KLIPPANS KOMMUN

# Bostadsförsörjningsprogram

## för Klippans kommun 2015–2018

*Del 2. Fördjupning*

Antagandehandling
2016-04-13

## Har du frågor eller synpunkter på innehållet?

Kontakta plan- och byggkontoret, tel. 0435-280 00, eller e-posta:
plan-o-byggkontoret@klippan.se

**Omslagsfoto:** Kalle Magnér. Färgfabriken i Klippan är ett gott exempel på en varsam ombyggnation av en före detta fabriksbyggnad till centrum- och stationsnära bostadslägenheter.

**Tryck:** Klippans kommun, 2015.

# Innehåll

## DEL 2. FÖRDJUPNING


**Förutsättningar** ..... **22**

*Demografi* ..... *22*

*Bostadsbestånd* ..... *24*

*Byggande och planberedskap* ..... *25*

**Befolkningsprognos** ..... **26**

**Bostadsbehov och efterfrågan** ..... **29**

*Behov hos olika grupper* ..... *29*

*Efterfrågan* ..... *32*

*Kvantitativt behov* ..... *35*

*Utmaningar och möjligheter* ..... *36*

**Styrdokument** ..... **40**

**Lagstiftning** ..... **42**

**Källor** ..... **44**


SAMMANFATTNING & KOMMUNENS AVSIKTER, se del 1:


**Inledning**

**Sammanfattning**

**Mål och riktlinjer**

**Konsekvenser**

*Intressekonflikter*

*Behov av fortsatt arbete*

**Planer för möjliga bostäder**

*Prioriterade planer*

*Klippans tätort*

*Östra Ljungby*

*Stidsvig*

*Ljungbyhed*

*Övriga orter*

# Förutsättningar

## Demografi

### Skånes befolkning

Sedan 1960-talet växer Skåne fortare än riket som helhet. Med ca 10 000 nya invånare årligen under 2000-talet är Skåne en av landets tre viktigaste tillväxtregioner.

I likhet med övriga landet pågår en urbanisering i Skåne. Befolkningen uppgår idag till drygt 1,2 miljoner invånare med en koncentration till länets sydvästra delar, främst Malmö och Lund.

Samtidigt är Skåne *flerkärnigt* med en väl utbyggd kollektivtrafik. År 2012 bodde 89 % av länets invånare i en tätort, och hälften av befolkningen hade högst två kilometer till en järnvägsstation år 2010. (Region Skåne, 2010)

Region Skåne (2011) har identifierat sju regionala kärnor: Malmö, Helsingborg, Lund, Kristianstad, Hässleholm, Landskrona, och Ystad. Malmö, Helsingborg och Lund följt av Kristianstad är de skånska kommuner som år 2005–2014 ökat mest sett till invånarantal. Nio kommuner har ökat med minst 1% per år, däribland Lomma, Malmö, Kävlinge och Lund.

Skånes folkökning beror främst på inflyttning, där en stor del utgör unga vuxna i 20–30-årsåldern. År 2013 utgjorde inflyttade från utlandet drygt 50 % av Skånes befolkningsökning. Nyfödda utgjorde drygt en tredjedel av befolkningsökningen, och inflyttande från andra kommuner i Sverige ungefär en sjundedel. Detta kan förklara varför Skåne har en ung befolkning jämfört med rikssnittet, särskilt i länets sydvästra delar. I nordvästra Skåne är befolkningen äldre än i länet som helhet.

(Region Skåne, 2010; Länsstyrelsen, 2013, 2014b, 2014c.)

**Klippans befolkning har vuxit varje år sedan 2002, främst till följd av ökad invandring. 3 av 4 bor i en tätort, och medelåldern är cirka 2 år högre än i övriga landet.**

### *71 % i Klippans kommun bor i tätort*

I slutet av år 2014 hade Klippans kommun 16 733 invånare, vilket sett till antal invånare placerar kommunen på 20:e plats av Skånes 33 kommuner.

Bostadsbebyggelsen i Klippan är spridd över kommunen men samtidigt koncentrerad till dess tätorter Klippan, Ljungbyhed, Östra Ljungby och Stidsvig. Nära 3 av 4 invånare bor i någon av dessa tätorter.

Invånare efter ort, år 2010

| *Ort* | *Antal* | *Andel* |
|---|---|---|
| Klippan | 8 116 | 49 % |
| Ljungbyhed | 2 046 | 12 % |
| Östra Ljungby | 935 | 6 % |
| Stidsvig | 734 | 4 % |
| Övriga orter | 4 684 | 28 % |
| **Totalt i kommunen** | **16 515** | **100 %** |

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

### *Befolkningsminskning under 1990-talet och ökning under 2000-talet*

Trettioårsperioden 1985–2014 växte Klippans kommun med i genomsnitt 0,09 % per år. Detta blygsamma resultat kan i hög grad förklaras av den stora befolkningsminskning i Klippans kommun som skedde under 1990-talet, bland annat som ett resultat av fastighetskrisen samt strukturella förändringar då kommunen omdanades från bruks- till småföretagarsamhälle.

Sedan 2002 har antal kommuninvånare ökat varje år. Störst ökning skedde under år 2002 och år 2003 då Klippan växte med 257 respektive 218 invånare.

Under den senaste tioårsperioden, 2005–2014, har kommunens befolkningsökning legat på 0,45 % eller 74 invånare per år.

### *Utrikes inflyttade utgör hela befolkningstillskottet*

Befolkningsökningen år 2005–2014 består helt och hållet av ett positivt inflyttningsnetto från utlandet. Antalet utländska medborgare i Klippans kommun fördubblades (från 717 till 1 476 personer) under tioårsperioden 2002–2011. Fler än varannan kom från Danmark eller Polen.

De kommuner inom Skåne som uppvisat störst *flyttrelation* med Klippan perioden 2002–2011 är i tur och ordning Helsingborg, Ängelholm, Åstorp och Perstorp. Störst *nettoinflyttning* skedde från Åstorp, Svalöv och Bjuv, medan *nettoutflyttningen* var störst till Perstorp och Ängelholm.

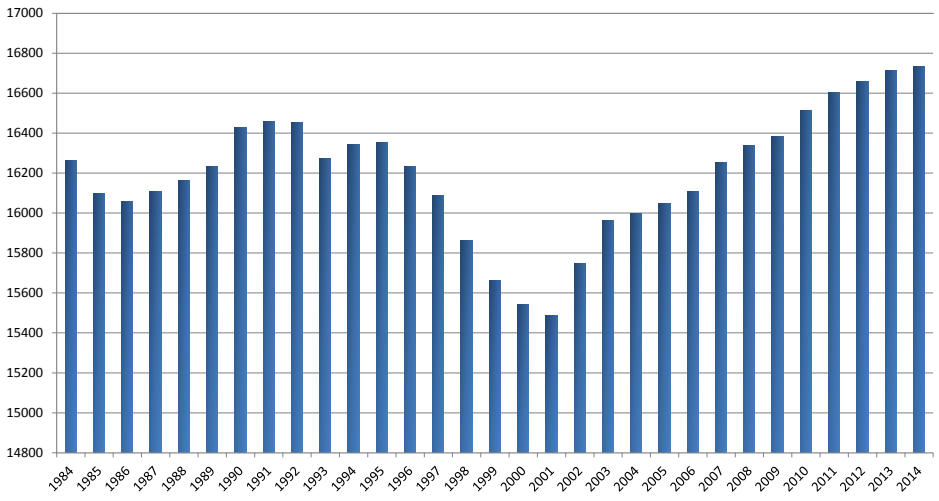
De län som uppvisat störst *flyttrelation* med Klippan perioden 2002–2011 är Västra Götaland, Halland och Stockholm. *Nettoinflyttningen* var störst från Kalmar, Södermanland, Stockholm och Gävleborg. Störst *nettoutflyttning* skedde till Jönköping, Halland, Blekinge och Västra Götaland.

Födelsenettot i kommunen är nära noll.

### *Äldre befolkning i Klippan*

Åldersstrukturen i Klippans kommun skiljer sig något i jämförelse med Skåne och riket. I Klippan är åldersgrupperna 0–6 år och 18–44 år mindre än i övriga landet, i synnerhet inom intervallet 25–44 år. Andel invånare 45 år eller äldre är samtidigt större.

Medelåldern i Klippans kommun har ökat från 41,9 år (2002) till 43,1 år (2014) och är cirka två år högre än i både Skåne (40,9 år) och riket (41,2 år). En allt äldre befolkning är en trend som kan iakttas i hela landet.




## Befolkning i Klippans kommun vid årsslut, år 1984-2014

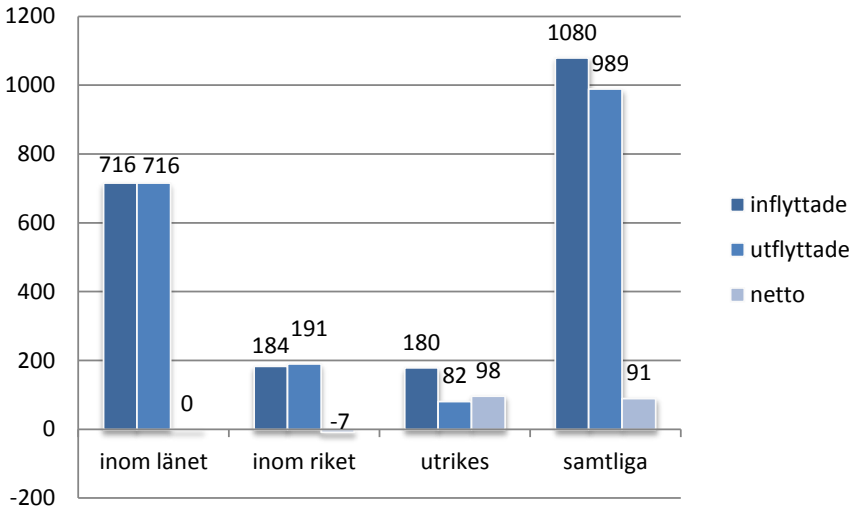
*De fyra senaste åren har folkökningen avtagit, och 2014 var Klippans befolkningstillskott endast 18 personer, trots högre nettoinvandring och födelsenetto än på flera år. Resultatet kan förstås utifrån en minskad inflyttning från andra kommuner inom riket.*

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

## Befolkning efter ålder och kön, 31 december 2014

| *Område* | *Kvinnor* | *Män* | *0-6* | *7-17* | *18-24* | *25-44* | *45-64* | *65-79* | *80+ år* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Klippan | 49,3% | 50,7% | 7,6% | 12,1% | 8,7% | 22,5% | 26,7% | 16,4% | 6,0% |
| Skåne | 50,3% | 49,7% | 8,7% | 11,9% | 9,2% | 26,5% | 24,4% | 14,2% | 5,1% |
| Riket | 50,0% | 50,0% | 8,4% | 12,0% | 9,2% | 25,8% | 25,0% | 14,5% | 5,1% |

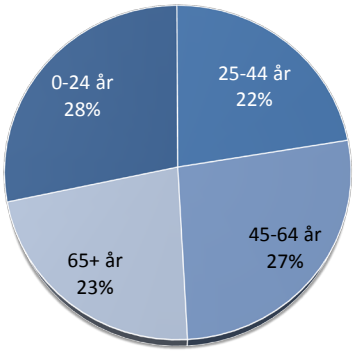
*Källa: SCB:s statistikdatabas.*




## Antal flyttningar per år för Klippans kommun, år 2005-2014

*Flest flyttningar till och från Klippan genomförs inom Skåne län, men in- och utflyttningar tar här ut varandra. Flyttnetto avseende övriga län inom riket är svagt negativt. Antal utrikes inflyttade är ungefär lika många som antal inflyttade från andra län, men betydligt färre utflyttade medför ett positivt flyttnetto på nästan 100 personer per år.*

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*




## Befolkning efter ålder i Klippans kommun år 2014

*Befolkningen fördelad efter ålder i fyra ungefär jämnstora bitar. Nästan var fjärde invånare (22,4 %) är 65 år eller äldre.*

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

***

## 1 av 2 pendlar i Klippan

År 2013 bodde och arbetade 3 770 personer i Klippans kommun. Ytterligare 3 649 invånare bodde i Klippan men pendlade till arbete i annan kommun. Motsvarande inpendling var 1 968 personer, vilket innebär ett utpendlingsnetto på 1 681 personer. Även vid mätningar år 2008 och år 2011 hade Klippan en högre ut- än inpendling. Jämfört med år 2011 har inpendlingen till Klippans kommun minskat något samtidigt som utpendlingen ökat.

