



Åstorps kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Storgatan 7
Åstorp
042-640 00
sbf@astorp.se
www.astorp.se

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

ÅSTORPS KOMMMUN

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING



Dokumentet har tagits fram av Åstorps kommun. Februari 2017.
Antaget av Kommunfullmäktige 2017-04-24 § 43
Författare och projektledare före samråd: Anna Bjerndell planarkitekt.
Författare och projektledare efter samråd: Klara Harmark planarkitekt.
Layout och tryck står Åstorps kommun för.
Foto framsida: Elisabeth Möllerström.

INLEDNING

Alla kommuner har enligt lagen om bostadsförsörjning (BFL 2000:1383) ansvar för att alla medborgare ska bo bra. Den nationella bostadspolitikens mål är att ha en välfungerade bostadsmarknad där utbud och efterfrågan av bostäder motsvarar behoven. För att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål behöver alla kommuner ha en bra boendeplanering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet utifrån hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas.

För att planeringen ska vara välfungerade krävs bra underlag och analys om hur befolkningen ser ut idag och hur den har förändrats över tid. Det är viktigt att inventera det nuvarande bostadsbeståndet samt få en bild över hur olika hushålls livssituation ser ut. Om bostadsmarknaden inte är i balans drabbas främst svaga individer i samhället.

Kommunfullmäktige beslutade 2014-09-29 att ett strategiskt arbete för bostadsförsörjning skulle påbörjas. Ett bostadsförsörjningsprogram är ett politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för kommunens mark- och bostadspolitik.

Riktlinjerna redogör prioriteringar och särskilda åtgärder för att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen. Programmets syfte är att ge en enhetlig bild av behovet nu och i framtiden samt skapa planeringsberedskap för nya bostäder i kommunen. Framtagandet av Åstorps kommuns bostadsförsörjningsprogram påbörjades i juni 2015.

STYRGRUPP

Arbetet har bedrivits av en styrgrupp där följande personer blivit inbjudna att delta:

Tjänstemän:

Anna Bjerndell, planarkitekt
Klara Harmark, planarkitekt
Lena Mårtensson Stenudd, kommunchef

Politiker:

Ronny Sandberg (s), ordförande kommunstyrelsen
Hans-Ingvar Jönsson (c), förste vice ordförande kommunstyrelsen
Eddie Ek (sd), andre vice ordförande kommunstyrelsen
Håkan Abrahamsson (s), ordförande bygg- och miljönämnden
Susanne Christersson (s), förste vice ordförande bygg- och miljönämnden
Christian Björk (sd), andre vice ordförande bygg- och miljönämnden
Rolf Lundqvist (sd), ersättare bygg- och miljönämnden

Styrgruppen har haft sex sammanträden. Alla deltagare har inte kunnat närvara vid samtliga möten. Framtagandet av riktlinjer har även gjorts i dialog med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen, teknik- och serviceenheten, socialförvaltningen, bildningsförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen, ekonomiavdelningen samt en representant från det kommunägda bostadsbolaget AB Kvidingebyggen.

LÄSANVISNINGAR

Detta dokument innehåller kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna redogör övergripande mål samt åtgärder i kommunens bostadsförsörjningsarbete. I följande avsnitt redovisas relevanta styrdokument, en analys av Åstorps kommuns demografiska utveckling, bostadssituationen i kommunen i sin helhet samt i de tre tätorterna. Programmets sista avsnitt berör tillgängliga styrmedel i kommuners bostadsförsörjningsarbete.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Riktlinjer

Åstorps kommuns riktlinjer	4
Attraktivt och hållbart boende	4
Inkluderande bostadsmarknad	7
Tätortsutveckling	9

Analys

Lagstiftning	10
--------------	----

Befolkningstrender i Sverige	11
------------------------------	----

Åldrande befolkning	11
Urbanisering	11
Invandring	11
Utbildning	11
Hemlöshet	11
In- och utflyttning	12

Nationella planer och mål	13
---------------------------	----

Bostadsmarknadspolitik	13
Vision för Sverige 2025	13
Åstorps kommun	13

Regionala samarbeten och måldokument	14
--------------------------------------	----

Länsstyrelsens bostadsmarknads- analys för Skåne	14
---	----

Åstorp i regionen	15
-------------------	----

Åstorps kommuns demografi	16
---------------------------	----

Befolkningsutveckling	16
In- och utpendling	16
Arbetsmarknad och utbildning	17
Hemlöshet	17
Nyanlända	17
Funktionshinder	18
Unga vuxna	19
Studenter	19
Barnfamiljer	20
Äldre	20

Bostadssituationen i Åstorps kommun	22
-------------------------------------	----

Bostadsmarknad	22
Bostadsbestånd	23
Bostadsbyggande	23
Utbud och efterfrågan av mark	23
Bostadspriser	23

Kommunens tätorter	24
--------------------	----

Åstorp	24
Nyvång	25
Demografi och bostadsmarknad i Åstorp/ Nyvång	26
Kvidinge	27
Demografi och bostadsmarknad i Kvidinge	28
Hyllinge	29
Demografi och bostadsmarknad i Hyllinge	30

Tillgängliga styrmedel i kommunens bostadsförsörjningsarbete	31
---	----

Allmännyttiga bostadsbolaget	31
Bostadsförmedling	31
Förturssystem	31
Kommunala hyresgarantier	31
Översiktsplanering	32
Detaljplanering	32
Mark- och exploatering	32
Internt och externt samarbete	32

Åstorps kommuns bostadsförsörjningsarbete	33
--	----

Allmännyttiga bostadsbolaget	33
Bostadsförmedling	33
Förturssystem	33
Kommunala hyresgarantier	33
Översiktsplanering	33
Detaljplanering	33
Mark- och exploatering	34
Internt och externt samarbete	34

Källor

SAMMANFATTNING

Åstorps kommuns befolkning har ökat under de senaste åren. Antalet invånare bedöms fortsätta stiga och enligt en befolkningsprognos kommer kommunen att ha 16824 invånare år 2030. Bostadsbyggandet har inte gått i samma takt som den växande befolkningen vilket har lett till brist på hyresrätter i kommunens huvudort Åstorp. Bristen på hyresrätter drabbar särskilt människor från socioekonomiskt svaga grupper.

En kommun har inte möjligheten att styra bostadsbyggande men kan skapa förutsättningar genom exempelvis god planberedskap. För att bostadsplaneringen ska vara välfungerade krävs bra underlag

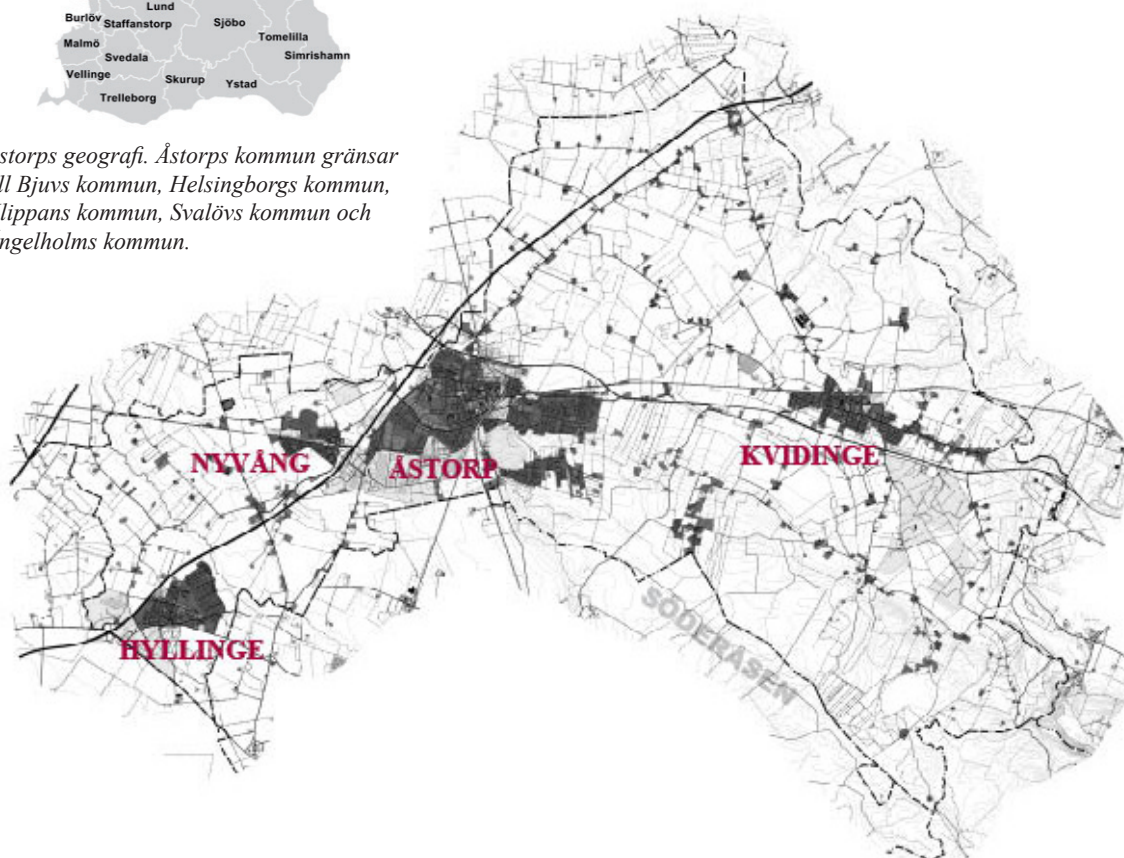
och analys om hur befolkningen ser ut idag och hur den har förändrats över tid. Det är viktigt att inventera det nuvarande bostadsbeståndet samt få en bild över hur olika hushålls livssituation ser ut.

Åstorps kommun arbetar redan idag med bostadsförsörjning men ett helhetsgrepp saknas. Eftersom bostadsförsörjning är en komplex fråga med ett flertal aktörer inblandade behöver kommunen arbeta brett för att åtgärda bostadsbristen. Genom att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningsarbete kan kommunens interna och externa samarbete inom området utvecklas.

Kommunens riktlinjer består av tre övergripande fokusområden. Varje fokusområde innehåller övergripande mål samt konkreta åtgärder.



Åstorps geografi. Åstorps kommun gränsar till Bjuvs kommun, Helsingborgs kommun, Klippans kommun, Svalövs kommun och Ängelholms kommun.



RIKTLINJER

ÅSTORPS KOMMUNS RIKTLINJER

Kommunens riktlinjer för sitt bostadsförsörjningsarbete består av tre fokusområden, nämligen: attraktivt och hållbart boende, inkluderande bostadsmarknad samt tätortsutveckling. I riktlinjerna redovisas kommunens övergripande mål samt insatser för att uppnå målen.

ATTRAKTIVT OCH HÅLLBART BOENDE

ÅSTORP I REGIONEN

Aktivt medverka i regionala samarbeten rörande bostadsfrågor och kollektivtrafik.

Åstorps kommun ingår i en tillväxtregion vilket medför goda förutsättningar för utveckling. Det är viktigt att kommunen drar nytta av sitt geografiska läge och tillgången till goda kommunikationer. Människor ska lockas att bosätta sig i kommunen genom att erbjudas attraktiva boendemiljöer, bra kommunal service samt goda pendlingsmöjligheter.

Regionens arbets- och bostadsmarknad hänger ihop och medborgare rör sig fritt över kommungränserna. En förutsättning för att kunna vara med och påverka regionens utveckling är att samverka med andra kommuner. Arbetet med att uppnå en fungerande regional bostadsförsörjning kan lämpligen ske inom de befintliga samarbetena *Familjen Helsingborg, Strukturbild för Skåne* samt *Skånskt bostadsnätverk*. Målet är bland annat att underlätta för människor att röra sig fritt över olika typer av gränser i enlighet med den regionala utvecklingsstrategin *Det öppna Skåne 2030*. En väl integrerad region med god tillgång till kollektivtrafik kan underlätta rörelser mellan olika grupper rörande kultur, bransch, jobb och utbildning.

BOSTÄDER NÄRA KOLLEKTIVTRAFIK

Planera för ny bostadsbebyggelse i kollektivtrafik- och stationsnära lägen.

Åstorps kommun vill utnyttja befintliga områden i närheten till kollektivtrafik för att underlätta pendling och stärka kopplingarna till regionen i övrigt.

