

Riktlinjer för Bostadsförsörjning

Lomma kommun 2021–2025



Antagna av kommunfullmäktige 2021-09-16 §69

Ansvarig för framtagandet:

John Wadbro, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Medverkande:

Lovisa Liljenberg Planeringschef/Stadsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Linnea Qvarnström, Samordnare ÖP/DP, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lennart Eriksson, Kvalitetsstrateg, Socialförvaltningen (till och med den 2021-04-30)

Sakkunnig:

Helena Sääf, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Under arbetets gång har även avstämning skett med arbetsgruppen för framtagandet av Lomma kommuns Översiktsplan samt Plangruppen

Omslagsbild: Christian Almström

Innehåll

1 Inledning.....	1
1.1 Introduktion.....	1
1.2 Lagkrav.....	1
1.3 Övrig rådighet som kommunen har för att arbeta med bostadsförsörjningen	3
1.4 Framtagandet av dokumentet.....	3
1.5 Begreppsförklaring:	3
2 Internationella, nationella och regionala mål, planer och program.	5
2.1 Internationella överenskommelser	5
2.2 Nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen	5
2.3.Regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen	6
3 Nulägesanalys.....	9
3.1 Regional Bostadsmarknad	9
3.2 Lokal Bostadsmarknad (Lomma Kommun).....	13
3.3 Bostads(marknads)läget för Särskilda Grupper.....	18
3.4 Planberedskap, pågående planer och förtätningmöjligheter.....	20
4 Analys av Bostadsbehov	23
4.1 Historisk befolkningstillväxt	23
4.2 Demografisk försörjningskvot	25
4.3 Bostadsmarknaden i Lomma en del av en regional bostadsmarknad	26
4.4 Befolkningsprognoser.....	27
4.5 Byggbehov/Bostadsbehov.....	28
4.6 Socialnämndens arbete med Bostadsförsörjning, befintlig volym och prognos beträffande framtida behov	29
4.7 Diskussion beträffande Lomma kommuns andel av den regionala bostadsmarknaden	31
5 Riktlinjer för Bostadsförsörjning.....	33
6 Konsekvenser av riktlinjerna för bostadsförsörjning	37
6.1 Metod.....	37
6.2 Konsekvensanalys för mål och riktlinjer.....	40
6.3 Diskussion angående riktlinjernas påverkan på särskilda grupper	51

1 Inledning

1.1 Introduktion

En bostad är en mänsklig rättighet och en väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för Skånes roll som växande regional tillväxtmotor. Framtidens Lomma kommun har ett rikt, attraktivt och varierat utbud av bostäder som motsvarar både nuvarande och blivande medborgares behov och efterfrågan. Syftet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning är att säkerställa att alla invånare lever i goda bostäder och boendemiljöer.

Bostadsbyggande är en komplex process med flera olika aktörer och påverkansfaktorer, på olika nivåer. Riktlinjerna ger en övergripande bild över kommunens målsättning och inriktning för bostadsförsörjning och bostadsplanering. Riktlinjerna har fokus på de områden av bostadsbyggandet som kommunen har möjlighet att påverka.

1.2 Lagkrav

(Avsnittet beträffande lagkrav härrör till stor del från Länsstyrelsens Skrift Regional Bostadsmarknadsanalys 2020)

1.1.1 Vad betyder bostad som mänsklig rättighet?

Att få tillträde till bostadsmarknaden och till en bostad är en mänsklig rättighet som främst regleras i FN-konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige har åtagit sig att förverkliga konventionen, vilket återspeglas i vår grundlag (Regeringsformen), där det står att det allmänna ska trygga rätten till bostad. Det finns också tydliga kopplingar mellan internationella konventioner för mänskliga rättigheter och Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Ett kommunalt ansvar för bostadsförsörjningen har funnits i Sverige sedan 1947, med ett uppehåll mellan 1993 och 2001 då den nuvarande lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) trädde i kraft.

Lagen anger att: "Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs."

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar."

1.1.2 Rätt till en bostad

Rättigheten till en bostad innebär att alla invånare har rätt att leva någonstans i säkerhet, trygghet, lugn och värdighet. Bestämmelsen går längre än att motverka faktisk hemlöshet och ge nödställda tak över huvudet och står inte heller för synsättet att bostad är en marknadsvara. Det allmänna är bland annat ansvariga för att det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar. Om det råder utbredd eller akut bostadsbrist ska det allmänna göra det möjligt att det byggs nya överkomliga bostäder som bostadslösa och andra missgynnade kan ta del av. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet. Vidare ger bestämmelsen alla rätt till överkomliga boendekostnader så att andra behov såsom mat, utbildning och hälsa inte riskerar att bli lidande. Bostaden ska också ha tillräckligt med yta för umgänge och ge skydd från kyla, smuts, värme, regn, vind eller andra faror för hälsan.

Bostaden är inte lämplig om den inte är anpassad för den enskildes behov såsom funktionsnedsättning, hög ålder och fattigdom. Bostaden ska även vara belägen så att det går att ta sig till arbete, skola, förskola, sjukvård och andra sociala inrättningar. Det ska också finnas tillgång till infrastruktur, allmänna platser, friluftsliv, kultur etcetera.

Rättigheten till bostad har också stor betydelse för andra rättigheter. Om individen inte har en lämplig bostad riskeras exempelvis hälsa, utbildning, arbete, privatliv, rösträtt och fritidssysselsättningar. Vänder vi på det, försämrar kvalitén i boendet om individen inte kan använda andra rättigheter, exempelvis rätten till yttrandefrihet, rätten till föreningsfrihet, rätten till bosättningsfrihet och rätten att delta i offentligt beslutsfattande.

Rätten till bostad skyddas av ett starkt diskrimineringsförbud. Minimikraven av rättigheten som angetts ovan ska omfatta alla bostadsförhållanden. Detta gäller både familjer och enskilda individer på bostadsmarknaden, oavsett inkomst eller ekonomiska tillgångar, funktionsförmåga, ålder och migrationsstatus.

1.1.3 Vilket åtgärdsansvar har det allmänna när det gäller rätten till bostad?

- Respektera rättigheten – inte försvåra för de som på egen hand söker eller redan nyttjar en lämplig bostad.
- Skydda rättigheten – ställa villkor på bostadsförmedlingar, bostadsvårdar, byggherrar och andra invånare så att de inte försämrar villkor eller omöjliggör tillträdet.
- Uppfylla rättigheten – se till att alla ges rätt förutsättningar för en lämplig bostad, genom analys, planer, markinnehav, fungerande sanitet etcetera.

1.1.4 Särskilt ansvar för fyra grupper

Kommunerna har dessutom ett särskilt lagstadgat ansvar för

- Särskilt boende för äldre personer – enligt socialtjänstlagen, och personer med funktionsnedsättning - enligt socialtjänstlagen respektive lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.
- Bostäder för nyanlända – enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.
- Boende för ensamkommande barn och ungdomar – enligt lagen om mottagande av asylsökande med flera.
- Skyddat boende för våldsutsatta vuxna och barn – i enlighet med socialtjänstlagen och Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2014:4) om våld i nära relationer.

1.3 Övrig rådighet som kommunen har för att arbeta med bostadsförsörjningen

Kommunerna kan arbeta med bostadsförsörjningen genom: fysisk planering, markpolitik, allmännyttiga bostadsföretag, bostadsförmedling, hyresgarantier och samarbeten med fastighetsägare. Lomma kommun har inget allmännyttigt bostadsföretag.

1.4 Framtagandet av dokumentet

Arbetet med att ta fram Riktlinjerna har genomförts av Planeringsavdelningen under Samhällsbyggnadsförvaltningen. Inom planeringsavdelningen finns följande avdelningar samlade översiktsplan, detaljplan, mark och exploatering samt miljöstrategi. Ansvarig för dokumentet är John Wadbro, Planarkitekt, med insyn i kommunens planarbete inom både översiktlig och detaljplanering. I arbetet med att ta fram riktlinjerna har även socialförvaltningen deltagit, information har löpande utbytts med arbetsgruppen för framtagandet av den kommunövergripande översiktsplanen.

Medverkande:

Lovisa Liljenberg Planeringschef/Stadsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Linnea Qvarnström, samordnare ÖP/DP, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lennart Eriksson, Kvalitetsstrateg, Socialförvaltningen (till och med den 2021-04-30)

Sakkunnig:

Helena Sääf, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

1.5 Begreppsförklaring:

Följande begrepp används i dokumentet, begreppen definieras som följer:

(fullvärdig) Bostad

Bostad med alla primära bostadsfunktioner tillgodosedda i lägenheten och med tillgång till anordning för tvätt och till förrådsutrymme. ([Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer | 1994](#))

Bostadsbehov

Ett hushåll* behöver en bostad

*En eller flera personer kan utgöra ett hushåll. Om hushållet utgörs av flera personer betyder de att de delar bostad och har familjära- och/eller försörjningsmässiga band till varandra.

(UUS Urban Utveckling & Samhällsplanering AB: Ordlista | 2017)

Bostadsmarknad

Utbud och efterfrågan av bostäder (där hushållen utifrån inkomster och tillgångar efterfrågar bostäder).

Boendeform

Indelas i följande kategorier:

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus.

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. (upplåtelseform hyresrätt och bostadsrätt).

Övrigt boende avser lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. I denna kategori ingår även flerbostadshus med upplåtelseformen äganderätt (ägarlägenheter).

Specialbostad avser en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper. (Särskilt boende ingår i denna kategori).

[\(fritt efter Statistikdatabasen, SCB\)](#)

Upplåtelseform

Hyresrätt, Bostadsrätt, Äganderätt, i respektive kategori återfinns olika typer av byggnader.

Statistiken bygger på ägandet av bostaden.

Företag => Hyresrätt

Bostadsrättsförening eller Bostadsförening => Bostadsrätt

Fysisk person eller dödsbo => Äganderätt

[\(fritt efter Statistikdatabasen, SCB\)](#)

Bostadsefterfrågan (nyproduktion)

Skattad efterfrågan av en viss typ av nyproducerad bostad på bostadsmarknaden.

Kan ha sin grund i flytt, olämpligt nuvarande boende, ändrade preferenser eller nybildat hushåll.

Bostadsefterfrågan (specialboende)

Skattad efterfrågan av bostad som behöver vara specialanpassad och ej tillgodoses av bostadsmarknaden.

Bland specialbostäder finns dels kategorin särskilt boende dels kategorin Studentbostäder.

Bostadsglapp

Skillnad mellan det bostadsbehov som ej kan tillgodoses genom bostadsmarknaden eller specialboende, kan identifieras utifrån den demografiska tillväxten. (Bostadsglappet i Skåne, region Skåne och Bygghöretagen 2020).

Särskilt boende

Boende som vilar på socialtjänstens biståndsbeslut, i bostadsstatistik räknas dessa bostäder som specialbostäder.

2 Internationella, nationella och regionala mål, planer och program.

2.1 Internationella överenskommelser

2.1.1 Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna.

(Av Förenta Nationernas generalförsamling antagen och kungjord den 10 december 1948)

Två av Artiklarna berör boende och rätten till boende direkt:

Artikel 13.

1. Var och en har rätt att fritt förflytta sig och välja bostadsort inom varje stats gränser.
2. Var och en har rätt att lämna varje land, även sitt eget, och att återvända till sitt land.

Artikel 25.

1. Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.
2. Mödrar och barn är berättigade till särskild omvårdnad och hjälp. Alla barn skall åtnjuta samma sociala skydd, vare sig de är födda inom eller utom äktenskapet.

2.1.2 Globala målen

Ett antal av målen berör bostäder i den engelskspråkiga varianten av Globala målen. Det gäller bland annat social utsatthet och rätt till ägande för alla. I den svenska översättningen har dock ej samtliga indikatorer översatts. Bland de översatta målen och indikatorerna är det främst mål nummer 11 "Hållbara städer och samhällen" som berör bostadsförsörjningen, och då främst delmål 11.1: "Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden."

2.2 Nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Det finns lagstiftning samt ett flertal mål, planer och program på nationell nivå vilka syftar till att skapa goda bostäder. Dessa påverkar byggandet, den fysiska planeringen och de därav följande bostadskvarteren och bostäderna. Dessa regleringar nämns ej vidare om de ej har en mer direkt koppling till bostadsförsörjningen.

2.2.1 Folkhälsomål

Det övergripande målet för folkhälsopolitiken har ett tydligt fokus på jämlik hälsa. Syftet är att genom folkhälsopolitik skapa samhällsliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation.

(Målområde 5. Boende och närmiljö)

Boende och närmiljö är en viktig komponent för en god och jämlik hälsa. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är också ett grundläggande mänskligt behov. Den som inte har rimligt goda boendeförhållanden har svårt att klara övriga delar av livet, såsom till exempel utbildning och arbete, som i sin tur har stor betydelse för hälsan. Att känna sig trygg i sitt boende har också stor betydelse för viljan och lusten att vistas utomhus i närområdet. Låg socioekonomisk position förekommer ofta samtidigt som personerna utsätts för en hög exponering för olika riskfaktorer i boende och närmiljön, och genom detta ökar risken för ohälsa, sjukdom och ojämlik hälsa.

Målområdets inriktning:

Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör riktas mot att bryta boendesegregation men också på hållbart byggande som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.

2.2.2 Mål för boende och samhällsplanering

(Regeringens mål uppdaterat 03 februari 2020)

Det övergripande 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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

2.3.Regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

2.3.1 Skånes utvecklingsstrategi "Det öppna Skåne 2030" (juni 2020)

Utvecklingsstrategin innehåller regionala mål och strategier för att "Skåne ska utvecklas till ett allt bättre landskap att bo och leva i."

Av visionsmålen är det främst

Visionsmål 3 – Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer – som diskuterar frågor av direkt betydelse för bostadsförsörjningen."

I visionsmålets ingress skrivs:

"Skåne ska erbjuda attraktiva livsmiljöer, såväl i stads och tätortsmiljöer som på landsbygden där tillgången på service, vatten, natur-, kultur- och rekreativmiljöer är centrala, liksom attraktiva boendemiljöer, goda kommunikationer samt ett rikt kultur- och föreningsliv.

Ett sammanhållet Skåne, där skillnader bejakas och olikheter tas tillvara för att utveckla varje del utifrån sina styrkor och förutsättningar ska skapas. Att stärka den regionala samsynen på bostadsmarknaden för att bidra till ett bostadsbestånd som gör det möjligt för alla att leva och verka i hela Skåne är centralt." (Det öppna Skåne 2030, sid 25)

Region Skåne konstaterar bland utvecklingstrenderna bland annat:

”Bostadsbyggandet har ökat, men glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att kunna efterfråga har ökat och förväntas öka än mer framöver.” (Det öppna Skåne 2030, sid 25)

En av fokuspunkterna under visionsmål 3 är följande relevant för bostadsförsörjningen:

”Samverka för en utvecklad bostadsmarknad

I Skåne ska den regionala samsynen på bostadsmarknaden säkras för att bidra till ett bostadsbestånd som gör det möjligt för alla att leva och verka i hela Skåne. Möjligheten att välja en bostad som passar livssituationen ska stärkas. Det behövs därför ett brett utbud av olika sorters bostäder. Det är angeläget att matcha bostadsbeståndet med skåningarnas behov och möjligheter att finansiera boendet. Bostadsbyggandet måste vara tillräckligt stort och anpassat efter behovet. Strukturella hinder och socioekonomiska strukturer som begränsar både skåningarnas möjlighet att efterfråga bostäder och utbudet av bostäder – nybyggda, ombyggda eller äldre – ska identifieras och reduceras.

Samarbetet mellan bostadsmarknadens aktörer ska utvecklas för en fortsatt dialog om regionala bostadsfrågor och utvecklingen av den skånska bostadsmarknaden. Genom att ta fram gemensamma kunskapsunderlag som belyser Skånes bostadsmarknad från olika perspektiv kan aktörerna arbeta tillsammans för en utvecklad bostadsmarknad.” (Det öppna Skåne 2030, sid 28)

2.3.2 Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 är ute på samråd från december 2020 – april 2021

Målbild för regionplanen beskrivs på sidan 7:

”Regionplanen ska vara ett verktyg för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbetsmarknads- och bostadsregion och vara en gemensam grund som underlättar samordning av fysiska strukturer över kommungränserna. Det är ett arbete där Region Skåne och de skånska kommunerna tillsammans planerar det framtida Skåne. Syftet är att skapa goda livsmiljöer för alla och i hela Skåne, så att vi skåningar ska kunna bo i en kommun, arbeta i en annan och ha våra fritidsaktiviteter i en tredje. Regionplanen har ett långsiktigt, regionalt perspektiv för den fysiska planeringen i Skåne.” (Regionplan för Skåne 2022–2040 samrådshandling, sid 7)

Skillnader i livsvillkor (beträffande bostäder) beskrivs på sidan 12 enligt nedan:

”Bostadsmarknaden i Skåne fungerar inte lika väl för alla delar av befolkningen, vilket skapar en ökad obalans på bostadsmarknaden. Det finns exempelvis grupper med låga inkomster som inte har tillgång till bostadsmarknaden. Det finns ett glapp mellan det demografiska behovet av bostäder och den köpkraftiga efterfrågan som driver bostadsbyggandet. Glappet förväntas öka framöver om byggandet minskar. Det finns också ett historiskt glapp på grund av ett tidigare för lågt byggande under många år. Trots ett högt bostadsbyggande de senaste åren står detta för ett litet procentuellt tillskott årligen då den stora delen av framtidens bostäder redan är byggda. Den höga byggtakten skapar inte tillräcklig rörlighet i det befintliga beståndet för att hushåll med låga inkomster ska kunna få, och behålla, en bostad. Personer med låga inkomster har det svårast på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt ungdomar och nyanlända. Samhällsplaneringen är en avgörande del i att bidra till att lösa utmaningarna.” (Regionplan för Skåne 2022–2040 samrådshandling, sid 12)

Beträffande Bostadsförsörjning skrivs på sidan 54

”En väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för såväl den enskildes möjligheter i livet som för samhällets utveckling i stort. Den skånska bostadsmarknaden ska erbjuda en mångfald av boendeformer i varierande storlek och läge samt med olika upplåtelseformer och prislägen så att människor kan bo och leva över hela Skåne.