Att utpendlingen är större än inpendlingen kan tolkas som att Klippan är en intressant boendekommun även för många som har arbete i en annan kommun.

***

Statistiken i detta avsnitt bygger om ej annat anges på data från SCB:s statistikdatabas (www.scb.se).

# Bostadsbestånd

## Bostäder i Skåne och riket

Andelen hyresrätter i riket har sedan år 1990 minskat till förmån för bostadsrätter. Under perioden 1990–2012 stod bostadsrätter för hela 67,8 % av den totala ökningen av bostadsbeståndet, medan andelen hyresrätter endast utgjorde 0,3 %. År 2010–2012 minskade antalet hyresrätter i bostadsbeståndet, samtidigt som antalet bostadsrätter ökade med nära 28 000 och äganderätterna ökade med drygt 17 500.

Av Skånes drygt 500 000 bostäder finns ca 54 % i flerbostadshus och 46 % i småhus. Enkelt räknat utgör varannan bostad i Skåne en lägenhet. Två av tre lägenheter i flerbostadshus finns i kommunerna Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg och Burlöv, medan bostadsbeståndet i mindre kommuner i regel domineras av småhus.

Precis som i riket som helhet har hyresrätters andel av det totala bostadsbyggandet i Skåne minskat dramatiskt under de senaste två decennierna: från ca 50 % av det totala bostadsbyggandet år 1991, till cirka en tredjedel år 2011.

(SCB:s statistikdatabas, 2015; Länsstyrelsen, 2014b.)

1 **Flerbostadshus** avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. **Småhus** avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). **Specialbostäder** avser bostäder särskilt avsedda för studenter, äldre eller funktionshindrade. **Övriga bostäder** avser bostäder i byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål.

2 **Äganderätter** utgör normalt bostäder i småhus, medan **hyres- och bostadsrätter** i regel utgör lägenheter i flerbostadshus.

**De flesta i kommunen bor i villa, men enpersonshushållen är den vanligaste hushållstypen. Bostadsbeståndet domineras idag av tvåor och treor.**

### *2 av 3 bor i villa, 1 av 4 i hyresrätt*

I Klippans kommun finns cirka 8 000 bostäder. 2 av 3 invånare bor i villa, rad-, par- eller kedjehus. 1 av 3 bor i flerbostadshus, främst i Klippan och Ljungbyhed.

Var fjärde bostad i kommunen är en hyresrätt. Drygt 40 % av det totala antalet hyresrätter tillhör allmännyttan, Treklövern, vars bostadsägande utgör knappt 12 % av hela bostadsbeståndet.

### *Få små och få stora lägenheter i beståndet*

Det finns förhållandevis få ettor i kommunen, men också ganska få stora lägenheter: 8 av 10 är en tvåa eller en trea.

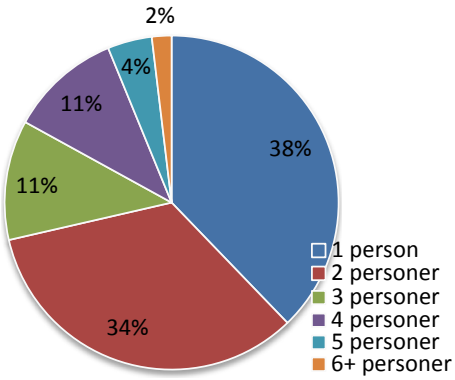
### *1–2 personer i flest hushåll*

I 7 av 10 hushåll bor högst två personer. I 37,8 % av hushållen bor endast en person, vilket gör enpersonshushåll till den vanligaste hushållstypen i kommunen.

Antal boende per hushåll i Klippan har ökat. I slutet av år 2013 bodde det i Klippans kommun 2,17 personer per hushåll, vilket var färre än i både länet (2,24) och riket (2,22) men dock en ökning sedan år 2005 (2,05). Detta trots att andelen enpersonshushåll i kommunen ökade under perioden 2011–2013.

### *Många bostäder byggda 1951–1980*

En övervägande del av bostadsbeståndet i Klippans kommun planlades och byggdes för åtskilliga decennier sedan. 7 av 10 bostadshus byggdes för minst 45 år sedan. Vart tredje småhus i kommunen är uppfört under perioden 1961–1980, och så mycket som 2 av 3 flerbostadshus tillkom 1951–1980.




Hushåll efter antal personer, år 2013

*Olika hushållsstorlekars andel av statistik för totalt 7 463 hushåll i Klippans kommun.*

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

Bostäder efter bostadstyp, år 2014

| *Bostadstyp* | *Antal* | *Andel* |
|---|---|---|
| Småhus[1] | 5 004 | 62,3 % |
| Flerbostadshus[1] | 2 601 | 32,4 % |
| Specialbostäder[1] | 258 | 3,2 % |
| Övriga bostäder[1] | 169 | 2,1 % |
| **Totalt i kommunen** | **8 032** | **100 %** |

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

Bostäder efter upplåtelseform, år 2014

| *Upplåtelseform* | *Antal* | *Andel* |
|---|---|---|
| Äganderätt[2] | 4 574 | 56,9 % |
| Hyresrätt[2] | 2 212 | 27,5 % |
| Bostadsrätt[2] | 1 246 | 15,5 % |
| **Totalt i kommunen** | **8 032** | **100 %** |

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

Lägenhetsstorlekar, år 2015

| *Rum och kök* | *Boarea i genomsnitt* | *Antal* | *Andel* |
|---|---|---|---|
| 1 rum | 37,6 kvm | 354 | 12,9 % |
| 2 rum | 59,6 kvm | 1 269 | 46,2 % |
| 3 rum | 76,8 kvm | 877 | 31,9 % |
| 4 rum | 99,0 kvm | 184 | 6,7 % |
| ≥ 5 rum | | 68 | 2,4 % |
| **Totalt i kommunen** | | **2 749** | **100 %** |

*Statistiken bygger på uttag från Lantmäteriets lägenhetsregister, tabell 55B (mars 2015), urval "vanlig bostadslägenhet". Studentbostäder och särskilda boenden är ej inkluderade.*

# Byggande och planberedskap

**Bostadsbyggnadstakten i kommunen är relativt låg och få hyresrätter har tillkommit under senare år. Planberedskapen är i vissa delar god, men inte alla gällande och ogenomförda planer är idag aktuella.**

### *Låg byggnadstakt och färre lägenheter perioden 2004–2013*

Under tioårsperioden 2004–2013 har det byggts 26 bostäder per år i kommunen, varav 5 i flerbostadshus och 21 i småhus. För att vara i takt med motsvarande folkökning skulle bostadsbeståndet ha behövt öka med 35 bostäder per år[1].

Samtidigt har det byggts betydligt fler småhus och färre flerbostadshus jämfört med bostadstypernas andel av befintligt bestånd i Klippans kommun.

Antal nybyggda bostäder, 2004–2013

| *Bostadstyp* | *Antal* | *Andel* |
|---|---|---|
| Småhus | 205 | 79,8 % |
| Flerbostadshus | 52 | 20,2 % |
| **Totalt i kommunen** | **257** | **100 %** |

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

### *Få ändringar i befintliga beståndet*

År 2013 tillkom 8 lägenheter till bostadsbeståndet i kommunen genom om- och nybyggnad.

Under år 2014 skedde inga ändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet genom nybyggnad, ändring av byggnad, rivning, inköp eller försäljning. Ingen försäljning eller rivning av bostäder väntas under år 2015.

### *Planberedskap i Klippans kommun*

Planberedskapen i Klippans kommun är överlag god. Översiktsplanen (2013) tar höjd för 1 000 bostäder 2012–2030 och utpekade intresseområden för bostäder motsvarar ungefär tio gånger så mycket mark som uppskattas behövas, vilket kan sägas utgöra en valfrihets- och beredskapsfaktor. Mycket utredningsarbete återstår dock för att klarlägga varje områdes förutsättningar. Av de utpekade områdena äger kommunen drygt 80 hektar, något mindre än en sjättedel av totalarealen.

Pågående detaljplanering möjliggör ytterligare cirka 75–130 bostäder (se vidare s 10, i del 1).

Planer som möjliggör lägenheter i flerbostadshus finns i Klippan och Östra Ljungby. Byggklara tomter för småhusbebyggelse inklusive marklägenheter finns i hela kommunen.

I avsnittet ”Planer för möjliga bostäder” (s 10) redovisas kartor över obebyggda tomter och byggrätter samt prioriterade områden för planläggning av bostäder.

1 Beräknat på 2,17 personer per hushåll och en folkökning med 752 personer.

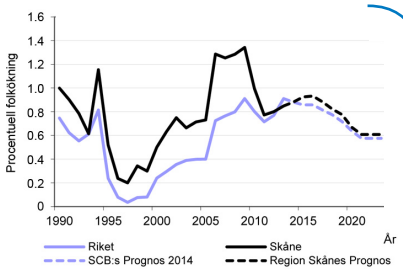
### Byggande i Skåne och riket

Bostadsbyggandet i Skåne och riket har under det senaste decenniet legat på historiskt låga nivåer. Efter att bostadsbyggnadssubventioner och investeringsstöd helt avskaffades år 2007 har bostadsbyggandet i riket sjunkit kraftigt. Därefter har en instabil konjunkturutveckling och stora skiftningar i befolkningsutvecklingen skapat osäkerhet på bostadsmarknaden. (Länsstyrelsen, 2013, 2014b)

Andra orsaker till uteblivet byggande som uppges av Skånes kommuner idag är svag inkomstutveckling för hushållen, svårigheter att få lån och höga produktionskostnader. (Länsstyrelsen, 2013)

Boverkets bedömning var att det behövde byggas 5 000 bostäder årligen i Sverige perioden 2000–2010, en siffra som är relevant även idag, menar Länsstyrelsen (2014c). I själva verket byggdes endast 3 400 bostäder per år under perioden, vilket ger en ackumulerad brist på drygt 15 000 bostäder.

