

# Kommunal Författningssamling



Bostadsstrategi 2017-2025

Dokumenttyp	Riktlinje
Dokumentnamn	Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kävlinge kommun 2017-2025
Nämnd	Kommunstyrelsen
Förvaltning	Kommunkansli
Antagen	Kommunfullmäktige, 2017-09-11
Paragraf	Ks § 56/2017
Ansvar	Sektorschef samhällsbyggnad

# Bostadsstrategi

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kävlinge kommun 2017-2025  
Antagna 2017-09-11



***Bostadsstrategi - Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kävlings kommun 2017-2025***

Projektledare: Johanna Kaaman

Politisk styrgrupp: KS presidium

Projektgrupp: Johanna Kaaman, Fredric Palm och Jesper Bergnordh

Beställare: Mikael Persson

Layout: Johanna Kaaman

Foto: Kävlings kommun

Diarienumr: KS 2017/69

Bostadsstrategin har varit på samråd 2017-03-24 - 2017-05-07

Bostadsstrategin antogs av kommunfullmäktige 2017-09-11, §§ 56/2017

# Innehållsförteckning

Förord.....	4
Bakgrund.....	6
<i>Lagstiftning</i>	
Läsanvisning.....	6
<i>Disposition</i>	
<i>Koppling till kommunens planering</i>	
<i>Uppföljning</i>	
Nuläge i korthet.....	7
Målområden för bostadsförsörjningen.....	8
Bostadsmarknad.....	12
<i>Äganderätter och bostadsrätter</i>	
<i>Hysesrätter</i>	
<i>Aktörer på hyresmarknaden</i>	
<i>Regional bostadsmarknad och behov</i>	
<i>Flyttkedjor</i>	
Olika behov och förutsättningar.....	14
<i>Hemlöshet</i>	
<i>Kommunens bostadssociala arbete</i>	
<i>Behov av anpassade bostäder</i>	
<i>Individuella förutsättningar</i>	
Kävlinge växer!.....	16
<i>Stark befolkningsutveckling</i>	
<i>Inflyttning och flyttning i kommunen</i>	
<i>En ung befolkning</i>	
<i>Arbetsmarknad och ekonomi</i>	
<i>Goda pendlingsmöjligheter</i>	
<i>Flest bor i tätorter</i>	
<i>Olika åldrar</i>	
<i>Hysesrätt, bostadsrätt eller småhus</i>	
<i>Fritidshus</i>	
Boende och befolkning.....	20
Kommunens styrdokument.....	26
<i>Kommunens vision - Skånes bästa boendekommun</i>	
<i>Kommunövergripande mål</i>	
<i>Utvecklingsstrategin</i>	
<i>Översiktlig fysisk planering</i>	
<i>Ägardirektiv till allmännyttan</i>	
Regionala planer, mål och program.....	30
<i>Strukturplan för MalmöLundregionen</i>	
<i>Regional utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030</i>	
<i>Strukturbild för Skåne - det flerkärniga Skåne</i>	
<i>Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys</i>	
<i>Samverkan och nätverk</i>	
Nationella mål och styrmedel.....	32
<i>Mål för boende och byggande</i>	
<i>Miljömål</i>	
Gällande lagstiftning.....	33
Källor och underlag.....	35

# Förord

Kävlinge växer! Visionen är att Kävlinge ska bli Skånes bästa boendekommun och växa till 35 000 invånare år 2025.

Kävlinge ligger bra till i en region där flerkärnigheten är en styrka. Olika orter och delar i Kävlinge kommun har alla olika kvaliteter och förutsättningar - från det naturnära boendet vid havet till stationsorternas småstadsmiljöer och landsbygdens mindre byar i jordbrukslandskapet.

Bra bostäder och trevliga boendemiljöer är viktiga för kommunens tillväxt och välfärd. Kommunens målsättning är en varierad bostadsmarknad med olika boendeformer, byggnadsstilar och upplåtelseformer. Variationen är viktig för att både nuvarande och framtida kävlingebor ska hitta just den bostad de önskar. Det är också en förutsättning för att kommunen ska leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Det behövs byggas nya bostäder men också en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Kommunen råder inte ensam över utvecklingen på bostadsmarknaden. Det behövs därför samverka med de som bygger - fastighetsägare och byggherrar. I bostadsstrategin ger kommunen sin bild av dagens situation på bostadsmarknaden. Bostadsstrategin konkretiserar också vilka målområden och åtgärder som ska stå i fokus de kommande åren för att nå kommunens vision.

Kävlinge i september 2017



Pia Almström

Kommunstyrelsens ordförande, Kävlinge kommun



# Bakgrund

## Lagstiftning

Bostadsstrategin är framtagen enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och utgör Kävlings kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lagstiftningen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- 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
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna

## Läsanvisning

### Disposition

Utifrån Kävlings situation och plats i regionen har fyra målområden med åtgärder tagits fram (sida 8-11). Målområdena i bostadsstrategin konkretiserar hur kommunens övergripande mål om attraktiva och hållbara boendemiljöer ska uppnås, samt hur kommunen ska leva upp till ansvaret för bostadsförsörjningen.

Bostadsstrategin beskriver dagens situation i Kävlings kommun - bostadsmarknad, bostadsbehov för olika grupper och demografisk utveckling. Boendeformer i kommunen beskrivs först övergripande och därefter per ort. Sammanställningen visar att det i flera orter saknas valmöjligheter mellan olika boendeformer.

Bostadsstrategin redovisar även kommunala, regionala underlag som påverkar kommunens bostadsförsörjning.

Inom flera områden behövs ökade kunskaper om bostadsbehov och önskemål i kommunen. Flera av åtgärderna i bostadsstrategin förväntas bland annat ge ökade kunskaper som sedan kan omsättas i konkret planering.

### Koppling till kommunens planering

Bostadsstrategin är nära kopplad till kommunens översiktliga planering. I fortsatt planering behöver bostadsbehovet vägas samman med andra kriterier för att utreda var det är lämpligt och långsiktigt hållbart att bygga nya eller bygga om bostäder som redan finns. Här spelar tillgången till kollektivtrafik och service en viktig roll.

### Uppföljning

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningar för de antagna riktlinjerna förändras ska nya upprättas och antas.

# Nuläge i korthet

- Kävlinge kommun har ett bra läge i regionen med goda förbindelser. Kommunen kan erbjuda välfärdstjänster med hög kvalitet och ett attraktivt boende.
- Befolkningen i kommunen har ökat de senaste 15 åren, både på grund av inflyttning och barnafödslar. Ökningen väntas fortsätta med i snitt 1,5 % per år fram till år 2021.
- Många barnfamiljer flyttar från närliggande kommuner till småhus Kävlinge kommun.
- Befolkningen åldras vilket bland annat innebär ett ökande behov av boendeanternativ som trygghetsbostäder och seniorboende.
- Unga mellan 20 och 28 år i Kävlinge är mer benägna att lämna sin kommun än jämnåriga i övriga landet. Unga kvinnor flyttar i större utsträckning än unga män.
- Hushållen i Kävlinge kommun har över lag god ekonomi men vissa grupper har svårt att komma in på bostadsmarknaden, bland annat på grund av svag ekonomi.
- Tillgången till olika boendeformer och hustyper skiljer sig stort mellan kommunens orter. Störst variation finns i Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Dösjebro. Kommunens västra orter domineras av ägda småhus. Bostadsrätter saknas i de flesta orter samt på landsbygden.
- Kävlinge kommun är del av en regional bostadsmarknad där det råder generell bostadsbrist som drabbar vissa grupper hårdare än andra.
- Förutsättningarna för bostadsförsörjningen påverkas av det ekonomiska läget i omvärlden samt de regler och lagar som styr byggande och boende.
- Oroligheter i omvärlden och framförallt kriget i Syrien gav en ökad flyktinginvandring från 2011. Förändrade lagar och regler kring asyl och bosättning kan påverka befolkningsökning och bostadsbehov i kommunen de kommande åren.
- Infrastruktursatsningar har stor inverkan på var det är attraktivt att bygga och bo. Trafikstarten på Lommabanan kommer att innebära förändringar för Kävlinge kommuns bostadsmarknad.



# Målområden för bostadsförsörjningen

*1. Bostadsmångfald - en flexibel bostadsmarknad med valfrihet bland upplåtelseformer, storlekar och hustyper i kommunens olika orter och bostadsområden*

ÅTGÄRD	ANSVAR	TIDPLAN	KOMMENTAR
Utvecklingsplan Kävlunge-Furulund	Kommunstyrelsen	2017	<i>Prioritera bostadstyper som efterfrågas och saknas i respektive ort eller område</i>
Förtätningsstrategi	Kommunstyrelsen	Pågående	<i>Visar på potential att komplettera befintliga orter och områden</i>
Översiktlig planering	Kommunstyrelsen	2017-	<i>Prioritera bostadstyper som efterfrågas och saknas i respektive ort eller område</i>
Detaljplaner	Kommunstyrelsen Miljö- och byggnadsnämnden	Pågående	<i>Prioritera bostadstyper som efterfrågas och saknas i respektive ort eller område</i>
Riktlinjer för markanvisningar	Kommunstyrelsen	2017	<i>Använda markanvisningar för att komplettera beståndet</i>
Morgondagens hemvård (delstrategi i Utvecklingsstrategin)	Socialnämnden Kommunstyrelsen KKB	2017-	<i>Kommunen ska verka för att mellanboendeformer som trygghetsbostäder byggs, i både hyres- och bostadsrätt</i>

2. Att efterfrågan och behov på bostadsmarknaden kan mötas genom nybyggnation, ombyggnader och ökad rörlighet på bostadsmarknaden

ÅTGÄRD	ANSVAR	TIDPLAN	KOMMENTAR
Identifiera vilken typ av bostäder som kan öka rörligheten på bostadsmarknaden	Kommunstyrelsen KKB	2017-2018	<i>Bättre kunskaper om flyttkedjor</i>
Kartlägga behov och önskemål hos olika grupper, bland annat dagens och morgondagens äldre	Kommunstyrelsen KKB	2017-	<i>Enkäter Intervjuer Önskemål/behov av trygghetsbostäder</i>
Översiktlig planering	Kommunstyrelsen	2017-	<i>Ger riktlinjer till exploatörer om kommunens inriktning och ambitioner</i>
Prioritera detaljplaner för ökat bostadsbyggande	Kommunstyrelsen Miljö- och byggnadsnämnden	Pågående	
Inventera tillgänglighet i bostadsområden samt bostäder i flerbostadshus	KKB Kommunstyrelsen Miljö- och byggnadsnämnden	2018	

# Målområden för bostadsförsörjningen

*3. Att underlätta för resurssvaga och grupper med särskilda behov att komma in på bostadsmarknaden*