Som en del av utvecklingen inom *Strukturplan för Skåne Nordväst* ska byggande av bostäder prioriteras snarare än bevarande av jordbruksmark inom en radie av 1000 meter från tågstationer. På grund av det är planprogrammet för Björnekulla ås samt det planerade planprogrammet för Kvidinge stationsområde av stor betydelse för kommunen. Områdena är belägna i stationsnära lägen och har goda förutsättningar att erbjuda attraktiva bostäder.

EKOLOGISKT, EKONOMISKT OCH SOCIALT HÅLLBART BOENDE

Skapa förutsättningar för ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart boende.

Enligt regeringsformen (SFS 2011:109) är ett av de övergripande målen med samhällsplanering att bidra till att främja en god långsiktig hushållning med naturresurser och energi. Åstorps kommun strävar efter att planera ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle. Omständigheter som är viktiga att ta hänsyn till, förutom tillgång till miljövänligt resande, är dagvattenhantering, energianvändning, byggnadsmaterial samt tillgång till grönytor.

ETT VARIERAT OCH FLEXIBELT BOSTADSBESTÅND

Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av olika typer av bostäder i form av hustyp, storlek och upplåtelseform för att främja flyttkedjor på bostadsmarknaden.

Människor har olika behov och önskemål gällande boende vilket kräver individuella lösningar. Åstorps kommun anser att attraktivt boende innebär ett brett utbud av varierade bostadsformer, bostadsstorlekar, upplåtelseformer och hustyper. Det ska finnas boende för alla typer av människor både inom det befintliga beståndet och vid nybyggnation. Åstorps kommun ser en tänkbar möjlighet att bygga mer flexibelt i syfte att underlätta ombyggnad av lägenheter. Målsättningen är att med enkla åtgärder kunna ändra exempelvis en trerumslägenhet till en tvårumslägenhet och vice versa. Syftet är att anpassa bostadsbeståndet efter rådande behov över tid.

Det går inte att reglera bostadsstorlekar och upplåtelseformer genom detaljplanering. Åstorps kommun har för avsikt att använda sig mer av markanvisnings- eller exploateringsavtal för att påverka variationen av utbudet av bostäder i samband med nybyggnation. Genom att använda sig av avtal kan kommunen ställa krav på energieffektivitet, miljöanpassat material samt typ av upplåtelseform.

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommun och byggherre som reglerar deras förhandling om bebyggande på kommunägd mark. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och byggherre som beskriver hur icke-kommunägd mark ska bebyggas när en detaljplan genomförs. Markupplåtelse är när kommunen arrenderar ut mark eller upprättar tomträttsavtal. Med marköverlåtelse

menas att det sker försäljning av kommunens mark, till exempel villatomtmark.

UTVECKLA BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Undersöka det befintliga bostadsbeståndet utifrån förutsättningar och behov.

Bostadsförsörjningen behöver möta dagens och framtidens bostadsbehov. Det som tydligast har påverkan på behoven är befolkningsökning och –minskning samt den demografiska sammansättningen.

För att kunna möta behoven på bästa sätt avser Åstorps kommun initiera en utredning av det befintliga bostadsbeståndet samt formulera åtgärder för hur det kan utvecklas.

LÅNGSIKTIG UTVECKLING AV KOMMUNENS MARKRESURSER

Verka för en långsiktig utveckling av kommunens markresurser.

Åstorps kommun ska verka för en långsiktig utveckling av sina markresurser. Genom att äga mark i attraktiva och strategiska lägen kan kommunen påverka bostadsförsörjningen. Kommunen ska även informera allmänheten om olika bostadsmöjligheter genom att fortsätta marknadsföringen av sina lediga tomter. För att tillgodose efterfrågan på byggklara tomter behöver detaljplaneringsarbetet ske i takt med tomtförsäljning.

För att uppnå målen krävs följande insatser:

Fortsatt deltagande i samarbetena *Familjen Helsingborgs samhällsplanerings-samverkan, Strukturbild för Skåne* samt *Skånskt bostadsnätverk*.

Upprätta planprogram för Björnekulla ås.

Upprätta planprogram för Kvidinge stationsområde.

Detaljplanera för varierad bebyggelsestruktur och olika bostadsformer.

Uppmuntra byggandet av flexibelt boende för att lättare kunna skifta bostadsstorlek.

Analysera befintligt bostadsbestånd utifrån aktuella och framtida bostadsbehov samt formulera åtgärder för bostadsbeståndets utveckling.

Utveckla arbetet med upprättande av markanvisnings- och exploateringsavtal i syfte att bidra till ett varierat utbud av bostadsstorlekar och upplåtelseformer.

Marknadsföra lediga tomter.

INKLUDERANDE BOSTADSMARKNAD

FRÄMJA FLYTTKEDJOR

Det kommunalägda bostadsbolaget AB Kvidingebyggens ägardirektiv ska enligt gällande rutin uppdateras återkommande för att spegla och möta kommunens behov.

Åstorps kommun ska i enlighet med Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL 2000:1383) skapa förutsättningar så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder. En av Åstorps kommuns utmaningar är att det råder underskott på billiga hyreslägenheter. Situationen har lett till en ökad konkurrens på bostadsmarknaden som innebär att särskilt låginkomsttagare, nyanlända och unga vuxna har fått det svårare att ordna bostad. Då alla människor inte har råd att bo i nybyggda lägenheter behövs en dynamisk bostadsmarknad. Kommunen ska verka för att få till stånd nybyggnation av hyresrätter för att få igång flyttkedjor. Flyttkedjor kan bidra till att frigöra äldre hyreslägenheter. Genom att fortsätta arbeta med att se över och regelbundet uppdatera ägardirektiven för det kommunalägda bostadsbolaget AB Kvidingebyggen kan kommunen styra nybyggnation av hyresrätter samt arbeta för att motverka utestängning av vissa grupper från bostadsmarknaden.

MOTVERKA UTESTÄNGNING FRÅN BOSTADSMARKNADEN

Det ska finnas stöd till individer som är utestängda eller riskerar att stängas ute från bostadsmarknaden.

Åstorps kommun arbetar redan med insatser för att motverka människor från att bli utestängda från bostadsmarknaden i enlighet med Socialtjänstlagen (Sol 2001:453).

Förutom att fortsätta med nuvarande insatser ska kommunen också verka för ökat internt samarbete för att möjliggöra tidiga insatser för människor som riskerar att vråkas.

För att sprida information till kommunens invånare rörande boendefrågor ska en interaktiv hemsida, en så kallad ”Boskola”, upprättas. Hemsidan ska fungera som en guide med viktiga upplysningar och svar på vanliga frågor. Informationen ska både rikta sig till människor som har bostad och till människor som söker bostad. Tanken är att sprida kunskap om boendes rättigheter och skyldigheter. Syftet är bland annat att förebygga vräkning på grund av obetald hyra och upprepade störningar med mera.

BOSTÄDER TILL ANVISADE NYANLÄNDA

Nyanlända ska kunna erbjudas tillfredsställande bostäder med rimlig hyra.

På grund av bostadsbristen är det en utmaning för kommunen att hitta bostäder till anvisade nyanlända, det vill säga personer som kommunen måste ta emot enligt lag. Ofta är hyran mycket hög i de hyresavtal som kommunen erbjuder teckna med privatpersoner. Kommunens ambition är att ett hyreskontrakt med tiden ska bli till ett förstahandskontrakt för den nyanlände. Men om hyran är alltför hög går det inte. Därför behöver en hyrespolicy tas fram. Med tydliga riktlinjer får både kommunen och hyresvärdar kännedom om varandras och hyresavtalens villkor samt nyanländas möjlighet att på sikt ta över hyresavtalen.

Migrationsverkets prognoser om antalet asylsökande är mycket osäkra. Det finns flera alternativa prognoser vilket beror på en stor politisk osäkerhet i omvärlden. Åstorps kommun har därför svårt att förutse behovet av bostäder och

åtgärder. Det kräver en ökad beredskap som kan fås genom att kommunen tar fram alternativa handlingsplaner utifrån vart och ett av Migrationsverkets beräkningsalternativ.

VERKA FÖR ÖKAT BOSTADS- BYGGANDE

Bostadsförsörjningen ska vara balanserad och byggandet ekonomiskt hållbart.

I Åstorps kommun är det i synnerhet brist på hyreslägenheter. För att tillgodose behovet och säkra en god bostadsförsörjning till kommunens invånare avser Åstorps kommun arbeta proaktivt i kontakter med aktörer inom fastighets- och byggsektorn för att främja ett ökat bostadsbyggande i kommunen. För att få en ekonomiskt hållbar bostadsproduktion avser kommunen söka tillgängliga bidrag och stöd i högre grad.

MEDBORGARDIALOG

Kommuninvånarna ska ges möjlighet till delaktighet och inflytande i samhällsplaneringen.

För att uppnå en välfungerande och långsiktig bostadsförsörjning är det viktigt att den är väl förankrad hos kommuninvånarna. Människors delaktighet och inflytande ska uppmuntras genom medborgardialog i samband med större bostadsplaneringsprojekt.

För att uppnå målen krävs följande insatser:

Öka det interna samarbetet inom kommunen för att förebygga vräkning.

Upprätta en "Boskola" i form av en interaktiv hemsida.

Ta fram en hyrespolicy som visar förutsättningar och villkor för hyresavtal mellan kommunen och fastighetsägare till anvisade nyanlända.

Upprätta alternativa handlingsplaner för bostadsförsörjning till anvisade nyanlända utifrån Migrationsverkets olika beräkningsalternativ.

Agera proaktivt i kontakter med potentiella fastighetsägare och byggherrar för att säkra en balanserad bostadsförsörjning.

Undersöka möjligheter att erhålla bidrag för ökat bostadsbyggande.

Genomföra medborgardialoger i samband med framtagande av planprogram.

TÄTORTS- UTVECKLING

ATTRAKTIVA TÄTORTER

Skapa attraktiva mötesplatser och utemiljöer som utnyttjar varje plats unika kvalitéer.

Kommunen ska medverka till att skapa mötesplatser och attraktiva miljöer genom samarbete med näringsidkare och invånare. Väl fungerande mötesplatser är en viktig faktor för att skapa trivsel och locka till ökad fysisk aktivitet samt social samvaro. Det är särskilt viktigt att satsa på att skapa attraktiva utemiljöer på platser som ligger i anslutning till kollektivtrafik.

Åstorps kommun vill även bibehålla närheten mellan bostads- och naturområden i tätorterna. Utvecklingen av tätorterna är viktig för att kommunen ska kunna dra nytta av Skånes flerkärniga Ortsstruktur. Kommunens mål överensstämmer med dokumentet *Strategier för det flerkärniga Skåne*, särskilt strategin som handlar om *Skapa socialt hållbara attraktiva orter och miljöer*.

SAMVERKAN MED LOKALA AKTÖRER

Driva projekt i samverkan med lokala näringsidkare i syfte att utveckla kommunens tätorter.

För att skapa en bra boendemiljö krävs tillgång på god service för alla invånare. Kommunen ska därför verka för att upprätthålla och utveckla servicenivån i samtliga tätorter. Arbetet ska bland annat drivas i form av projekt innehållande dialog mellan kommunen och privata aktörer.

För att uppnå målen krävs följande insatser:

Fortsätta med arbetet med *Projekt Centrum 2.0, Åstorp Söderråsstaden*.

Påbörja en förstudie om hur tätortsutvecklingsprojekt liknande *Centrum 2.0* skulle kunna appliceras i kommunens övriga tätorter.

ANALYS

LAGSTIFTNING

Det övergripande målet med samhällsplanering är att ge alla människor en god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas. I Regeringsformen 1 kap 2 § står följande:

“Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

“Det allmänna ska främja en hållbar utveckling som leder till en god miljö för nuvarande och kommande generationer”

Det finns flera lagar och bestämmelser som reglerar en kommuns ansvar för

bostadsförsörjning, den främsta är Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL 2000:1383). Lagen fastslår att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod eller när förutsättningarna ändras. Riksdagen beslutade 13 november 2013 att anta ett förslag till tydliggörande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagändringen började gälla från och med den 1 januari 2014 och innebär att innehållet och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen hade preciserats. I kommunernas riktlinjer krävs nu en redovisning av hur hänsyn har tagits till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)

1 § 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. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

BEFOLKNINGSTRENDER I SVERIGE

ÅLDRADE BEFOLKNING

Sveriges befolkning blir allt äldre i takt med stigande levnadsår och ett minskat barnafödande. Under de senaste 100 åren har andelen av befolkningen som är äldre än 65 år fördubblats medan andelen av barn under 10 år har halverats. Idag är var fjärde svensk över 60 år. Utvecklingen förutspås fortsätta i samma riktning och andelen över 80 år beräknas kraftigt öka efter 2020. En bättre balans mellan äldre och yngre kan nås genom ökade födseltal och inflyttning.

