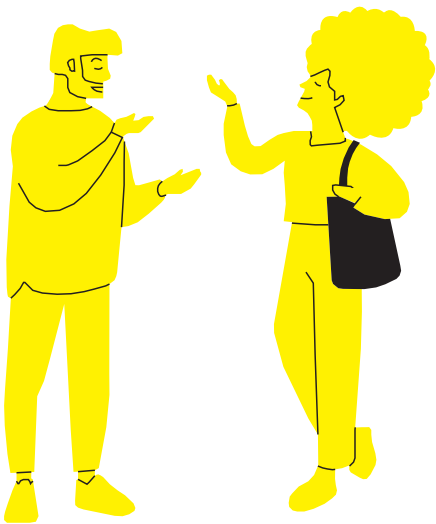


Riktlinjer för bostadsförsörjning

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

för Bjuvs kommun 2022-2026

Version 1 2023-03-27



# Bostadsförsörjningsprogram för Bjuvs kommun 2022-2026

**Förevarande dokument utgör program för kommunens  
riktlinjer för bostadsförsörjning.**

Kommunstyrelsens förvaltning  
Planeringsavdelningen



PLANERINGSAVDELNINGEN

Framställt av:  
Bjuvs kommun, planeringsavdelningen  
Maj 2022, reviderat feb 2023  
Illustrationer: Matilda Andersson  
Layout: Oscar Gustavsson Ekberg  
Josephine Rosendahl

Omslagsbild: Bostadsförsörjningsprogram för Bjuvs kommun

<b>Dokumenttyp</b>	Program	<b>Revideringsintervall</b>	Ny mandatperiod
<b>Version</b>	1	<b>Giltigt till och med</b>	2026
<b>Dokumentägare</b>	Kommundirektör	<b>Beslutat/antaget datum</b>	2023-03-27
<b>Dokumentansvarig</b>	Översiktsplanerare	<b>Beslutat/antaget av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Gäller för</b>	Kommunfullmäktige, kommunstyrelse, nämnder, utskott och förvaltningar i Bjuvs kommun		

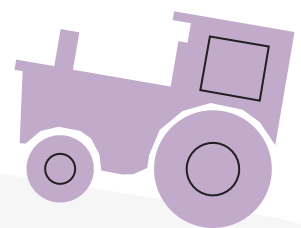


## Antagandeverision

Denna handling utgör förslag till antagande i kommunfullmäktige tillsammans med remissammanställningen av inkomna yttrande och de tre underlagsrapporterna PM - Analys och förutsättningar, Befolkningsprognos 2022-2040 och PM - Utbyggnadspotential.

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b>	<b>7</b>
<b>Förutsättningar</b>	<b>10</b>
<b>Bjuvs kommuns vision och mål för bostadsförsörjningen</b>	<b>20</b>
<b>Nationella och regionala mål, planer och program</b>	<b>26</b>
<b>Genomförande</b>	<b>29</b>
<b>Referenser</b>	<b>32</b>



## Inledning

Bostadsförsörjning är ett kommunalt grunduppdrag. Alla kommuner ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ha antagna riktlinjer som visar hur kommunen planerar för bostadsförsörjning. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för goda bostäder för de som lever i kommunen samtidigt som ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning är tänkt att utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglag (2010:900) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande. Bjuvs kommun håller på att ta fram en kommunövergripande översiktsplan och som i ett led i detta arbete är ambitionen att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram. Genom parallellt framtagande av de, för kommunen, strategiskt viktiga dokumenten ökar möjligheterna för samstämmighet och samtidigt en tydlig riktning för bostadsutvecklingen i Bjuvs kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i kommunen. Vidare föreskriver lagen att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vid framtagandet ska samråd ske med länsstyrelsen, berörda kommuner, samt andra regionala organ.

## Syfte

De riktlinjer som presenteras i detta program syftar till att:

- utgöra ett underlag för översiktlig planering och i framtagandet av översiktliga planeringsstrategier
- nyttjas som stöd vid framtagande av detaljplaner,
- utgöra ett underlag för beslut som rör bostadsfrågor i kommunala verksamheter.
- Säkerställa/möjliggöra att alla invånare lever i goda bostäder och boendemiljöer.

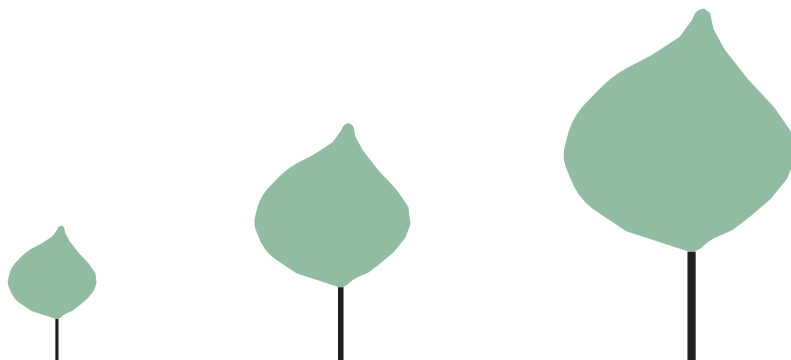
## Användning och utgångspunkter

Detta program är inte att betrakta som en enskild sektorsfråga. Olika områden såsom exempelvis fysisk planering, arbetsmarknad och näringsliv, markpolitik, miljö- och klimatfrågor, social hållbarhet, finansiering, etcetera omfattas. Bostadsfrågan utgör en väsentlig del av samhällsbyggandet och bostadsförsörjningen har konsekvenser för och påverkas av planeringen för flera andra sektorer i samhället. Även andra kommuners planering kan påverka och påverkas på såväl lokal som regional och nationell nivå. I kort krävs en samordning på strategiskt plan mellan olika aktörer med olika ansvarsområden.