ÅTGÄRD	ANSVAR	TIDPLAN	KOMMENTAR
Utreda vilka ytterligare åtgärder som kan underlätta för resurssvaga grupper att komma in på bostadsmarknaden	Kommunstyrelsen Socialnämnden Bildningsnämnden	2017-2018	<i>Eventuellt kommunala hyresgarantier Eventuellt ansluta till Boplats Syd</i>
I lokalförsörjningsprogrammet redovisa behovet av särskilt boende samt andra bostadssociala behov	Kommunstyrelsen Socialnämnden	Pågående	
Utreda hur bostadsbehoven i kommunen förändras till följd av mottagande av nyanlända och ensamkommande barn	Kommunstyrelsen Socialnämnden	2017-	
Nybyggnad av hyresrätter	KKB	Pågående	
KKB ska lämna 30 lägenheter per år till kommunen för bostadssociala behov	KKB Socialnämnden	Pågående	
KKB ska lämna ytterligare 10 lägenheter ur det befintliga beståndet	KKB Socialnämnden	2017-2018	<i>För att hantera behovet av bostäder till bland annat nyanlända</i>

#### 4. En god planerings- och markberedskap

ÅTGÄRD	ANSVAR	TIDPLAN	KOMMENTAR
Översiktlig planering	Kommunstyrelsen KKB	2017-	
Flexibla detaljplaner	Kommunstyrelsen Miljö- och byggnadsnämnd	Pågående	
Strategiska markinköp och markförvaltning	Kommunstyrelsen	Pågående	
Samordna ägardirektiven till KKB med Bostadsstrategin	Kommunstyrelsen KKB	2017-2018	

# Bostadsmarknad

## Äganderätter och bostadsrätter

Efterfrågan på småhus med äganderätt och bostadsrätter i Kävlinge är hög och bostäder säljs relativt snabbt enligt ett flertal mäklare i kommunen. Priserna på framförallt bostadsrätter men även småhus har stigit de senaste tio åren. Generellt sett är priserna högre ju närmre kusten en bostad ligger. Jämfört med andra kommuner i regionen ligger priserna i Kävlinge kommun dock fortfarande i genomsnitt lägre. Det finns ett intresse för att köpa fribyggartomter i kommunen. I Kävlinges kommunala tomtkö står idag cirka 230 personer.

Enligt mäklare i kommunen är marklägenheter och enplanshus efterfrågade och säljs ofta förhållandevis dyrt. Att personer över 55 år och äldre inte har möjlighet att hitta ett lämpligt boende och flytta från sina villor minskar rörligheten på bostadsmarknaden. De ekonomiska incitamenten att flytta är ofta svaga då många äldre bor förhållandevis billigt i småhus med äganderätt.

Sedan några år har mäklare i kommunen även märkt ett intresse från studenter i regionen för mindre bostadsrättslägenheter inne i Kävlinge.

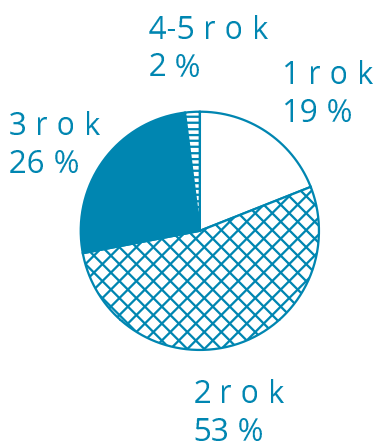
## Hyresrätter

Hyresrätter spelar en viktig roll på bostadsmarknaden, både för att uppfylla önskemål hos de som föredrar boendeformen och för att lösa bostadsbehovet hos de som annars har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Hyresrätter kan öka rörligheten på bostadsmarknaden och sätta igång flyttkedjor. Flera mäklare i kommunen pekar ut bristen på hyresrätter som ett hinder för rörligheten på bostadsmarknaden.

Nästan 5 000 personer köar idag för en hyreslägenhet hos Kävlinges allmännyttiga bostadsbolag KKB. Av dessa är cirka 770 personer redan hyresgäster. Mest efterfrågat är marklägenheter med trädgårdstappa i olika storlekar. I Kävlinge centrum efterfrågas lägenheter med hiss.

I områden med kortast väntetid tar det cirka 2,5 år att få en lägenhet hos KKB. På de attraktivaste områdena tar det cirka 7-8 år. Sökande som har intern förtur kan få lägenhet snabbare. Det är idag möjligt att stå i KKBs kö från 16 års ålder och teckna kontrakt från 18 år.

## Lägenhetsstorlekar - antal rum (KKB)



## Aktörer på hyresmarknaden

KKB förvaltar 2 458 bostadslägenheter och 282 lokaler i Kävlinge kommun. Bolaget har lägenheter i Kävlinge centrum, Korsbacka, Furulund och Löddeköpinge. KKB har som mål i affärsplanen för 2017-2018 att bygga 45 lägenheter per år.

Det finns också ett antal mindre fastighetsägare som tillsammans förvaltar cirka 1 000 lägenheter i Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Dösjebro. Just nu bygger Er-Ho hyreslägenheter och LSS-lägenheter i centrala Kävlinge.

## Regional bostadsmarknad och behov

Länsstyrelsen Skåne gjorde 2014 en beräkning av bostadsbehovet i de skånska kommunerna. För Kävlinges del handlar det om 107-131 bostäder per år, eller totalt cirka 1 700-2 100 bostäder fram till år 2030. Beräkningarna bygger på SCBs befolkningsprognos för åren 2014-2030 som är något lägre än kommunens egen befolkningsprognos.

Byggtakten har varit relativt hög i Kävlinge de senaste tio åren, men gick ner i samband med finanskrisen i slutet av 00-talet. Mellan 2010 och 2015 byggdes i genomsnitt cirka 60 bostäder per år - drygt 1/3 i flerbostadshus och knappt 2/3 i småhus. Kommunens befolkningsprognos från 2016 anger ett bostadsbyggande på i genomsnitt cirka 280 nya bostäder per år mellan 2017 och 2035. Kommunens prognos är framtagen utifrån planerade och kända byggprojekt, vilket kan förklara skillnaden mellan kommunens egna siffror och Länsstyrelsens beräknade bostadsbehov.

För de närmaste åren finns i kommunens verksamhetsplan indikatorer för ett av målen för samhällsutveckling som rör befolkningsutveckling och byggande (*Kävlinge kommun växer genom att erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer*). Det gäller bland annat en genomsnittlig befolkningsökning på 1,5 % per år och 200 färdigställda bostäder per år, varav 100 i Stationsstaden (acceptabla värden för 2017 och 2018).

Av Skånes 33 kommuner uppger 32 kommuner att det råder bostadsbrist i kommunen. Skillnaden mellan utbud och efterfrågan ser ut att fortsätta öka i Skåne, främst på grund av en oväntat stor befolkningsökning.

Bara Kävlinges grannkommun Svalöv uppger att kommunens bostadsmarknad är i balans. Enligt Länsstyrelsen ligger Skånes behov av bostäder mellan 6 675 och 7 265 per år fram till 2030. Mellan 2010 och 2014 byggdes årligen i genomsnitt cirka 3 600 bostäder i Skåne.

Av Kävlinges grannkommuner och kommunerna i Malmö-Lund-regionen byggde Malmö, Lund, Lomma och Vellinge mest under perioden 2010-2014. I Malmö-Lundregionen byggde Vellinge flest antal nya bostäder per ny invånare (0,7) och Malmö minst (0,3). I Kävlinge byggdes 0,4 nya bostäder per ny invånare.

## Flyttkedjor

Nyproducerade bostäder ger ett ganska litet tillskott i förhållande till bostäderna som redan finns och vänder sig främst till de som är etablerade på bostadsmarknaden. Genom flyttkedjor kan dock en nybyggd bostad göra att en eller flera billigare lägenheter i det befintliga beståndet blir lediga.

En flyttkedja kan skapas när någon lämnar sin lägenhet för att flytta in i en nyproducerad bostad. Den som flyttar in i den lediga lägenheten lämnar en bostad som någon annan kan flytta in i, som i sin tur en tredje kan flytta in i och så vidare.

Det saknas idag heltäckande kunskaper om effekterna av flyttkedjor. En del studier tyder på att alltför långa flyttkedjor inte fungerar. Att bygga påkostat för en köpstark målgrupp verkar inte frigöra de mindre bostäderna med rimliga hyror som ofta finns i äldre hus.

# Olika behov och förutsättningar

*Utgångspunkten för kommunens arbete med bostadsförsörjningen är lagstiftning och mål om att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Det är därför viktigt att kommunen har kunskap om vilka olika behov och förutsättningar som finns hos kommunens invånare.*

## Hemlöshet

Bostadsbristen innebär att hemlöshet idag inte bara är en fråga om social problematik, som till exempel missbruk, utan ett bostadsmarknadsproblem som behöver hanteras på flera olika nivåer. Inkomsterna i Kävlinge kommun är relativt höga och det finns goda möjligheter för många invånare att efterfråga nyproducerade bostäder. För invånare med lägre betalningsförmåga kan det vara svårare att hitta en passande bostad.

Bristen på bostäder slår hårdast mot de som har en svag förankring på bostadsmarknaden och/eller svag ekonomi. Personer med en psykisk funktionsnedsättning, våldsutsatta och nyanlända kan möta svårigheter att hitta en bostad. Bostadsbristen drabbar också de som hastigt behöver byta till annan bostad på grund av en förändrad livssituation eller ändrade familjeförhållanden.

## Kommunens bostadssociala arbete

Kommunen är skyldig att hjälpa den enskilda men har inte som uppgift att tillhandahålla bostäder i allmänhet. Den som behöver stöd i en akut situation kan vända sig till kommunens socialtjänst som i vissa fall kan ge stöd till den enskilda. Det handlar främst om hemlösa, våldsutsatta, ensamkommande flyktingbarn, nyanlända invandrare och personer som är på väg att lämna behandlingshem.

I ägardirektivet till KKB framgår att bolaget varje år ska lämna 30 lägenheter till kommunen för bostadssociala behov. För att möta behovet av bostäder för bland annat nyanlända har ett särskilt ägardirektiv antagits 2017 som innebär att KKB utöver detta fram till bolagsstämman 2018 ska lämna ytterligare 10 lägenheter i befintligt bestånd. Om hyresvärden godkänner den boende som hyresgäst kan kontraktet sedan föras över till boende. Utgångspunkten är att 20 procent av kontrakten ska föras över.

## Behov av anpassade bostäder

### Tillgängliga bostäder

Alla i kommunen ska kunna välja att bo kvar i sin bostad, eller flytta till en annan bostad, i livets olika skeden och oavsett omsorgsbehov. Det gäller äldre men även yngre personer med tillfälliga eller permanenta funktionsnedsättningar.