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

Planeringsprinciper

- Säkerställ att det finns bostäder som motsvarar behovet i Skåne. För detta behövs dels en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan och dels att bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.
- Utveckla regional samverkan och samsyn. Region Skåne ska fortsätta att utveckla kunskap, förståelse och samsyn om den skånska bostadsmarknaden. Ökad samverkan med de skånska kommunerna och andra aktörer på bostadsmarknaden leder till gemensam förståelse av den regionala bostadsmarknaden och dess funktioner. Framför allt behövs mer kunskap om obalansen på bostadsmarknaden för att glappet mellan bostadsbehov och efterfrågan på bostäder ska minska.”

(Regionplan för Skåne 2022–2040 samrådshandling, sid 54)

3 Nulägesanalys

3.1 Regional Bostadsmarknad

Region Skåne har genomfört en uppdatering av den regionala bostadsefterfrågan (Modell för bostadsefterfrågan, uppdatering 2020). I denna skattas Marknadsdjupet i Skåne för 2020 till 6 900 bostäder, en uppgång med 1000 bostäder jämfört med 2019. Beräkningar av bostadsbehovet visar på ett behov på runt 6 800 bostäder, en uppgång med 700 bostäder från 2019. Uppgången beträffande marknadsdjup beror på att antalet hushåll med tillräckliga inkomster för att efterfråga en nyproducerad bostad ökat samt pga. förändrade antaganden om hyresnivåer.

3.1.1 Det demografiska bostadsbehovet i Skåne

Prognosen för det demografiska bostadsbehovet pekar på ett långsiktigt behov av omkring 6800 bostäder 2020 och därefter omkring 6500 bostäder per år i Skåne för perioden 2021–2030 (Modell för bostadsefterfrågan, uppdatering 2020, Region Skåne, sidan 5).

I Boverkets rapport "En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet (Rapport 2016:31)" behandlas bostadsmarknaden ganska ingående (sid 15ff) och då en bostad till läget är fast diskuteras hur marknaden geografiskt kan avgränsas. På sidan 16 framgår " En vanlig teoretisk utgångspunkt för avgränsning av en bostadsmarknad är att inte låta sig begränsas av en administrativ avgränsning (till exempel en kommungräns) utan i stället använda en funktionell avgränsning även om studier ibland styrs av tillgången på data och använder en administrativ avgränsning. (...) Boverkets uppfattning är att bostadsmarknaders avgränsning bör ta sin utgångspunkt i möjligheten att bo och arbeta i samma region och således att bostadsmarknaden kan approximeras av arbetsmarknadsregioner. En arbetsmarknadsregion är en region inom vilken människor kan både bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Vi antar att dessa områden därmed kan anses approximera regionala bostadsmarknader."

Då mycket av den data som finns tillgänglig (SCB data och data från Region Skåne) är på kommunnivå har Lomma kommun valt att använda sig av den, och inte gjort ytterligare uppdelningar i kommundelar eller liknande. I (Regional Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020, Länsstyrelsen Skåne) har region Skåne valt att dela upp kommunerna i enlighet med Sveriges kommuners och Regioners (SKR)s indelning men med förändringen att Malmö Lund och Helsingborg ingår såsom Storstäder. I sydvästra Skåne finns ett etablerat samarbete för översiktlig planering (Malmö-Lundregionen MLR). Prognosen av den köpkraftiga efterfrågan (bedömda marknadsdjupet) inom Skåne län redovisas nedan:

3.1.2 Bedömt marknadsdjup:

Region Skåne har de senaste åren använt sig av en modell för att bedöma bostadsefterfrågan/marknadsdjupet. Nedan visas en tabell för samtliga kommuner i Skåne, det är det totala marknadsdjupet som redovisas för åren 2019 och 2020, i rapporten återfinns marknadsdjup per upplåtelseform/bostadstyp.

SCB Data (2019)							Marknadsdjup enligt Region skånes Rapport Bostadsefterfrågan, data framtagen av Evidens				
Bostäder av kategorierna nedan							Summerat	uppdatering 2019	uppdatering 2020	Marknadsdjup 2020 i förhållande till bef. bostadsbestånd respektive per 1000 invånare	
kommun	folkmängd 2019	samtliga bostäder	småhus	lägenheter	övriga hus	special bost	småhus och lägenheter	marknadsdjup samtliga upplåtelseformer	marknadsdjup samtliga upplåtelseformer	marknadsdjup/bef. bostadsbestånd(ej special eller övriga)	marknadsdjup (antal nya lgh)/1000 inv
Svalöv	14268	6105	4590	1214	71	230	5804	17	41	0,706%	2,87
Staffanstorps	25396	10201	6878	2953	135	235	9831	105	194	1,973%	7,64
Burlöv	19112	7894	3214	4353	92	235	7567	95	187	2,471%	9,78
Vellinge	36628	14811	11606	2420	122	663	14026	138	209	1,490%	5,71
Östra Göinge	15007	6727	4540	1770	150	267	6310	17	17	0,269%	1,13
Örkelljunga	10280	4968	3436	1289	109	134	4725	7	33	0,698%	3,21
Bjuv	15715	6502	4591	1705	38	168	6296	42	43	0,683%	2,74
Kävlinge	31705	13119	9160	3314	201	444	12474	119	131	1,050%	4,13
Lomma	24834	10016	6282	3146	135	453	9428	176	187	1,983%	7,53
Svedala	22229	8687	5996	2362	143	186	8358	76	74	0,885%	3,33
Skurup	15889	7002	5312	1312	63	315	6624	31	56	0,845%	3,52
Sjöbo	19226	8943	7111	1402	148	282	8513	42	98	1,151%	5,10
Hörby	15631	7374	5384	1547	106	337	6931	61	59	0,851%	3,77
Höör	16713	7393	5635	1462	16	280	7097	54	93	1,310%	5,56
Tomelilla	13617	6436	4694	1455	99	188	6149	25	26	0,423%	1,91
Bromölla	12870	5968	4238	1468	72	190	5706	11	17	0,298%	1,32
Osby	13208	6406	4256	1864	71	215	6120	17	20	0,327%	1,51
Perstorp	7492	3563	1907	1508	21	127	3415	0	0	0,000%	0,00
Klippan	17756	8380	5211	2737	162	270	7948	18	41	0,516%	2,31
Åstorp	15940	6681	4198	2199	127	157	6397	54	100	1,563%	6,27
Bästad	15128	7938	5722	1763	197	256	7485	68	75	1,002%	4,96
Malmö	344166	167926	27289	130297	3300	7040	157586	1838	1937	1,229%	5,63
Lund	124935	63358	18675	32813	783	11087	51488	652	650	1,262%	5,20
Landskrona	46090	20934	7402	12572	348	612	19974	141	144	0,721%	3,12
Helsingborg	147734	70808	22237	45218	787	2566	67455	824	962	1,426%	6,51
Höganäs	26942	12001	8169	3252	107	473	11421	97	94	0,823%	3,49
Eslöv	33793	15069	8372	5798	257	642	14170	94	161	1,136%	4,76
Ystad	30541	15289	7716	6842	193	538	14558	153	136	0,934%	4,45
Trelleborg	45440	20934	11239	8790	227	678	20029	163	173	0,864%	3,81
Kristianstad	85747	41002	22397	16017	376	2212	38414	275	374	0,974%	4,36
Simrishamn	19174	10184	6942	2795	77	370	9737	46	83	0,852%	4,33
Ängelholm	42476	20180	11696	7777	86	621	19473	165	156	0,801%	3,67
Hässleholm	52145	24863	15174	8227	397	1065	23401	103	147	0,628%	2,82
SUMMA	1377827	647662	281269	323641	9216	33536	604910	5724	6718	1,111%	4,88

Data kombinerad ur (Modell för bostadsefterfrågan, Uppdatering år 2020, Region Skåne, SCB (folkmängd och antal bostäder)

Framtagna data ovan visar hur många nyproducerade bostäder på marknadens villkor som enligt modellen bedöms efterfrågas i respektive kommun. För att möjliggöra en jämförelse med andra kommuner har Lomma kommun valt att relatera det bedömda marknadsdjupet dels till det befintliga ordinarie bostadsbeståndet och dels till antal invånare i kommunen. För 2020 bedöms Lomma ha det näst högsta totala marknadsdjupet relaterat till både befintligt bostadsbestånd och till antal invånare, endast Burlövs kommun har ett högre marknadsdjup.

Det av regionen bedömda marknadsdjupet under 2020 fördelar sig för Lomma kommun som följer: 40 äganderätter/hus, 29 bostadsrätter, 172 hyresrätter.

3.1.3 Bedömning av Bostadsbrist på regional nivå:

Kommun	Antal åretröskda hushåll	Andel i trångbodda hushåll	Antal hushåll med återkommande bostadsproblem	Andel i hushåll med återkommande bostadsproblem	Antal hushåll med långt pendlingsavstånd	Andel i hushåll med långt pendlingsavstånd	Antal hushåll med utpräglad fysisk trång	Andel i hushåll med utpräglad fysisk trång	Antal hushåll som är trångbodda och har återkommande bostadsproblem	Andel i hushåll som är trångbodda och har återkommande bostadsproblem	Antal hushåll med långt pendlingsavstånd och återkommande bostadsproblem	Andel i hushåll med långt pendlingsavstånd och återkommande bostadsproblem	Antal hushåll med återkommande bostadsproblem	Andel i hushåll med återkommande bostadsproblem
Lomma	416	4,3%	273	2,8%	124	1,3%	36	0,4%	41	0,4%	..	..	401	4,1%
Vellinge	516	3,6%	530	3,7%	276	1,9%	66	0,5%	35	0,2%	6	0,0%	678	4,7%
Höganäs	537	4,6%	459	3,9%	330	2,8%	64	0,5%	67	0,6%	6	0,1%	588	5,0%
Ängelholm	1025	5,3%	653	3,4%	722	3,7%	118	0,6%	96	0,5%	10	0,1%	991	5,1%
Ystad	730	5,1%	511	3,5%	153	1,1%	88	0,6%	64	0,4%	..	..	751	5,2%
Kävlinge	713	5,6%	421	3,3%	101	0,8%	55	0,4%	81	0,6%	..	..	698	5,5%
Båstad	351	5,0%	321	4,6%	399	5,7%	46	0,7%	30	0,4%	8	0,1%	390	5,6%
Staffanstorps	547	5,7%	313	3,3%	92	1,0%	39	0,4%	48	0,5%	..	..	555	5,8%
Sjöbo	435	4,9%	457	5,2%	64	0,7%	75	0,9%	41	0,5%	0	0,0%	530	6,0%
Bromölla	383	6,6%	284	4,9%	58	1,0%	32	0,6%	82	1,4%	..	..	350	6,1%
Simrishamn	490	5,2%	478	5,0%	81	0,9%	58	0,6%	69	0,7%	..	..	582	6,1%
Svedala	453	5,3%	361	4,2%	67	0,8%	39	0,5%	39	0,5%	..	..	536	6,2%
Höör	351	4,9%	432	6,0%	54	0,8%	50	0,7%	47	0,7%	0	0,0%	450	6,3%
Osby	334	5,5%	345	5,7%	248	4,1%	35	0,6%	72	1,2%	9	0,1%	393	6,5%
Tomelilla	346	5,5%	376	6,0%	39	0,6%	44	0,7%	59	0,9%	0	0,0%	420	6,7%
OstraGöinge	464	7,1%	445	6,8%	178	2,7%	57	0,9%	136	2,1%	7	0,1%	439	6,8%
Hässleholm	1517	6,3%	1344	5,6%	449	1,9%	162	0,7%	281	1,2%	21	0,1%	1694	7,1%
Hörby	453	6,4%	387	5,4%	51	0,7%	52	0,7%	57	0,8%	..	..	508	7,1%
Örkelljunga	273	5,8%	331	7,0%	141	3,0%	42	0,9%	46	1,0%	..	..	342	7,2%
Skurup	368	5,4%	416	6,1%	79	1,2%	48	0,7%	63	0,9%	..	..	495	7,3%
Klippan	555	6,8%	488	6,0%	103	1,3%	73	0,9%	84	1,0%	..	..	603	7,4%
Svalöv	438	7,3%	335	5,6%	47	0,8%	34	0,6%	64	1,1%	..	..	451	7,5%
Kristianstad	2939	7,7%	2305	6,0%	397	1,0%	299	0,8%	590	1,5%	26	0,1%	3008	7,8%
Perstorp	296	8,7%	290	8,6%	43	1,3%	35	1,0%	82	2,4%	0	0,0%	284	8,4%
Bjuv	551	8,6%	379	5,9%	66	1,0%	50	0,8%	102	1,6%	7	0,1%	548	8,5%
Trelleborg	1618	8,1%	1134	5,7%	317	1,6%	128	0,6%	230	1,2%	13	0,1%	1734	8,7%
Astorp	621	9,5%	382	5,9%	79	1,2%	49	0,8%	117	1,8%	5	0,1%	580	8,9%
Eslöv	1309	9,1%	818	5,7%	119	0,8%	105	0,7%	184	1,3%	..	..	1307	9,1%
Helsingborg	6907	10,4%	3863	5,8%	948	1,4%	668	1,0%	1043	1,6%	27	0,0%	6451	9,7%
Lund	5485	9,4%	5578	9,5%	905	1,5%	639	1,1%	1041	1,8%	127	0,2%	5784	9,9%
Landskrona	2379	11,7%	1225	6,0%	164	0,8%	167	0,8%	406	2,0%	..	..	2245	11,0%
Burlöv	885	12,0%	523	7,1%	53	0,7%	38	0,5%	147	2,0%	..	..	877	11,9%
Malmö	23870	15,3%	16144	10,3%	1891	1,2%	1908	1,2%	4876	3,1%	107	0,1%	23551	15,1%

(Ur Boverkets Öppna data Bostadsbrist 2012–2018, data för Skåne Län och år 2018, i detta fall sorterat på andel hushåll med återkommande problem)

Förklaring till tabellen (ur Boverkets Öppna data Bostadsbrist 2012–2018)

”Trångbodda

Socialstyrelsens riktlinjer säger: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”. Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definierats som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Ansträngd boendekonomi

För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendegift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendekonomi.

Långt pendlingsavstånd

De hushåll som innehåller minst en person som har mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats (fågelvägen), och denna person också kan betecknas som förvärsarbetande, har Boverket valt att beteckna som hushåll med långt pendlingsavstånd. När Boverket räknat fram vilka personer som har långt till arbetsplatsen har vi exkluderat de som huvudsakligen är studenter (de som erhållit studiemedel motsvarande mer än halvtidsstudier). I analysen har boverket också exkluderat de som har mer än 210 kilometer till arbetsplatsen, då det antagits att dessa personer rimligtvis inte pendlar dagligen utan övernattar vid arbetsplatsen eller arbetar utanför arbetsplatsen.

Upprepade flyttar

Hushåll som innehåller minst en person som flyttat, dvs bytt folkbokföringsadress, minst en gång om året under de senaste tre åren.

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi.

Långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi

Hushåll som både har långt pendlingsavstånd och en ansträngd boendeekonomi.

