KÄVLINGE!

PROGRAM
BOSTADSFÖRSÖRJNING 2025–2029

Riktlinjer för bostadsförsörjning
Kävlinge kommun

100% välkommen!

DEFINITION AV BEGREPP

Bostadsbehov – Bostadsbehovet är tillgodosett när det finns en ändamålsenlig bostad för varje hushåll. I det övergripande nationella målet ingår bland annat att ha långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där utbudet av bostäder möter efterfrågan och svarar mot behoven.

Bostadsefterfrågan – Kallas också marknadsdjup och är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser eller hyresnivåer i nyproduktionen. Det handlar alltså både om vilka preferenser hushållen har och hushållens ekonomiska förutsättningar.

Bostadsförsörjning – Det allmänna ska enligt regeringsformen trygga rätten till bostad. Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ansvar att planera för bostadsförsörjningen i kommunen för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Detta innebär inte en ovillkorlig rätt till bostad för invånarna, men i vissa fall kan det finnas en utkrävbar rätt till en bostad, till exempel i särskilt boende.

Bostadsförsörjningslagen – Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsrätt – är lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar (en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930).

Byggbaserad befolkningsprognos – prognos som baseras på uppskattat antalet bostäder som planeras att byggas och visar hur befolkningen förväntas utvecklas utifrån det.

Flerbostadshus – Bostadshus som innehåller tre eller flera lägenheter (inklusive loftgångshus).

Hushållsprognos – prognos som ger en uppfattning om hur många fler hushåll som kan förväntas bildas givet en viss befolkningsökning.

Hyresgaranti – innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti.

Hyresrätt – Där en hyresgäst varaktigt hyr en bostad från en hyresvärd. Man är alltså inte ägare till någon bostad eller andel i en förening, utan får bo i fastigheten i utbyte mot en månadshyra.

LSS-bostad – Bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Bostaden kan vara i form av gruppbostad, servicebostad och annan särskilt anpassad bostad.

Marknadsdjup – se Bostadsefterfrågan.

RegSO-områden – Regionala statistikområden är en rikstäckande områdesindelning för statistisk uppföljning av socioekonomisk segregation, utvärdering av jämställdhetspolitiska delmål och till uppföljning och utvärdering av integration och etablering. I Kävlinge kommun finns nio RegSO-områden.

SÄBO – Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen.

Småhus – Friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (fritidshus räknas inte).

Specialbostäder – Bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Trendbaserad befolkningsprognos – prognos som baseras på historiska trender över antalet födda och döda samt hur många som flyttat till och från kommunen. Prognosen antar att tidigare trender och mönster fortsätter och tar inte hänsyn till planerade förändringar.

Upplåtelseformer – Hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Äganderätt – Småhus med äganderätt är bostäder som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Övriga hus – Byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Bostadsförsörjningsprogram 2025–2029 har tagits fram av Strategiska enheten inom Sektor samhällsbyggnad enligt uppdrag i Kommunfullmäktiges beslut §117/2023 *Budget för 2024 med plan 2025–2026*. En intern arbetsgrupp bestående av Strategiska enheten; Johanna Kaaman, Caroline Kroeker, Emelie Alsén, Therese Andersson från Sektor Omsorg; Ann-Louise Christensen, från sektor Arbetsliv och fritid; Sofia Holmberg och från KKB; Mikael Strand, Ulf Petersson.

Som underlag till arbetet har en uppföljning gjorts av gällande Bostadsstrategi från 2017 samt omvärldsspaning för goda exempel. Juni Strategi & Analys har tagit fram underlag för analys hösten 2023 som uppdaterats hösten 2024. Statisticon har tagit fram kompletterande underlag under hösten 2024.

Programmet är en fördjupning av ÖP 2040, samt underlag inför kommande översiktsplan och detaljplaner och ska revideras varje mandatperiod. Programmet har tidshorisonten 2025–2029.

Innehållsförteckning

Varför ett bostadsförsörjningsprogram? 4

Bostadsmarknaden i Kävlinge kommun – här står vi nu! 9

Bostadspolitiska målsättningar och åtgärder 11

Prioriteringsprinciper för planering och utbyggnad inom perioden 2025–2029 16

Analys och riktning för utvecklingsorterna 17

Bostadsförsörjning i Kävlinge kommun 26

Verktyg för genomförande 38

Kopplingar till mål, planer och program 40

Källor och underlag 44

Varför ett bostadsförsörjningsprogram?

Tillgång till bostad är grundläggande för den enskilde individen för att ha ett arbete, utbildning och hälsa. På en väl fungerande bostadsmarknad finner individen och hushållen en bostad som motsvarar behov och efterfrågan. Bra bostäder och boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd.

Kävlinge kommun vill växa och planerar för en befolkning på 45 000 invånare fram till år 2040. Bra bostäder och attraktiva boendemiljöer är avgörande för att kommunen ska kunna växa och för näringslivets utveckling. Kävlinge kommun kan erbjuda ett tryggt och nära vardagsliv i trivsamma småstäder och naturnära byar. Bra förbindelser och god kollektivtrafik gör det möjligt att leva ett gott, hälsosamt och hållbart vardagsliv här, i en attraktiv storstadsregion.

För att Kävlinge kommun ska utvecklas och fortsatt kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer behövs en långsiktig planering av bostadsförsörjningen. För att säkerställa att de bostäder och boendeformer som efterfrågas av både nuvarande och framtida invånare kan byggas i olika delar av kommunen krävs god framförhållning och markberedskap.

Bostadsförsörjningen är en fråga av strategisk betydelse för Kävlinge kommun. Ett varierat utbud av goda bostäder är en förutsättning både för att de som redan bor i kommunen idag ska kunna bo kvar och för att möjliggöra för nya invånare att flytta hit. God tillgång till bostäder i livets alla skeden behövs för att ge kommuninvånarna bra livskvalitet och för att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjning handlar om att nya bostäder ska kunna byggas men också om andra åtgärder som gör det möjligt för invånarna att hitta en bra bostad.

Sveriges kommuner har ett ansvar för den lokala bostadsförsörjningen och åtgärder som krävs för att det ska kunna byggas bostäder enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunen ska enligt lagen minst en gång per mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet med riktlinjerna är att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder samt att de åtgärder som behövs för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsförsörjning innebär nybyggnad men även utveckling av och att främja rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet. Kommunens ansvar ligger därmed i att genom riktlinjer för bostadsförsörjningen skapa förutsättningar för bostadsbyggande. Riktlinjerna ska enligt lag innehålla:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Under 2022 har lagen även ändrats till att det tydligare ska framgå vilka bostäder som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Frågor angående bostadsbrist och trångboddhet ska särskilt belysas.

Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret medför inte någon ovillkorlig rätt till bostad för alla men för vissa grupper finns annan lagstadgad rätt till bostad. Kommunens skyldighet att anordna bostäder till särskilda grupper styrs genom bland annat Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Riktlinjerna ska fungera som underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL). Kävlinge kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2025–2029 utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383).

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGS-PROGRAMMET

Kävlinge kommun är en attraktiv boendekommun där kommuninvånare ska vilja bo kvar genom livets olika skeden men även att fler ska vilja flytta hit. Kommunen behöver därmed arbeta strategiskt för att utveckla och bredda bostadsbeståndet tillsammans med en ökad efterfrågan på bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet ska bidra till att utveckla insatserna för bostadsförsörjning och skapa attraktiva, trygga, trivsamma och hållbara miljöer i Kävlinge.

Bostadsförsörjningsprogrammet grundar sig på en omfattande analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningsprogrammet har en fyraårig tidshorisont och pekar bland annat ut vilka områden i ÖP 2040 som kommunen behöver sätta fokus på för att nå de bostadspolitiska målen. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att genomföra den politiska viljan och att främja ett effektivt och samordnat arbete kring bostadsförsörjning och bostadsplanering. Detta ska stimulera bostadsbyggande som motsvarar efterfrågan och behov, främja en mångfald av bostadstyper och aktörer samt möjliggöra nya boendeformer. Bostadsförsörjningsprogrammet kommer även att fungera som underlag i kommunens fortsatta översiktsplanering.

Våra utgångspunkter

Bostadsförsörjningsprogrammet ska tydliggöra de steg kommunen behöver ta inom bostadsförsörjning för att närma sig visionen – *Vi formar framtiden!* Bostadsförsörjningsprogrammet bidrar till att Kävlinge kommun utvecklas i enlighet med inriktningarna i ÖP 2040. Kommunfullmäktige beslutar om mål och inriktning för kommunens nämnder och bolag inom årlig budget. Prioriteringar och ambitioner i bostadsförsörjningsprogrammet stödjer och stärker arbetet mot nämndernas och bolagens inriktningar och mål.

Vår vision - Vi formar framtiden!
I Kävlinge kommun finns en stark drivkraft att göra verklighet av drömmar. Tillsammans skapar vi de bästa möjligheterna för alla människor att utvecklas och njuta av en hög livskvalitet. Vi är en kommun där alla trivs och känner sig 100% välkomna.

Här finns småstadens trygghet och natursköna omgivningar med närhet till storstädernas utbud. Med nyskapande idéer lägger vi grunden till en hållbar, trygg och meningsfull tillvaro och vi strävar efter att inspirera andra med våra initiativ.

För att utvecklas mot visionen har fyra fokusområden pekats ut; Möjliggöra de bästa förutsättningarna för barn och unga, Skapa en smartare kommun genom samskapande och innovativa lösningar, Välja hållbara lösningar för god tillväxt och bättre klimat samt Genom samverkan skapa en tryggare och säkrare kommun.

ÖP 2040
Kävlinge kommuns översiktsplan, ÖP 2040, är plattformen för kommunens framtida utveckling av mark och vatten. Här har de långsiktiga avvägningarna om hur kommunen ska använda mark och vatten fram till år 2040 gjorts. De utpekade utbyggnadsområdena ligger sedan till grund för kommande detaljplanering av marken.

Utgångspunkter i översiktsplanen är en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på 1,5–1,7 procent fram till år 2040, vilket innebär att Kävlinge kommun kan komma att öka med cirka 13 000 invånare och ha 45 000 invånare år 2040. Detta är en årlig befolkningstillväxt på cirka 600 personer vilket motsvarar ett årligt bostadsbehov på cirka 325 bostäder.

För att kunna erbjuda bostäder för olika behov konstateras det i översiktsplanen att det är viktigt för kommunen att verka för att det finns ett diversifierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer och storlekar på bostäder.

ÖP 2040 har fyra prioriterade områden med riktning att nå visionen avseende den fysiska planeringen som verktyg; *Ett tryggt och nära vardagsliv; Å, hav och natur är nära; Växa i hållbara lägen* samt *Samspel i en expansiv storstadsregion*. De fyra prioriterade områden beskriver vilka frågor som står i fokus i planeringen och ligger till grund för planeringsprinciper och ställningstaganden i ÖP 2040. Det är särskilt det prioriterade området Ett tryggt och nära vardagsliv som riktningen avseende kommunens arbete med bostadsförsörjning lyfts.

I ÖP 2040 finns även åtta planeringsprinciper med tydliga ställningstaganden, som beskriver vad kommunen vill uppnå och vad som ska vara riktgivande för kommande planering. Bostadsförsörjningsprogrammet tar fasta på dessa. Nedan lyfts de mest centrala delarna av ÖP 2040 kopplat till bostadsförsörjning.

Från planeringsprincip – Utveckla en levande stadskärna

För att kunna erbjuda ett tryggt och nära vardagsliv behöver centralorten Kävlinge/Furulund och kommundelscentrum Löddeköpinge utvecklas till levande och trivsamma småstäder med ett gott serviceutbud. Stadskärnorna, vilket motsvarar blandad bebyggelse i markanvändningskartan, måste stärkas för att kunna realisera idén om levande småstäder, vilket ger förutsättningar för tillväxt och välfärd. Mångfald, hållbarhet och trygghet ska vara byggstenar för att skapa detta. Kommunen ska verka för att centrumverksamheter koncentreras till strategiska lägen för att få till stånd en tillräcklig kritisk massa av service, bostäder, kultur med mera som skapar en attraktiv stadsmiljö. Mer levande stadskärnor i Kävlinge/Furulund och Löddeköpinge stärker attraktionskraften och ger mervärden för hela kommunen.

Förtätningspotentialen i Kävlinge/Furulund och Löddeköpinge är stor och en omvandling av stadskärnorna kan leda till mer levande miljöer om det görs med kvalitet och med ett helhetsperspektiv. Det kräver en genomtänkt strategi kring täthet, skala och utformning som ser till helheten och skapar mervärde för attraktiva stadsmiljöer. Fler bostäder på mindre yta blandat med offentliga och privata verksamheter skapar mer rörelse och folkliv. När skolor, handel och annan service finns nära hemmet förenklas vardagslivet.

Ställningstaganden:

- Förtätning i stadskärnorna ska ske enligt förtätningsstrategins principer i form av täthet, skala, utformning och lokaler i bottenvåning.
- Förtätningen av stadskärnorna ska prioriteras för att skapa attraktiva centrum som ger mervärde för hela kommunen.
- Kommunen ska aktivt verka för att stärka stadskärnorna avseende service, mötesplatser, företagande, civilsamhälle, kulturliv och rörelse.
- Möjliggöra för fler tillfälliga aktiviteter, händelser och målpunkter under en längre stadsomvandlingsprocess.
- Kommunen ska aktivt driva centrumutvecklingen genom placering av verksamheter som skolor, kulturlokaler, bibliotek med mera i stadskärnorna.
- I stadskärnorna ska en variation av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer finnas.
- Trygghetsboende/seniorboende och bostäder för unga bör placeras i stadskärnorna.

Från planeringsprincip – Utveckla den hållbara småhusstaden

Kävlinge kommun ska verka för ett långsiktigt hållbart samhälle. I småhusstaden är bebyggelsens karaktär tät och varierad. Där kan bostäder erbjudas i olika former för alla åldrar och behov. Planeringen håller en skala med låga till medelhöga hus i finmaskiga strukturer; täta kvarter där fokus ligger på bostäder men skapar förutsättningar för verksamheter i strategiska lägen. Stadsradhus och småhus utformade för en urban kontext är en boendeform som tilltalar många då de kombinerar egen entré och trädgård med en täthet som ger vissa urbana kvaliteter. Denna karaktär ska genomsyra både förtätnings- och utbyggnadsprojekt. Utformning och skala behöver anpassas till läget, där mer centrala och kollektivtrafiknära lägen får en tätare bebyggelse medan den i mindre centrala lägen bör vara mer småskalig men relativt tät. Utformningen bör ta stor hänsyn till orternas lokala karaktär. Byggnaderna måste också utformas hållbart utifrån aspekter som energiförbrukning, materialval och utformning. Klimatanpassningsåtgärder behöver finnas med tidigt i processen vid både förtätning och utbyggnad, exempelvis öppna dagvattenlösningar, grönska och träd vilket även kan bidra till en attraktiv miljö.

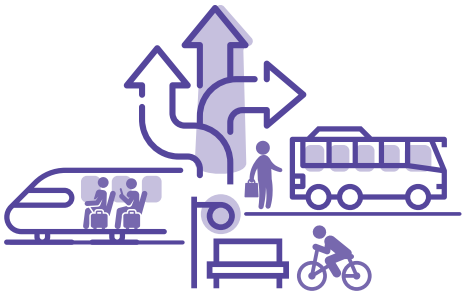
Till Kävlinge flyttar man för den mindre stadens och samhällets goda kvaliteter. Den mänskliga skalan är viktig, avstånden mellan målpunkter och möten mellan människor är värden att utgå ifrån. Gångavstånd till vardagsmålspunkter som lokal handel, kollektivtrafik och grönstruktur värderas högt. De små avstånden skapar en trygghet och tillgänglighet som bidrar till en enkel vardag för olika målgrupper. Den tätare småhusstaden ger också förutsättningar för ett förändrat köp- och resebeteende med minskade utsläpp av växthusgaser som följd. I den hållbara småhusstaden behöver även energianvändningen minska, exempelvis genom energieffektivisering av byggnader och transporter.

I den hållbara småhusstaden är en god blandning av åldersgrupper viktigt. Det möjliggör för åldersöverskridande möten och leder till att människor rör sig i de offentliga miljöerna jämnt fördelat över dagen. Det är viktigt att säkerställa att alla invånare kan välja att bo kvar i sin bostad eller flytta till en annan i livets olika skeden. Då krävs bostadsområden och bostäder med god tillgänglighet och ett diversifierat bostadsutbud. Vid förtätning av den hållbara småhusstaden krävs medvetna val och ett strategiskt perspektiv för att viktiga funktioner inte ska byggas bort. Värden som särskilt behöver värnas är de gröna miljöerna och barns miljöer i det offentliga rummet.

Ställningstaganden:

- Kommunen ska utveckla framtidens attraktiva småhusstad med en tydlig inriktning på småhus och flerbostadshus med en tydlig urban karaktär och gatustrukturer.
- I planeringen ska stor hänsyn tas till respektive orts befintliga struktur och karaktär.
- Kävlinge ska verka för en mångsidig bostadsmarknad för alla och ha planberedskap som motsvarar efterfrågan. Planeringen av bostäder ska bidra till komplettering, med varierade bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.
- Småhusstaden ska förtätas enligt förtätningsstrategins principer i form av täthet, skala, utformning och lokaler i strategiska lägen.
- Nya områden och byggnader ska främja en långsiktighet och integrera klimat- och miljöaspekter i fråga om energiförbrukning, materialval och utformning. Nya tekniska lösningar ska främjas.
- Barnvänliga miljöer med närhet till lekplatser, naturområden och parker ska finnas i småhusstaden. Barn ska göras delaktiga i kommunens planering.
- Platser för möten, idrott och kulturella aktiviteter utvecklas så att många kan nå dem.
- Kommunen ska verka för att offentliga lokaler i högre grad kan samutnyttjas av föreningsliv och civilsamhälle, för att säkerställa god tillgång till lokaler för arrangemang och aktiviteter i flertalet av kommunens orter.