För att detta ska fungera krävs att det finns bostäder och bostadsområden med god tillgänglighet i kommunen. Kävlinge antog 2010 ett basutformningsprogram (*Bättre för alla*) som ska användas vid byggandet av nya bostäder när kommunen äger marken, utöver de lagkrav som finns. Basutformningsprogrammet är tänkt att höja kvaliteten på bostäderna och göra dem mer attraktiva samt att minska behovet av dyra bostadsanpassningsåtgärder. Kommunen saknar idag heltäckande kunskaper om tillgängligheten i bostäder och utemiljöer i bostadsområdena.

## Trygghetsbostäder

I kommunen finns idag inga så kallade trygghetsbostäder. Kommunstyrelsen har, som en del av utvecklingsstrategin, tagit beslut att Kävlinge kommun ska erbjuda ett brett utbud av olika boendeanternativ utifrån kvalitet och valfrihet. Mellanboendeformer som trygghetsboende och servicelägenheter bör prioriteras och kommunen ska verka för en utbyggnad av både hyres- och bostadsrätter.

Trygghetsboende kräver inget beslut om bistånd utan man hyr eller köper sin bostad själv. Boendeformen är relativt ny och är tänkt att ge äldre tillgång till större gemenskap och trygghet för att överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnssorg. Trygghetsbostäder kan se olika ut men har ofta gemensamhetsutrymmen och tillgång till särskild personal.

## Särskilda boendeformer

I Kävlinge kommun finns särskilda boendeformer för äldre som beviljats bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i form av äldreboenden och servicelägenheter.

I kommunen finns även särskilda boendeformer för vuxna funktionshindrade som beviljats bistånd enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i form av särskild anpassad bostad, servicebostad eller gruppboendestad.

## Individuella förutsättningar

### Inkomst

För att beviljas bostadslån krävs en fast och stadigvarande inkomst, även om en helhetsbedömning görs av inkomsten. Sedan 2016 finns lagstadgat krav på amortering av bostadslån vilket kan göra att högre inkomst krävs. KKB kräver en fast löpande inkomst i form av lön, pension, studiemedel eller arbetslöshetsersättning. Bostadsbidrag, underhållsbidrag och barnbidrag kan räknas in.

Unga har generellt lägre inkomster, är oftare arbetslösa, arbetar under osäkra anställningsvillkor eller studerar vilket kan göra det svårare att nå upp till kraven. Även personer födda utanför Europa är mer sällan tillsvidareanställda.

### Kapital

Idag krävs en kontantinsats på minst 15 procent för att köpa en bostad. Unga och nyanlända har ofta inte hunnit spara ihop ett kapital. Ekonomiskt svaga hushåll kan ha svårt att alls spara ihop det kapital som krävs.

### Kötid

Bostadsbristen innebär att kötiden som krävs för att få en hyresbostad ökar. När allt längre kötid krävs drabbar det personer som inte haft möjlighet att ställa sig i kö tidigare, som unga och nyanlända eller personer som flyttar till kommunen.

### Skuldfri och utan betalningsanmärkningar

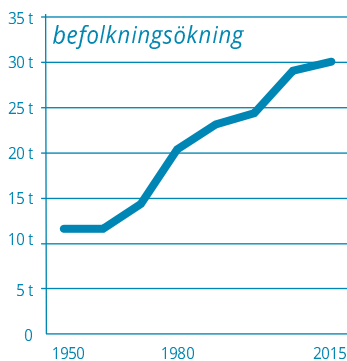
Bostadsbristen innebär att hyresvärdarna kan ställa högre krav på de som söker bostad. Personer med skulder eller betalningsanmärkningar kan ha svårt att få ett hyreskontrakt eller bostadslån.

### Referenser

Ibland krävs referenser från ett tidigare boende. För unga och nyanlända som söker en första bostad kan detta innebära svårigheter.



# Kävlinge växer!



## 1,4%

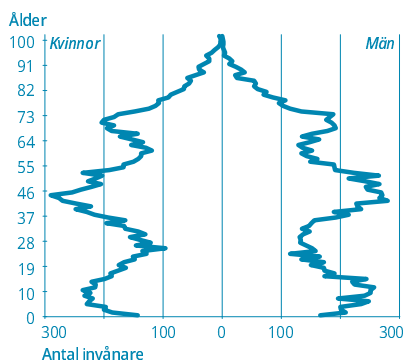
Kävlinges  
befolkningsökning  
i genomsnitt per år  
2000-2016

## 257

personer  
flyttnetto år 2016

## 39,8 år

medelålder  
i Kävlinge 2015



## Stark befolkningsutveckling

Kävlinge ligger i den expansiva Öresundsregionen och kommunen har haft en stark befolkningsutveckling sedan kommunsammanslagningen 1974. I mitten av 1990-talet stagnerade tillväxten under ett par år för att mot slutet av årtiondet öka kraftigt igen.

De senaste åren har Kävlinge tillhört de kommuner vars invånarantal ökat procentuellt mest i Skåne. Även jämfört med övriga landet har kommunen haft hög befolkningstillväxt. Befolkningen i Kävlinge kommun har mellan åren 2000 och 2016 ökat med 5 949 personer eller 24 procent. I slutet av 2016 hade Kävlinge kommun 30 532 invånare.

## Inflyttning och flyttning i kommunen

Ungefär hälften av flyttningarna sker inom Kävlinge kommun. De som flyttar till kommunen kommer i första hand från Malmö och Lund men även från andra närliggande kommuner. En del inflyttare är uppväxta i Kävlinge kommun och flyttar tillbaka när de bildar familj. Inflyttningen från utlandet har ökat de senaste åren på grund av oroligheter i omvärlden och en ökad flyktinginvandring. Ny lagstiftning 2016 gör att Kävlinge kommun idag tar emot fler nyanlända invandrare än tidigare.

Under 2016 hade Kävlinge kommun ett flyttningsnetto på 257 personer, det vill säga inflyttade minus utflyttade. Det är det högsta flyttningsnettot på flera år och beror både på en ökad inflyttning och att utflyttningen har minskat sedan föregående år. Inflyttningen har ökat från övriga Skåne men också från övriga Sverige. Födelseöverskottet var år 2016 146 barn.

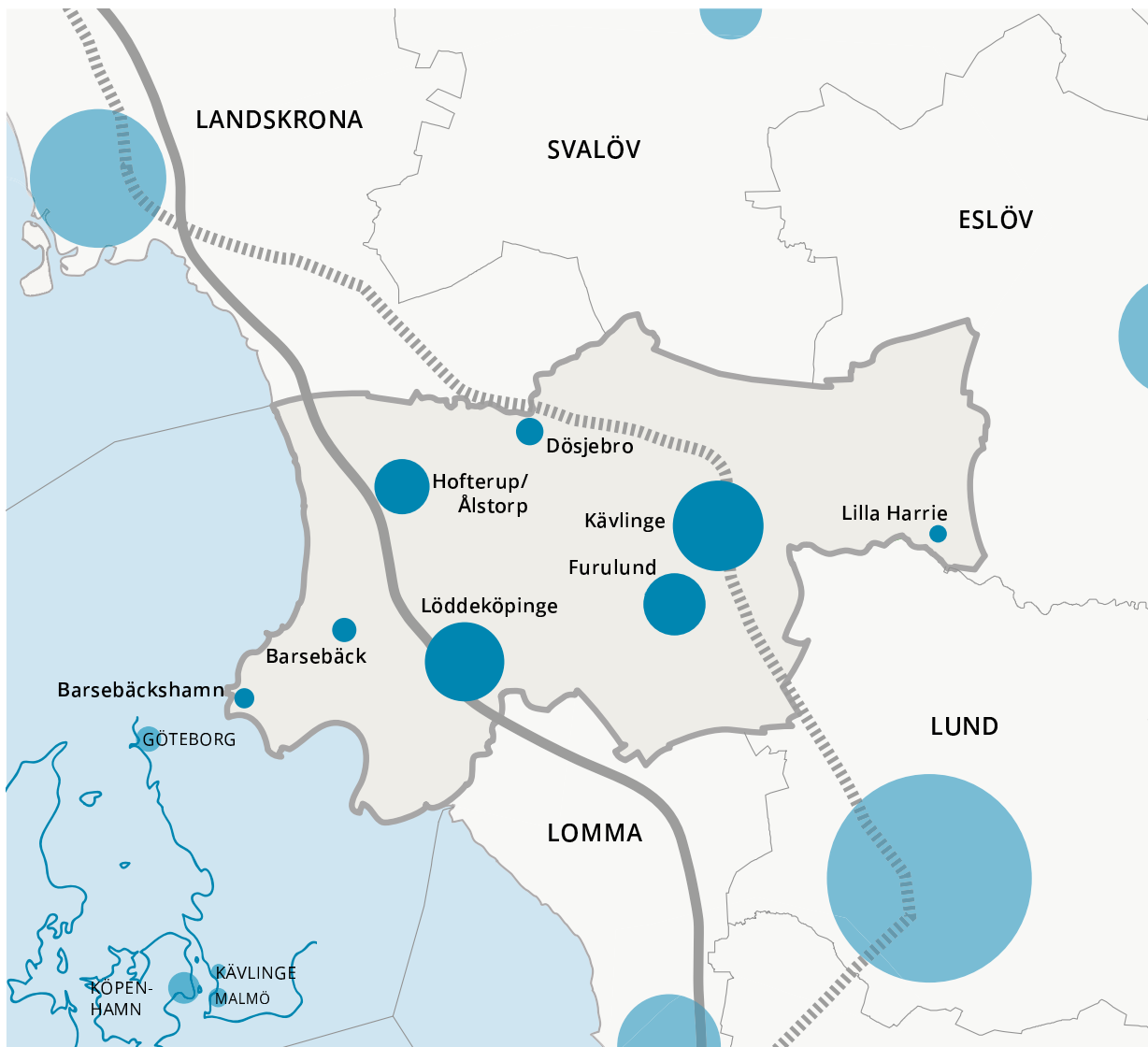
## En ung befolkning

Kävlinge kommun har idag en yngre befolkning än Skåne som helhet. Medelåldern i kommunen var år 2015 39,8 år - att jämföra med 41,0 år för hela Skåne och 41,2 för hela landet. Det beror främst på en stor andel barnfamiljer i kommunen. För åldrarna 0-8 år samt 26-43 år har Kävlinge kommun haft ett stort inflyttningsnetto de senaste tio åren, det vill säga fler ha flyttat till kommunen än från den.