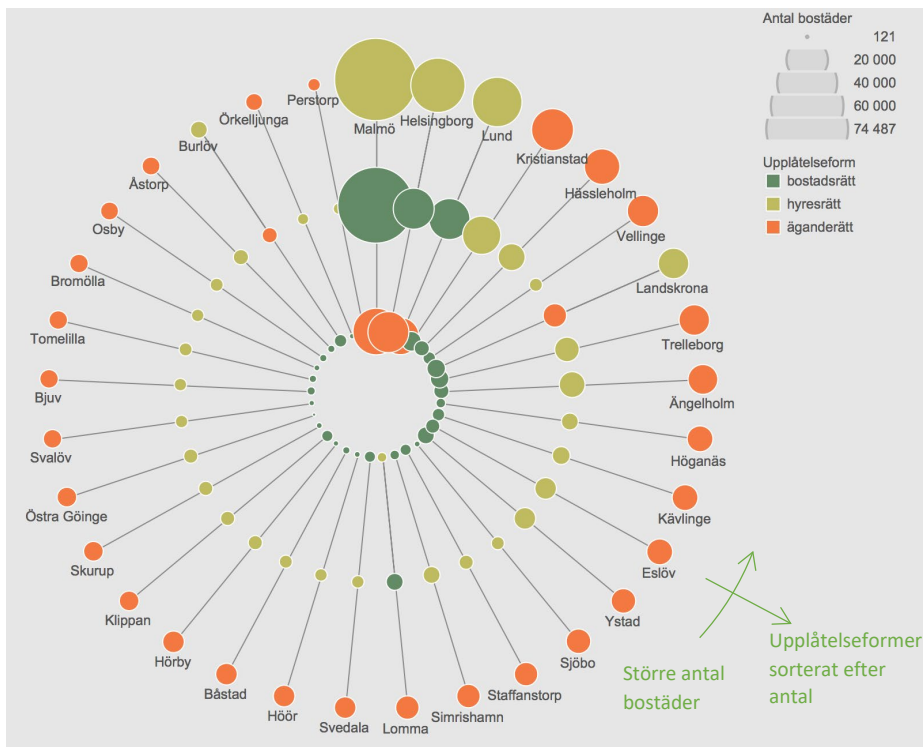
Återkommande problem

Hushåll, där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendeekonomi två år i rad.

- = Uppgift saknas

.. = Uppgiften dold på grund av att det finns färre än fem observationer”

3.1.4 Bostadsbestånd i regionen



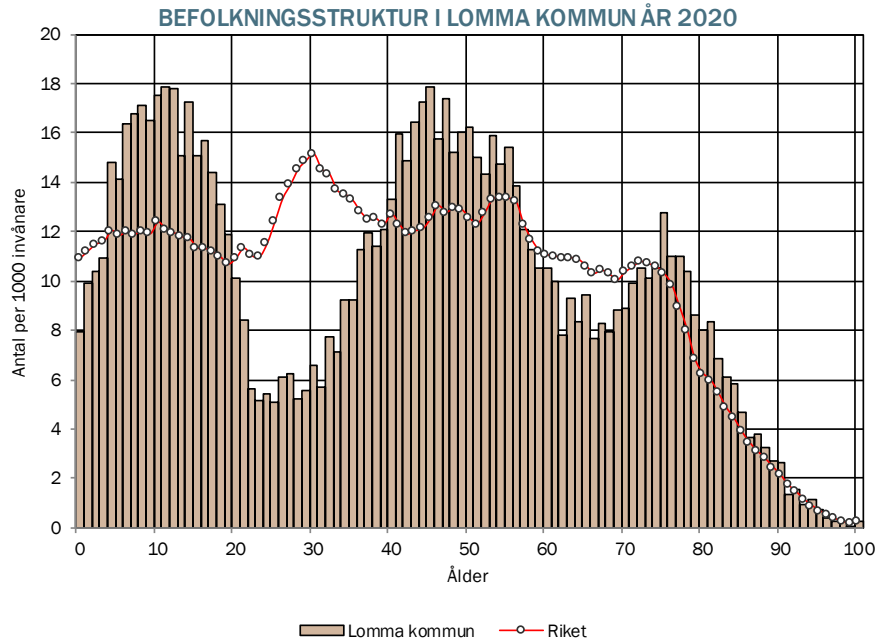
Källa: SCB och Evidens

Av diagrammet ovan kan utläsas bostadsbeståndet per upplåtelseform. En uppdelning per boendeform finns i tabellen som redovisar bedömt marknadsdjup.

3.2 Lokal Bostadsmarknad (Lomma Kommun)

3.2.1 Invånare i Lomma kommun:

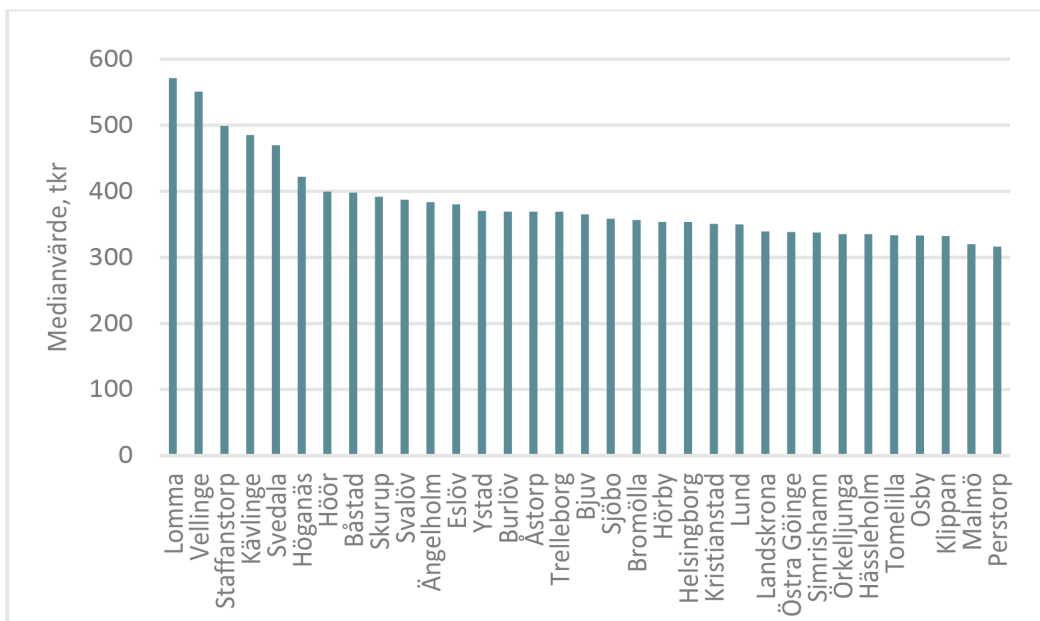
Befolkningen i kommunen ser ut som följer:



(Källa SCB data, diagramframställning Statisticon)

Det finns en tydlig dip i befolkningen mellan 20-35 års ålder vilket till stor del beror på utflyttning, strax efter att ungdomar slutat gymnasiet och studerar vidare på annan ort. Inflyttning till kommunen sker från ca 35 års ålder.

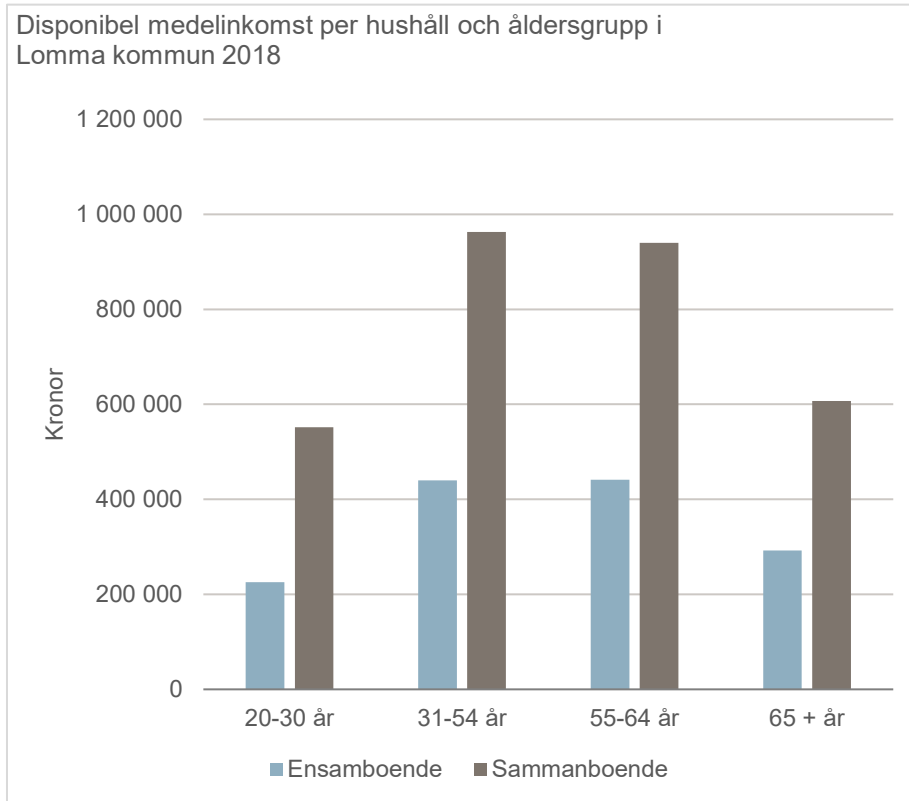
Den disponibla inkomsten i Lomma kommun är den högsta i Skåne:



(Källa SCB 2018)

Den genomsnittliga årsinkomsten för alla kommuninvånare i Lomma kommun över 20 års ålder var år 2018 428 500 kronor, för kvinnor låg den genomsnittliga årsinkomsten på 353 200 kronor och för män på 508 300. För ensamhushåll innebär den stora skillnaden i genomsnittlig årsinkomst att det är stor skillnad mellan könen beträffande vilka bostäder de kan efterfråga.

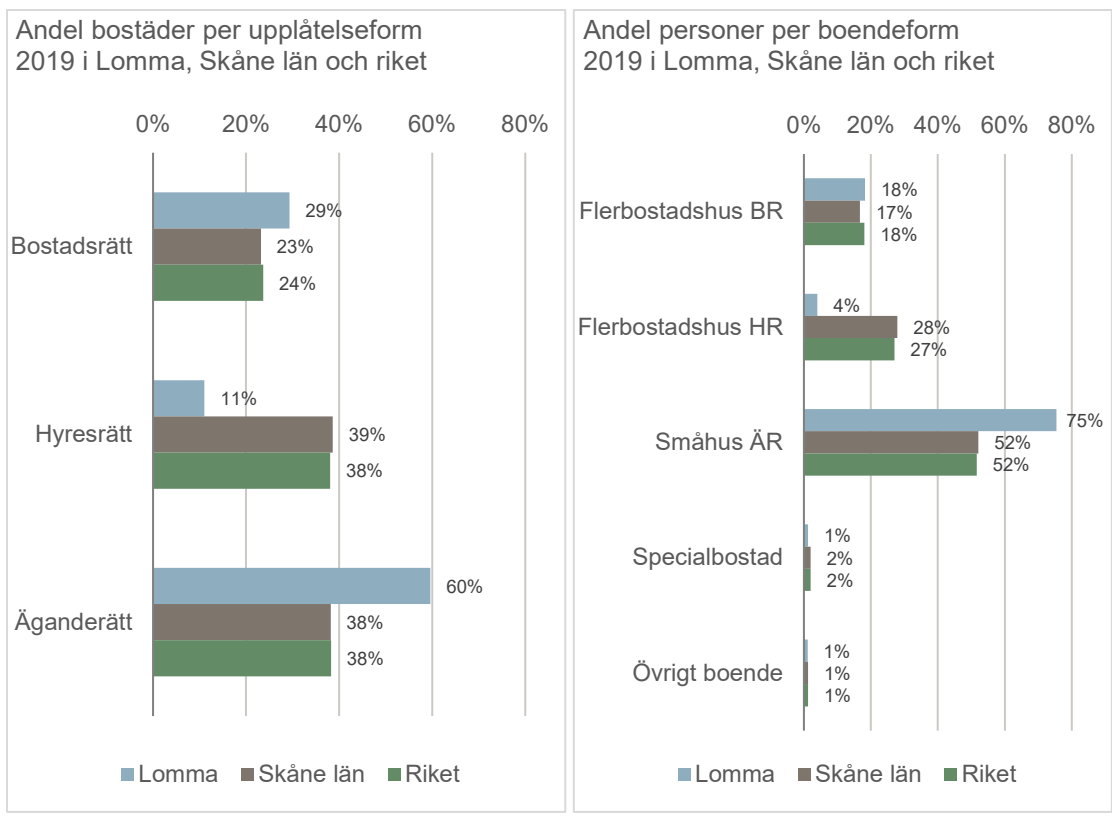
Nedbrutet i olika åldersgrupper ser den disponibla medelinkomsten ut enligt nedan:



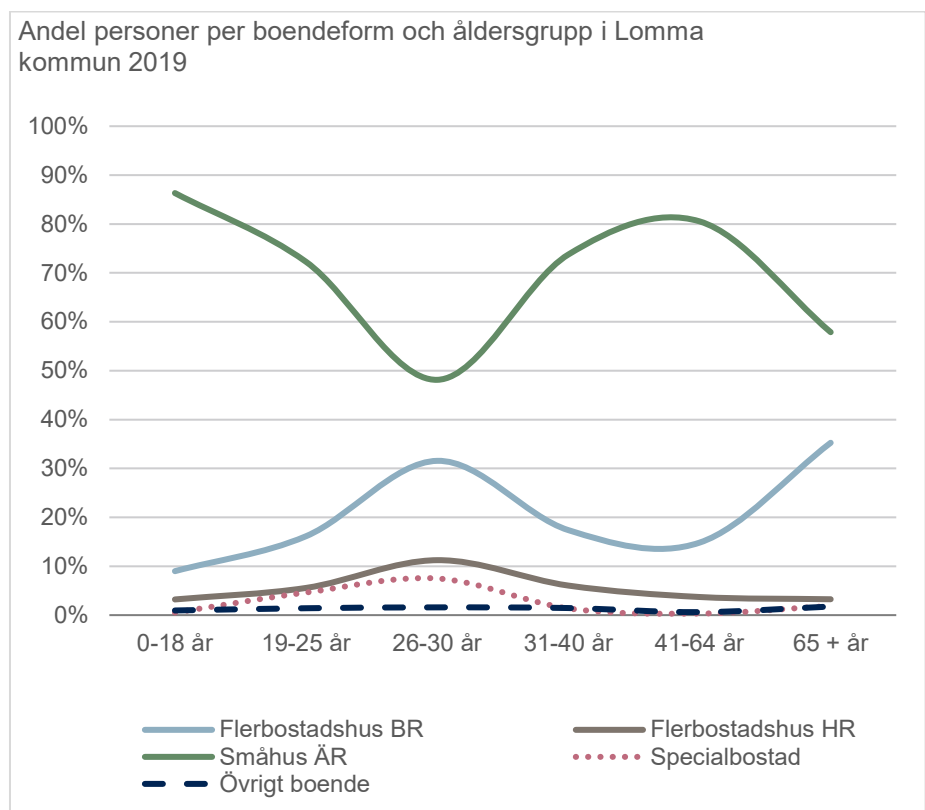
Källa SCB, diagramframställning Evidens

3.2.2 Bostadsbestånd inom Lomma Kommun

Data visar att 60 procent av bostadsbeståndet i Lomma kommun utgörs av småhus och att tre fjärdedelar av invånarna i Lomma bor i ett småhus.



(Källa SCB data, Diagramframtagning Evidens)



(Källa SCB data, diagramframtagning Evidens)

Då datan anger andel personer per boendeform bör vid läsning även hänsyn tas till att mellan 20-35 års ålder finns ett lägre befolkningstal per årskull.

3.2.3 Nyttjandet av bostadsbeståndet,

Genom analys av lägenhets och befolkningsregistret inom kommunen framkommer följande data:

Typ av boende	Antal lgh	Antal folkbokförda	Lgh utan folkbokförd	Andel tomma %	Hushållskvot i befolkade
Lägenheter	3 446	5 831	212	6,2%	1,80
Villor	5 870	16 859	149	2,5%	2,95
"Utan värde" (kolonier bortrensade)	530	1 549	15	2,8%	3,01
Specialbostäder äldre eller funktionshindrade	193	103	-	-	-
Studentbostäder	200	131	100	50,0%	1,31
Övrig specialbostad	60	44	-	-	-
Summa:	10 299	24 517	476	(Ej Specialbostäder)	
Folkbokförda 12/11 2020		24 912			
Person saknar koppling till lgh		395	1,59%		

(Datautdrag 2020-11-12)

(Källa Lägenhetsregistret och Kommuninvånarregistret)

Av tabellen framgår hur de i kommunen befintliga bostäderna nyttjas. Att det finns så pass få folkbokförda i specialbostäder beror på hur dessa bostäder används, vissa av dessa bostäder används för att lösa behov tillfälliga/kortvariga behov, och den som tillfälligtvis bor där under en kortare tid fortsätter att vara skriven på sin ordinarie bostadsadress. Av denna anledning redovisas ej antal lägenheter utan folkbokförd för specialbostäder. Beträffande studentbostäderna har i rådatan noterats att vissa bostäder har många invånare i ett litet rum, medan rum (lägenheter) på samma adress kan stå tomma, där befaras att det förekommer fel beträffande på vilken lägenhet respektive invånare skrivit sig. Beträffande studentbostäder förekommer även att studenter kvarstår som skrivna på sin tidigare bostadsort. Andelen folkbokförda som ej är möjliga att koppla till lägenhet är ofta personer som är skrivna på en adress men korrekt koppling till lägenhetsnummer saknas.