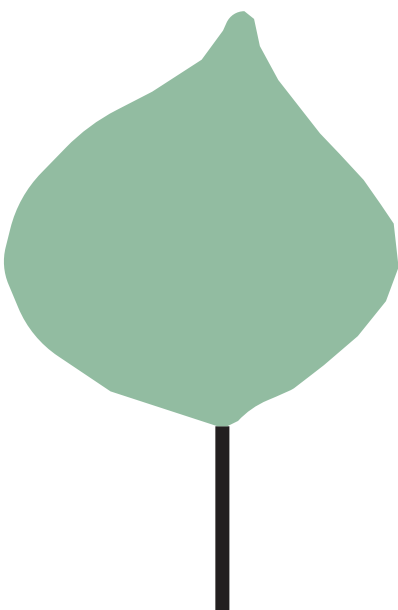
I Bjuvs kommun utgör detta program kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta program ersätter vid antagande gällande "Bostadsförsörjningsprogram – Bjuvs kommun 2030" (antagen 2018) och gäller under fyra år från 2022 till 2026. För genomförande och samordning av insatser och åtgärder samt uppföljning ansvarar respektive nämnd och förvaltning genom årlig verksamhetsplanering.

Under framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har kunskapsunderlag tagits fram för analys i enlighet med lagstiftningens krav som bland annat redovisar nationella och regionala mål samt bostadsbestånd, behov och bostadsmarknad i kommunen. Kunskapsunderlaget sammanfattas i stycket "Analys och förutsättningar i Bjuvs kommun – en sammanfattning". Bostadsförsörjningsprogrammet tar sin utgångspunkt i inriktningsdokumentet "Bjuv 2040 - utvecklingsstrategi för översiktsplanen" samt Bjuvs vision 2030, nationella och regionala miljö- och folkhälsomål, Agenda 2030 med flera.

Denna programhandling har varit ute på samråd och därefter reviderats. En remissammanställning har upprättats som redogör för inkomna synpunkter. Bostadsförsörjningsprogrammet antas i kommunfullmäktige.







## Förutsättningar

### Lagar som reglerar kommunens befogenheter och skyldigheter i bostadsförsörjningen

Kommunens ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras i tre ramlagar, samt i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar. De tre ramlagarna är:

1. **Kommunallagen (SFS 1991:900)**  
Kommunen har rätt till att skapa och driva bostadsbolag.
2. **Socialtjänstlagen (SFS 2001:453)**  
Kommunen har ett ansvar för att tillhandahålla goda bostäder och att enskilda ska få det stöd de behöver. Lagen säger att det ska inrättas särskilda boendeformer för äldre personer med behov av särskilt stöd och bostäder med service för personer som av psykiska, fysiska och andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.
3. **Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)**  
Kommunen ansvarar för att planlägga sin mark- och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Indirekt ges därmed ett ansvar för att skapa goda boendemiljöer. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling för att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

### **Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar**

Varje kommun ska genom framtagande av 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.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

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

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

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

## **Analys och förutsättningar i Bjuvs kommun – en sammanfattning**

Förevarande bostadsförsörjningsprogram bygger på underlagsdokumentet "Analys och förutsättningar i Bjuvs kommun". I kunskapsunderlaget framkommer att kommunens bostäder har haft en positiv prisutveckling under de senaste åren och att invånarantalet successivt har ökat, en utveckling som enligt prognos tycks hålla i sig. Parallellt framhålls ett lokalt och regionalt underskott av bostäder, vilket i grova drag innebär i att kommunens bostadsbestånd inte lever upp till invånarnas behov och önskemål. Vidare tydliggörs en allt starkare etablering av nya arbetsplatser i Region Skåne, där en betydande del återfinns inom den funktionella arbetsmarknadsregion som Bjuvs kommun tillhör. Bostadsmarknaden är nära sammankopplad med arbetsmarknaden. Kommunens befolkningsprognos från år 2022 visar att Bjuvs kommun har en större utpendling än inpendling av förvärvsarbetande, där pendlingsströmmen är störst till Helsingborg följt av Åstorp och Ängelholm. Kommunen anser att det viktigt med en balans mellan dag- och nattbefolkningen.

Kommunen har identifierat en potentiell risk/brist i och med minskad andel som bor och arbetar i kommunen. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv bedömer kommunen att insatser krävs både för att öka andelen lokal arbetskraft och även skapa förutsättningar för attraktiva boendemiljöer.

Under de senaste 10 åren har kommunen haft en befolkningsökning. Kommunens demografiska utveckling ställer krav på service och lokaler samt tillgängligheten på bostadsmarknaden. I kunskapsunderlaget Analys och förutsättningar i Bjuvs kommun framhålls vidare vikten av en rörlig bostadsmarknad, där nyproduktion av småhus anses vara en lämplig insats för att förbättra hushållets möjligheter att hyra eller köpa sin bostad. I Bjuvs kommun är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt.

Det vanligast förekommande hushållet, motsvarande en knapp tredjedel av alla hushåll, i Bjuvs kommun består av enpersonshushåll, vilket följs tätt av hushåll med två personer. Samtidigt bor det fler människor per hushåll i Bjuv, jämfört med både Skåne och riket, där kommunens trångboddhet främst härleds till hushåll med barnfamiljer. Resultaten från kunskapsunderlaget pekar även på att sammanboende hushåll har en starkare ekonomi, vilket främjar möjligheten att köpa en bostad i kommunen. Motsättningsvis har hushåll med ensamstående kvinnor över 65 år lägst disponibel inkomst.