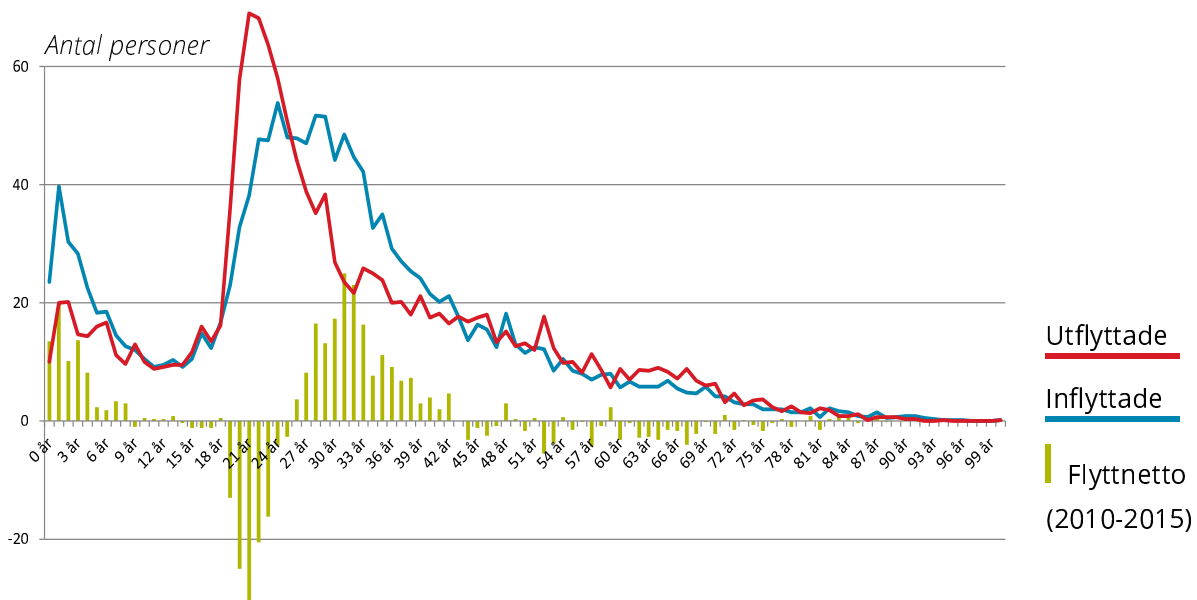
För unga mellan 19 och 25 år inflyttningsnettot negativt, det vill säga fler flyttar från kommunen än till kommunen. Många lämnar Kävlinge kommun efter gymnasiet för arbete och studier på annan ort. Unga kvinnor flyttar i större utsträckning än unga män. Från 30-årsåldern minskar flyttbenägenheten till och från kommunen och de som är 70 år eller äldre flyttar mycket sällan.

Åldrande och flyttmönster innebär att framförallt äldre och yngre invånare beräknas öka mer än andra grupper fram till år 2021. Även för grupperna barn 0-5 år och unga 13-18 år väntas en större ökning.

## Kävlinge kommun i regionen



## Flyttning till och från Kävlinge kommun i olika åldrar



## LITEN ORDLISTA

### HUSTYPER

#### Småhus

Friliggande en- och tvåbostadshus (villor), parhus, radhus och kedjehus. Fritidshus räknas inte till småhus.

#### Flerbostadshus

Bostadsbyggnader med tre eller flera lägenheter, inklusive loftgångshus.

#### Övriga hus

Byggnader som inte i första hand är bostadshus, till exempel byggnader för en verksamhet eller samhällsfunktion.

#### Specialbostäder

Till exempel bostäder för äldre eller funktionshindrade och studentbostäder.

*Källa: SCB*

## Arbetsmarknad och ekonomi

Kävlinge kommun har en förvärvsfrekvens på 84 procent bland befolkningen i förvärsarbetande ålder (20-64 år), vilket är högre än Skåne som helhet (72 procent) och genomsnittet för landet (77 procent). De största näringsgrenarna i kommunen är vård och omsorg, handel, utbildning, företagstjänster och byggverksamhet.

Befolkningen i Kävlinge kommun har en förhållandevis hög utbildningsnivå. Utbildningsnivån är en viktig faktor för förutsättningar på arbetsmarknaden och för det lokala näringslivet.

Den disponibla inkomsten per capita i Kävlinge är bland de fem i högsta i Skåne och även relativt hög jämfört med landet som helhet. Det finns dock hushåll med låga inkomster. Av kommunens invånare lever cirka 8 procent i hushåll med låg disponibel inkomst, det vill säga inkomster som är mindre än 60 procent av medianvärdet för kommunen.

## Goda pendlingsmöjligheter

Många som bor i Kävlinge kommun pendlar inom kommunen eller till andra kommuner. Kävlinge kommun har tågstationer i Kävlinge och Dösjebro. Vanligast är att pendla till arbete eller studier i Lund, Malmö eller Helsingborg. Goda pendlingsmöjligheter och kollektivtrafik av hög kvalitet är viktiga förutsättningar för planeringen av nya bostäder. På några platser i kommunen är bristen på bra kollektivtrafik, eller kopplingar till den kollektivtrafik som finns i närheten, idag ett hinder för orters utveckling. Närmaste större infrastruktursatning som påverkar bostadsbyggande och bostadsmarknaden är att Furulund får persontågtrafik via Lommabanan när en pågatågsstation öppnar vid årsskiftet 2020-2021.

## Flest bor i tätorter

Majoriteten av kommunens invånare bor i någon av tätorterna. De två största är Kävlinge med 9 292 invånare och Löddeköpinge med 7 102 invånare. I Kävlinge finns järnvägsstation, bussförbindelser samt offentlig och kommersiell service. Löddeköpinge har också ett brett utbud av service och handel samt ligger nära kommunens

## Antal bostäder i olika boendeformer per ort

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt	Andel i kommunen
Kävlinge	1 877	1 275	1 345	4 497	36 %
Löddeköpinge	734	285	1 614	2 633	21 %
Furulund	557	99	1 164	1 820	14 %
Hofterup	46	23	1 176	1 245	10 %
Dösjebro	56	27	259	342	3 %
Barsebäck	25	0	170	195	1,6 %
Barsebäckshamn	10	0	169	179	1,4 %
Lilla Harrie	21	0	126	147	1,2 %
Landsbygd och övriga orter	89	0	1 420	1 510	12 %
<b>Hela kommunen</b>	<b>3 415 (27,2 %)</b>	<b>1 709 (13,6 %)</b>	<b>7 443 (59,2 %)</b>	<b>12 568</b>	

stora handelsområde Handelsplats Center Syd. Drygt 3 500 personer bor i någon av de mindre orterna eller på landsbygden.

## Olika åldrar

Befolkningens åldersfördelning skiljer sig mellan olika delar av kommunen. Flest antal personer över 65 år bor i Kävlinge och Löddeköpinge. Där är andelen personer över 65 år också något högre än kommunens genomsnitt, vilket kan förklaras av att här finns ett bredare utbud av boende. Barsebäckshamn har också en större andel invånare över 65 år. Lilla Harrie har en låg andel äldre invånare än kommunen i stort och inga invånare över 84 år. Barsebäck och Hofterup har störst andel barn och unga. Flest antal unga bor i Kävlinge, Löddeköpinge, Furulund och Hofterup.

## Hyresrätt, bostadsrätt eller småhus

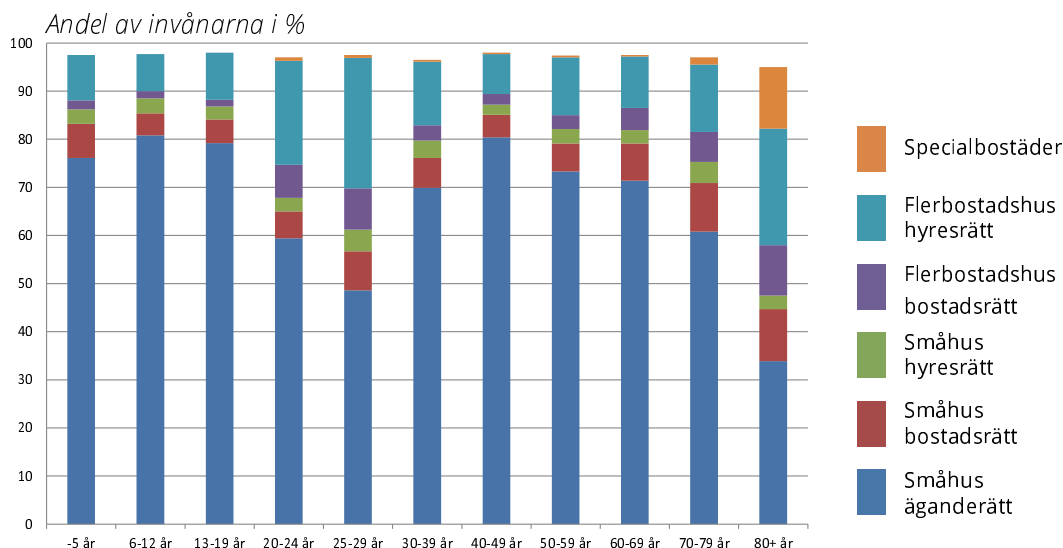
Totalt finns 12 568 bostäder i kommunen. Det genomsnittliga hushållet består av 2,51 personer, vilket är något högre än genomsnittet för Skåne på 2,3 personer per hushåll. De flesta av kommuninvånarna bor i egna villor eller radhus - mer än hälften av bostäderna i Kävlinge kommun är småhus med äganderätt. Det är den allra vanligaste boendeformen, utom för åldersgruppen 25-29 år och de som är över 80 år. Småhus finns i hela kommunen, både i orterna och på landsbygden. I kommunens större orter finns även bostadsrätter som utgör 14 procent av bostäderna i kommunen. Bostadsrätterna ligger nästan lika ofta i småhus som i flerbostadshus. I Barsebäck, Barsebäckshamn, Lilla Harrie, de mindre orterna samt på landsbygden finns inga bostadsrätter.

En knapp tredjedel av kommunens bostäder är hyresrätter och de flesta ligger i Kävlinge tätort. Störst andel av de som bor i flerbostadshus med hyresrätt är 20-29 år eller över 80 år. Hyresrätter finns i alla kommunens större och mindre orter samt på landsbygden. I kommunen finns inga ägarlägenheter.

## Fritidshus

Allt fler bosätter sig permanent i det som tidigare varit fritidshusområden. Mellan 2007 och 2016 har antalet fritidshus minskat från 463 till 326.

## Andel boende i olika boendeformer per åldersgrupp



## LITEN ORDLISTA

### UPPLÄTELSE- FORMER

#### Äganderätt

Den boende äger själv sin bostad. De vanligaste är villor och radhus men det finns även ägarlägenheter. I Kävlinge kommun finns dock inga ägarlägenheter.

#### Bostadsrätt

Den boende är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Bostadsrätten innebär att den boende äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till sin lägenhet. Kan finnas både flerbostadshus eller småhus.

#### Hyresrätt

Hyresgästen hyr av fastighetsägaren och har ett besittningsskydd. Hyr man någons privata bostad är besittningsskyddet svagare. Kooperativ hyresrätt betyder att hyresgästen hyr av en förening som äger fastigheten.