Hushållskvoten visar hur många personer som är bosatta per lägenhet och den ligger för de bebodda lägenheterna på 1,8 och för villor på strax under 3 (2,95)

3.2.4 Invånarnas syn på Bostäder

FRÅGEOMRÅDE	Betygsindex		Samtliga kommuner hösten 2020				Andel svar uppdelat på låga, mellan och höga betyg för kommunen (%)				Andel Ingen åsikt (%)	Andel Ej svar (%)
	Hösten 2020	Hösten 2019	Betygs- index	Lägsta betygs-index	Högsta betygs-index	Låga betyg (1 - 4)	Mellan-betyg (5 - 7)	Höga betyg (8 - 10)	Summa			
BOSTÄDER												
Total	68	64	55	41	69							
Hur ser du på ...												
...möjligheterna till att hitta bra boende?	7,0	6,5	5,7	3,7	7,0	18	32	50	100	3	3	
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	5,7	5,3	5,4	3,7	6,7	33	41	26	100	5	4	
...hur trivsam bebyggelsen är?	8,1	7,9	6,6	5,4	8,1	4	27	69	100	2	3	
Kvinnor	66	64	55	42	68							
Hur ser du på ...												
...möjligheterna till att hitta bra boende?	6,8	6,3	5,7	3,5	7,0	20	32	48	100	3	3	
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	5,4	5,1	5,4	3,7	6,7		36	25	100	5	4	
...hur trivsam bebyggelsen är?	8,0	7,9	6,6	5,4	8,0	4	31	65	100	2	3	
Män	70	65	55	41	70							
Hur ser du på ...												
...möjligheterna till att hitta bra boende?	7,1	6,6	5,7	3,9	7,1	16	32	53	100	3	4	
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	6,0	5,6	5,4	3,7	6,9	26	47	28	100	6	3	
...hur trivsam bebyggelsen är?	8,2	7,8	6,5	5,4	8,2	4	23	73	100	1	3	

(källa SCBs medborgarundersökning 2020, antal svarande invånare 641 personer)

Utifrån undersökningen kan konstateras att flertalet frågor inom området bostäder får höga betyg, dock kan noteras att beträffande utbudet av olika typer av boendeformer finns bland kommuninvånarna en skillnad på hur män och kvinnor ser på frågan.

3.2.4 Bostadsbrist på kommunal nivå

För bedömning av bostadsbristen på kommunal nivå har Lomma kommun valt att dels titta på den öppna data som finns tillgänglig i form av Boverkets öppna data från 2018 dels data från lägenhetsregistret kombinerat med kommuninvånarregistret.

Boverkets öppna data

Antal trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll	Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi	Antal hushåll med upprepade flyttar	Andel hushåll med upprepade flyttar	Antal hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi	Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi
416	4,3%	273	2,8%	36	0,4%	41	0,4%

(Boverkets Öppna Data Bedömning av Bostadsbrist 2018)

Både andelen hushåll med upprepade flyttar och hushåll som är trångbodda är jämfört med andra kommuner relativt låga, tyvärr är det inte möjligt att bryta ner datan från Boverket ytterligare och därigenom se om det är någon särskild grupp har upprepade flyttar eller är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

Kommuninvånarregistret och Lägenhetsregistret

Ett ytterligare sätt att bedöma bostadssituationen är genom studier av lägenhetsregistret kombinerat med kommuninvånarregistret. En analys av tillgängliga data ger följande resultat:

Typ av boende	Antal bostäder	Antal folkbokförda	Antal bostäder utan boende	Trångbodd pga 1a	mer än 2 pers/sovrum	under 20m ² /pers	båda kategorier
Lägenheter	3446	5831	212	144	93	116	64
Villor	5870	16859	149	kan ej beräknas	kan ej beräknas	99	0
"Utan värde" (kolonier bortrensade)	530	1549	85	kan ej beräknas	kan ej beräknas	99	kan ej beräknas
Specialbostäder äldre eller funktionshindrade	193	103	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej
Studentbostäder	200	131	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej
Övrig specialbostad	60	44	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej	beräknas ej

(Källa Lägenhetsregistret och Kommuninvånarregistret, utdraget gjort 2020-11-12)

Beräkningen är gjord med den data som är analyserbar och för trångboddhet redovisas följande kategorier:

- Trångbodd på grund av 1a Vardagsrum saknas, därav trångbodd, redovisas endast för lägenheter
- Mer än 2 personer per sovrum (Beräknas ej för 1or), Det antas att ingen sover i vardagsrummet eller köket, då data för antal rum inte föreligger för villor och "utan värde" kan dessa ej beräknas.
- Under 20m²/person Bostadens boarea har dividerats med antal boende, visar antal bostäder med mindre än 20m² boarea per person.
- Båda föregående kategorier (Observera att mer än 2 personer per sovrum endast beräknas för lägenheter större än 1or) samtidigt som de har under 20m² boarea per person.

I vissa fall kan data ej beräknas (då antal rum saknas för boendetyper) detta betecknas "kan ej beräknas" och för vissa bostadstyper är trångboddhet enligt Socialstyrelsens norm inte relevant, detta betecknas då "beräknas ej" i tabellen.

Vidare kan konstateras att det finns ungefär lika många bostäder där ingen är skriven som det finns bostäder där de boende bor trångt, ett effektivare nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet vore här värdefullt, detta är dock inget kommunen har rådighet över.

3.3 Bostads(marknads)läget för Särskilda Grupper

3.3.1 Hushåll med låg betalningsförmåga

Enligt Boverkets öppna data finns 273 hushåll med ansträngd boendeekonomi, av dessa är enligt samma datakälla 41 trångbodda.

Utbudet av hyreslägenheter i kommunen med hyresnivåer i det lägre kostnadsspannet är lågt, varför ekonomiskt möjliga alternativ för att avhjälpa trångboddheten, i stor utsträckning saknas.

Efter ansökan från den enskilde, prövar kommunen rätten till ekonomiskt bistånd, i enlighet med socialtjänstlagen. Utgångspunkten är då att, vid behov, komplettera den sökandes ekonomi för en skälig levnadsnivå. I de fall den enskilde har behov av annat stöd för en förbättrad betalningsförmåga, erbjuder kommunen budget- och skuldrådgivning.

3.3.2 Trångbodda hushåll

Enligt Boverkets öppna data från 2018 finns 416 trångbodda hushåll i Lomma kommun, vid en samkörning av lägenhetsregistret och kommuninvånarregistret framkommer att 144 lägenheter kan betecknas som trångbodda på grund av att de saknar separat vardagsrum (ett rum och kök/kokvrå) och utöver dessa finns det i de större lägenheterna fler än 2 personer per sovrum i 93 lägenheter.

Av alla lägenheter är det 116 där varje invånare har under 20m² samt för villor och fristående hus är det 99 av bostäder där ytan per invånare är under 20m². För de bostäder som ligger på en fastighet med en annan huvudanvändning än bostadsfastighet är det även där 99 bostäder där ytan per invånare är under 20m².

Av de trångbodda hushållen har enligt Boverkets öppna data 41 en ansträngd boendeekonomi och således svårt att på marknaden efterfråga en lämplig bostad, se även hushåll med låg betalningsförmåga ovan.

3.3.3 Hemlösa

För personer med akut bostadsbrist beviljar kommunen, utifrån individuell behovsbedömning, stöd med tillfälligt boende, i enlighet med socialtjänstlagen. Kommunen arbetar med att förebygga vräkningar, företrädesvis gällande barnfamiljer, genom rådgivning eller särskilda insatser utifrån socialtjänstlagen. I kommunen finns enligt Boverkets öppna data (från 2018) 36 hushåll där minst en person bytt folkbokföringsadress minst en gång om året de senaste 3 åren, upprepade flyttar kan indikera en osäker boendesituation motsvarande "situation 4" i Socialstyrelsens definition av hemlöshet "Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller med tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt."

3.3.4 Äldre personer

Flyttfrekvensen bland äldre personer är låg i Lomma kommun. De som länge varit bosatta i sin bostad har ofta, tack vare bostadsmarknadens uppgång, en låg belåningsgrad och ett stort kapital bundet i sin bostad. Härigenom blir månadskostnaderna relativt låga. Äldre bostäder är därtill ofta byggda utan att vara anpassade till äldres behov.

Många äldre bor idag i en ägd bostad med högre skötselkrav än de önskar, där ett ökat utbud av lämpliga boendeanternativ att flytta till kan möjliggöra att det befintliga bostadsbeståndet används effektivare. För en del äldre kan sådana alternativ därtill innebära ökad självständighet och mindre behov av stöd från kommunens äldreomsorg.

För äldre i behov av särskilt boende har kommunen idag 159 lägenheter, fördelade på fyra boendeenheter om vardera mellan 30 och 48 lägenheter.

3.3.5 Personer med funktionsnedsättning

Behovet av stöd med bostad för personer med funktionsnedsättning tillgodoses idag genom tre gruppboendestäder samt ett 40-tal serviceboendestäder/andra särskilt anpassade boendestäder.

3.3.6 Ungdomar och unga vuxna

Kommunen har en stor utflyttning av ungdomar och unga vuxna i åldrarna 18–28 år detta beror dels på att flertalet väljer att studera vidare efter gymnasiet, därvid kan valet av studieort medföra ett behov av flytt. En annan faktor som kan spela in är att en stor del av beståndet i kommunen utgörs av ägda boendestäder, som härigenom har ett krav på stort tillgängligt kapital och att till hyresboendestäderna är kön lång.

Se även studenter nedan, flertalet av studentboendestäderna är dock enbart till för studenter vid Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU Alnarp).

3.3.7 Studenter

I kommunen finns 200 studentboendestäder registrerade i lägenhetsregistret, i Alnarp hyrs dock även rum i "vanliga hus" ut enbart till studenter, detta medför att antalet boendestäder för studenter i kommunen är närmare 300. Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU Alnarp) och akademiska hus har uttryckt önskemål om att kunna uppföra ytterligare studentboendestäder inom Campusområdet. Befintligt studentboendestadsbestånd är i huvudsak beläget inom Alnarps området och vid Björnbärgsgatan i Lomma.

3.3.8 Nyanlända samt Ensamkommande barn och ungdomar

Behovet av stöd med bostad för till kommunen anvisade nyanlända tillgodoses idag huvudsakligen genom socialförvaltningens förmedling av kommunägda respektive externt inhyrda boendestäder, med tidsbegränsade hyreskontrakt, samt genom förvaltningens arbete med att vägleda nyanlända till eget boende.

Gällande ensamkommande barn och ungdomar beviljas stödboende och placering i familjehem.

3.3.9 Personer i behov av skyddat boende

Kommunen har idag, genom socialförvaltningen, tillgång till boendestäder för skyddat boende/jourlägenheter i en utsträckning som möter behoven.

3.4 Planberedskap, pågående planer och förtätningmöjligheter

3.4.1 Planberedskap i antagna detaljplaner

Planberedskap finns framförallt i den södra kommundelen och Lomma hamn där det finns antagna detaljplaner för strax under 400 lägenheter (lgh). I den norra kommundelen finns en antagen detaljplan för Bjärred centrum (dp 19/01) som medger att ca 40 lgh och ca 13 radhus kan byggas, byggnation pågår. I övrigt finns en antagen detaljplan i Flädie by (DP14/03) som medger för fem fastigheter med enbostadshus.

3.4.2 Pågående detaljplaner

Det finns ett antal pågående detaljplaner som varit ute på samråd/granskning som om de vinner laga kraft kommer att innebära att ytterligare bostäder kan tillskapas, antal bostäder (lgh) är uppskattat:

- | | |
|--|----------------|
| • Del av Vinstorp 40:1 (Björnbärgsgatan) | ca 50–60 lgh |
| • Karstorp 13:100 (Strandvägen/Karstorpsvägen) | ca 24 lgh |
| • Del av Lomma Lomma 33:11 (Lomma centrum) | ca 240 lgh |
| • Del av Lomma 25:1 (Trädgårdsstaden) | ca 200 lgh |
| • Bjärred 19:8 (Lövstedts väg) | 4 enbostadshus |

3.4.3 Ytterligare förtätning inom befintlig struktur

I övrigt finns ett visst begränsat utrymme för förtätning inom befintliga detaljplaner, dock är de flesta möjligheterna utnyttjade inom Lomma kommun varför ytterligare förtätning inom befintliga detaljplaner ofta kräver att flera fastighetsägare går samman för att kunna tillskapa ytterligare tomter. En genomgång av denna typ av förtätningmöjlighet har inte skett då det rör sig om ett begränsat bostadstillskott. I genomsnitt har cirka 3–8 bostäder tillkommit i vardera den södra kommundelen (Lomma), respektive den norra kommundelen (Bjärred, Flädie och Fjelie) per år genom förtätning i befintlig struktur (oftast avstyckningar inom befintliga detaljplaner).

För den norra kommundelen har en förtätningstudie tagits fram (Förtätningstudie Bjärred/Borgeby, Atkins 2013-12-18), vissa av de större områden som där identifierats är i dag antingen planlagda eller utpekade i översiktsplaneförslaget, bland kvarvarande i studien prövade förtätningarna uppskattas att ca ett 60tal bostäder kunna tillkomma, genom planändringar på privatägd mark.

3.4.4 Översiktsplan

Det pågår ett arbete inom kommunen med att ta fram en ny översiktsplan (beslut om utställning planeras tas under juni 2021). I Översiktsplanen finns ett antal områden utpekade för bostadsbebyggelse. I förslaget till översiktsplan pekas även de båda tätorterna Bjärred och Lomma ut som område för prövning av förtätning, där förtätningar kan prövas genom detaljplan. Alla de lägenheter som ryms inom utpekade utbyggnadsområden avses inte färdigställas under Översiktsplanens planperiod till 2030, detta markeras särskilt för varje område.

I den norra kommundelen pekas ett antal områden ut som utbyggnadsområden för bostadsbebyggelse och de är:

- Bjärreds vångar mellan Bjärred och Borgeby (ca 900 bostäder, härav ca 300 bostäder inflyttade till 2030)
- 3 områden i Borgeby (totalt ca 250 bostäder)

I den södra kommundelen pekas två utbyggnadsområden ut de är:

- Trädgårdsstaden (pågående planuppdrag cirka 200 bostäder, redovisat under pågående detaljplaner)
- Alnarp (cirka 500 bostäder, härav ca 130 bostäder inflyttade till 2030)

3.4.5 Total Planberedskap

Gällande detaljplaner:

Lomma befintliga planer 400

Bjärred befintliga planer 55

Pågående detaljplaner

Lomma 524

Bjärred 4

I ÖP (förväntad byggnation till 2030)

Alnarp 130 (av 500)

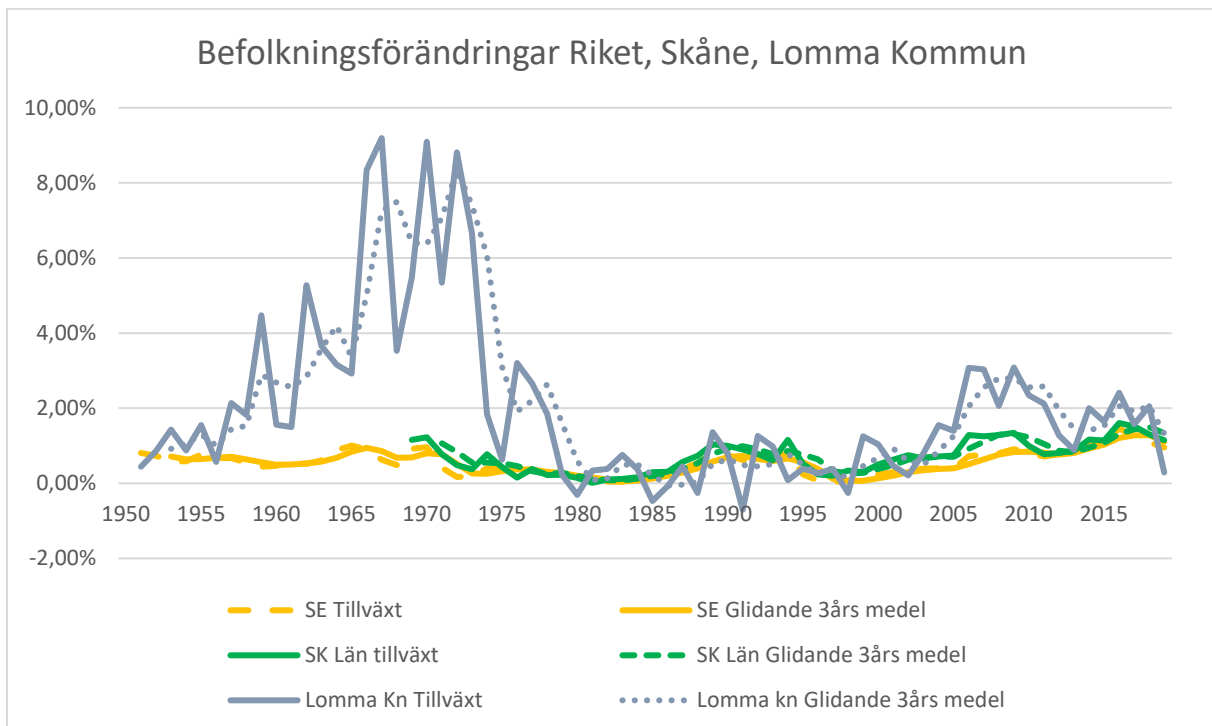
Bjärred 300 (av 900) +250=550

Totalt ca 1765 bostäder Lomma kommun till 2030

4 Analys av Bostadsbehov

4.1 Historisk befolkningstillväxt

Kommunen har idag en befolkning om ca 25 000 invånare, under 2000-talet har befolkningstillväxten i kommunen varit hög på grund av bostadsbyggande i Lomma tätort och särskilt i området Lomma Hamn. Under 1980- och 90-talen var utvecklingen ungefär på nivå med Skåne och Riket som helhet. Under 1960- och 70-talen skedde även då en kraftig expansion av antalet bostäder och kommuninvånare. Tillväxttakten låg för alla år mellan 1966–1973, (förutom ett) på över 5% och den största expansionen skedde i Bjärred.