Från planeringsprincip – Utveckla i starka kollektivtrafikstråk



Kävlinge kommuns placering i en storstadsregion innebär goda kollektivtrafikkopplingar och en stor del av invånarna pendlar utanför kommungränsen. Ny bebyggelse ska prioriteras i anslutning till kollektivtrafik och särskilt de utpekade kollektivtrafiknoderna. En koncentration av människor vid dessa noder ger bättre förutsättningar för en attraktiv turtäthet samt handel- och näringslivsutveckling. Verksamheter och funktioner som genererar ett flöde av människor bidrar till levande, tillgängliga och attraktiva miljöer.

Ställningstaganden:

- Utbyggnad och förtätning av nya bostäder och verksamheter ska framför allt ske i kollektivtrafiknära lägen.
- Välfärdsservice, kommersiell service och verksamheter som genererar ett regelbundet flöde av människor ska utvecklas i centrala och kollektivtrafiknära lägen.

Bostadsmarknaden i Kävlinge kommun – här står vi nu!

Kävlinge kommun ligger i en expansiv del av västra Skåne, både vad gäller befolkning, bostäder och arbetstillfällen. Tillgången och efterfrågan på bostäder inom kommun hänger starkt samman med omvärldsfaktorer och trender som påverkar både regionen och Kävlinge kommun. Under 2023–2024 tog Juni Strategi & Analys fram analyser över den demografiska utvecklingen, bostadsbeståndet och bostadsmarknaden samt förutsättningarna för att bygga nya bostäder inom kommunen. I analyserna framkommer det både möjligheter och utmaningar på bostadsmarknaden som Kävlinge kommun behöver ta ställning till i uppdraget att tillgodose goda bostäder till alla kommunens invånare. Här lyfts en sammanfattning av analyserna.

ATTRAKTIVITET OCH VARIATION

Kävlinge kommun är en attraktiv och barnfamiljvänlig boendekommun med en mångfald av trivsamma och trygga boendemiljöer. Kommunen är en del av Malmö-Lundregionen och ligger strategiskt i en dynamisk region med växande sysselsättning, goda pendlingsmöjligheter och närhet till Malmö, Lund och Köpenhamn. Bra kollektivtrafik och regionens tillväxt lockar både barnfamiljer och yrkesverksamma att bosätta sig i kommunen. I kommunens större orter, som Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Dösjebro, finns förutsättningar att erbjuda varierade boendemiljöer med närhet till natur, bra service och mötesplatser. Detta gör kommunen till ett populärt val för boende och bidrar till hög livskvalitet. För att behålla sin attraktivitet och locka nya invånare behövs strategisk planering för nya bostäder i orter med goda kommunikationer och samhällsservice. Det är också angeläget att skapa en större variation av bostäder för att kunna möta invånarnas förändrade behov och främja generationsskiften i bostadsbeståndet.

NYA BOSTÄDER BEHÖVS – MEN OCKSÅ FLYTTKEDJOR

Många barnfamiljer har de senaste åren flyttat till småhus i Kävlinge kommun, vilket visar på en efterfrågan av denna boendeform. Småhus i form av radhus och olika prisklasser är särskilt efterfrågade och utgör en stor del av inflyttningen till kommunen. Det är samtidigt viktigt att skapa en mångfald av bostäder i olika prisklasser, storlekar och upplåtelseformer för att attrahera och behålla invånare, särskilt med tanke på konjunkturläget. För unga vuxna, som idag har ett negativt flyttnetto, är det avgörande att planera för bostäder som möter deras behov av första boenden. Genom att skapa attraktiva alternativ för unga vuxna kan kommunen minska utflyttningen, stärka sin roll som en inkluderande boendekommun och möjliggöra för att denna målgrupp stannar kvar och bildar familj.

En åldrande befolkning ställer samtidigt krav på en framsynt planering. Det kan handla om särskilda boenden men också om attraktiva och bekväma boendealternativ, som boende i ett plan eller flerbostadshus, för de som vill lämna sin villa för ett mer bekvämt och tillgängligt boende i närområdet. Dessa boenden kan frigöra småhus för yngre familjer, vilket bidrar till ökad rörlighet och generationsväxling i småhusbeståndet. När nya bostäder byggs i småhus och flerbostadshus, som bostadsrätter eller hyresrätter, ger det omflyttningar och andra bostäder frigörs i kommunen. Det krävs ett aktivt arbete för att stimulera flyttkedjor och skapa omflyttningar i kommunen. Att underlätta processen kring flytt, särskilt för äldre som är ”flytt-ovana”, kan ha stor betydelse för att möta behoven hos olika målgrupper.

BOSTÄDER FÖR OLIKA GRUPPER

Vissa gruppers bostadsbehov är svårare att lösa på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar bland annat om unga vuxna, hushåll med låg betalningsförmåga och nyanlända. Dessa grupper saknar ofta kapital, har kort kötid eller har begränsade valmöjligheter på grund av höga hyror. Våldsutsatta som behöver lämna sin bostad tillhör en grupp som inte enkelt kan hitta lämpligt boende, vilket kräver särskilda insatser. Dessa grupper är förhållandevis små i Kävlinge kommun, men det krävs riktade åtgärder för att hantera bostadsförsörjningen för dem. Det handlar om bostadsbehov som oftast inte går att lösa med nybyggnation. Kommunen behöver här möta behoven hos de specifika målgrupperna: unga vuxna som söker sin första bostad, barnfamiljer som efterfrågar småhus i olika prisklasser och storlekar och äldre som behöver tillgängliga boenden. För dessa grupper är det avgörande att bostadsutbudet förblir varierat och inkluderar olika prisklasser och upplåtelseformer. Flyttkedjor kan spela en viktig roll genom att frigöra äldre bostäder med lägre hyror, särskilt för grupper med begränsad betalningsförmåga. Kommunen behöver också planera för en allt äldre befolkning som kan behöva anpassade bostäder samt bostadslösningar för personer med funktionsnedsättning.

OSÄKER BOSTADSMARKNAD OCH BOSTADSBRIST

De senaste åren har präglats av stora utmaningar på bostadsmarknaden. En kraftig ökning av byggkostnader, högre räntor och försvagad köpkraft hos hushållen har lett till att bostadsbyggandet fallit kraftigt. Detta påverkar Skåne och Kävlinge kommun där nyproduktionen inte matchar befolkningsökningen. Enligt Boverket beräknas antalet färdigställda bostäder de kommande åren vara långt under det faktiska byggbehovet, vilket förstärker bostadsbristen, särskilt för utsatta grupper. Det råder underskott på bostadsmarknaden i 24 av 33 skånska kommuner enligt Bostadsmarknadsenkäten för 2023. Trots dessa hinder visar byggaktörer fortsatt intresse för att ta fram detaljplaner och planera för nya bostäder i kommunen. Nybyggnationer bör dock planeras strategiskt, med fokus på att möta olika målgruppers behov. Byggaktörerna är försiktigt positiva och hoppas på en vändning de kommande åren, Boverket har under vintern 2024 justerat sin prognos för bostadsbyggande något uppåt. Osäkerheten är dock stor kring när bostadsprojekten faktiskt kan komma i gång. Det finns en oro för tappad kompetens om nedgången fortsätter under en längre period. Högre kalkylräntor och ökade levnadskostnader är det som har störst påverkan på hur många hushåll i Kävlinge kommun som har möjlighet att efterfråga nyproduktion.

DEMOGRAFISKA UTMANINGAR OCH FRAMTIDA PLANERING

Kävlinge kommun står inför flera demografiska utmaningar, såsom en åldrande befolkning och minskad födelsetakt, vilket kräver en strategisk planering för att säkerställa långsiktig tillväxt och balans i bostadsutbudet. Enligt prognoser kommer målgruppen äldre äldre att öka kraftigt i kommunen samtidigt som den negativ trenden avseende den summerade fruktsamheten verkar hålla i sig. Kommunens översiktsplan fram till 2040 ger goda förutsättningar för bostadsutveckling, men större marginaler och strategiska markköp behövs för att möta framtida behov. Planeringsarbetet bör inkludera tätortsutveckling som kombinerar grönområden, service och infrastruktur med bostäder anpassade för olika målgrupper. Genom att säkerställa variation i bostadsutbudet och upprätthålla flexibilitet kan kommunen behålla sin attraktionskraft och möta efterfrågan från både nuvarande och framtida invånare. Småhus rekommenderas i områden som Dösjebro och Hofterup/Ålstorp, medan flerbostadshus lämpar sig bäst i Kävlinge, Furulund och Löddeköpinge. Anpassade boenden för äldre och andra särskilda grupper bör också prioriteras för att främja flyttkedjor och en mer dynamisk bostadsmarknad.

Bostadspolitiska målsättningar och åtgärder

Kävlinge kommuns bostadspolitiska målsättningar bygger på framtagen analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Målsättningarna har även en förankring till lagstiftning, relevanta regionala och nationella mål, planer och program samt till kommunens vision och gällande översiktsplan. Lagstiftningen anger bland annat att det ska finnas ett siffersatt mål för bostadsbyggande. Tre målområden ska tillsammans bidra till ett effektivt och samordnat arbete med bostadsförsörjning och bostadsplanering i Kävlinge kommun. Kommunens insatser och planerade åtgärder för att nå de bostadspolitiska målsättningarna beskrivs därefter.

KÄVLINGE KOMMUNS BOSTADSPOLITISKA MÅLSÄTTNINGAR

En hållbar tillväxt

Kävlinge kommuns tillväxt ska säkerställas genom en långsiktigt hållbar markanvändning, samtidigt som kommunen arbetar med förtätning för att utveckla den attraktiva staden. Ambitionen är att främst växa inom befintliga strukturer samt att använda den mark som kan exploateras på bästa sätt. Kävlinge kommun ska sättas på kartan och marknadsföras med sina unika kvaliteter som en attraktiv och barnfamiljvänlig bostadskommun. En god planberedskap ska säkra att nya bostäder kan byggas. Kävlinge kommun ska arbeta för att skapa en starkare dynamisk bostadsmarknad, genom nyproduktion i attraktiva lägen.

- Skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande på 250 bostäder per år.
- Stärk och förtydliga kommunens roll som attraktiv och barnfamiljvänligbostadskommun i regionen.
- Kävlinge kommun ska bli det självklara valet för fler.
- Utveckla samarbeten med olika aktörer för en ökad variation av utbud som möter behov och efterfrågan av bostäder.

Attraktiva och trygga boendemiljöer

I Kävlinge kommun ska både nya och befintliga invånare kunna hitta ett bra boende. I kommunen erbjuds ett tryggt och nära vardagsliv i trivsamma och naturnära orter, med bra förbindelser och god kollektivtrafik. Kävlinge kommun ska arbeta för en stärkt social hållbarhet genom att skapa bostäder med god kvalitet inom alla boendekategorier. Inriktningen är att skapa en blandad bebyggelse för en mixad befolkningssammansättning med bostäder för livets alla skeden. I Kävlinge kommun ska det vara möjligt att leva ett gott, hälsosamt och hållbart vardagsliv i en attraktiv storstadsregion.

- Säkerställa att det finnas en bredd av olika bostadstyper och upplåtelseformer.
- Skapa attraktiva, trygga och trivsamma boendemiljöer för alla.
- Säkerställa en god livskvalitet genom bostäder med tillgång till grönområden, mötesplatser och samhällsservice i kommunens utvecklingsorter.

Mångfald och valmöjligheter i utbudet

Livet förändras. Det kan handla om en skilsmässa, att barnen flyttar hemifrån eller att man blivit äldre. Många vill bo kvar i sin ort eller del av kommunen. Idag kan det vara svårt eftersom olika bostadsformer och hustyper är ojämnt fördelade i kommunen. Kävlinge kommuns västra delar och vissa småorter har till exempel mest ägda småhus och det finns ganska få bostadsrätter i hela kommunen. Genom att prioritera insatser som ökar rörligheten på bostadsmarknaden och komplettera med de bostadstyper som saknas kan kommunen planera för en ökad bostadsvariation och större valmöjligheter.

- Möjliggör en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.
- Underlätta för invånare som vill bo kvar i kommunen när bostadsbehoven förändras.
- Underlätta för grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.
- Det ska finnas bostäder för de grupper kommunen har ett särskilt ansvar för.

ÅTGÄRDER OCH INSATSER

För att nå de bostadspolitiska målsättningarna föreslås åtgärder som förväntas kunna stärka effekterna av kommunens samlade arbete med bostadsförsörjning. Åtgärderna beskrivs nedan. Tidshorisonten för genomförandet av åtgärderna sträcker sig under perioden 2025–2029, vissa delåtgärder kan betraktas som punktinsatser men där de flesta är långsiktiga eller av strukturell karaktär som kräver ett löpande utvecklingsarbete under hela tidsperioden. Samverkan med olika aktörer är en nyckelfaktor i de sammanhang där det är möjligt. Programmet blickar efter 2030, dock ska bostadsförsörjningsprogrammet revideras och antas varje mandatperiod. Vid revidering ska programmet även följas upp.

Utveckla kommunens interna arbete med bostadsförsörjning.

Arbetet med att ta fram Bostadsförsörjningsprogrammet har möjliggjort nya arbetsformer för kommunens interna arbete kring bostadsförsörjning som behöver bibehållas men även utvecklas för ett kontinuerligt arbete. Arbetet ska fortsätta utvecklas i en samverkansgrupp som har i uppdrag att koordinera, utveckla och genomföra programmets intentioner. Även att ta fram utvecklade former för uppföljning kopplat till förslagsvis budgetarbetet/årsredovisning samt inför kommande bostadsförsörjningsprogram. Gruppens arbete ska koordineras med lokalförsörjningsgruppen.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad, Sektor arbetsliv och fritid, Sektor omsorg samt KKB.

Säkerställa en god planberedskap.

Tillgången till planlagda områden i Kävlinge kommun har varierat mycket och periodvis inte matchat marknadens efterfrågan. Idag finns en planberedskap, men den behöver upprätthållas och breddas. Det är också viktigt vilka bostadstyper som detaljplanerna möjliggör så att det är i linje med kommunens inriktning och behov. Det är centralt att prioritera projekt som ger en ökad variation av bostadsstorlekar, bostadstyper och boendekoncept i kommunens större orter Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Dösjebro.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad.

Använd markförvärv och markanvisningar som verktyg för att genomföra riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Kävlinge kommun äger mark för bostadsbyggande, samt nyttjar verktyget markanvisning för exploatering. Detta arbete kan dock utvecklas för att i högre grad möta behov och efterfrågan. Det kan handla om markförvärv i strategiska lägen, att stärka kommunen som möjliggörare vid omvandling och förtätning samt i högre grad se på olika gruppers bostadsbehov och utbudet vid dialog med aktörer kring markanvisning.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad.

Stärk utvecklingsorterna som goda boendemiljöer.

Kävlinge kommun har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. Kommunen har en stor andel pendlare till tillväxtmotorerna Malmö och Lund. I ÖP 2040 synliggörs kommunens ambition kring utvecklingsorternas utveckling. Det handlar om att stärka de utpekade utvecklingsorterna som goda boendemiljöer och dra nytta av kollektivtrafiknodernas utvecklingsmöjligheter. Ett bostadsbyggande blir attraktiva livsmiljöer när det kompletteras med ett utbud av fritid och rekreation, handel och service, offentliga miljöer samt infrastruktur och kollektivtrafik. Goda boendemiljöer förutsätter en närhet till andra kvaliteter än bara bostaden.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad.

Säkerställ ett utbud av småhustomter i differentierat storleks- och prisutbud.

Kävlinge kommun har en hög andel småhus. Utbudet och befintligt bostadsbestånd är mycket homogent och det saknas bredd. Framför allt när det kommer till upplåtelseform och hustyp. Kävlinge kommun ser ett behov av att bredda utbudet av småhus avseende villor, radhus, parhus, kedjehus med mera. Med större variation ökar marknadsdjupet. En viktig del i bostadsförsörjningen är därför att möta framtida bostadsbehov genom att främja generationsväxling inom småhusbebyggelsen. Det handlar om att arbeta med variation av storlekar, prisutbud som bostadstyper.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad.

Utveckla Kävlinge kommuns position som attraktiv och barnfamiljvänlig boendekommun.

Kävlinge kommuns variation av boendemiljöer, goda kollektivtrafikmöjligheter samt närhet till hav och grönska är inte särskilt kända för potentiella inflyttare. För att Kävlinge ska bli det självklara valet behöver ett utvecklat arbete ske kring att lyfta och marknadsföra den diversifiering av boendemiljöer som finns i kommunen. Kommunen behöver tillsammans med byggaktörer stärka varumärket Kävlinge och lyfta fram valmöjligheterna som finns inom kommunen vad gäller lägeskvaliteter. Det handlar om att positionera kommunen utifrån prisbild, pendling och grannkommuner. Samt lyfta fram kommunens flerkärnighet och de olika orternas skiftande karaktärer. I detta handlar det även om att tillhandahålla information om bostadsmarknaden, hyresvärdar, Boplats Syd med mera på kommunens webbplats.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad, Sektor styrning och stöd samt KKB.

Utveckla dialogen och samverkan med byggaktörer och exploatörer.

Kävlinge kommun ska arbeta aktivt med att tydligt visa upp vilka möjligheter och potential som finns i kommunen gentemot bostadsutvecklare, byggaktörer och exploatörer. Kävlinge kommun vill stärka samarbetet med dessa aktörer. Genom att ta initiativ till utvecklade mötesformer riktat mot olika intressenter vill Kävlinge kommun bidra till en närmare kontakt med byggherrar, fastighetsägare och andra utvecklingsaktörer som kan bidra med värdefulla insikter från ett marknadsperspektiv. Detta för att minska risken för ett stagnerande bostadsbyggandet, fler ska vilja investera i Kävlinge kommun. Det handlar om att utveckla återkommande träffar och nätverk där planer och projekt presenteras.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad.