# Befolkningsprognos




*Procentuell årlig folkökning i Skåne respektive riket år 1990–2013 samt prognos för perioden 2014–2023.*
*Källa: Region Skåne (2014a)*

## Prognos för Skåne och riket

*Sverige* växer fortare än någonsin och år 2017 beräknas befolkningen uppnå 10 miljoner. Perioden 2014–2023 väntas drygt 700 000 nya invånare.

*Skåne* förväntas växa med drygt 100 000 invånare (8,1 %) fram till år 2023. Detta beror på dels födelseöverskott, dels tilltagande flyktingströmmar från främst Irak och Syrien.

I stort sett samtliga skånska kommuner förväntas öka sin folkmängd till år 2023. *Malmö*, *Lund* och *Helsingborg* är de kommuner som sett till antal personer bedöms öka mest. Här kan bostadsbyggandet få svårt att hålla takten och svara upp mot efterfrågan.

Flera mindre kommuner i sydvästra Skåne väntas stå för en stor folkökning *procentuellt sett*, däribland *Staffanstorp* och *Lomma*.

Brist på bostäder, höga bostadspriser och olika boendepreferenser gör att Skånes befolkningsökning bedöms gynna hela länet.

Fler lever längre och medelåldern i Skåne förväntas öka med 0,5 år fram till år 2023. Försörjningskvoten stiger från 0,71 till 0,77.

(Region Skåne, 2014a; SCB)

1 Andra faktorer som påverkar befolkningsökningen rör byggande, bostadsutbud, betalningsvilja och betalningsförmåga. Läs mer i avsnittet om bostadsbehov och efterfrågan.

**2014 tog Statistiska centralbyrån (2014a) fram en befolkningsprognos för Klippans kommun för perioden 2014–2034. Prognoser har även tagits fram för ett antal delområden omfattande kommunens tätorter och visar en fortsatt befolkningsökning, dock lägre än de senaste tio åren. 2015 kom en ny prognos som till viss del tar hänsyn till ökade flyktingströmmar till Sverige och en ökad inrikes inflyttning till Klippans kommun, denna prognos är dock inte nedbruten till de olika tätorterna.**

## PROGNOSER FÖR KLIPPANS KOMMUN

### *55 eller 108 nya Klippanbor per år?*

Befolkningen i Klippans kommun förväntas i prognosen från 2014 öka under perioden 2014–2034 med 1 095 och nå 17 859 invånare. Detta innebär en årlig ökning med 0,33 % eller ungefär 55 personer, vilket är en tydlig minskning jämfört med de sista tio årens tillväxt. I prognosen från 2015 ligger istället ökningen på 1612 från 16798 år 2015 till 18410 år 2030, eller ca. 108 personer per år.

### *Folkökning beror helt på invandring*

Klippans befolkningsökning bygger i stort sett helt och hållet på inflyttning från utlandet, dels i form av asylinvandring, dels i form av arbetskrafts- och anhöriginvandring. Eftersom flyttströmmarna påverkas av krig, ekonomiska och politiska förhållanden i områden av världen vars utveckling är mycket svår att förutse följer en ökande grad av osäkerhet hos prognosen.[1]

### Åldersstruktur

#### *Störst andel äldre i båda prognoserna*

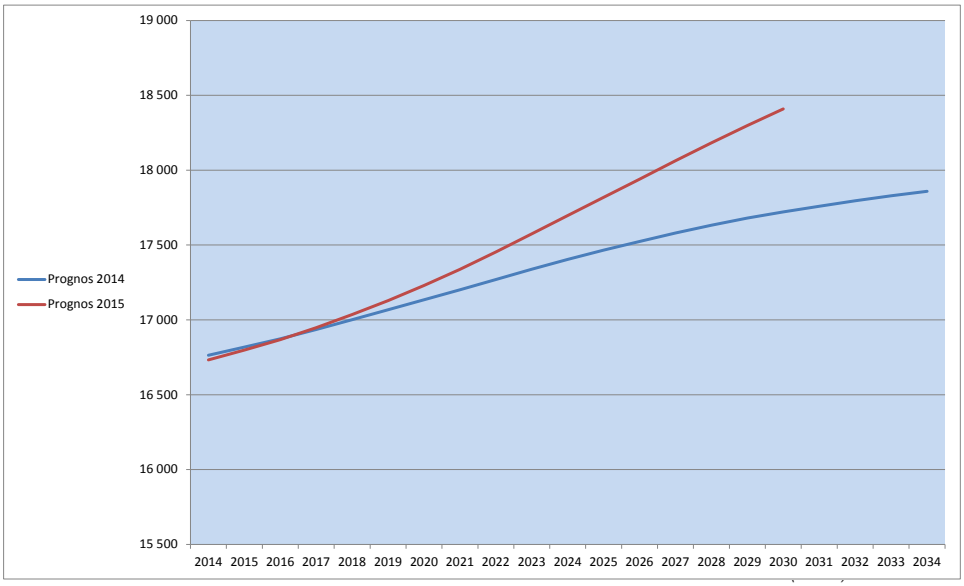
I likhet med prognoser för övriga landet är det i Klippans kommun främst gruppen äldre som förväntas öka: Gruppen 65–84 år står för 56% (659) av ökningen i prognosen från 2014 och för 40 % (647) av ökningen i prognosen från 2015. Gruppen ≥ 85 år växer med 27% (320) i 2014 års prognos och 14% (219) i prognosen från 2015. Ökningarna förklras främst av en ökande livslängd samt en stor kull åldrande 40-talister.

Ökningen i gruppen 0–18 år är större i prognosen från 2015, 29% (464) mot 17 % (189) i prognosen från 2014.

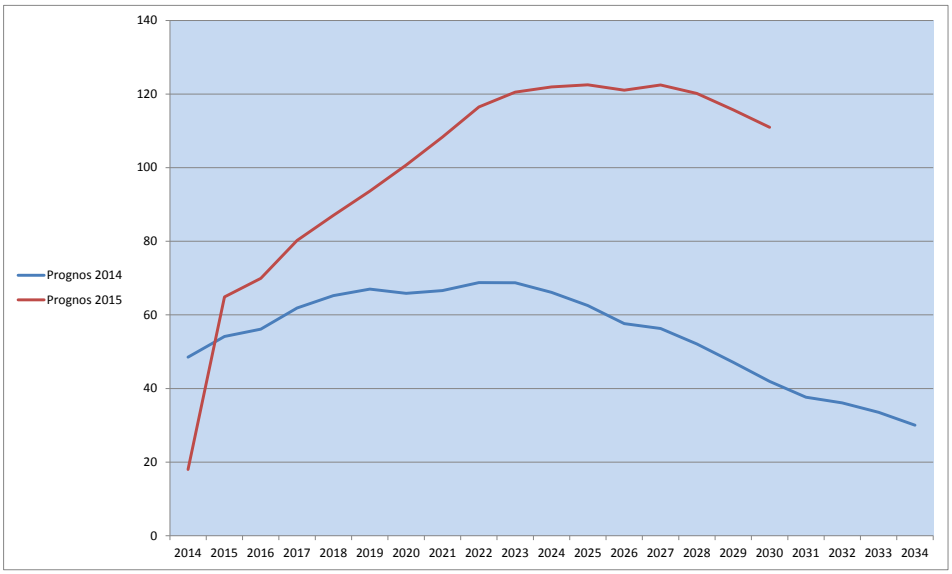
#### *Stor skillnad i förvärvsarbetande*

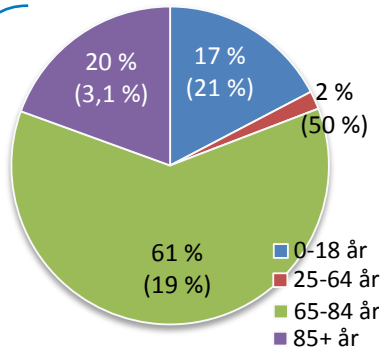
Åldersgruppen 25–64 år ökar med med 17 % (282) i prognosen från 2015 men *miskar* med 6% (-72) i prognosen från 2014.

## Folkmängd i Klippans kommun




## Årlig befolkningsökning i Klippans kommun



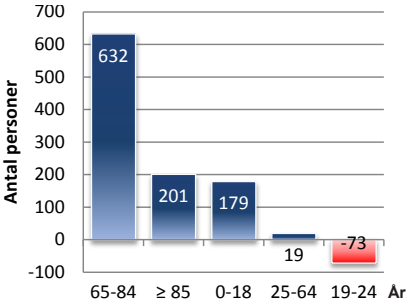

## Andel av folkökning år 2014–2030 per åldersgrupp

*Diagrammet visar åldersgruppers andel av den totala folkökningen år 2014–2030 i Klippans kommun. Inom parentes anges andel av befolkningen år 2014.*

*Åldersgruppen 19–24 år minskar och saknas därför i diagrammet.*

*Källa: SCB (2014a)*

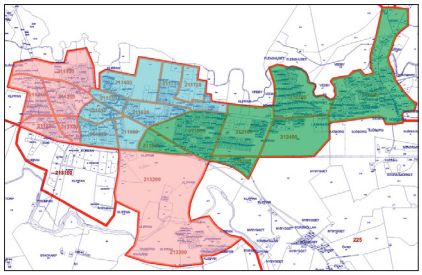
## Befolkningsförändring per åldersgrupp år 2014–2030



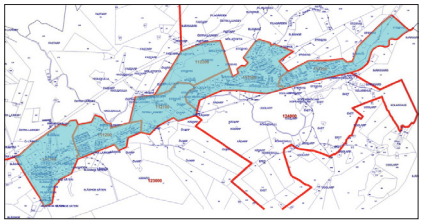

*Diagrammet visar storleksförändringen hos olika åldersgrupper i Klippans kommun år 2030 jämfört med år 2014 enligt SCB:s prognos.*

*Källa: SCB (2014a)*

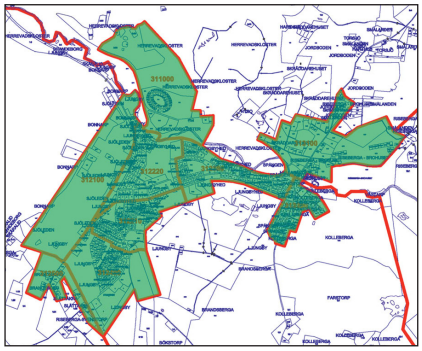
Avgränsning av delområden i SCB:s (2014a) befolkningsprognos



- *Klippan väster och Pappersbruket*
- *Klippan centrum*
- *Klippan öster*



- *Östra Ljungby med Stidsvig*



- *Ljungbyhed*

## PROGNOS FÖR TÄTORTERNA

Nedan beskrivs förväntade förändringar under perioden 2014–2030 för de fem delområdena Klippan väster med Pappersbruket; Klippan centrum; Klippan öster; Östra Ljungby med Stidsvig; och Ljungbyhed. Siffror för dessa områden finns alltså inte med i prognosen från 2015.

