Staffanstorps kommun

Antagen av kommunfullmäktige § 149, 2021

Staffanstorps kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022-2026

Titel: Riktlinjer för bostadsförsörjning
Utgiven av: Staffanstorps kommun
Utgivningsår: 2021
Diarienummer: 2021-KS-523

Projektledare: Ardiana Demjaha (Förvaltningschef Stadsbyggnadsförvaltningen)

Författare: Pontus Borgstrand, Rocky Cueva Alban, Sofia Tjernström och Thomas Lexén (Stadsbyggnadsförvaltningen), Amir Nuhanovic (Utbildningsförvaltningen/ Kommunstyrelseförvaltningen), Andreas Andersson och Johan Rasmussen (Kommunstyrelseförvaltningen), Maria Östgård (Omsorgsförvaltningen) samt Catharina Petersson (Arbetsmarknadsförvaltningen)
Layout: Susanna Falck (Stadsbyggnadsförvaltningen)

Riktlinjer för bostadsförsörjning samråddes med länsstyrelsen 2017

Riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige: 2021-12-15, § 142

Innehåll

FÖRORD **5**

SAMMANFATTNING **6**

BAKGRUND **7**

KOMMUNENS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSANSVAR 7
PBL, ÖVERSIKTSPLANERING OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 7
ANDRA LAGAR KOPPLADE TILL BOSTADSFÖRSÖRJNING 8

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM **9**

VALFRIHET, ATTRAKTIONSKRAFT OCH LIVSKVALITET 9
LÄGET 9
HÅLLBAR TILLVÄXT 10
KOLLEKTIVTRAFIK 10
BLANDAD BEBYGGELSE OCH FÖRTÄTNING 11
MELLANKOMMUNALT SAMARBETE FÖR ÖKAD TILLVÄXT 11
MALMÖLUNDREGIONEN (MLR) 11
KOMMUNGEMENSAM MÅLBILD OCH STRUKTURBILD FÖR HÖJEÅ-OMRÅDET 11
STAFFANSTORP ARBETAR FÖR ÖKAT BOSTADSBYGGANDE 12

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING **13**

UNDERLAG TILL BOSTADSFÖRSÖRJNING **15**

STAFFANSTORPS BOSTADSPOLITISKA MÅL 15
Kommunfullmäktiges mål 2019-2022 ..... *15*
Handlingsprogram 2019-2022 ..... *15*
Trygghetsdirektiv *17*
KOMMUNENS PLANERINGSVERKTYG 17
Staffanstorps näringslivstrategi *17*
Riktlinjer för markanvisning och exploatering *18*
Fysisk planering *18*
Samordning med olika aktörer *19*
Lokalförsörjningsplaner *19*
Seniorplattformen *19*
Bostadstrategi för nyanlända *20*
Bostads- och tomtkö *20*
DISKUSSION 20

DEMOGRAFI **21**

BEFOLKNINGSUTVECKLING - HISTORIK OCH PROGNOS 21
Befolkningstäthet *22*
Befolkningsstruktur *22*
Ålderssammansättning *24*

Delområdesprognos 2020 – 2030 ..... *25*
FLYTTMÖNSTER 26
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR 27
UTBILDNING, ARBETSMARKNAD OCH SYSSELSÄTTNING 27
PENDLING 27
Inpendling till Staffanstorp *28*
Utpendling från Staffanstorp *29*
BOENDE OCH HUSHÅLL 30
BOSTADSMARKNAD 30
Bostadskö *31*
Bostadsmarknad - diskussion *31*
BOSTADSUTVECKLING 32
BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND 33
BOSTADSUTVECKLING OCH PROGNOS 34
LÄGE OCH BEHOV 2022-2026 35
Olika grupper efterfrågar olika bostäder *36*
Barnfamiljer *36*
Studenter, unga vuxna *36*
Äldre *36*
Bostäder/boende för grupper enligt lagstiftning *37*
BOSTADSMARKNADEN - BEHOV OCH EFTERFRÅGAN – DISKUSSION 40
ORTSUTVECKLING 41
STAFFANSTORP 41
HJÄRUP 41
KYRKHEDDINGE 41
UPPÅKRA 42
BOSTADSBYGGNADSPLAN 2022-2026 43
BOSTADSBYGGNADSPLAN 2022-2031 43
TABELL- OCH FIGURFÖRTECKNING 44

Förord

Bostadsbehovet är stort och i nu rådande konjunktur finns en stor efterfrågan på bostäder i Staffanstorps kommun. Alla typer av bostäder efterfrågas och i princip hela kommunen anses attraktiv att bo i. En anledning till attraktiviteten är det goda läget i sydvästra Skåne samt en god tillgång till kollektivtrafik.

Syftet med Staffanstorps kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning, är att lägga fast den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Riktlinjerna pekar i första hand på hur kommunens bostadspolitiska mål ska realiseras. Därför redovisas här mer konkret den kommunala bostadsplaneringen, bostadsbehoven, samt hur och var utveckling av bostadsbeståndet skall ske inom de närmaste åren.

Kommunens planberedskap är mycket god vilket medför att det är möjligt att snabbt komma igång med bostadsprojekt och flexibiliteten i planerna gör också att olika byggherrar med olika produkter har möjlighet att bygga hus.

Bostadsförsörjningsplanering är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör riktlinjerna för bostadsförsörjning underlag för detaljplaneläggning och projektering samt kommande prognos för befolkningstillväxt, viket i sin tur utgör ett väsentligt underlag för kommande budgetar och få en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Christian Sonesson

Kommunstyrelsens ordförande

Sammanfattning

Staffanstorps kommun ska enligt lag med riktlinjer skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, både för de som bor i kommunen, men även för de som vill flytta hit. Kommunen ska även främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

I arbete med riktlinjerna för bostadsförsörjning har kommunen använt sig av interna och externa kunskaps- och analysunderlag såsom bostadsutvecklingen, bostadsmarknadsanalyser, befolkningsstatistik samt bostadsbehovsanalyser för de olika grupperna på bostadsmarknaden. Riktlinjerna förhåller sig dessutom till nationella och regionala mål, planer och program av relevans för bostadsförsörjningen och en hållbar utveckling.

Staffanstorps kommun följer utvecklingen och bostadsbehoven i samhället och kan därför med den flexibilitet som planerna medför möta de behov som uppstår. Beredskapen att möta de särskilda bostadsbehov som finns anses också vara god. I de olika bostadsprojekten finns möjlighet att uppföra vårdboende, särskilt boende, trygghetsboende och andra typer av boende för de grupper som har särskilda behov. I arbetet med bostadsförsörjning uppdateras även arbetsprocesserna för att bostadsbehovet för olika samhällsgrupper ska komma in så tidigt som möjligt i planeringsprocessen.

För nyanlända i kommunen har en särskild Integrationsplan antagits samt en medföljande Bostadsstrategi, antagna 2016, reviderade 2019. Strategin pekar ut målsättningen att boenden ska planeras som en integrerad del av befintlig ortsstruktur, vara småskaligt samt ske nära kollektivtrafik.

Under den aktuella perioden är det möjligt att bygga ca 2300 bostäder, där flertalet är flerbostadshus i centrala lägen i både Staffanstorps och Hjärups tätorter. Bostadsbyggnadstakten bedöms vara ca 460 bostäder per år. Förutsatt att de flesta av bostadsbyggnadsplanerna genomförs kan Staffanstorps planberedskap möjliggöra att antalet nya bostäder motsvarar den förväntade befolkningsutvecklingen (enligt kommunens befolkningsprognos).

Bakgrund

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen med syftet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla följande uppgifter:

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

I riktlinjerna för bostadsförsörjning ska kommunen ange mål för bostadsutveckling och redovisa hur kommunen avser uppnå mål och strategier med konkreta insatser. Enligt lagen skall kommunen minst en gång per mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen vilka skall antas av kommunfullmäktige.

PBL, översiktsplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen ansvarar dels för bostadsförsörjningen, dels för planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Plan- och bygglagen är kopplad till bostadsförsörjningen på två grundläggande punkter:

- *Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet* är ett allmänt intresse (2 kap 3 § PBL) och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpning av denna lag.
- Vid översiktsplanering kräver författningen bland annat en redovisning av *hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.* (2010:900) 3 kap 5 § PBL

Bostadsförsörjningsprogram Staffanstorp 2017-2021 togs fram och samråddes med länsstyrelsen 2017. En snäv tidplan medförde att bostadsförsörjningsprogrammet antogs utan större förändring efter länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen påpekade att Staffanstorps bostadsförsörjningsprogram inte uppnådde lagens krav och behövde beakta nationella och regionala mål, planer och program, beskriva bostadsbehovet för särskilda grupper samt formulera mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och hur dessa ska uppnås. De senaste åren har riktlinjerna omarbetats för att uppfylla lagkraven samt uppdaterats vad gäller statistik och aktuella kommunala mål och direktiv.

Andra lagar kopplade till bostadsförsörjning

Tabellen nedan visar hur Staffanstorps kommun förhåller sig till andra lagar som är kopplade till bostadsförsörjning, var ansvarsområden ligger samt vilka olika dokument som används i arbete med att uppfylla lagstiftningen.

Lag	**Ansvarsområde**	**Kommunala dokument**
Socialtjänstlag (2001:453) (SoL)	Arbetsmarknadsnämnden	Lokalförsörjningsplan
Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)	Omsorgsnämnden	Lokalförsörjningsplan
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	Kommunfullmäktige	Kommunen har ingen allmännytta
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar	Kommunstyrelsen	Riktlinjer för markanvisning och exploatering
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning	Kommunstyrelsen	– Integrationsplan – Bostadstrategi

TABELL 1. ANDRA LAGAR KOPPLADE TILL BOSTADSFÖRSÖRJNING.

Nationella och regionala mål, planer och program

I både översiktsplanen och riktlinjer för bostadsförsörjning ska kommunen redovisa hur mål och insatser har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen och hållbar utveckling.

Det nationella övergripande målet avseende bland annat samhällsplanering, bostadsmarknad och bostadsbyggande 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*." (jfr prop. 2020/21:1 Utgiftsområde 18 - samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik).

Regeringens mål för bostadsmarknaden eftersträvar långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Staffanstorps kommun arbetar dessutom utifrån regionala och mellankommunala utvecklingsplaner och strategier. Några av dessa är Skånes regionala utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030, Strukturbild för Skåne och Strukturplan för MalmöLundregionen – 2035. I dessa dokument fastställs målsättningar och strategier för den regionala utvecklingen. Nedan sammanställs några av de gällande regionala målbilderna och strategierna i ljuset av Staffanstorps kommuns arbete med dem.

Valfrihet, attraktionskraft och livskvalitet

I Staffanstorps kommuns gällande översiktsplan arbetades med visionen "framtidens kommun" och fem olika identitetsbärare. Detta har bidragit till att skapa förutsättningar för en god livskvalitet för de som bor och verkar i kommunen. I pågående arbete med *Översiktsplan 2020-2040* förfinas tankarna och kommunen planerar vidare för valfrihet, attraktionskraft och livskvalitet.

Ett av kommunens mål är att valfriheten av boende och omsorg ska öka för medborgaren. Genom att öka valfriheten får alla möjlighet att utvecklas och leva i sin egen takt och på sitt eget sätt.

I framtidens Staffanstorp erbjuds attraktiva livsmiljöer som ser till alla behov för livets alla faser och framför allt erbjuder det boende som människor eftersträvar vid en given punkt i livet. Därför ska det i kommunen finnas ett gott utbud av attraktiva, varierade och kollektivtrafiknära bostäder samt service till dem som redan bor och till dem som väljer den livskvalitet som Staffanstorp erbjuder.

Läget

Staffanstorps kommun har ett strategiskt läge mellan tillväxtstäderna Malmö och Lund samt ingår i Öresundsregionen och Greater Copenhagen. Sturup/Malmö Airport samt Kastrup/Köpenhamns flygplats finns i kommunens närområde.

Staffanstorps kommun arbetar aktivt med att stärka sin roll i sitt regionala sammanhang genom att aktivt skapa attraktiva och varierade livsmiljöer som utgår från orternas unika värden och kvaliteter. Kommunen möjliggör för olika bostadsformer och service, effektiva pendlingsmöjligheter, och skapar förutsättningar för ett attraktivt företagsklimat.

Hållbar tillväxt

Den viktigaste faktorn som styr markanvändningen i översiktsplaneringen är närheten till attraktiv kollektivtrafik. Närheten ska utnyttjas effektivt i form av bostäder, service och verksamheter. På detta sätt kan landsbygden utvecklas samtidigt som vi hushåller med marken och skyddar odlingslandskapet samt bygger en kommun som lever upp till våra visioner.[1]

För kommunen är tillväxt av både bostäder och företag viktig och aktiviteter som ökar tillväxten ska prioriteras. En del i att skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv i kommunen är att tillgången till mark, lokaler och bostäder är god.[2] Staffanstorps kommun växer både befolknings- och företagsmässigt. Kommunen är en företagsinriktad kommun och har under många år tillhört de kommuner i Sverige som placerar sig högt. År 2020 rankades Staffanstorp på tredje plats i Skåne i lokalt företagsklimat och sjätte plats i riket.[3]

Det aktiva tillväxtarbetet i kommunen går i linje med både Skånes och MalmöLundregionens vision av regionen som stark tillväxtmotor. Etablering av BMW:s lager- och Microsofts serveranläggning i kommunen bidrar till målet att göra Skåne internationellt attraktivt.