Utveckla arbetet med att främja flyttkedjor.

En central del för bostadsmarknaden i kommunen är att få i gång flyttkedjor. Kävlinge kommun behöver se på möjligheterna för kommunen att arbeta flyttfrämjande och underlätta bland annat äldres flytt från småhus samt få i gång flyttkedjor. Det kan handla om att undersöka intresset för målgruppsspecifika bostadsprodukter, andra boendeformer som kooperativa hyresrätter eller trygghetsboenden, samt att genomföra utvecklad medborgardialog med målgrupper. Det är även centralt att verka för och prioritera bostadsprojekt som skapar attraktiva boendeformer för mitt-i-livet och seniorer som vill lämna sitt småhus, dels för att säkerställa gruppernas bostadsbehov, dels för att främja flyttkedjor. Exempel finns att hämta från andra kommuner och bostadsaktörer som arbetat med dessa målgrupper.

Åtgärden är övergripande och ska bidra till samtliga målområden.

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad, Sektor omsorg och KKB.

Säkerställ behovet av bostäder för grupper i behov av anpassade bostäder.

Kommunen har ett uppdrag att säkerställa bostäder för grupper i behov av anpassade bostäder så som SÄBO, biståndsbedömda trygghetsbostäder samt LSS-boende. Behovet följs i den årliga befolkningsprognosen och i arbetet med kommunens lokalförsörjning. Det är centralt att ha en proaktiv planering i arbetet med detaljplanering för att säkerställa detta behov framöver. Kommunen ska arbeta med inriktningen att behovet ska möjliggöras i arbetet med de större detaljplanerna, bland annat förtätning av centrala Kävlinge och Löddeköpinge samt Minnesdal och Åstaden.

Åtgärden ska bidra till målområdena *Attraktiva och trygga boendemiljöer* och *Mångfald av valmöjligheter i utbudet.*

Ansvarig: Sektor samhällsbyggnad, Sektor omsorg..

Utveckla det vräkningsförebyggande arbetet.

Att förebygga vräkningar är en betydelsefull del av samhällets samlade insatser mot hemlöshet. Det innebär en försvagad position på bostadsmarknaden att bli avhyst och personer som en gång blivit avhysta har ofta svårt att komma in på bostadsmarknaden igen. Socialtjänsten och hyresvärdar har en viktig roll i ett framgångsrikt vräkningsförebyggande arbete. I dagsläget sker samverkan mellan socialtjänsten, KKB och andra hyresvärdar för att förhindra avhysningar. Arbetet är dock inte formaliserat. Det finns behov av att tydliggöra rutiner, arbetssätt och ansvarsfördelning för att säkerställa effektiva och tidiga insatser i det vräkningsförebyggande arbetet.

Åtgärden ska bidra till målområde Mångfald av valmöjligheter i utbudet.

Ansvarig: Sektor Arbetsliv och fritid.

Öka antalet kommunala andrahandskontrakt som leder till ett förstahandskontrakt.

Grundtanken med kommunalt andrahandskontrakt är att det ska övergå till förstahandskontrakt efter två år om hyresgästen inte kunnat få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Hyresgästen har behov av olika former av stöd och hjälp för att sköta boende och hyra. Stödet kan komma från olika aktörer inom kommunen och/eller övriga samhället. Samverkan mellan hyresgästen och berörda aktörer är nödvändig för att nå målet.

Åtgärden ska bidra till målområde Mångfald av valmöjligheter i utbudet.

Ansvarig: Sektor arbetsliv och fritid.

Prioriteringsprinciper för planering och utbyggnad inom perioden 2025–2029

ÖP 2040 har en central roll i kommunens övergripande utveckling. Översiktsplanen ger uttryck för en ambition om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras. I takt med att befolkningen blir större och näringslivet växer och utvecklas ökar kraven på god fysisk planering och väl avvägda beslut som leder mot långsiktigt hållbar utveckling i kommunen. Översiktsplanen pekar ut var framtida bebyggelse är möjlig och önskvärd samt ger riktlinjer för beslut i både plan- och bygglovsärenden. Långt ifrån alla utpekade ytor i översiktsplanen är aktuella för utbyggnad samtidigt. Aktiv prioritering och vägval krävs för att avgöra vad som är aktuellt nu och på lite längre sikt. Översiktsplanens inriktning kvarstår, att i första hand förtäta inom befintlig bebyggelse för att spara brukningsvärd jordbruksmark.

Översiktsplanens planeringshorisont är lång och vägen till prioritering och beslut om utbyggnad innehåller många och ofta komplexa avvägningar. Kävlinge kommun arbetar med en årlig planprioritering av uppstart av detaljplaner, med en utblick de närmaste två åren. Prioriteringsprinciperna för utbyggnad möter ett behov av en riktning för prioritering, från ÖP 2040 till vilka detaljplaner som startas upp. Grundtanken med prioriteringsprinciper för utbyggnad är att underlätta och möjliggöra en effektiv och väl sammanhållen samhällsbyggnadsprocess, på både kort och lite längre sikt. Prioriteringsprinciperna är avsedda att vara ett stöd i strategiska avvägningar, prioriteringar och beslut för utbyggnad 2025–2029. Utbyggnad bortom 2030 vägleds fortsatt av gällande översiktsplan.

I ÖP 2040 sattes det politiska målet att Kävlinge kommun ska växa med cirka 600 personer årligen vilket motsvarar ett årligt bostadsbehov på cirka 325 bostäder. Utifrån analys kring bostadsbehov och marknadsdjup är inriktningen att Kävlinge kommun bör ha en utbyggnadstakt motsvarande cirka 250 nya bostäder per år. Kommunen planerar för en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på 1,1-1,3 procent. Den önskade utbyggnadstakten och de prioriterade planeringsinriktningarna i ÖP 2040 innebär ställningstaganden och vägval i planeringen. Utgångspunkten är att med dessa principer som grund i så hög grad som möjligt svara mot behov och utmaningar som går i takt med kommunens utveckling och planerade större investeringar.

Vad som planeras och vad som faktiskt byggs är inte alltid samma sak. För att säkerställa måluppfyllelse avseende utbyggnad krävs en planeringskapacitet som är högre än önskad utbyggnadstakt. I slutändan har marknad och rådande konjunkturläge en avgörande roll i vad som byggs och inte.

Följande prioriteringskriterier är utgångspunkter för prioritering av detaljplanering och utbyggnad i Kävlinge kommun:

- Säkerställa en mångfald i bostadsutbudet utifrån att komplettera utvecklingsorternas bostadsutbud och inriktas mot bostadstyper där det finns störst behov.
- Säkerställa att nya utbyggnadsprojekt framför allt ska utvecklas i områden med god tillgång till service, grönområden och kollektivtrafik.
- Säkerställa en utbyggnad av infrastruktur som nya cykelvägar och broar över åar som binder samman kommunens orter.
- Säkerställa att mindre aktörer kan utveckla projekt i kommunen.
- Säkerställa att det sker en utveckling i andra orter än Kävlinge och Löddeköpinge.
- Säkerställ att slutföra stora projekt som är under planering eller utbyggnad.
- Säkerställ en förtätning och centrumutveckling, bygg stad.

Analys och riktning för utvecklingsorterna

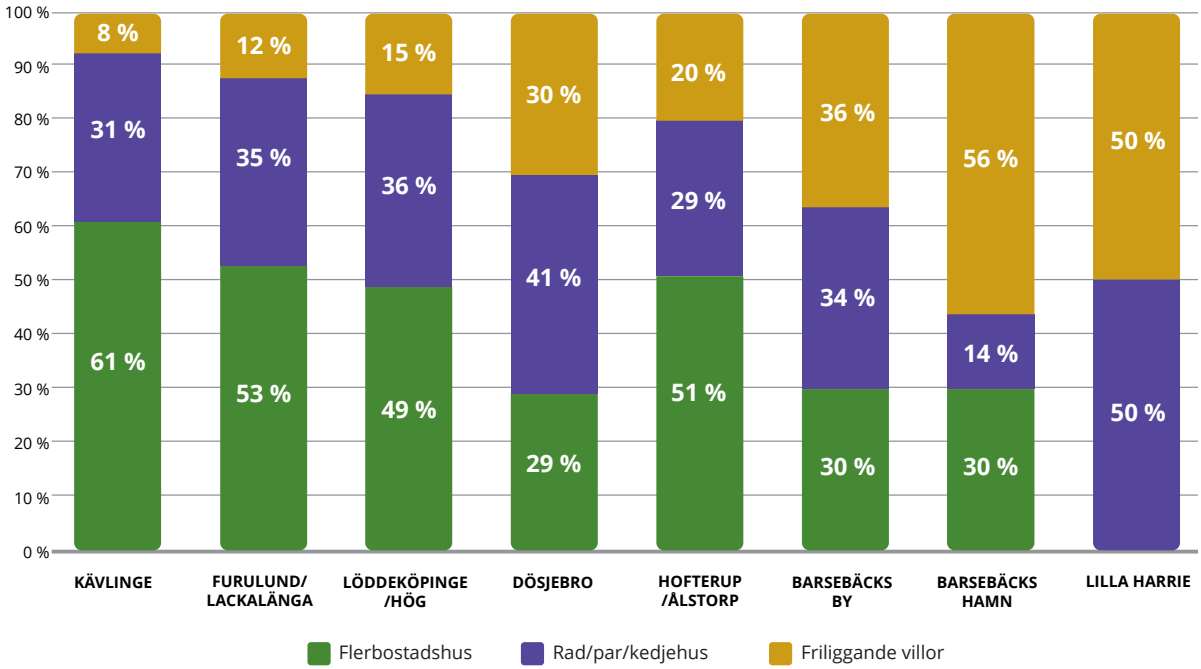
Som en del i Juni Strategi & Analys underlag har utvecklingsorterna i ÖP 2040 analyserats avseende lägeskvaliteter med koppling till olika målgruppers generella preferenser och drivkrafter vid valet av bostadsort. I analysen har en bedömning gjorts av vilka grupper som är primära och sekundära utifrån prioritet vid utbyggnad av nya områden samt komplettering av befintligt bostadsbestånd. Övergripande görs bedömningen att flera av orterna är attraktiva för flera olika målgrupper och livsfaser.

	Lägeskvaliteter	Målgrupper	Bostadstyper
Kävlinge	Kommunens centralort. Blandad bebyggelse och potential för ökad stadsmässighet, kommersiell och offentlig service. Tågstation finns. Skolor F-9.	Primär: Yngre par & unga vuxna, äldre ensamstående & par Sekundär: Barnfamiljer	Friliggande villor/tomter (mindre andel) Rad-/par-/kedjehus Lägenheter
Furulund	Naturnära ort i princip sammanvuxen med Kävlinge. Tågstation finns. Skolor F-6.	Primär: Unga par, unga barnfamiljer Sekundär: Äldre ensamstående & par (pensionärer & seniorer)	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus Lägenheter
Löddeköpinge	Kommunens näst största ort med främst småhus. Utveckling pågår för ett attraktivt centrum. Goda kommunikationer. Handelsplats Center Syd. Skolor F-9.	Primär: Unga par, unga barnfamiljer Sekundär: Äldre ensamstående & par (pensionärer & seniorer)	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus Lägenheter
Dösjebro	Mindre naturnära stationsort med utvecklingspotential. Skola F-6.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Unga barnfamiljer	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus Lägenheter (mindre andel)
Hofterup/Ålstorp	Naturnära bostadsort med främst småhus. Skola F-6.	Primär: Unga barnfamiljer, barnfamiljer Sekundär: Äldre par & ensamstående (pensionärer & seniorer)	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus Lägenheter
Barsebäcks by	Äldre bymiljö som kompletterats med större områden av främst småhus. Förskola och skola F-6.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Mitt i livet	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus Lägenheter (småskaliga flerbostadshus som ger småhuskänsla)
Barsebäcks hamn	Äldre fiskläge. Offentlig service saknas.	Primär: Mitt i livet Sekundär: Barnfamiljer	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus (mindre andel) Lägenheter (småskaliga flerbostadshus som ger småhuskänsla)
Lilla Harrie	Mindre ort vid Kävlingeån. Offentlig service saknas.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Unga par med barn på väg	Friliggande villor/tomter Rad-/par-/kedjehus

Figur: Målgrupper, lägeskvaliteter och efterfrågade bostadstyper.

Baserat på marknadsförutsättningarna som finns i de olika orterna har en bedömning gjorts av rekommenderad fördelning per upplåtelseform och bostadstyp per område. Sammantaget rekommenderas en breddning av upplåtelseformer i stort sett i alla orter – men i olika utsträckning avseende bostadstyp och upplåtelseformer.

Exempelvis rekommenderas en större andel småhusbebyggelse i Dösjebro, Barsebäcks by och Barsebäcks hamn, medan en större andel bostäder i flerbostadshus rekommenderas i Kävlinge, Furulund/Lackalänga, Löddeköpinge/Hög och Hofterup/Ålstorp.



Figur: Fördelning per område och bostadstyp.

KÄVLINGE TÄTORT

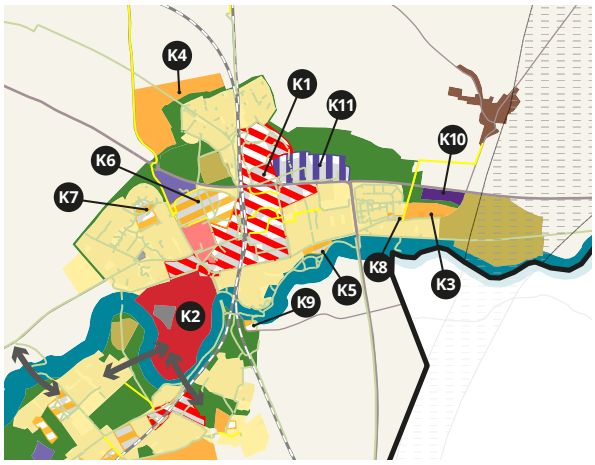
Kävlinge med cirka 10 400 invånare har något högre andel 20–29 åringar samt äldre (80+år) jämfört med kommunen i övrigt. Kävlinge tätort har en högre andel flerbostadshus, såväl bostadsrätter som hyresrätter, än övriga orter i kommunen. Därmed har orten en något lägre andel småhus än andra orter. Kävlinge tätort har ett bra strategiskt läge med mycket god kollektivtrafik med tågtrafik från Kävlinge station samt busstrafik till andra orter i kommunen.

Planerat byggande ÖP 2040

Översiktsplanen möjliggör 5 985 bostäder fram till år 2040 och plats för ett mer mångfacetterat näringsliv i en blandad bebyggelse. Kävlinge ska växa genom förtätning och i prioriterade utbyggnadsområden. Detta möjliggör för nya bostäder i flerbostadshus, en annan stadsmässig täthet och blandade upplåtelseformer. Det finns ett behov av att binda ihop de centrala delarna av Kävlinge på båda sidor om järnvägen och lyfta utvecklingen av centrum. De offentliga platserna ska lyftas och centrumhandelns omvandling stöttas. I Kävlinge finns en stor förtätningspotential.

Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

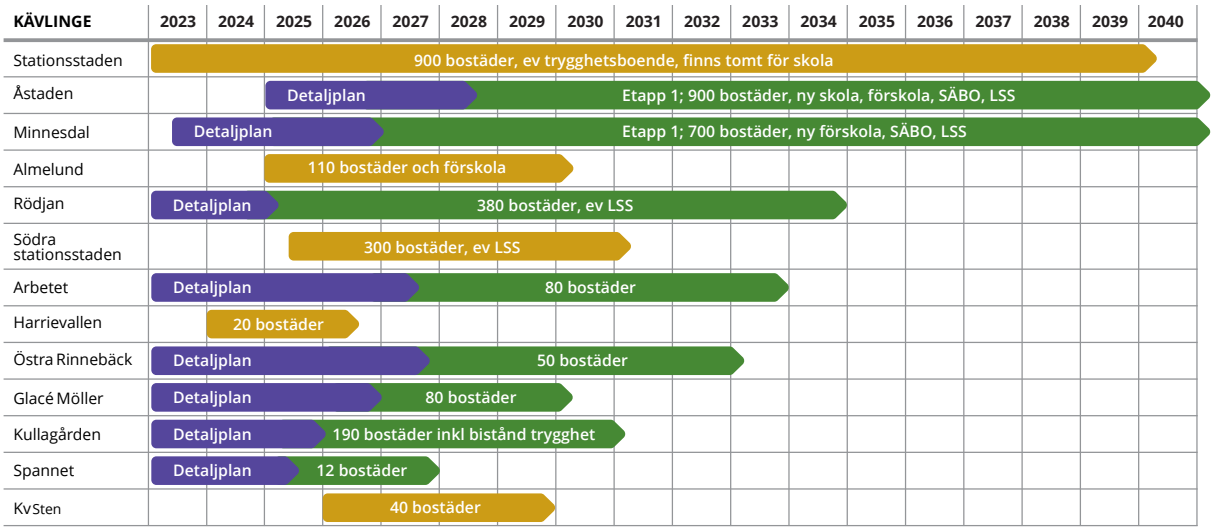
För Kävlinge tätort rekommenderar analysen en satsning på att stärka utbudet av bostadsrätter, såväl i flerbostadshus som radhus/parhus. Här ses en möjlighet att attrahera nya familjebildare med olika ekonomiska förutsättningar men även äldre som vill sälja villan. För Kävlinge tätort är det centralt att säkerställa en bred palett av bo-



Markanvändningskarta Kävlinge tätort från ÖP 2040.

endetyper, storlekar och prisklasser. Som största ort med bra kollektivtrafikförbindelser för pendling finns förutsättningar för lägenheter i flerbostadshus i olika storlekar. Här finns samhällsservice, skolor, förskolor och handel. Småhus, både bostadsrätter och äganderätter, kommer i störst utsträckning att efterfrågas av barnfamiljer eller par i en familjebildande fas och då framför allt i radhus/eller parhus snarare än villor. I Kävlinge tätort ska det säkerställas bostäder för SÄBO, trygghetsboende och LSS när orten växer.

