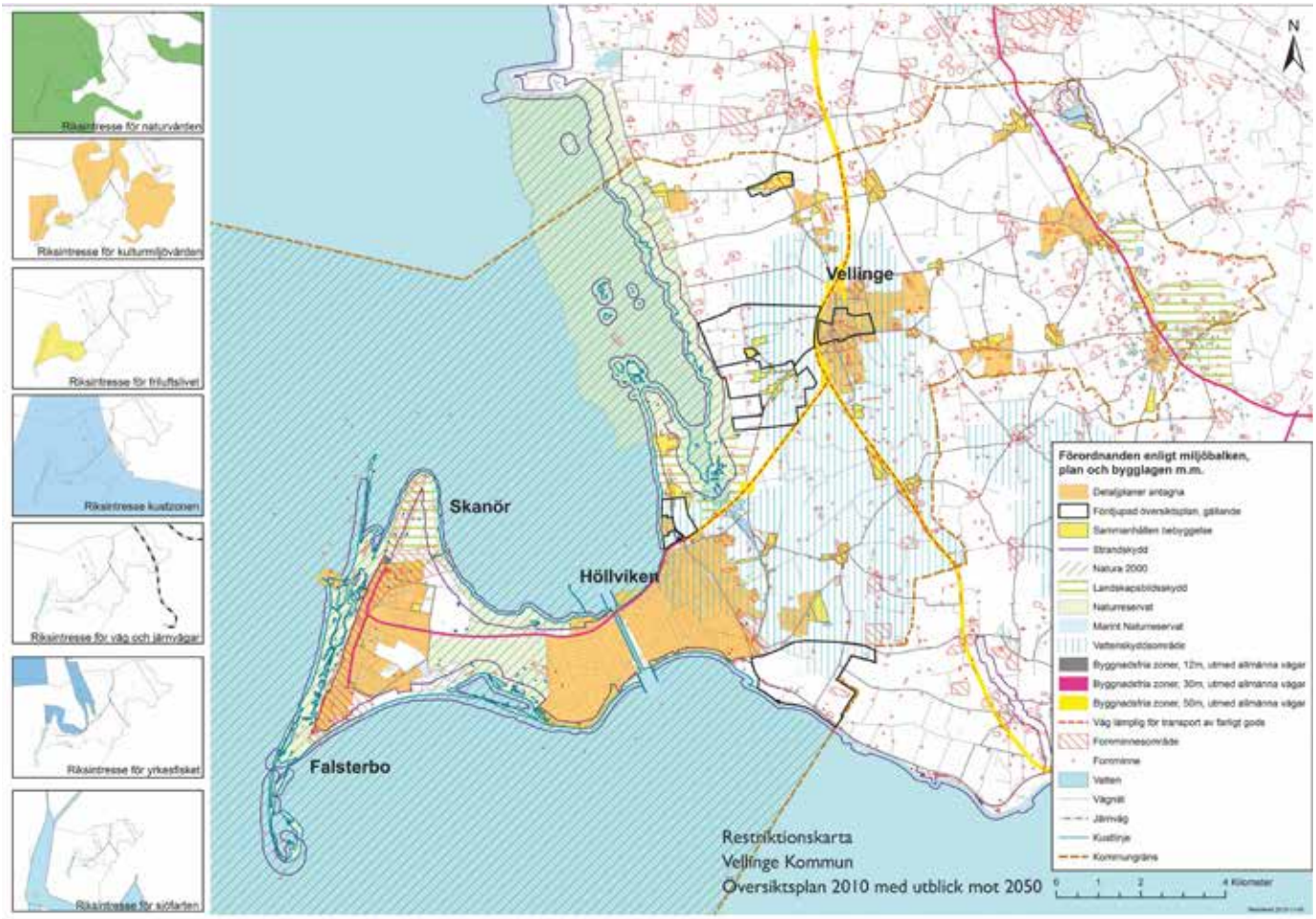
Pågående projekt i planberedskapen kan genomföras inom perioden 2015-2025 med låg prioritet ur ett bostadsförsörjningsperspektiv

I Gessie villastad, Arrie, småorterna och jordbrukslandskapet finns år 2012 ca 105 fritidshus. Antalet har sjunkit kraftigt under perioden 2000-2012 och varit en felkälla i befolkningsprognoserna.