Kollektivtrafik

I Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2020-2030 anges som strategi att vid tätortsutbyggnad ska kollektivtrafiken vara strukturbildande för nya bostads- och verksamhetsområden. Detta betyder att utbyggnad i första hand sker i lägen där tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Därmed kan tillgängligheten till kollektivtrafiken stärkas och befintliga system användas maximalt.

Staffanstorp kommun arbetar för att förtätning och nya bostäder så långt som möjligt planeras utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät samt förskolor och skolor.

Staffanstorps ligger mellan regionens största tillväxtmotorer Malmö och Lund och har en större utpendling än inpendling, dock har inpendlingen ökat kraftigt de senaste åren bl.a. till följd av att flera verksamheter valt att förlägga sig i Staffanstorp. I dagsläget går bussar och tåg till och från Malmö och Lund ca var tionde minut i rusningstid från både Staffanstorp och Hjärup.

I nuläget pågår planering för en ny regional busslinje, en BRT (bus rapid transport) som kommer att gå direkt från Staffanstorp till Malmö C. En mer långsiktig planering pågår för eldrivna superbussar på Simrishamnsbanans banvall från Malmö till Staffanstorp (via Nordanå) och vidare mot både Lund och Dalby (via Kyrkheddinge) som ytterligare ger möjlighet att välja attraktiv kollektivtrafik. I Nordanå planeras för en utveckling av orten som är beroende av förbättrad kollektivtrafik. I Staffanstorp finns flera pågående förtätningsprojekt (bl.a. Sockerstan och Södra Stanstad) samt pågående utbyggnad (Vikhem) som genom dessa planer kommer att få en än mer attraktiv kollektivtrafik.

Södra stambanan mellan Malmö och Lund är en högtrafikerad tvåspårig sträcka som i dagsläget når kapacitetstaket under stora delar av dygnet. För närvarande pågår utbyggnad till fyra spår mellan Flackarp och Arlöv. Planering för bostäder med effektivt markutnyttjande på västra sidan (Västerstad) om spåret i Hjärup pågår.

[1] Framtidens kommun – perspektiv 2038
[2] Näringslivsstrategi för Staffanstorps Kommun
[3] Lokalt Företagsklimat 2020 – Svensk Näringsliv

Blandad bebyggelse och förtätning

På nationell nivå finns dokumentet *Vision Sverige 2050* där förtätning är en utvecklingsstrategi. Samma gäller på regional nivå där förtätningsbehov beaktas i olika strukturplaner som en strategi för bostadsbyggande av en god livsmiljö.

Staffanstorps kommun arbetar aktivt, genom sin planering, för att skapa en variation av olika bostadstyper och upplåtelseformer, bl.a. genom gestaltningsprogram eller inriktningsbeslut. I den kommande översiktsplanen, *Översiktsplan 2020-2040*, är alla tätorter, Staffanstorp, Hjärup, Kyrkheddinge och Nordanå markerade som möjliga för förtätning. För närvarande pågår även en förtätningsutredning som avses klarlägga vilka platser i tätorterna Hjärup och Staffanstorp som är lämpliga för förtätning. Genom förtätning av våra orter uppstår liv och rörelse vilket samtidigt ökar tryggheten i vårt samhälle.

Mellankommunalt samarbete för ökad tillväxt

Förändrade omständigheter i omkringliggande kommuner påverkar tillväxtutvecklingen i Staffanstorp och vice versa. För att förstärka samarbete och förbättra det ömsesidiga beroendet mellan närliggande kommuner gäller det att ha ett kollektivt förhållningsätt i gemensamma strategiska och praktiska frågor. Mellankommunalt samarbete har bl.a. tagit sig följande uttryck:

MalmöLundregionen (MLR)

MalmöLundregionen är ett mellankomunalt samarbete mellan Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup (sedan 2019), Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge där syftet är att vara ett samarbetsforum för strategiskt viktiga utvecklingsfrågor. 2016 antog styrelsen Strukturplan MalmöLundregionen – gemensam målbild 2035 som avser att underlätta arbetet med gemensamma utmaningar och stärka en fortsatt positiv utveckling, bl.a. gemensamma intressen vid investeringar i infrastruktur samt mer rationell regional bostadsförsörjning. För att uppnå målbilden Sveriges bästa livsmiljö tar MalmöLundregionen gemensam ställning för att planera för en väl fungerande bostadsförsörjning i regionens alla delar. Bostadsbyggandet måste gå i takt med befolkningsökningen. Befintliga, såväl som nybyggda bostäder, måste finnas med olika lägen, storlekar och upplåtelseformer för att hushåll med olika förutsättningar och livsstilar ska finna en lämplig bostad.

Staffanstorps kommun arbetar aktivt för att skapa förutsättningar för att uppnå balans på bostadsmarknaden bl.a. genom att i kommande översiktsplan peka ut förtätningsmöjligheter och ytor för framtida bostads- och stadsbebyggelse som motsvarar bostadsbehovet för den förväntade befolkningsökningen.

Kommungemensam målbild och strukturbild för Höjeå-området

Lunds kommun och Staffanstorps kommun bedrev 2017-2018 ett gemensamt målarbete om hur, var och med vilka etapper som gränsområdet mellan de båda kommunerna kring Höjeå ska utvecklas i samband med att en ny pågatågstation tas i bruk år 2024. Arbetet resulterade i en Målbild (Höjeå stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare) och en Strukturbild där fokus har legat på vilka ytor som inte bör bebyggas, att hitta de viktigaste kopplingarna och på att identifiera i vilken ordning de områden som kan bebyggas bör utvecklas. Under 2019 tog Lund och Staffanstorp fram förslag till överenskommelse om utökad samverkan mellan kommunerna i området kring kommungränsen vid Höje å. I denna ingick inte Strukturbilden och Lunds kommun betraktar den som ett arbetsmaterial.

Staffanstorps kommun arbetar i linje med Målbilden och Strukturbilden bl.a. genom att peka ut de första etapperna av bostadsbebyggelse, s.k. urbana byar inom området i den kommande översiktsplanen, *Översiktsplan 2020-2040*.

Staffanstorp arbetar för ökat bostadsbyggande

Staffanstorps kommun arbetar för att tillgodose det behov av bostäder som riktlinjer för bostadsförsörjning pekar ut. Kommunen behöver planera för att kunna bygga i genomsnitt omkring 450 bostäder per år för att möta efterfrågan och en växande befolkning. Kommunens planberedskap för de kommande fem åren är god.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

De riktlinjer Staffanstorps kommun har för bostadsbyggande, bostadsutveckling och bostadsförsörjning är följande:

- ## Kommunen ska, genom god mark- och planberedskap, skapa förutsättningar för en befolkningsökning i en omfattning som medger en service i balans och en resursmässigt hållbar tillväxt.

- Kommunens trygghetsarbete ska tydligare integreras i den fysiska planeringen genom t.ex. trygghetsstrategi och belysningsplan.

- Vid markanvisningar ska en variation av bostadsutbud eftersträvas.

- Möjligheten att omvandla centrala verksamhetstomter till attraktiva bostadsområden ska undersökas

- Kommunens lokalförsörjning garanteras genom verksamheternas lokalförsörjningsplaner samt en strategisk lokal- och fastighetsplanerare knuten till utbildningsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen.

- Metod för kunskapsspridning inom stadsbyggnadsförvaltningen och lokalförsörjningsgruppen, för att förankra målbild, kunskap och kompetens ska utvecklas.

- ## Efterfrågan på byggklara fribyggartomter ska tillgodoses, genom att planläggning av nya görs, minst i takt med tomtförsäljningen.

- I markanvisningsprojekt skall fribyggartomter skapas där det är möjligt

- Nytt arbetssätt för att förankra behov av bostadstyp så tidigt så möjligt i planprocessen ska tas fram

- Förtätning och nya bostäder skall så långt som möjligt planeras utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät samt förskolor och skolor.

- För att kunna genomföra översiktsplanens ambitioner avseende förtätning ska ett förtätningsprogram för Staffanstorps tätort tas fram.

- Ett ökat bostadsbyggande ska främjas med förutsättningar för ett varierat boende med olika upplåtelseformer. Det gör att flyttkedjor kan bildas som gör att äldre och billigare bostäder kan bli lediga.

- Detaljplanera för att möjliggöra ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper.

- Stimulera tillkomsten av såväl seniorboenden som trygghetsboenden i Staffanstorp och Hjärup.

- Planera ortsutveckling utifrån varje orts unika värden.

- I Staffanstorps och Hjärups centrala delar ska en högre bebyggelse främjas

Underlag till bostadsförsörjning

Staffanstorps bostadspolitiska mål

Kommunfullmäktiges mål 2019-2022

För mandatperioden 2019-2022 har kommunen uttryckt politisk vilja, målsättning och inriktning inom fyra politikområden:

• *Frihet, trygghet och ansvarskänsla*

Frihet, trygghet och ansvarskänsla är grundläggande värden för Staffanstorps kommun och är en naturlig utgångspunkt för kommunens verksamhet i hela dess bredd.

• *Attraktivitet, tillväxt och rörlighet*

Staffanstorp ska vara en attraktiv kommun med trivsamma småstadsmiljöer, god kommunal kärnverksamhet och ett gynnsamt företagsklimat.

• *Service och tillgänglighet*

Staffanstorps kommun ska leverera rätt service i rätt tid, med hög kvalitet och god effektivitet.

• *Ekonomiskt ansvarstagande*

Staffanstorps kommun ska även fortsatt kännetecknas av ekonomisk stabilitet och resurserna ska användas effektivt, ansvarsfullt och med fokus på kärnverksamheten.

Handlingsprogram 2019-2022

Staffanstorps kommun har ett handlingsprogram för 2019-2022 som utgör grunden för de kommande årens inriktning av politiken för Staffanstorps kommun och som sätter upp mål och riktning för beslut och verksamhet inom följande sju områden: Under respektive område redovisas nedan det som rör bostadsförsörjning.

• Skola och förskola

• Vård och omsorg

Antalet äldre ökar såväl i Staffanstorp som i landet. Det är viktigt att man värnar om en god livskvalitet för de äldre i samhället. Viljan att själv forma sitt liv förändras inte bara för att man blir äldre. Även om vissa funktioner blir nedsatta och man behöver ha stöd och hjälp ska man kunna välja sitt eget boende. Därför måste alternativa boendeformer skapas. Det är viktigt att kunna välja den service och det boende som passar den äldres livssituation. Eget boende med hemtjänst, trygghetsboende och särskilt boende är exempel på boendevarianter som ska finnas tillgänglig i kommunen. Trygghetsboende är ett boende som till största del finansieras av den boende själv och som erbjuder såväl social stimulans, trygghet och ofta närhet till omsorgsvårdande och/eller sjukvårdande personal. Lag om valfrihet i omsorgen ska fortsätta råda i Staffanstorps kommun. Utvärdering görs kontinuerligt under mandatperioden.

Under mandatperioden ska Staffanstorps kommun därför genomföra följande:

- Anvisa lämplig mark för, och utarbeta koncept för trygghetsboende.

• Kultur och fritid

• Samhälle och miljö

Många människor söker sig till sydvästra Skåne av olika anledningar, inte minst för studier och arbete. Staffanstorps kommun är attraktiv att bosätta sig i. En trygg kommun med god service, varierat boende och låg skatt. Staffanstorp har, med sitt eget rika och växande näringsliv och närheten till stora arbetsplatser, en unik möjlighet att erbjuda människor ett gott boende med möjlighet till arbete och utbildning. Bra vägnät och goda allmänna kommunikationer är emellertid en förutsättning för detta.

Under mandatperioden ska Staffanstorps kommun därför genomföra följande:

- Satsa på ett varierat boende inom centrala delar av Staffanstorp och Hjärup.
- Nordanå ska kunna fortsätta att växa i harmoni med det befintliga. En fortsatt tillväxt i Nordanå är viktigt för att kunna erbjuda och verka för kommunal service samt kollektivtrafik.
- Förtäta i de centrala samhällena. Exempelvis gamla Busstorget (Södra Stanstad), området kring Roos damm med flera.

• Trygghet och säkerhet

• Arbetsmarknad, individomsorg och integration

Sverige har under de senaste åren tagit emot en oproportionerligt stor andel av flyktingar som anlänt till EU. 163 000 personer sökte asyl i Sverige under enbart år 2015. Aldrig förr hade så många människor kommit till Sverige på så kort tid. Situationen blev snabbt ohållbar och i oktober samma år slöts en migrationspolitisk uppgörelse mellan de flesta av riksdagens partier. I januari 2016 fattade riksdagen beslut om en ny lag som tvingar kommunerna att ta emot nyanlända. Staffanstorp tvingades mellan åren 2016-2018 att ta emot ca 300 personer trots att många bostäder saknas, vilket tvingar fram tillfälliga lösningar. Det främjar inte integrationen och staten måste ändra sitt förhållningssätt och ta sitt ansvar. Vi ska underlätta för dem som kommer att bli en del av det svenska samhället. Men ansvaret att lära sig det svenska språket, att utbilda sig, att bli självförsörjande och att skaffa jobb ligger på de enskilda individerna. I takt med att anhöriginvandringen ökar kommer situationen bli svårare. Redan kort tid efter att nyanlända kommit till kommunerna har anhöriga börjat ansluta. Även om det finns försörjningskrav vid anhöriginvandring är lagstiftningens undantag omfattande, vilket gör att kostnaderna för detta kommer att bli stora. Att som en del andra kommuner gjort, köpa in bostäder i stor skala eller bygga modulbostäder med risk för utanförskapsområden, är inget som Staffanstorps kommun kommer att medverka till. Det vore djupt orättvist och dessutom vore det att riskera kommunens ekonomi. Att människor arbetar lägger grunden för hela samhällsekonomin. Samtidigt innebär ett arbete egen inkomst, självständighet och möjlighet till självförverkligande för individen. En tillvaro utan arbete leder ofta till passivitet och likgiltighet. Den som under en period i livet inte har arbete ska kunna räkna med samhällets stöd, men samhället ska kunna ställa krav tillbaka.