För Kävlinge tätort finns en planberedskap med flera detaljplaner som fått laga kraft, såväl avseende flerbostadshus som småhus. Stationsstaden är det största pågående utbyggnadsområdet. I Kävlinge tätort finns även ett antal pågående detaljplaner som möter kommande behov avseende flerbostadshus och småhus. Här är utmaningen att arbeta med olika upplåtelseformer. Inom perioden ska förtätning och stadsomvandling vara i fortsatt fokus inom K1.



Figur: Gul; lagakraft detaljplaner och utbyggnadsperiod, Lila pågående planarbeten där det gröna är trolig utbyggnadsperiod.

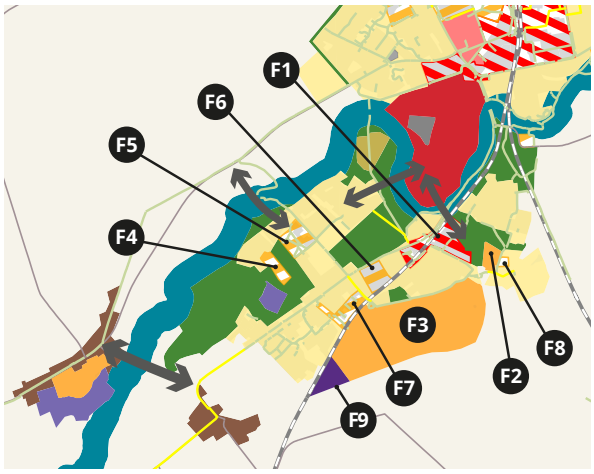
FURULUND

Furulund har en befolkning på cirka 4 600 invånare. Här är andelen barnfamiljer något högre än snittet för de andra orterna. Totalt cirka 70 procent av Furulundsborna bor i småhus, men efter Kävlinge är Furulund den ort där flest bor i flerbostadshus. År 2020 öppnade tågstationen med tågtrafik till Kävlinge, Lomma och Malmö. Furulund har även busstrafik till Lund.

Planerat byggande ÖP 2040

Översiktsplanen möjliggör en utbyggnad av 1 940 bostäder. Furulund har inte haft en stark bebyggelseutveckling de senaste åren, men det finns potential för såväl större utbyggnadsområden som för förtätning och service. I och med tågtrafiken hamnar större fokus på området kring stationen vilket innebär en potential för serviceutveckling som bör stödjas av förtätning i området närmast stationen. Kommunen ska verka för en tydligare centrumfunktion runt stationsområdet samt verka för utvecklad offentlig och kommersiell service. Utbyggnadsområdet Häradsvägen ger möjlighet på längre sikt för en större utbyggnad av orten med flera etapper av bostadsbebyggelse samt ny skola och förskola.

Lackalänga by har potential till varsam komplettering. Det är av vikt att byn hålls samman som en egen enhet och inte växer samman med Furulund. De gröna stråken emellan orterna ska bevaras.

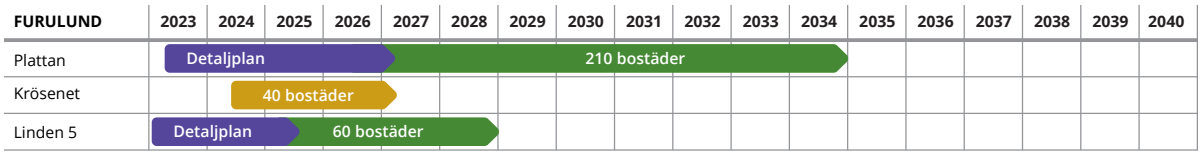


Markanvändningskarta Furulund tätort från ÖP 2040.

Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

Furulund/Lackalänga är idag ett typiskt småhusområde dit bland annat många barnfamiljer söker sig. Det finns etablerade skolor och många fritidsaktiviteter i närområdet. Att orten fick en tågstation år 2020 bidrar till en ökad attraktivitet bland flera målgrupper både inom och utanför Kävlinge kommun. Det befintliga bostadsbeståndet rekommenderas därför på kort sikt kompletteras med bland annat fler bostadsrätter, både i flerbostadshus och som rad/par/kedjehus. Men även större hyresrätter rekommenderas, samt äganderätter framför allt i rad/parhus.

För Furulund saknas i princip planberedskap i detaljplaner som fått laga kraft, undantaget ett mindre bostadsprojekt intill stationen. I Furulund finns två pågående detaljplaner, inom F1, F4 och F5. Inom perioden ska förtätning och stadsomvandling vara i fortsatt fokus inom F1.



Figur: Gul; lagakraft detaljplaner och utbyggnadsperiod, Lila pågående planarbeten där det gröna är trolig utbyggnadsperiod.

LÖDDEKÖPINGE

Löddeköpinge/Hög har idag cirka 7 500 invånare. Löddeköpinge har en liknande åldersstruktur som Kävlinge, med något fler barn och personer som är 65 år eller äldre. Cirka 80 procent bor i småhus med äganderätt, här finns även hyresrätter i såväl flerbostadshus som småhus. Det finns en mindre andel bostadsrätter. Löddeköpinge ligger nära E6:an men har relativt god tillgång till busstrafik till flera orter. Här finns tillgång till samhällsservice samt skolor och förskolor. Löddeköpinge utmärker sig i kommunen med sitt stora handelsområde Center Syd.

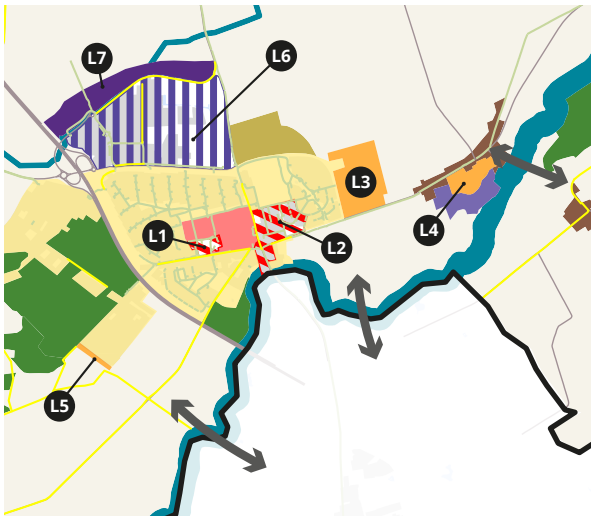
Planerat byggande ÖP 2040

Under planperioden föreslås 1 200 bostäder fram till år 2040. Ortens förtätningspotential ska tas tillvara och inriktas mot att bidra till ökad variation av bostadsformer och bebyggelsetäthet. Utvecklingen av ett attraktivt centrum med möjligheter att utveckla såväl offentlig, kulturell och kommersiell service som bostäder ska säkerställas.

I Sandskogen och Lyckehusen kan en varsam bebyggelsekomplettering ske och ett mindre utbyggnadsområde pekas ut. En bebyggelseutveckling av Hög möjliggörs med fokus på att hålla ihop byns utbredning.

Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

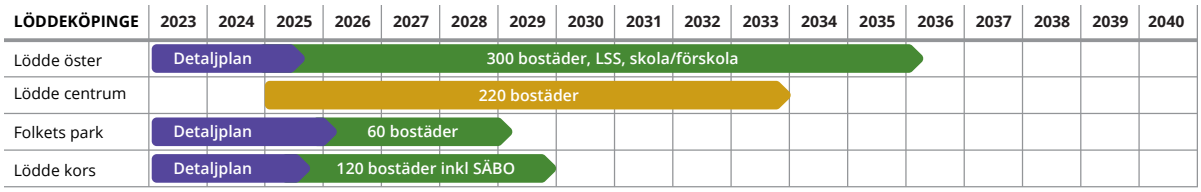
För Löddeköpinge är rekommendationen att bredda och komplettera det befintliga bostadsbeståndet, dels för att göra det möjligt för invånare som får förändrat bostadsbehov att kunna bo



Markanvändningskarta Löddeköpinge tätort från ÖP 2040.

kvar, dels för att möjliggöra för fler målgrupper att kunna bosätta sig på orten. Därmed är rekommendationen att säkerställa en större andel bostadsrätter, såväl lägenheter som rad/parhus, men även i form av större hyresrätter samt rad/parhus i äganderätter. I Löddeköpinge finns behov av fler bostäder i SÄBO och LSS.

För Löddeköpinge finns det en planberedskap i laga kraft detaljplaner, framför allt avseende flerbostadshus. Omvandlingen av Lödde centrum har påbörjats och kommer pågå under flera år. Här finns även ett antal pågående detaljplaner som möter kommande behov avseende flerbostadshus och småhus. I Löddeköpinge är utmaningen att arbeta med olika upplåtelseformer. Inom perioden ska förtätning och stadsomvandling vara i fortsatt fokus inom L2. Under perioden kan även en utveckling inom L4 initieras.



Figur: Gul; lagakraft detaljplaner och utbyggnadsperiod, Lila pågående planarbeten där det gröna är trolig utbyggnadsperiod.

DÖSJEBRO

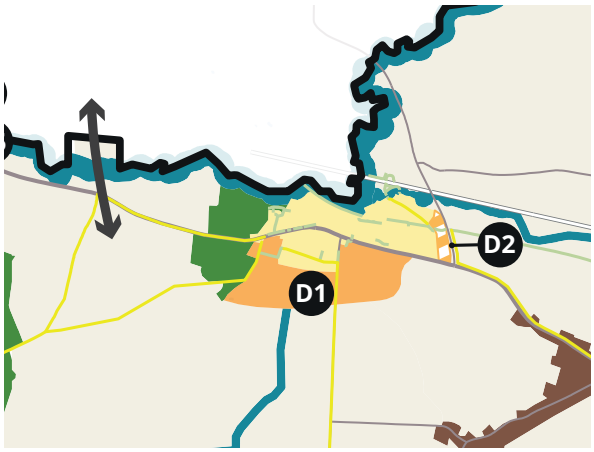
Dösjebro har cirka 900 invånare och andelen barnfamiljer är hög. Även andelen sammanboende med barn är hög och i stort sett alla bor i småhus. Det finns ett fåtal hyres- och bostadsrätter i småhus och ännu färre i flerbostadshus. Orten har god tillgång till kollektivtrafik från Dösjebro station. Här finns skola och förskola, samt en mindre affär.

Planerat byggande ÖP 2040

Under planperioden föreslås cirka 450 bostäder fram till år 2040. Dösjebro ska utvecklas så att ortens karaktär tillvaratas, byn hålls samman, vägarna anpassas för gång- och cykeltrafik och grönområden bibehålls. Orten domineras av småhusbebyggelse och en utbyggnad av orten bör innebära en komplettering med fler bostadsformer såsom flerfamiljshus och hyresrätter samt vardagsnära service och handel. En utbyggnad av orten motiveras av det goda kollektivtrafikläget.

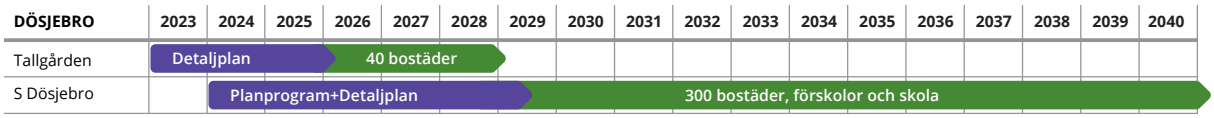
Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

I Dösjebro rekommenderas en utbyggnad av småhus med äganderätt, utifrån det goda pendlingsläget för barnfamiljer, men även en satsning på bostadsrätter i rad/parhus. Det bedöms även att det finns behov att komplettera det befintliga bostadsbeståndet med flerbostadshus, både som hyres- och bostadsrätt, för att bredda och komplettera det befintliga bostadsbeståndet för att göra det möjligt för invånare som får förändrat bostadsbehov att kunna bo kvar. Med tanke på att Dösjebro har en egen tågstation bedöms det finnas potential att locka nya invånare som idag är boende utanför kommunen. Här finns möjlighet att utveckla attraktiva boenden som är prisvärda.



Markanvändningskarta Dösjebro från ÖP 2040.

I Dösjebro finns ingen planberedskap att bygga på. Pågående planarbete för Tallgården kommer möjliggöra ett 40-tal nya bostäder i lägenheter och radhus. Arbetet med ett planprogram för D1 har även startats upp, vilket är prioriteringen för perioden.



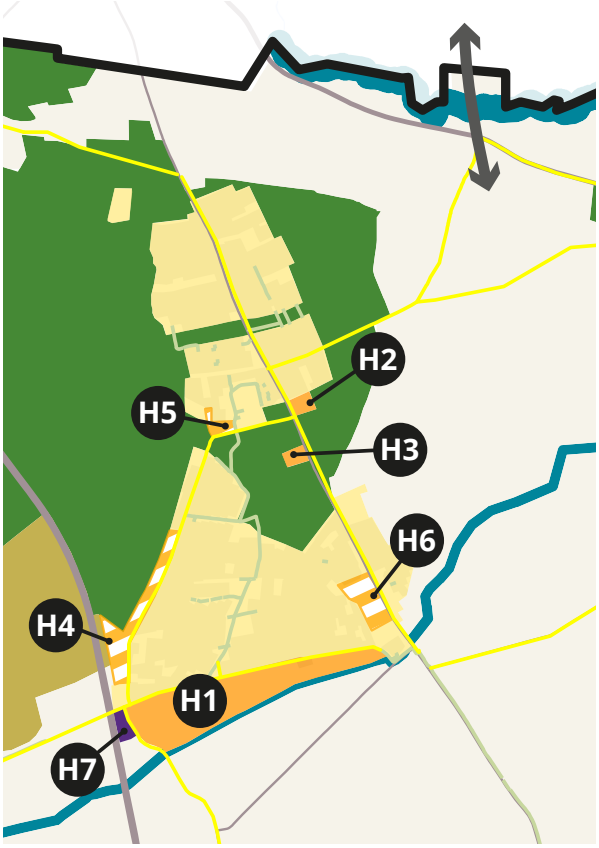
Figur: Lila pågående planarbeten där det gröna är trolig utbyggnadsperiod.

HOFTERUP OCH ÅLSTORP

Hofterup/Ålstorp har cirka 3 600 invånare. Här är andelen barnfamiljer och personer som befinner sig mitt i livet (50–64 år) högre än övriga orter och andelen ensamstående hushåll är få. I stort sett alla i Hofterup/Ålstorp bor i småhus. Hofterup/Ålstorp har regionbusslinjer såväl norrut som söderut, men närheten till E6:an gör att orterna är utpendlingsorter med ett stort bilberoende. Här finns skola och förskola.

Planerat byggande ÖP 2040

Inom området planeras för 210 bostäder fram till år 2040. För Hofterup/Ålstorp är inriktningen att det generellt sett inte är lämpligt med avstyckning/förtätning i någon större omfattning inom befintlig bebyggelse. Nya utbyggnadsområden ska möjliggöras med tydliga karaktärsbeskrivningar som ger möjlighet för en differentiering av bostadsutbudet. Ny bebyggelse föreslås framför allt koncentreras till tre möjliga utbyggnadsområden.



Markanvändningskarta Hofterup och Ålstorp från ÖP 2040.

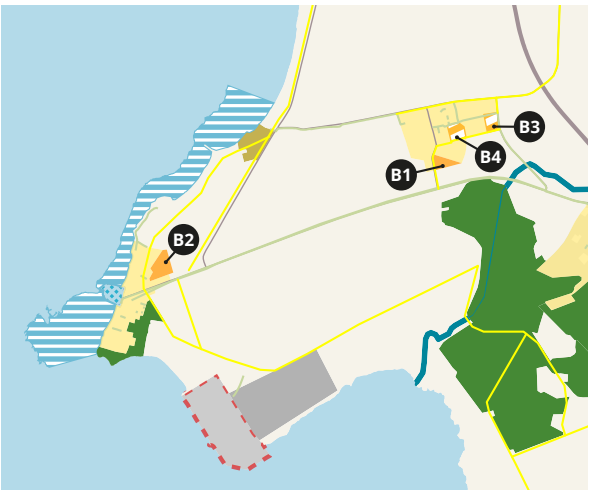
Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

Analysen visar att Hofterup/Ålstorp har ett mycket begränsat utbud av bostadsrätter i dagsläget, men är ändå bland de större boendeorterna i Kävlinge. För att möjliggöra för invånare att kunna bo kvar i orterna när nya bostadsbehov uppstår rekommenderas att det tillförs fler upplåtelseformer vad gäller småhus avseende radhus/parhus samt tillförs bostads- och hyresrätter i flerbostadshus. Till viss del kan vissa målgrupper som äldre hellre flytta till lägenheter närmare service i Löddeköpinge.

Här finns ingen planberedskap att bygga på. Inom perioden prioriteras en utveckling inom H5. Även möjligheten att inleda arbete för H1 och H6 ska studeras.

BARSEBÄCKS BY OCH BARSEBÄCKSHAMN

I Barsebäcks by bor cirka 950 personer och i Barsebäckshamn cirka 470 personer. I Barsebäcks by är andelen barn- och tonårsfamiljer som högst i kommunen, i Barsebäckshamn är i stället andelen personer som befinner sig mitt i livet (50–64 år) som högst. I Barsebäcks by bor en klar majoritet i småhus, här finns också kommunens högsta andel bostadsrätter i småhus. Boende i Barsebäckshamn bor enbart i småhus. Barsebäcks by och Barsebäckshamn har idag ett grundläggande kollektivtrafikutbud. I Barsebäcks by finns en förskola och skola, i övrigt saknar orterna samhällsservice.



Markanvändningskarta Barsebäcks by och Barsebäcks hamn från ÖP 2040.