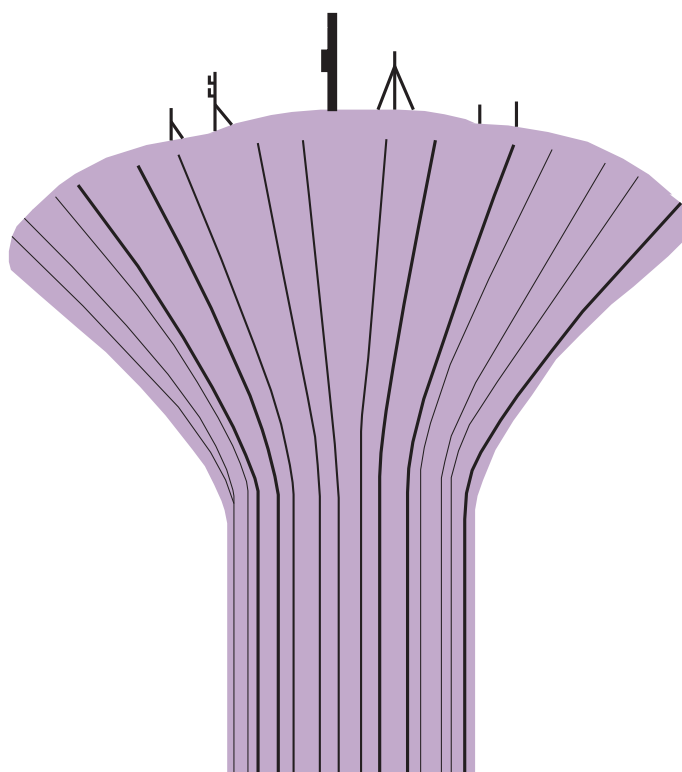
I jämförelse med Skåne kan det konstateras att Bjuvs kommun har en större befolkningsandel som är bosatta i socioekonomiskt utsatta områden. Tre, av totalt åtta områden i kommunen, geografiska områden i Bjuvs kommun sticker ut i detta avseende. Jämförs de tre områden som sticker ut i detta avseende med de områden som har högst befolkningstäthet är de samma. Dessa områden har således en högre koncentration av flerbostadshus än övriga fem områden. Ungefär en femtedel av kommunens bostäder utgörs av flerbostadshus, bestående av både hyresrätter och bostadsrätter, där lejonparten byggdes under 50- och 60-talet. Likaså byggdes merparten av kommunens småhus för drygt 40 år sedan, där en betydande del upprättades före 1930-talet. Kommunen bedömer att bostädernas byggår kan innebära en potentiell risk, i de fall då de är eftersatta med underhåll, för en

underhållsskuld i bostadsbeståndet. Kommunen framhåller även att bostadsbristen riskerar att påverka flera olika medborgargrupper.

Bjuvs kommun menar att upprustning av befintligt bostadsbestånd, i kombination med nyproduktion av varierande hustyper och upplåtelseformer, är viktiga insatser för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att motverka kommunens boendesegregation. Kommunen bedömer att det finns ett uppdämt behov av bostäder – en bostadsbrist. Till följd av denna, för kommunens mått mätt, omfattande bostadsbrist gör kommunen bedömningen att det uppdämda behovet, i dagsläget, uppgår till mellan 750 och 1000 bostäder inom de förestående fyra åren. Bjuvs kommun planerar att bygga fler bostäder i snitt mellan 2022-2026.

Planeringen, på kort sikt, täcker förvisso inte in det behov som noterats för de kommande fyra åren. Planer och mål bör anpassas till nuvarande organisation.

En variation av hustyper och upplåtelseformer gör det även möjligt för hushåll med lägre betalningsförmåga att efterfråga en bostad. Vidare framhålls samverkan med olika aktörer som ett viktigt verktyg i kommunens bostadsförsörjning, däribland det kommunala bostadsbolaget som idag förvaltar majoriteten av kommunens hyresrätter.



## Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunen har, med ett flertal verktyg till förfogande, möjligheter att driva på och styra inriktningen av den lokala bostadsmarknaden. Några exempel på kommunens verktyg för bostadsförsörjning är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. De kommunala verktygen för bostadsförsörjningen kräver samverkan och samordning över gränser mellan olika nämnder, förvaltningar och bolag.

### Fysisk planering

Kommunens verktyg avseende fysisk planering är främst översiktsplan, detaljplaner och bygglov, vilka styrs genom Plan- och bygglag (2010:900) (PBL). I PBL 2 kap. 3 § p 5 behandlas det allmänna intresset avseende bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Det kommunala planmonopolet ger kommunerna ansvar för att få tillstånd nya bostäder genom planering av kommunens mark- och vattenområden. Översiktsplanen, är ett kommunövergripande planeringsdokument som långsiktigt redovisar utvecklingsstrategier och planer för kommunen. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och vilka mål som styr kommunens fysiska planering. Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Bjuvs kommuns översiktsplan antogs 2009 och för närvarande pågår framtagande av en ny. I framtagandet av en översiktsplan finns flera underlagsmaterial, varav riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt underlag som svarar på behovet av bostäder. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning samspelar på sätt med översiktsplanen och där ett talande exempel för detta samspel är i fråga om vilket behov och kapacitet som finns avseende bostadsbyggande. Översiktsplanen redovisar även var och hur bostäder ska planeras med hänsyn till olika intressen.

I detaljplaner skapas förutsättningar och möjligheter för att nya bostäder ska kunna uppkomma. Genom reglering styr kommunen

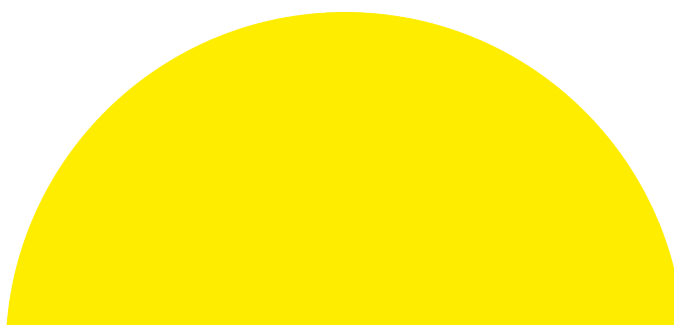
bebyggelsens användning och utformning på hur marken får nyttjas i exempelvis volym och höjd. Med en färdig detaljplan kan sedan byggherrarna och kommunen exploatera marken. Genom detaljplaner görs många avvägningar kring befintliga förutsättningar och nya behov. De avvägningar och prioriteringar som görs i planarbetet påverkar väsentligen möjligheterna för olika typer av bostäder och kostnaderna för att framställa dessa.

Genom processen för fysisk planering beaktas miljöbalkens krav om för att lämplighetspröva ny bebyggelse utifrån eventuell miljö- och hälsopåverkan.

Med en god planberedskap ges förutsättningar för kommunen att ge möjligheter att leverera byggbar mark efter behov. Kommunen ska utifrån mål och ambitioner men även genom en lyhördhet mot marknaden våga göra prioriteringar för och mellan olika utbyggnadsplaner för att de på bästa sätt ska kunna bli verklighet. Med långsiktiga processer och tidiga dialoger kan behov planeras och ges de förutsättningar som krävs för att ge goda möjligheter att utveckla kommunen efter dess behov och efterfrågan.