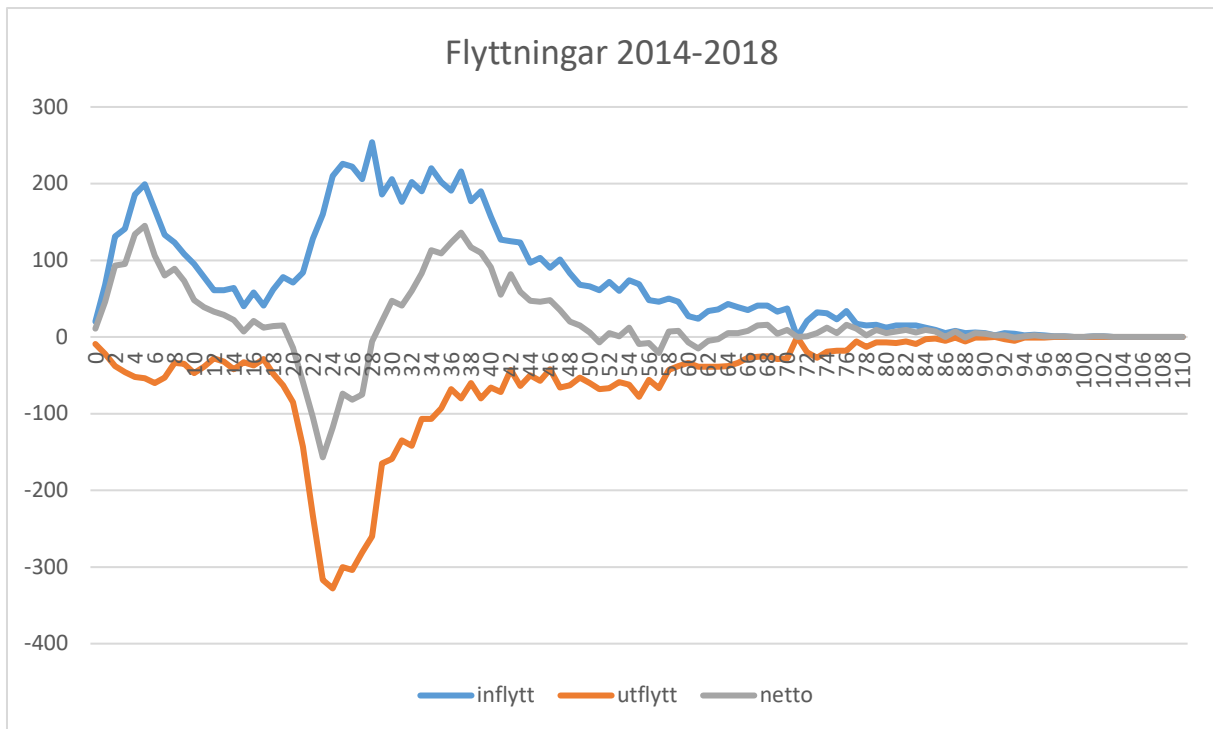


Källa SCB data

Befolkningstillväxten sker främst genom att nya bostäder tillskapas inom kommunen, födelsenettet har de senaste 3 åren varit cirka 20 personer per år.

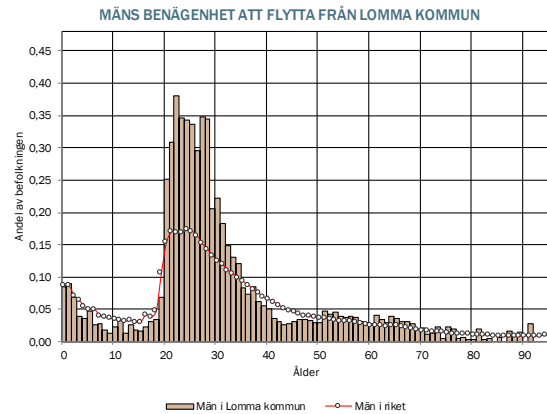
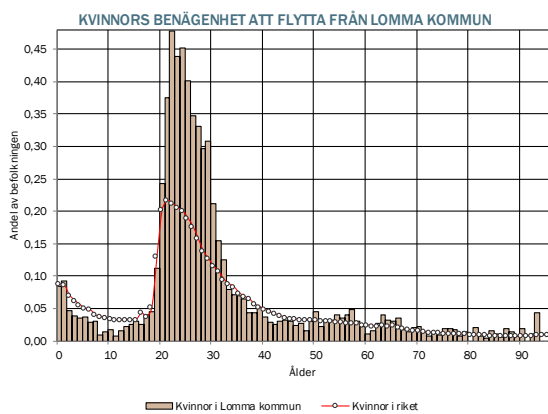
4.1.1 Flytt

De flyttar som i huvudsak genererar folkökningen ser generellt ut som i tabellen nedan vilken redovisar flyttdata för 2014–2018. Trenden går mot att barnfamiljer flyttar in något senare än tidigare, vilket innebär att barnen oftast är något/några år äldre när de flyttar in i kommunen. Kurvan beträffande barn och ungdomars inflytt kulminerar precis innan skolstart. Unga vuxna 18-28 års ålder flyttar oftare från än till Lomma kommun, därefter i mellan cirka 30–50 års ålder har kommunen en stor nettoinflyttning. Från 50 års ålder är flyttnettot svagt positivt.



(Källa Kommuninvånarregistret, data avser totalsumman över hela perioden)

Antalet flyttar avser totalsumman för hela perioden, nettoutflytt sker från ca 18 års ålder till ca 28års ålder.

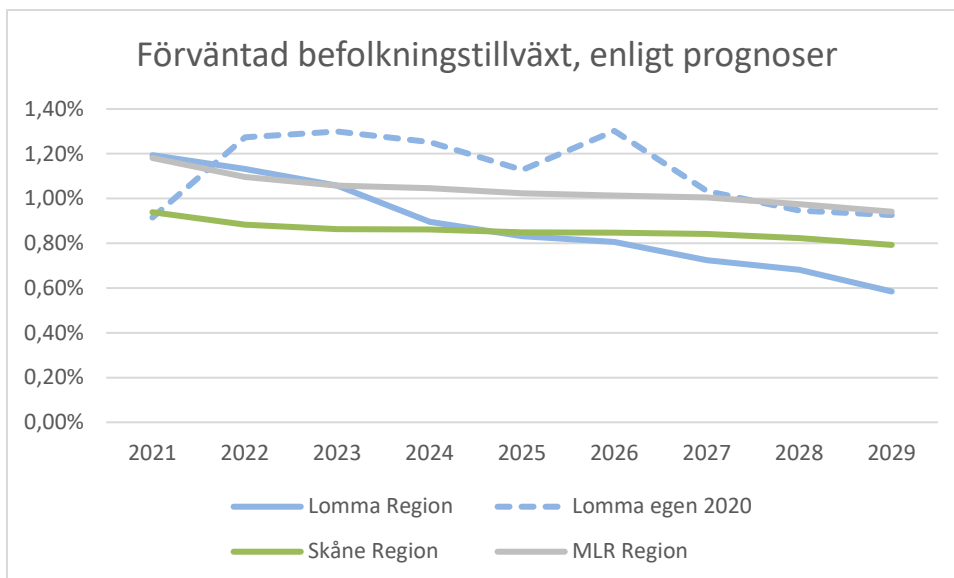


(Källa SCB data 2018–2020, diagramframställning Statisticon)

Flyttbenägenheten för kvinnor har en tydligare topp mellan 20–25års ålder än för män, flyttbenägenheten är i det åldersspannen nästan dubbelt så högt mot flyttbenägenheten i riket.

4.1.2 Befolkningsprognos

Vid prognosframtagandet av den kommunala befolkningsprognosen tas hänsyn till kommunens nuvarande befolkning, förväntad nybyggnation och för nybyggnationen hur flyttmönstret sett ut till den nyproduktion som tidigare tillskapats, samt tidigare flyttar över kommungräns till och från befintligt bestånd.



(Källor Befolkningsprognos för Skåne2020–2029, Region Skåne och Lomma kommuns befolkningsprognos antagen 2020-04-22)

4.2 Demografisk försörjningskvot

I Försörjningskvoten i olika delar av Sverige – scenarier till år 2050, Underlagsrapport nr 8 till Framtidskommissionen, Regeringskansliet 2012, Christer Anderstig skrivs följande ”Demografiska förändringar påverkar ekonomi och samhälle på en mängd olika sätt, och anpassningar och förändringar av ekonomi och samhälle påverkar i sin tur den demografiska strukturen via effekter på flyttningar, barnafödande och livslängd. Den så kallade försörjningskvoten är i detta sammanhang ett centralt demografiskt nyckeltal. Generellt kan försörjningskvoten definieras som kvoten mellan den befolkning som inte är ekonomiskt aktiv och den ekonomiskt aktiva befolkningen. Försörjningskvoten på kommunal och regional nivå är ett nyckeltal av speciell betydelse, inte minst för att den handlar om relationen mellan utgifter för skola, vård och omsorg i förhållande till skattebasens storlek.”

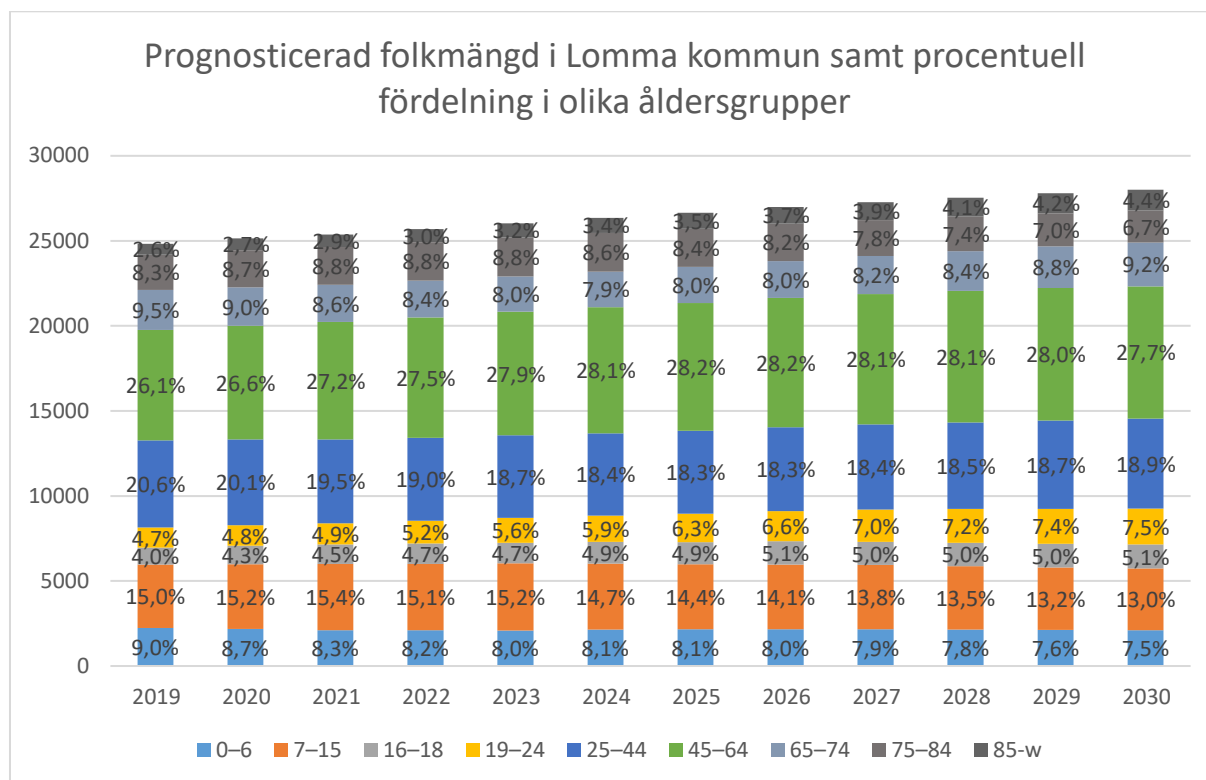
Den demografiska försörjningskvoten (så som SCB demografiskt definierar den) visar hur många personer (barn och äldre) en person i arbetande ålder (20–64år) behöver försörja utöver sig själv, måttet är rent demografiskt och tar inte hänsyn till hur många som verkligen förvärvsarbetar i olika åldrar.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1230 Staffanstorps	75,3	76,7	78,3	80,8	82,5	84,3	84,4	85,2	86,1	87,1	88,2	89,3	89,8
1231 Burlöv	72,5	72,8	73,3	72,9	72,4	74,3	74,8	76,0	76,6	76,5	77,7	79,6	78,9
1233 Vellinge	77,3	79,9	82,5	85,0	86,7	88,5	90,4	91,4	92,8	93,3	94,0	94,4	95,1
1261 Kävlinge	70,3	71,9	73,6	74,7	76,4	78,2	80,5	82,0	83,5	84,1	84,7	86,2	86,8
1262 Lomma	82,8	85,0	87,3	89,5	91,1	92,5	93,7	95,4	96,6	96,2	97,3	98,1	98,4
1263 Svedala	70,9	72,0	72,2	73,5	74,9	75,9	78,0	78,8	79,9	82,2	83,3	84,4	85,9
1264 Skurup	74,4	74,4	74,8	75,3	77,1	77,2	77,1	78,2	79,1	78,8	79,3	80,6	81,0
1267 Höör	76,6	75,8	77,1	77,0	76,7	77,5	78,5	79,4	79,2	79,3	80,6	82,5	83,9
1280 Malmö	61,1	60,3	59,9	59,4	59,2	59,4	59,6	60,0	60,3	60,9	61,3	61,7	62,2
1281 Lund	54,3	54,8	55,1	55,5	56,3	56,9	57,9	58,7	59,4	60,8	62,0	62,7	64,0
1285 Eslöv	74,4	74,0	73,7	74,6	75,0	74,6	74,7	75,4	75,3	75,9	76,8	77,1	77,7
00 Riket	69,9	70,2	70,5	71,0	71,4	71,7	72,1	72,8	73,3	73,9	74,5	75,3	75,9
12 Skåne län	69,6	69,7	70,0	70,3	70,6	71,2	71,6	72,3	72,9	73,7	74,4	75,3	76,0

(Källa SCB)

I Malmö-Lund Regionen har Lomma kommun den högsta försörjningskvoten.

Eftersom måttet ej tar hänsyn till skillnader i när någon är i arbete eller ej och att åldrarna kanske är något förskjutna jämfört med när måttet infördes, exempelvis läser en större andel av befolkningen vidare efter gymnasiet, och möjlighet finns att arbeta efter 65års ålder. På grund av detta arbetar Lomma kommun med en befolkningsprognos med varje årskull för sig, och den datan används internt av kommunens förvaltningar för att kunna planera för den kommunala verksamheten. Nedan redovisas datan för läsbarhetens skull grupperad.



(Källa Lomma kommuns befolkningsprognos från 2020)

Grupperna i tabellen ovan är: 0–6 (förskoleålder); 7–15 (grundskola); 16–18 (gymnasium); 19–24 (unga vuxna); 25–44 (vuxna (småbarnsföräldrar)); 45–64 (vuxna); 64–74 (yngre pensionärer); 75–84 (pensionärer); 85–∞ (äldre pensionärer)

Andelen äldre i kommunen kommer att öka, med en lägre nyproduktion ökar andelen äldre mer. Att andelen äldre och även försörjningskvoten ökar är en trend som finns över hela landet, endast 5 av 290 kommuner har totalt under perioden från 2006–2018 fått en mer gynnsam försörjningskvot.

4.3 Bostadsmarknaden i Lomma en del av en regional bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Lomma kommun är, såsom diskuterats i kapitel 3, en del av den regionala bostadsmarknaden. Boverket påtalar i sin rapport (En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet (Rapport 2016:31)) att "Boverkets uppfattning är att bostadsmarknaders avgränsning bör ta sin utgångspunkt i möjligheten att bo och arbeta i samma region och således att bostadsmarknaden kan approximeras av arbetsmarknadsregioner."