Planerat byggande ÖP 2040

Orterna har en planerad utbyggnad på 165 bostäder under planperioden. I Barsebäckshamn och Barsebäcks by föreslås mindre tillägg av ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bystruktur. Inriktningen är att stärka kollektivtrafikstråket samt omvandla och förtäta möjliga tomter. Utbyggnaden ska ske med respekt för landskapsbilden och med hänsyn till befintliga gröna korridorer och element. En utveckling av Barsebäck resort bör kunna ske inom ramen för områdets befintliga karaktär och struktur. För anläggningsområdet vid Barsebäcks kärnkraftverk vill Kävlinge kommun på sikt möjliggöra en omvandling av området för utveckling och tillgängliggörande av kusten.

Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

Barsebäcks by är ett område som framför allt lockar barnfamiljer och personer som befinner sig mitt i livet. I analysen rekommenderas att det befintliga utbudet dels kompletteras med friliggande villor och rad/par/kedjehus med äganderätt, dels att utbudet breddas med flerbostadshus – både med bostadsrätt och hyresrätt, dock en mindre andel. Vidare rekommenderas att flerbostadshusen är småskaliga och behåller en småhuskaraktär. Det ger fördelarna av att bo i en lägenhet men med kvaliteter som i ett småhus. Även rad/par/kedjehus bör utformas med en variation, där några rekommenderas vara enplanshus för att nå ut till en bredare målgrupp. I Barsebäcks hamn rekommenderas en liknande komplettering och breddning av det befintliga bostadsbeståndet som i Barsebäcks by. Hit kommer framför allt personer som befinner sig mitt i livet att söka sig och som har barn som har eller är på väg att flytta hemifrån.

I Barsebäcks by finns planberedskap för byggande inom Barsebäck boställe. Kommunen gör här bedömningen att under perioden prioritera framtagandet av förstudier för senare detaljplaner avseende anläggningsområdet Barsebäck verket samt Barsebäck resort, dock ej med bostäder.

BARSEBÄCK BY	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
B Bostället			55 bostäder															

Figur: Gul; lagakraft detaljplaner och utbyggnadsperiod.

LILLA HARRIE OCH STORA HARRIE

Stora Harrie är beläget några kilometer nordost om Kävlinge, med drygt 120 invånare i småhus. Lilla Harrie är beläget i kommunens östra delar strax norr om Kävlingeån. Byn har idag drygt 330 invånare i småhus. Orterna är inte utpekade med utbyggnadsområden i ÖP 2040. Översiktsplanen anger dock att det finns möjlighet för mindre förtätning inom byarna under planperioden, bland annat på Stora Harries nedlagda idrottsplats och på verkstadstomten i Lilla Harrie. Båda orterna är sedan 2023 trafikerade med buss.

Prioriteringsprinciper för utbyggnad 2025–2029

I Stora Harrie och Lilla Harrie är målgrupperna framför allt barnfamiljer och personer som befinner sig mitt i livet. Här rekommenderas komplettering av det befintliga utbudet med friliggande villor och rad/par/kedjehus med äganderätt. För Stora Harrie finns en laga kraft detaljplan för LSS och villor. Arbete pågår även med detaljplan för omvandling av verkstadstomten i Lilla Harrie för småhus/radhus för trygghetsskapande.

LILLA HARRIE & STORA HARRIE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Stora Harrie			16 bostäder inkl LSS															
Verkstadstomten			Detaljplan				45 bostäder											

Figur: Gul; lagakraft detaljplaner och utbyggnadsperiod, Lila pågående planarbeten där det gröna är trolig utbyggnadsperiod.

Bostadsförsörjning i Kävlinge kommun

I enlighet med bostadsförsörjningslagen har en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden tagits fram. Analysen över nuläget ger en god grund till det fortsatta arbetet med att skapa attraktiva bostäder som lever upp till både efterfrågan och behov. Analysen utgör ett underlag för de prioriteringar, mål och åtgärder som presenteras i detta program för Kävlinge kommuns fortsatta arbete med bostadsförsörjning.

BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH FLYTTMÖNSTER

Goda pendlingsmöjligheter

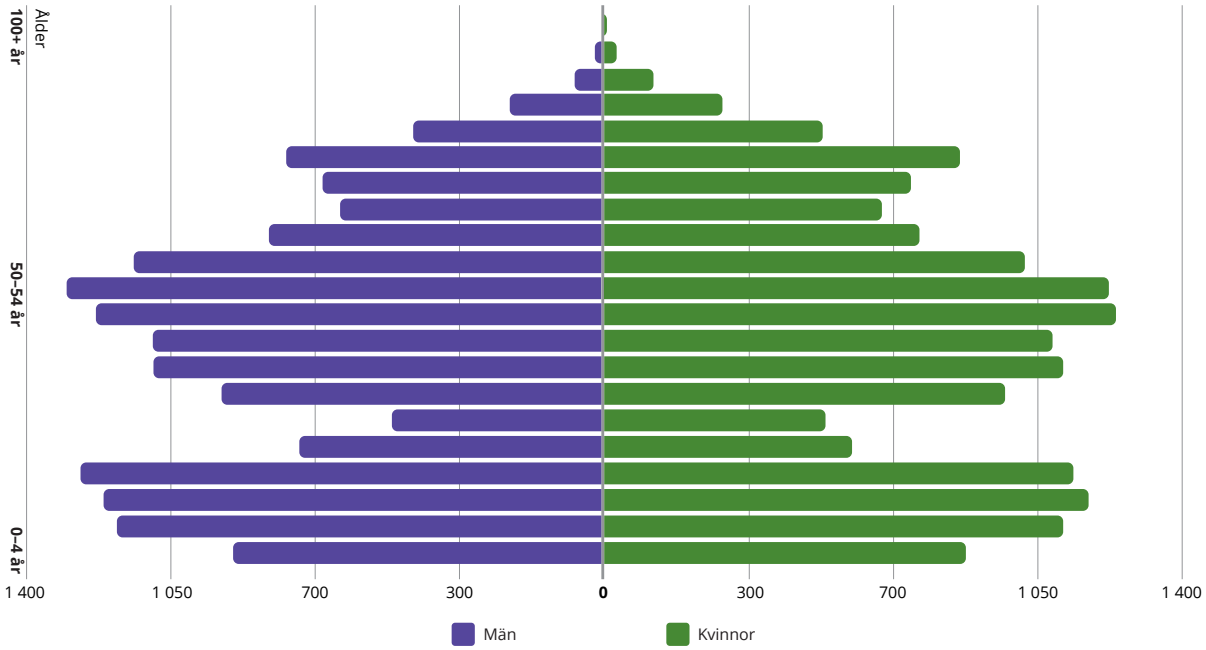
Kävlinge kommun är en del av en större arbetsmarknads- och bostadsregion i Skåne och Danmark. Många som bor i Kävlinge kommun pendlar inom kommunen eller till andra kommuner men inpendlingen är också viktig, främst från Landskrona, Malmö och Lund. Kävlinge kommun har tågstationer i Kävlinge, Furulund och Dösjebro. I Löddeköpinge finns bussförbindelser till Malmö, Lund och Landskrona. Vanligast är att pendla till arbete eller studier i Lund, Malmö eller Helsingborg.

Befolkningen har vuxit

Kävlinge kommun ligger i en dynamisk storstadsregion och kommunen har haft en stark befolkningsutveckling sedan 1970-talet. Under perioden 2018–2022 ökade befolkningen i Kävlinge kommun i genomsnitt med cirka 1 procent per år. Utvecklingen har varit liknande för grannkommuner som Eslöv och Höör. Undantagen är Svedala, Burlöv och Staffanstorp som haft en ökning på närmare 2 procent per år. Under 2023 minskade dock befolkningen i Kävlinge med 40 personer. Detta följer den allmänna utvecklingen i Sverige och Skåne, med ett allt mindre invandringsöverskott och låga födelsetal.

Stor inflyttning av barnfamiljer

Kävlinge kommun har en yngre befolkning än Skåne som helhet, med en medelålder på 40,7 år 2022 - att jämföra med 41,3 år för hela Skåne och 41,7 år för Sverige. Det beror främst på en stor andel barnfamiljer i kommunen. Kävlinge kommun har de senaste fem åren präglats av en stark inflyttning av barnfamiljer, till stor del från Malmö och Lund. Sett till inrikes flyttnetto är det föräldrar i åldern 30–49 år med småbarn på 0–6 år som ökat mest. På motsvarande sätt finns en



Figur: Befolkningspyramid Kävlinge kommun fördelat på män och kvinnor.

tydlig rörelse ut från kommunen för unga vuxna i åldern 20–29 år, särskilt till Malmö och Lund. Utöver inflyttningen har befolkningstillväxten i Kävlinge kommun bestått av ett positivt födelseöverskott och ett positivt utrikes flyttöverskott.

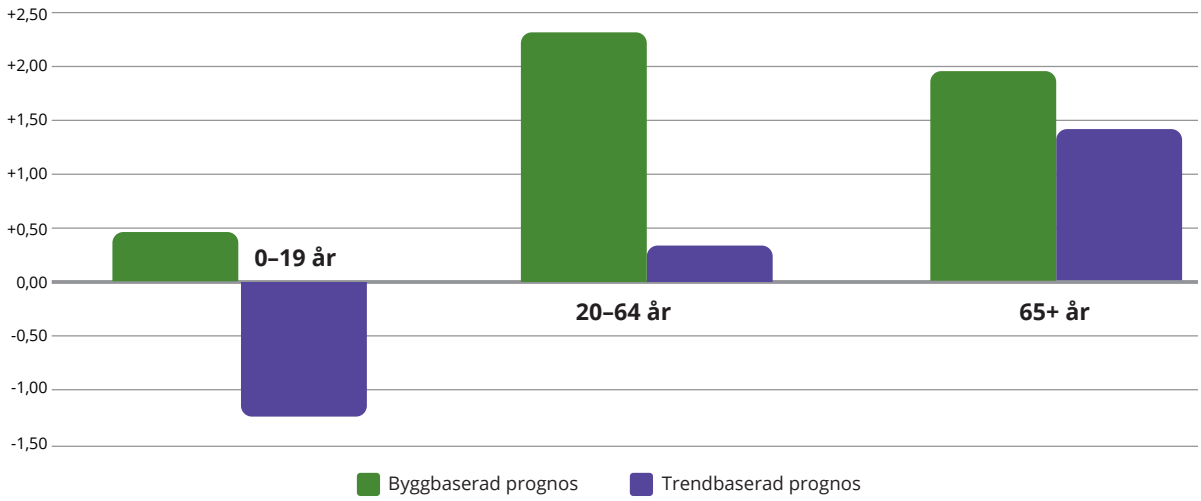
Diagrammet på föregående sida visar hur befolkningen i Kävlinge kommun fördelar sig efter kön och ålder under 2023, där åldersgrupperna 0–19 år, 50–59 år och 70–89 år utgör de största i kommunen.

Minskat barnafödande

Under det senaste decenniet har Kävlinge, liksom resten av Sverige, sett en negativ trend i den summerade fruktsamheten. Från 2010 till 2023 har fruktsamheten i kommunen sjunkit från cirka 2,4 till 1,6 barn per kvinna. Trots att Kävlinges fruktsamhetshistorik generellt sett har legat något högre än riksgenomsnittet, med undantag för enstaka år, har kommunen upplevt en liknande nedgång som många andra kommuner. År 2023 låg den nationella fruktsamheten på 1,45 barn per kvinna, och preliminär statistik från de två första kvartalen 2024 visar att födelsetalen fortsätter att minska på riksnivå. Antagande kring framtida barnafödande är svårt, alla kommuner står inför samma utmaning. Här behöver Kävlinge kommun resonera kring olika scenarier framåt för att se på olika alternativ på hur det kan påverka såväl befolkningstillväxt, potentiellt framtida behov av skolplatser som efterfrågan på bostäder. Juni Strategi & Analys har tagit fram möjliga scenarier för utvecklingen i Kävlinge kommun, med ett spektrum avseende utveckling och konsekvenser. Ett scenario med fortsatt negativ trend skulle kunna innebära minskat antal nyfödda på upp till 30 procent medan en utveckling enligt SCB:s framskrivning kan innebära en minskning med cirka 17 procent. Ett minskat barnafödande påverkar antalet nya barnfamiljer. Antalet barnfamiljer förväntas ändå öka på sikt, och därmed behov av nya bostäder. Scenariot med fortsatt negativ trend är det scenario som kan leda till lägre behov, analysen uppskattar det till 20 procent lägre behov av bostäder för barnfamiljer om 10 år.

Många väntar med flytt

Flyttnettot mot Malmö och Lund sjönk kraftigt 2023. Tendensen just nu är att många hushåll avvaktar med att flytta och byta bostad. Det skulle kunna innebära att många barnfamiljer inväntar en vändning i konjunkturen och när den kommer kan inflyttningen till Kävlinge kommun öka igen. I övriga åldersgrupper, och skeden i livet, sker mycket liten omflyttning årligen. De äldsta åldersgrupperna flyttar över lag i liten omfattning från kommunen man redan bor i. Utflyttningen från Kävlinge kommun till Malmö och Lund av unga håller däremot i sig.

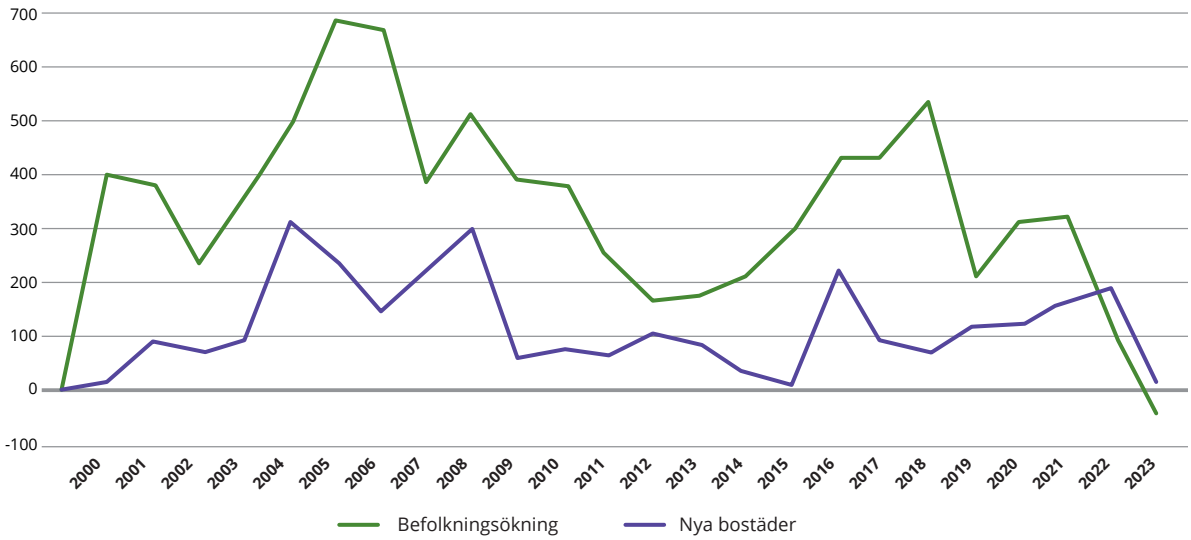


Figur: Befolkningsprognos för Kävlinge kommun 2024-2030.

Befolkningsprognoser

Kommunen tar årligen fram en trendbaserad och en byggbaserad befolkningsprognos. Befolkningsprognoserna används som underlag för planeringen inom kommunens verksamheter. Den byggbaserade tar hänsyn till planerat bostadsbyggande eftersom det går att se ett tydligt samband mellan antalet färdigställda bostäder och befolkningsökningen i Kävlinge kommun de senaste 20 åren. Under en period har planberedskapen för bostäder i kommunen varit låg. Kommunens bedömning är att nya bostäder, både i småhus och lägenheter i flerbostadshus, kommer att innebära en ökad inflyttning, dels till nybyggda bostäder, dels genom flyttkedjor i kommunen. Både den trendbaserade och den byggbaserade prognosen visar att den äldre befolkningen växer när de större grupperna 1940–60- och 70-talister blir äldre. Dessa grupper kommer att få ett förändrat bostadsbehov, eller helt enkelt önska sig en annan slags boende. Grupperna 10–19 år, 50–59 år och 70–89 år är de som ökat mest de senaste tio åren. Den största skillnaden mellan den trendbaserade och byggbaserade prognosen är för de familjebildande åldrarna och barn, grupper som väntas öka kraftigt i takt med att nya bostäder byggs.

Befolkningsutvecklingen har mattats av och det är i nuläget en svårighet att tyda vad som kan ske när konjunkturen vänder. Kävlinge kommun planerar för en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på 1,5–1,7 procent fram till 2040 enligt ÖP 2040, vilket skulle innebära 13 000 nya invånare till 2040. Kävlinge kommun behöver samtidigt se nuläget med en lägre befolkningstillväxt. En ökad inflyttning samt föryngring av befolkningen behövs i Kävlinge kommun för att möta framtida servicebehov och den demografiska försörjningskvoten.



Figur: Befolkningsökning och nya bostäder Kävlinge kommun.

ÄLDRES BOENDE OCH PREFERENSER

Många äldre hushåll bor i småhus

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera för att kommunens invånare ska kunna bo i bra bostäder. En viktig del i bostadsförsörjningen handlar om att få i gång flyttkedjor och att de som vill lämna en bostad som inte längre passar behoven ska kunna göra det. Idag finns det drygt 1 800 hushåll över 65 år som bor i småhus i Löddeköpinge och Hofterup/Ålstorp. Av dessa är drygt 400 över 80 år och ensamstående. I Region Skånes förstudie om äldres boende från 2021 framgår att Kävlinge kommun ligger i topp när det gäller den prognosticerade ökningen år 2019–2029 av personer 60–69 år samt 80+ (35 procent respektive 74 procent ökning). När kommunen haft dialog med pensionärer i kommunens västra delar uttrycker de att de gärna vill flytta från villan till ett enklare och mer lättskött boende i och kring Löddeköpinge.