Under mandatperioden ska Staffanstorps kommun därför genomföra följande:

- Boende till nyanlända ska ordnas på ett ekonomiskt försvarbart vis, och inga särskilda förturer i bostadsköer eller likande ska råda. Under etableringstiden som är två år har den nyanlände ansvar för att finna ett eget boende. Efter etableringsperioden upphör kommunens ansvar för boende.
- Den så kallade anvisningslagen behöver antingen kraftigt reformeras eller avskaffas, så att det kommunala självstyret återupprättas i denna fråga. I den mån Staffanstorps kommun tvingas placera nyanlända ska placering ske i den miljö där förutsättningar för mottagande är som mest gynnsamma och den socioekonomiska strukturen på bästa sätt främjar integration.

• Ekonomi och kvalitet

Trygghetsdirektiv

För att ytterligare stärka tryggheten i kommunen beslutades i mars 2020 om ett särskilt trygghetsdirektiv. Direktivet innebär bl.a. att arbeta in trygghetsfrågorna i översiktsplanen, arbeta fram en belysningsplan samt att identifiera offentliga platser som av allmänheten upplevs som mindre trygga samt att lämna förslag på fysiska åtgärder som skulle kunna bidra till en ökad trygghet. Direktivet innebär också att utreda och lämna förslag till planering för nya bostadsområden (t. ex. trygghetsboenden för äldre och. s.k. gated communities) där säkerhet för de boende är väl integrerat redan i planeringsstadiet.

Kommunens planeringsverktyg

Staffanstorps näringslivstrategi

Näringslivsstrategi för Staffanstorps kommun antogs av Kommunstyrelsen 2016-10-31. Fokusområdet ligger på att utveckla företagsklimatet i kommunen genom de följande strategiska målområdena:

1. Tillväxt och etablering
2. Samverkan
3. Nyföretagande och innovation
4. Service och kommunikation
5. Utbildning, arbetsmarknad och sysselsättning

En viktig del i att skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv i kommunen är att tillgången till mark, bostäder och lokaler är god.[4]

[4] Näringslivsstrategi för Staffanstorps Kommun

Riktlinjer för markanvisning och exploatering

Sedan januari 2015 ska kommunerna enligt Plan- och bygglagen, 6 kap §39-42 anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige.

Syftet med riktlinjerna är att exploatörer som är intresserade av att exploatera mark i Staffanstorps kommun på ett tydligt sätt ska veta vad det innebär att teckna avtal om markanvisning eller exploateringsavtal med kommunen. Riktlinjerna anger grundläggande principer för utbyggnad, fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra villkor av större betydelse av att ingå avtal. Riktlinjerna redovisar även under vilka förhållanden som Kommunen avser att ingå avtal.

Staffanstorps riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal antogs av kommunfullmäktige 2016.

Fysisk planering

Översiktsplan

Utgångspunkten för Staffanstorps kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är den gällande Översiktsplanen, *Framtidens Kommun – Perspektiv 2038*. Översiktsplanen är ett visionärt dokument som skapar framtidsbilden för Staffanstorp. En vision för översiktsplanering är att:

> *I framtidens Staffanstorp erbjuds en livsmiljö som ser till alla behov för alla livets faser och framförallt att erbjuda alla det boende som människor eftersträvar vid en given punkt i livet.*

Riktlinjerna har ett kortare perspektiv än en översiktsplan och även en mer konkret beskrivning av det pågående arbetet med detaljplaner för kommande bebyggelse. Lokalisering av ny bebyggelse skall utgå från översiktsplanen och dess markanvändningskartor.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan, *Översiktsplan 2020-2040*. Sammanfattningsvis kommer kommunens nya översiktsplan att fortsätta mot samma mål och förfina det goda arbete som inleddes i *Framtidens Kommun – perspektiv 2038*. Den nya översiktsplanen beräknas antas i slutet av 2021.

År 2040 kan Staffanstorps kommun inrymma 40 000 invånare och 7000 nya bostäder. Det innebär en befolkningsökning på 622 invånare årligen under de närmaste 20 åren. Det är en befolkningsutveckling som kan möjliggöras genom att framför allt huvudorterna Hjärup och Staffanstorp utvecklas genom omvandling, förtätning och viss utbyggnad av nya bostadsområden.

Den kommande översiktsplanen ger med god marginal möjlighet att bygga de drygt 300 bostäder per år som behövs för att för att möta efterfrågan och en växande befolkning fram till år 2040.

Detaljplaner

Detaljplanering anger hur ett begränsat område i en kommun skall bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaneringen i Staffanstorp siktar på att skapa varierade bostadsområden både vad gäller storlek och upplåtelseform. Variation och flexibilitet är viktiga framgångsfaktorer. De detaljplaner som är under framtagande samt under utbyggnad redovisas i avsnittet ortsutveckling på sidan 42.

Trafik- och mobilitetsstrategi

Trafik- och mobilitetstrategin, antagen 2021, utgör den strategiska delen av Trafik- och mobilitetsplanen och pekar ut inriktningsområden, strategier och arbetsområden. Den är ett inriktningsdokument som ska bidra till att utveckla kommunen i önskad riktning. Strategin ska stötta kommunen i strävan mot en hållbar utveckling genom att visa hur trafiksystemet och beteendepåverkande åtgärder ska utvecklas i samverkan med markanvändning och övrig fysisk planering.

Samordning med olika aktörer

Staffanstorps kommun deltar kontinuerligt i samordnade insatser avseende infrastruktur, bostäder och verksamheter, på både regional och mellankommunalnivå. Länsstyrelsen, Region Skåne, Skånetrafiken och Trafikverket är de organen som vi samordnar regelbundet.

Angående mellankommunalt samarbete deltar Staffanstorps kommun i MalmöLundregionen, ett strategiskt samarbete tillsammans med 11 andra kommuner från sydvästra Skåne. Detta med syfte att lyfta upp styrkor och bredd samarbeta med praktiska frågor. (se sidan 10)

Det finns ett stort intresse att bygga i Staffanstorps kommun och kommunen träffar regelbundet exploatörer som är intresserade av att bygga i kommunen. Dessa samlas i ett intressentregister. Kommunen genomför också regelbundna exploatörsträffar där de exploatörerna som finns med i intressentregistret bjuds in. Vid träffarna redogörs för vilka projekt som är på gång. Staffanstorps kommun deltar även regelbundet på mässor och branschdagar för att träffa aktörer som vill bygga i kommunen.

Lokalförsörjningsplaner

Lokalförsörjningsplaner ska beskriva lokalbehovet under kommande tio år och mer detaljerat behov för de första fem åren. Staffanstorps kommun har tagit fram lokalförsörjningsplaner för omsorgsnämnden, barn- och utbildningsnämnden och beredningen för kultur-, fritids- och demokratifrågor.

Omsorgsnämndens lokalförsörjningsplan ansvarar för utbud av bostäder/boende för grupperna äldre och socialpsykiatri som är skyddade enligt Socialtjänstlag (SoL). Även bostäder/boenden inom ramen för Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) omfattas av omsorgsnämndens lokalförsörjningsplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen har initierat en lokalförsörjningsgrupp. Gruppen är ett förvaltningsöverskridande samarbete som syftar att delge kunskap om lokal/bostadsbehov, ha en gemensam bild och utveckla arbetssätt och rutiner som underlättar för gruppen att förutse, planera, beställa och agera strategiskt och på rätt tid under hela planeringsprocessen. Kommunens lokalförsörjning garanteras genom verksamheternas lokalförsörjningsplaner samt en strategisk lokal- och fastighetsplanerare knuten till utbildningsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen.

Seniorplattformen

De äldres perspektiv har en viktig plats i kommunens långsiktiga planering. Dokumentet *Seniorplattformen för år 2016 - 2021*[5] speglar kommunens utgångspunkter, riktning, ambitioner och prioriteringar för arbetet riktat till kommunens äldre invånare.

[5] (Seniorplattformen, 2017)

Bostadstrategi för nyanlända

För att underlätta för nyanländas etablering i kommunen har en integrationsplan samt en bostadstrategi antagits av kommunfullmäktige 2016-06-13. Bostadsstrategin uppdateras regelbundet i takt med att behoven förändras.

Bostads- och tomtkö

Efter beslut fattat av kommunfullmäktige 2017-04-24 har den kommunala tomt- och villakön avvecklats. De sista fribyggartomterna fördelades vid årsskiftet 2017/2018. Därefter kommer enstaka fribyggartomter att förmedlas direkt på marknaden via fastighetsmäklare.

Bostadskön förmedlas nu på Boplats Syd ett bostadsförmedlingsbolag vars utbud av hyresrätter består av både kommunala och privata hyresvärdar från 11 skånska kommuner.

Diskussion

Ett viktigt mål för Staffanstorps kommun är att ha en bra planberedskap. Huvudanledningen till detta är att vara väl rustad vid konjunkturuppgångar och möta marknadens efterfrågan på byggbar mark. Detta skapar i sin tur krav på flexibilitet vilket i praktiken innebär att planerna skall vara tillåtande och inte reglera detaljutformning.

I nuläget gör kommunen bedömningar för bostadsbyggande utifrån omgivande bebyggelsestruktur och efterfrågan på vilken typ av bostäder och upplåtelseformer som finns som kan ingå i projektet för att bredda bostadsutbudet på orter och på landsbygden.

Kommunen tar regelbundet hjälp av externa analytiker för att analysera bostadsmarknaden, samt hur priserna på olika bostadstyper förändras över tid. Detta görs för att bättre kunna identifiera bostadsbehov och göra bättre kalkyler för områdena, men även för att planera bättre.

För att ytterligare utveckla kommunens planeringsarbete kan efterfrågeanalyser förfinas för att fånga ett bredare spektrum av det kommunala bostadsbehovet, samt få en bredare bild av för att underlätta planering, lokalisering och spridning av de olika upplåtelseformer och bostadstyper mer träffsäkert genom kommunens tätorter och landsbygden och gentemot grupperna på bostadsmarknaden.

Demografi

2020 växte Skåne med 14 058 individer till 1 389 336 invånare. Befolkningsökningen i länet är stor, speciellt i sydvästra delen. Skånes befolkning motsvarar ca 13 % av Sveriges befolkning.

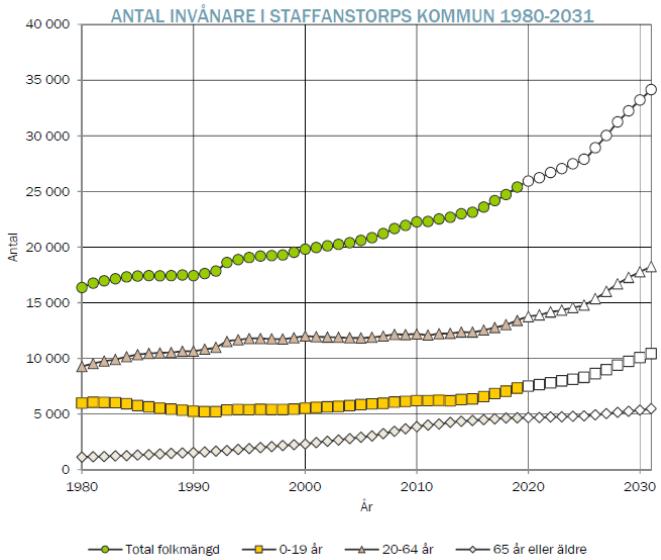
Befolkningen i Staffanstorps kommun har också stadigt ökat de senaste åren. 2020 hade kommunen 25 883 invånare. Både regionala och interna prognoser prognostiserar en ännu större utveckling i framtiden.

Befolkningsutveckling - historik och prognos

Region Skånes befolkningsprognos för perioden 2019 -2028 anger en ökande befolkningsutveckling. Fram till 2028 väntas Skånes folkmängd öka med ca 124 000 personer som innebär en total befolkning på 1 486 000 personer. Skåne har generellt en högre befolkningstillväxt än riket som helhet. Samma prognos ger Staffanstorps kommun under perioden 2019-2028 en befolkningsökning med totalt 3 133 personer.

Figur 1 nedan visar Staffanstorps egen beräkning, både en historiskt (1980 – 2020) och en 10 års prognos (2021–2031) av befolkningsutvecklingen i kommunen. Under prognosperioden kommer folkmängden i Staffanstorps kommun att öka med 7 918 invånare, från 26 222 till 34 140 personer.