### **Kommunens markinnehav och anvisningar av kommunal mark för bostadsbyggande**

Kommunens markinnehav i kombination med riktlinjerna för markanvisning och exploateringsavtal är ett viktigt verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjning. En aktiv och strategisk markpolitik för ett långsiktigt ägande och utvecklande av kommunens markinnehav är som sagt ett viktigt verktyg för att möjliggöra nya bostäder. Kommunens mark är därför en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen. Genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer, storlekar och genomförandetid.



Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska varje kommun som ämnar använda markanvisning för tilldelning av kommunal mark ha riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige. Vidare ska kommunen ha riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Bjuvs kommuns Riktlinjer för markanvisningar antogs av kommunfullmäktige 2016-10-27.

Kommunalt markinnehav är tillsammans med strategiska köp och försäljningar ett av de viktigaste verktygen för kommunen för att kunna utvecklas. Det ekonomiska resultatet av kommunens exploateringsverksamhet sätter en ram för hur och när kommunen kan använda markinnehavet som ett verktyg för utveckling av nya bostäder. Det är väsentligt att kommunen äger mark i strategiska lägen och har kapacitet att ta fram detaljplaner, bygga ut infrastruktur och genomföra markanvisning. Kommunen kan som markägare styra och ställa vissa krav på vad som produceras och till vilken kvalitet. Med ett eget markinnehav får kommunen större frihet att påverka såväl processen och som aktörerna. Genom markanvisningar eller försäljning av mark kan kommunen aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen.

Bjuvs kommun äger i dagsläget cirka 640 ha mark till största del placerat i och runt kommunens tre tätorter Bjuv, Billesholm och Ekeby. Ett flertal privata markägare finns i kommunen med ett fåtal större markägare samt kommunens bostadsbolag, Bjuvsbostäder.

### **Allmännyttä**

Enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska allmännyttiga bostadsbolag främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bjuvs kommunala bostadsaktiebolag är AB Bjuvsbostäder. Bjuvsbostäder en central aktör för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad och som drivkraft för att uppnå ett varierat bostadsbestånd.



Bjuvsbostäder äger och förvaltar cirka 800 lägenheter och radhus i de tre kommundelarna. Bolaget ska genom affärsmässiga principer och ett hållbart agerande både ekonomiskt och miljömässigt arbeta för ett varierat utbud av boende med hyresgästinflytande. Bolaget ska främja bostadsförsörjningen genom att utveckla boendemiljöer som stöttar en ökad livskvalitet, skapa miljövänliga boendemiljöer och ligga i framkant vad gäller digital infrastruktur. Bjuvsbostäder ska även på affärsmässiga grunder bistå kommunen med en social och kommuntäckande bostadspolitik med hänsyn till marknadens långsiktiga efterfrågan. Bjuvsbostäder förmedlar idag sina hyresbostäder genom bostadskö. Bjuvsbostäder förvaltar även verksamhets och affärslokaler. Bjuvsbostäders målsättning de kommande åren är att satsa mer på nyproduktion, energibesparingar och förbättrad standard i befintligt bestånd. I ägardirektivet (2021) till det kommunala bostadsbolaget AB Bjuvsbostäder anges att bolaget ska nyproducera i snitt 25 procent av kommunens årligen uppsatta mål för bostadsbyggande, med beaktande av övrig nyproduktion.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska en kommun anordna bostadsförmedling.

## **Kommunala investeringar**

Kommunala investeringar är mycket viktiga för alla kommuninvånare och samtidigt i en del fall avgörande för att fler bostäder ska komma till stånd. Kommunala investeringar i bostäder, skolor, kollektivtrafik, stadsmiljö, gång- och cykelvägar med mera ger effekt på bostadsefterfrågan. Det finns ett slags ömsesidigt behovförhållande mellan bostäder och de aspekter som nyss räknades upp avseende kommunala investeringar. Bjuvs kommuns investeringar uppgår årligen ungefär till 140 miljoner kronor. Kommunala investeringar kan, genom planering för service, infrastruktur med mera, skapa goda förutsättningar för bostadsutbyggnad. Kommunen kan skapa stimulans för bostadsbyggande samtidigt som kommunen är med och finansierar vägar och allmänna platser.