Källa: SCB

# Boende och befolkning

Här redovisas statistik som rör befolkning och bostäder för de åtta största tätorterna i kommunen. Statistiken kommer från Statistiska centralbyrån (SCB) och redovisar situationen den 31 december 2015. I denna sammanställning används SCBs egna statistikområden där tätort definieras som *en koncentration av bebyggelse där antalet invånare är som minst 200 och avståndet mellan byggnaderna som mest 200 meter*.

Övriga orter och landsbygd redovisas tillsammans. Här ingår bland annat: Hög, Järavallen, Lundåkra, Sandskogen, Särslöv, Stora Harrie, Södervidinge, Vikhög, Västra Karaby och Ålstorp.

Diagrammen som visar olika hustyper och upplåtelseformer gäller antalet bostäder - inte antal hus. För att räknas som småhus får ett hus som mest innehålla två bostäder. Ett flerbostadshus kan innehålla tre eller fler bostäder.

Diagrammen över andel invånare per ålder och kön är så kallade befolkningspyramider. För att skydda individens integritet har alltför små åldersgrupper ersatts med en asterisk (\*) i diagrammen. Den heldragna linjen visar hur fördelningen ser ut för hela Kävlinge kommun och finns med som en jämförelse för alla orter.

Befolkningspyramiderna ger en ögonblicksbild av dagens befolkning, men kan även ge en fingervisning om hur befolkningsammansättningen och i förlängningen bostadsbehovet förändras över tid. När till exempel en stor åldersgrupp blir äldre och vill eller behöver flytta till en bättre anpassad bostad eller när stora barnkullar kan förväntas flytta hemifrån.

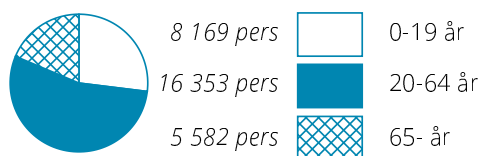
Det finns vissa skillnader mellan gruppen män och gruppen kvinnor och befolkningspyramiderna redovisar därför män och kvinnor separat. Till exempel flyttar unga kvinnor i större utsträckning än unga män från kommunen och kvinnor har en längre medellivslängd än män.

Översikten visar att det nästan helt saknas valmöjligheter mellan olika boendeformer i flera orter. Särskilt i kommunens västra del domineras bostadsmarknaden av ägda småhus. Detta kan innebära hinder för rörligheten på bostadsmarknaden och göra det svårt för den som på grund av en förändrad livssituation eller familjesituation behöver en annan typ av bostad.

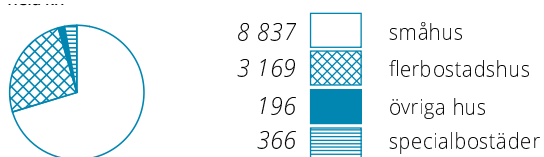
# Hela Kävlinge kommun

30 104 invånare

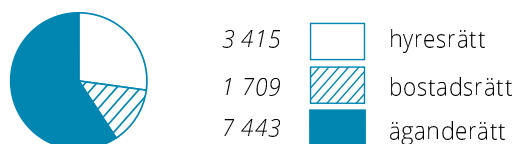
## Åldersfördelning



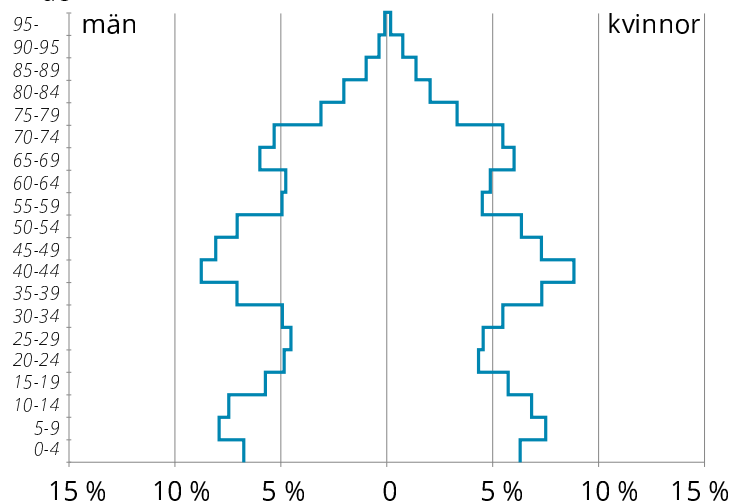
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

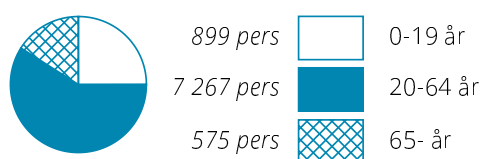


Kävlinge kommun har en större andel barn och unga än Skåne som helhet. De flesta i kommunen bor i ägda småhus. En fjärdedel av invånarna bor i flerbostadshus, de flesta i hyresrätt.

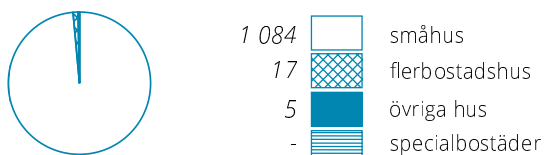
# Övriga orter och landsbygden

3571 invånare

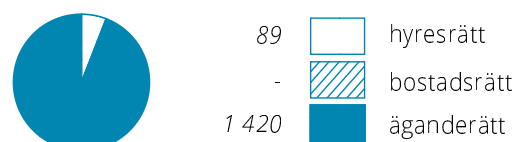
## Åldersfördelning



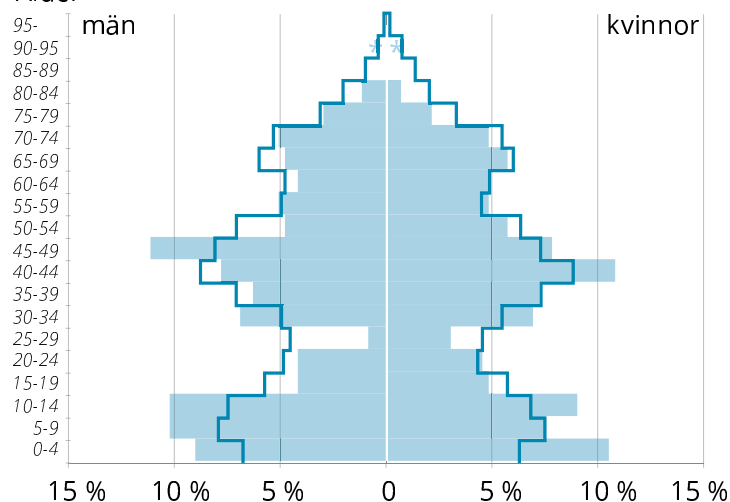
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

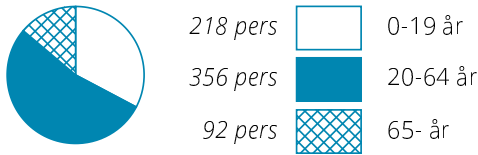


I kommunens övriga orter samt på landsbygden är åldersfördelningen mer ojämn än i kommunen som helhet. Framförallt åldersgruppen 25-29 år är mindre än i kommunen. De allra flesta bor i ägda småhus även om det finns ett mindre antal hyresrätter.

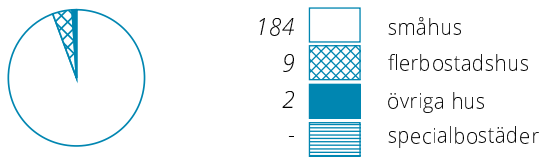
# Barsebäck

666 invånare

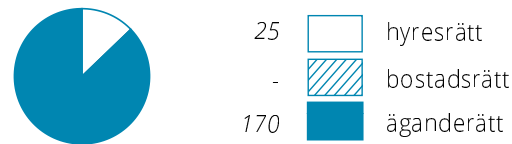
## Åldersfördelning



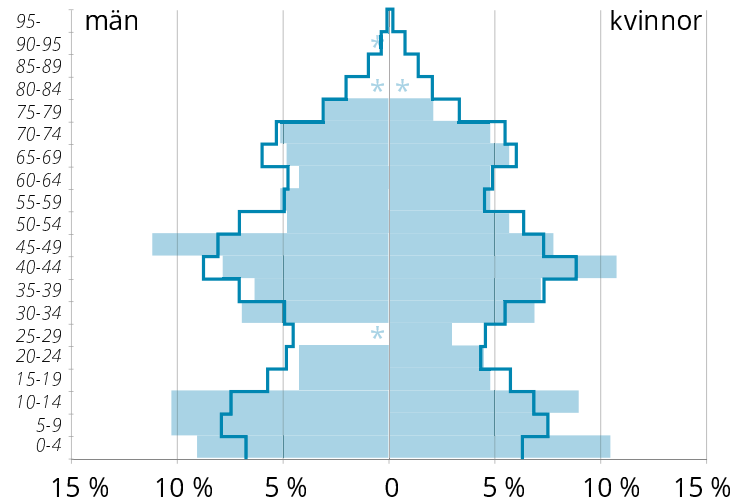
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

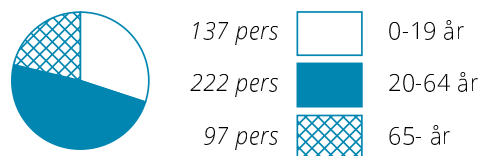


Barsebäck präglas av en större andel barnfamiljer, en något mindre andel äldre personer än kommunens genomsnitt samt relativt få unga mellan 25 och 29 år. I Barsebäck bor de flesta i småhus med äganderätt. Här finns några flerbostadshus och en mindre del av bostäderna är hyresrätter. Bostadsrätter saknas helt. Barsebäck har bussförbindelser med Landskrona och Malmö/Lund via Löddeköpinge och Kävlinge.