URBANISERING

Idag pågår en kraftig inflyttning till storstadsregioner både i Sverige och hela världen. Antalet människor som bosätter sig i storstadsregionernas pendlingsorter ökar. De delar som ligger nära en knutpunkt eller station blir mest tätbefolkade. Urbaniseringen förväntas inte avta, den största befolkningsökningen sker i storstäder (över 200 000 invånare) i större städer (över 50 000 invånare) samt i deras förortskommuner. Åstorps kommun räknas som *”en förortskommun till större städer”* enligt SKL:s kommungruppsindelning från 2011 då Helsingborg tillhör kategorin *”större städer”*.

INVANDRING

Idag är antalet människor på flykt det största sedan andra världskriget. Under 2016 kom drygt 25 600 asylsökande till Sverige. Jämförelsevis är det cirka en sjättedel av antalet asylsökande 2015, då över 162 800 sökte asyl. Migrationsverket beräknar att cirka 36 700 personer varav 2400 ensamkommande barn söker asyl i Sverige 2017.

En ny lag om kommuners bosättningsansvar (lag 2016:38) började gälla 1 mars 2016. Den säger att en kommun som blivit anvisad att ta emot

nyanlända som fått uppehållstillstånd måste göra det. Migrationsverket gör anvisningen och tar hänsyn till bland annat kommunens storlek, arbetsmarknad samt hur många som har anvisats dit tidigare. Begränsningslagen (lag 2016:752) har inneburit tillfälliga uppehållstillstånd och begränsade möjligheter för anhöriga att komma till Sverige. Lagen gäller till 19 juli 2019.

HEMLÖSHET

Hushåll med svag ekonomi har ökat i Sverige och allt fler människor är i behov av stödinsatser från samhället. Hemlöshet har tidigare främst drabbat personer med missbruksproblematik men idag saknar många bostad på grund av andra skäl. Drabbade människors livssituation kan skilja sig åt men har det gemensamt att de lever under otrygga omständigheter. Socialstyrelsens definition av hemlöshet ska ses som en situation som kan vara kort- eller långvarig och inte som en egenskap hos en person.

Socialstyrelsen utgår från fyra olika hemlöshetssituationer:

Akut hemlöshet

När en person bor på akutboende, härbärke, skyddat boende, jourboende eller utomhus.

På institution

När en person är inskriven på sjukhus, vårdboende, kriminalvård och så vidare och står utan egen bostad inför utskrivningen.

Bostad via socialtjänsten

När en person bor i en av kommunen ordnad boendelösning eftersom den inte kan få bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kortsiktiga privata boendelösningar

När en person tillfälligt kan ordna med boende på egen hand exempelvis som

inneboende hos vänner och bekanta men saknar kontrakt eller har ett andrahandskontrakt på mindre än 3 månader.

Kommunen har ansvar att hjälpa enskilda individer som har drabbats av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden i form av bland annat försörjningsstöd. Det innebär dock inte att socialtjänsten ansvarar för att tillhandahålla bostäder till hemlösa i allmänhet.

Hyresrätter är oftast det enda boendalternativet för hushåll med svag ekonomi då de saknar möjligheten att köpa en bostad. Hyresvärdar får ställa vilka krav de vill på bostadssökande så länge de inte bryter mot gällande diskrimineringslagstiftning. Det gör att kravnivån styrs av situationen på bostadsmarknaden. Om det råder hög konkurrens leder det ofta till att kraven på bostadssökande höjs. Människor som är arbetslösa, har skulder och/eller låg inkomst får det därför svårt att skaffa bostad när det råder bostadsbrist eftersom kraven från hyresvärdar ofta berör den bostadssökandes ekonomiska situation. Många hyresvärdar väljer att inte hyra ut till människor med låg inkomst eller försörjningsstöd trots att personen inte har några hyresskulder sedan tidigare och det finns en borgensman. När det råder stor brist på hyresrätter på den ordinarie bostadsmarknaden kan en sekundär bostadsmarknad uppstå. Med en sekundär bostadsmarknad menas att kommunen hyr lägenheter från privata hyresvärdar eller från allmännyttan som sedan hyrs ut i andra hand. Hyresmodellen omfattar personer som har rätt till olika stödinsatser och gäller inte hemlösa människor i allmänhet. Enligt Boverket har det blivit vanligare att kommuner står på förstahandskontrakt. Lösningen är relativt dyr för kommunen och flera kommuner har som policy att förstahandskontraktet inom en viss tid ska gå över till den som hyr i andrahand.

Många kommuner arbetar aktivt med att motverka hemlöshet och vräkningar. Genom att samarbeta med Kronofogden och hyresvärdar kan kommunens socialtjänst få kännedom om människor som riskerar att förlora sin bostad genom vräkning. Då kan stöd erbjudas i form av ekonomirådgivning eller tillfälligt bistånd från kommunen för boendekostnader. Oavsett om kommunen driver ett aktivt arbete mot hemlöshet eller inte kan akuta situationer uppstå. Alla fall måste utredas individuellt och i vissa fall kan det bli aktuellt för kommunen att ge människor tillgång till jourlägenheter eller tillfälliga boenden exempelvis på vandrarhem. Akuta situationer kan bland annat gälla personer som är utsatta för våld i nära relationer och därför behöver få skyddat boende eller en ny bostad omgående. Våldsutsatta personer har enligt lag rätt att byta hemkommun utan planering. Den nya kommunen är då skyldig att tillhandahålla en bostadslösning.

IN- OCH UTFLYTTNING

I Skåne är det generella mönstret att unga människor flyttar från mindre till större kommuner medan barnfamiljer ofta söker sig till kranskommuner. Orsaken till att flyttmönstren skiljer sig åt mellan åldersgrupperna är att människor väljer sina bostäder efter olika behov och ekonomiska förutsättningar. Större kommuner kan erbjuda bredare utbud när det gäller kultur, arbete och möjligheter till högre studier vilket ofta lockar unga människor till att flytta dit. Barnfamiljer väljer ofta bostadsort baserat på närhet till skola och natur.

En annan viktig faktor som påverkar flyttmönster är utbudet av bostäder. I större kommuner är andelen små hyresrätter generellt högre jämfört med mindre kommuner. När det gäller utbudet av villor är förhållandet omvänt. Unga vuxnas första egna bostad är ofta en hyresrätt medan många nyblivna föräldrar som har ekonomiska förutsättningar väljer att köpa hus.

NATIONELLA PLANER OCH MÅL

BOSTADSMARKNADSPOLITIK

Det övergripande målet för den nationella bostadsmarknadspolitiken är långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Idag är den svenska bostadsmarknaden i obalans eftersom det finns för få bostäder och på grund av att dagens bostadsbestånd inte används optimalt. Sommaren 2016 presenterade regeringen ett förslag med 22 steg för fler bostäder som ska främja ett ökat bostadsbyggande, ett bättre nyttjande av de befintliga bostäderna och att de bostäder som byggs ska vara hållbara och tilltalande.

VISION FÖR SVERIGE 2025

Boverket har formulerat en vision om ett hållbart Sverige år 2025 baserat på de cirka 100 nationella målen för fysisk samhällsplanering. Bland annat ska byggandet vara hållbart, exempelvis med byggnader som är flexibla och som därför enkelt kan anpassas till nya behov samt genom förtätning.

I visionen beskrivs även hur småorter utvecklas hållbart genom breda samarbeten som en nyckel till framgång. Med riktlinjer, mål och insatser knyter Åstorps kommuns bostadsförsörjningsprogram an till detta.

ÅSTORPS KOMMUN

Åstorps kommuns översiktsplan och detta bostadsförsörjningsprogram kopplar an till den nationella bostadsmarknadspolitiken. Översiktsplanen beskriver den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och är viktig för att besvara frågan om var bostäder ska byggas eller lokaliseras. Åstorps kommun har även andra planer och program, exempelvis om folkhälsa och miljömål, med kopplingar till nationella mål för bostadsförsörjningen.

Folkhälsa

Bostaden har stor betydelse för människans välbefinnande och förmåga att leva och verka i samhället. Folkhälsomyndigheten skriver att ”en bra bostad och boendemiljö är en viktig förutsättning för god hälsa. Bostaden och närområdet har stor betydelse för social gemenskap och trygghet, vilka hör till människans grundläggande behov.”. I Åstorps kommuns *Folkhälsoplan* från 2015 finns målområdet *Barn och ungas uppväxtvillkor* med fokusområdet *utveckla attraktivt boende*.

Miljömålen

Bland de 16 nationella miljömålen finns *Giffri miljö* och *God bebyggd miljö*, som bland annat preciseras som *God vardagsmiljö*. Åstorps kommun har antagit *Miljömål för Åstorps kommuns verksamheter* där de nationella miljömålen har omvandlats till lokala mål. På så sätt utgår Åstorps kommun från vad kommunen i sin verksamhet och som myndighet kan göra för att bidra till att förverkliga de nationella miljömålen. *God bebyggd miljö* har blivit till det lokala målet *God livsmiljö* medan *Giffri miljö* anpassats till den lokala kontexten under målpunkten *Inköp & Avfall*.

Ett annat nationellt miljömål är *Begränsad klimatpåverkan*. Ett förändrat klimat medför bland annat ökad nederbörd och stigande temperaturer. Det gör det viktigt att noga analysera var och hur bostäder ska byggas. Sedan 2013 finns *Dagvattenpolicy Åstorp* och i december 2016 antogs en dagvattenplan för kommunen. Dessa dokument är relevanta planeringsunderlag i sammanhanget.

REGIONALA SAMARBETEN OCH MÅLDOKUMENT

Åstorps kommun deltar bland annat i de regionala samarbetena *Familjen Helsingborg*, *Strukturbild för Skåne* och *Skånskt bostadsnätverk*.

I *Familjen Helsingborg* ingår kommunerna Bjuv, Båstad, Helsingborg, Höganäs, Klippan, Landskrona, Perstorp, Svalöv, Åstorp, Ängelholm och Örskälljunga. Syftet är att samla och stärka regionen genom att samarbeta kring fysisk planering. Inom samarbetet har dokumentet *Strukturplan för Skåne Nord Väst* tagits fram. Strukturplanen består av fyra delar varav en är *Boendestrategier för Skåne Nordväst*. Strategierna innebär bland annat att kommunerna ska bygga varierat boende för alla skeden i livet. Bostäder ska finnas i olika typer, prisklasser och upplåtelseformer. Inom en radie av 1000 meter från tågstationer ska byggande av bostäder prioriteras snarare än bevarande av jordbruksmark. Bostadsbyggandet ska underlättas genom samarbete mellan kommunerna, med företag och myndigheter.

Region Skåne startade samarbetet *Strukturbild för Skåne* i syfte att sammanlänka den regionala utvecklingsstrategin för Skåne med kommunernas översiktsplaner, samt för att fungera som en arena för dialog kring utmaningen att utveckla ett regionalt perspektiv för den fysiska planeringen. Inom *Strukturbild för Skåne* har måldokumentet *Strategier för det flerkärniga Skåne* och *Det öppna Skåne 2030* tagits fram. *Strategier för det flerkärniga Skåne* är en sammanställning av flera rapporter vars syfte är att tydliggöra Region Skånes bild av hur Skåne kan dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur. En av strategierna som är relevant är ”Skapa socialt hållbara attraktiva orter och miljöer” inklusive

bostäder. Målet är att skapa platser med utgångspunkt i människors behov, utveckla attraktiva miljöer som människor vill vistas i och utnyttja varje plats unika kvalitéer. Måldokumentet *Det öppna Skåne 2030* innehåller ställningstagande med varierad koppling till bostadsförsörjning. Flera av målen syftar till att människor ska kunna röra sig fritt över olika gränser.

Region Skåne, Kommunförbundet och Länsstyrelsen i Skåne tog initiativet att bilda *Skånskt bostadsnätverk* under 2014. Nätverkets syfte är att vara en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad. Målet är att öka bostadsbyggandet i Skåne och agera som opinionsbildare inom områden som berör bostadsmarknaden.