Förändring i fritidshus, övriga kommundelar 2000-2012. Underlag SCB.

7.9.5 Restriktioner



Ur ÖP 2010. Bilaga. Restriktioner, kommunövergripande. Karta Johan Helgeson.

Förutom de restriktioner som nämnts vid respektive avsnitt om varje enskilt område i kommunen består kommunen främst av odlingsmark, samt ett större naturreservat längs kusten och strandängarna. Kommunens intentioner är att bevara dessa områden från bostadsexploatering.

7.9.6 Slutsatser, övriga delar av kommunen 2015–2025

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.

8 Källor och referenser

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerad hyressättning (prop. 2009/10:185).

Att möta demografiska förändringar – En handbok för inspiration till handling i nordiska kommuner och regioner, Nordregio, 2012.

Befolkningsprognos för 2014, KAAB.

Bostadsmarknadsanalys Skåne 2014, Länsstyrelsen i Skåne län, Boverket, juni 2014.

Bostadsmarknadsanalys Skåne 2015, Länsstyrelsen i Skåne län, Boverket, juni 2015.

Boverkets rapport 2011:17 Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering. Delrapportering av regeringsuppdrag 7, Boverket, 2011.

Demography in the Nordic countries – A syntheis report, Nordregio WP 2011:9, Nordregio, 2011.

En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven (budgetprop. 2009/2010:1, utgiftsområde 18, 3:4, s 16).

En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (prop. 2012/13:178)

Handlingsplan för stigande havnivåer, Ks 2011/494, antagen 2013-04-24, Hans Folkeson och Johan Helgeson, 2013.

Höllviken i skogen – mellan haven – En skrift om bebyggelsemiljön i Höllviken utgiven av plankontoret i Vellinge kommun, Åsa Persson 1993.

Lokalresursplan – rätt lokal med framförhållning, 2014-12-09, Vellinge kommun, Bengt Jeppsson.

Planberedskapsuppdraget – inventering av Skånes kommuners planberedskap för bostäder, 2014-04-24, Ks 2014/729, Hans Folkeson och Filip Evander, 2014.

Regional tillväxt 2013 – en rapport om regional tillväxt och utveckling, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.

Regional utvecklingsstrategi (RUS) Det öppna Skåne 2030, Region Skåne,

Riksrevisionens rapport om bostäder för äldre i avfolkningsorter (skrivelse 2013/14:247)

Skanör och Falsterbo utanför stadskärnorna – En skrift om bebyggelsen på Falsterbohalvön utgiven av plankontoret i Vellinge kommun, Åsa Persson 1994.

Skånes befolkningsprognos år 2014-2023, Region Skåne, avdelningen för regional utveckling, stab/enheten för samhällsanalys 2014-08-20

Strategier för det flerkärniga Skåne, Strukturbild för Skåne, Region Skåne, avdelningen för samhällsplanering, 2013

Sverigeförhandlingen, kommunens yttrande 2014-12-17, Ks 2014/766, Anna Möller, 2014.

Utbyggnad av nya stambanor samt åtgärder för bostäder och ökad tillgänglighet i storstäderna (Dir. 2014:106), Näringsdepartementet, 2015

Tidningen Fokus kommunrankning 2008-2014.

Vellingemodell – policy för etablering och arbetsmarknad i Vellinge kommun, On 2015/129.

Översiktsplan 2010, Vellinge kommun, laga kraft 2013-06-27, Ks 2009/518, Hans Folkeson och Karin Gullberg.

Anteckningar

Vellinge kommun
POST 235 81 Vellinge
BESÖK Norrevångsgatan 3
TELEFON 040-42 50 00

Foto: Lars Bygdemark