### *1 av 2 nya invånare bor i centralorten*

Klippans tätort får ett befolkningstillskott på 542 invånare (+0,37 % per år) vilket motsvarar 54 % av den förväntade befolkningsökningen i kommunen fram till år 2030.

I *Klippan centrum* ökar befolkningen med 429 invånare (+0,70 % per år), vilket innebär en betydligt högre befolkningstillväxt än i övriga områden.

*Klippan väster med Pappersbruket* växer med 115 invånare (+0,38 % årligen).

*Klippan öster* minskar med 2 invånare.

### *Högst tillväxt i Östra Ljungby–Stidsvig*

Östra Ljungby med Stidsvig är det delområde som enligt prognosen växer allra mest procentuellt sett (+0,83 % per år). Detta innebär ett tillskott på 240 invånare.

### *Ljungbyhed växer långsammast*

I Ljungbyhed förväntas en mycket liten ökning med totalt 63 personer (+0,18 % per år).

### *Blygsam ökning på landsbygden*

I övriga delar av kommunen förväntas ett tillskott på 161 invånare (+0,22 % per år) fram till årsslutet 2030.

## Åldersstruktur

### *Fler äldre i Klippan centrum och fler unga i Klippan väster och öster*

I *Klippan centrum* motsvarar förväntad ökning i åldersgruppen 65–84 år hälften av befolkningsökningen i området. Gruppen 0–18 år ser ut att öka betydligt mindre än i kommunen som helhet.

I *Klippan väster och Pappersbruket* är det främst grupperna 0–18 år och 25–64 år som ökar. Gruppen 65–84 år ökar i betydligt mindre omfattning än i kommunen som helhet.

I *Klippan öster* förväntas gruppen 0–18 år öka mest, samtidigt som grupperna 19–24 år respektive 25–64 år förväntas minska. Gruppen 65–84 år ser ut att öka fram till år 2023 för att därefter minska i antal.

### *Fler barn och fler arbetsföra i Östra Ljungby–Stidsvig*

I Östra Ljungby och Stidsvig förefaller gruppen 0–18 år öka mer än i kommunen som helhet, särskilt antalet 6–12-åringar. Även gruppen 25–64 år väntas öka något mer jämfört med i hela kommunen.

### *Färre unga och fler äldre i Ljungbyhed*

I Ljungbyhed står gruppen ≥ 85 år för en stor del av befolkningsökningen, i paritet med gruppen 65–84 år som ökar mest. Samtidigt minskar grupperna 0–18 år, 19–24 år och 25–64 år.

# Bostadsbehov och efterfrågan

## Behov hos olika grupper

**Det finns många grupper i samhället som inte vill, får eller har råd att köpa sin bostad. God tillgång på hyresrätter är en förutsättning för att alla ska kunna få bostad i olika skeden av livet.**

Vilken typ av boende som Klippans nuvarande och framtida invånare önskar sig har att göra med en rad olika faktorer som till exempel läge, storlek, tillgänglighet, upplåtelseform och pris. En god bostadsplanering förutsätter en variation av bostäder som kan svara mot olika individers behov och förutsättningar.

I detta avsnitt ges en kort beskrivning av generella förutsättningar och behov för några olika grupper med avseende på ålder eller livssituation.

### Barn (0–18 år)

Relativt många barn bor under sina första år i hyres- eller bostadsrätt, men vid fem års ålder har ett stort antal barn i flerbostadshus flyttat till småhus. (SCB, 2014b)

Barn är i särskilt hög grad beroende av en god bebyggd miljö, som möjliggör och stimulerar till lek och aktivitet. Närhet till säkra och trygga gång- och cykelvägar mellan hem, skola och andra målpunkter, samt god tillgång till kollektivtrafik, är en förutsättning för att barn och unga ska kunna röra sig självständigt.

Familjebildning och barnafödande är för närvarande högt i hela Skåne, och gruppen 0–18 år förväntas öka betydligt i Klippans kommun (SCB, 2014a).

### Ungdomar (19–24 år)

Ungdomar i Skåne väljer ofta att flytta från en mindre kommun till en större för att studera, arbeta, ta del av stadslivet, eller för att utbudet av lägenheter är större. (Länsstyrelsen, 2013)

På grund av brist på små lägenheter, svårighet att få jobb och avsaknad av betalningsförmåga bor många ungdomar idag kvar hemma. En månadshyra på max 4 000 kr är vad ungdomar generellt klarar av att på egen hand betala, uppger Länsstyrelsen (2013).

Elevboende för ungdomar på Klippans nationella gymnasieprogram (brottning respektive flygteknik) finns i Ljungbyhed och planeras under de närmaste åren att utökas med åtta platser.

### Vuxna (25–64 år) med barn

Unga vuxna som är bosatta i en stad väljer traditionellt sett att i samband med familjebildning flytta till en angränsande, mindre kommun med lämpliga bostäder för barnfamiljer. Rådande trend är att fler unga i städer väntar längre med att flytta ut till en kranskommun. (Region Skåne, 2014a)

Gruppen 25–64 år förväntas enligt SCB:s prognos (2014a) för Klippans kommun inte växa nämnvärt, men ökningen i gruppen 0–18 år kan innebära både fler och större familjer med hemmavarande barn, vilket bedöms kunna innebära en ökad efterfrågan på främst småhus men även större lägenheter.

*Hushåll med små barn* söker ofta en bostad i markplan eller med hiss.

### Vuxna (25–64 år) utan barn

*Sammanboende utan hemmavarande barn* där båda heltidsarbetar är generellt en ekonomiskt stark grupp som därför kan efterfråga större lägenheter. Förutsatt att tillräckligt sparkapital finns kan denna grupp även efterfråga småhus. Vid 40 års ålder bor mer än 50 % i ägt småhus, men fram till 30-årsåldern är det vanligast att bo i hyresrätt (SCB,

#### Fler unga vuxna behöver bostad i Skåne

Huvuddelen av de som flyttar till Skåne och som är i behov av en bostad är unga vuxna med begränsade resurser, uppger Länsstyrelsen (2014c). En tydlig trend är samtidigt att trångboddheten i åldrarna 18–34 år ökar.

Enligt en studie av Hyresgästföreningen (2014a) bodde 147 700 unga vuxna ofrivilligt hos sina föräldrar år 2014. En annan studie av Hyresgästföreningen (2014b) visar att mellan 59 % och 76 % av nettoinkomsten gick till hyran för gruppen 18–29 år i fem västsvenska kommuner.

***

#### Allt fler i Skåne behöver liten, billig hyreslägenhet

I Skåne som helhet finns en ackumulerad brist på bostäder, och i synnerhet hyresrätter, konstaterar Länsstyrelsen i 2015 års bostadsmarknadsanalys för Skåne. Bostadssökandes betalningsförmåga minskar i Skåne i takt med en ökande arbetslöshet, och allt tyder på att de som efterfrågar små och billiga hyresrätter ökar i antal. (Länsstyrelsen, 2013; 2014c)

### Ensamstående med barn har sällan råd med villa

Endast 15 % av 390 000 barn med ensamstående förälder i Sverige bor i ägt småhus. Detta kan jämföras med barn till sammanboende föräldrar som i 70 % av fallen bor i ägt småhus. (SCB, 2014b)

Mer än var femte ensamstående kvinna med barn fick i Sverige försörjningsstöd någon gång under år 2013. I de fall där det inträffade att barn blev vräkta från sitt hem, bodde dessa i två av tre fall med en ensamstående förälder, varav denna oftast var en kvinna. (Länsstyrelsen, 2015a)

2014b).

*Ensamboende vuxna* efterfrågar ofta mindre lägenheter om 1–2 rum och kök.

Åldersgruppen 25–64 år förväntas växa med endast 1 person per år fram till år 2030 (SCB, 2014a).

## Äldre (≥ 65 år)

Kommunens erfarenhet är att många villabor, när de når 60–65-årsåldern, överväger att skaffa sig en mindre och mer praktisk bostad. Ofta är det ett litet enplanshus, en lämplig tomt, eller en marklägenhet om 2–3 rum och kök som efterfrågas. Bolånen är inte sällan avbetalda, vilket vid flytt till en nyproducerad hyresrätt kan medföra en ökad månadskostnad. Om det saknas lägenheter på bostadsorten kan den som önskar en lägenhet även bli tvungen att flytta till en annan ort. Detta kan i sin tur leda till avsaknad av betalningsvilja även då betalningsförmåga finns.

Gruppen 65–84 år förväntas enligt SCB:s (2014a) prognos stå för tre femtedelar av folkökningen i kommunen fram till år 2030, och är således en stor grupp att planera för framöver.

Gruppen äldre ≥ 85 år förväntas stå för en femtedel av Klippans befolkningsökning, samtidigt som tre av fyra bostäder i riket idag är otillgängliga för personer med rullstol (Länsstyrelsen, 2015a). Länsstyrelsen (2013) noterar att behovet av särskilt boende kan komma att öka kraftigt i hela Skåne efter år 2020.

Utbudet av så kallat *särskilt boende*[2] för äldre i Klippans kommun är idag inte tillfredsställande. Även seniorbostäder[3] och trygghetsboenden[4] saknas. Kommunen bedömer att arbete med särskilda boenden för äldre kommer att påbörjas under 2015–2016, och att behovet av särskilda boendeformer kommer att vara täckt inom fem år.

## Funktionsnedsatta

Bostäder för personer med funktionsnedsättningar ställer olika krav från fall till fall. Det kan exempelvis röra sig om behov av en lägenhet på bottenplan, hus med hiss, eller olika former av tillgänglighetsanpassningar.

Kommunen ansvarar för att behovet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättningar tillgodoses (Socialtjänstlagen, 2001:453).

Utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar i Klippan anses idag inte vara tillfredsställande. Kommunen bedömer att arbete med boenden för berörda personer kommer att påbörjas under 2015–2016, och att behovet av särskilda boendeformer kommer att vara täckt senast år 2020.

## Hemlösa och personer i riskzonen

Länsstyrelsen (2015a) och Socialstyrelsen utgår från en definition av begreppet hemlöshet som förutom personer som helt saknar tak över huvudet eller sover på härbärgen även inkluderar personer med sociala hyreskontrakt eller annan form av hyresavtal som är förenad med tillsyn eller särskilda regler, samt personer som tillfälligt bor på institution eller hos vänner och i övrigt saknar bostad.

I Klippans kommun förekommer inga fall av så kallad akut hemlöshet. Däremot fanns i slutet av år 2014 ett femtiotal personer på *den sekundära bostadsmarknaden*, alltså personer med endast tillfällig boendelösning.

Klippans kommun arbetar för att motverka hemlöshet genom dels uppsökande verksamhet och rådgivning för att förebygga vräkningar, dels överenskommelser med allmännyttan och privata fastighetsägare om sänkta krav på de bostadssökande.