LÄNSSTYRELSENS BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE

Länsstyrelsen ansvarar för att stärka det regionala perspektivet i kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Myndigheten tar varje år fram en regional analys över bostadsmarknaden i länet. I analysen diskuteras frågor om befolkningsförändringar, bostadsbyggande och tillgången till bostäder för länet som helhet. Länsstyrelsens analys visar att glappet mellan utbud och efterfrågan av bostäder fortsätter att växa i länet trots att byggandet i kommunerna ökar. Alla Skånes kommuner har underskott av bostäder, främst billiga hyresrätter. Det pågår en befolkningsökning som framför allt beror på en stor invandring. Skåne står inför en demografisk utmaning där grupperna unga vuxna och äldre kommer att växa. Länsstyrelsens slutsats är att det behövs ett fokus på unga vuxnas och nysvenskars situation på bostadsmarknaden samt att öka antalet bostäder för äldre.

ÅSTORP I REGIONEN

Åstorps kommun är en inlandskommun som ligger i Skånes nordvästra del och antalet invånare i kommunen är 15193 (dec 2015) varav majoriteten bor i centralorten Åstorp. Nyvång är en del av Åstorps tätort men är beläget väster om E4:an vilket gör att området uppfattas som ett eget samhälle. Andra tätorter är Hyllinge och Kvidinge.

Åstorps kommun är den näst minsta kommunen i regionen till ytan med sina 9300 hektar. Stora delar av kommunen består av ett öppet jordbrukslandskap, endast 10 % består av urbaniserad mark. Kommunen har goda kommunikationer i form av lokala vägar, järnväg, motortrafiklederna E4 och riksväg 21.

Kommunens geografiska läge innebär både möjligheter och utmaningar när det kommer till att uppnå en balanserad bostadsmarknad. De korta avstånden kombinerat med bra kommunikationer gör att människor kan bo och arbeta både i och utanför Åstorps kommun. Detta underlättar flyttning över kommungränser vilket kan leda till att människor har större möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov förutsatt att det inte råder bostadsbrist i hela regionen. Flexibiliteten kan även innebära utmaningar då den medför en osäkerhet kring kommunens befolkningsutveckling. Det kan då bli svårt att förutse framtida behov av kommunal service. Detta gör att det finns ett behov av regional samordning i syfte att verka för att minska bostadsbristen och undvika kommunala felinvesteringar.

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Den ska omfatta kommunens hela yta och redovisa de allmänna intressena och kommunens avvägningar mellan dem till vägledning för efterföljande beslut. Planen ska visa grunddragen i användningen av mark- och vattenområden och var bebyggelseutvecklingen ska ske. Den ska också redovisa hur riksintressen enligt miljöbalken ska tillgodoses.

Åstorps kommuns *Översiktsplan 2012* antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 2012. I planen anges målet att cirka 1380 bostäder ska byggas inom kommunen fram till 2030, vilket blir 77 bostäder per år. Bostadsproduktionen är tänkt att bestå av 840 småhus (61 %), 120 radhus (9 %) samt 420 lägenheter i flerbostadshus (30 %).

I översiktsplanen framförs följande övergripande strategier och riktlinjer som berör markanvändning för bostäder:

“Åkermarken som är ett nationellt intresse ska sparas så långt som möjligt. Av tillkommande bostadsbebyggelse ligger endast 41 % på jordbruksmark.”

“De riksintressen som finns inom kommunen ska skyddas från exploateringsåtgärder såvida inte tungt vägande skäl motiverar obetydliga intrång i något riksintresse. Ett avsteg görs i Nyvång som är av riksintresse för kulturmiljön.”

“Alla nya bostadsområden ska ha nära tillgång till kollektiva kommunikationer och service samt naturområden.”

ÅSTORPS KOMMUNS DEMOGRAFI

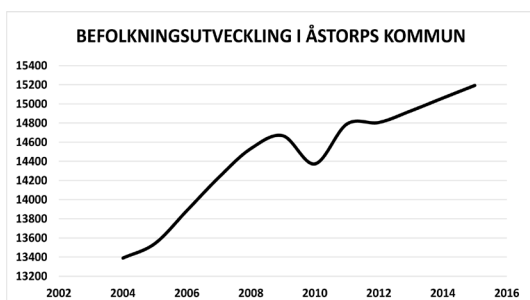
För att skapa en välfungerade boendeplanering behövs ett bra kunskapsunderlag om kommunens demografi. Genom att analysera informationen rörande befolkningens sammansättning som exempelvis ålder, inkomst och utbildningsnivå kan kommunen få kännedom om hur situationen ser ut idag och på längre sikt.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Åstorps kommuns demografiska profil är typisk för förortskommuner till större städer. En stor andel av befolkningen är 35-50 år, en relativt stor del är barn och ungdomar samt personer mellan 60-70 år. Andelen individer mellan 20-30 år är jämförelsevis liten.

Åstorps kommuns befolkning ökade med 132 personer år 2015, vilket var 60 personer fler än förväntat. Flyttningsnettot var positivt med 78 invånare. Folkmängden i kommunen har ökat med cirka 1652 invånare mellan åren 2005-2015. Befolkningsökningen beror till stor del på inflyttade från andra länder. Andelen inrikes inflyttade är låg. Den stora inflyttningen har varit möjlig tack vare att det funnits tomma lägenheter i sydvästra delen av Åstorps tätort och att det skett en ökad generationsväxling i villabeståndet.

De senaste årens befolkningsökning har främst varit koncentrerad till Åstorps tätort där mer än två tredjedelar av kommuninvånarna är bosatta.



Befolkningsutveckling i Åstorps kommun 2004-2015.

Enligt Statistiska centralbyråns befolkningsprognos kommer Åstorps kommun ha 16824 invånare år 2030.

IN- OCH UTPENDLING

Ett välutvecklat transportsystem är viktigt då det kan binda ihop regionen och skapa en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Även om pendlingsmöjligheterna med kollektivtrafik i Skåne är relativt goda kan de utvecklas genom ökad turtäthet, bättre underhåll för att undvika trängseffekter samt möjligheter att pendla på obekväma arbetstider.

Kommunikationen med grannkommunerna är viktig då Åstorps kommun är en av Sveriges 41 pendlingskommuner. Goda buss- och tågförbindelser innebär att kommunen kan locka folk som jobbar på andra orter att på sikt flytta till Åstorp. En del invånare i kommunen pendlar till Malmöområdet, restiden med tåg tar lite mer än en timme från stationen i Åstorps tätort. Den största pendlingen sker till och från Helsingborg dit restiden med tåg endast är 25 minuter. Det finns möjlighet att resa över sundet från Helsingborg till Helsingör med färjan som tar ytterligare 20 minuter. Möjligheterna till bilpendling bedöms som goda då väg E4 går igenom kommunen vilket medför korta restider till bland annat Helsingborg. Även riksväg 21 mot Klippan och Hässleholm och länsväg 112 som löper genom kommunen bidrar till att underlätta pendlingen med bil.

Åstorps kommuns utsläpp från persontransporter är höga jämfört med många andra skånska kommuner. En trolig förklaring är att en stor andel av de resor som kommunens invånare gör sker med bil trots den goda tillgången på kollektivtrafik.

ARBETSMARKNAD OCH UTBILDNING

Det finns goda möjligheter att utveckla arbetsmarknaden i och med kommunens goda kommunikationer och dess närhet till Helsingborg och storstadsregionen Malmö, Lund och Köpenhamn.

Åstorps kommun har ett bra företagsklimat med cirka 1000 aktiva företag. Den största arbetsgivaren är kommunen följt av företaget JELD-WEN Sverige AB. Andra stora verksamheter är AB J D Stenqvist och KNAPP-Moving AB. De vanligaste yrkena i kommunen finns inom näringsgrenarna tillverkning, logistik/handel, utbildning och vård/omsorg. Enligt AMS mätning från mars 2016 var arbetslösheten 8 % i Åstorps kommun i åldrarna mellan 20-64 år. Det var i nivå med länet i övrigt men högre än riksgenomsnittet på 6 %. Det innebar en minskning i kommunen med 1 % jämfört med mars 2015. År 2014 var den genomsnittliga förvärvade årsinkomsten 251 000 kr och medianinkomsten 261000 kr bland Åstorps kommuninvånare. Det var lägre än genomsnittet i riket och länet.

Andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar successivt. År 2014 var 73 % av kommunens invånare i arbetsför ålder och enligt prognoser kommer siffran att minska. Orsakerna till minskningen är en åldrande befolkning samt att gruppen unga vuxna väljer att bosätta sig i andra kommuner.

Utbildningsnivån i kommunen är relativt låg jämfört med länet och riket. Mer än hälften av befolkningen i kommunen i åldrarna mellan 20-64 år har en gymnasieutbildning. I åldrarna mellan 20-64 år har 23 % av befolkningen någon eftergymnasial utbildning.

HEMLÖSHET

Det är svårt att uppskatta antalet hemlösa i en kommun. Mörkertalet är ofta stort då det inte omfattar personer som inte är folkbokförda. Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet framgick att 0,3 personer av 1000 invånare var hemlösa i Åstorps kommun.

En indikation på att problemet har ökat är att Åstorps kommun dagligen kommer i kontakt med personer som är i behov av bostad. I kommunen finns rutiner och överenskommelser för samordning och samverkan både internt mellan förvaltningar samt med andra aktörer som fastighetsägare och frivilligorganisationer i syfte att förebygga hemlöshet. Kommunen arbetar förebyggande med att förhindra människor från att förlora sina bostäder på grund av vräkning.

NYANLÄNDA

I takt med ett ökat flyktingmottagande på grund av oroligheter i omvärlden och minskat utbud på bostadsmarknaden har allt fler kommuner fått det svårare att kunna erbjuda boende till nyanlända. För att underlätta integration och etablering på bostadsmarknaden är det viktigt att människor får egna hyreskontrakt. Till gruppen nyanlända räknas personer som är utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige. Åstorps kommun tog emot 260 nyanlända samt 76 ensamkommande barn år 2015. Under de senaste åren har även cirka 100 nyanlända per år flyttat till kommunen, till en bostad som de själva ordnat.

2015 var andelen kommuninvånare födda utomlands 23 % vilket var högre än genomsnittet på 17 % i övriga länet och riket. Enligt *Integrationspolicy för Åstorps kommun* från 2007 ska kommunen vara attraktiv att bo och leva i för alla. Inga bostadsområden ska uppfattas som segregerade eller ekonomiskt och socialt utsatta.

År 2016 tog Åstorps kommun emot 11 ensamkommande barn. Under året anvisades 20 nyanlända till Åstorp, det vill säga personer med uppehållstillstånd som kommunen måste ta emot enligt lag. På grund av bostadsbrist kunde kommunen endast ta emot 15. År 2017 har Åstorps kommun anvisats 15 personer med uppehållstillstånd.

Kommunen arbetar löpande med att skaffa bostäder till anvisade nyanlända genom att ta kontakt med olika fastighetssägare. Bostadsbristen gör det svårt för kommunen att hitta bostäder. Ofta är hyran mycket hög i de hyresavtal som kommunen erbjuds teckna med privatpersoner. Kommunens ambition är att ett hyreskontrakt med tiden ska bli till ett förstahandskontrakt för den nyanlände. Men om hyran är alltför hög går det inte. De nyanlända kan inte antas kunna betala de orimligt höga hyrorna, utan blir i så fall beroende av stöd från socialförvaltningen. Det är inte en hållbar situation. Åstorps kommuns strategi är att finna bostäder med rimlig hyra så att de nyanlända själva ska kunna betala sin hyreskostnad.

I kommunen finns ett privatägt asylboende. De ensamkommande barnen bor bland annat i det kommunägda boendet Oasen 2 som är bemannat dygnet runt.

FUNKTIONSHINDER

Kommunen är enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387) skyldig att tillhandahålla särskilda boendeformer med särskild service. LSS omfattar:

personer som har utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.

personer med stora begåvningsmässiga funktionsnedsättningar efter en hjärnskada som inte går över i vuxen ålder.

personer med andra fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som inte beror på normalt åldrande och som finns kvar under lång tid.

Lagens mening är att bostäderna ska integreras i vanliga bostadsområden. Målet är att den enskilde ska få möjligheten att leva och delta i samhället.

Bostäderna kan utformas på olika sätt och huvudformerna är servicebostad, gruppboende och särskilt anpassad bostad. Med servicebostad avses en fullvärdig bostad med god tillgänglighet där omfattande stöd och service kan ges utifrån den boendes enskilda behov. I en gruppboende finns personal dygnet runt vilka i huvudsak ska kunna täcka den boendes hela stödbehov. En särskilt anpassad bostad kan även avse en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov men utan fast bemanning.