Lomma kommun ligger centralt beläget i den västra delen av Skåne och exempelvis nås från Lomma Station:

- Malmö och Lund på omkring 20 minuter med både kollektivtrafik och bil och ca 35 minuter med cykel
- Eslöv, Landskrona, Svedala på omkring 30 minuter med bil och ca 50 minuter med kollektivtrafik
- Helsingborg på 40 minuter med bil och en timme med kollektivtrafik
- Köpenhamn på omkring en timme med både kollektivtrafik och bil

	Inpendlare över kommungräns	Utpendlare över kommungräns	Bor och arbetar i kommunen
Eslöv	2019	2019	2019
Män	1719	4511	1130
Kvinnor	2028	4370	1430
Summa	3747	8881	2560
Andel av förvärvsarbetande kommuninvånare:		78%	22%

(Källa SCB Förvärvsarbetande pendlare 16-74år 2019)

I Samrådshandling Regionplan för Skåne 2022–2040, sidan 25, har start och målpunkt för arbetspendlare inom Skåne analyserats, av data framgår att De stora målpunkterna för arbetspendlare från Lomma kommun är Malmö och Lund.

I det vidare arbetet approximeras den bostadsmarknad som Lomma kommun ingår i till Skåne Sydväst.

4.4 Befolkningsprognoser

Metoden för att ta fram befolkningsprognoser varierar SCB och Region Skåne har i sina prognoser/framskrivningar använt sig av kohortmetoden där befolkningen per årskull skrivs fram ett år i taget.



Illustration: Boverket

Antal födda och döda kan med ganska god träffsäkerhet uppskattas från historiska data. In- och utflyttning kräver att omvärldsbevakning sker.

SCB's prognos/befolkningsframskrivning (2020–2070, 2020-06-03) justeras lokalt men justeringarna som görs sker så att de lokala framskrivningarna summeras ihop till rikets, samma metod används för Region Skånes Befolknings Prognos (2020–2029), där prognossiffrorna per kommun justeras för att uppnå delområdesprognoserna för Skåne.

Lomma kommun har under 2021 beställt två olika befolkningsprognoser, från KAAB Prognos och Statisticon, båda enligt kohort analys + byggbaserat (där justeras mängden nya bostäder som läggs till i prognosen i enlighet med ett förväntat byggande inom kommunen).

En jämförelse mellan de fyra olika prognoserna under dessa riktlinjer giltighetsperiod (2021–25) presenteras nedan:

Prognosmakare:	Prognosticerad Befolkning i Lomma kommun											
	2021	Ökning 21	2 022	Ökning 22	2023	Ökning 23	2024	Ökning 24	2025	Ökning 25	Ökning 21-25	Medel ökning/år
Region Skåne Befprognos 2020-2029	25 436	300	25 724	288	25 996	272	26 229	233	26 447	218	1 311	262
SCB Befolkningsframskrivning 2020-06-03	25 504	328	25 791	287	26 053	262	26 270	217	26 464	194	1 288	258
Statisticon 2021-05-03 (2021-40)	24 913	37	25 132	219	25 308	176	25 761	453	26 163	403	1 287	257
KAAB 2021-03-18 (2021-2031)	24 982	106	25 230	248	25 406	176	25 928	522	26 343	415	1 467	293

Då prognoserna har haft olika framtagningstidpunkt och därmed utgångsår är den ingående befolkningen olika, det som är intressant är prognosticerad befolkningsökning per år, och även medelökningen per år under perioden.

De mer övergripande prognoserna/framskrivningarna (Region Skåne och SCB) tittar inte på byggandet enskilda år medan Statisticons och KAABs prognoser bygger på ett förväntat byggande där enskilda byggprojekts start och inflyttningstidpunkt kan få en stor påverkan på antal inflyttade, exempelvis förväntas flera projekt färdigställas under 2024.

4.5 Byggbehov/Bostadsbehov

Det kan över den tid som Riktlinjerna avses gälla 2021–2025 konstateras att den förväntade befolkningsökningen är omkring 270 personer per år, se föregående avsnitt. Beroende på hushållskvoten (antal boende per hushåll, för närvarande 1,8 för lägenheter och 2,95 för villor i Lomma kommun) innebär ett bostadsbehov på mellan 90–150 bostäder per år. Till följd av en åldrande befolkning är det sannolikt att fler hushåll kommer att vara ensamhushåll framöver, varvid hushållskvoten sjunker, och för att hushålla med jordbruksmark kommer det stora flertalet av bostäderna att uppföras i någon form av tätare boende (radhus, flerfamiljshus).

Det demografiska bostadsbehovet som framgår av Region Skånes Rapport "Modell för bostadsefterfrågan 2020" visar i ett diagram på sidan 5 på ett behov av 150 bostäder för Lomma kommun under 2020.

Länsstyrelsen i Skåne Län har i Rapport 2015:30 (Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – Regleringsbrevsuppdrag 45,2015) beräknat bostadsbehovet per kommun för perioden 2014–2030, dels genom hushållskvoter dels genom beräkning av antal personer per hushåll. Länsstyrelsen kom med dessa metoder fram till ett totalt bostadsbehov för Lomma kommun (s 79) om 2630 (hushållskvot) respektive 2415 (personer per hushåll) bostäder till 2030, vilket innebär i medeltal 164 respektive 151 bostäder per år.

Under perioden 2014–2020 har det uppförts 938 bostäder i Lomma kommun, med ett årsmedel på 134 bostäder (Lomma kommuns färdigställande data och SCB).

Till följd av ovan redovisat Bostadsbehov, enligt olika analysmodeller, väljer Lomma kommun som riktlinje för bostadsförsörjning lägga ett mål för utbyggnadstakten inom kommunen på 150 lägenheter/bostäder per år, detta medför att kommunen i början av perioden uppfyller sitt eget demografiska bostadsbehov och mot slutet av perioden medverkar till att tillgodose även delar av det regionalt långsiktiga behovet av bostäder.

4.6 Socialnämndens arbete med Bostadsförsörjning, befintlig volym och prognos beträffande framtida behov

Socialnämnden tar årligen fram en uppdaterad bostads- och lokalförsörjningsplan, ur ett bostadsförsörjningsperspektiv behandlar planen följande bostäder/boende:

- Särskilt boende för äldre personer, i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL),
- Boende för personer med funktionsnedsättning, i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) respektive Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS),
- Boende för nyanlända som anvisats kommunen, i enlighet med Lag om mottagande av vissa invandrare för bosättning,
- Boende för asylsökande ensamkommande barn och unga, i enlighet med Lag om mottagande av asylsökande med flera, samt
- Boende för personer i behov av skyddat boende, i enlighet med (SoL)

Nedan redovisas en förkortad variant av den plan som antogs av Socialnämnden 2021-06-15. (Observera att Socialnämndens plan uppdateras årligen).

4.6.1 Bostadsbehov inom hälsa, vård och omsorg

4.6.1.1 Särskilt boende för äldre, vårdboende

Befintligt bestånd består av 159 vårdboendelägenheter. Behovet av vårdplatser förväntas öka under perioden till följd av fler äldre, dock noteras en nedåtgående trend avseende den äldre befolkningens behov av särskilt boende, troligen till följd av fortsatt ökad hälsa i befolkningen. I befintliga fastigheter kan antalet lägenheter utökas något, socialförvaltningen bedömer att omkring 2027 kommer det att krävas ytterligare ett särskilt boende om ca 60 lägenheter.

4.6.1.2 Annan särskilt anpassad bostad för äldre

Befintligt bestånd består av 18 lägenheter, hälften av de boende beviljades bostaden för över 10år sedan. I takt med att de boende lämnar sin bostad prövas bostaden mot andra behov inom socialnämndens verksamhetsområde, om inget behov föreligger avyttras bostaden.

4.6.2 Bostadsbehov inom individ- och familjeomsorg

4.6.2.1 Boende för nyanlända som anvisats kommunen

Socialförvaltningen disponerar idag 72 bostäder för nyanlända. Ungefär hälften av dessa finns i kommunägda fastigheter, resterande utgörs av externt inhyrda bostäder. Bostäderna tillhandahålls nyanlända efter anvisning från Migrationsverket, och med tidsbegränsade hyreskontrakt, socialförvaltningen arbetar aktivt med att vägleda nyanlända till eget boende. Under de närmaste 3 åren (2021–2023) gör förvaltningen bedömningen att behovet kommer att minska med ca 6 bostäder per år och avser avveckla bostäder i takt med det minskade behovet.

4.6.2.2 Boende för asylsökande ensamkommande barn och unga

Socialförvaltningen ser ett minskande behov inom området, vilket bekräftas av Länsstyrelsens och Migrationsverkets prognoser och planeringsscenario. Ett stödboende är under avveckling och kommer att avsluta sin verksamhet sommaren 2021. Prognosen är mottagande av 1 till 3 barn ensamkommande barn är per år de kommande åren. Socialnämnden avser tillgodose behoven genom placering i externa boendelösningar, då det inte bedöms kostnadseffektivt att iordningställa boenden för ensamkommande barn och unga i kommunen.

4.6.2.3 Boende för personer i behov av skyddat boende

Socialförvaltningen disponerar idag två bostäder/jourlägenheter för att kunna flytta person med eller utan barn från en våldsutövare. Behovet av skyddat boende tillgodoses genom externa lösningar. Förvaltningen gör bedömningen att behovet är tillgodosett, för närvarande och för de närmast kommande åren.

4.6.2.4 Stöd- och behandlingsinsatser med träningslägenhet

Socialförvaltningen disponerar idag totalt 30 lägenheter för detta ändamål, som en del i stödet utifrån SoL. Boendet är inte att betrakta som en tillhandahållen bostad för den som inte kan finna bostad på egen hand, utan är en tidsbegränsad insats i syfte att tillsammans med andra insatser från socialtjänsten stödja den enskilde till självständighet och självförsörjning.

Förvaltningens bedömning är ett något utökat behov fram till 2023 (ytterligare 3 lägenheter) som förväntas kunna tillgodoses genom de bostäder som disponeras inom Socialförvaltningen idag. Efter 2023 förväntas ökat behov kunna tillgodoses genom överföring av kapacitet från andra verksamhetsområden med minskande behov.

4.6.3 Bostadsbehov inom LSS-verksamheten

4.6.3.1 Gruppboende

Verksamheten omfattar idag totalt 15 lägenheter och förvaltningen ser under de närmaste åren behov av ytterligare en gruppboende om 6 lägenheter, vilken troligen kan iordningställas inom redan befintliga lokaler.

4.6.3.2 Serviceboende och annan särskilt anpassad bostad

Verksamheten omfattar idag totalt 28 lägenheter och förvaltningen gör den preliminära bedömningen att ytterligare upp emot 16 lägenheter i serviceboenden kommer att behövas de närmaste åren, i första hand avser socialförvaltningen att pröva möjligheten att iordningställa serviceboende inom redan befintliga lokaler.

4.7 Diskussion beträffande Lomma kommuns andel av den regionala bostadsmarknaden

I slutet av Riktlinjernas Giltighetsperiod 2024–25 visar Regionprognosen (Region Skåne Regionprognos 2020–2029) att befolkningstillväxten för Lomma kommun faller under Sydvästra Skånes befolkningstillväxttakt för år 2024 och under hela Skånes tillväxttakt året därpå, för att under de kommande åren fortsätta ligga på en lägre nivå.

Regionprognos till 2029 indelat i femårsklasser	Skåne		Sydvästra Skåne		Lomma Kommun	
	Totalt	Ökning i %	Totalt	Ökning i %	Totalt	Ökning i %
2019	1 377 827		724 951		24 834	
2020	1 390 761	0,94%	733 592	1,19%	25 136	1,22%
2021	1 403 042	0,88%	741 698	1,10%	25 436	1,19%
2022	1 415 144	0,86%	749 614	1,07%	25 724	1,13%
2023	1 427 329	0,86%	757 516	1,05%	25 996	1,06%
2024	1 439 432	0,85%	765 334	1,03%	26 229	0,90%
2025	1 451 625	0,85%	773 142	1,02%	26 447	0,83%
2026	1 463 836	0,84%	780 966	1,01%	26 660	0,81%
2027	1 475 872	0,82%	788 629	0,98%	26 853	0,72%
2028	1 487 569	0,79%	796 111	0,95%	27 036	0,68%
2029	1 498 931	0,76%	803 347	0,91%	27 194	0,58%

(Källa: Regionprognos 2020–2029 Region Skåne)

Vad Regionens antagande baseras på är inte utläsbart ut prognosen, när befolkningstillväxttakten i Lomma kommun sätts i relation till Marknadsdjup och betalningsvilja (Modell för Bostadsefterfrågan, Region Skåne 2020) förefaller det underligt att Lomma växer långsammare än övriga Sydvästra Skåne och även Skåne?

Detta då betalningsviljan för bostäder i Lomma har analyserats fram till att vara högst av alla kommuner i Skåne för samtliga boendeformerna förutom för smålägenheter 50 kvm (både hyres och bostadsrätt, där betalningsviljan är högre i Båstad). (Modell för bostadsefterfrågan, Region Skåne 2020.) Störst betalningsvilja i Skåne finns enligt modellen i Lomma kommun för äganderätt (hus), större bostadsrätt samt större hyresrätt. Vid en jämförelse med de gränsvärden som i analysen åsatts som lägsta betalningsvilja där bostad kan produceras, så är betalningsviljan i Lomma kommun avsevärt mycket högre (som lägst 65% högre beträffande hyresrätter och ca 100% högre för bostadsrätter och nära på 200% högre för äganderätter (beträffande äganderätter är produktionspriset dock väldigt lågt satt och får antas innefatta en enkel byggnad samt att man i princip får marken gratis).

Marknadsdjupet har i Region Skånes analys (Modell för Bostadsefterfrågan, Region Skåne 2020) visat på följande marknadsdjup för år 2020: Äganderätt 40 lgh, Bostadsrätt 29 lgh, Hyresrätt 172 lgh. Preferenserna som används beträffande nyproduktion i analysen härstammar från en enkätundersökning som genomfördes 2018, Region Skåne avser att genomföra en ny preferensenkätundersökning till hösten 2021, vilket kan ge förändringar i hur marknadsdjupet fördelar sig på olika kommuner.

5 Riktlinjer för Bostadsförsörjning

Nedan följer Lomma kommuns och riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025:

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder	Ansvarig nämnd / Förvaltning (information)	Genomförande
Byggnation ska ske inom i ÖP utpekade utbyggnadsområden och som förtätning inom förtättningszonen.	En koncentration av bebyggelse till utbyggnadsområden och förtättningszon skapar goda förutsättningar för hållbarhet, kommersiell och kommunal service, kollektivtrafik samt nyttjande av befintlig infrastruktur.	Följa de riktlinjer som ges i Översiktsplanen vid bygglovgivning och detaljplanering.	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en (beträffande detaljplan) Miljö- och byggnadsnämnden /Miljö- och byggförvaltningen (beträffande bygglov)	2021–
Effektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.	Stora delar av bostadsbeståndet är relativt glest, för det fall fastighetsägaren av en- och tvåbostadshus önskar finns ofta, genom attefallsregler, möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder.	Upplýsa om möjligheterna att uppföra komplementbostadshus / inreda ytterligare en bostad i enbostadshus, i enlighet med Attefallsregler	Miljö- och byggnadsnämnden /Miljö- och byggförvaltningen (hemsidan)	2022
Styrning av utbyggnadstakt till i medeltal 150 tillkommande bostäder per år.	För att uppnå en god bostadsförsörjning inom kommunen bedöms 150 bostäder per år behöva tillkomma. Optimal utbyggnadstakt styrs av flera olika parametrar, regionala och kommunala behov, efterfrågan och marknadsdjup, demografi, byggföretagens och marknadens förutsättningar, kvalitetsaspekter, möjlighet att säkerställa god tillgång till rekreation och allemansrättslig mark. Ett tillväxtmål underlättar vidare optimering av kommunorganisationen och planering av framtida kommunal service.	Aktiv markpolitik* ¹ samt styrning av produktionen av detaljplaner.	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en (Mark- och exploatering, detaljplan)	2021–