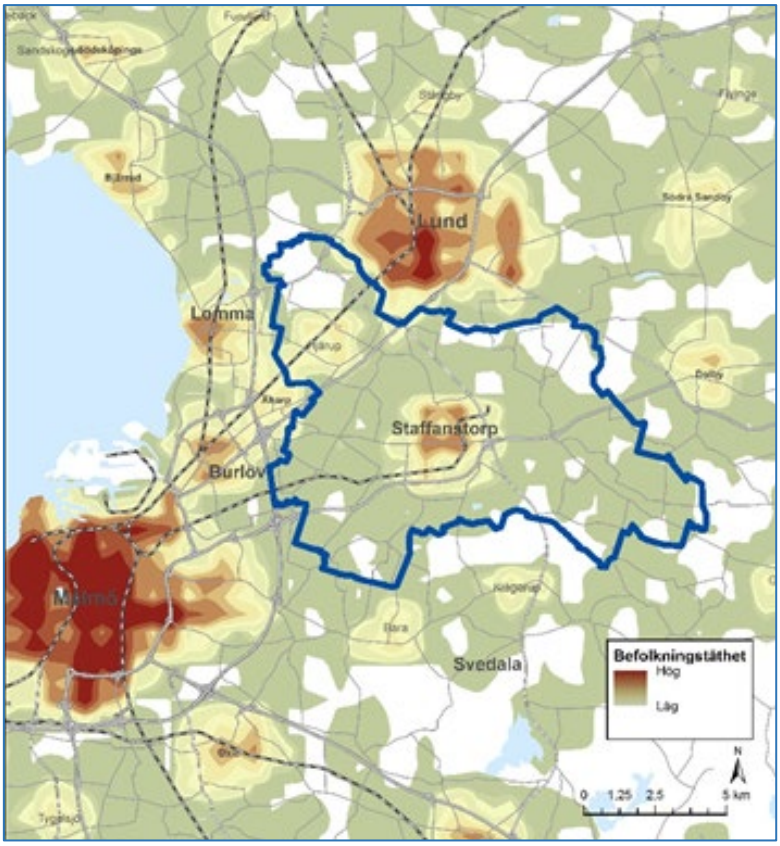
Både Region Skånes och Staffanstorps kommuns egna beräkningar prognostiserar en ökande befolkningsutveckling. Det är dock värt att påpeka att prognoser brukar bli osäkrare ju längre tidshorisont de har. Konjunkturförändringar, från globala till lokala, kan påverka bostadsplaneringen, bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen negativt. Därför ger de fem första åren (2021 – 2025) en lite säkrare bild av framtidens befolkningsutveckling.



FIGUR 1. ANTAL INVÅNARE I STAFFANSTORPS KOMMUN 1980 – 2030, PROGNOS FR.O.M. 2020
KÄLLA: STATISTICON

Befolkningstäthet

År 2020 var invånarantalet i kommunen 25 883. Då kommunen är 108 km2 innebär detta en befolkningstäthet på 240 personer/km2 i jämförelse med 126 personer/km2 i Skåne. Kommunens befolkning har under perioden 2011-2020 ökat med 3 587 personer. Ökningen beror dels på att det föds fler personer i kommunen än vad som dör och att inflyttningen är större än utflyttningen, framförallt från andra länder och från andra skånska kommuner.

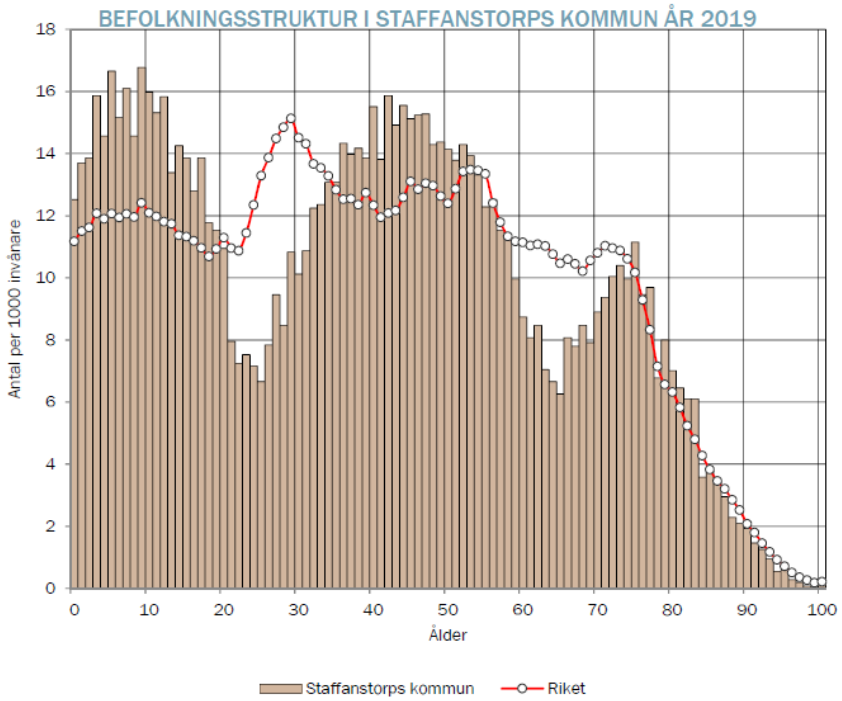


FIGUR 2. KARTA ÖVER BEFOLKNINGSTÄTHET I OCH RUNT STAFFANSTORP KOMMUN.
KÄLLA: RAMBÖLL

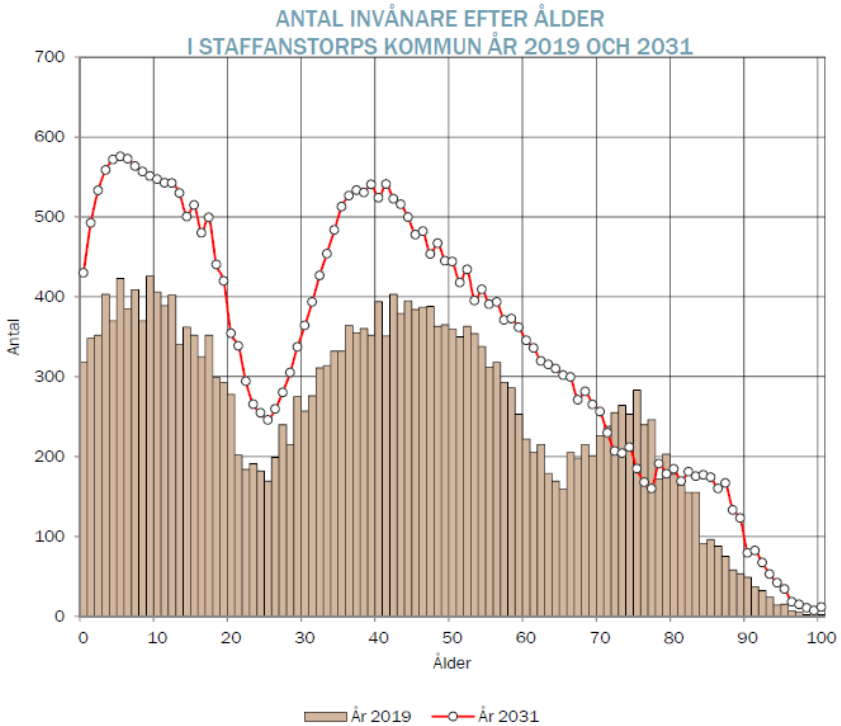
Befolkningsstruktur

I Figur 3 nedan visas befolkningsstrukturen i kommunen och i riket för år 2019. Befolkningsstrukturen anger hur stor andel varje åldersgrupp utgör av hela folkmängden. Andelen uttrycks i promille. Som exempel kan nämnas att åldern 9 år är den enskilt största åldersgruppen i kommunen och utgör 17 promille av hela folkmängden år 2019. I de delar som kommunens åldersstruktur avviker från rikets så innebär detta att kommunen har relativt fler eller färre invånare i den åldern än vad som finns i riket.

FIGUR 4 nedan visar hur befolkningsstrukturen kommer att se ut 2031. Nästan alla åldrar kommer att öka i antal jämför med år 2019, med ett tydligare undantag för ålderklasen 65-79 som kommer att minska istället.

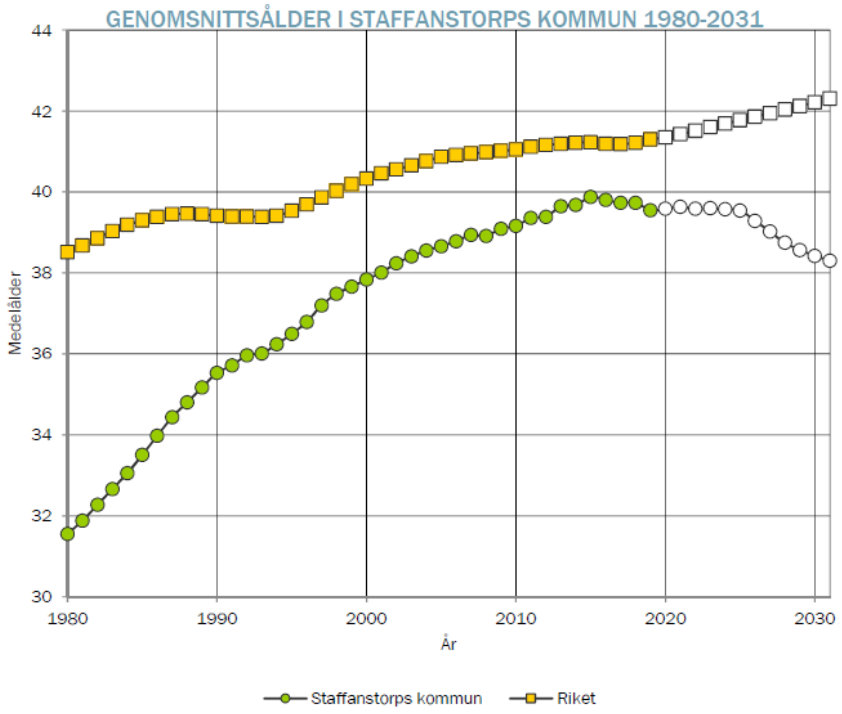


FIGUR 3. BEFOLKNINGSSTRUKTUR I STAFFANSTORPS KOMMUN ÅR 2019
KÄLLA: STATISTICON



FIGUR 4. ANTAL INVÅNARE EFTER ÅLDER I STAFFANSTORPS KOMMUN ÅR 2019 OCH 2031.
KÄLLA: STATISTICON

Staffanstorp kommuns befolknings genomsnittliga ålder har, som redovisas i nedanstående figur, under lång tid varit väsentlig lägre än rikets. Genomsnittsåldern i kommunen var 1,75 år lägre än i riket år 2019. Men prognosen visar en trendvändning och år 2031 förväntas snittåldern i kommunen vara 4 år lägre än rikets.



FIGUR 5. GENOMSNITTSÅLDER I STAFFANSTORPS KOMMUN 1980-2031.
KÄLLA: STATISTICON

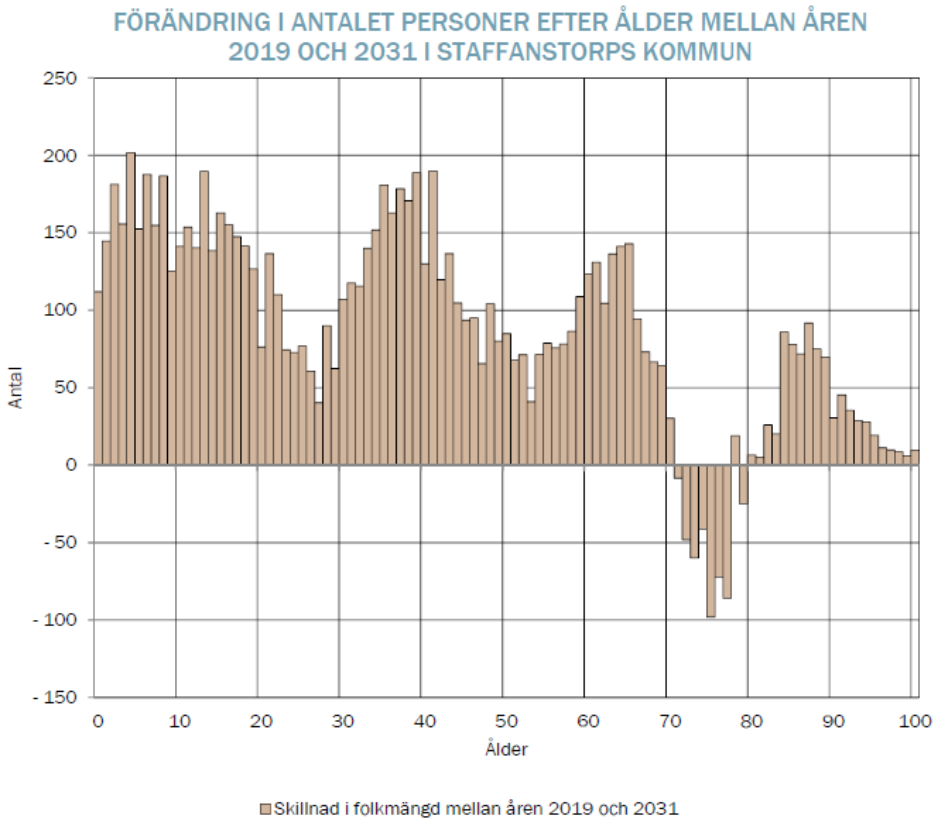
Ålderssammansättning

Befolkningsutvecklingen i de olika åldersgrupperna ser olika ut under prognosperioden, vilket illustreras i de följande två graferna nedan. Först redovisas de olika åldersklasserna med befolkningssiffror och i det andra redovisas de olika åldersklassernas förändringar under perioden 2019-2031 (prognos)

Tabell 1A: Folkmängd i Staffanstorps kommun efter åldersklass

Ålder / År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
0-5	2 214	2 192	2 225	2 256	2 300	2 331	2 356	2 483	2 633	2 803	2 939	3 059	3 162
6-9	1 590	1 630	1 679	1 722	1 742	1 745	1 798	1 847	1 932	2 005	2 072	2 153	2 244
10-12	1 197	1 244	1 234	1 260	1 247	1 340	1 346	1 412	1 410	1 480	1 526	1 589	1 632
13-15	1 054	1 122	1 155	1 221	1 258	1 255	1 279	1 285	1 390	1 419	1 485	1 485	1 545
16-18	976	1 024	1 024	1 049	1 097	1 131	1 188	1 240	1 252	1 293	1 304	1 396	1 420
19-24	1 330	1 333	1 357	1 396	1 428	1 450	1 467	1 584	1 675	1 778	1 852	1 874	1 927
25-44	6 273	6 378	6 394	6 458	6 507	6 586	6 691	7 040	7 445	7 867	8 215	8 511	8 797
45-64	6 103	6 340	6 474	6 608	6 706	6 856	6 946	7 101	7 261	7 446	7 612	7 779	7 941
65-79	3 358	3 258	3 225	3 168	3 105	3 018	2 989	3 008	3 051	3 130	3 194	3 307	3 409
80-100	1 301	1 406	1 455	1 561	1 650	1 763	1 837	1 911	1 969	2 009	2 041	2 048	2 063
Totalt	25 396	25 926	26 222	26 699	27 040	27 475	27 898	28 911	30 018	31 232	32 239	33 201	34 140