Lägenheter på bottenplan och i hus med hiss har bäst förutsättningar att göras tillgängliga. Behövligt stöd och service i anslutning till boendet bör ges inom ramen för de insatser som finns att tillgå enligt LSS, till exempel personlig assistans eller ledsagarservice. Stöd kan även ges i form av hemtjänst enligt socialtjänstlagen (SoL 2001:453). År 2018 beräknas ytterligare 15 LSS-boenden ha byggts. Utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i Åstorps kommun bedöms vara i balans idag och minst fram till 2020.

Idag finns fyra gruppboenden med särskild service för vuxna. Gruppboendena är Rosa Villan, Rågenvillan, Bryggan och Piren. Totalt finns det 21 lägenheter. Kommunen har serviceboenden i form av 14 lägenheter på Höken för personer som inte behöver eller inte vill bo i en gruppboende. Lägenheterna ligger i nära anslutning till en gemensamhetslokal. Kommunen har

även boende för personer med psykisk funktionsnedsättning som i likhet med gruppboendena består av enskilda lägenheter med omedelbar anknytning till gemensamhetslokaler. Det finns nio lägenheter inom verksamheten.

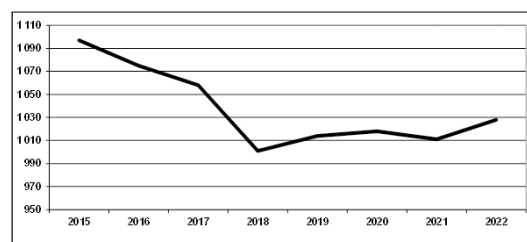
I Åstorp kommuns *Omsorgsplan 2014 – 2020* står det att för att kunna möta den växande gruppen unga med diagnoser inom autismspektrat måste behovet av egen lägenhet med tillgång till gemensamhetslokal utredas och vid behov utökas. I planen står det även att det ska finnas träningslägenheter för att ge individer möjlighet att bo självständigt med stöd. Detta för att kunna bedöma vilket stödbehov som krävs och vilken sorts boende som passar den enskilde bäst.

Kommunen fick in 66 ärenden om bostadsanpassningsbidrag 2016. Åtgärderna som beviljades bidrag rörde oftast trösklar, ramper, dörrautomatik, stödhandtag och breddning av dörrar. Dubbelt så många kvinnor som män fick bidrag och personer under 70 år fick bidrag för en markant större kostnadsandel än andra åldersgrupper. Antal beviljade bidrag var jämnt fördelade över ålder. De flesta bidragen gällde flerbostadshus medan småhus fick bidrag till en högre kostnad. Idag är all nybyggnation tillgänglighetsanpassad.

UNGA VUXNA

Unga vuxna kan ha svårt att skaffa en egen lägenhet om de inte har något ekonomiskt kapital eller fast anställning. Det är vanligt att hyresvärdar bara vill hyra ut till personer med tillsvidareanställning och en viss inkomstnivå. Därför kan många ha svårt att få ett förstahandskontrakt trots att de inte har några ekonomiska svårigheter. Konsekvensen blir då att fler unga tvingas bo kvar hos sina föräldrar eller söka hjälp hos socialtjänsten.

I Åstorps kommun är andelen personer mellan 20-30 år relativt liten och det förekommer ett utflyttningsöverskott av personer i åldrarna 19-24 år. Mönstret är typiskt för förortskommuner till större städer. Enligt kommunens prognos för 2022 kommer gruppen 19-24 år fortsätta minska med en svag återhämtning vid 2022. Det finns ett underskott av bostäder till unga vuxna i kommunen eftersom det är brist på små och billiga hyreslägenheter.



Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 19-24 år.



Torparedagarna, Åstorps tätort.

STUDENTER

Studenter tillhör en grupp som precis som unga vuxna kan ha svårt att hitta egna bostäder. I likhet med unga vuxna är de ofta i behov av en billig bostad. Antalet studerande är lågt i Åstorps kommun. En anledning till det är att det inte finns något gymnasium i kommunen vilket gör att studenterna får ta sig till Helsingborg eller Klippan.

BARNFAMILJER

Många barnfamiljer efterfrågar småhus eller större lägenheter som ligger i närheten av skolor och naturområden. Det är ofta viktigt för denna grupp att lätt kunna ta sig mellan bostaden och arbetet, antingen genom att arbetsplatsen ligger nära hemmet rent geografiskt eller att det finns goda pendlingsmöjligheter.

På senare tid har det blivit allt vanligare att människor stannar kvar i större städer efter det att de har fått barn. Inom gruppen finns stora skillnader gällande ekonomiska resurser. En del barnfamiljer, särskilt ensamstående vårdnadshavare, saknar resurser för att köpa sitt eget boende och är då ofta i behov av större hyreslägenheter.

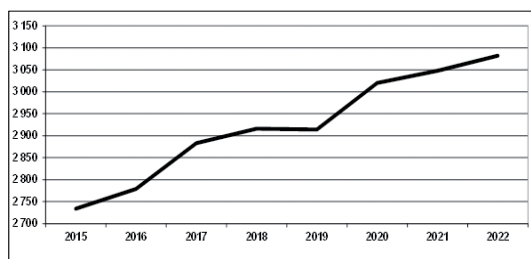
Enligt kommunens styrdokument *Individ och familjeomsorg 2015-2020* ska arbetet med att förebygga vräkningar särskilt ta hänsyn till fall där det finns barn som riskerar att bli hemlösa. Bland de hushåll som hyr i andrahand av kommunen har det skett enstaka avhysningar under 2016, men inte av hushåll med barn.

En intervju- och enkätundersökning som gjordes inom kandidatuppsatsen *Vilka faktorer är betydelsefulla för att skapa attraktiva boendemiljöer i Åstorps kommun* berörde frågor om kommunens för- och nackdelar som boendeort. Slutsatsen blev att kvaliteter som lockade barnfamiljer att bosätta sig i Åstorps kommun främst var närheten till natur- och grönområden, skolor och barnomsorg med generellt gott rykte samt att boendemiljön ansågs vara lugn och trygg. Andra viktiga parametrar var den goda kollektivtrafiken och utbudet av aktiviteter för barn och ungdomar.

Enligt kommunens prognos för 2022 kommer åldersgruppen 25-39 år att öka. Gruppen tar även med sig barn och ungdomar. Bilden överensstämmer med den hos andra kommuner som räknas som

förortskommuner till större städer.

Det är viktigt att ta hänsyn till barnperspektivet vid bostadsbyggande och samhällsplanering. Förändringar i bostadsförsörjningen kan leda till förändringar i kommunens befolkningssammansättning. Antalet förskole- och skolplatser behöver då anpassas. Åstorps kommuns policy *Barns rätt Åstorp* syftar till att stärka barn och ungas rätt i kommunen. I tjänsteskrivelser ska barnperspektivet beaktas. Barnrättsgruppen med tjänstemän från olika förvaltningar är ännu ett initiativ för att främja barns rätt och möjlighet att ta plats i samhället.



Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 25-39 år.

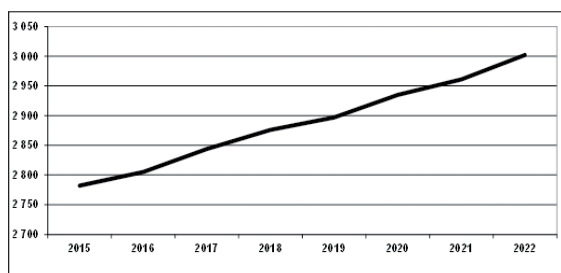


Förskolans dag, Åstorps tätort.

ÄLDRE

Enligt Åstorps kommuns prognos för 2022 kommer åldersgruppen 65 år och äldre att öka. Ökningen kommer främst bero på en åldrande befolkning. Gruppen äldre är varierad vilket gör det svårt att förutspå hur det framtida behovet kommer att se ut. Betalningsvilja, betalningsförmåga, behov och hälsa med mera skiljer sig åt mellan individer i gruppen. En del äldre väljer att bo kvar i sin befintliga bostad, flytta till en centralt belägen lägenhet, seniorboende,

trygghetsboende eller vård- och omsorgsboende.



Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 65+ år.

Om äldre människor ska kunna bo kvar länge i sin befintliga bostad krävs ofta bostadsanpassning för att hemmet ska förbli tillgängligt. Bostadsanpassning kan genomföras med insatser i form av exempelvis installation av hiss och borttagning av trösklar. Många äldre har även behov av stöd i form av hemtjänst, servicetjänster och hushållsnära tjänster. De individer som väljer att flytta till mer centrala bostäder eller seniorboende lockas ofta av närheten till samhällsservice, affärer och mötesplatser. Även dessa personer kommer troligen på sikt behöva bostadsanpassning för att de ska kunna bo kvar i sina lägenheter.

Boendeformen trygghetsboende utgörs av en vanlig bostad med gemensamhetslokaler och utökad service. Det behövs ingen tillståndsprövning för att flytta till ett trygghetsboende eller seniorboende, vilket krävs för vård- och omsorgsboende. Vård- och omsorgsboende är till för personer som av olika skäl inte kan bo i en egen bostad. Boendeformen innebär att boende har tillgång till personal dygnet runt samt att det finns gemensamhetslokaler.

Kommunen har tre vård- och omsorgsboende vid namn Astern, Backsippan och Vidåsen. Det råder balans i utbudet av bostäder för äldre med särskilda behov och det bedöms även vara det fram till 2020. Idag finns inga seniorbostäder i kommunen. Det finns trygghetsboende i kommunen men

inga av dem är lediga. Kring år 2019 beräknas ytterligare 18 trygghetsboenden ha byggts.

Enligt kommunens *Äldreomsorgsplan 2013-2020* ska socialnämnden intensifiera arbetet med att medverka till att det byggs tillgängliga bostäder för äldre. Syftet är att säkra tillgången av tillgängliga och trygga bostäder för åldersgruppen samtidigt som det gynnar rörligheten på hela bostadsmarknaden i Åstorps kommun. Enligt kommunens prognoser är det först i slutet av perioden 2013-2020 som det kan finnas ett behov av att utöka antalet platser inom särskilt boende. Det är dock tidskrävande att få till stånd nya särskilda boendeplatser och därför behöver arbetet för att möta de utökade behoven inledas i god tid. Sannolikheten att äldre människor flyttar till ett äldreboende är större om de har vanligt boende än om de bor i ett trygghetsboende. Ur ett samhällshällsekoniskt perspektiv är det negativt att personer flyttar till särskilt boende tidigare än nödvändigt.

Under 2015 var det ovanligt många pensionärer i kommunen som hade hyresskulder och varit föremål för vräkning. I en del fall har kommunens socialtjänst kunnat hjälpa till med att förhindra människor från att förlora sina bostäder. Det har dock även förekommit fall där individer blivit vräkta.



Vidåsens trädgårdsfest, Åstorps tätort.

BOSTADSSITUATIONEN I ÅSTORPS KOMMUN

BOSTADSMARKNAD

Begreppen efterfrågan och behov används ofta vid beskrivning av bostadssituationen i en kommun. Behovet av bostäder är uppfyllt om det finns en bostad per hushåll samt en viss reserv av bostäder. En reserv av bostäder underlättar rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet. Begreppet efterfrågan är kopplat till exempelvis hushållens resurser och människors syn på attraktivt boende. Behovet av en bostad påverkas inte lika mycket av marknadsförutsättningar som av efterfrågan. Det kan innebära att trots att behovet av bostäder är tillgodosett kan efterfrågan överstiga utbudet av vissa typer av boenden i attraktiva lägen. På samma sätt kan marknaden för en viss typ av bostäder bli mättad trots att efterfrågan av bostäder är allmänt hög.

Bostadsbehovet styrs av den demografiska utvecklingen det vill säga inflyttning, födselar, åldersfördelning samt ändring av människors livssituation. Nya livssituationer kan exempelvis uppstå vid skilsmässa, sjukdom, barnafödande eller bortgång av partners. Det kan antingen krävas ett byte av bostad eller tillfälligt boende för att individens behov ska kunna tillgodoses. Länsstyrelsen har gjort en beräkning av bostadsbehovet i Åstorps kommun i rapporten *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner* från 2015. Enligt beräkningen behövs minst 919 nya bostäder fram till 2030 för att bostadsbehovet i kommunen ska tillgodoses. Det innebär att det behövs skapas cirka 60 nya bostäder per år fram till 2030. Den demografiska utvecklingen gör att behovet sannolikt är större än så.