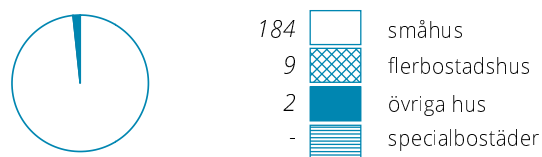
# Barsebäckshamn

456 invånare

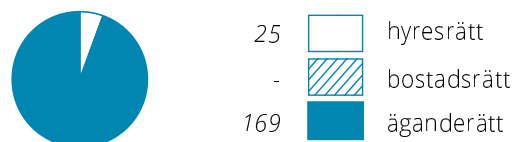
## Åldersfördelning



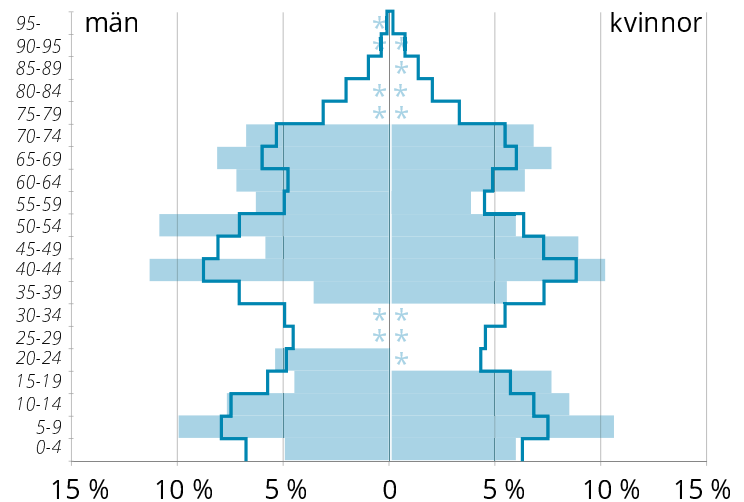
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

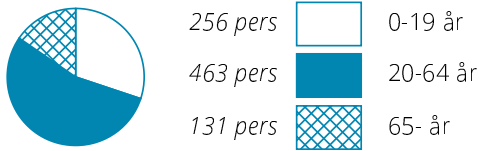


Barsebäckshamn har en mindre andel unga vuxna och personer över 75 år. Här finns många småhus med äganderätt och några hyresrätter, de flesta i småhus. Barsebäckshamn har bussförbindelser med Landskrona och Malmö/Lund via Löddeköpinge och Kävlinge.

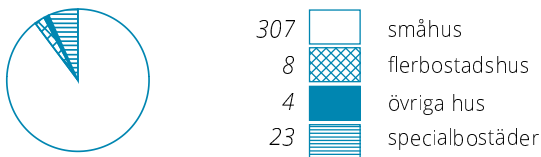
# Dösjebro

850 invånare

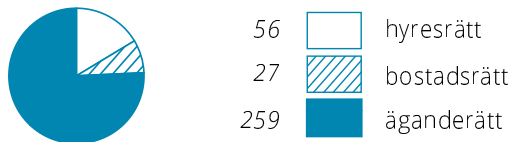
## Åldersfördelning



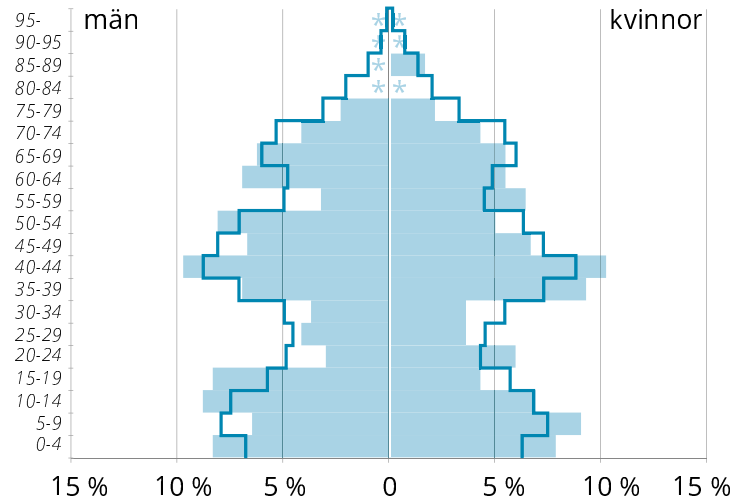
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

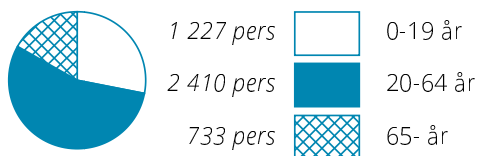


Dösjebro är en av Kävlinges två stationsorter med tågförbindelser till Landskrona/Helsingborg och Lund/Malmö. Här finns en stor andel barnfamiljer men även en större grupp mellan 60 och 70 år. Orten domineras av småhus och bara ett fåtal bostäder i flerbostadshus. Äganderätter dominerar men det finns också bostadsrätter och hyresrätter i privatägda fastigheter. En liten del (7 %) av bostäderna är specialbostäder.

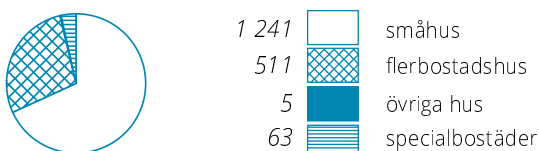
# Furulund

4 370 invånare

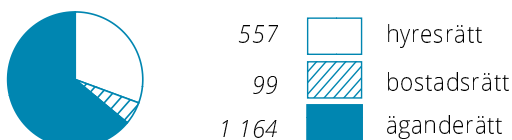
## Åldersfördelning



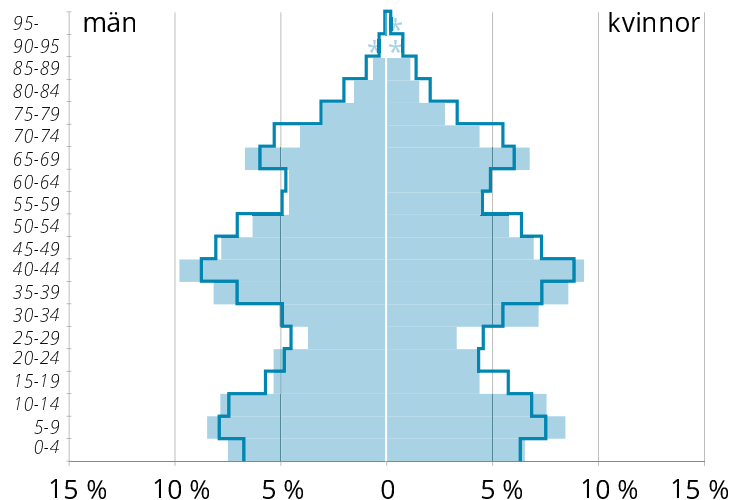
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder



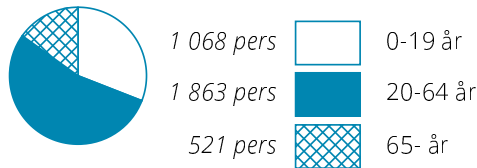
I Furulund bor en stor andel barnfamiljer men även en relativt stor grupp över 65 år. Furulund är ett utpräglat villasamhälle med stor andel småhus. Kring centrum och stationsområdet finns en del flerbostadshus med främst hyresrätter. Furulund har idag bussförbindelser med Kävlinge och Lund men kommer vid årsskiftet 2020/2021 att få pågatågstrafik mot Kävlinge/Landskrona/Helsingborg och Malmö.



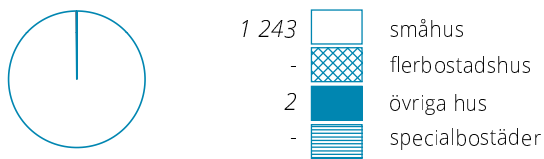
# Hofterup/Ålstorp

3 452 invånare

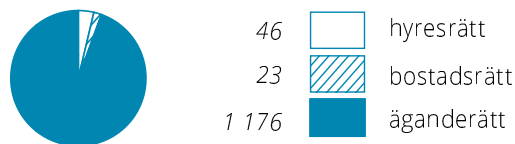
## Åldersfördelning



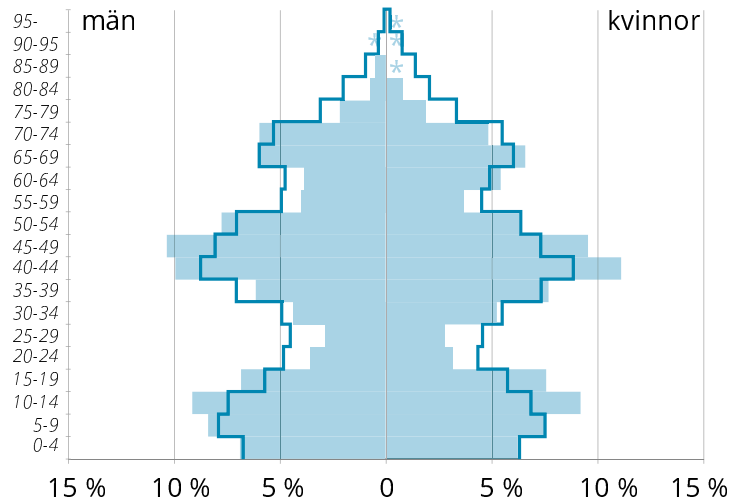
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

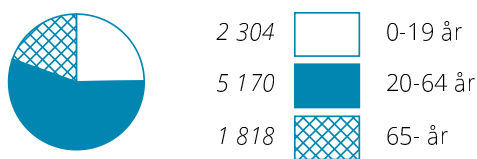


I Hofterup/Ålstorp bor många barnfamiljer och nästan alla bor i småhus, de flesta med äganderätt men några med hyres- eller bostadsrätt. Här finns inga flerbostadshus eller specialbostäder. Hofterup/Ålstorp har bussförbindelser med Landskrona och Malmö/Lund samt Löddeköpinge och Kävlinge.

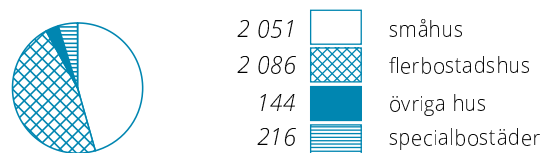
# Kävlinge

9 292 invånare

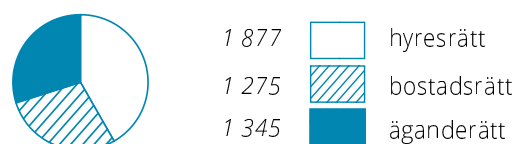
## Åldersfördelning



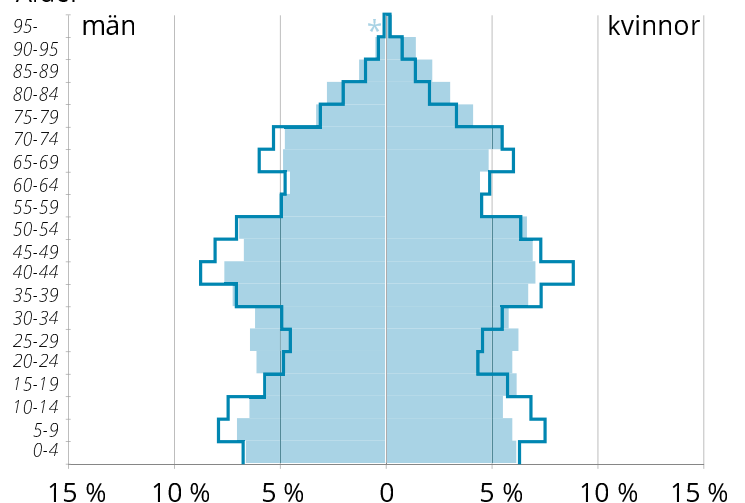
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

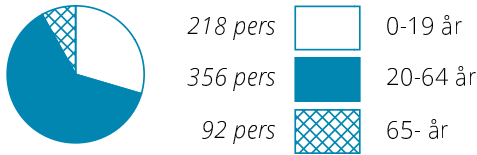


I kommunens största ort Kävlinge är åldersfördelningen jämnare än i övriga orter. Det finns ungefär lika många bostäder i småhus som i flerbostadshus. Fördelningen mellan upplåtelseformer för ortens bostäder är också relativt jämn men hyresrätterna är något fler. I Kävlinge finns huvuddelen av kommunens specialbostäder. Kävlinge är en av kommunens två stationsorter och har mycket goda kollektivtrafikförbindelser med tåg och buss.