FIGUR 6. ANTAL INVÅNARE I STAFFANSTORPS KOMMUN EFTER ÅLDERSKLASS (PROGNOS)
KÄLLA: STATISTICON



FIGUR 7. BEFOLKNINGSUTVECKLING FÖR PERIODEN 2019-2031 (PROGNOS)
KÄLLA: STATISTICON

Delområdesprognos 2020 – 2030

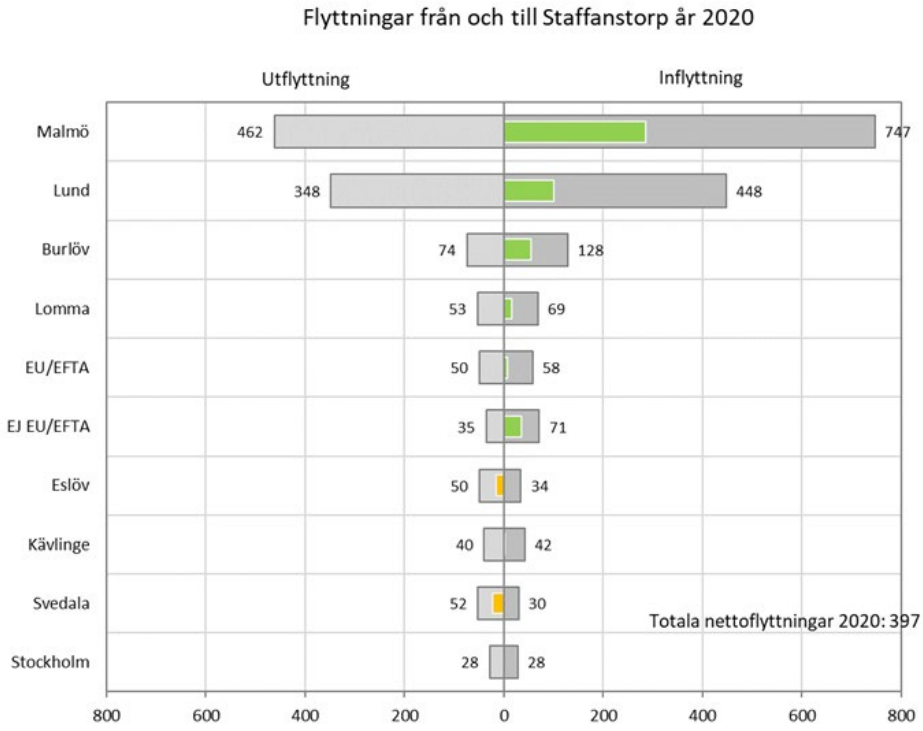
I Uppåkra och Hjärup (karta se sid 42) prognostiseras det ske stora befolkningsökningar under perioden 2020-2030. Under denna period förväntas Uppåkra öka med 745 invånare och Hjärup med 3 467 invånare. Staffanstorp har under samma period en prognostiserad ökning med 4 272 invånare. Tabellen nedan visar prognosen för befolkningsutveckling i Staffanstorps sex områdesindelningar.

Delområde	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Staffanstorp	16 497	16 959	17 185	17 409	17 811	18 337	18 780	19 320	19 887	20 391	20 769
Hjärup	5 715	5 723	5 838	5 952	6 166	6 758	7 327	7 907	8 504	9 008	9 182
Kyrkheddinge	1 265	1 281	1 283	1 285	1 286	1 315	1 343	1 372	1 400	1 428	1 456
Tottarp	1 076	1 077	1 078	1 079	1 080	1 081	1 082	1 082	1 083	1 083	1 083
Beden	528	529	530	530	531	531	531	532	532	532	532
Uppåkra	865	867	940	1 014	1 087	1 162	1 237	1 337	1 437	1 537	1 610

FIGUR 8: BEFOLKNINGSUTVECKLING PER DELOMRÅDE - PROGNOS FR.O.M. 2020
KÄLLA: STATISTICON

Flyttmönster

I diagrammet nedan redovisas antalet inflyttade, utflyttade och flyttningsnettot av invånare för 2020. Staplarna visar flyttnettot och antal personer som ökar respektive minskar på grund av flyttningarna. De tre orterna som är störst till antalet både för in och utflyttning är Malmö, Lund och Burlöv. Malmö och Lund sticker ut som de två orterna som är populärast för att flytt till men även för att flytta från. Flyttnettot visar även att det flyttar in fler till Staffanstorp än vad det flyttar ut under 2020.



FIGUR 9. FLYTTNINGAR FRÅN OCH TILL STAFFANSTORPS KOMMUN 2020
KÄLLA: STATISTICON

Marknadsförutsättningar

Staffanstorps bostadsmarknad är en del av den starkt växande Malmö-Lundregionen. Med den omedelbara närhet som finns till både Malmö och Lund med mycket goda kommunikationer, med både kollektivtrafik, bil och cykel skapas förutsättningar att vara en viktig del i regionens utveckling.

Staffanstorps kommun har dessutom ett bra utbud av skolor och fritids- och kulturaktiviteter, tillgång till grönområde. En annan aspekt som har betydelse för attraktivitet är trygghet i boendet. Bostadspriser i Staffanstorp är i förhållande till andra orter eller kommuner fördelaktiga.

Utbildning, arbetsmarknad och sysselsättning

Staffanstorps kommun har en lite högre andel av befolkning med minst tre år eftergymnasial utbildning jämfört med Skåne och riket. Trenden avseende högutbildade i Staffanstorp har varit stigande de senaste fem åren. I Staffanstorps kommun är andelen sysselsatta hög jämfört med regionen och riket. Både antalet sysselsatta och befolkningen i förvärvsarbetande ålder i Staffanstorp har ökat. Medelinkomsten är den fjärde högsta bland Skånes kommuner och högre än genomsnittet för hela landet. I kommunen råder ett gott företagsklimat.

Arbetslösheten 18-64 år har legat på samma nivå om 4,1 procent sedan 2017. En ökning av arbetslösheten till 4,5 procent skedde under 2020, vilket med största sannolikhet kan härledas till pandemin. Motsvarande siffra för riket är 6,4 procent[6]. Överlag är arbetsmarknadssituationen i Staffanstorp mycket gynnsam. Det har sedan 2017 skett en kontinuerlig ökning av andelen förvärvsarbetande och siffran för 2019 är 85,1 procent. Motsvarande siffra för riket är 79,3 procent. 2019 hade Staffanstorp högst andel förvärvsarbetande i en jämförelse med de skånska kommunerna.

I Svenskt näringslivs ranking av företagsklimatet i de svenska kommunerna 2019, placerade sig Staffanstorps kommun på tredje plats. År 2020 fick Staffanstorp en sjätteplacering av 290 kommuner. Det är fjärde året i rad Staffanstorps kommun placerar sig bland de tio främsta i landet.

Pendling

Staffanstorp är en utpendlarkommun, även om inpendlingen har ökat kraftigt de senaste åren. Då Staffanstorps kommun är en attraktiv plats att bo på och har ett bra läge med goda kollektivförbindelser till både Malmö och Lund kommer orterna i kommunen fortsatt till stora delar bestå av utpendlare.

Det sker ett antal nyetableringar av företag främst i Staffanstorps tätort och en utökning av antalet arbetsplatser. Vi ser även en ökad efterfrågan på verksamhetsmark och fler aktörer ser fördelen med läget i Malmö-Lundregionen. Den snabba hanteringen av plan- och byggärenden, i kombination med hög planberedskap ökar attraktiviteteten och ger tydlighet till verksamheter som vill etablera sig.

2018 var inpendlarantal 4321 personer medan utpendlarna var 9028 personer [7]. 2020 fanns det 499 bilar per 1000 invånare.

[6] Statistik Kolada och SCB
[7] Personbilar i trafik - Regionfakta

Inpendling till Staffanstorp

Det största antalet inpendlare till Staffanstorp år 2018 pendlade in från Malmö där antalet pendlare uppgick till 1 190(+144,9 % sedan år 2000) följt av Lund med 906 (+55,9 %), Svedala med 238 (+96,7 %) och Kävlinge där antalet pendlare uppgick till 213 (+108,8 %).

Inpendling till Staffanstorp

Bostadskommun	Pendlare 2018	Förändr. 2000 till 2018	Tillv. (%)
Malmö	1 190	704	144,9
Lund	906	325	55,9
Svedala	238	117	96,7
Kävlinge	213	111	108,8
Burlöv	207	112	117,9
Eslöv	205	116	130,3
Trelleborg	164	113	221,6
Sjöbo	158	62	64,6
Lomma	148	63	74,1
Vellinge	101	55	119,6
Skurup	97	42	76,4
Landskrona	94	69	276,0
Helsingborg	75	53	240,9
Hörby	68	27	65,9
Ystad	52	24	85,7
Övriga	410	202	97,1
Totalt	4 326	2 195	103,0

Källa: SCB (RAMS). Observera att data för Öresundspendling avser år 2015

TABELL 2. INPENDLING TILL STAFFANSTORPS KOMMUN
KÄLLA: KÄLLA: SCB (RAMS).
OBSERVERA ATT DATA FÖR ÖRESUNDSPENDLING AVSER ÅR 2015

Tabell ovan visar att inpendlingen under en 18-årsperiod (2000-2018) ökat 103 %. Ökning mellan åren 2017-2018 ligger på cirka 4 %.

Utpendling från Staffanstorp

Det största antalet utpendlare från Staffanstorp år 2018 pendlade ut till Malmö där antalet pendlare uppgick till 4032 (+14,2 % sedan år 2000) följt av Lund med 2 913 (+10,8 %), Burlöv med 383 (-9,2 %) och Lomma där antalet pendlare uppgick till 199 (+38,2 %).

Utpendling från Staffanstorp

Arbetsställekommun	Pendlare 2018	Förändr. 2000 till 2018	Tillv. (%)
Malmö	4 032	842	26,4
Lund	2 913	310	11,9
Burlöv	383	-39	-9,2
Lomma	199	55	38,2
Öresundsreg. (DK)	183	156	577,8
Helsingborg	175	100	133,3
Svedala	161	40	33,1
Kävlinge	126	47	59,5
Stockholm	123	31	33,7
Eslöv	117	33	39,3
Landskrona	87	33	61,1
Trelleborg	79	29	58,0
Vellinge	65	24	58,5
Göteborg	45	25	125,0
Kristianstad	37	0	0,0
Övriga	478	151	46,2
Totalt	9 203	1 837	24,9

Källa: SCB (RAMS). Observera att data för Öresundspendling avser år 2015

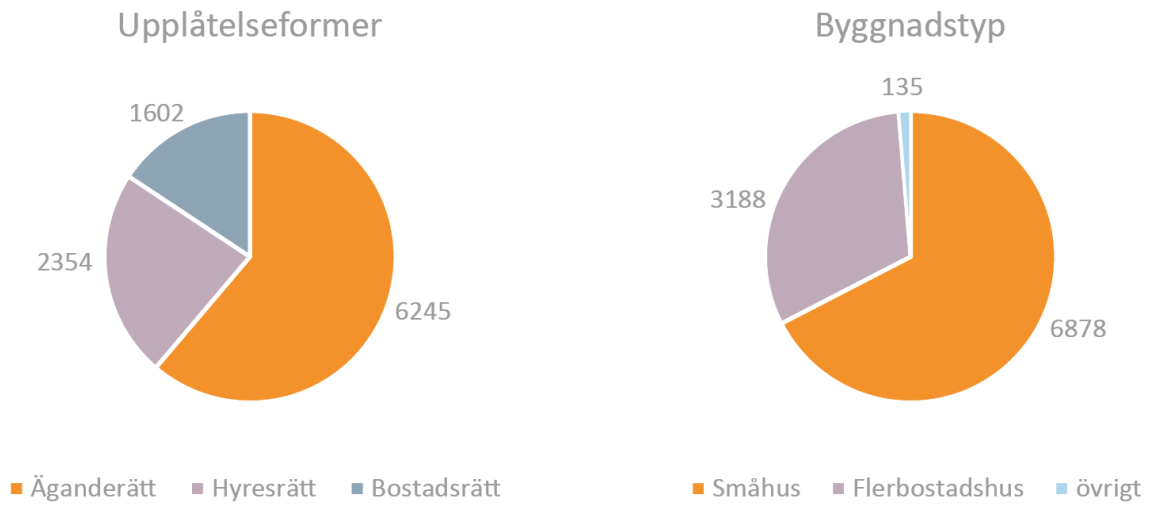
TABELL 3. UTPENDLING FRÅN STAFFANSTORPS KOMMUN
KÄLLA: KÄLLA: SCB (RAMS).
OBSERVERA ATT DATA FÖR ÖRESUNDSPENDLING AVSER ÅR 2015

Tabell ovan visar att utpendlingen under en 18-årsperiod (2000-2018) ökat 18,7%. Ökning mellan åren 2017-2018 ligger på cirka 3%.