Bostadsmarknaden i Sverige har genomgått stora förändringar sedan

1990-talet då de statliga subventionerna för bostadsbyggande avskaffades. När subventionerna försvann blev det byggprojektens lönsamhet som blev den avgörande faktorn för vad som byggdes och var det byggdes. Det har lett till att det idag främst byggs bostäder för människor med hög betalningsvilja i attraktiva områden. Förändringen har medfört att byggandet av nya bostäder inte kan lösa bostadsbristen på kort sikt. På senare tid har fokus till stor del varit att lösa situationen främst inom det befintliga bostadsbeståndet genom exempelvis flyttkedjor och välfungerade andrahandsmarknader.

Hushålls behov och förutsättningar varierar på bostadsmarknaden. Det är därför viktigt att skilja på tillgången på hyresrätter från bostadsrätter och äganderätter. Behovet av hyresrätter kan lättast ses genom att titta på kötiden för en lägenhet hos den kommunala allmännyttan. Idag står cirka 739 personer i kö för en hyresrätt hos Åstorps kommuns bostadsbolag AB Kvidingebyggen, varav 507 är aktivt sökande. Totalt har AB Kvidingebyggen 402 lägenheter och 82 äldre-/trygghetsboenden (november 2016). Kötiden varierar beroende på vilken storlek på lägenhet som efterfrågas. Enligt Boverkets *Bostadsmarknadsenkät 2017* är bostadsmarknaden i Åstorps kommun totalt sett i obalans. Detta drabbar främst svaga samhällsgrupper.

Kommunen bedömer att det skulle krävas ett byggande av mellan 40-70 bostäder per år för att uppnå och sedan bibehålla bostadsmarknaden i balans. Det behöver byggas hyresrätter (1, 2, 3 samt 4 rum och kök), bostadsrätter (2, 3 samt 4 rum och kök) och äganderätter (2, 3 samt 4 rum och kök).

BOSTADSBESTÅND

Bostäderna i kommunen består till störst del av småhus varav merparten är äganderätter. Den totala andelen äganderätter är 55 %. Marknaden för bostadsrätter är begränsad och omfattar endast 8 % av det totala beståndet. 37 % av bostäderna i kommunen är hyresrätter varav de allra flesta finns i ett flerbostadshus. Stora andelar av kommunens bostadsbestånd byggdes under 1960-80-talet.

BOSTADSBYGGANDE

I kommunen har det byggts 16 bostäder i genomsnitt per år under de senaste cirka fem åren. Under 2014 byggdes det 37 bostäder varav 32 var lägenheter i flerbostadshus och 5 var småhus. Åren 2017-2023 uppskattas 446 bostäder tillkomma varav 188 bostadsrätter, 138 hyresrätter och 120 äganderätter. Av dessa hyresrätter är 15 LSS-boende och 18 trygghetsboende. Genomsnittet är 64 bostäder per år.

Det främsta hindret för bostadsbebyggandet i kommunen orsakas av bristande betalningsförmåga hos invånarna samt bankernas utlåningsvillkor. Kommunen anser sig inte kunna påverka dessa hinder. En metod som ofta används för att beräkna om det är ekonomiskt lönsamt att bygga småhus i en kommun är Tobins q investeringsteori. Om värdet på Tobins q överstiger 1,00 är det direkt lönsamt att bygga nytt. Talet beräknas genom att dividera marknadsvärdet för småhus med produktionskostnaden i samma område. Tobins q för Åstorps kommun är 0,6.

UTBUD OCH EFTERFRÅGAN AV MARK

Priserna på mark i kommunen har haft en stark utveckling mellan 2004-2014 då de nästan fördubblades. Den stora uppgången skedde dock främst innan 2008. Priserna har sedan dess legat på en jämn nivå. Det efterfrågas

nybyggartomter av både byggexploatörer och privatpersoner. På senare år har kommunen sålt ett flertal tomter på Björnås. Det finns detaljplanerade tomter för bostadsändamål i Kvidinge, Hyllinge och Åstorp till salu. Åstorps kommuns möjligheter att expandera på lång sikt är begränsat av olika skäl. Cirka 70 % av kommunens areal består av åker- och betesmark. De bördigaste jordarna finns i de västra delarna av kommunen. I södra delen av kommunen finns det stora skogsmarker, vilka utgör 16 % av kommunens areal. Stora delar av skogsmarken är av riksintresse för naturvården vilket måste tas hänsyn till och det råder restriktioner gällande exempelvis uppförande av byggnader.

BOSTADSPRISER

Mellan 2005-2015 har priserna på småhus i Åstorps kommun stigit, men inte lika mycket som i merparten av de skånska kommunerna. Enligt en kommunanalys från 2009 har värdeökningen på fastigheter och bostadsrätter medfört goda möjligheter att göra bostadskarriär i Åstorps kommun. En bostadskarriär innebär att fastighetsägare kan utnyttja en värdeökning på sitt boende för att kunna byta upp sig till bättre bostad steg för steg. Antalet intressenter har dock minskat vilket är en trend som kan skönjas i hela landet.

Mellan 2010-2015 samt 2014-2015 har småhuspriserna i kommunen istället sjunkit, medan de stigit i de flesta andra skånska komuner.



Bostadsområde i Åstorps tätort.

KOMMUNENS TÄTORTER

I översiktsplanen har utbyggnadsområden för bostäder i kommunens tätorter pekats ut. Metodiken för att komma fram till vilka områden som var lämpliga bestod av:

“Analys av möjliga områden till förtätning. Till grund låg kommunens gröstrukturplan, centrumplan för Åstorps centrum och möjligheterna att omarbeta gällande detaljplaner med hänsyn till trafik, miljö, service, kollektivtrafik samt omgivande bebyggelse.”

“Analys av kommunens förutsättningar för och politiska önskemål om expansion och därav följande behov av bostäder.”

“Analys av hur riksintressen, åkermark och skogsmark påverkas av olika utbyggnadsalternativ.”

“Analys av närhet till skola, service, kollektiva kommunikationer, naturområden med mera för att utvärdera olika utbyggnadsalternativ.”

Pågående/Genomfört planarbete se:

<http://www.astorp.se/toppmeny/leva/byggaochbo/samhallsplanering/detaljplaner.se>

ÅSTORP

Åstorp är kommunens centralort och har tillsammans med Nyvång 9810 invånare (2015). Åstorps tätort ”klättrar” upp på Söderåsen och breder ut sig väster- och norrut om åsens nordvästspets. Samhället avgränsas i väster och norr av E4 och väg 21 samt i söder av ett industriområde. I centrum finns offentlig förvaltning, service och handel samt Åstorps station med buss- och tågtrafik till bland annat Helsingborg, Hässleholm, Ängelholm och Kristianstad. I orten finns även närrecreation i form av parker och lite längre bort strövområden på Söderåsen.

Orten ligger intill Söderåsens massiva urbergshorst som var orsaken till samhällets uppkomst. En järnvägs- och vägknutpunkt uppstod då vägar och järnvägar tvingades ”runda” åsens nordvästspets. Det gjorde platsen lämplig som handelsplats och flera industrier etablerade sig på grund av möjligheten att utnyttja de goda kommunikationerna. Tillgången till råvarutillgångarna som exempelvis bergkrossmaterial och bra grundvatten bidrog också till ortens attraktivitet. Åstorps tätort är än idag präglad av industri då sysselsättningen inom denna typ av näring är stor.



Åstorps stationshus.



Stenbrott i Åstorps tätort.



Villa i Åstorps tätort.

Utbyggnadsalternativ enligt ÖP

Enligt kommunens *Översiktsplan 2012* kan ortens utbyggnad endast ske mot öst och nordost. De övriga väderstrecken är uteslutna på grund av att samhället avgränsas av väg E4 och väg 21 i nordväst och väst samt av Söderåsen och industriområdet i söder. På Söderåsen är möjligheten till ny bostadsbebyggelse mycket begränsad på grund av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Enligt kommunens översiktsplan ska ny byggnation på platsen endast tillkomma i form av komplettering av befintlig bebyggelse. Kommunen ska även arbeta för att förtäta ortens centrumnära lägen och möjliggöra det genom detaljplanarbete och inköp av mark. Förtätningen är tänkt att främst utgöras av flerbostadshus.

NYVÅNG

Nyvång uppstod i början av 1900-talet när Skånska kolbrytningsaktiebolaget påbörjade kolbrytning på platsen. Nyvång var tidigare ett eget samhälle men är numera en del av Åstorps tätort.

Bankiren Carl Cervin gav gruvschaktet sitt namn och gruvområdet fick namnet Nyvång. Det blev Sveriges genom tiderna största stenkolsgruva. Gruvbolaget byggde ett modernt samhälle efter kontinentalt mönster med arbetarbostäder, gruvkontor, affärer, skola med mera. Bolaget började sälja ut arbetarbostäderna i början av 1950-talet och gruvdriften lades ned 1966. Under gruvbrytningsepokens storhetstid bodde cirka 1300 personer i samhället.

Området är bebyggt efter en strikt geometrisk plan med bostadshus belägna i gatulinjen. Nyvång delas tydligt av järnvägen mellan Åstorp-Kattarp. De flesta äldre husen har en kombination av röda tegelfasader och puts. Efter 1950-talet har ny bebyggelse uppkommit i form av bland annat kedjehus, flerbostadshus, en utbyggnad av skolan och ett äldreboende. Platsen domineras av

Nyvångshögen som är en cirka 45 meter hög bergsbunker. Bunken skapades när resterna från gruvan lades på hög och är idag en fornlämning.

Nyvång är riksintresse för kulturmiljövården på grund av ortens kulturhistoriska industrimiljö som speglar den nordvästskånska gruvindustrins betydelse. Stadsplanen och den typiska arbetarbebyggelsen med sina kolbodas är av ett högt kulturhistoriskt värde. År 2014 antogs områdesbestämmelser för Nyvång med syftet att bevara bebyggelsens särart.



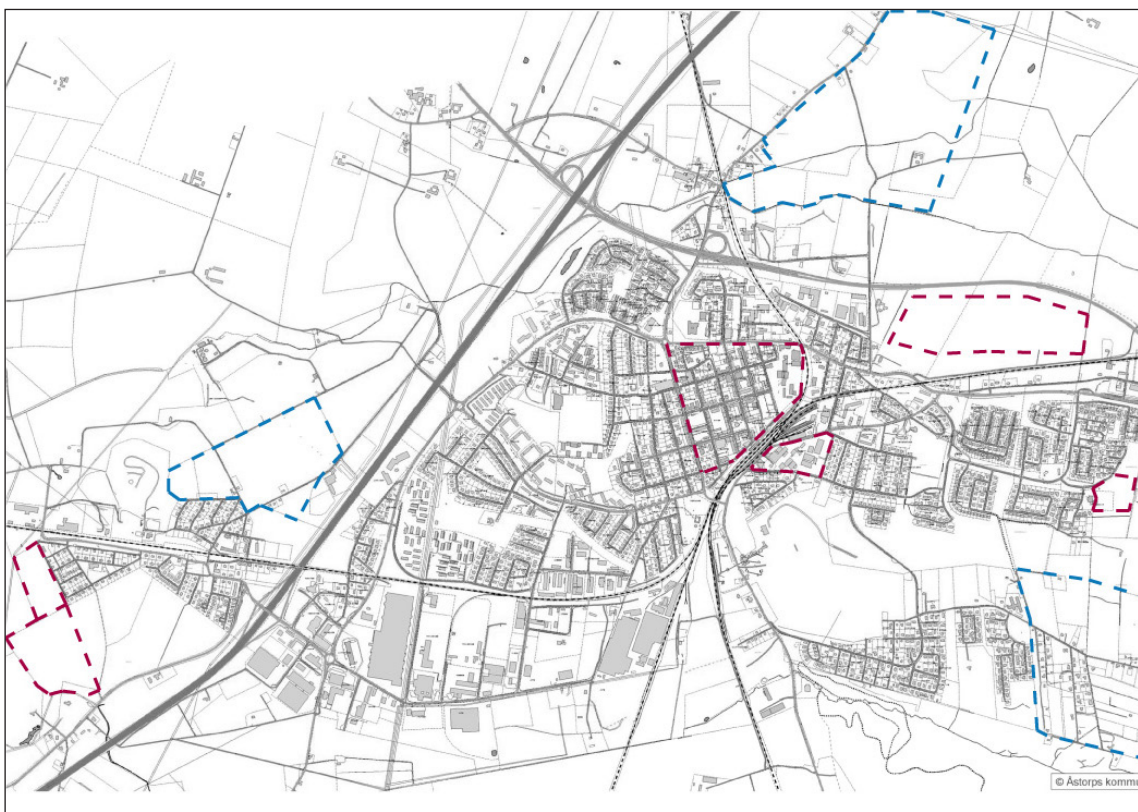
Nyvångshögen.