Inom projektet "Bo kvar" samarbetar Socialförvaltningen och det allmännyttiga bostadsbolaget Treklövern i frågor

2 **Särskilt boende** (även kallat ålderdomshem, äldreboende, servicehus m.m.) är ett samlingsnamn för hyresrätter för personer som behöver tillgång till vård och omsorg dygnet runt, och där service, personlig omvårdnad och sjukvård ingår i boendeformen. Boendet förutsätter biståndsbeslut enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen.

3 **Seniorbostad** utgör bostäder som i regel riktar sig till personer ≥55 år och som ofta är utformade med höga krav på tillgänglighet och trygghet. Denna typ av boende förutsätter inte biståndsbeslut.

4 **Trygghetsboende** kallas hyres- eller bostadsrätter för personer ≥70 år, där det finns gemensamma utrymmen och personal som kan ge de boende dagligt stöd.

om hjälp till personer med ekonomiska problem. För personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden kan Socialförvaltningen gå in som mellanhand och hyra ut andrahandslägenheter med särskilda villkor.

## Nyanlända

Flyktingströmmarna till Sverige är för närvarande mycket höga och många är ensamkommande barn. I Skåne råder stor brist på bostäder för nyanlända och Länsstyrelsen har i samråd med Migrationsverket i uppdrag att teckna avtal med kommunerna om mottagande av ensamkommande flyktingbarn. För att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända i Klippans kommun samarbetar Socialförvaltningen, Klippans flyktingsamordnare och det allmännyttiga bostadsbolaget Treklövern. Vid behov tas kontakt med privata fastighetsägare. Exempelvis blockhyr[1] kommunen fastigheter för att möta nyanländas bostadsbehov.

Ändrad användning av befintliga byggnader kan vara en annan möjlighet att förse nyanlända med bostäder. Lagstiftningens krav på boendestandard och energiförbrukning kan dock förhindra permanentbostäder. Temporära modulboenden föreslås av Boverket (2015a) som ytterligare en möjlighet. Lämpliga uppställningsytor bör ligga i anslutning till kollektivtrafik, service och befintlig infrastruktur. Saknas vägar, el och va kan stora initialkostnader tillkomma.

### Unga och nyanlända mest utsatta grupperna

32 av Skånes 33 kommuner uppger att det råder underskott på bostäder för nyanlända flyktingar, och 28 kommuner uppger underskott på bostäder för ungdomar. Bostadsunderskott för personer med funktionsnedsättningar uppges av 17 kommuner, och underskott för studenter av 12 kommuner. (Länsstyrelsen, 2015b)

1 **Blockhyra** innebär att kommunen hyr lägenheter i flerbostadshus med privat ägare, för att därefter hyra ut lägenheterna i andra hand.

# Efterfrågan

### Att bygga bostäder är ej lika med att möta efterfrågan

Att över varannan kommun i riket idag uppger underskott på bostäder (Boverket, 2015c) – trots att byggnadstakten i riket delvis har överträffat befolkningsökningen – kan bero på att det har byggts i lägen som inte är tillräckligt attraktiva, och att en betydande andel bostadslösa inte har råd att efterfråga den typ av bostäder som har tillkommit på bostadsmarknaden. Detta pekar på ett behov av att kunna erbjuda såväl billigare bostäder som bostäder i mer attraktiva lägen.

***

### Därför flyttar barnfamiljer

Boendet och boendemiljön samt sociala orsaker uppges vara de vanligaste motiven till flytt inom avstånden 20–50 km, enligt en studie av svenska barnfamiljer (LSF/TMR, 2012) . Mer än hälften av de svarande anser att barnens fritidsmöjligheter har förbättrats i och med flytten, och knappt hälften svarar att barnens skolgång förbättrats.

Vid flyttar längre än 50 km uppges arbete som det vanligaste motivet till flytten. Sociala orsaker hamnar på andra plats.

Utomhusaktiviteter och naturupplevelser anses oavsett flyttavstånd ha haft större påverkan på beslutet att flytta än faktorer som boendekostnad, kommunikationer, närhet till släkt och vänner, kultur- och nöjesutbud.

1 **Betalningsförmåga** syftar på personers förmåga att rent ekonomiskt betala den kostnad som är förenad med en given bostad.

2 **Betalningsvilja** syftar på personers vilja att betala den kostnad som är förenad med en given bostad.

**Klippans läge, infrastruktur och kollektivtrafik skapar förutsättningar för Klippan att växa och fungera som en delregional kärna i det flerkärniga Skåne. För närvarande tycks det råda balans mellan utbud och efterfrågan på nyproducerade bostäder, bortsett från ett visst underskott på hyreslägenheter i centralorten.**

Efterfrågan kan sägas vara ett resultat av dels *betalningsförmågan*[1], dels *betalningsviljan*[2] och är ständigt i förändring. Konjunkturläge, arbetsmarknad, trender och flyttmönster är faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder på övergripande nivå.

Infrastruktur, serviceutbud, skola, barnomsorg, och möjligheter till en meningsfull fritid är jämte bostadsmiljön viktiga faktorer för efterfrågan på en mer lokal nivå.

En växande befolkning är en förutsättning för efterfrågan och likafullt en konsekvens av denna, givet att bostadsbyggandet håller en tillräcklig takt.

Bostadskö, tomtkö och försäljningspriser på bostäder ger upplysningar som kan bidra till att skapa en mer dagsaktuell bild av efterfrågan.

I det följande ges en kort analys av förutsättningar och indikatorer på efterfrågan på bostäder i kommunen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Infrastruktur

För flera av inlandskommunerna i nordvästra Skåne fungerar Klippan som en delregional kärna. Klippan har goda buss- och tågförbindelser med Helsingborg, Ängelholm och Hässleholm, vilket underlättar pendling och tillgängliggör andra städers utbud. Att Europaväg 4 passerar genom kommunen stärker ytterligare kopplingarna till omvärlden, och främst till Helsingborg.

Närheten till Helsingborg, Skånes näst största stad, är särskilt viktig för Klippan. Bostadsmarknadsläget i Helsingborg kan påverka efterfrågan på bostäder i omgivande kommuner, och dagens höga bostadstryck i Helsingborg bedöms kunna ”spilla över” på Klippan.

### Serviceutbud, skola och fritid

Klippan kan erbjuda den mindre kommunens trygghet, närhet till skola, förskola, service och handel.

Klippans kommun kan visserligen inte locka med kust och hav, men har gott om skog och vattendrag som möjliggör ett rörligt friluftsliv. För sin storlek har Klippan också ett rikt föreningsliv.

### Bostadsmiljö

Kraven på bostadsmiljö varierar och därför behövs bostäder med olika upplåtelseformer och i olika storlekar och lägen. Närhet till centrum respektive grönska och vatten ökar ofta betalningsviljan, medan otrygghet, buller, lukter och andra föroreningar minskar densamma.

### Befolkningstillväxt och byggnadstakt

Klippans befolkning har vuxit varje år sedan år 2001, och den senaste tioårsperioden (2004–2013) har befolkningsökningen hållit högre takt än nybyggnationen av bostäder[1]. För varje

1 Baserat på att det i hela bostadsbeståndet i slutet av år 2014 gick 2,21 invånare per hushåll (SCB:s statistikdatabas).

nybyggd bostad har 2,93 invånare tillkommit. Samtidigt har befolkningstillväxten (se s 23) sjunkit under de senaste fyra åren, till endast 18 personer år 2014.

Att nyproduktionen av bostäder är låg i förhållande till befolkningsökningen kan ha flera orsaker:

- att det vid mätperiodens början (år 2004) eventuellt fanns ett visst överskott på lediga bostäder[2],
- att det år 2004–2013 har byggts en betydligt högre andel småhus än tidigare (se s 25)[3],
- trångboddhet bland nyanlända (utrikes inflyttade stod för 95 % av flyttöverskottet, totalt 909 personer, år 2004–2013),
- att rådande lågkonjunktur kan tänkas ha resulterat i ökad bosättning i det befintliga bostadsbeståndet (till exempel att ungdomar bor kvar hemma längre på grund av brist på små och billiga bostäder).

Huruvida befolkningstillväxten i Klippan har hämmats av att det eventuellt saknats bostäder, eller om det snarare är så att nybyggnadstakten sjunkit på grund av minskad köpkraft och bristande betalningsvilja, är svårt att säga.

Att antal boende per nybyggd bostad har ökat (se tabellen) kan antyda att det finns en ”vilande” efterfrågan som är nära sammankopplad med inkomst och konjunkturläge. Det faktiska bostadsbehovet kan alltså vara betydligt större än efterfrågan.

2 I Klippans kommun fanns i början av år 2003 ett överskott på bostäder i centralorten och allmännyttan hade 54 outhyrda lägenheter. Motsvarande period år 2004 fanns 18 tomma lägenheter hos allmännyttan och läget på bostadsmarknaden i kommunen uppgavs vara i balans. I början av år 2005 fanns 5 lediga lägenheter och år 2006 hade antalet sjunkit till 3. På den privata bostadsmarknaden kan visst överskott av lägenheter ha funnits fram till år 2008.

3 Enligt SCB:s (2014b) statistik för riket bor det i ägda småhus i genomsnitt 2,7 personer och i flerbostadshus knappt 2 personer per hushåll.

### Folkökning per nybyggd bostad i Klippans kommun 1984–2013

| *Period* | *Antal invånare* |
|---|---|
| 1984–2013 (30 år) | 0,32 per bostad |
| 1994–2013 (20 år) | 1,42 per bostad |
| 2004–2013 (10 år) | 2,93 per bostad |

*Källa: SCB:s statistikdatabas.*

*Tabellen anger antal nya invånare per nybyggd bostad för de senaste 10, 20 respektive 30 åren. Statistiken tar ej hänsyn till minskningar i befintligt bostadsbestånd genom rivning eller ändrad användning av byggnader, och bör därför tolkas med försiktighet.*

*Historiskt sett har antal boende per hushåll minskat i riket under hela 1900-talet, från strax under 4 personer per hushåll år 1900 till strax över 2 personer per hushåll år 2014. Framförallt andelen ensamboende har ökat. (Gustafsson, 2013)*

## EFTERFRÅGAN PÅ LÄGENHETER

### *Lång bostadskö, men lågt tryck på nybyggda lägenheter*

Det allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen, Treklövern, förfogar över knappt 1 000 hyresrätter. Vid årsskiftet 2014–2015 hade Treklövern inga outhyrda lägenheter i Klippans kommun, vilket således innebär en vakansgrad på nära 0 %. Även hos de lite större privata bostadsvärdarna saknades vakanser.

I mars år 2015 hade Treklövern 650 aktiva sökande i bostadskön, vilket är en ökning med 50 personer jämfört med i januari år 2014.

Väntetiden på en lägenhet hos Treklövern uppges vara alltifrån 3 månader till 4 år beroende på läge. Störst tryck är det på Klippans tätort, allra främst dess centrala delar och Elfdalsområdet. Särskilt marklägenheter efterfrågas. I Östra Ljungby och Stidsvig är efterfrågan på lägenheter något lägre. Kortast kötid är det i Ljungbyhed, där efterfrågan bedöms vara ännu något lägre.