Många vill bo kvar i närheten

Äldre som bor i stora villor i till exempel Hofterup och Löddeköpinge och vill flytta till mindre och mer praktiska bostäder, men samtidigt behålla småhuskänslan, upplever att det inte finns ett sådant utbud tillgängligt i närområdet. Om dessa invånare ska kunna flytta till en lämplig bostad är de inte i första hand hjälpta av att nya passande bostäder tillkommer i Kävlinge eller Furulund. Man vill gärna bo kvar i närheten av där man bott tidigare och de som bor i kommunens västra delar vill i första hand flytta till en ny bostad i kommunens västra del. Löddeköpinge har dessutom ett fullgott serviceutbud med butiker, bibliotek, vårdcentral, tandläkare, träffpunkt för seniorer samt kollektivtrafik och närhet till natur och havet.

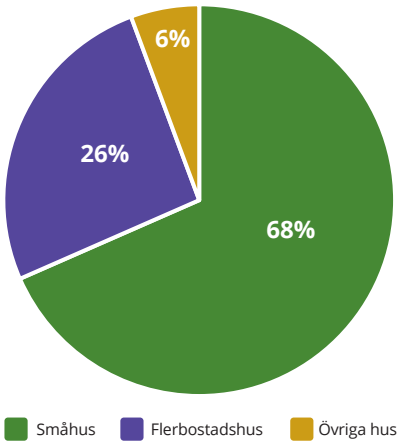
Äldres boendepreferenser

De allra flesta äldre efterfrågar komprimerade villakvaliteter i en ny bostad, för att bevara småhuskänslan. Det kan handla om bra förvaring, både i bostaden och i ett tillhörande förråd, rymlig balkong/terrass och rymliga ytor i bostaden för att fortsatt kunna bjuda hem gäster samt parkering, antingen i garage eller i anslutning till bostaden. De som är 65 år eller äldre är öppna för konceptboenden, men många föredrar att bo med blandade åldrar. För 65+ åringarna blir det allt viktigare att bostaden är praktisk, till exempel genom låga trösklar, ugn i midjehöjd och hiss i bostaden. Flera av de allra äldsta uttrycker även att de önskar ett boende som fungerar att bo kvar ensam i om man blir ensamstående. Målgruppen som befinner sig mitt i livet (50–64 år) har många gånger tid att vänta på att det ”perfekta boendet” ska dyka upp. En del önskar bo i moderna bostäder med det lilla extra. Vad gäller läget vill de allra flesta, oavsett målgrupp, ha nära till natur och grönska men samtidigt nära till utbud och service. Det sistnämnda blir extra viktigt för den äldre målgruppen då flera lyfter att de gärna vill ha så pass nära att de slipper använda bilen ju äldre de blir. En fördel med dessa bostadstyper är att de även tilltalar andra målgrupper, som barnfamiljer med både sammanboende och ensamboendeföräldrar. Äldre målgrupper är inte homogena, även om det finns många likheter i bostadspreferenserna. Till exempel har pensionärer i ensamhushåll mycket svårt att kunna efterfråga en nyproducerad bostad till rådande marknadsmässiga hyresnivåer/prisnivåer, medan sammanboende hushåll där båda är yrkesverksamma har helt andra ekonomiska förutsättningar.

BOSTADSBESTÅND OCH UTBYGGNAD

Bostadsfördelning

Totalt finns cirka 13 600 bostäder i Kävlinge kommun och den vanligaste boendeformen är småhus med äganderätt. Sett till fördelningen per hustyp är cirka 70 procent småhus och 25 procent flerbostadshus. En fjärdedel av kommunens bostäder är hyresrätter och de flesta ligger i Kävlinge tätort. Hyresrätter finns framför allt i alla kommunens större men även ett antal i de mindre orterna. Av hyresrätterna är cirka 500 (13 procent) specialbostäder för äldre eller personer med funktionsnedsättning samt övriga specialbostäder. Dessa redovisas för sig eftersom de inte ingår i den ordinarie bostadsmarknaden, men är en viktig del i kommunens ansvar för bostadsförsörjningen.



Figur: Fördelning av beståndet per hustyp, hela kommunen, 2022 (Antalet bostäder 13 608 stycken).

I tätorterna bor de flesta i småhus, med undantag för Kävlinge där 44 procent bor i småhus och 47 procent bor i flerbostadshus. I flera orter finns även bostadsrätter som utgör 15 procent av bostäderna i kommunen. Bostadsrätterna ligger nästan lika ofta i småhus som i flerbostadshus. I Barsebäckshamn och Lilla Harrie finns inga bostadsrätter. I kommunen finns idag inga ägarlägenheter men ett 30-tal planeras uppföras under 2024/2025 i Furulund.

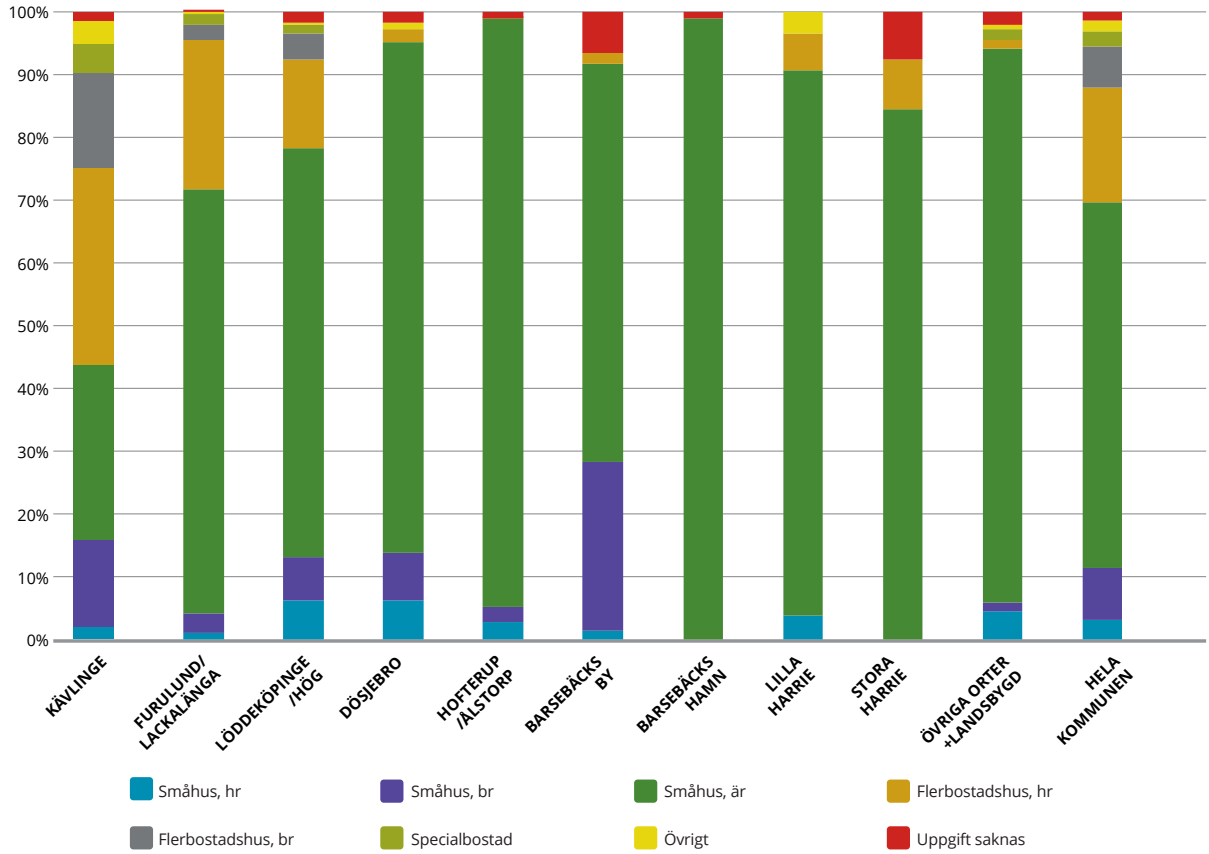
Sett på kommunen som helhet finns en blandning av bostäder och upplåtelseformer. Det skapar goda möjligheter att attrahera en bred målgrupp nya Kävlingebor, sett till både ålder, intresse och livsstil. Men i flera orter och områden saknas en variation av bostadstyper och upplåtelseformer. Det kan göra det svårt att bo kvar när livet förändras och man behöver eller vill byta bostad. Allt kan inte finnas överallt, det centrala för Kävlinge kommun är att det ska finnas ett utbud att bo kvar i kommunen. Idag finns till exempel drygt 3 000 hushåll i Kävlinge kommun som bor i småhus där minst en person är 65 år. Av dessa är drygt 800 hushåll där någon är över 80 år, varav 340 är ensamhushåll.

Ägda bostäder

På den ägda bostadsmarknaden i Kävlinge kommun finns nybyggda äganderätter, bostadsrätter samt andrahandsförsäljningar av de upplåtelseformerna. Prisutvecklingen för både villor och bostadsrätter var tydligt positiv fram till början av 2022. Därefter gick priserna ner till samma nivåer som hösten 2020. Priserna på bostadsrätter har inte tydligt börjat stiga igen, däremot syns en viss uppgång för villor sedan sommaren 2023. Liknande tendenser går att se i Lomma, Svedala och Staffanstorp. Under perioden 2010–2023 ställde sig totalt cirka 550 personer i kommunens tomtkö. Antalet nya intressenter ökade varje år från 2015 fram till pandemiåret 2021. Under 2021 var det flest nytillkomna intressenter som ställde sig i kön, 155 personer. Under 2022 och hittills under 2023 har antalet nya intressenter minskat. Nästan hälften av alla nytillkomna sökande under perioden är i 30-års åldern och en klar majoritet bor i Löddeköpinge.

Hyrda bostäder

I kommunen fanns 2022 drygt 2 550 hyresrätter i det ordinarie beståndet, där majoriteten ägs av kommunens allmännyttiga bostadsbolag KKB Fastigheter AB. Totalt förvaltar KKB cirka 2 300 lägenheter i Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Hofterup/Ålstorp. Huvuddelen av bostäderna är 2 rum och kök eller mindre. Endast 10 procent är 4 rum och kök eller större. Under 2025 förväntas KKB färdigställa 124 hyresrätter i Stationsstaden i Kävlinge. I det projektet består hälften av bostäderna av treor och fyror. Sedan år 2021 sker uthyrningen av KKB:s lägenheter genom Boplats Syd. Kötiden för en hyresrätt i kommunen är i snitt 3,3 år vilket är samma som för hela Boplats Syd. Efterfrågan har främst varit hög på lägenheter i kommunen där hyresnivån är lägre. Vakansgraden i KKB:s bestånd ligger under en procent och har gjort det under flera år. Utöver KKB är de största förvaltarna av hyresbostäder Sveafastigheter (före detta SBB) med cirka 320 lägenheter samt Brinova och Bp fastigheter som förvaltar vardera cirka 80 lägenheter. Det finns också många mindre fastighetsägare som för-



Figur: Upplåtelseform och bostadstyp fördelat per ort.

valtar mellan en och tio lägenheter. Under 2025 förväntas Er-Ho bygg färdigställa 79 hyresrätter i Stationsstaden i Kävlinge.

Bostadsbyggande och planberedskap

Mellan 2010 och 2022 har antalet färdigställda bostäder i kommunen i snitt legat på cirka 100 per år. Av dessa var cirka 50 procent småhus, 36 procent flerbostadshus med hyresrätt och 16 procent i bostadsrätt. Fram till 2018 var det främst hyresrätter som byggdes i flerbostadshus, men fram till 2022 har även bostadsrätter tillkommit. Sett till fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus är det framför allt tvåor och treor som har byggts.

Kävlinge kommun har idag en planberedskap för framför allt bostäder i flerbostadshus, men även för småhus i framför allt tätorten Kävlinge. I övriga orter saknas en tillräckligt bra planberedskap för att möta behoven av lämpliga bostäder för invånarna. I kommunens västra delar kan det vara svårt för de som vill lämna villan att hitta en lämplig bostad. Detta försvårar flyttkedjor och gör även att barnfamiljer som vill flytta till kommunen har svårt att hitta en lämplig bostad. Arbete pågår med ytterligare detaljplaner för bostäder i flerbostadshus och småhus. Åren 2024–2028 förväntas 230 bostäder kunna färdigställas per år i hela kommunen, förutsatt att konjunkturen vänder. Boverkets bedömning för hela Sverige är att hälften av de färdigställda bostäderna under 2024 kommer att vara hyresbostäder.

2023 har präglats av stora utmaningar på bostadsmarknaden, både i Kävlinge kommun och nationellt. Trots hinder finns ett fortsatt stort intresse från byggaktörer att ta fram detaljplaner och planera för nya bostäder i Kävlinge kommun. När konjunkturen vänder kan flera större planerade projekt bidra till en fortsatt ökning av bostadsbyggandet, bland annat i Stationsstaden, Minnesdal, Åstaden, Östra Rinnebäck, Lödde centrum, Lödde öster samt Furulund centrum.

BOSTADSBEHOV OCH BOSTADSEFTERFRÅGAN

Region Skåne om bostadsefterfrågan i Skåne

Region Skåne tar sedan 2019 fram en årlig beräkning av antalet bostäder som kan nyproduceras per år i Skåne givet hushållens betalningsförmåga, det vill säga marknadsdjupet. Analysen visar hur många hushåll som har ekonomisk vilja och möjlighet att efterfråga nyproduktion på bostadsmarknaden. Det skattade marknadsdjupet för hela Skåne år 2024 är 4 468, nästan en halvering av skattningen för 2021 som var 8 266 bostäder. Störst är minskningen för bostadsrätter. Tidigare år har den skattade bostadsefterfrågan varit högre än det framräknade demografiska bostadsbehovet. Nu är förhållandet i stället det omvända. Detta leder till ett allt större glapp mellan efterfrågan och behov och i förlängningen negativa konsekvenser för hushållen som ökad trångboddhet. När hushållen får svårare att skaffa en lämplig bostad ger det också effekt på rörligheten på arbetsmarknaden och i förlängningen den ekonomisk tillväxten i regionen.

Beräkning av efterfrågan på nyproduktion i Kävlinge kommun

För att fördjupa analysen och anpassa den till lokala förhållanden har Kävlinge kommun låtit Juni Strategi & Analys ta fram en analys av bostadsefterfrågan i kommunen. Analysen visar att marknadsdjupet i Kävlinge kommun är 246 bostäder per år. För att genomföra beräkningen av möjlig bostadsefterfrågan inom kommunen har Juni Strategi & Analys gjort en bedömning av hyres- och prisnivåer för nyproduktion av olika boendeformer i Kävlinge kommun. Inkomstkraven beräknas utifrån marknadsmässiga bolånekalkyler och med inkomstkrav för hyresrätter motsvarande tre gånger årshyran. Preferenstalen, alltså kvoten för nyproduktionspreferens (hur stor andel som vill flyttat till just nyproduktion), är hämtade från Region Skånes enkätundersökning från 2021 och visas per hushållstyp. Observera att preferenstalen avser intresset för upplåtelseform, inte hustyp.

Känslighetsanalys i Kävlinge kommun

Situationen på bostadsmarknaden är just nu osäker. Både hushållen och bostadsföretagen är pressade av höga inflationsnivåer, räntor och byggkostnader. Hur många hushåll som har ekonomiska möjligheter att efterfråga en nybyggd bostad i Kävlinge kommun kommer att se olika ut beroende på hur konjunkturen förändras. I marknadsanalysen har Juni Strategi & Analys därför gjort beräkningar av hur högre hyresnivåer, ökade inkomstkrav, högre avgifter i ägt boende, högre räntekalkyler samt högre levnadsomkostnader påverkar möjligheten att efterfråga nyproduktion. Det kan användas för att få en bättre förståelse för hur känsliga kommunens hushåll

är på bostadsmarknaden. Hushållen i Kävlinge kommun som helhet är förhållandevis resistenta mot ökade levnadskostnader än kommuner med lägre generell inkomstnivå. Kävlinge har bland de högsta medianinkomsterna vid jämförelse med närliggande kommuner, bara Lomma ligger högre. Däremot är vissa grupper i Kävlinge kommun, särskilt ensamboende både äldre och yngre, mer känsliga för förändrade marknadsvillkor än andra.

Jämförelse Juni Strategi & Analys och Region Skåne

Juni Strategi & Analys beräknade marknadsdjup kan jämföras med Region Skånes analys av bostadsefterfrågan där prognosen för efterfrågade bostäder i Kävlinge kommun bedöms vara 83 bostäder om året. Region Skåne understryker att det finns inneboende felmarginaler i skattningen av efterfrågan, särskilt på kommunnivå. En del av skillnaderna mellan Juni Strategi & Analys resultat och regionens kan förklaras av att Region Skåne gör bedömningen att den hyresnivå som det finns en efterfrågan till, ger för låg lönsamhet från bostadsbolagens perspektiv. Region Skåne beräknar hyresrättsefterfrågan i detta fall till noll, men Juni beräknar efterfrågan till 75. Just nu byggs omkring 200 hyresrätter i centrala Kävlinge som beräknas stå klara de kommande åren. Juni har i denna analys använt färsk statistik avseende aktuella hyresrättsprojekt och sålda bostäder på nyproduktions- och andrahandsmarknaden i just Kävlinge kommun som även har delats upp på olika storlekar för att matcha hushåll av olika typ. Junis metod väger samman såväl efterfråge- som utbudsparametrar och kan övergripande sammanfattas som hur stor potentiell efterfrågan det finns givet marknadsförutsättningarna.