Nyvångs gruvmuseum.

Utbyggnadsalternativ enligt ÖP

I kommunens *Översiktsplan 2012* finns två områden som bedöms lämpliga att bebygga med villor och radhus. Ett utredningsområde som ligger nordöst om samhället behöver utredas samt bedömas som lämpligt för att kunna bebyggas. Det kommer krävas nya trafiklösningar och bullerplank mot väg E4 för att möjliggöra en exploatering. Utbyggnad av Nyvång hindras norrut av Nyvångshögen och i sydöst av väg E4.



Utpekade utbyggnadsområden och områden för förtätning i Åstorp och Nyvång, markerat i rött. Utredningsområden för bostadsbebyggelse, markerat i blått.

DEMOGRAFI OCH BOSTADSMARKNAD I ÅSTORP OCH NYVÅNG

Befolkningsökningen under senare år har bidragit till att det råder obalans på bostadsmarknaden i Åstorps tätort till skillnad från kommunen i övrigt. Det råder främst brist på billiga hyresrätter trots att andelen av befolkningen boende i flerbostadshus är nästan dubbelt så stor jämfört med de andra två tätorterna. De större flerbostadshusområdena är Haganäsområdet, Gjestvangsområdet samt centrum. Ortens småhus är främst belägna i Åstorp norr, Haganäs- och Björnåsområdet. Boende i Åstorps tätort har en lägre genomsnittlig inkomst jämfört med kommunen i övrigt.

Invånare: **9479**

Befolkning fördelat på typ av bostad

-flerbostadshus: **31,5 %**

-småhus: **67,5 %**

-övrigt: **1 %**

Andelen bostadshus efter hustyp

-flerbostadshus: **6 %**

-småhus friliggande, radhus och kedjehus: **89 %**

-småhus med flera lägenheter: **3,5 %**

-ospecificerat: **1,5 %**

Åldersfördelning

0-24 år: **26 %**

25-64 år: **57 %**

65- år: **17 %**

(SCB 2014)

KVIDINGE

Kvidinge är den östligaste tätorten i kommunen och har 1819 invånare (2015). Orten ligger norr om riksväg 21 och genomkorsas av järnvägen mellan Helsingborg-Åstorp-Hässleholm, den så kallade Skånebanan.

Mellan 1932-1970 var Kvidinge ett municipalsamhälle och egen kommun. Söder om orten fanns förr exercisfältet Kvidingehed som sträckte sig ända fram till Ljungbyhed. Ett kännetecken för Kvidinge är de många äldre bostadshusen längs Västra och Östra Storgatan samt den kulturhistoriska miljön och byggnaderna kring Kvidinge kyrka.

I samhället finns bland annat en skola, ett fritidshem, ett friluftsbad och en mindre campingplats.



Kvidinge kyrka.



Villa i Kvidinge.

Mitt i orten ligger Kvidinge station med förbindelse till bland annat Åstorp, Bjuv, Helsingborg, Klippan samt Hässleholm. Sedan 2014 trafikerar Pågatåget Kvidinge station med timmestrafik. Åstorps kommun strävar efter att Kvidinge, precis som Åstorps station, ska trafikeras med halvtimmestrafik.

Utbyggnadsalternativ enligt ÖP

Enligt kommunens *Översiktsplan 2012* är det mest lämpligt att utbyggnaden av Kvidinge sker mot nordväst. Området är beläget nära tågstationen och skolan. Kommunens ställningstagande i översiktsplanen är att områdets mycket centrala läge och närheten till samhällsservice samt kollektiva kommunikationer gör att samhällsbyggnadsintresset för exploatering för bostäder har större dignitet än intresset att bevara den aktuella åkermarken i klass 6.

Utbyggnad mot söder är möjlig. Eftersom orten redan idag är långsträckt i västostlig riktning längs med järnvägen är det inte lämpligt att bygga ut mot väster eller öster då avstånden till kollektivtrafik och service blir för stora.



Pågatågsstation i Kvidinge.



Utpekade utbyggnadsområden i Kvidinge, markerat i rött.

DEMOGRAFI OCH BOSTADSMARKNAD I KVIDINGE

Kvidinge är den minsta av kommunens tätorter. Orten har även den minsta andelen flerbostadshus av det totala beståndet i kommunen. Centralorten Åstorps andel är mer än dubbelt så stor. Den övervägande delen av flerbostadshusen i Kvidinge ligger relativt centralt längs Norra och Södra Järnväggsgatan samt Torggatan. En stor del av lägenheterna finns i trevåningshus utan hiss.

Invånare: **1819**

Befolkning fördelat på typ av bostad

-flerbostadshus: **17 %**

-småhus: **82 %**

-övrigt: **1 %**

Andelen bostadshus efter hustyp

-flerbostadshus: **2,5 %**

-småhus friliggande, radhus och kedjehus: **93,5 %**

-småhus med flera lägenheter: **2,5 %**

-ospecificerat: **1,5 %**

Åldersfördelning

0-24 år: **28 %**

25-64 år: **56 %**

65- år: **16 %**

(SCB 2014)

HYLLINGE

Hyllinge är kommunens västligaste tätort och har 2262 invånare (2015). Samhället utvecklades i samband med kolbrytningsepoken som pågick mellan 1901-1928. Under perioden uppfördes arbetarbostäder varav det största sammanhängande området är "Gamla Platsen" vars byggnader är karakteristiskt utformade i tegel.

Hyllinge avgränsas i nordväst av väg E4 med undantag av ett industriområde som ligger norr om motorvägen. I västra delen av orten finns det externa handelsområdet Hyllinge handelsområde. Nordost om samhället går Vegeå som utgör en påtaglig gräns med sin ådal och i öster gränsar orten till det öppna jordbrukslandskapet. Söder om Hyllinge, i det gamla gruvområdet, finns ett för orten mycket viktigt rekreationsområde som gränsar mot Bjuvs kommun.

Utbyggnadsalternativ enligt ÖP

Enligt en bedömning i kommunens *Översiktsplan 2012* är utbyggnad mot väst inte möjlig på grund av väg E4. För ett mindre område mellan orten och väg E4 i norr finns det dock en detaljplan som medger radhus i två plan med en bullerskyddad fasad mot motorvägen. Här pågår det nu en bygglovsprocess inför en kommande exploatering.

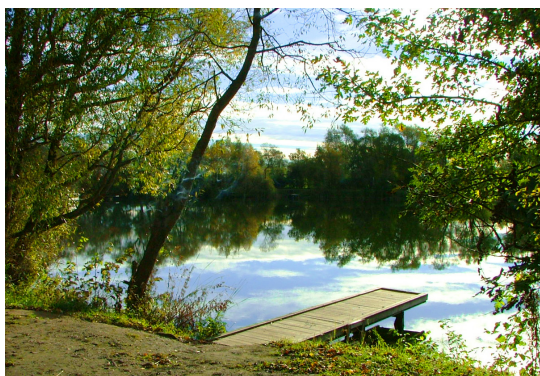
Det enda möjliga utbyggnadsområdet i Hyllinge ligger därmed sydost om samhället. Om området ska exploateras krävs markläggning av befintlig kraftledning samt nya detaljplaner. I övrigt kan några mindre förtätningar genomföras.



Villaområde i Hyllinge.



Hyllinge skola.



Hyllingedammen.



Uttekade utbyggnadsområden i Hyllinge, markerat i rött.

DEMOGRAFI OCH BOSTADS- MARKNAD I HYLlinge

Samhället har genomgått en snabb befolkningstillväxt under de senaste 40 åren. Det beror främst på närheten till Helsingborg, goda kommunikationer och det strategiska handelsläget där väg 110 och väg E4 möts. Befolkningens medelålder är relativt låg och inflyttningen består främst av barnfamiljer. Andelen av befolkningen över 65 år är den lägsta i kommunen. Det finns en stor efterfrågan på småhustomter samt bostäder i flerbostadshus med 2- och 3-rumslägenheter. Hyllinges befolkning har den högsta genomsnittliga inkomstnivån i kommunen.

Invånare: **2262**

Befolkning fördelat på typ av bostad

-flerbostadshus: **14 %**

-småhus: **86 %**

-övrigt: **mindre än 1 %**

Andelen bostadshus efter hustyp

-flerbostadshus: **4 %**

-småhus friliggande, radhus och kedjehus: **90,5 %**

-småhus med flera lägenheter: **2 %**

-ospecificerat: **3,5 %**

Åldersfördelning

0-24 år: **31 %**

25-64 år: **61 %**

65- år: **8 %**

(SCB 2014)

TILLGÄNGLIGA STYRMEDEL I KOMMUNENS BOSTADS- FÖRSÖRJNINGSPÅRBEDE

Bostadsförsörjning är en komplex fråga som kräver en mängd arbetsformer och verktyg för att fungera. De verktyg som en kommun kan använda sig av är det allmännyttiga bostadsbolaget, bostadsförmedling, förturssystem, kommunala hyresgarantier, aktiv markpolitik, översikts- och detaljplanering samt internt och externt samarbete.

DET ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAGET

Tidigare har kommunernas allmännyttiga bostadsbolag varit det viktigaste verktyget för bostadsförsörjningen. Lagen om kommunala bostadsaktiebolag från 2010 (2010:879) innebar emellertid en förändring eftersom krav på att bolagen skulle drivas enligt affärsmässiga principer infördes. Det innebär att kommunen som ägare numera ska ställa krav på avkastning som kan jämföras med de som gäller för ett liknande privat bostadsbolag på den lokala bostadsmarknaden. Allmännyttan ska trots det inte, till skillnad från andra aktörer, agera efter vinstmaximering. Vinstkravet är långsiktigt. Det gör det möjligt för en kommuns allmännyttiga bolag att prioritera och bedöma lönsamhet på ett mer tillåtande sätt.

Kommunen kan dock fortfarande påverka bostadsförmedling, nyproduktion av bostäder samt åtgärder inom det befintliga beståndet genom ägardirektiv. Ägardirektiven får inte vara utformade på ett sätt som tvingar det allmännyttiga bolaget att frångå sin affärsmässighet eller på ett sätt som missgynnar privata aktörer på marknaden. Kommunen ska finansiera

insatser som inte är affärsmässiga som exempelvis sociala åtgärder.

BOSTADSFÖRMEDELING

Det finns inget enhetligt system för att söka bostad i Sverige. Det innebär att fastighetsägare och bostadsföretag relativt fritt kan bestämma hur deras uthyrningsverksamhet ska utformas. Kommuner kan ha en bostadsförmedling för att erbjuda service till invånare där både kommunala och privatägda bostäder förmedlas. Det finns bara tre kommuner i landet som har egen bostadsförmedling men det förekommer samarbete mellan kommuner för att förmedla bostäder. Några enkla åtgärder en kommun kan göra för att underlätta för människor som söker bostad är att ha en egen kö för allmännyttan samt ha information om privata hyresvärdar i kommunen på sin hemsida.

FÖRTURSSYSTEM

En del kommuner har ett förturssystem för utvalda grupper. De vanligaste grupperna som får förtur är människor som har fått arbete i kommunen och behöver byta bostadsort, nyanlända samt personer med lättare funktionshinder som behöver en bostad med bättre tillgänglighet. Andra grunder till förtur kan gälla våld i nära relationer, personer som faller under LSS och ungdomar.

KOMMUNALA HYRESGARANTIER

Det finns kommuner som erbjuder hyresgarantier men det är relativt ovanligt. Syftet med kommunala hyresgarantier är att ge stöd till hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få

besittningsskydd. Det kan exempelvis vara studenter eller personer med projektanställning. Hyresgarantin innebär att kommunen går in som borgenär i de fall bostadsökande inte har möjlighet att betala hyran. Varje kommun avgör själv vilka krav som ska gälla för att den bostadssökande ska kunna utnyttja hyresgarantin. Garantin innebär en extra säkerhet för hyresvärdarna vilket kan bidra till att fler människor kan etablera sig på marknaden. Det finns möjlighet för kommuner att få ett statligt bidrag på 5000 kr per garanti. Det har dock förekommit kritik från flera kommuner som menar att de har valt att inte erbjuda hyresgaranti på grund av att nivån på det statliga stödet inte är tillräckligt hög.