Lägenheter i ombyggda fastigheter är generellt svårare att hyra ut än befintliga då hyrorna för de förra är högre, om än lägre än hyrorna för nyproducerade

### Skånes bostadsbehov kan öka inflyttningen till Klippan

Om Klippan kunde erbjuda mindre hyreslägenheter skulle inflyttningen från andra kommuner med brist på denna typ av bostäder kunna öka, förutsatt att Klippan uppfattas som ett tillräckligt attraktivt bostadsalternativ.

***

### Klippan ett bostadsalternativ för pendlare

De goda kommunikationerna via Skånebanan och E4 gör att Klippan kan vara ett bostadsalternativ för personer med arbete på annan ort, till exempel i Helsingborg.

***

### Utbyggnad av Skånebanan kan öka efterfrågan på bostäder i Klippan

När planerad höghastighetsbana mellan Malmö och Stockholm byggs blir Skånebanan en viktig länk mellan Hässleholm/Kristianstad och Helsingborg med framtida fast förbindelse till Helsingör/Danmark.

En utbyggnad av Skånebanan till dubbelspår skulle kunna innebära ökad efterfrågan på bostäder i Klippans tätort.

### Minskad boendekostnad främst för personer i bostads- och äganderätt

Återstoden av inkomsten efter betald boendekostnad har ökat, visar statistik för riket, perioden 2007–2012. För boende i hyresrätt har antalet kronor kvar efter boendekostnad ökat med 15 %. Motsvarande ökning för boende i bostadsrätt är 19,9 % och för boende i äganderätt 20,6 %. *Andelen* av inkomsten som boende i hyresrätt lägger på boendet har däremot ökat, från 27,6 % (år 2007) till 28,3 % (år 2012). Detta är en betydligt högre andel än vad bostadsrättsinnehavare (20,7 %) och villaägare (16,4 %) betalar för sitt boende.

(Ljungqvist, 2013)

***

### Lägre betalningsförmåga i Klippan än i övriga Skåne

Förvärvsinkomsten per invånare i Klippans kommun tillhör de lägsta i Skåne. Under perioden 2004–2013 har inkomstklyftan ökat mellan Klippan och Skåne som helhet.

(SCB:s statistikdatabas, 2015)

hyresrätter.

*Nybyggda* lägenheter efterfrågas i stort sett endast i Klippans tätort. Att intresset för nyproducerade bostäder inte är större kan handla om både bristande *betalningsförmåga*[1] och otillräcklig *betalningsvilja*[2].

En marknad för nyproduktion av *bostadsrätter* i Klippans kommun förefaller för närvarande saknas.

## EFTERFRÅGAN PÅ SMÅHUS

### *Tomt i Klippans tätort efterfrågas främst i kort tomtkö*

Klippans kommun har en tomtkö där färdigbildade tomter erbjuds i alla delar av kommunen. I mars 2015 tillhandahöll kommunen 40–50 lediga och detaljplanerade tomter. Tomterna är fribyggartomter och inte knutna till särskilda husleverantörstyper. Försäljningspris varierar beroende på tomtläge från 40 till 200 kr/m² inklusive anslutningsavgift för vatten och avlopp, vilket får anses vara ganska lågt.

I mars år 2015 stod cirka 10 personer i tomtkö, varav hälften bedömdes vara aktiva. Hösten 2014 såldes fyra tomter men dessförinnan har försäljningen gått trögt en tid. Den begränsade aktiviteten kan tyda på dels att många redan har ett bra boende och kan tänka sig att vänta på ”rätt” tomt eller tidpunkt, dels att det behövs en större variation av tomter, bland annat i mer attraktiva lägen. Bankers hårdare lånekrav kan vara ytterligare en anledning.

Intressenterna är ofta par, endera i 30–40-årsåldern eller runt 60–65 år, varav merparten är bosatta i Klippans kommun. Yngre intressenter bor i vissa fall i lägenhet, men generellt bor de flesta redan i hus. Gemensamt för villaägarna är att de vill bygga sig en bostad som bättre motsvarar deras nuvarande behov; det kan till exempel röra sig om ett äldre par med utflyttade barn som vill ha en mindre villa.

De intressenter som söker sig till Klippan från en annan kommun har vanligtvis en tidigare koppling till Klippan, alternativt söker sig bort från en större kommun för att deras barn ska få växa upp på en mindre plats.

Merparten efterfrågar en tomt i Klippans tätort.

### *Försäljningspriser på villor i Klippan mycket låga*

Produktionskostnaden för ett bostadshus i Skåne överstiger idag inte sällan det slutliga försäljningspriset (Länsstyrelsen, 2014c). I Klippan är småhus (och tomter) generellt sett billigare än i övriga Skåne.

Enligt Svensk Mäklarstatistik (2015) uppgick genomsnittligt pris för en såld villa i Skåne län till 17 782 kr/m² (baserat på 1 113 objekt) perioden december 2014–februari 2015. I Klippans kommun kostade en villa i genomsnitt 8 540 kr/m² (baserat på 32 objekt), det vill säga knappt halva kostnaden mot genomsnittet för Skåne. Detta gör Klippan till en av de kommuner i länet med lägst försäljningspriser på villor.

Under rådande rekordlåga ränteläge bedöms småhus och bostadsrätter i Skåne framöver kunna komma att bli dyrare, menar Länsstyrelsen (2014c).

# Kvantitativt behov

**Bostadsbehovet framöver kan förenklat sägas vara resultatet av förväntad befolkningsökning och antal boende per hushåll, men bostadsbehovet påverkas också av önskad rörlighet på bostadsmarknaden, bostadsbeståndets ålder och ackumulerad brist på bostäder.**

Att sätta en siffra på det framtida bostadsbehovet[1] är svårt, inte desto mindre för att befolkningsprognoser alltid är osäkra, och antalet invånare som varje ny bostad ger upphov till varierar.

### *Prognoser för 110 nya invånare per år*

De olika prognoserna skiljer sig åt, men i den senaste antas befolkningen öka med i genomsnitt ca. 110 invånare per år 2015–2030. Med ett genomsnitt på två personer per hushåll[2] skulle det därmed krävas 55 nya bostäder varje år fram till och med år 2030, totalt knappt 500 bostäder.

SCB:s prognos innebär en befolkningsökning som är högre än resultatet för de senaste tio åren (2005–2014) då kommunen ökade med i genomsnitt 74 invånare per år.

I Översiktsplanen för Klippans kommun 2013 beräknas bostadsbehovet utifrån trenden för befolkningsökningen under tioårsperioden 2002–2011: 110 invånare per år. Om varje nybyggd bostad i kommunen framöver genererar två nya invånare skulle det då krävas en ökning med 55 bostäder per år.

### *Ackumulerad bostadsbrist*

Ett nybyggnadsbehov som enbart baseras på förväntad befolkningsökning och antal boende per hushåll förutsätter att utbudet av bostäder är i balans vid den tidpunkt som prognosen utgår från.

I Skåne som helhet finns en ackumulerad brist på bostäder (Länsstyrelsen, 2015b) och även i Klippans centralort råder visst underskott på hyresrätter. Dessutom finns indikationer på ett ackumulerat bostadsbehov hos grupper som i dagsläget saknar betalningsförmåga för att kunna efterfråga en egen bostad.

### *Osäkra prognoser*

Det skiljer stort mellan prognoserna från 2014 och 2015. Prognosen från 2015 beräknar dessutom immigrationen till skåne som ett medelvärde för de sensate åren. Med tanke på att fler människor flyr till Sverige och ett ackumulerat bostadsbehov till följd av lågt bostadsbyggande under lång tid, är det rimligt att anta att bostadsbehovet är större än 55 bostäder per år. Om man räknar med en "bostadsskuld" på ca. 15 % och en framtida osäkerhetsfaktor på ca. 15 % hamnar bostadsbehovet på ca. 70 bostäder per år vilket kan vara ett rimligt antagande.

### Skånes bostadsbyggande behöver fördubblas

Skånes befolkning växer med cirka 10 000 invånare varje år, vilket innebär att det i Skåne behövs ett tillskott av 5 000 nya bostäder per år för att möta behovet. Detta innebär nästan dubbelt så många bostäder jämfört med vad som byggs idag.

(Länsstyrelsen, 2014b, c)

***

### Mindre hushåll ger ökat behov av fler bostäder

Ett skäl till att överväga en ökad byggnadstakt är att antal boende per hushåll perioden 2004–2013 har legat högre än normalt (se s 32) men på sikt kan förväntas minska.

En minskning med 0,1 färre boende per hushåll, från 2,21 (år 2014) till 2,11 skulle för Klippans kommun innebära ett behov av cirka 360 nya bostäder.

***

### Byggnadsålder påverkar behovet av nybyggnation

En av flera faktorer som påverkar nybyggnadsbehovet handlar om bostadsbeståndets ålder. Om beståndet beräknas hålla i till exempel 100 år behövs en årlig genomsnittlig nybyggnation motsvarande 1 % av bostadsbeståndet för att hålla det intakt.

För Klippans räkning skulle detta innebära ett nybyggnadsbehov av cirka 80 bostäder varje år enbart för att upprätthålla befintligt bestånd.

1 Bostadsbehovet kan förenklat beskrivas som kvoten av befolkningsökningen dividerat med det genomsnittliga antalet boende för ett hushåll. Om det sedan tidigare även finns en ackumulerad bostadsbrist så ökar bostadsbehovet med motsvarande.

2 Antal boende per hushåll i Klippans kommun år 2015 är 2,17 (se vidare s 24).

# Utmaningar och möjligheter

**Klippans kommun kan behöva öka byggnadstakten, bygga fler attraktiva bostäder och fler hyresrätter i olika storlekar.**

Av allt att döma står Klippan inför en åldrande befolkning med färre ungdomar, en minskande andel medelålders vuxna, allt fler äldre över 65 år, och en stigande försörjningskvot.

Befolkningen växer och för att undvika trångboddhet, möta ett ackumulerat bostadsbehov, och underlätta rörlighet på bostadsmarknaden kan byggnadstakten behöva öka.

En växande grupp äldre, 65–84 år, som bor i alltför stora och opraktiska villor behöver främst kunna erbjudas lägenheter i markplan om 2–3 rum och kök, alternativt mindre enplanshus.

En åldrande befolkning medför även ett ökat behov av särskilda boenden, i synnerhet för gruppen äldre ≥ 85 år.

## Huvudsakliga utmaningar

Klippan ser ut att stå inför två huvudsakliga utmaningar vad beträffar bostadsförsörjningen:

- Att kunna erbjuda tillräckligt attraktiva bostäder till bostadssökande som har betalningsförmåga men saknar *betalningsvilja*.
- Att kunna erbjuda tillräckligt billiga hyresrätter till bostadssökande som har betalningsvilja men saknar *betalningsförmåga*.

Ifrågavarande utmaningar ställer krav på *inriktningen* på bostadsbyggandet, men också *ökad byggnadstakt* för att kunna möta behov och efterfrågan och möjliggöra förväntad befolkningsökning.

På följande sidor presenteras utmaningar och möjligheter för kommunen att verka för ökad bostadsbyggnadstakt, ökad betalningsförmåga (billigare bostäder) och ökad betalningsvilja (mer attraktiva bostäder). Förslagen ska ses som en idébank som bildar underlag för formuleringen av kommunens målsättningar och riktlinjer för bostadsförsörjningen samt vidare arbete.