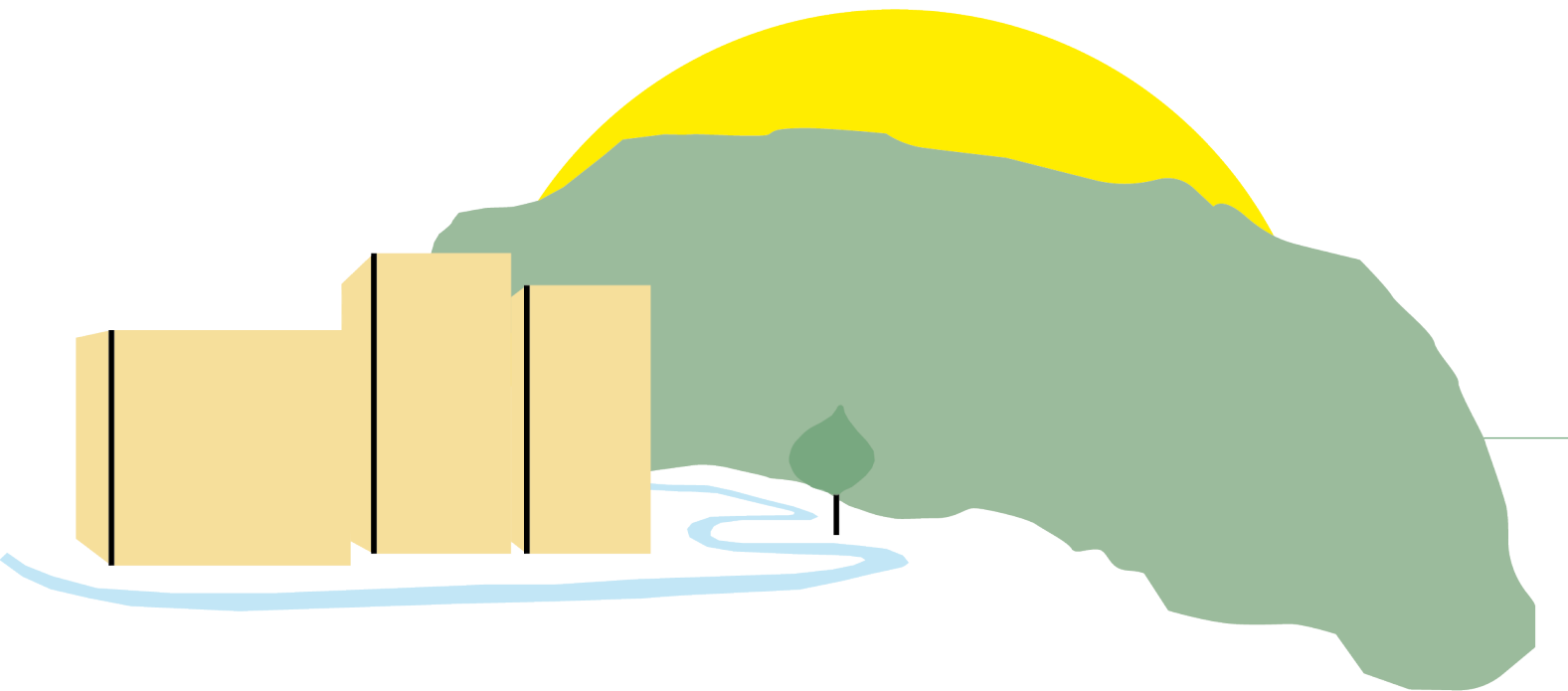
## Lokalförsörjning

Kommunen arbetar på olika sätt med lokalförsörjning för att säkerställa framtidens lokalbehov. Kommunens lokalförsörjning omfattar allt från skolor och förskolor till annan kommunal samhällsservice. Förutom nyss nämnda omfång omfattar även kommunens lokalförsörjning olika typer av bostäder för grupper som kommunen har särskilt ansvar för. Genom långsiktig och strategisk planering arbetar Bjuvs kommun för ändamålsenliga och kostnadseffektiva bostäder och lokaler för kommunal verksamhet.

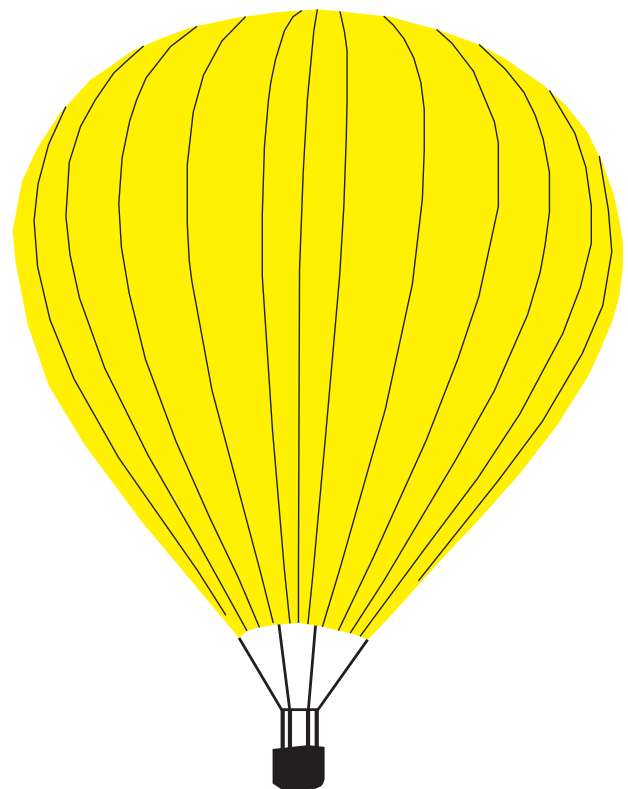
Teknisk nämnd ansvarar för den operativa delen av lokalförsörjningen medan den strategiska delen samordnas och utförs av kommunstyrelsens förvaltning.

## Socialtjänst

Kommunen har, enligt Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa



grupper. Dessa grupper kan vara personer med funktionsvariation, äldre som har behov av plats på särskilt boende samt hemlösa och anvisade nyanlända. Ytterligare exempel är personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld där kommunen har ansvar. Kommunen har det yttersta ansvaret för att de som bor i kommunen får stöd och hjälp vid behov.



## Bjuvs kommuns vision och mål för bostadsförsörjningen

### Vision 2030

Kommunen vision, Vision 2030 - 'Var med och forma ett helt samhälle' består av 4 byggstenar, jämlikhet i olikhet, puls i tryggheten, kraft i nyskapande och nästa generation i fokus. Visionen som togs fram 2016 anger kommunens övergripande riktning och här går det att utläsa ställningstagande kring bostadsförsörjningsfrågorna.

Bjuvs kommun ska:

- bygga för människor i rörelse
- ha varierande boendemiljöer som passar olika skeenden i livet
- bygga centrala områden tätare och högre med mellanrum där människor vill vara
- ta ansvar för våra besluts långsiktiga konsekvenser och vara ett föredöme i hållbar utveckling
- välkomna olikhet och skapa jämlika förutsättningar för alla

### Inriktningsdokument – Bjuv 2040

Inriktningsdokument Bjuv 2040 (en utvecklingsstrategi för översiktsplanen) anger övergripande mål och strategier i, avseende den pågående processen med upprättande av förslag till, ny kommunövergripande översiktsplan.

De övergripande mål och strategier som berör utvecklingen av Bjuvs kommun arbetas fram i samband med den nu pågående processen med upprättande av förslag till en ny kommunövergripande översiktsplan. I Bjuv 2040 beskrivs hur nationella och regionala miljö- och folkhälsomål samt Agenda 2030 är viktiga övergripande målsättningar. Bjuv 2040 tar utgångspunkt i Bjuvs vision 2030 men även i de utmaningar som Bjuvs kommun har identifierat som särskilt viktiga för den fysiska planeringen att bemöta. Utifrån utmaningarna har tre målbilder med tillhörande mål och strategier arbetats fram. Målen och strategierna är principiella och ska leda till att visionen uppnås samtidigt som utmaningar, hinder och svårigheter hanteras.