Demografiskt bostadsbehov

Region Skåne beräknar även det demografiska bostadsbehovet på kommunnivå och utgår då från Region Skånes befolkningsprognos. Den senaste analysen visar ett beräknat demografiskt bostadsbehov för Skåne på cirka 6 900 bostäder per år under perioden 2023–2032. Under perioden förväntas antalet hushåll i Skåne öka med cirka 6 240 per år. De ytterligare bostäderna beror på en buffert som beräknas behövas för att åstadkomma en funktionell bostadsmarknad.

För Kävlinge kommun är det framräknade demografiska bostadsbehovet enligt Region Skåne 140 bostäder per år under perioden 2023–2032. Det finns dock svårigheter med att använda kommunsiffran rakt av. De kommuner som de senaste åren haft ett större bostadsbyggande och högre befolkningsökning, kommer enligt prognosmetoden att fortsätta öka. Omvänt gäller för kommuner som byggt mindre. Det syns till exempel i jämförelse med andra kommuner som har ett högre årligt beräknat demografiskt bostadsbehov under 2023–2032, till exempel Vellinge (195 bostäder per år) och Staffanstorp (190 bostäder per år). Enligt Region Skåne ska analysen för det framräknade demografiska bostadsbehovet, speciellt på kommunnivå, ses som en indikation på framtida behov om bostadsbyggandet och förutsättningarna på arbetsmarknaden inte förändras.

Hushållsbehovsprognos

Kävlinge kommun har låtit Statisticon ta fram en hushållsbehovsprognos som beräknar bostadsbehovet till 75 bostäder per år under perioden 2024–2030. Prognosen baseras på en demografisk trendframskrivning där hushållsställning förväntas förbli oförändrad över tid, vilket gör den mest relevant på kort sikt. Prognosen visar ett lägre bostadsbehov jämfört med kommunens byggplaner, då den bygger på historisk utveckling och därmed ett mer försiktigt antagande kring potentialen i inflyttningstakten.

Bostadsförsörjning för olika grupper i befolkningen

När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser. Kommunen har enligt lagstiftningen ett generellt bostadsförsörjningsansvar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. För några grupper har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder. Det gäller äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn. Kommunens socialtjänst har därtill det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver.

Kommunen ska sedan 2022 göra en analys i riktlinjerna för bostadsförsörjning av de bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. I analysen ska kommunen använda underlag som Boverket tillhandahåller. Boverkets underlag finns tillgängligt för perioden 2012–2021 på

kommunnivå samt för delområden i kommunen, så kallade RegSO-områden. Underlaget innehåller åtta olika mått som visar hur hushållen bor. Dessa är; ansträngd boendeekonomi, ansträngd boendeekonomi baserat på KALP, trångboddhet, trångbodda och ansträngd boendeekonomi, flyttar ofta (osäker boendesituation, flyttat minst en gång/år under senaste tre åren), hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre) samt återkommande problem. Måtten ska användas för att ge en bild av hur hushållens möjligheter att bo i goda bostäder ser ut i kommunen. I det interna arbetet med dessa grupper används även underlag från bland andra SCB, Boverket, Socialstyrelsen och Kronofogden samt kommunens interna statistik och beskrivningar av situationen. Sammantaget bedömer Kävlinge kommun att underlaget från Boverket visar på att kommunen som helhet har låg andel hushåll inom dessa mått i förhållande till riket. Ansträngd boendeekonomi och trångboddhet skiljer sig dock åt mellan kommunens olika delar.

Bostäder för unga

Det kan vara extra svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden eftersom unga är en av de grupper som ofta saknar kötid, kapital eller fast inkomst. Under 2021 hade 409 hushåll i Kävlinge kommun eller 3,3 procent av hushållen hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre). Det är ungefär på samma nivåer som hela Skåne men också närliggande kommuner som Lomma, Svedala och Staffanstorp. Jämförelse på delområden i kommunen ligger Arvidsborg-Korsbacka lägst (1,6 procent av hushållen) och Furulund-Lackalänga (3,7 procent) respektive landsbygden (5,6 procent) högst. Majoriteten av hushållen med hemmaboende vuxna barn bor i flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätt (61 procent)

Inom åldersgruppen unga vuxna (20–29 år) är den generella trenden i landet och i Skåne att andelen hushåll som mottar ekonomiskt bistånd minskar. I Kävlinge kommun finns ingen lika tydlig trend, men andelen har historiskt varit lägre än både i länet och i övriga landet. Idag uppbär cirka 3 procent av hushållen i gruppen 20–29 år i Kävlinge kommun ekonomiskt bistånd. Den rådande ekonomiska situationen har gjort att arbetsmarknaden har blivit tuffare, vilket brukar slå hårdast mot de som har sämst förankring på arbetsmarknaden.

Trångboddhet och ekonomiskt utsatta hushåll

Andelen trångbodda i en kommun speglar både demografin och hur bostadsbeståndet ser ut. Mindre kommuner med en stor andel småhus har ofta färre trångbodda hushåll. I Kävlinge kommun har andelen hushåll som både är trångbodda och har låg betalningsförmåga (utifrån bankernas kvar-att-leva-på-kalkyl KALP) legat på 1,8–2,1 procent under perioden 2012–2021. Det är på ungefär samma nivåer som Lomma, Staffanstorp och Svedala. Det är en lägre andel än både Skåne (3,9 procent) och riket (3,1 procent).

Trångboddheten inom Kävlinge kommun skiljer sig åt mellan olika geografiska områden. I de delar av kommunen med stor andel hyresrätter och lägst inkomster är trångboddheten större. Centrala Kävlinge har ett RegSO-område där andelen som både är trångbodda och har låg betalningsförmåga (KALP) är på 8,9 procent. Här har också trångboddheten ökat sedan 2012, från cirka 14 procent till cirka 18 procent. Jämförelsevis för Kävlinge centrum är samma siffra 4,3 procent medan övriga områden ligger på mellan 0 och 1,5 procent. För trångbodda barnfamiljer med låg betalningsförmåga är det svårt att få en större lägenhet. Ofrivillig trångboddhet kan vara negativt för alla i hushållet men drabbar särskilt barn och unga. Det kan vara en utmaning att få till utrymme och lugn för vila, lek, studier och att bibehålla sociala relationer.

Hushållens inkomster skiljer sig åt

Medianinkomsten i Kävlinge kommun är betydligt högre än i Skåne och riket. De flesta hushåll i kommunen har därför möjlighet att efterfråga en rimlig bostad. Men skillnaderna finns, både geografiskt och mellan olika typer av hushåll. I vissa kommundelar ligger inkomsterna under medianinkomsten. Unga vuxna, studenter, pensionärer, nyanlända och personer med en funktionsnedsättning är några grupper som generellt har låga inkomster. Inkomsterna skiljer sig också mellan män och kvinnor, ensamstående och sammanboende. Störst andel låginkomsttagare finns bland ensamstående kvinnor med barn och därefter ensamstående män med barn. Inkomstskillnaderna bland ensamstående hushåll är som störst mellan kvinnor och män med kvarboende unga vuxna 20–29 år där kvinnorna i snitt har 23 procent lägre inkomst (vilket motsvarar 108 000 kronor mindre per år) än männen.

Skillnader i hushållsinkomst i Kävlinge kommun syns i ännu högre grad vid jämförelser mellan olika åldersgrupper. Generellt sett är inkomsterna högst i åldrarna 50–79 år och lägst bland 18–29 år samt 80+ år. För ensamstående i gruppen 65–79 år har kvinnorna igenomsnitt 14 procent lägre inkomst än männen. Motsvarande för gruppen 80+ år är 13 procent lägre inkomst för kvinnorna. Dessa grupper har i genomsnitt de lägsta inkomsterna av alla åldersgrupper då majoriteten inte förvärvsarbetar.

Ekonomiskt bistånd och inkomstkrav

Antalet hushåll som mottar ekonomiskt bistånd i kommunen är som högst inom hushållstypen ensamstående med barn, 5 procent för både kvinnor och män. Trenden har varit nedåtgående sedan 2019 men sedan 2023 har socialtjänsten sett en ökning av antalet ansökningar om ekonomiskt bistånd.

Inkomstkraven kan vara en utmaning för vissa grupper för att få en bostad. Det finns hyresvärdar i Kävlinge kommun som har inkomstkrav om tre gånger månadshyran, räknat på bruttoinkomsten. KKB:s krav är att inkomsten ska täcka hyran samt Kronofogdens normalbelopp räknat på nettoinkomsten. Normalbeloppet fastställs årligen och motsvarar det man får behålla vid löneutmätning eller skuldsanering. För 2024 är beloppen 6 090 kronor för en ensamstående vuxen, 10 061 kronor för makar eller motsvarande och tillägg per barn. KKB kräver dock bara att beloppet för ett barn räknas in. Många andra hyresvärdar som är anslutna till Boplats Syd använder sig av inkomstkrav på 1,5–2 gånger hyran, räknat på nettoinkomsten.

BOSTÄDER FÖR GRUPPER I BEHOV AV ANPASSADE BOSTÄDER

Särskilt boende för äldre (SÄBO) och biståndsbedömt trygghetsboende

I Kävlinge kommun finns cirka 100 platser i särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO) i kommunens regi. Ytterligare cirka 130 platser finns som köps in av kommunen av privata utförare. Kommunen har även cirka 90 bostäder i form av biståndsbedömda trygghetsboenden. Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och SÄBO. Planeringen för dessa boendeformer görs genom kommunens lokalförsörjningsplan som tas fram årligen.

Bedömningen idag är att 11 procent av befolkningen, 80 år och äldre, har behov av SÄBO och cirka 4,5 procent har ett biståndsbedömt trygghetsboende. Det kommer också att finnas ett behov framöver av ej biståndsbedömda trygghetsbostäder. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer åldersgruppen 80+ år öka kraftigt, med cirka 110 personer per år under perioden 2025–2028. Därefter avtar ökningen men åldersgruppen 65–79 år väntas då i stället växa. Utifrån antagandet att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO- respektive trygghetsboende framöver motsvarar det ett teoretiskt bostadsbehov om ytterligare cirka 15 bostäder per år i särskilda boenden och 3 bostäder per år i trygghetsboende för äldre 2023–2033. Behovet av fler särskilda boenden kvarstår under hela perioden men avtar tydligt efter 2028 när antalet 80+ år minskar. Behovet för hela perioden motsvarar ett nytt särskilt boende.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning (LSS)

Personer med funktionsnedsättning kan få stöd med boende på olika sätt, till exempel anpassat boende eller bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Under 2022 togs en beräkningsgrund fram som utgår från kommunens befolkning 18–60 år och behoven av LSS-boende. Idag finns tillräckligt med bostäder för personer med funktionsnedsättning i Kävlinge kommun, men för den kommande tioårsperioden kommer det att behövas fler LSS-bostäder. Redan om 2–5 år bedömer kommunen att det kommer vara ett underskott på bostäder. I kommunen finns idag 62 personer som har beslut om boende enligt LSS. Andelen individer med insats enligt LSS är lägre i kommunen än i länet i stort. Sett över tid borde den andelen närma sig länets. Kommunens ambition att växa ställer krav på nya lägenheter för LSS-boenden. Då insatsen vanligtvis ges till personer över 18 år brukar kommunen ha möjlighet till en god framförhållning i planeringen. Planeringen för dessa boendeformer görs genom kommunens lokalförsörjningsplan som tas fram årligen.

BOSTÄDER FÖR SOCIALT UTSATTA GRUPPER

Kommunala andrahandskontrakt

Kävlinge kommun har förstahandskontrakt på hyreslägenheter som hyrs ut i andra hand till personer som av olika anledningar inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Efter två år kan andrahandskontraktet övergå till ett förstahandskontrakt om hyresgästen har förmåga att sköta hyra och boende. Kommunens andrahandskontrakt tecknas med nyanlända och bostadslösa personer som efter utredning visar sig tillhöra en socialt utsatt grupp och som har särskilda svårigheter att skaffa bostad på egen hand.

Antalet kommunala hyreskontrakt varierar utifrån behovet bland kommuninvånarna och Migrationsverkets anvisningar. I april 2024 har kommunen 40 hyreskontrakt för bostadssociala ändamål och 101 hyreskontrakt för mottagande av nyanlända. Hyreskontrakt är till övervägande del tecknade med KKB. Kommunen har ett samarbete med KKB som innebär att bolaget erbjuder kommunen 26 hyreslägenheter per år. Antalet erbjudna lägenheter bedöms i nuläget möta behovet. Det krävs en fortsatt aktiv samverkan mellan kommun och bostadsbolag för att möjliggöra att fler andrahandskontrakt kan övergå till förstahandskontrakt.

Bostäder för nyanlända

Kävlinge kommuns bostadsbehov för nyanlända utgår från Migrationsverkets prognoser om hur migrationen till Sverige bedöms se ut de närmaste åren. Migrationsverkets prognoser för antalet som söker asyl i Sverige har sänkts mellan åren 2022–2024. Antalet anvisningar till Kävlinge kommun har minskat under samma period från 40 personer 2022, 18 personer 2023 till 12 per-

soner 2024. Fortsatta minskningar är att vänta. Kommunen har hittills kunnat möta behovet av bostäder för de personer som Migrationsverket har anvisat genom boende i hyreslägenheter.

Personer som utsatts för våld i nära relation

Våldsutsatta är en prioriterad grupp där socialtjänsten har ett särskilt ansvar för boende. När personer utsatts för våld i nära relationer ska socialtjänsten erbjuda stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till den som behöver det. Det framgår av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer. Det kan handla om skyddat boende eller andra tillfälliga boendelösningar. Socialtjänsten bör också kunna erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att ordna stadigvarande boende på lämplig ort.

Flera myndigheter och frivilligorganisationer visar på att antalet personer som utsätts för våld i nära relation ökar. Här avses såväl anmälda brott som kontakt och ansökningar om stöd och hjälp. Inom socialtjänsten i Kävlinge noteras ett ökat antal ansökningar och orosanmälningar som rör våld i nära relation och barn som bevittnat våld mellan åren 2021–2023.

Sedan april 2024 är skyddat boende en placeringsform som är tillsynspliktig. Vuxna personer och deras barn kan placeras i skyddat boende. Eftersom bostadssituationen är svår i stora delar av landet har personer som placeras i skyddat boende svårt att finna stadigvarande boende på lämplig ort. Sedan 2023 deltar socialtjänsten i Kävlinge, tillsammans med ett antal andra skånska kommuner, i ett nätverk för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. Inom nätverket har det genomförts utbildningsinsatser i samarbete med fastighetsägare och aktiviteter för att skapa varaktiga boendelösningar över kommungränserna. Kommunen deltar även i ett samarbete med andra kommuner kring tillfälliga boendelösningar för målgruppen. Samarbeten behöver fortgå och stärkas för att påskynda processen från placering på skyddat boende till en varaktig boendelösning.

Personer i hemlöshet

Hemlöshet och osäkra boendeförhållanden skapar otrygghet, sociala problem och ohälsa för grupper och individer, inte minst för barn och unga. Orsakerna till hemlöshet är skiftande och det behövs individuellt inriktade sociala insatser och insatser på strukturell nivå för att motverka hemlöshet. Socialstyrelsen har på uppdrag av regeringen kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. Senaste kartläggningen genomfördes 2023. I Kävlinge kommun rapporterades då att 67 personer var hemlösa enligt Socialstyrelsens definition av hemlöshet. Antal hemlösa som helhet per 10 000 invånare har sjunkit till 20,6 år 2023 från 26,5 år 2017. Regeringen har tagit fram en strategi för att motverka hemlöshet, där Kävlinge kommun deltar i olika insatser utifrån strategins mål och syfte.

Ett av regeringens mål för att motverka hemlöshet är att införa metoden Bostad Först. Metoden utgår från att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina övriga problem och innebär att personer i akut hemlöshet erbjuds en bostad på samma villkor som andra hyresgäster. Detta kombineras med andra hjälpinsatser.

Att leva under osäkra boendeförhållanden är otryggt och ju längre en person har varit hemlös desto svårare är det i regel att få ett ordnat långvarigt boende igen. Därför är det viktigt att förebygga hemlöshet och att försöka bryta hemlöshet tidigt. Mellan åren 2021 och 2023 ansökte fastighetsägare i Kävlinge kommun om 30 avhysningar varav 11 verkställdes. Vid de verkställda avhysningarna berördes åtta barn. Socialtjänsten och hyresvärdar har en viktig roll i att förebygga vräkningar och bidra till att fler kan bo kvar i sina hem.

Personer med psykisk sjukdom och/eller skadligt bruk och beroende är en grupp som är särskilt utsatt vad gäller boende, ekonomi, arbete och delaktighet i samhällslivet. Socialtjänsten arbetar med olika insatser för att ge stöd och hjälp till målgruppen i bred samverkan med andra samhällsaktörer inom och utanför kommunens verksamheter.

Verktyg för genomförande

Kommunen ska planera för att alla invånare ska ha en god bostad. Mycket ligger dock utanför kommunens rådighet. Staten sätter ramar genom lagstiftning samt finansiering och privata aktörer står till stor del för bostadsbyggandet. Därutöver påverkar många andra faktorer bostadsbyggandet, till exempel ekonomisk konjunktur, inkomster, normer och värderingar.

Även om det oftast inte är kommunen som är byggherre eller fastighetsägare är det viktigt att Kävlinge kommun utnyttjar de verktyg som kommunen har till förfogande för att påverka den lokala bostadsmarknaden och bostadsbyggandet. Det kan handla om strategiska markförvärv, fysisk planering eller genom allmännyttan.

KOMMUNENS PLANMONOPOL

Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har befogenhet att bestämma hur mark ska användas och bebyggas inom kommunen, det vill säga att genom detaljplan och bygglov besluta om var, när och hur bebyggelse skulle tillkomma eller förändras. Planmonopolet lyfts ofta som en möjlighet att påverka bostadssammansättning i nybyggnation. Detaljplanen reglerar en mängd aspekter av hur marken får användas och hur byggrätter på marken ser ut. Det är en balansgång att avgöra hur mycket kring själva bostaden som bör regleras i detaljplanen och samtidigt ta fram planer som är attraktiva för byggaktörer.