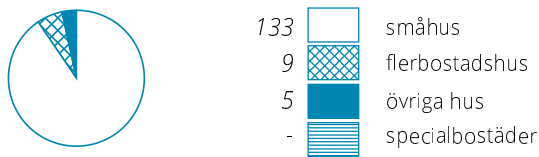
# Lilla Harrie

456 invånare

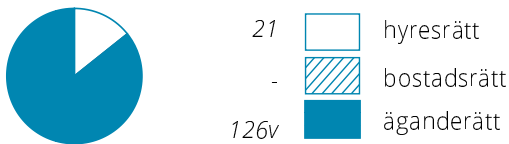
## Åldersfördelning



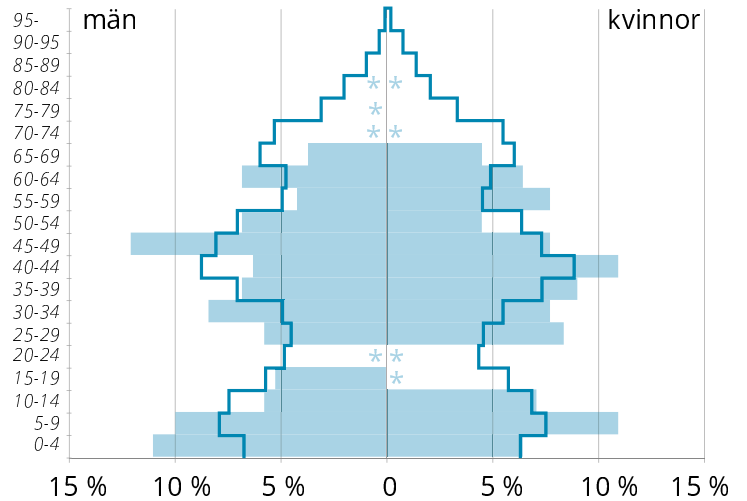
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder

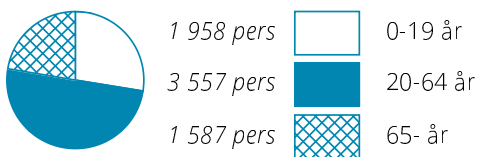


I Lilla Harrie bor en större andel unga och personer kring 40 år men färre äldre än kommunen som helhet. Lilla Harrie har inga invånare över 84 år. De allra flesta i Lilla Harrie bor i egna småhus men här finns även några hyresrätter både i flerbostadshus och i småhus. Bostadsrätter och specialbostäder saknas helt. Lilla Harrie har svag kollektivtrafikkoppling med Kävlinge.

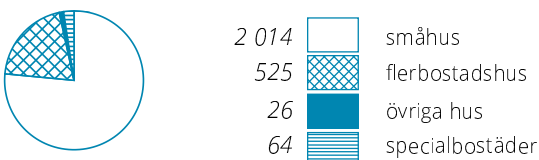
# Löddeköpinge

7 102 invånare

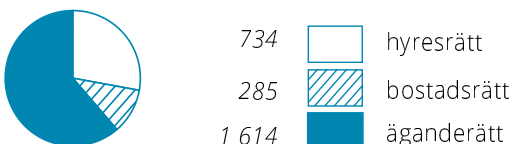
## Åldersfördelning



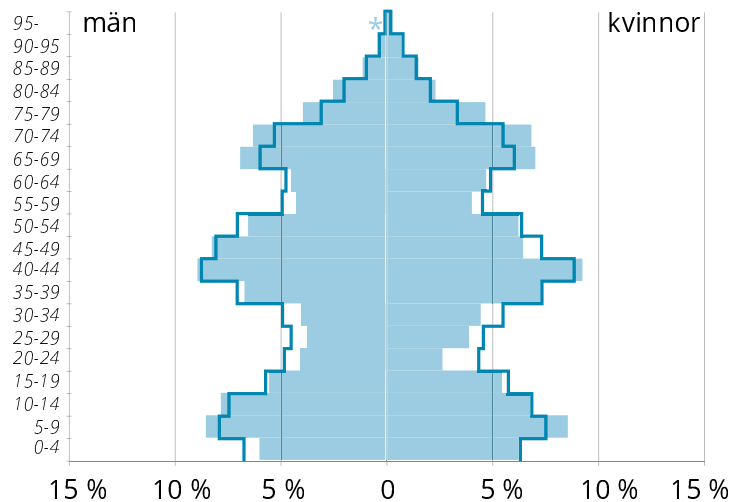
## Antal bostäder per hustyp



## Antal bostäder per upplåtelseform



## Ålder



I Löddeköpinge bor många barnfamiljer och en större andel invånare mellan 65 och 84 år än kommunens genomsnitt. Många bor i ägda småhus men här finns även bostäder i flerbostadshus och specialbostäder. I Löddeköpinge finns kommunens andra största bestånd av hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter. Löddeköpinge har kollektivtrafikförbindelser med buss till Landskrona, Kävlinge, Lund och Malmö.

# Kommunens styrdokument

## Kommunens vision

### - Skånes bästa boendekommun

Med en tvärpolitisk vision för framtiden vill Kävlunge fortsätta vara en välmående kommun med möjlighet att ligga steget före. Visionen bygger på en stark gemenskap, entreprenörsanda och kommuninvånarnas delaktighet i de beslut som fattas. Visionen är att Kävlunge kommun ska bli Skånes bästa boendekommun. Kommunen ska växa till 35 000 invånare år 2025.

## Kommunövergripande mål

För mandatperioden 2015-2018 har kommunen tagit fram kommunövergripande mål med fem teman: Kävlungebon, Medarbetaren, Samhällsutveckling, Miljö och Ekonomi.

För 2017 gäller 15 kommunövergripande mål. Ett av målen rör direkt kommunens bostadsförsörjning; *Kävlunge kommun växer genom att erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer*. Målet följs upp med indikatorer om bland annat befolkningsökning (acceptabelt värde för 2017 och 2018: 1,5 %, genomsnittlig ökning, rullande 10 år) och antal färdigställda bostäder (acceptabelt värde för 2017 och 2018: 200 färdigställda bostäder per år varav 100 i Stationsstaden).

## Utvecklingsstrategin

Utvecklingsstrategin antogs 2015 och ska ytterligare konkretisera visionen och de kommunövergripande målen. Utvecklingsstrategin innehåller fyra övergripande strategier:

- Nytänkande stadsutveckling
- Välkomnande entreprenörskap
- Tillsammans för en bra livsmiljö
- Välfärdstjänster i framkant

Följande rör kommunens bostadsförsörjning:

## Nytänkande stadsutveckling

### 1.1 Utvecklingsplan för Kävlunge och Furulund

Utifrån visionen i översiktsplanen (ÖP 2010) ska Kävlunge och Furulund byggas samman till en stad. Utvecklingsplanen ska utreda vilka målbilderna är, vad medborgarna, näringslivet och företagarna tycker, hur man tar till vara på bilden av Kävlunge och använder det goda geografiska läget i regionen, var kan man bygga bostäder, förskola och skola eller verksamheter, vad det nya stationsläget i Furulund innebär och hur Kävlunge påverkas av utbyggnaden av en ny stadsdel.

### 1.2 Förtätningsstrategi

Syftet har varit att undersöka var det kan finnas potential att förtäta inom kommunens tätorter utifrån drivkrafter för byggande och begränsningar, som till exempel värdefull natur och oexploaterad mark. Under 2017 kommer en sammanfattande rapport att tas fram.



## 1.4 Bostadsstrategi - riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kävlinge kommun 2017-2025

Kommunens bostadsstrategi med riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Bostadsförsörjningen är ett av de allmänna intressen kommunen ska beakta i sin planering. Bostadsstrategin fungerar även som underlag för beslut enligt PBL, bland annat vid översiktlig planering.

## Välfärdstjänster i framkant

### 8. Morgondagens hemvård

Kommunstyrelsen antog i maj 2017 en strategi för morgondagens hemvård. Under *Framtidens boende* slås fast att Kävlinge kommun ska erbjuda ett brett utbud av olika boendeanternativ utifrån kvalitet och valfrihet.

Prioriteringar:

- Kävlinge kommun bör prioritera utbyggnad av mellanboendeformer t.ex. trygghetsboende och servicelägenheter i nära anslutning till samhällsservice som inkluderar ett hälsoperspektiv
- Verka för en utbyggnad av både hyres- och bostadsrätter

## Översiktlig fysisk planering

Kävlinges översiktsplan (ÖP 2010) redovisar hur kommunen ser på framtida mark- och vattenanvändning och bebyggelsens utveckling fram till 2025. Kommunen planerar för en fortsatt stark befolkningstillväxt och att invånarna ska kunna erbjudas olika boendeanternativ i attraktiva lägen med bra pendlingsmöjligheter. Strategiskt viktiga frågor är som rör bostadsförsörjningen är bland annat utbyggnad av Stationsstaden och vitalisering av centrum, kollektivtrafiksatsningar och en god planeringsberedskap för att möta ökad efterfrågan på mark för bostads- och företagsetableringar.

Kommunens ställningstagande för att vara en attraktiv boendekommun är:

- prioritera kollektivtrafiknära bostäder
- skapa spännande, välplanerade boendemiljöer som stimulerar till kreativitet och möten
- ge möjlighet för nya bostäder nära havet
- utveckla miljöer för närrekreation
- främja kvarboende på respektive ort när ändrade boendebehov föreligger, genom att verka för blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer

## Ägardirektiv till allmännyttan

KKB Fastigheter AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Kävlinge kommun. Genom ägardirektiv styr kommunen hur KKB ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2016-04-04.

- Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för att, i samverkan med kommunen, tillgodose behovet av bostäder för medborgare i Kävlinge kommun.
- Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av välskötta bostads-

lägenheter, affärs- och förvaltningslokaler och bostadskomplement av god kvalitet och med god miljö samt bidra till att planering och byggande av bostäder anpassas till efterfrågan.

- Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.
- Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i Kävlinge kommun för uthyrning av lägenheter som attraherar olika målgrupper. Hyresgästerna ska erbjudas valfrihet och inflytande över sitt boende.
- Bolaget ska i samverkan med andra aktörer verka för att utvecklingen av Stationsstaden i Kävlinge tätort kommer till stånd.
- Bolaget ska som ett led i kommunens bostadssociala verksamhet upplåta upp till 30 bostadslägenheter om året till kommunen.
- Bolaget ska tillsammans med kommunens företrädare upprätta arbetsmetoder så att kommunens behov av lägenheter för sociala ändamål uppfylls samt utveckla olika former av bostadservice till äldre och handikappade, när så efterfrågas.

Ett särskilt ägardirektiv för KKB för 2017 antogs 2017-04-03. Enligt detta ska KKB i samband med nyproduktion av 100 lägenheter i kv Sandhammaren upplåta ytterligare 10 lägenheter (utöver de 30 KKB idag ska lämna) i befintligt bestånd fördelat i alla kommunedelar för bostadssocial verksamhet under perioden fram till bolagsstämman 2018.

# Regionala planer, mål och program

## Strukturplan för MalmöLundregionen

Kävlinge deltar tillsammans med tio kommuner i sydvästra Skåne (Eslöv, Burlöv, Höör, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge) i det kommunövergripande samarbetet MalmöLundregionen. Som en del i arbetet har *Strukturplan för MalmöLundregionen - Gemensam målbild 2035* tagits fram. Strukturplanen ska ge stöd i prioriteringar och åtgärder inom den fysiska planeringen samt i arbetet med infrastrukturfrågor. Strukturplanen antogs av MalmöLundregionens styrelse den 13 december 2016.

Strategier i strukturplanen som rör bostadsplanering:

- Planera för näringslivsutveckling som bidrar till hela regionens attraktivitet genom gemensamt arbete för att attrahera huvudkontor, statliga verksamheter som ger jobb, skapa goda pendlingsmöjligheter och bygga ett varierat bestånd av bostäder
- Planera för byggande av bostäder och arbetsplatser i första hand genom förtätning.
- Planera för att det finns tillräckligt många bostäder för dagens och morgondagens befolkning.
- Arbeta för variation i bostadsbyggandet så att bostäder finns för livets olika skeden.

## Regional utvecklingsstrategi

### – Det öppna Skåne 2030

Skånes regionala utvecklingsstrategi innehåller mål och strategier för Skånes utveckling fram till 2030. Den övergripande målbilden är *ett öppet och välkomnande Skåne - en innovativ region med flerkärning karaktär och goda kommunikationer*. Det öppna Skåne ska vara en internationell, dynamisk och attraktiv plats med hög livskvalitet. Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur.

Fem prioriterade ställningstaganden pekas ut. Skåne ska:

- erbjuda framtidstro och livskvalitet
- bli en stark hållbar tillväxtmotor
- dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur
- utveckla morgondagens välfärdstjänster
- bli globalt attraktiv.

Strategier som rör samhällsbyggande och bostadsförsörjning handlar om ökad tillgänglighet, att satsa på de regionala kärnorna, att stärka stad och landsbygd samt utveckla samspelet dem emellan och nå en hållbar och resurseffektiv utveckling. Enligt den regionala utvecklingsstrategin ska det fram till 2030 ska ha byggts 6000 bostäder per år i olika storlekar, typer och upplåtelseformer för att matcha en årlig befolkningstillväxt om en procent. Tillgängligheten ska ha förbättrats så att 80 procent av alla arbetsplatser går att nå inom 45 minuter med kollektivtrafik. De övergripande inriktningarna är att:

- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor
- Utveckla möjligheten att bo och verka i hela Skåne
- Stärka stad och landsbygd utifrån sina respektive behov och utveckla samspelet mellan dem
- Utveckla Skåne hållbart och resurseffektivt
- Stärka det regionala samarbetet

## Strukturbild för Skåne - det flerkärniga Skåne

Strukturbild för Skåne drivs av Region Skåne i samarbete med kommunerna för att utveckla dialogen kring samhällsplaneringen på en regional nivå. Arbetet har resulterat i gemensamma strategier i form av strategier för *Det flerkärniga Skåne*. Fokus ligger här på att stärka Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor samt att utveckla den flerkärniga strukturen med goda kollektivtrafikkopplingar.

Projektet har tagit fram ett antal temaPM och rapporter bland annat om bostadsmarknad och bostadsbyggande. Några av slutsatserna i rapporterna är:

- Bygg i attraktiva lägen (omgivningar, service, kommunikationer)
- Eftersträva en tydlig och stabil politisk viljeinriktning
- Fokusera på kvaliteter som ska uppnås men överlåt detaljutformning till byggherren
- Arbeta med social hållbarhet i den fysiska miljön

## Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

I bostadsmarknadsanalysen 2016 redovisar Länsstyrelsen dialogen med kommunerna under året. De generella slutsatserna är att det finns ett fortsatt stort bostadsbehov. Nya förutsättningar har gjort att många kommuner gått in i nya arbetssätt och samarbeten inom kommunen. Under 2015 tog Länsstyrelsen fram en beräkning av det kommunvisa bostadsbehovet för 2015-2030 samt redovisade planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna. Bilden som framkom var att det råder akut bostadsbrist i länet men att det generellt finns gott om byggrätter och att tillgången till nybyggda lägenheter är relativt god för de med ekonomiska möjligheter.

## Samverkan och nätverk

### Skånskt bostadsnätverk

Skånskt bostadsnätverk drivs gemensamt av Region Skåne, Länsstyrelsen Skåne och Kommunförbundet Skåne för att öka bostadsbyggandet i regionen. Kävlinge kommun deltar i nätverket för ökade kunskaper i frågan och erfarenhetsutbyte med andra kommuner.

### Stationsnära läge 2.0

Kävlinge kommun kommer att få en ny persontågsstation i Furulund 2020-21 och deltar i projektet Stationsnära läge 2.0. Projektet syftar till ett ökat stationsnära bostadsbyggande genom att lösa intressekonflikter inom stationsområdena. Projektet ska även undersöka hur det kan bli mer attraktivt att cykla till stationerna.

### Forskningsprojektet PEBOSCA

Kävlinge kommun deltar även i ett forskningsprojekt kring förtätning som drivs av forskare vid Fortlöpande miljöanalys av förtätning (FOMA-Tät), SLU Ultuna.



# Nationella mål och styrmedel

## Mål för boende och byggande

Det övergripande målet för boende och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas, samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Målet för bostadsmarknadspolitiken är *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven*. Regeringens målsättning är att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram till år 2020.

Målen för byggandet är långsiktigt hållbara byggnadsverk, effektiva regelverk och andra styrmedel samt en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Det finns statliga stöd till kommuner och fastighetsägare som går att söka hos Boverket och Länsstyrelsen, bland annat dessa:

### **Förordning (2016:364) om statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande**

Regeringen har beslutat att införa ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelas de två första åren. Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en ny eller aktualitetsprövad översiktsplan är några av förutsättningarna för att få ta del av stödet. Kommunerna kan söka från och med den 1 augusti 2016.

### **Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer**

Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre och hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, till exempel trygghetsbostäder. Stödet kan också ges för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus. För 2016 har regeringen avsatt 150 miljoner kronor, ett belopp som beräknas att successivt öka till 400 miljoner 2018. Stödet kan sökas av fastighetsägare, tomträttshavare samt den som tillhandahåller bostäder på ofri grund

## Miljömål

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö tar främst upp frågor kring lokalisering av bostäder och boendekvaliteter. Några preciseringar av God bebyggd miljö rör bostäder och bostadsplanering.

*Hållbar samhällsplanering - Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.*

*God vardagsmiljö - Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.*

# Gällande lagstiftning

## **Regeringsformen**

Enligt regeringsformen (1 kap, 2 §) ska det allmänna särskilt *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.*

## **Socialtjänstlagen**

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har kommunen det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver.

Kommunen ansvarar bland annat för att tillgodose behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning samt för äldre med behov av särskilt boende.

En person som inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till försörjningsstöd, som bland annat ska täcka skäliga kostnader för boende.

## **Plan- och bygglagen**

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är sedan den 1 januari 2014 ett av de allmänna intressen som kommunen ska främja enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap § 3).

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I översiktsplanen ska kommunen redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (PBL 3 kap § 5).

## **Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar**

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner planera för bostadsförsörjningen i kommunen med riktlinjer.

Planeringen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

## **Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag**

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande.

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Lagen reglerar även möjligheterna att göra värdeöverföringar från ett allmännyttigt bostadsaktiebolag till kommunen.

## **LSS**

Kommunen har enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ett ansvar att ordna med bostäder med särskild service för personer som beviljats insats.

Målet med insatsen är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som alla andra i samhället, få en god service och gott stöd oavsett var de bor.

### **Bosättningslag**

Sedan 1 mars 2016 gäller lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Lagen innebär att kommunerna är skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning i kommunen.

I Förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner framgår hur fördelningen ska göras och hur många nyanlända som respektive kommun ska ta emot. Kommunen ansvarar för att vid behov ge praktisk hjälp i samband med bosättningen i kommunen.

# Källor och underlag

## Kävlinge kommun

Befolkningsprognos 2016-2021 Kävlinge kommun - Byggbaserad prognos, 2016

Bättre för alla, basutformningsprogram för Kävlinge kommun, antaget av kommunfullmäktige 2010-09-09

KKB, Årsredovisning 2015

Kommunövergripande mål 2015-2018, antagna av kommunfullmäktige 2014-11-03

Kävlinge översiktsplan ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11

Lokalförsörjningsplan 2017-2025, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-27

Utvecklingsstrategi - Skånes bästa boendekommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-05-27

Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB, 2016-2018, antaget av kommunfullmäktige 2016-04-04

## Övriga

Boverket, *Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok* (<http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>)

Länsstyrelsen Skåne, *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner - Regleringsbrevsuppdrag 48*, 2015

Länsstyrelsen Skåne, *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2016 - Erfarenheter från Länsstyrelsens kommunbesök*, 2016

MalmöLundregionen, *Strukturplan för MalmöLundregionen - Gemensam målbild 2035*, antagen av MalmöLundregionens styrelse 2016-12-13

Regeringen, *Mål för boende och byggande*, (<http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/>), 2017

Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, *En bostadsmarknad för alla? Utmaningar för bostadsbyggande och infrastrukturinvesteringar i Skåne*, 2015

Region Skåne, *Folkhälsorapport Skåne 2013*

Region Skåne, *Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030*, 2014

Region Skåne, *TemaPM - Skåne som bostadsmarknad för studenter och unga*, 2015

SCB statistikdatabas

Kävlinge kommun

Kullagatan 2, 244 80 Kävlinge

046-73 90 00 • kontakt@kavlinge.se • www.kavlinge.se