En av målbilderna berör bostäder specifikt. I inriktningsdokumentet Bjuv 2040 presenteras målbilden "Bjuv som boendekommun" med texten:

*"Bjuv 2040 är regionens bästa boendekommun. Vi är fler som bor i kommunen, vi är 22 000. Här byggs 2 500 nya bostäder. Det byggs olika slags bostäder där människor kan bo som har olika förutsättningar och är i olika skeden av livet. I Bjuv 2040 är miljöerna trygga och tillgängliga för alla och där det finns levande mötesplatser i alla kommundelar. Vi formar vårt samhälle till en helhet för allt som är viktigt här i livet – bostaden, skolan, vännerna, arbetet, fritiden mm. Bjuv 2040 formas som boendekommun."*

## Mål för bostäder och insatsområden

Nedan följer sex mål med konkretiserade insatser, vilka går i linje med Bjuvs kommunövergripande vision och syftar till att möta kommunens befintliga utmaningar samt framtida demografiska utveckling.

### 450 bostäder på fyra år inom planperioden 2022–2026

*Motivering:* Bjuvs kommun ser en stor brist på bostäder som är anpassade efter medborgarnas behov och önskemål. Rådande bostadsbrist riskerar att motverka rörelse på bostadsmarknaden, vilket i sin tur kan försätta medborgargrupper i boendemiljöer som inte är anpassade efter hushållets storlek eller betalningsförmåga.

*Insats:*

- Årligen upprätta 100–150 nyproducerade bostäder
- Upprätta markanvisningar
- Detaljplanera områden med exploateringsmöjligheter
- Samverka med bostadsförsörjningens olika aktörer
- Investera i mark, anläggningar, samhällslokaler och infrastruktur genom upprättande av investeringsprojekt
- Årligen upprätta en kommunövergripande lokalförsörjningsplan

### AB Bjuvsbostäder ska bygga cirka 100 bostäder på fyra år inom planperioden 2022–2026

*Motivering:* För att uppnå en välfungerande bostadsmarknad krävs samverkan mellan involverade aktörer, bland andra det kommunala bostadsbolaget AB Bjuvsbostäder som idag äger majoriteten av kommunens hyreslägenheter. Det är därför av stor vikt att kommunen, tillsammans med Bjuvsbostäder, arbetar utifrån en gemensam och konkretiserad målsättning.

*Insats:*

- Ta fram en handlingsplan för samverkan tillsammans med AB Bjuvsbostäder

### 2500 bostäder till 2040

*Motivering:* Kommunens demografiska utveckling med en på en befolkningstillväxt bland likväl yngre som äldre innebär att fler bostäder behöver byggas samtidigt som befintligt bostadsbestånd rustas upp. Kommunen ser även ett behov av att framöver stärka den lokala arbetskraften, vilket återigen ställer krav på en hållbar bostadsförsörjning och en välfungerande bostadsmarknad.

*Insats:*

- Skapa en välfungerande planberedskap
- Arbeta strategiskt med kommunens markförvärv
- Utgå ifrån en planeringshorisont och ha en planeringsberedskap fram till år 2040
- Samverka med bostadsförsörjningens olika aktörer
- Investera i mark, anläggningar, samhällslokaler och infrastruktur genom upprättande av investeringsprojekt
- Arbeta för en strategisk och långsiktig lokalförsörjning
- Hantera kommunens demografiska utveckling med en årlig befolkningsökning över en procent

## Varierat bostadsbyggande i alla kommundelar

*Motivering:* Kommunens bostadsbestånd består huvudsakligen av småhus och med låg andel av hyresrätter och mycket låg andel bostadsrätter. Genom att bygga varierande boendemiljöer, där både småhus, hyresrätter och bostadsrätter nyproduceras och reinvesteras, så skapas boendemiljöer som kan locka olika medborgargrupper. Varierande boendemiljöer främjar invånarnas flexibilitet och skapar en större möjlighet att bo kvar i kommunen trots eventuella förändringar i individens livssituation. Det kan även generera en inflyttning till kommunen och motverka boendesegregation, då olika socioekonomiska grupper kan bosätta sig i samma bostadsområde.

### *Insats:*

- Aktivt styra vilka bostadstyper som planeras vid marktilldelning
- Skapa varierande och flexibla detaljplaner
- Främja välfungerande samverkansprocesser
- Verka för att kommunen ska uppnå en geografisk fördelning av bostadsbyggande (80 % i Bjuv och 10 % i Billesholm respektive Ekeby)
- Verka för att det totala bostadsbeståndet får en högre andel kedjehus
- Verka för att det totala bostadsbeståndet får en högre andel bostadsrättslägenheter
- Verka för att det totala bostadsbeståndet får en högre andel flerbostadshus
- Verka för att det totala bostadsbeståndet får en högre andel 3- och 4-rumslägenheter



### Ökad andel hushåll med godtagbar boendemiljö

*Motivering:* I en regional jämförelse med Skånes kommuner har Bjuvs kommun en högre befolkningsandel bosatt i socioekonomiskt utsatta områden. Genom att öka medborgarnas generella boendestandard och sysselsättningsgrad så stärks hushållens ekonomi och därmed individens möjlighet till ett eget boende anpassat till dennes behov.

*Insats:*

- Reinvestera i befintligt bostadsbestånd
- Investeringar i omgivande närmiljö
- Sociala bostadsåtgärder (fördelning och förtur)
- Verka för att kommuninvånarna ska öka den generella sysselsättningsgraden
- Flyttkedjor viktiga att beakta för att få till en välfungerande bostadsmarknad
- Upprätta större småhus och lägenheter
- Samverkan mellan olika aktörer

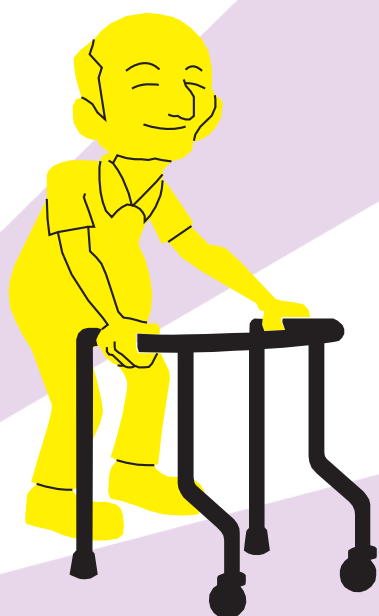
### Kommunen ska främja byggnation av trygghetsboende och seniorboende

*Motivering:* Bjuvs befolkningsframskrivning pekar bland annat på en ökning av den äldre befolkningen, vilket ställer krav på att upprätta anpassade boendeformer. Samtidigt åldras individer på olika sätt och behöver därför olika mycket avlastning och stöd. Genom att upprätta trygghetsboende och seniorboende, som ett komplement till kommunens särskilda boenden, så skapas ett större utbud där individen kan välja en boendeform utifrån sina behov och önskemål.