AKTIV STRATEGISK MARKPOLITIK

Att kommunen äger mark är en förutsättning för att kunna agera aktivt i bostadsfrågor. Strategiska markförvärv och en långsiktig markpolitik är tillsammans med kommunens planmonopol viktiga verktyg för att kunna styra i bostadsfrågor. Att agera proaktivt i markfrågor kan även vara en viktig del i att säkra ett mer långsiktigt bostadsbyggande. Ett differentierat ägande av mark i olika delar av kommuner kan säkra förutsättningar för att växa där kommunen ser bäst förutsättningar och störst behov. Det kan även underlätta i förhandlingar där markbyten kan vara en nyckel för att få tillgång till den mark som kommunen behöver för ett specifikt projekt. Om kommunen äger marken som ska exploateras kan markanvisningsavtal användas för att styra byggprojektet.

ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSFÖRETAG

Kävlinge kommuns allmännyttigt bostadsföretag KKB Fastigheter AB ska enligt lag främja bostadsförsörjningen i kommunen. Ett allmännyttigt bostadsbolag ska ta ett samhällsansvar, bidra till en hållbar bostadsmarknad och se till att människor har tillgång till lämpliga bostäder. Samtidigt ska bolaget bedrivas enligt affärsmässiga principer, på lång sikt och för bolaget som helhet. KKB styrs genom bolagsordningen och ägardirektivet, samt att kommunen utser bolagets styrelse. Allmännyttiga bostadsföretag är inte begränsade till enbart hyresbostäder utan kan även arbeta med andra upplåtelseformer. Kommunen kan ge bostadsbolaget i uppdrag att bygga bostadsrätter eller småhus för försäljning, för att skapa en större variation i upplåtelseformer inom en specifik del av kommunen.

BOSTADSFÖRMEDLING

En kommunal bostadsförmedling kan underlätta för bostadssökande att hitta en lämplig bostad och skapa en samverkansyta mellan fastighetsägare och kommunen i bostadsfrågor. En bostadsförmedling ger även en kontinuerlig information om utbudet av lediga bostäder, vilket underlättar matchningen av lediga bostäder till invånarnas behov. Den ger en översikt över bostadsbehovet och dess utveckling över tid och underlättar bedömningen av efterfrågan på hyreslägenheter i olika delar av kommunen och hur den fördelar sig över olika lägenhetsstorlekar. KKB är anslutna till Boplats Syd som flertalet andra kommuner.

HYRESGARANTIER

En hyresgaranti från kommunen kan hjälpa de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. En hyresgaranti innebär att kommunen går in som borgenär eller garant för att hyra kommer att betalas in. Det kan vara en insats som kan hjälpa personer som, trots att de har ekonomisk förmåga att klara boendekostnader, ändå har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Den kommunala hyresgarantin fungerar som extra säkerhet för hyresvärden och kan underlätta för den bostadssökande att få ett eget hyreskontrakt. Hyresgarantin täcker hyresvärden upp till ett avtalat belopp under en överenskommen garantitid. Om hyresgästen inte betalar hyran, aktiveras garantin och kommunen står för betalningen i hyresgästens ställe. Dock upphör inte fordran, och hyresgästen blir skyldig att återbetala beloppet till kommunen, som i sin tur försöker driva in det från hyresgästen. Hyresgaranti kan ge kommunen ett statligt bidrag, om det lever upp till vissa kriterier. Kommunen kan även lämna hyresgaranti med stöd av socialtjänstlagen, men då är det i form av ett bidrag.

STÖDJA NYA INITIATIV OCH SAMVERKA

Bostadsmarknaden är både traditions- och till stora del regelbunden. Därför behöver kommuner och byggaktörer aktivt söka efter alternativa lösningar. Sedan 2016 går det till exempel att bygga kollektiva bostadsformer för andra grupper än studenter, men det har inte fått något större genomslag. Det finns sociala fördelar som i dessa boendeformer och de kan passa bra för vissa grupper, som yngre och äldre som är svåra att bostadsförsörja.

Att ha en god kontakt med byggherrar och exploatörer är viktigt för kommunen. En långsiktig och förtroendefull dialog kan skapa förutsättningar för att ett mer varierat bostadsbyggande. Om kommunen har en tydlig idé kring bostadsmarknaden och bostadsbehoven kan det underlätta att skapa samsyn med byggaktörer.

Kopplingar till mål, planer och program

Bostadsförsörjningsprogrammet har koppling till många olika lagar, mål och styrdokument på olika nivåer. I detta kapitel beskrivs de allra viktigaste med koppling till bostadsförsörjningsprogrammet för närvarande.

Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna

Två av artiklarna i FN:s generalförsamling från 1948 berör boende och rätten till boende direkt:

Artikel 13.

1. Var och en har rätt att fritt förflytta sig och välja bostadsort inom varje stats gränser.
2. Var och en har rätt att lämna varje land, även sitt eget, och att återvända till sitt land.

Artikel 25.

1. Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.
2. Mödrar och barn är berättigade till särskild omvårdnad och hjälp. Alla barn skall åtnjuta samma sociala skydd, vare sig de är födda inom eller utom äktenskapet.

Globala målen – Agenda 2030

Agenda 2030 innehåller 17 globala mål för hållbar utveckling. De mål som är av störst relevans i relation till bostadsförsörjning är mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” med syfte att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara, samt delmål 1 ”Säkra bostäder till överkomlig kostnad”. I utvecklingen av Kävlinge bostadsbestånd innefattar kommunens målsättning att möta Kävlinges bostadsbehov och bostadsefterfrågan.

NATIONELLA MÅL, PLANER OCH PROGRAM

Det finns lagstiftning samt ett flertal mål, planer och program på nationell nivå vilka syftar till att skapa goda bostäder. Dessa påverkar byggandet, den fysiska planeringen och de därav följande bostadskvarteren och bostäderna.

Mål för boende och samhällsplanering

Regeringens övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Jämställdhetsmål

Regeringens nationella jämställdhetsmål är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Jämställdhetsmålet har en indirekt påverkan på bostadsförsörjningen. För att nå målet är det viktigt att integrera och synliggöra jämställdhetsfrågor i alla verksamheter, beslut och planer. Inom samhällsplaneringen och arbetet med bostadsförsörjning är det viktigt att kommunen beaktar vem man bygger för och på vilket sätt det görs, hur besluten tas och vilka konsekvenser planerna får för kvinnor och män, flickor och pojkar, vem det är som planerar och bygger, vems kunskap som har legitimitet och vad de tagna besluten resulterar i.

Integrationsmål

Regeringens mål för integrationspolitiken som beskrivs i ”Mål för nyanländas etablering” är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Därtill

fastställer bosättningslagen att kommunen har ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige. Varje år tas ett kommuntal fram av Länsstyrelsen, som syftar till att ge kommunerna ett planeringsunderlag om hur många som beräknas anvisas till kommunen under året. Migrationsverket fattar sedan anvisningsbeslut och detta kan inte överklagas. Kommunen måste därmed ta höjd för att bosätta nyanlända personer.

Mål för funktionshinderspolitiken

Regeringens mål för funktionshinderspolitiken, ”En funktionshinderpolitik för ett Sverige som håller ihop”, utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och avser att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning. Det finns ett kommunalt ansvar att tillgodose bostäder till vissa med funktionsnedsättning och gruppen ska uppmärksammas i underlagsanalysen.

Folkhälsomålet

Regeringens folkhälsomål tangerar bostadsförsörjning. Målet ”är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation”. Ett av de åtta målområdena som anges i ”Folkhälsopolitikens åtta målorden” handlar om boende och närmiljö. Grundläggande är ”att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa”.

Barnkonventionen

Barnkonventionen blev svensk lag den 1 januari 2020. För att införliva den nya lagen i verksamheter och bättre ta till vara barns inflytande i beslut som påverkar dem, kan en formell prövning om barnets bästa göras. Riktlinjerna för bostadsförsörjning tas fram för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen (inklusive barn) ska kunna leva i goda bostäder. Barnrätt i förhållande till bostadsförsörjning innefattar därmed exempelvis hur kommunen planerar för hushåll med små ekonomiska medel eller hushåll som riskerar hemlöshet, i de fall där det handlar om barnfamiljer. Även i bostadsförsörjningen för nyanlända barn och ungdomar blir barnrättslagen viktig. Barnkonventionen handlar om barnens särskilda sårbarhet och rätt att bli delaktiga i beslut som fattas av vårdnadshavare och andra om bland annat barnens bostäder.

Politik för gestaltad livsmiljö

Nationellt mål för arkitektur, formgivning och design antogs 2017 och innebär ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör samtidigt en samlad nationell arkitekturpolicy. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

Sedan 2022 finns en nationell hemlöshetsstrategi. Strategin syftar till att tydliggöra inriktningen för insatser som ska minska antalet vuxna och barn som lever i hemlöshet, samt förebygga att fler blir hemlösa. Insatserna i strategin är oberoende av bostadsmarknadens utveckling och kräver ingen ny lagstiftning. Samtidigt pågår arbete inom andra områden som också påverkar utvecklingen, som tillgängligheten av missbruks- och beroendevård samt psykiatri.

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

REGIONALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM

Bostadsmarknadsanalys för Skåne

Länsstyrelsen kommer årligen ut med en bostadsmarknadsanalys baserad på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt statistik från bland annat SCB, Socialstyrelsen, Kronofogden och Region Skåne. Bostadsmarknadsanalysen ger en överblick av bostadsmarknadsläget i Skåne och är viktigt att beakta även i kommunens bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen konstaterar att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden inte är jämlik. Bostadsbyggandet kommer inte kunna lösa utmaningar kopplat till bostadsförsörjning i närtid. Det finns ett underskott av bostäder som hushåll med låga inkomster kan efterfråga, vilket leder till ofrivillig trångboddhet, hemlöshet och social dumpning. Länsstyrelsen anser att kommunerna behöver ha en strategisk planering för äldres boende, både i det ordinarie beståndet och i nya bostäder, samt att det finns ett behov av fler tillgängliga och prisvärda bostäder för äldre. Kävlinge kommun uppgav i enkäten för 2023 och 2024 att kommunen har ett underskott på bostadsmarknaden och att underskottet bedöms finnas kvar om 3 år.

Det öppna Skåne – Skånes regionala utvecklingsstrategi

I Skånes regionala utvecklingsstrategi ”Det öppna Skåne” pekas fyra strategiska områden ut.

- Hela Skåne
- Ökad innovation och konkurrenskraft
- Stärkt delaktighet genom kompetensförsörjning, utbildning och sysselsättning
- Bättre hälsa för alla

I den regionala utvecklingsstrategin anges att det ska vara möjligt att bo, verka och leva i hela Skåne. Skåne ska ta vara på sin flerkärnighet och nyttja alla delar för att stärka helheten.

Regionplan för Skåne 2022–2040

Målbild för regionplanen är att vara ett verktyg för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbetsmarknads- och bostadsregion med minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat. Planeringsstrategier som berör bostadsbyggande är:

- *Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och landsbygd:* Arbetsplatser, bostäder och handel måste främst utvecklas i kollektivtrafiknära lägen för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbets- och bostadsregion. Landsbygdens roll måste lyftas, inte bara i relation till det urbana utan som en självständig och central drivkraft. En livskraftig landsbygd är en förutsättning för att man ska kunna bo, verka och leva i hela Skåne.
- *Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation:* En väl fungerande bostadsmarknad är också av vikt för att säkerställa en god livsmiljö för invånarna och främja Skånes tillväxt. En god bostadssituation för alla är en central faktor för den enskilda individen och en förutsättning för en positiv samhällsutveckling. Det krävs regional samsyn och ett gemensamt arbete mellan bostadsmarknadens aktörer för att utveckla den skånska bostadsmarknaden.

Under den tematiska fördjupningen ”Bostadsförsörjning” anges följande planeringsprinciper:

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne.
- Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

Malmö-Lundregionen

Malmö-Lundregionen är ett samarbete mellan kommunerna i sydvästra Skåne. Tillsammans tar Malmö-Lundregionen fram övergripande strategier, lyfter upp hela regionens styrkor och bredd och samarbetar i praktiska frågor. Prioriterade utvecklingsområden är fysisk planering och infrastruktur, arbetsmarknads- och utbildningsfrågor samt näringslivsfrågor.

KOMMUNALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplanen ÖP 2040 är kommunens övergripande dokument för hur kommunen ska utvecklas på lång sikt. Utöver översiktsplanen finns ett antal kommunala mål, planer och program med koppling till kommunens bostadsförsörjning.

Hållbarhetsstrategi för Kävlinge kommun

Hållbarhetsstrategin är en grund för hållbarhetsarbetet i Kävlinge kommun och ska genomsyra all verksamhet och bidra till en hållbar, trygg och meningsfull framtid i Kävlinge kommun. Kävlinges hållbarhetsstrategi innehåller sju strategiska områden. Varje strategiskt område samlar ett antal viktiga hållbarhetsfrågor för kommunen. Områdena bidrar även till att uppfylla de globala målen i Agenda 2030. I det fjärde strategiska området Jämlika och trygga levnadsvillkor lyfts arbetet med bostadsförsörjning som en viktig del i att nå detta.

Folkhälsoplan för ett hållbart samhälle

Kävlinge kommuns folkhälsoplan syftar till att gynna och förstärka utvecklingen av ett hållbart samhälle och en god folkhälsa i kommunen. Planen är vägledande för hur kommunen styr och prioriterar åtgärder och gäller all kommunal verksamhet. Folkhälsoplanen är indelad i fyra områden; Barn och ungas uppväxtvillkor, Goda och jämlika levnadsförhållanden, Hälsosamma livsmiljöer samt Arbete och försörjningsmöjligheter. Arbetet med bostadsförsörjning lyfts i de tre första, men framför allt under Hälsosamma livsmiljöer.

Riktlinjer för markanvisning

Kävlinge kommuns riktlinjer för markanvisning har som syfte att ge en likabehandling av byggherrar, öka transparensen i marktilldelningsprocessen samt att beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Kävlinge kommun värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning. Det innebär också att kommunen eftersträvar en mångfald av byggherrar inom ett och samma område. Arbete pågår med att uppdatera dessa.

Mark- och exploateringspolicy

I mark- och exploateringspolicyn slås fast att Kävlinge kommun ska äga mark och ha en markreserv för att kunna agera proaktivt och styra och påverka samhällsutvecklingen. Markreserven ska, i den mån det är möjligt, tillgodose behovet av mark för bostäder, verksamheter samt kommunala anläggningar och annan samhällsservice. Det är önskvärt med en variation bland annat när det gäller upplåtelseformer. Mark ska säljas till den exploatör som bäst kan bidra till att realisera kommunens övergripande mål om bostadsförsörjning och verksamhetsetablering. Kommunen vill främja konkurrens och ska föra en prispolitik vid försäljning av mark som bäst bidrar till att nå kommunens mål. Arbete pågår med att uppdatera denna.

Näringslivsstrategi

Kävlinge kommuns näringslivsstrategi syftar till att det ska vara attraktivt och enkelt att starta, utveckla och driva företag i kommunen. Företagen ska ges så goda förutsättningar som möjligt att växa och utveckla verksamheten. Det lokala företagsklimatet är en indikator på hur attraktiv kommunen är både som plats för företagande och boende, och för entreprenörskap och investeringar. Kävlinge kommun är en attraktiv plats att bo och leva i, vilket gör det till en plats dit fler vill flytta. Med befolkningstillväxt skapas hela tiden nya affärsmöjligheter, vilket leder till nya företag som ökar den ekonomiska tillväxten i kommunen.

Byggprognos och befolkningsprognos

Kävlinge kommun tar årligen fram en byggprognos som, tillsammans med en befolkningsframskrivning, ligger till grund för en befolkningsprognos för de kommande 10 åren. Den byggbaserade befolkningsprognosen används som underlag för kommande budget och planering av kommunal service. Kommunen tar även fram en trendbaserad befolkningsprognos. Skillnaderna mellan prognoserna är främst antalet barn och barnfamiljer, som är högre i den byggbaserade prognosen.

Lokalförsörjningsplan

Kävlinge kommun tar årligen fram lokalförsörjningsplaner där verksamheternas lokalbehov lyfts och prioriteras. Planerna syftar till att på ett samlat sätt illustrera det kommande lokalbehovet för tio år framåt och är ett underlag till budget och investeringar på lång sikt. Befolkningsprognosen och denna bostadsförsörjningsstrategi är viktiga planeringsverktyg och stödprocesser för att genomföra en effektiv och stabil lokalförsörjningsplanering. Det är även inom lokalförsörjningsprocessen som följdeffekter av bostadsutbyggnad och befolkningsökning blir tydliga. Exempelvis genom platsbehov inom förskola, skola, SÄBO och LSS.

Källor och underlag

Boverket

- Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok
- Segregationsbarometern
- Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät

Länsstyrelsen Skåne

- Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023
- Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024

Region Skåne

- Bostadsglappet i Skåne – Analys av hushållens möjligheter att hyra eller köpa bostäder i Skåne
- Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne
- Förstudie om Skånes åldrande befolkning
- Modell för bostadsefterfrågan i Skåne 2022
- Näringsliv och arbetsmarknad i Kävlinge
- Regionplan för Skåne

SCB

- Statistikdatabas

Kävlinge kommun

Juni Strategi & Analys: Bostadsmarknads- och behovsanalys Kävlinge kommun 2023-10-11 och Fördjupningsanalys av bostadsmarknadsrapport 2023-10-11

Juni Strategi & Analys: Revidering och uppdatering av bostadsmarknadsanalys 2024-11-07

Statisticon: Hushållsbehovsprognos 2050 Kävlinge kommun 2024-12-13

KÄVLINGE!

Kävlinge kommun, 244 80 Kävlinge | kavlinge.se