## Så kan kommunen verka för ökad bostadsbyggnadstakt

| Utmaningar/förutsättningar | Möjligheter |
|---|---|
| ▸ *Den ekonomiska konjunkturen* är främsta orsak till utebliven byggnation trots bostadsbrist, menar både byggherrar och kommuner. Bankers krav på kontantinsats vid bolån och alltför få kunder med tillgång till sparkapital nämns som skäl till att antalet intressenter har minskat. | ▸ *Kommunen har rådighet* över 15 % (81 hektar) av marken som pekas ut som intresseområde för bostäder i gällande översiktsplan. |
| ▸ *Höga produktionskostnader* begränsar bostadsbyggandet i Klippan. | ▸ *Genom väl fungerande* samarbete mellan Plan- och byggkontoret, Teknisk förvaltning och Treklövern Bostads AB kan byggnadstakten påverkas. Som yttersta konsekvens kan ägardirektiv till allmännyttan tillämpas. |
| ▸ *Förr tog staten ett större ansvar* vid nybyggnation, men sedan bostadssubventionerna togs bort är det i hög grad marknaden och byggherrens risk- och lönsamhetskalkyler som styr var och vad som byggs (Länsstyrelsen, 2014a). | ▸ *Planmonopolet* ger kommunen möjlighet att styra inriktningen på vad som byggs, när och hur. |
| ▸ *Byggherrarna konkurrerar om samma kunder.* Målgruppen är kapitalstarka personer med sparande eller som redan äger en fastighet, t.ex. äldre villasäljare. Denna grupp är för smal för att kunna ge upphov till tillräckligt många nya bostäder för att lösa bostadsförsörjningen. (Länsstyrelsen, 2014b) | ▸ *Kommunen kan verka för mer flexibla detaljplaner* och undvika gestaltningskrav på detaljnivå, vilket ger planerna längre livstid. Samtidigt är det viktigt att inte göra sådana avkall att en god bebyggd miljö äventyras. |
| ▸ *Större privata byggherrar saknar intresse* för att bygga i Klippan. Mindre fastighetsägare har sällan ekonomiska resurser att bygga hyresrätter. | ▸ *God planberedskap* och *en tydlig vision* för kommunens utveckling kan påskynda processen från idé till genomförande. |
| ▸ *Tobins q*[1] för Klippan understiger 0,8 vilket anses innebära mindre goda förutsättningar för nyproduktion (Länsstyrelsen, 2014c). | ▸ *Att engagera små, lokalt förankrade byggherrar*, som både agerar fastighetsägare och byggare, kan ge fler bostäder. |

1 **Tobins q** är ett sätt att teoretiskt bedöma lönsamheten att bygga i ett område. Tobins q kalkyleras genom att marknadsvärdet för ett befintligt småhus divideras med produktionskostnaden för ett nytt småhus av likvärdig standard i samma område. Värden över 0,8 anses innebära bättre förutsättningar för nyproduktion, och ett värde över 1,0 visar att det lönar sig att bygga. (Länsstyrelsen, 2014c)

### Hälften av Klippans kvinnor klarar ej hyra över 6 000 kr

Ett krav för att godkännas som hyresgäst av det allmännyttiga bostadsbolaget i Klippans kommun är en bruttolön som uppgår till minst 2,5 * hyresavgiften.

Medianinkomsten i kommunen år 2013 var 22 802 kr för män och 15 221 kr för kvinnor, vilket innebär en beräknad betalningsförmåga på 9 121 kr i månadshyra för män och 6 088 kr för kvinnor – en skillnad på drygt 3 000 kr.

(SCB:s statistikdatabas)

***

### Ombyggnad pågår

Fler ombyggnationsprojekt är på gång i Klippan, vissa i kommunal regi medan somliga är beroende av privata initiativ. Kyrksalen (f.d. skola), Polstjärnan (f.d. kontor/verksamheter) och Folkets hus (f.d. samlingslokal) är några exempel på pågående och framtida projekt.

1 **Kommunal hyresgaranti** innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har råd med ett eget boende men inte uppfyller hyresvärdens krav för att få ett eget hyreskontrakt. Genom borgensåtagandet får kommunen bidrag från Bostadskreditnämnden. (Länsstyrelsen, 2013, 2014c)

## Så kan kommunen verka för ökad betalningsförmåga

| Utmaningar/förutsättningar | Möjligheter |
|---|---|
| ▸ *Byggherrar saknar drivkraft* att förse alla människor med bostäder, i synnerhet de personer som står utan bostad och har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. | ▸ *Nybyggnation kan sätta igång flyttkedjor* som frigör billigare bostäder i det befintliga bostadsbeståndet. |
| ▸ *Det är svårt att genom nybyggnation åstadkomma tillräckligt billiga bostäder* för personer med låg betalningsförmåga. Det allmännyttiga bostadsbolaget Treklöverns genomsnittliga hyra per kvadratmeter för en nybyggd lägenhet år 2014 var cirka 50 % högre än hyran för motsvarande lägenhet i det befintliga bostadsbeståndet. | ▸ *Genom att samordna förmedling* av kommunala och privata bostäder och tomter med kommunerna inom Skåne Nordväst kan rörligheten på bostadsmarknaden öka. Exempel på sådant samarbete är Boplats Sverige där Treklövern Bostads AB är medlemmar. |
| ▸ *Då äldre trots betalningsförmåga hellre bor kvar* i sina stora och förhållandevis billiga bostäder än säljer och flyttar till en nyproducerad men dyrare bostad, möjliggörs färre flyttkedjor (Länsstyrelsen, 2014b). | ▸ *En högre exploateringsgrad* vid nybyggnation kan ge både fler och billigare bostäder, men behöver samtidigt balanseras mot de krav som kan ställas på en god boendemiljö. |
| ▸ *Hyresökningarna har inte följt med prisutvecklingen* för drifts- och underhållskostnader för allmännyttans bostäder. Om nuvarande underhåll ska bibehållas kan detta komma att kräva betydande hyresökningar i bostadsbeståndet när de historiskt låga räntorna stiger. | ▸ *Utnyttja potentialen i det befintliga byggnadsbeståndet:* Ombyggnation, påbyggnad, eller ändrad användning av byggnad (t.ex. genom inredning av vind) sparar mark och kan bidra till fler bostäder i centrala lägen vilka samtidigt kan bli billigare än vid nybyggnation. |
| | ▸ *Kommunala hyresgarantier*[1] samt *sänkta hyreskrav* gör att fler får möjlighet att skaffa en bostad. |
| | ▸ *Den något lägre byggkostnaden i Klippan* jämfört med t.ex. Helsingborg medger något lägre försäljningspriser och hyror. |

## Så kan kommunen verka för ökad betalningsvilja

| Utmaningar/förutsättningar | Möjligheter |
|---|---|
| ▸ *Tillräcklig efterfrågan* på de bostäder som byggherrarna vill bygga idag saknas (Länsstyrelsen, 2015a). | ▸ *Ett mer varierat byggande* i olika lägen och med olika storlekar och upplåtelseformer kan attrahera fler människor. |
| ▸ *Tillgången till arbete* eller annan försörjning utgör en grundförutsättning för alla individers flyttningar i Sverige, men också *boendestandard, trygghet, omgivningar och tillgång på service* är faktorer med stor betydelse för människors val att flytta till en plats. Andra faktorer med betydelse för boendeattraktiviteten är bl.a. *sociala relationer, fritidsmöjligheter, kultur och nöjen.* Med den ökade rörlighet i Skåne som följer av att kollektivtrafiken byggs ut, kan arbete på bostadsorten antas få minskad betydelse. (Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, 2014) | ▸ *Förtätning, fler små bostäder i centrala lägen* och *ökad exploateringsgrad* ger effektivare markanvändning och leder till att fler kan bo i attraktiva lägen. |
| ▸ *Äldre personer i villa bor hellre kvar* i sina stora och förhållandevis billiga bostäder, än säljer och flyttar till en ny bostad, även fast de har betalningsförmåga (Länsstyrelsen, 2014b). | ▸ *Bostäder i stationsnära lägen* lockar personer som vill kunna pendla till annan ort, och som inte vill eller har möjlighet att köra bil. |
| ▸ *Klippan har svårt att konkurrera* med större städers utbud av kultur, nöjen, affärer och aktiviteter, liksom kustkommunernas närhet till hav, båtliv och badstränder m.m. | ▸ *Genom att bygga i natursköna lägen* kan fler lockas att vilja flytta till Klippan. Samtidigt kan sådana områden vara känsliga för exploatering, ha höga värden av allmänt intresse, och därmed vara mindre lämpliga för bostadsändamål. |
| | ▸ *Genom att verka för goda bostadsmiljöer* och en i övrigt god bebyggd miljö kan attraktiva lägen nyskapas. |
| | ▸ *Trygga, tillgängliga* och *centralt belägna bostäder*, samt möjligheten att *bo kvar* på bostadorten, kan öka äldre personers betalningsvilja. |
| | ▸ *Genom att utveckla och marknadsföra Klippans kvaliteter* som bostadskommun kan fler få upp ögonen för Klippan: den mindre kommunens trygghet, närheten till bra skolor och förskolor, service, vård och omsorg, fritidsmöjligheter, natur och rekreation, samt goda kommunikationer till Helsingborg, Ängelholm, m.fl. |
| | ▸ *Analyser av betalningsvilja* respektive *betalningsförmåga* kan leda till fler insikter om möjliga åtgärder för att öka efterfrågan på bostäder i Klippan. |

### Flerbostadshus ger plats för fler bostäder i attraktiva lägen

Enligt en studie av olika bostadsområdens markanvändning i Klippans tätort (se s 25) är flerbostadshus 4–10 gånger effektivare än småhus sett till använd markareal.

# Styrdokument

**Bostadsförsörjningsprogrammet för Klippans kommun ska fungera som ett stöd till översiktsplanen och som en vägledning i den fysiska planeringen. Samtidigt finns regionala och nationella mål och planer som kommunen behöver ta hänsyn till vid bostadsplanering och byggande.**

Planeringen för bostäder sker på flera nivåer och i olika skalor. På kommunal nivå är det kommunen som styr planering och byggande, främst genom översiktsplanen, som utmynnar i detaljplaner, bygglov och färdig bebyggelse.

För regionplaneringen i länet står Region Skåne, som ansvarar för det regionala utvecklingsprogrammet och strukturbild för Skåne.

För den statliga förvaltningen i länet svarar Länsstyrelsen, som verkar för att nationella mål genomförs, med samtidig hänsyn till rådande regionala förhållanden och förutsättningar.

## KOMMUNALA PLANER

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Klippan antogs i maj 2013 och beskriver kommunens avsikter avseende användningen av mark och vatten inom kommunen i ett tjugoårsperspektiv. Planen anger visioner, mål och ställningstaganden för Klippans kommun, samt behandlar frågor inom områdena infrastruktur, näringsliv, boende, vindkraft, strandskydd och allmänna intressen.

Den övergripande visionen för planeringsarbetet i kommunen, som återges i översiktsplanen, är att Klippan ska vara "en kommun att växa i".