*Insats:*

- Reservera mark (markpolitik) exploateringsverksamhet
- Upprätta riktlinjer för trygghetsboende
- Upprätta strategier för äldres boende





## Nationella och regionala mål, planer och program

Svenska staten sätter spelreglerna för bostadsmarknaden genom bostadspolitik och lagstiftning, vilka utgör ramarna för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Staten ansvarar således för rättsliga samt finansiella förutsättningar och kommunen för planering och genomförande. Utöver nämnda aktörer har Länsstyrelsen och regionen i uppdrag att stödja kommunerna i sin bostadsförsörjning. Byggbolagen har i sin tur ansvar för att bygga bostäderna, där bolagets kalkyler avseende risk och lönsamhet avgör om och hur mycket som byggs. Kommunen har således ett stort inflytande i bostadsförsörjningen, samtidigt som samverkan mellan de olika aktörerna krävs för de kommunala insatserna ska få effekt och för att bostadsmarknaden ska bli välfungerande.

Ett exempel är Riksdagens beslut om att avveckla investeringsstödet för hyresrätter. Det innebär att byggbolag inte längre kommer kunna ansöka om reducerande byggkostnader i utbyte mot lägre hyressättning. Hur beslutet påverkar bostadsförsörjningen är ännu ovisst. Däremot spekuleras det i att nyproducerade hyresrätter kan komma att bli större, få högre hyra och att det byggs färre, som ett resultat av att bolagets kalkyler blir svårare att få ihop.

### Nationella mål

Bjuvs kommun har ett antal nationella mål att förhålla sig till inom ramen för bostadsförsörjning, där bostadsplaneringen bland annat regleras av regeringens jämställdhets- och folkhälsomål, mål för integrationspolitiken samt mål för funktionshinderpolitiken. Vidare beskriver Agenda 2030 och regeringens budgetproposition från år 2022 hur konsumenternas efterfrågan och behov ska tillgodoses med hänsyn till långsiktig hushållning av naturresurser, samtidigt som alla människors goda, motståndskraftiga och hållbara livsmiljö ska beaktas. Kommunen ansvarar således för att skapa goda och kvalitativa boendemiljöer där utbudet går i linje med efterfrågan. Det handlar även om att främja ekonomisk utveckling, jämlikhet, trygghet och boendeintegration. Likaså regleras barns boendesituation med hjälp av FN:s konvention för barns rättigheter, vilken blev svensk lag i januari år 2020. Barnkonventionen framhåller vikten av en trygg uppväxtmiljö där barnets frihet och jämlikhet sätts i fokus.

## Regionala planer och program

Kommunens bostadsförsörjning styrs även av regionala planer, program och samarbeten. Exempelvis tar Länsstyrelsen årligen fram en analys, baserad på resultaten från Boverkets bostadsmarknadsenkät samt statistik från SCB, Socialstyrelsen, Kronofogden och Region Skåne, som skildrar bostadsmarknaden i regionen. I bostadsmarknadsanalysen från år 2021 framhölls kommunernas allmännyttiga samt deras ny- och ombyggnad, inköp, försäljning och rivningar. Analysen pekar dels på en ökning av det allmännyttiga bostadsbeståndet i Region Skåne med 770 lägenheter per år (2015–2020), dels på att ekonomiskt svaga grupper (främst nyanlända och ungdomar) fortsatt har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. I motsvarande analys från år 2020, vilken Länsstyrelsen ännu anser var aktuell, framgår det att konsumenternas efterfrågan och utbudet av bostäder inte riktigt överensstämmer. Det kan exempelvis bero på hushållets finansiella ramar, sammansättning samt önskemål om läge, storlek och standard. Likaså kan det befintliga bostadsbeståndet och bostadsmarknadens rörlighet påverka utfallet. Oberoende av anledning så påvisar analysen att flera skånska kommuner upplever en brist bostadsbeståndet, i huvudsak vad gäller bostäder för de små hushållen och för nyanlända.

**Strukturbild för Skåne** – utmaningar för framtiden togs fram år 2010 och presenterar ett antal strategier för ett flerkärnigt Skåne, vilka lever kvar än idag och vidareutvecklas i den kommande Regionplanen. Strategierna syftar primärt till att skapa en enhällig syn på samhällsplanering och exploatering i Regionen.

**Region Skånes utvecklingsstrategi, Det öppna Skåne 2030**, antogs av regionfullmäktige år 2020 och framhåller en gemensam målbild för Skåne med utblick mot 2030. Målet är att stärka Skånes utveckling kring flerkärnighet inom arbetsmarknaden och som bostadsregion.

De sex visionsmålen är:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd
- Skåne vara globalt attraktivt

**Regionplan för Skåne 2022-2040** är under framtagande och förväntas antas under år 2022. Regionplanen samordnar den regionala fysiska planeringen och i förslaget till Regionplanen framhålls det att "Regionplaneprocessen ska bidra till att skapa grunden för en samhällsutveckling som ger förutsättningar för arbetsmarknad och näringsliv att utvecklas och för att människor ska kunna bo och leva i hela Skåne." Med hänsyn till ovanstående har sex planeringsstrategier tagits fram:

- Utveckla flerkärnighet och stärka samspel mellan stad och land.
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.
- Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation.
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning.
- Planera för en god miljö och en hållbar resursanvändning.
- Stärka Skånes relationer med omvärlden.

## Familjen Helsingborg

Familjen Helsingborg bygger på ett samarbete mellan de elva kommuner som befinner sig i nordvästra hörnet av Skåne. Genom samarbetet har en strukturplan tagits fram för att stärka kommunernas samverkan och tillsammans formulera gemensamma satsningar. År 2013 antogs Strukturplan för Familjen Helsingborg som sedan uppdaterades år 2019. Strukturplanen innehåller fyra delstrategier Grönstruktur, Infrastruktur och kollektivtrafik, Boende och bostadsförsörjning samt Arbete och näringsliv. I Strukturplanen betonas bland annat vikten av att nyttja vår befintliga infrastruktur på bästa sätt, exempelvis genom att utveckla stationsorter och stationslägen som är regionalt viktiga.