Boende och hushåll

Drygt hälften av Sveriges befolkning, 52 procent, bor i ett småhus. De allra flesta av dessa bor i ett småhus som hushållet äger.[8] De svenska hushållen lägger ca en fjärdedel av sin disponibla inkomst på boendet. Störst är andelen för hushåll i hyresrätt, 28% jämför med 20% för bostadsrätt och 16 % för småhus i äganderätt (2017). I Bostadsmarknadsanalysen påpekas att den högre andelen för hushåll i hyresrätt inte beror på att de har högre boendeutgift utan på att de i genomsnitt har lägre disponibel inkomst.

Staffanstorps kommun har 10201[9] hushåll. I varje hushåll bor i genomsnitt 2,6 individer jämför med 2,2 personer per hushåll i Skåne. En av förklaringarna till det är att det bor fler barnfamiljer i kommunen. Det är vanligast att bo i småhus (67%) och i äganderätt (61%). Andelen hushåll som bor i flerbostadshus är 31 procent. Figur 10 nedan visar antal och andel hushåll som bor i de olika boendeformerna.



FIGUR 10. BOSTADSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ UPPLÅTELSEFORM OCH BYGGNADSTYP, 2019.
KÄLLA: SCB, STATISTICON, STAFFANSTORPS KOMMUN

Bostadsmarknad

2017 var det första året som bostadsbyggnationen motsvarade Länsstyrelsens beräkning av det årliga behovet, ca 7000 bostäder enligt Bostadsmarknadsanalysen 2018. Det byggdes i alla delar av länet och i tillräcklig omfattning. 2020 färdigställdes 7835 bostäder vilket är lägre än rekordåret 2019 då 9155 bostäder färdigställdes.[10]. Nyproduktionen är fortfarande på en hög nivå. Hur pandemin fortsatt har påverkat bostadsbyggandet är ännu oklart. Det generella läget på bostadsmarknaden är att det fortfarande finns underskott på bostäder, dvs. tillskottet räcker inte för att tillgodose allas behov.

Hinder för bostadsbyggande är enligt analysen ekonomiska, i form av höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner att få lån. Bostadsbyggande bromsas även på grund av brist på byggarbetskraft samt byggherrarnas brist på intresse.

Staffanstorps redovisar i analysen ett generellt underskott på kommunens bostadsmarknad. Detta innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Kommunen uppger dock balans för

[8] SCB, Boende i Sverige 2021-04-22
[9] Från 2019, ÖP 2020-2040 granskningshandling
[10] Bostadsmarknadsanalys 2021

flera grupper såsom särskilt boende för personer med funktionsnedsättning och äldre samt även för anvisade nyanlända, den senaste är en förändring från 2020.

Förutsatt att de flesta av Staffanstorp kommuns bostadsbyggnadsplaner genomförs kan antalet nya bostäder komma att motsvara den förväntade befolkningsutvecklingen (enligt kommunens befolkningsprognos). Kommunen har inte bostadsföretag i egen regi utan hyresmarknaden består av privata fastighetsägare. Många av dem är anslutna till bostadsförmedlingen Boplats Syd.

Bostadskö

Bostadskösystemet i kommunen sker genom mellankommunal samverkan.[11] Boplats Syd är ett bostadsförmedlingsbolag vars utbud av hyresrätter består av både kommunala och privata hyresvärdar från 11 skånska kommuner. Den som vill hyra en bostad i kommunen ansluter sig till Boplats Syd, betalar en köavgift och kan söka genom hela beståndet i de anslutna kommunerna. Tabellen nedan redovisar förmedlade lägenheter samt kötid för hyresmarknaden i Staffanstorps kommun.

	2019	2020
Förmedlade lägenheter	129	170
Genomsnittlig kötid	849	966
Kötid för en 1:a	876	823
Kötid för en 2:a	776	932
Kötid för en 3:a	917	1072
Kötid för en 4:a		
Kötid för en 6:a		1667

TABELL 4. BOSTADSKÖ I DAGAR FÖR HYRESRÄTTER I STAFFANSTORPS KOMMUN
KÄLLA: BOPLATS SYD

Bostadsmarknad - diskussion

En viktig aspekt i synen på Skånes bostadsmarknad är att denna är tudelad. Detta märktes särskilt tydligt efter Finanskrisen 2009 där Danmark påverkades stort med stora värdeminskningar i fastighetsbeståndet vilket gav avtryck även i Skåne, medan övriga delar av Sverige hade en något bättre utveckling.

De senaste åren har bostadsbyggandet varit historiskt högt och mer än tredubblats sedan 2015. Åren 2018– 2019 färdigställdes 149 respektive 200 bostäder i kommunen vilket vida överstiger tidigare mål om 100 bostäder.

Bostadspriserna har gått upp under pandemin.

[11] Mellankommunal samverkan i sydvästra Skåne (MalmöLundregionen)

Bostadsutveckling

Boverkets prognos är att bostadsbyggandet ökar med 8 procent i år, då det påbörjas 61 700 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Nästa år ökar byggandet med 4 procent då 64 000 bostäder påbörjas. Trots en kraftigt minskad befolkningsprognos behöver det enligt Boverkets bedömning tillkomma cirka 59 000 bostäder per år fram till 2029. När det gäller Skåne har Länsstyrelsen beräknat behovet till ca 7 000 nya bostäder per år för att komma i balans år 2030. År 2020 var bostadsbyggandet högt i Sverige. Det färdigställdes drygt 50 000 bostadslägenheter. I Skåne byggdes 7835 bostäder, lägre än rekordåret 2019 (9155 bostäder), men fortfarande en hög nivå. Under 2019 var 14 procent av nybyggnationen äganderätter, 54 procent hyresrätter och 32 procent bostadsrätter. Dock tenderar nyproduktion att framförallt rikta sig till de som redan har en bostad, befintliga invånare som ofta bor i närområdet.

I bostadsmarknadsenkäten uppskattar kommunerna att det kommer börja byggas cirka 9 850 bostäder 2020 och cirka 10 680 2021. Utfallet för 2020 blev 7835 och länsstyrelsen konstaterar att uppgifterna om förväntat byggande alltid är överskattade.

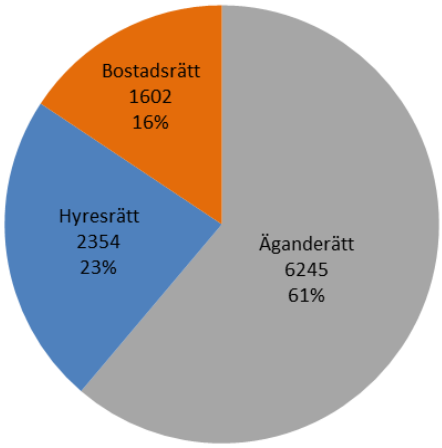
Enligt Länsstyrelsen beräknades 2015 Staffanstorp ha ett bostadsbehov av ca 100 bostäder per år till och med 2030.[12] Tidigare har kommunfullmäktige haft som mål att Staffanstorps kommun skall ta fram detaljplaner för 100 bostäder per år. Befolkningsprognoserna och därmed bostadsbehovet har sedan dess ökat.

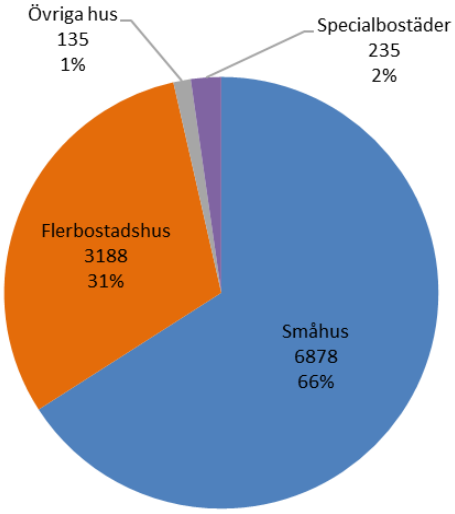
I Staffanstorps kommun har antalet byggda bostäder varierat kraftigt de senaste tio åren. Detta har främst berott på konjunktursvängningar, där finanskrisen 2008 hade en stor inverkan. År 2010 uppstod ett negativt flyttnetto mot Danmark vilket hade stor inverkan på den skånska bostadsmarknaden. De efterföljande åren hade Skåne ett relativt lågt bostadsbyggande jämfört med Göteborg och Stockholm. Det låga bostadsbyggandet skapade ett stort bostadsunderskott i Skåne vilket nu har resulterat i att flertalet kommuner sedan 2015 har fått en stor volym nybyggda bostäder. 2017 hade Staffanstorp den största nybyggnationen av bostäder på nio år och då antalet beviljade bygglov för nybyggnation av bostäder var 160. De senaste åren har bostadsbyggandet varit fortsatt högt, mer än tredubblat sedan 2015. Åren 2018– 2019 färdigställdes 149 respektive 200 bostäder i kommunen vilket vida överstiger tidigare mål om 100 bostäder.

[12] Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner, 2015 (Länsstyrelsen Skåne)

Befintligt bostadsbestånd

Staffanstorps kommun hade ca 10201[13] bostäder 2019. Bostadsbeståndet domineras av småhus[14] (67%) i äganderätt (61 %). Detta är till stor del ett resultat av den stora byggnation som skedde under 60- och 70-talet med stora villaområdesutbyggnader. I den centrumomvandling som skedde på 90-talet tillkom flera bostäder i flerbostadshus med en tonvikt på hyresrätter. De senaste åren har det i flerbostadshusen i huvudsak tillkommit bostadsrätter men mot bostadsrätterna är det fortfarande en övervikt till förmån för hyresrätten.





FIGUR 11. BOSTADSBESTÅND EFTER UPPLÅTELSEFORM, 2019
FIGUR 12. BOSTADSBESTÅND EFTER HUSTYP, 2019

Tabell 5 och 6 nedan redovisar bostadsbeståndet efter upplåtelseform och hustyp efter delområde.

Tätort	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Total	Andel i kommunen
Staffanstorp	1718	1426	3747	6891	66,4%
Hjärup	533	120	1349	2002	19,3%
Kyrkheddinge	52	0	394	446	4,3%
Tottarp	23	20	303	346	3,3%
Uppåkra	17	0	248	265	2,6%
Beden	10	0	175	185	1,8%
Landsbygd	39	36	169	244	2,4%
Total	2392	1602	6385	10379	
Andel	23,0%	15,4%	61,5%		

TABELL 5. BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND EFTER UPPLÅTELSEFORM DELAD PER OMRÅDE, 2019
KÄLLA: BOSTADSPACK, SCB

[13] Från 2019, ÖP 2020-2040 granskningshandling
[14] Där även radhus ingår

Tätort	Småhus	Flerbostadshus	Övriga	Specialbostäder	Totalt	Andel i kommunen
Staffanstorp	4153	2433	82	223	6891	66,4%
Hjärup	1473	480	37	12	2002	19,3%
Kyrkheddinge	414	25	7	0	446	4,3%
Tottarp	331	11	4	0	346	3,3%
Uppåkra	261	0	4	0	265	2,6%
Beden	180	4	1	0	185	1,8%
Landsbygd	244	0	0	0	244	2,4%
Total	7056	2953	135	235	10379	
Andel	68,0%	28,5%	1,3%	2,3%		

TABELL 6. BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND EFTER HUSTYP DELAD PER OMRÅDE, 2019
KÄLLA: BOSTADSPACK, SCB

Bostadsutveckling och prognos

Kommunen kan inte styra byggandet, utan enbart skapa förutsättningar för att byggnation ska kunna genomföras. I den sista delen i dessa riktlinjer för bostadsförsörjning redovisas de pågående och i närtid kommande detaljplanerna för bostadsbebyggelse.

I den årliga bostadsmarknadsanalysen som Länsstyrelsen i Skåne gör noteras det en stor differens mellan vad som planeras och vad som verkligen blir av. För hela Skåne är denna skillnad upp mot 50%, vilket delvis hänger ihop med att planer ofta överklagas och blir försenade. Både tiden för detaljplanering och det faktiska genomförandet utifrån marknadens intresse är svårt att styra och det gör att en planberedskap över tid behöver vara större än den befolkningsökning som kommunen vill uppnå.

Bostadsutvecklingsprognosen för detta dokument har beräknats ur ett optimistiskt prognosscenario. I tabellen 7 och 8 redovisas en fem- (2022-2026) och en tioårig prognos (2022 – 2031). I båda prognoserna överstiger Staffanstorps plankapacitet Länsstyrelsens tidigare bedömningar av bostadsbyggande i kommunen. Förutsatt att de flesta av bostadsbyggnadsplanerna genomförs kan Staffanstorps planberedskap möjliggöra att antalet nya bostäder motsvarar den förväntade befolkningsutvecklingen (enligt kommunens befolkningsprognos).

Prognos 2022-2031	
Antal nya bostäder (2031)	3904
Nya bostäder per år (medel)	390
Befolkning 2031	34140
Genomsnitt ökning per år	792
Procentuell förändring per år	2,7%

TABELL 7. BOSTADSUTVECKLING, PROGNOS.

Prognos 2022-2026	
Antal nya bostäder (2026)	1229
Nya bostäder per år (medel)	266
Befolkning 2026	28911
Genomsnitt ökning per år	538
Procentuell förändring per år	2%

TABELL 8. BOSTADSUTVECKLING, PROGNOS

Det är värt att påpeka här också att prognoser brukar bli osäkrare ju längre tidshorisont de har. Konjunkturförändringar och andra förutsättningar kan påverka bostadsplaneringen, bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen. Därför ger de fem första åren (2022 – 2026) en lite säkrare framtidsbild av befolkningsutveckling och bostadsbyggande.