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder	Ansvarig nämnd / Förvaltning (information)	Genomförande
Transparenta och konkurrensutsatta markanvisningar som bidrar till uppfyllandet av riktlinjerna för bostadsförsörjning och övriga mål i översiktsplanen.	Markanvisningar är ett kraftfullt verktyg för att bygga ett attraktivt och hållbart samhälle i enlighet med kommunens visioner, planer och mål. Genom att mark anvisas till den aktör som bäst uppfyller kommunens krav blir styrningen av bostadsbyggandet effektivare.	Kommunen ska senast 2022 se över riktlinjerna för markanvisning.	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en (Mark- och exploatering)	2022
Kommunen ska verka för att det uppförs ytterligare bostäder för studenter i företrädesvis Alnarsområdet.	Antalet studenter vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp har successivt ökat under många år och många studenter har svårt att hitta lämpliga bostäder.	Kommunen ska samverka med organisationer som uppför studentbostäder och SLU.	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en	2021–
Vid större utbyggnadsområden*² bör kommunen verka för att olika upplåtelseformer används.	Varierade upplåtelseformer möjliggör flyttkedjor och skapar förutsättningar för social mångfald och jämställda miljöer i den lilla skalan. Valmöjlighet är en viktig attraktivitetsparameter.	Kommunen ska genom en aktiv markpolitik* ¹ , samverka med byggherrar medverka till en variation av upplåtelseform vid större utbyggnadsområden (>10 000m ² BTA).	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en	2021–
Kommunen ska verka för att minst 1/10 av tillkommande bostäder per 10års period upplåts med hyresrätt.	Stor valfrihet bland upphovsformer är attraktivt och täcker in olika behov i olika skeden av livet. Hyresrätten är en flexiblare bostadsform än andra, vilket möjliggör flyttkedjor och rörlighet på arbets- och bostadsmarknaden. Marknadsdjupet för hyresrätter i kommunen är stort.	Kommunen ska genom en aktiv markpolitik* ¹ och samverka med företag som uppför hyresrättsprojekt verka för att hyresrätter tillkommer inom kommunen.	Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en	2021–

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder	Ansvarig nämnd / Förvaltning (information)	Genomförande
<p>Kommunen ska verka för att det uppförs bostäder som passar äldre som vill lämna sin nuvarande bostad i kommunen.</p>	<p>Många äldre bor i en ägd bostad med högre skötselkrav än de önskar. Finns lämpliga alternativ kan det befintliga bostadsbeståndet användas effektivare. För en del äldre kan det därtill innebära ökad självständighet och mindre behov av stöd från kommunens äldreomsorg.</p>	<p>Kommunen ska genom en aktiv markpolitik*¹, planering och planläggning verka för att det uppförs bostäder som passar äldres önskemål inom kommunen.</p>	<p>Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en</p>	<p>2021–</p>
<p>Kommunen ska verka för att fler lägenheter tillskapas i form av ägarlägenheter.</p>	<p>Ett helägt boende i lägenhetsform är ett kostnadseffektivt och lättskött alternativ.</p>	<p>Kommunen ska genom en aktiv markpolitik*¹ och samverkan med företag som uppför ägarlägenheter verka för att ägarlägenheter tillkommer inom kommunen.</p>	<p>Kommunstyrelsen/ Samhällsbyggnadsförvaltning en</p>	<p>2021–</p>
<p>Kommunen ska tillgodose behovet av bostäder för nyanlända i olika delar av kommunen.</p>	<p>Kommunen har enligt Lag 2016:38 (Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) respektive Lag 1994:137 (Lag om mottagande av asylsökande m.fl.) ett ansvar att ordna boende för till kommunen anvisade nyanlända respektive ensamkommande barn och ungdomar.</p>	<p>Kommunen ska fortsätta säkerställa att det finns ändamålsenliga bostäder för nyanlända invandrare enligt Lag 2016:38 samt boende för ensamkommande barn och ungdomar enligt Lag 1994:137.</p>	<p>Socialnämnden/ Socialförvaltningen</p>	<p>2021–</p>

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder	Ansvarig nämnd / Förvaltning (information)	Genomförande
<p>Kommunen ska tillgodose att det uppförs särskilda boenden i den omfattning som det behövs.</p> <p>Dessa omfattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Olika former av vårdboenden för äldre • Boenden för personer med funktionsnedsättning • Skyddat boende för våldsutsatta barn och vuxna 	<p>Kommunen har utifrån Lag 2001:453 (Socialtjänstlagen) respektive Lag 1993:387 (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) ansvar för att det finns ändamålsenliga bostäder för äldre och för personer med funktionsvariation. Utifrån socialtjänstlagen har kommunen också ett ansvar att vid behov tillgodose skyddat boende.</p>	<p>Socialförvaltningen följer utvecklingen inom detta område, och uppdaterar årligen en långsiktig bostads- och lokalförsörjningsplan. Kommunen ska genom en aktiv markpolitik och planarbete tillse att det finns lämplig mark för särskilda boenden. Socialnämnden beställer de tillkommande volymer som krävs av tekniska nämnden, minst 4 år innan inflytt. De byggnader som uppförs bör utföras på ett sådant sätt att de enkelt kan göras om till annat ändamål.</p>	<p>Socialnämnden/ Socialförvaltningen</p>	<p>2021–</p>

*¹ Med aktiv markpolitik avses: följa fastighetsmarknaden, förvärva mark i strategiska lägen, tydlighet beträffande de kommunala förväntningarna och kraven vid exploatering, en aktiv dialog med fastighetsutvecklings- och byggaktörer.

*² Med utbyggnadsområde avses ett område som planeras för nybyggnation och omfattar en eller flera utbyggnadsetapper och /eller en eller flera detaljplaner men som övergripande planeringsmässigt, oberoende av fastighetsgränser och byggherrar betraktas som en helhet.)

6 Konsekvenser av riktlinjerna för bostadsförsörjning

6.1 Metod

I detta kapitel belyses alla Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning var för sig (kapitel 6.2), därefter diskuteras kring samtliga riktlinjers påverkan på särskilda grupper (kapitel 6.3).

6.1.1 Metod för Mål och riktlinjer

För respektive mål och riktlinje bedöms konsekvensen för respektive område* i en tregradig skala som omfattar följande konsekvensnivåer:

- ingen konsekvens/i överensstämmelse med
- måttlig påverkan/avviker till viss del ifrån
- stor påverkan/ helt motstående mot

Bedömningen åtföljs av en kortare text som förklarar varför den konsekvensnivån valts.

*Med respektive område avses följande mål planer och program (A-F):

6.1.1.1 Konsekvensanalyser enligt Lag

A Barnkonsekvens (Barnkonventionen)

B Miljökonsekvens

6.1.1.2 Nationella mål planer och program

C Påverkan på det nationella folkhälsomålet

Det övergripande målet för folkhälsopolitiken har ett tydligt fokus på jämlik hälsa. Syftet är att genom folkhälsopolitiken skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation.

(Målområde 5. Boende och närmiljö)

Boende och närmiljö är en viktig komponent för en god och jämlik hälsa. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är också ett grundläggande mänskligt behov och den som inte har rimligt goda boendeförhållanden har svårt att klara övriga delar av livet, såsom till exempel utbildning och arbete, som i sin tur har stor betydelse för hälsan. Att känna sig trygg i sitt boende har också stor betydelse för viljan och lusten att vistas utomhus i närområdet. Låg socioekonomisk position samvarierar med hög exponering för olika riskfaktorer i boende och närmiljön, och genom detta ökar risken för ohälsa, sjukdom och en ojämlik hälsa.

Målområdets inriktning:

Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör riktas mot att bryta boendesegregation men också på hållbart byggande som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.

D Regeringens mål för boende och samhällsplanering

(Regeringens mål uppdaterat 03 februari 2020)

Det övergripande 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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

6.1.1.3 Regionala mål planer och program

E Skånes utvecklingsstrategi "Det öppna Skåne 2030"

F Regionplan för Skåne 2022–2040 samrådshandlingen (samråd december 2020 – april 2021)

6.1.2 Metod för diskussion angående riktlinjernas påverkan på särskilda grupper

I denna del diskuteras hur riktlinjerna påverkar möjligheten att tillgodose Bostadsbehovet för särskilda grupper, de särskilda grupperna är:

- Hushåll med låg betalningsförmåga
- Trångbodda hushåll
- Hemlösa
- Äldre personer
- Personer med funktionsnedsättning
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter
- Nyanlända
- Ensamkommande barn och ungdomar
- Personer i behov av skyddat boende

6.2 Konsekvensanalys för mål och riktlinjer

Genomgående i denna kapiteldel avses med aktiv markpolitik*: följa fastighetsmarknaden, förvärva mark i strategiska lägen, tydlighet beträffande de kommunala förväntningarna och kraven vid exploatering, en aktiv dialog med fastighetsutvecklings- och byggaktörer.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
Byggnation ska ske inom i ÖP utpekade utbyggnadsområden och som förtätning inom förtätningssonen.	En koncentration av bebyggelse till utbyggnadsområden och förtätningsson skapar goda förutsättningar för hållbarhet, kommersiell och kommunal service, kollektivtrafik samt nyttjande av befintlig infrastruktur.	Följa de riktlinjer som ges i Översiktsplanen vid bygglovgivning och detaljplanering.

A: ingen konsekvens: Att översiktsplanen följs bidrar till att de fysiska förändringar som genomförts har genomgått en demokratisk samrådsprocess där olika intressenter ges möjlighet till inspel och insyn. Ger tydlighet i vad man kan förvänta sig för förändringar i den fysiska miljön.

B: ingen konsekvens: Översiktsplanens utbyggnadsområden har miljöbedömts i samband med översiktsplanen, att byggnation sker inom dessa medför att konsekvenserna är utreds.

C: i överensstämmelse med: Att bostadsbyggnation ska ske i enlighet med Översiktsplanen bedöms medföra att byggandet följa det nationella folkhälsomålet för "Boende och närmiljö"

D: i överensstämmelse med: Att bostadsbyggnation ska ske i enlighet med Översiktsplanen medför en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

E: avviker till viss del ifrån: Bidrar till att skapa attraktiva boendemiljöer, och samverkan med bostadsmarknadens aktörer, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas

F: avviker till viss del ifrån: Bidrar till de flesta mål i regionplanen, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
Effektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.	Stora delar av bostadsbeståndet är relativt glest, för det fall fastighetsägaren av en- och tvåbostadshus önskar finns ofta, genom attefallsregler, möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder.	Upplysa om möjligheterna att uppföra komplementbostadshus / inreda ytterligare en bostad i enbostadshus, i enlighet med Attefallsregler

A: ingen konsekvens / i överensstämmelse med: Komplementbostadshus har en sådan storlek att boende med barn där anses vara trångbott, inredandet av ytterligare bostäder i enbostadshus medför att fler får tillgång till den uppväxtmiljön.

B: måttlig positiv påverkan: Medför ett mer effektivt mark- och byggnadsutnyttjande.

C: i överensstämmelse med: Visar på möjligheten att inrätta fler bostäder i en sund, trygg och trivsamt boendemiljö.

D: i överensstämmelse med: Visar på möjligheten att inrätta fler bostäder i en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

E: avviker till viss del ifrån: Bidrar till att skapa ytterligare bostäder i attraktiva boendemiljöer, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas.

F: avviker till viss del ifrån: Bidrar till flera mål i regionplanen, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Styrning av utbyggnadstakt till i medeltal 150 tillkommande bostäder per år.</p>	<p>För att uppnå en god bostadsförsörjning inom kommunen bedöms 150 bostäder per år behöva tillkomma. Optimal utbyggnadstakt styrs av flera olika parametrar, regionala och kommunala behov, efterfrågan och marknadsdjup, demografi, byggföretagens och marknadens förutsättningar, kvalitetsaspekter, möjlighet att säkerställa god tillgång till rekreation och allemansrättslig mark. Ett tillväxtmål underlättar vidare optimering av kommunorganisationen och planering av framtida kommunal service.</p>	<p>Aktiv markpolitik* samt styrning av produktionen av detaljplaner.</p>

A: måttlig påverkan: Byggnation medför förändringar av den fysiska miljön och tillkommande buller och transporter, det är av stor vikt att byggnation och transporter sker på ett sådant sätt att risken för barn minimeras.

B: ingen konsekvens: utbyggnadstakten är på samma nivå som föreslagits i översiktsplanen, där områdena har miljöbedömts i samband med framtagandet av översiktsplanen

C: ingen konsekvens: riktlinjen har inte fristående en konsekvens på det Nationella folkhälsomålet

D: i överensstämmelse med: Riktlinjen bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: avviker till viss del ifrån: Bidrar till att skapa attraktiva boendemiljöer, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas.

F: avviker till viss del ifrån: Bidrar till de flesta mål i regionplanen, dock svarar denna riktlinje ej på hur glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att efterfråga dem ska minskas.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Transparenta och konkurrensutsatta markanvisningar som bidrar till uppfyllandet av riktlinjerna för bostadsförsörjning och övriga mål i översiktsplanen.</p>	<p>Markanvisningar är ett kraftfullt verktyg för att bygga ett attraktivt och hållbart samhälle i enlighet med kommunens visioner, planer och mål. Genom att mark anvisas till den aktör som bäst uppfyller kommunens krav blir styrningen av bostadsbyggandet effektivare.</p>	<p>Kommunen ska senast 2022 se över riktlinjerna för markanvisning.</p>

A: i överensstämmelse med: Då markanvisningarna ska bidra till uppfyllandet av riktlinjer för bostadsförsörjning bedöms detta medföra bättre möjlighet för barn i en socialt svår situation att få en bostad,

B: ingen konsekvens: Medför ingen negativ miljökonsekvens, en tydlighet i på vilka grunder en markanvisning ska ske medför en tydlighet i vilka hållbarhets mål som ställs.

C: i överensstämmelse med: Tydliggör att kommunens visioner ska genomföras, nuvarande visioner och övriga mål i Översiktsplanen bedöms ligga i linje med det Nationella folkhälsomålet.

D: i överensstämmelse med: Riktlinjen bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: i överensstämmelse med: flertalet av kommunens mål och visioner bedöms ligga i linje med "Det öppna Skåne 2030"

F: i överensstämmelse med: flertalet av kommunens mål och visioner bedöms ligga i linje med Regionplan för Skåne 2022–2040 (samrådshandling).

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
Kommunen ska verka för att det uppförs ytterligare bostäder för studenter i företrädesvis Alnarpområdet.	Antalet studenter vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp har successivt ökat under många år och många studenter har svårt att hitta lämpliga bostäder.	Kommunen ska samverka med organisationer som uppför studentbostäder och SLU.

A: måttlig påverkan: Kan medföra en viss påverkan då studentbostäder till sin karaktär medför ett mer tillfälligt boende som lämnas när studierna är genomförda, eventuella barn får då flytta med.

B: måttlig påverkan: Miljökonsekvenserna av en byggnation i Alnarpområdet behandlas i kommunens översiktsplan.

C: i överensstämmelse med: Medför studentbostäder i en trivsam miljö vilket underlättar för utbildning och därigenom bidrar till det Nationella folkhälsomålet.

D: i överensstämmelse med: bidrar till en god livsmiljö under studietiden.

E: i överensstämmelse med: Underlättar för utbildning.

F: i överensstämmelse med: Underlättar för utbildning.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Vid större utbyggnadsområden bör kommunen verka för att olika upplåtelseformer används.</p>	<p>Varierade upplåtelseformer möjliggör flyttkedjor och skapar förutsättningar för social mångfald och jämställda miljöer i den lilla skalan. Valmöjlighet är en viktig attraktivitetsparameter.</p>	<p>Kommunen ska genom en aktiv markpolitik*, samverka med byggherrar medverka till en variation av upplåtelseform vid större utbyggnadsområden (>10 000m² BTA).</p> <p>(Med utbyggnadsområde avses ett område som planeras för nybyggnation och omfattar en eller flera utbyggnadsetapper och /eller en eller flera detaljplaner men som övergripande planeringsmässigt, oberoende av fastighetsgränser och byggherrar betraktas som en helhet.)</p>

A: i överensstämmelse med: olika upplåtelseformer kan lämpa sig olika väl i olika skeden av livet, att erbjuda valfriheten medför att barn kan växa upp en trygg miljö.

B: ingen påverkan: Val av upplåtelseform bedöms ej medföra skillnader i miljöpåverkan som utgår från bostaden/bostadsområdet.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan bidra till att bryta boendesegregation.

D: i överensstämmelse med: Bidrar till att möta konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

F: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Kommunen ska verka för att minst 1/10 av tillkommande bostäder per 10års period upplåts med hyresrätt.</p>	<p>Stor valfrihet bland upphovsformer är attraktivt och täcker in olika behov i olika skeden av livet. Hyresrätten är en flexiblare bostadsform än andra, vilket möjliggör flyttkedjor och rörlighet på arbets- och bostadsmarknaden. Marknadsdjupet för hyresrätter i kommunen är stort.</p>	<p>Kommunen ska genom en aktiv markpolitik* och samverkan med företag som uppför hyresrättsprojekt verka för att hyresrätter tillkommer inom kommunen.</p>

A: i överensstämmelse med: Hyresrätt kan vara en lämplig upplåtelseform i skeden av livet då man inte har ett större sparad kapital, eller av olika själv väljer att inte äga sitt boende.

B: ingen påverkan: Val av upplåtelseform bedöms ej medföra skillnader i miljöpåverkan som utgår från bostaden/bostadsområdet.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan eventuellt bidra till att bryta boendesegregation, dock förväntas en relativt hög prissättning och krav på hyresgästen.