ÖVERSIKTSPLANERING

En översiktsplan är ett dokument som innehåller en sammanställning av kommunens ställningstagande i strategiska frågor. Dokumentet ska ge vägledning till hur mark och vatten inom kommunen ska användas, utvecklas och bevaras. Eftersom översiktsplanen är ett viktigt stöd i samband med framtagandet av detaljplaner är det viktigt att den är välarbetad och uppdaterad.

DETALJPLANERING

Detaljplaner är juridiska dokument som reglerar vilken mark som får bebyggas med vilken typ av bebyggelse. När det ska byggas nya bostäder är vanligen framtagandet av en ny detaljplan det första steget. Detaljplaner kan antingen omfatta oexploaterad mark eller innebära justeringar i områden med äldre detaljplaner för att möjliggöra nybyggnation. Det är viktigt att kommunen har ett välfungerande planarbete för att bostadsprojekt ska kunna genomföras inom rimlig tid.

Tidigare har det varit vanligt att planlägga stora områden i förväg i syfte att ha god planberedskap.

En händelseutveckling orsakad av exempelvis förändrad lagstiftning har dock medfört att detaljplaner alltmer har blivit en färskvara. Förändringen har gjort att detaljplaner börjats ses som genomförandeverktyg snarare än långsiktiga ställningstaganden. På senare år har flera ändringar gjorts i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i syfte att göra detaljplaneprocessen snabbare och effektivare.

MARK- OCH EXPLOATERING

Kommuner kan också påverka bostadsförsörjningen genom markinnehav. Genom att äga mark på attraktiva och strategiska platser kan kommunen främja den typ av bostadsbyggande som överensstämmer med kommunens långsiktiga ställningstaganden. Kommunen kan teckna markanvisnings- eller exploateringsavtal med byggherrar vid arrendering eller försäljning av mark. I avtalen kan kommunen precisera vad som får/ska byggas och det är möjligt att styra över exempelvis upplåtelseformer och/eller storlek på bostäder.

INTERNT OCH EXTERNT SAMARBETE

Olika kommuners arbete med bostadsförsörjning skiljer sig åt. En del har fasta interna samarbeten medan andra använder sig av olika projekt. Eftersom bostadsförsörjning berör flera aspekter inom den kommunala verksamheten är det viktigt att kommunen har ett välfungerande samarbete mellan olika förvaltningar och enheter. Det är även angeläget att kommunerna har ett bra samarbete sinsemellan då bostadsmarknaden sträcker sig över kommungränser. Samarbeten kan röra gemensam regionplanering, analyser av bostadsmarknaden eller exploatering vid kommungränsen.

ÅSTORPS KOMMUNS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSGÄLLANDE

Åstorps kommun använder följande vertyg i sitt bostadsförsörjningsarbete:

DET ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAGET

Åstorps kommun äger Björnekulla Fastighets AB (BFAB) vars helägda dotterbolag är AB Kvidingebyggen. AB Kvidingebyggen har hyresbostäder i både flerfamiljshus och i radhus på markplan.

På senare år har AB Kvidingebyggen mest gjort mindre ombyggnader och kompletteringar av befintligt bostadsbestånd. Men nu är bolaget inblandat i flera större byggprojekt. Ett projekt omfattar byggande av flerbostadshus i kvarteret Backsippan i Åstorps tätort. Aktuell detaljplan möjliggör uppförande av byggnader för bostäder och äldreboende upp till nio våningar.

BOSTADSFÖRMEDLING

Åstorps kommun har kontaktuppgifter till det kommunala bostadsbolaget och privata fastighetsägare på sin hemsida samt ingår i en regional bostadsportal genom samarbetet *Familjen Helsingborg*.

FÖRTURSSYSTEM

Det finns inget förturssystem för utvalda grupper som är i behov av bostad utan varje fall prövas separat.

KOMMUNALA HYRESGARANTIER

Åstorps kommun går inte in som borgenär eller erbjuder hyresgarantier. I vissa fall söker kommunen överenskommelse med fastighetsägare om möjlighet att gå in som förstahandskontraktsinnehavare för den befintliga bostaden.

För närvarande har kommunen ett 30-tal förstahandskontrakt på lägenheter som hyrs ut i andra hand. Lägenheterna är till för exempelvis unga vuxna, vuxna med socioekonomiska och/eller psykiska problem, barnfamiljer, LSS-boende samt människor utan insatser från socialtjänsten men som ändå har problem att ordna bostad. Kommunen är observant på behovet av alternativa boendelösningar även framåtriktat.

Det finns även en jourlägenhet för akuta situationer som exempelvis våld i hemmet samt en träningslägenhet. Kommunen ordnar bostäder när behov uppstår och målet är att hushåll med andrahandslägenheter via kommunen på sikt ska ta över hyreskontrakten. Kommunen samarbetar regelbundet med fastighetsägare, hyresvärdar och Kronofogden i syfte att förhindra människor från att vräkas.

ÖVERSIKTSPLANERING

I Åstorps kommuns gällande översiktsplan, som antogs 2012-10-29, redovisas lämpliga utbyggnadsområden. Översiktsplanen ska under innevarande mandatperiod aktualitetsprövas.

DETALJPLANERING

Planberedskapen gällande detaljplaner bedöms vara god och kommunen jobbar både med planer som berör exploatering av nya områden och med förtätning.

MARK- OCH EXPLOATERING

Åstorps kommun bedriver markpolitik genom köp och försäljning av fastigheter. Genom markinnehav har kommunens påverkan vid nybyggnation av bostäder underlättats. På senare år har kommunen arbetat med att marknadsföra befintliga nybyggnadstomter genom broschyrer och utökad information på hemsidan. Kommunen har överlag inte haft några större svårigheter med att hitta köpare till bostadstomterna. Idag införs inga särkrav vid anvisning eller i exploateringsavtal med byggherrar. Kommunen bedömer att det i dagsläget är mycket svårt för mindre kommuner att ställa krav på byggherrar gällande exempelvis upplåtelseformer.

INTERNT OCH EXTERNT SAMARBETE

Internt och externt arbete förekommer idag gällande bostadsförsörjningsfrågor men det kan utvecklas ytterligare. Förhoppningen är att framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bidra till att stärka både interna och externa samarbeten. Genom att peka ut åtgärder i riktlinjerna kan arbetet med bostadsförsörjning bli mer konkret vilket kan underlätta samverkan mellan kommunens olika förvaltningar och enheter. Det finns stora fördelar med att tjänstemän med skilda arbetsuppgifter får mer insyn och blir mer involverade i den fysiska planeringen och det strategiska planarbetet. Kommunen deltar i flera regionala samarbeten och nätverk som på ett eller annat vis berör bostadsförsörjning. Utformningen av det framtida externa arbetet kommer troligtvis underlättas i takt med att allt fler skånska kommuner ser över sina riktlinjer för bostadsförsörjningen eftersom det bidrar till att respektive kommuns ställningstagande gällande bostadsfrågor tydliggörs.



Storgatan i Åstorps tätort.



Villa i Nyvång med de karaktäristiska kolbodarna.



Jordbrukslandskap.



Kvidinge kyrka.

KÄLLOR

22 steg för fler bostäder, Regeringskansliet, promemoria 2016-06-21

Arbetsförmedlingen, <http://www.arbetsformedlingen.se/>

Barns rätt Åstorp, Åstorps kommun, 2013

Befolkningsprognos för Åstorps kommun 2016-2022, KAAB Prognos AB, 2016-09-07

Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner, Länsstyrelsen Skåne, 2015

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2015, Länsstyrelsen Skåne

Boverket, <http://www.boverket.se>

Boverkets bostadsmarknadsenkät 2017, Länsstyrelsen Skåne

Boverket, Vision för Sverige 2025, 2012

Boverket, Trösklar till bostadsmarknaden, 2010

Dagvattenplan Åstorps kommun, NSVA, antagen 2016-12-12 av Kommunfullmäktige

Dagvattenpolicy Åstorp, NSVA, antagen 2013-05-27 av Kommunfullmäktige

Det öppna Skåne, <http://skane2030.se>

Folkhälsomyndigheten, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/>

Folkhälsoplan Åstorps kommun, Åstorps kommun, antagen 2015-04-14 av Folkhälsorådet

Individ och familjeomsorg 2015-2020, Åstorps kommun, 2015-01-23

Integrationspolicy för Åstorps kommun, antagen 2007-10-29 av Kommunfullmäktige

Konkurrenskraftiga kollektiva kommunikationer, examensarbete för masterexamen, Lydia Gustafsson, 2015, Lunds universitet

Länsstyrelsen Skåne, <http://www.lansstyrelsen.se/skane>

Migrationsverket, <http://www.migrationsverket.se/>

Miljömål för Åstorps kommuns verksamheter 2010-2020, Åstorps kommun, antagen 2010-11-01 av Kommunfullmäktige

Miljömålen, <http://www.miljomal.se/>

Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna 2015

Omsorgsplan 2014 – 2020, Åstorps kommun, antagen 2014-05-26 av Kommunfullmäktige

Region Skåne, <http://utveckling.skane.se>

Vilka faktorer är betydelsefulla för att skapa attraktiva boendemiljöer i Åstorps kommun? Kandidatuppgift Alexandra Berg von Post och Diana Nordlund Jensen, 2014, Malmö högskola

Vision Åstorps centrum, Tyréns, 2014

SFS (2016:752) Lag om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige

SFS (2016:38) Lag om kommuners bosättningsansvar

SFS (2011:109) Regeringsform
SFS (2010:900) Plan- och bygglag
SFS (2010:879) Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
SFS (2001:453) Socialtjänstlag
SFS (2000:1383) Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
SFS (1993:387) Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade
Socialstyrelsen, <http://www.socialstyrelsen.se>
SOU (2014:59) Bostadsförsörjning och riksintressen
Statistiska centralbyrån SCB, <http://www.scb.se>
Strategier för det flerkärniga Skåne, Region Skåne, 2013
Strukturplan för Skåne Nordväst, Skåne NordVäst/Familjen Helsingborg, 2014
Åstorps kommunanalys, författare: Adam Bove, Adriana Contreas, Karin Irestål,
Erik Kasselstrand, David Svantesson, 2007
Äldreomsorgsplan 2013-2020, Åstorps kommun, antagen 2013-03-25 av Kommunfullmäktige
Översiktsplan 2012, Åstorps kommun, antagen 2012-10-29 av Kommunfullmäktige.

FOTOGRAFIER

Torparedagarna, Åstorps tätort. Michael Svensson.
Förskolans dag, Åstorps tätort. Michael Svensson.
Vidåsens trädgårdsfest, Åstorps tätort. Michael Svensson.
Bostadsområde i Åstorps tätort. Anna Alexander Olsson.
Åstorps stationshus. Elisabeth Möllerström.
Stenbrott i Åstorps tätort. Elisabeth Möllerström.
Villa i Åstorps tätort. Elisabeth Möllerström.
Nyvångshögen. Elisabeth Möllerström.
Nyvångs gruvmuseum. Malin Bergman.
Kvidinge kyrka. Anna Alexander Olsson.
Villa i Kvidinge. Anna Alexander Olsson.
Pågatågsstation i Kvidinge. Anna Alexander Olsson.
Villaområde i Hyllinge. Anna Alexander Olsson.
Hyllinge skola. Anna Alexander Olsson.
Hyllingedammen. Anna Alexander Olsson.
Storgatan i Åstorps tätort. Anna Alexander Olsson.
Villa i Nyvång med de karaktäristiska kolbodarna. Malin Bergman.

Jordbrukslandskap. Elisabeth Möllerström.

Kvidinge kyrka. Staffan Jönsson.

ILLUSTRATIONER OCH TABELLER

Åstorps geografi. Ovan: Anna Bjerndell. Nedan: Plankontoret, Åstorps kommun.

Befolkningsutveckling i Åstorps kommun 2004-2015. Anna Bjerndell.

Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 19-24 år. KAAB Prognos AB.

Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 25-39 år. KAAB Prognos AB.

Befolkningsprognos 2022, åldersgrupp: 65+ år. KAAB Prognos AB.

Utpekade utbyggnadsområden och områden för förtätning i Åstorp och Nyvång. Anna Bjerndell.

Utpekade utbyggnadsområden i Kvidinge. Anna Bjerndell.

Utpekade utbyggnadsområden i Hyllinge. Anna Bjerndell.



ÅSTORP