Figur 13 nedan visar både en historisk och en prognos av bostadsutvecklingen kopplade till befolkningsutveckling. Beräkningar är baserade på ett korttidsscenario som innehåller mindre osäkerhet avseende de kommande fem åren.

FIGUR 13. BOSTADSUTVECKLING OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING, HISTORISKT OCH PROGNOS.
KÄLLA: INTERN KALKYL, STATISTICON

Läge och behov 2022-2026

Bostadmarknadsanalys för Skåne (2021) anger att det råder obalans i de flesta kommuner i Skåne. Bara 15% av kommunerna anger ha en balans på sina bostadsmarknader. I bostadsmarknadsenkäten uppskattar kommunerna att det kommer börja byggas drygt 20 000 bostäder de närmaste två åren, 2020 och 2021. Därmed skapas förutsättningar för att bostadsmarknaden i Skåne ska komma i balans för de stora grupperna av befolkningen och på de flesta platser.

I dagsläget råder det obalans på bostadsmarknaden i Staffanstorps kommun som helhet. I Hjärup och Staffanstorp efterfrågas alla typer av bostäder. Även på landsbygden finns det ett underskott av småhus, vilket är en förändring jämfört för några år sedan.

Enligt Staffanstorp kommuns befolkningsprognos kommer kommunen att öka med ca 8000 personer de närmaste tio åren, vilket då skulle innebära ett genomsnittligt behov av drygt 300 nya bostäder/år. Enligt kommunens bostadsbyggnadsplan kommer Staffanstorp att bygga 460 bostäder/år. Förutsatt att de flesta av bostadsbyggnadsplanerna genomförs kan Staffanstorps planberedskap möjliggöra att antalet nya bostäder motsvarar den förväntade befolkningsutvecklingen.

Olika grupper efterfrågar olika bostäder

Människor befinner sig i olika faser och livsomständigheter när de efterfrågar en bostad. Kommunen reglerar inte bostadsbyggandet men däremot har kommunen en skyldighet att skapa förutsättningar för att möjliggöra en bostadsmarknad i balans. I framtidens Staffanstorp erbjuds attraktiva och trygga livsmiljöer som ser till alla behov för alla livets faser och framförallt erbjuder det boende som människor efterfråga vid en given punkt i livet.

Barnfamiljer

En stor del av de som söker bostäder i Staffanstorps kommun är barnfamiljer. De efterfrågar småhus eller större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola. Det innebär att pågående planering av bostadsområden med allt från radhus till fribyggartomter är viktig för att tillgodose efterfrågan. I takt med en utbyggnad av nya bostadsområden är det också viktigt att utbyggnaden av infrastruktur, service och skolor går i takt med bostadsutbyggnaden.

Studenter, unga vuxna

Unga vuxna och studenter söker ofta ett boende i närliggande storstäder eller på studieorter. De som vill bo kvar söker ofta mindre, billiga och funktionella hyresrätter gärna med närhet till kollektivtrafik. Kommunens närhet till storstäder gör att ungas flyttbenägenhet från kommunen är nästan dubbel så stor som rikets.

Bostadsmarknaden för studenter i Staffanstorp, liksom alla kommuner i stormalmö, befinner sig i obalans. Det finns generellt få lediga lämpliga bostäder till den här gruppen. En annan faktor att unga vuxna inte är tillräckligt ekonomiskt starka för att efterfråga befintligt utbud av bostäder.

Staffanstorps kommun generella satsning på bostadsbyggande med variation av upplåtelseformer och storlekar syftar även att underlätta skapandet av flyttkedjor som kan frigöra bostäder för bland annat unga vuxna som vill bo kvar i kommunen.

Äldre

Andelen äldre i befolkningen i Sverige förväntas öka med 30 procent mellan 2010 och 2050, enligt SCB:s befolkningsprognos. Därmed finns det grund för att specifikt titta på en befolkningsprognos för åldern 65 och äldre.

I Staffanstorps kommun kommer andelen individer äldre än 80 år öka kraftigt de närmaste åren (se Demografi sid 20 ff). Den demografiska påverkan på bostadsbehovet kommer att vara påtaglig. Bland målgruppen finns även en stor vilja att bo kvar hemma vilket sätter krav på alternativa boendeformer. Den äldre befolkningen efterfrågar i flera fall efter seniorbostäder eller lägenheter med närhet till service samt hiss i huset.

Det bostadspolitiska målet för den här gruppen är att *utbudet att seniorbostäder och trygghetsboende ska öka*. Kommunen ska stimulera tillkomsten av dessa boendeformer i både Staffanstorp och Hjärup (se sidan 15).

Seniorboenden och trygghetsboenden

Seniorboende är vanliga bostäder avsedda för personer över en viss ålder, tex 55 år och som prioriterar funktionalitet och tillgänglighet i boendet och närmiljön. Seniorboenden kan vara tillgängligt utformade och/eller erbjuda ett utbud av service och aktiviteter. Seniorboende finns både i Staffanstorp och i Hjärup

Ett trygghetsboende är en ny boendeform för personer över 70 år som inte har det vårdbehov som krävs för särskilt boende för äldre, utan som av främst otrygghet eller ensamhet vill flytta till nytt boende. På boendet finns sociala aktiviteter, gemensamhetsytor och tillgång till viss extra service. Omsorgsförvaltningen ska, i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen verka för att trygghetsboenden byggs i kommunen under mandatperioden. Förvaltningen håller en kontinuerlig dialog med exploatörer och utövare som har anmält sitt intresse för att bygga och driva trygghetsboenden i kommunen. I dagsläget diskuteras ett trygghetsboende i centrala Staffanstorp och två boenden i Hjärup. Enligt uppgift från intressenterna kan inflyttning tidigast ske år 2022/2023, i de fall diskussionerna realiseras. När trygghetsboendena är färdigställda kommer omsorgsförvaltningen att samverka med entreprenörerna kring marknadsföringsinsatser samt införa kontrollfunktioner för att säkerställa att boendeformens kriterier uppfylls.

Bostäder/boende för grupper enligt lagstiftning

Här redovisas bostadsförsörjning för samhällsgrupper som omfattas av olika lagar, bland andra, Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Särskilt boende

Särskilt boende är en behovsprövad biståndsinsats enligt socialtjänstlagen. 12 procent av de personer som är 80 år och äldre i Sverige bor på särskilt boende [15]. Staffanstorps kommun arbetar aktivt för att öka valfriheten inom de områden som kommunen ansvarar för. Samtliga särskilda boende i Staffanstorps kommun drivs på entreprenad av privata utförare där den enskilde själv får välja vård- och omsorgsboende enligt lag (2008:962) om valfrihetssystem (LOV).

Verksamhet för särskilt boende finns i Staffanstorp och Hjärup.

Tre nya särskilda boenden stod klara under 2019. Under 2020 gjordes åtta lägenheter på Magnoliagården om till dagvårdsverksamhet för att bättre motsvara efterfrågad volym.

[15] Socialstyrelsen, Socialtjänstinsatser till äldre 2019

Lokalens namn, adress	Utförare	Antal lägenheter	Hyrs av
Magnoliagården, Norregatan 6 A	Förenade Care	75	Staffanstorps Kommunfastigheter AB
Klöverlyckan, Centrumstigen 4	Klöverlyckan ek. förening	11	HSB
Sockerstan, Amarantgatan 12	Humana Omsorg AB	72	Humana Omsorg
Villa Vikhem, Vikhems byagata 100	Vardaga	40	Vardaga
Villa Roos Park, Annerovägen 1	Vardaga	63	Vardaga

TABELL 10: AKTUELL LOKALSITUATION FÖR VERKSAMHET SÄRSKILT BOENDE
KÄLLA: LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN FÖR OMSORGSNÄMNDEN 2020–2030

Bostadsbeståndet för särskilt boende uppgår totalt till 261 lägenheter.

Under perioden 2018-10-30 till och med 2020-10-30 beviljades 291 personer särskilt boende. I genomsnitt motsvarar det drygt 11 procent av de personer som är 80 år och äldre i Staffanstorp. Andelen 65 år och äldre med beslut om särskilt boende var 2019 2,9 procent i Staffanstorp. Utifrån prognosen har 230 personer som är 80 år eller äldre i Staffanstorp behov av särskilt boende under år 2030.

Tack vare de tre nya boendena bör behovet vara tillgodosett för de kommande tio åren när det gäller att verkställa biståndet särskilt boende. Dock kommer omsorgsförvaltningen att följa den demografiska utvecklingen väldigt nära under de kommande åren för att säkerställa lokalbehovet på lång sikt. Ett osäkerhetsmoment i prognoserna är att personer från andra kommuner kan ansöka om särskilt boende i Staffanstorp. Systemet med endast privata utförare i huvudsakligen privatägda lokaler innebär också att en enskild aktörs beslut om att avveckla verksamheten får stora konsekvenser för tillgången på platser.

LSS- boende

LSS är en rättighetslag som ska garantera vuxna personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får. Av de insatser som LSS ger rätt till är det i första hand boende med särskild service (LSS-boende), korttidsvistelse/korttidstillsyn samt daglig verksamhet som är lokalintensiva.

Idag bedrivs samtliga boenden i kommunen av Frösunda, efter upphandling enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

Lokalens namn, adress	Utförare	Antal vårdplatser/ lägenheter	Hyrs av
Torget 7A	Frösunda AB	7	Staffanstorps kommunfastigheter AB
Nevisborg 19	Frösunda AB	5	SBB
Nevisborg 11	Frösunda AB	10	SBB
Borggårds allé*	Frösunda AB	6	Darlin fastigheter i Malmö AB
Åkershus 28	Frösunda AB	7	Newsec, Stopstorp KB
Åkershus 26	Frösunda AB	5	Staffanstorps kommunfastigheter AB

TABELL 11: AKTUELLA LOKALER FÖR LSS-BOENDE OCH KORTTIDSVISTELSE/-TILLSYN
KÄLLA: LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN FÖR OMSORGSNÄMNDEN 2020–2030

Mot bakgrund av nuvarande beläggning på befintliga LSS-boenden, sammanvägt med behov på kort och på lång sikt, är det omsorgsförvaltningens bedömning att ytterligare boenden inom ramen för LSS behövs. Beroende på ålderskategori, eventuell funktionsnedsättning och andra behov kommer framtida bostäder/boenden att behöva målgruppsanpassas.

Jour- och träningslägenhet samt socialt kontrakt

Arbetsmarknadsförvaltningen har ett kontinuerligt behov av att kunna tillhandahålla olika former av boende. Verksamheten är lagstyrd och det finns reglerat i Socialtjänstlagen vilka grupper som ska prioriteras.

Jourlägenheter innebär att kommunen har ett litet antal lägenheter som kan nyttjas vid akuta behov såsom vid tex våld i nära relationer där det finns ett skyddsbehov av en vuxen person samt barn.

Sociala kontrakt innebär att kommunen har förstahandskontrakt på lägenheter och hyr ut i andra hand till personer som bedömts ha så små förutsättningar att få ett eget kontrakt att socialtjänstlagen måste tillämpas. Målgruppen för socialt kontrakt är varierad och utgår från olika omständigheter såsom tex hemlöshet, missbruksproblematik, våld i nära relationer, social, medicinsk eller psykisk ohälsa. En prioriterad grupp är ungdomar i de övre tonåren som bedöms klara ett eget boende med stöd, träningslägenhet, i stället för placering i familjehem när det av någon anledning inte är möjligt/lämpligt att bo med sin ursprungsfamilj.

För att tillgodose framtida behov av sociala kontrakt avser kommunen att i kommande exploateringsavtal avtala med exploatören att kommunen ska ha löpande tillgång till ett överenskommet antal lägenheter.

Nyanlända (bosättningslagen)

Staffanstorps kommun har enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, ansvar att tillhandhålla bostäder för den har gruppen. Kommunen har tagit emot flyktingar på anvisning av migrationsverket sedan 2016.

Anvisningstalet för 2022 är 36. Tabellen nedan visar migrationsverkets anvisningstal några år bakåt i tiden. Dock pausades anvisningarna stor del av 2020 med anledning av pandemin och detta har fått till följd att ett större antal anvisats (60) under 2021. Denna höga anvisningstakt har

medfört att svårigheterna med att finna lämpliga bostäder återigen har ökat då det inte hinner bli den genomströmning i de befintliga bostäderna som planerats för (24 månaders boende som längst).

2019	2020	2021	2022
54	44	41	36

TABELL 13. MIGRATIONSVERKETS ANVISNINGSTAL

Många kommuner rapporterar en rådande brist på hyreslägenheter. Än svårare är det att hitta boenden som har en rimlig yta eller hyresnivå för den här gruppens stora familjer och deras betalningsförmåga. Hyresmarknaden kräver oftast en anställning och inkomst och godtar inte etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst.

Staffanstorps kommun har inget allmännyttigt bostadsföretag men har enstaka egna bostäder som hyrs ut till några nyanlända hushåll. Kommunen erbjuder även bostadssök.

För att underlätta för nyanländas etablering i kommunen har en integrationsplan samt en bostadstrategi antagits av kommunfullmäktige 2016-06-13, båda reviderades av kommunstyrelsen 2019.

Behovsprognosen av bostäder för denna grupp är i stor utsträckning avhängig framtida politiska beslut, samt migrationsverkets agerande.