## Genomförande

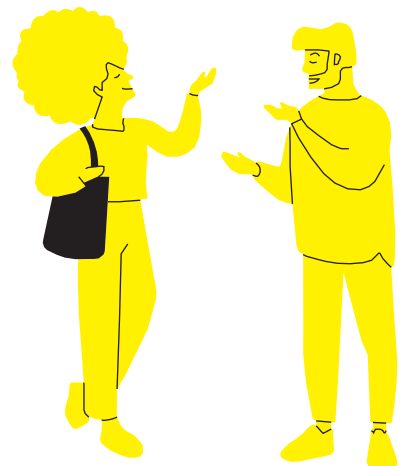
Bostadsförsörjning är ett kommunalt grunduppdrag. Alla kommuner ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ha antagna riktlinjer som visar hur kommunen planerar för bostadsförsörjning. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för goda bostäder för de som lever i kommunen samtidigt som ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsförsörjningsprogrammet utgör en viktig del av Bjuvs kommun arbete med en ny översiktsplan. Programmet är tänkt att utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglag (2010:900) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande.

Detta program är inte att betrakta som en enskild sektorsfråga. Olika områden såsom exempelvis fysisk planering, arbetsmarknad och näringsliv, markpolitik, miljö- och klimatfrågor, social hållbarhet, finansiering, etcetera omfattas. Bostadsfrågan utgör en väsentlig del av samhällsbyggandet och bostadsförsörjningen har konsekvenser för och påverkas av planeringen för flera andra sektorer i samhället. Även andra kommuners planering kan påverka och påverkas på såväl lokal som regional och nationell nivå. I kort krävs en samordning på strategiskt plan mellan olika aktörer med olika ansvarsområden.

I Bjuvs kommun utgör detta program kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta program ersätter vid antagande gällande "Bostadsförsörjningsprogram – Bjuvs kommun 2030" (antagen 2018) och gäller under fyra år från 2022 till 2026. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ses över och revideras inom ramen för den kontinuerliga översiktliga planeringen. Ansvarig för en sådan process är planeringsavdelningen inom kommunstyrelsens förvaltning. Bostadsförsörjningsprogrammet ska antas av kommunfullmäktige.

Varje nämnd och bolagsstyrelse ska utifrån sitt respektive grunduppdrag och sina förutsättningar integrera bostadsförsörjningsprogrammets innehåll i sin verksamhetsplanering. För genomförande och samordning av insatser och åtgärder samt uppföljning ansvarar respektive nämnd och förvaltning genom årlig verksamhetsplanering. Målen i programmet gäller över en mandatperiod och nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för sin verksamhets måluppfyllelse.

Resultatmål som rör bostadsförsörjning och bostadsbyggande kan således beslutas genom nämndbudgetar och genom verksamhetsplanering. Det kan handla om mer specifika mål avseende olika målgrupper där barnfamiljer, äldre eller unga är exempel på några av dessa grupper. Vid formulering av resultatmål är det angeläget att beakta att mål som kan relateras till bostadsförsörjning har stor betydelse för frågor som rör både välfärd och tillväxt. Mål som rör bostadsförsörjning påverkar även kommunens sociala hållbarhet. Samtidigt påverkar och styrs det praktiska genomförandet av de mål, prioriteringar och ekonomiska förutsättningar som årligen fastställs av kommunfullmäktige genom kommunens budget. Att identifiera vilka resultatmål och åtgärder som årligen ska inarbetas i verksamhetsplanering hos berörda nämnder, förvaltningar och bolag kräver samordning. Kommunstyrelsen har i uppdrag att processleda, stödja och samordna arbetet med bostadsförsörjningen.



## Referenser

Bjuvsbostäder (2021) Årsredovisning 2020

Bjuvs kommun (2022) Analys och  
förutsättningar i Bjuvs kommun,  
Planeringsavdelningen

Bjuvs kommun (2021) Bjuv 2040 – En  
utvecklingsstrategi för översiktsplanen,  
Planeringsavdelningen

Bjuvs kommun & Statisticon (2022a)  
Befolkningsprognos 2022-2040, byggbaserad

Familjen Helsingborg (2019) Strukturplan för  
Familjen Helsingborg (tidigare Skåne Nordväst  
(2013))



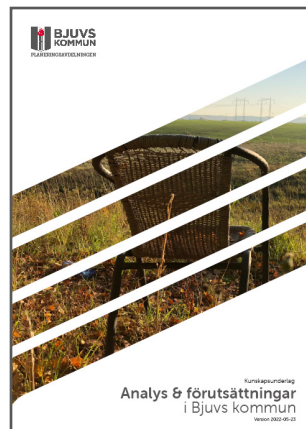
## Läs mer

Under arbetet med programmet har ett antal underlagsrapporter tagits fram.

### Underlagsrapporter

#### PM – Analys & förutsättningar

Detta PM utgör ett underlag till kommande riktlinjer för bostadsförsörjning men även ett underlag för den översiktliga planeringen. I detta kunskapsunderlag presenteras en analys som kan ligga till grund för en mer samlad bild av demografisk utveckling, bostadsefterfrågan, marknadsförutsättningar och behov hos särskilda grupper i Bjuvs kommun



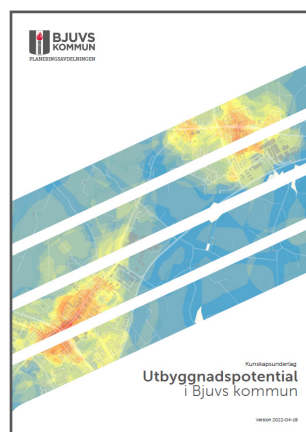
#### Befolkningsprognos 2022 - 2040

Byggbaserad respektive trendbaserad prognos för Bjuvs kommun.



#### PM – Utbyggnadspotential

Syftet med förevarande PM är att visa en översiktlig kartläggning av utbyggnadspotentialen, identifiera lämpliga lägen för utbyggnad, beräkna volym för potentiell utbyggnad samt föra en diskussion om var förtätning kan och bör prioriteras.



### Inriktningsdokument

#### Bjuv 2040

Inriktningsdokument Bjuv 2040 (en utvecklingsstrategi för översiktsplanen) anger övergripande mål och strategier i, avseende den pågående processen med upprättande av förslag till, ny kommunövergripande översiktsplan.