D: i överensstämmelse med: Bidrar till att möta konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

F: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Kommunen ska verka för att det uppförs bostäder som passar äldre som vill lämna sin nuvarande bostad i kommunen.</p>	<p>Många äldre bor i en ägd bostad med högre skötselkrav än de önskar. Finns lämpliga alternativ kan det befintliga bostadsbeståndet användas effektivare. För en del äldre kan det därtill innebära ökad självständighet och mindre behov av stöd från kommunens äldreomsorg.</p>	<p>Kommunen ska genom en aktiv markpolitik*, planering och planläggning verka för att det uppförs bostäder som passar äldres önskemål inom kommunen.</p>

A: ingen påverkan, äldre som önskar en annan typ av bostad har generellt sett ej hemmaboende barn.

B: ingen påverkan: Ett effektivare nyttjande av befintligt bostadsbestånd medföra lägre påverkan, då större bostäder kan användas av fler personer. Att behovet av stöd från kommunens äldreomsorg minskar vid ett mer anpassat boende ger också positiva effekter för miljön.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan bidra till att bryta boendesegregation/ensamhet.

D: i överensstämmelse med: Bidrar till att möta konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

F: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
Kommunen ska verka för att fler lägenheter tillskapas i form av ägarlägenheter.	Ett helägt boende i lägenhetsform är ett kostnadseffektivt och lättskött alternativ.	Kommunen ska genom en aktiv markpolitik* och samverkan med företag som uppför ägarlägenheter verka för att ägarlägenheter tillkommer inom kommunen.

A: i överensstämmelse med: Ägarlägenheter kan vara en lämplig upplåtelseform i skeden av livet då man har ett större kapital och önskar en låg månadskostnad.

B: ingen påverkan: Val av upplåtelseform bedöms ej medföra skillnader i miljöpåverkan som utgår från bostaden/bostadsområdet.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan bidra till att bryta boendesegregation/ensamhet.

D: i överensstämmelse med: Bidrar till att möta konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

E: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven

F: i överensstämmelse med: Bidrar till en väl fungerande bostadsmarknad, där marknaden möter behoven.

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Kommunen ska tillgodose att det uppförs särskilda boenden i den omfattning som det behövs.</p> <p>Dessa omfattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Olika former av vårdboenden för äldre • Boenden för personer med funktionsnedsättning • Skyddat boende för våldsutsatta barn och vuxna 	<p>Kommunen har utifrån Lag 2001:453 (Socialtjänstlagen) respektive Lag 1993:387 (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) ansvar för att det finns ändamålsenliga bostäder för äldre och för personer med funktionsvariation. Utifrån socialtjänstlagen har kommunen också ett ansvar att vid behov tillgodose skyddat boende.</p>	<p>Socialförvaltningen följer utvecklingen inom detta område, och uppdaterar årligen en långsiktig bostads- och lokalförsörjningsplan. Kommunen ska genom en aktiv markpolitik och planarbete tillse att det finns lämplig mark för särskilda boenden. Socialnämnden beställer de tillkommande volymer som krävs av tekniska nämnden, minst 4 år innan inflytt. De byggnader som uppförs bör utföras på ett sådant sätt att de enkelt kan göras om till annat ändamål.</p>

A: i överensstämmelse med: Det ligger helt i linje med barnkonventionen att se till barnens behov och säkerställa att det finns möjlighet att ge det stöd som krävs.

B: ingen påverkan: Val av upplåtelseform bedöms ej medföra skillnader i miljöpåverkan som utgår från bostaden/bostadsområdet.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan bidra till att bryta boendesegregation/ensamhet.

D: i överensstämmelse med: Tillgodoser ett behov av bostad som finns men som ej kan tillgodoses av marknaden, samt ger dessa människor en från social synpunkt god livsmiljö.

E: Dessa insatser är lagstiftningsstyrda och bostäderna ingår ej på den ordinarie bostadsmarknaden, därav omtalas de ej i "Det öppna Skåne 2030"

F: i överensstämmelse med: Dessa insatser är lagstiftningsstyrda och ingår ej på den ordinarie bostadsmarknaden. I samrådshandlingen för Regionplan för Skåne 2022–2040 skrivs att: "En god bostadssituation för alla är en central faktor för den enskilda individen och en förutsättning för att nå den positiva samhällsutveckling som eftersträvas i Skåne."

Mål och riktlinjer	Motiv	Åtgärder
<p>Kommunen ska tillgodose behovet av bostäder för nyanlända i olika delar av kommunen.</p>	<p>Kommunen har enligt Lag 2016:38 (Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) respektive Lag 1994:137 (Lag om mottagande av asylsökande m.fl.) ett ansvar att ordna boende för till kommunen anvisade nyanlända respektive ensamkommande barn och ungdomar.</p>	<p>Kommunen ska fortsätta säkerställa att det finns ändamålsenliga bostäder för nyanlända invandrare enligt Lag 2016:38 samt boende för ensamkommande barn och ungdomar enligt Lag 1994:137.</p>

A: i överensstämmelse med: Det ligger helt i linje med barnkonventionen att se till barnens behov och säkerställa att det finns möjlighet att ge det stöd som krävs.

B: ingen påverkan: Vem som bor i en bostad bedöms ej medföra skillnader i miljöpåverkan som utgår från bostaden/bostadsområdet.

C: i överensstämmelse med: Tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Kan bidra till att bryta boendesegregation.

D: i överensstämmelse med: Tillgodoser ett behov av bostad som finns men som ej kan tillgodoses av marknaden, samt ger dessa människor en från social synpunkt god livsmiljö.

E: Dessa insatser är lagstiftningsstyrda och ingår ej på den ordinarie bostadsmarknaden därav omtalas de ej i "Det öppna Skåne 2030"

F: i överensstämmelse med: Dessa insatser är lagstiftningsstyrda och ingår ej på den ordinarie bostadsmarknaden. I samrådshandlingen för Regionplan för Skåne 2022–2040 skrivs att: "En god bostadssituation för alla är en central faktor för den enskilda individen och en förutsättning för att nå den positiva samhällsutveckling som eftersträvas i Skåne."

6.3 Diskussion angående riktlinjernas påverkan på särskilda grupper

6.3.1 Hushåll med låg betalningsförmåga

En stor del i arbetet med att tillskapa bostäder för hushåll med låg betalningsförmåga ligger i att skapa flyttkedjor och genom dessa friställa bostäder i äldre och billigare delar av bostadsbeståndet. Hyresvärdar kräver ofta en fast inkomst som överstiger 2,5 – 3 gånger hyran. Angående de som äger en bostad men önskar byta skriver Boverket skriver på sin hemsida "Även hushåll som har ett sparat kapital men har låga inkomster har svårt att få en bostad om de behöver flytta. Det här drabbar till exempel hushåll som har en bostad att sälja. Även om överskottet vid försäljningen gott och väl skulle täcka kontantinsatsen för en ny bostad, så kan banken inte bevilja ett lån till någon som inte bedöms ha en betalningsförmåga genom löpande inkomster. Det hjälper inte att ha ett kapital på banken att dryga ut kassan med."

Effekt av riktlinjerna, Att det tillskapas nya bostäder medför att flyttkedjor kommer till stånd, i dessa flyttkedjor deltar ofta individer i samma inkomstspann. (Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor, Tillväxt och regionplaneförvaltningen Stockholm, Rapport 2018:13) För att bostäder ska komma hushåll med låg betalningsförmåga till gagn måste en "billigare bostad" frigöras. De delar av beståndet som i första hand kan vara tillgängligt för hushåll med lägre betalningsförmåga är äldre hyresbostäder och lågprissegmentet av bostadsrätter.

6.3.2 Trångbodda hushåll

Det finns flera sätt att definiera trångboddhet. De kallas ofta trångboddhetsnormer, trots att det snarare rör sig om mått än om normer. Vid norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners, som antas dela sovrum. Trångboddhet kan vara självvald men är ofta förknippad med svag ekonomi. I öppen data från Boverket redovisad i – nulägesanalysen, kapitel 3, finns det data för både hushåll med ansträngd boendeekonomi och trångboddhet respektive enbart trångbodda hushåll. Hushåll som har ekonomisk förmåga att efterfråga ett bättre boende på marknadsmässiga villkor antas ha en självvald trångboddhet, medan det för trångbodda hushåll med ansträngs boendeekonomi råder liknande förhållanden som för hushåll med låg betalningsförmåga. Åtgärder för att underlätta för trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi diskuteras utförligt i "Bostadsglappet i Skåne, Byggföretagen och Region Skåne, 2020, sidan 58ff"

Effekt av riktlinjerna Att det tillskapas nya bostäder medför att flyttkedjor kommer till stånd, i dessa flyttkedjor deltar ofta individer i samma inkomstspann. (Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor, Tillväxt och regionplaneförvaltningen Stockholm, Rapport 2018:13). för att bostäder ska komma trångbodda hushåll med låg betalningsförmåga till gagn måste flyttkedjan medföra att en "billigare bostad" frigörs. De delar av beståndet som i första hand kan vara tillgängligt för trångbodda hushåll med lägre betalningsförmåga är äldre hyresbostäder och lågprissegmentet av bostadsrätter. De hushåll som har möjlighet att på marknadsmässiga villkor skaffa en större bostad antas vara självvalt trångbodda.

6.3.3 Hemlösa

Boverket skriver "Att vara hemlös innebär en ytterst osäker boendesituation och stora svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta hemlösa är inte uteliggare utan har någon form av tillfällig boendelösning – se Socialstyrelsens definition nedan.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet (något förenklat)

- Situation 1 Akut hemlöshet: Personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, eller som övernattar på akutboende, härbärke, jourboende eller motsvarande.
- Situation 2 Institutionsvistelse och stödboende: Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad att flytta till.
- Situation 3 Långsiktiga boendelösningar: Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler.
- Situation 4 Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller med tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt.

Effekt av riktlinjerna, Hemlösa hushåll står ofta långt ifrån bostadsmarknaden, personer med akut bostadsbrist beviljar kommunen, utifrån individuell behovsbedömning, stöd med tillfälligt boende, i enlighet med socialtjänstlagen. Kommunen arbetar med att förebygga vräkningar, företrädesvis gällande barnfamiljer, genom rådgivning eller särskilda insatser utifrån socialtjänstlagen.

6.3.4 Äldre personer

Boverket skriver: "Stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet har bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Det är till exempel bara högst hälften av flerbostadshusen i Sverige som har hiss och där det finns hiss är det ändå ofta en trappa upp till hissen. I småhusen är det mycket vanligt med en trappa till entrén och inte sällan ligger badrum och sovrum på övre våningen. Det är alltså många äldre som har en bostad som inte fungerar så bra längre om man får svårt att gå i trappor."

Flyttfrekvensen bland äldre personer är låg i Lomma kommun. De som länge varit bosatta i sin bostad har ofta, tack vare bostadsmarknadens uppgång, en låg belåningsgrad och ett stort kapital bundet i sin bostad. Härigenom blir månadskostnaderna relativt låga. Ett ökat utbud av lämpliga boendalternativ att flytta till kan möjliggöra att det befintliga bostadsbeståndet används effektivare. För en del äldre kan sådana alternativ därtill innebära ökad självständighet och mindre behov av stöd från kommunens äldreomsorg.

För äldre i behov av särskilt boende har kommunen idag 159 lägenheter, fördelade på fyra boendeenheter om vardera mellan 30 och 48 lägenheter. Då kommunen för de kommande åren ser en ansenlig ökning av antalet äldre, och då framförallt gällande de äldsta av de äldre över 85års ålder, förväntas behovet av särskilt boende i kommunen öka framöver. En långsiktig planering för uppförande av ytterligare bostäder inom detta område, är således en prioriterad fråga i kommunen.

Effekt av riktlinjerna, Kommunen ska verka för att det uppförs bostäder som passar äldre som vill lämna sin nuvarande bostad i kommunen. Vidare kan riktlinjen om att "verka för fler ägarlägenheter" innebära att bostäder med låg månadskostnad tillkommer där ett bundet kapital (värdet av nuvarande boende) används för att skaffa den nya bostaden. Kommunen följer även behovet av särskilt boende för äldre och ser till att tillgången möter efterfrågan genom att vid behov tillskapa ytterligare bostäder.

6.3.5 Personer med funktionsnedsättning

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. I Lomma kommun tillgodoses idag behovet av stöd beträffande bostad för personer med funktionsnedsättning genom tre gruppboendestäder samt ett 40-tal serviceboendestäder/andra särskilt anpassade boendestäder. Behoven av boendestäder i denna kategori ökar sedan en tid, och bedöms fortsätta att öka under de närmaste 10–15 åren.

Effekt av riktlinjerna, genom åtgärderna som är kopplade till riktlinjen "Kommunen ska tillgodose att det uppförs särskilda boendena i den omfattning som det behövs. ..." förtydligas hur behovet av boendestäder ska tillgodoses. Kommunen prognosticerar behovet av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning, genom socialförvaltningen och ser till att tillgången möter efterfrågan.

6.3.6 Ungdomar och unga vuxna

Boverket skriver: "Ungdomar har ofta svårt att hävda sig i konkurrensen på bostadsmarknaden. Den som står i begrepp att flytta hemifrån eller som bara bott i andra eller tredje hand saknar referenser från tidigare boende och har ingen egen bostad att byta med. Även om det finns en kommunal bostadsförmedling eller en bostadskö hos allmännyttan, så har den som är ung inte haft lika lång tid på sig att samla kötid. Dessutom är inkomsten ofta oregelbunden och betalningsförmågan begränsad till följd av en utsträckt studietid, att eventuell anställning är tillfällig eller kanske arbetslöshet. Det gör att oavsett om det är brist på boendestäder generellt sett eller inte, saknas ofta boendestäder som ungdomar har möjlighet att efterfråga." Se även Studenter nedan i den gruppen ingår även ungdomar och unga vuxna.

Effekt av riktlinjerna, riktlinjen om att kommunen ska verka för att hyresrätter ska uppföras kan underlätta för de som inte har ett större insatskapital, även flyttkedjor som frigör boendestäder i det äldre och billigare segmentet kan underlätta för ungdomar och unga. Effekten förväntas dock vara begränsad för denna grupp.

6.3.7 Studenter

Boverket skriver "De flesta studenter bor i en bostad inom det ordinarie beståndet, endast en mindre andel av studenterna bor i särskilda studentboendestäder. Det innebär att bostadssituationen för studenter är avhängig situationen på den ordinarie bostadsmarknaden. (...) Ensamstående studenter har jämförelsevis låg betalningsförmåga och har svårt att klara hyrorna i nybyggda boendestäder. De saknar ofta bil och efterfrågar i regel lägenheter nära högskolan eller i kollektivtrafiknära lägen." "

Effekt av riktlinjerna, riktlinjen om att kommunen ska verka för att det uppförs ytterligare boendestäder för studenter i företrädesvis Alnarpområdet bedöms medföra en framtida bättre situation för studenter, främst de som läser på SLU Alnarp. Då studenter oftast är i behov av en bostad vid terminsstart (och därtill ofta saknar kötid i bostadsköer) och har en jämförelsevis låg betalningsförmåga befaras övriga riktlinjer ha en ytterst begränsad påverkan på studenters möjlighet att skaffa bostad.

6.3.8 Nyanlända samt Ensamkommande barn och ungdomar

Enligt Boverket definierade som två olika "särskilda grupper", i Lomma kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning behandlas båda under samma punkt, då de till viss del överlappar varandra. Boverket skriver: Angående Nyanlända "En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. Det kan gälla personer som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, på grund av synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga. Gruppen nyanlända omfattar nyanlända som anvisats med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd." Boverket skriver angående Ensamkommande barn och ungdomar: "Ansvaret gäller både asylsökande ensamkommande barn och ensamkommande barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. I gruppen ensamkommande barn finns också barn som anvisas kommunen inom ramen för flyktingkvoten och med stöd av bosättningslagen.

Effekt av riktlinjerna, enligt Lag 2016:38 (Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) respektive Lag 1994:137 (Lag om mottagande av asylsökande m.fl.) åligger det kommunen att ordna bostäder för till kommunen anvisade nyanlända respektive boende för ensamkommande barn och ungdomar. Kommunen prognosticerar behovet av bostäder/boende för dessa grupper, genom socialförvaltningen och säkerställer att bostad/boende finns tillgänglig då behov uppstår. För självbosatta nyanlända (som själv lyckats skaffa bostad) har kommunen samma ansvar som för övriga invånare och för denna grupp kan ett ökat bostadsbyggande och flyttkedjor ha en viss effekt.

6.3.9 Personer i behov av skyddat boende

Boverket skriver: "En person som utsätts för våld i nära relationer behöver relativt omgående få hjälp med skyddat boende eller få tillgång till ett nytt boende."

Effekt av riktlinjerna, genom riktlinjen "Kommunen ska tillgodose att det uppförs särskilda boenden i den omfattning som det behövs. ..." genom åtgärderna som är kopplade till denna riktlinje förtydligas hur behovet av bostäder ska tillgodoses. Kommunen prognosticerar behovet av skyddat boende, genom socialförvaltningen och säkerställer att bostad finns tillgänglig då behov uppstår.