Bostadsmarknaden - behov och efterfrågan – Diskussion

Staffanstorps kommun har en relativt ung befolkning till följd av en stor inflyttning av barnfamiljer. I det framtida Staffanstorps kommun kommer även andelen äldre att öka samtidigt som antalet barn fortsätter att öka. Unga vuxna som flyttar hemifrån söker ofta ett boende i närliggande storstäder eller på studieorter. De som vill bo kvar söker ofta mindre, billiga och funktionella hyresrätter gärna med närhet till kollektivtrafik. Den äldre befolkningen frågar i flera fall efter särskilda seniorbostäder eller lägenheter med närhet till service och hiss i huset. En äldre befolkning ställer även krav på andra typer av utformat boende som gör det möjligt att bo kvar längre i eget boende.

I dag upplevs en brist på lägenheter, framförallt för äldre personer som vill sälja sitt hus och flytta till lägenhet i stället. En planering som ökar rotationen samt rörligheten på bostadsmarknaden blir därmed allt viktigare i framtiden.

För smidiga övergångar mellan studier, arbete och livets olika skeenden behöver kommunen ett utbud av olika typer av bostäder.

Kommunen arbetar aktivt genom bostadsplanering för att försörja med ett attraktivt utbud av bostäder och service. Detta är en viktig förutsättning för att uppnå en balans på kommunens bostadsmarknad som sker genom resursmässigt hållbar tillväxt.

Ortsutveckling

I Figur 14 nedan redovisas kommunens pågående bostadsbyggnadsprojekt för 2022-2026. För perioden 2022 – 2026 beräknas byggande av 2331 bostäder i kommunen, varav 1059 (45%) bostäder omfattas av redan nu lagakraftvunna planer. Detta motsvarar en byggnadstakt på drygt 460 bostäder/år. I kommunkartan nedan redovisas hur mycket de olika orterna kommer att utvecklas.

Staffanstorp

Staffanstorps tätort avses i första hand att växa genom förtätning. Just nu pågår ett antal projekt i centrala Staffanstorp såsom Sockerstan, Södra Stanstad, Roos Park m.fl. Dessa projekt innehåller en stor andel bostäder i flerbostadshus samt även seniorboende och trygghetsboende. För den som önskar ett marknära boende pågår även utbyggnad av Vikhem i södra delen av tätorten. Vikhem är ett stort område om ca 1000 bostäder i varierande upplåtelseform och i huvudsak 2-3 våningar, med enstaka inslag av högre byggnader.

Totalt finns det planberedskap för Staffanstorps tätort att växa med ca 1059 bostäder under den aktuella perioden. Den förväntade byggnadstakten ligger på ca 210 bostäder per år

Utöver vanliga bostäder finns även en efterfrågan på vissa typer av boende för äldre såsom trygghetsboende samt boende för särskilda grupper såsom målgruppsanpassade LSS-boenden. Eftersom kommunen stimulerat bostadsbyggandet kommer det att frigöras bostäder som kan användas för att tillgodose behovet för grupper inom sociala kontrakt.

Hjärup

Hjärups goda kommunikationsläge med både pågatåg, buss och cykelvägar är en viktig attraktivitetsfaktor. Hjärup består i sitt befintliga bestånd i huvudsak av enbostadshus; friliggande och radhus. Flerbostadshus finns i Centrumgården och i Jakriborg.

De närmaste åren kommer östra Hjärup att kompletteras med framförallt flerbostadshus i Åretruntbyn och Alléfonden med bostadsrätter samt även vård- och trygghetsboende intill den gröna aktivitetsfyllda oasen Hjärups park. Allra längst österut etableras även handel längs Gamla Lundavägen. I de centrala delarna av Hjärup förtätas det med småhus, friliggande och radhus. Stationsbron över stambanans fyra spår blir det nav och den mötesplats som förenar östra och västra sidan. Här börjar Västerstad växa fram med en blandning av verksamheter, handel och boende i olika upplåtelseformer i en tät blandad stadsstruktur.

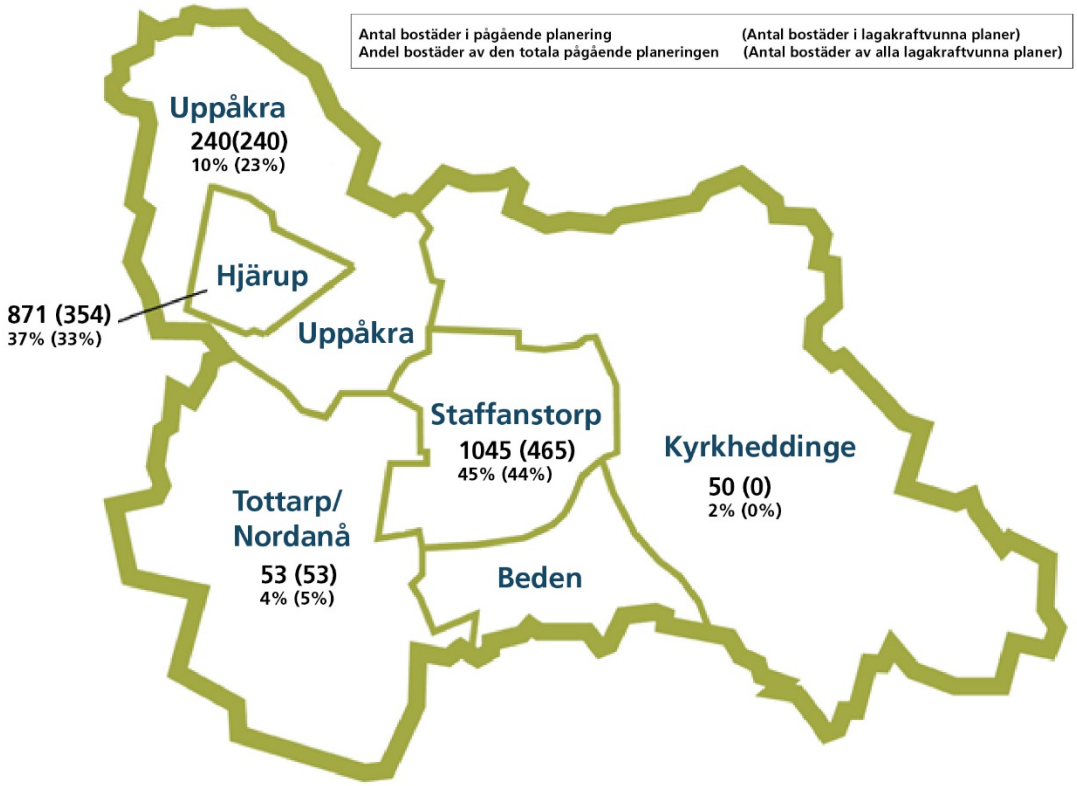
Hjärup bedöms växa med ca 180 bostäder per år de kommande åren. Utbyggnaden sker främst i de östra delarna men successivt kommer bostadsbyggnation påbörjas och öka på västra sidan av järnvägen i Västerstad.

Kyrkheddinge

Kyrkheddinge tätort består främst av friliggande villor. Med ett bra läge vid planerad superbuss på banvallen mellan Malmö-Staffanstorp-Kyrkheddinge-Dalby samt väg 11 och med närheten till Höje Å-dalen och dess natur är detta en attraktiv ort att bo i. Kyrkheddinge planeras växa norrut mot Höje Å med ca 90 småhus i anslutning till ett blivande naturområde för rekreation och fördröjning av dagvatten. Kyrkheddinge bedöms växa med totalt 50 bostäder de kommande fem åren.

Uppåkra

I norra delarna av kommunen, intill Bergströmshusen och nyligen färdigställda Louiseberg planeras Pihlängen att byggas ut under de kommande fem åren med en varierad bebyggelse med upp emot 240 bostäder.



FIGUR 14. BOSTADSBYGGNADSPLANERING 2022 -2026

Bostadsbyggnadsplan 2022-2026

Tabell nedanredovisar kommunens bostadsbyggnadsplaner främst för de första fem kommande åren (2022 – 2026) där det är mest sannolikt att planerade bostäder byggs. Men det redovisas också kommunens planeringsberedkap på ett tio års perspektiv (2022 – 2031). I tabellen nedan redovisas även om planerna har vunnit laga kraft, storleken på planområde i hektar (ha), om projektet innehåller en blandning av upplåtelseformer och om projekten även innehåller service såsom skola vård, park, handel med mera.

I rubriken ”övriga” finns det bostadsprojekt av enstaka bostadshus runt om i kommunen. De bedöms i genomsnitt vara tio bostäder per år. Dessa prövas direkt av stadsbyggnadsnämnden om förhandsbesked eller bygglov i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen varvid kommunens tillväxt anses vara ett allmänt intresse enligt lagens andra kapitel.

För perioden 2022 – 2026 beräknas byggande av 2331 bostäder i kommunen, varav 1059 (45%) bostäder omfattas av redan nu lagakraftvunna planer. Detta motsvarar en byggnadstakt på drygt 460 bostäder/år.

Bostadsbyggnadsplan 2022-2031

Område	Projekt	Typ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summa perioden	projektet totalt
Staffanstorp	Annero Roos Park	flerbostadshus	59										59	141
Staffanstorp	Sockerstan vårdboendet	flerbostadshus											48	120
Staffanstorp	Sockerstan kontoret	flerbostadshus		55									72	72
Staffanstorp	Sockerstan etapp 1	flerbostadshus				50	150	100	100	50	50		500	500
Staffanstorp	Sockerstan etapp 2-5	flerbostadshus/småhus					25		100	100	100	100	425	850
Staffanstorp	Södra Stanstad	flerbostadshus		40	60	55	60	60	25				300	301
Staffanstorp	Vikhem, etapp III	småhus											8	250
Staffanstorp	Vikhem, etapp IV	småhus/flerbostadshus	68	68									202	566
Staffanstorp	Vikhem, etapp V	småhus/flerbostadshus		50	50	50							150	150
Staffanstorp	Valhallavägen	flerbostadshus											6	6
Staffanstorp	Anton Pers plan	flerbostadshus				30			30				60	60
Staffanstorp	Hemmakväll	flerbostadshus				25	25						50	50
Staffanstorp	Bråhögsskolan & Pilegården	flerbost/småhus				25	50	50	50	25			200	200
Staffanstorp	Storgatan	flerbostadshus											15	15
Staffanstorp	Badhustomten centrum	flerbostadshus				25	50	50	45				170	170
Staffanstorp	Åttan	småhus/flerbostadshus				25	25						50	50
Hjärup	Alléfonden	flerbostadshus		33	60								93	93
Hjärup	Hjärup NO etapp III	flerbostadshus/småhus	75	75	46								196	196
Hjärup	Klockaregårdsvägen	småhus	8										8	8
Hjärup	Västerstad etapp 1	småhus/flerbostadshus				198	196	268	182	69			913	913
Hjärup	Västerstad etapp 2	småhus/flerbostadshus							50	50	50	50	200	300
Hjärup	Åttevången	småhus				40	40						80	80
Hjärup	Väståkra	småhus							40	40	40	40	160	200
Hjärup	Västerstads mekaniska	flerbostadshus				50	50	50	50	50			250	250
Kyrkheddinge	Bjällerupsvägen	småhus			15	15	20	20	17				87	87
Kyrkheddinge	Myllan (Vallby)	småhus											3	14
Nordanå	Nordanå Trivselhus etapp 2	småhus						20	20	20	20	20	100	110
Nordanå	Nordanå Götenehus	småhus						10	10	10	10		40	40
Uppåkra	Pihlängen	småhus/flerbostadshus		60	60	60	60						240	240
Flackarp	Flackarps by	småhus/flerbostadhus						20	20	20	20	20	100	300
Flackarp	Trolleby	småhus/flerbostadshus						20	20	20	20	20	100	300
Kommunen	Övriga	småhus	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	110	110
Totalt			**220**	**391**	**301**	**658**	**761**	**678**	**769**	**464**	**320**	**260**	**4 995**	**6 742**

Totalt för perioden 2022-2026: 2331

TABELL 14. STAFFANSTORPS KOMMUN - BOSTADSBYGGNADSPLAN 2022 – 2026 (- 2031)

Tabell- och figurförteckning

Tabell 1. Andra lagar kopplade till bostadsförsörjning. 8
Tabell 2. Inpendling till Staffanstorps kommun 28
Tabell 3. Utpendling från Staffanstorps kommun....29
Tabell 4. Bostadskö för hyresrätter i Staffanstorps kommun 31
Tabell 5. Befintligt bostadsbestånd efter upplåtelseform delad per område 33
Tabell 6. Befintligt bostadsbestånd efter hustyp delad per område 34
Tabell 7. Bostadsutveckling, prognos. 34
Tabell 8. Bostadsutveckling, prognos 35

Figur 1. Antal invånare i Staffanstorps kommun 1980 – 2030 21
Figur 2. Karta över befolkningstäthet i och runt Staffanstorp kommun 22
Figur 3. Befolkningsstruktur i Staffanstorps kommun år 2019 23
Figur 4. Antal Invånare Efter Ålder I Staffanstorps Kommun År 2019 Och 2031. 23
Figur 5. Genomsnittsålder i Staffanstorps kommun 1980-2031....24
Figur 6. Antal invånare i Staffanstorps kommun efter åldersklass (Prognos) 24
Figur 7. Befolkningsutveckling för perioden 2019-2031 (Prognos) 25
Figur 8: Befolkningsutveckling per delområde - Prognos fr.o.m. 2020 25
Figur 9. Flyttningar från och till Staffanstorps kommun 2020....26
Figur 10. Bostadsbeståndet fördelat på upplåtelseform och byggnadstyp 30
Figur 11. Bostadsbestånd efter upplåtelseform, 2019 Figur 12. Bostadsbestånd efter hustyp, 2019....33
Figur 13. Bostadsutveckling och befolkningsutveckling, historiskt och prognos 35
Figur 15. Bostadsbyggnadsplanering 2022 -2026 42