### Andra styrdokument

Klippans kommun har under perioden 2007–2011 tagit fram en rad planer och program: *Miljömålsprogram (2007), Naturvårdsprogram (2007), Energi- och klimatstrategi (2007), Folkhälsoplan (2007), Jämställdhetsplan (2008), Handlingsprogram för förebyggande verksamhet och räddningstjänst, samt plan för extraordinära händelser (2008)* och *Plan för ökad tillgänglighet och delaktighet (2011)*. Dessa har utgjort underlag i arbetet med gällande översiktsplan.

## REGIONALA PLANER

### Strukturplan Skåne Nordväst

Skåne Nordväst är ett kommunövergripande samarbete där Klippan deltar som en av elva kommuner i nordvästra Skåne. Inom ramarna för samarbetet har en strukturplan tagits fram med gemensamma ställningstaganden för översiktlig planering. Kommunfullmäktige i Klippan antog planen i maj 2014.

Gemensamma boendestrategier för Skåne Nordväst: bygga hållbart och växa utifrån ortens förutsättningar; samarbeta över kommungränserna och marknadsföra regionen som helhet; bygga varierat.

### Strukturbild för Skåne

Strukturbild för Skåne är ett projekt som drivs av Region Skåne i syfte att koppla samman den regionala utvecklingsstrategin och kommunernas översiktsplanering. Projektet består hittills av ett tjugotal TemaPM som avses utgöra en kunskapsbas för fysisk planering och agera katalysator för en långsiktigt hållbar utveckling i Skåne.

Den huvudsakliga strategin i struk-

turbildsarbetet är att utveckla Skånes flerkärniga struktur och stärka Skånes regionala kärnor. Tillväxt och regional balans ska ses i ett sammanhang där kollektivtrafiken utgör en viktig motor.

### Det öppna Skåne 2030

Skånes regionala utvecklingsstrategi är framtagen av Region Skåne på uppdrag av staten. Målbilden för år 2030 är ett gränsbrytande och öppet Skåne som erbjuder hög livskvalitet och som ger individen goda förutsättningar till försörjning och självförverkligande. För att nå detta mål pekas fem prioriterade ställningstaganden ut: Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet, bli en stark hållbar tillväxtmotor, dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur, utveckla morgondagens välfärdstjänster, samt vara en globalt attraktiv region.

Dessa ställningstaganden har brutits ned i ett antal mål. Flera av dem går att direkt koppla till frågor som rör bostadsförsörjningen: År 2030 ska alla Skånes kommuner ha en positiv befolkningstillväxt jämfört med nuläget; det ska finnas god tillgång till bostäder i goda kollektivtrafiklägen, och god tillgång på bra boende både i stad och på landsbygd.

År 2030 ska Skåne också ha uppnått de nationella miljömålen, och hälsan hos befolkningen ska ha förbättrats.

### Regionala miljömål för Skåne

Med utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen har Länsstyrelsen i Skåne beslutat om regionala mål för begränsad klimatpåverkan. De regionala målen består av det övergripande generationsmålet, klimatmålen samt etappmål kopplade till de senare. Målbedömningar utförda av Länsstyrelsen år 2014 ger en dyster bild av läget – endast ett av målen nås till år 2020 och för de flesta mål är rådande utveckling i miljön tvärtom fortsatt negativ.

## NATIONELLA OCH NATIONSÖVERGRIPANDE MÅL

Nationellt mål för bostadsmarknadspolitiken: *”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”.*

Nationellt mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet: *”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.”* (Boverket, 2014)

Andra nationella mål av betydelse för en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning är de miljö-, klimat- och energipolitiska målen, samt mål avseende barnpolitik, jämställdhet, integration och folkhälsa.

### Landskapskonventionen

På EU-nivå har Sverige år 2010 ratificerat den Europeiska landskapskonventionen (Europarådet, 2000) och därmed förbundit sig att efterfölja denna vid all planering av landskap. Begreppet landskap har här fått en vid definition som innefattar såväl obefolkad natur som tätt bebyggda stadsmiljöer. Det lokala landskapet tillerkänns en viktig roll för människors identitetsskapande, och konventionen förutsätter särskilt att allmänhetens rätt till inflytande över sin livsmiljö stärks.

### FN:s habitatdeklaration

På ett internationellt plan har Sverige åtagit sig att verka för att uppfylla *FN:s habitatdeklaration (1996)* som bland annat omfattar mål om kretsloppsanpassning, bättre livsvillkor för utsatta, ökad tillgänglighet, integration och lokal demokrati.

# Lagstiftning

### Utdrag ur lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. *Lag (2013:866)*.

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

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. *Lag (2013:866)*.

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). *Lag (2013:866)*.

**Utöver de styrdokument som påverkar inriktningen på bostadsplaneringen regleras kommuners ansvar, rättigheter och skyldigheter avseende bostadsplanering och byggande i ett flertal lagar.**

#### *Redovisa insatser*

Sedan år 2000 regleras kommuners bostadsförsörjningsansvar i *bostadsförsörjningslagen (2000:1383)*. År 2014 ikraftträdde ändringar i lagen som innebär bland annat att kommunen ska redovisa med vilka insatser bostadsförsörjningsmålen ska nås. Ett tydligare regionalt perspektiv har också införts.

#### *Tillhandahålla bostäder*

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen regleras även i *socialtjänstlagen (2001:453)* som anger att kommunerna har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Enskilda som inte förmår lösa sitt behov av bostad kan vända sig till socialtjänsten och ansöka om bistånd.

Kommunerna har också, enligt socialtjänstlagen och *lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade*, särskilt ansvar för att tillhandhålla boende med service och omvårdnad för äldre respektive personer med funktionsnedsättning, samt boende för nyanlända enligt överenskommelse med länsstyrelsen.

#### *Bedriva affärsmässig verksamhet*

*Allmännyttan* har som uppgift att ombesörja behovet av billiga och bra bostäder men måste sedan 1 januari 2011 enligt 2 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Detta gäller trots vad som står i 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

#### *Lokalisera lämplig mark för bostäder*

Grundläggande lokaliseringskrav för bebyggelse regleras dels genom bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i *miljöbalken (1998:808)*[1], dels i en ny *plan- och bygglag (2010:900)*[2] som trädde ikraft 2011.

Plan- och bygglagen reviderades under år 2014. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har tillskrivits högre prioritet och blivit ett allmänt intresse. En ny paragraf om omgivningsbuller har införts (2 kap. 6a §) och ikraftträdde 2 januari 2015.

#### *Anta riktlinjer vid anvisning av mark*

Från 1 januari 2015 gäller även en ny *lag (2014:899)* som ställer krav på riktlinjer för kommunala markanvisningar. En kommun som inte genomför några markanvisningar är i nuläget inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

### Lagarna i sin helhet

Alla lagar kan läsas i sin helhet på:

► www.notisum.se

1 Se särskilt 2 kap. Allmänna hänsynsregler m.m. samt 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.
2 Se särskilt 2 kap. Allmänna och enskilda intressen.

# Källor

## Publicerade dokument


- Boverket, 2007. *Bostadsnära natur.*
- Boverket, 2014. *Bostadsmarknad och byggande.* http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/Nationella-mal1/Bebyggelse/Boende-och-byggande [Hämtad 2015-03-02].
- Boverket, 2015a. *Nyanländas boendesituation*. Delrapport. 2015:10.
- Boverket, 2015b. *Olika intressen.* http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Allmanna-och-enskilda-intressen/ [Hämtad 2015-05-06].
- Boverket, 2015c. *Läget på bostadsmarknaden i riket.* http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/laget-pa-bostadsmarknaden/riket/ [Hämtad 2015-08-12].
- Europarådet, 2000. *Europeisk landskapskonvention.*
- Gustafsson, Roger, 2013. *Hushåll och hushållsprognoser*. KSP:s årskonferens 2013-09-05.
- Hyresgästföreningen, 2014a. *Efterlyses: Fler hem för unga vuxna*.
- Hyresgästföreningen, 2014b. *Nybyggda hyresrätter inget för unga.* http://www.hyresgastforeningen.se/Press/bask/Sidor/Default.aspx?nd_ukey=94e14fce9d956c77ee81a0bee0ad4920&nd_view=view_pressrelease&nd_nr_of_items=10&nd_id=974444 [Hämtad 2014-03-20].
- Klippans kommun, 2005. *Bostadsförsörjningsprogram 06–10.*
- Klippans kommun, 2013. *Översiktsplan 2013.*
- Ljungqvist, Rickard, 2013. Boendet slukar mer av din inkomst. *Hem & Hyra*. 11 december. http://www.hemhyra.se/riks/boendet-slukar-mer-av-din-inkomst [Hämtad 2014-03-20].
- LSF/TMR, 2012. *Varför flyttar svenska barnfamiljer?* Demografisk rapport. 2012:10.
- Länsstyrelsen, 2012. *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2012.*
- Länsstyrelsen, 2013. *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013 – Öppna dörrar till bostadsmarknaden.*
- Länsstyrelsen, 2014a. *Planberedskap i Skåne – en inventering i större tätorter.*
- Länsstyrelsen, 2014b. *Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne? – Exempel från åtta kommuner*.
- Länsstyrelsen, 2014c. *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014 – Rösten från andra sidan planket.*
- Länsstyrelsen, 2015a. *Hemlöshet – en fråga om bostäder.*
- Länsstyrelsen, 2015b. *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2015 – 33 fönster till bostadsmarknaden i Skåne.*
- Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, 2014. *Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra?* Dnr: 2014/008.
- Region Skåne, 2010. *Strukturbild.*
- Region Skåne, 2011. *Flerkärnighet i Skåne.*

- Region Skåne, 2013. *Tätare Skåne.*
- Region Skåne, 2014a. *Skånes befolkningsprognos år 2014–2023.*
- Region Skåne, 2014b. *Det öppna Skåne 2030 – Skånes regionala utvecklingsstrategi.*
- SCB, 2013. *Kommunfakta, Klippan.*
- SCB, 2014a. *Befolkningsprognos för Klippans kommun år 2014–2034.*
- SCB, 2014b. *Villa vanligaste boendeformen.* http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Villa-vanligaste-boendeformen/ [Hämtad 2015-04-10].
- Svensk Mäklarstatistik, 2015. *Län | Mäklarstatistik.se*. http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspx?LK=12&Typ=Villor&srt=asc&tab=Namn [Hämtad 2015-04-08].
- Treklöverns Bostads AB, 2014. *Affärsplan.*


### Opublicerade dokument


- Boverket. Bostadsmarknadsenkät (BME), svarsmatris för Klippans kommun åren 2001–2015.
- Treklövern. Bostadsbehovsanalys för Klippans kommun år 2015–2030.


### Databaser


- Lantmäteriets lägenhetsregister, uttag mars 2015.
- SCB:s statistikdatabas (www.scb.se)

**Besöksadress:** Trädgårdsgatan 12, Klippan
**Postadress:** Klippans kommun, 264 80 Klippan
**Kundtjänst:** 0435-280 00 · kommun@klippan.se · www.klippan.se

KLIPPANS KOMMUN