



Bostadsmarknaden i Skåne

– behov, strategier och utvecklingsmöjligheter

Bostadsmarknaden i Skåne

- behov, strategier och utvecklingsmöjligheter

Boverket januari 2002

Titel: Bostadsmarknaden i Skåne – behov, strategier och utvecklingsmöjligheter

Utgivare: Boverket januari 2002

Upplaga: 1:1

Antal ex: 600

Tryck: Boverkets kopiering, Karlskrona 2002

ISBN: 91-7147-701-2

Sökord: Bostadsmarknad, bostadsbestånd, bostäder, bostadsbyggande, byggkostnader, kommuner, Skåne, Öresundsregionen, regional utveckling, prognoser, infrastruktur, analys, förslag

Diarienummer: 20110-3763/2000

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

©Boverket 2002

Förord

Boverket överlämnade i april 2001 delrapporten "Bostadsefterfrågan och bostadsbyggande i Skåne" till regeringen.

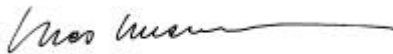
Denna slutrapport har utarbetats i nära samarbete mellan företrädare för Boverket, Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne. Skånes kommuner har medverkat vid två heldagsseminarier då Boverket, Kommunförbundets länsavdelning, länsstyrelsen och Region Skåne gemensamt bjudit in till en dialog kring den skånska bostadssituationen.

Boverket har haft huvudansvaret för utredningsarbetet och svarar för rapportens samlade bedömningar och förslag.

I arbetet med slutrapporten har från Boverket medverkat Bengt Eriksson, projektledare, Leif Colleen, Jeanette Conradsson, June Lindahl, Annette Rydqvist och Ulrika Hägred. Från Länsstyrelsen i Skåne har deltagit Ingalill Lindqvist, Gunnel Sajdak, Inger Sellers och Kerstin Åkerwall. Från Region Skåne har Åke Boalt, Eskil Mårtensson och Christian Skarman deltagit.

Boverket vill särskilt tacka länsstyrelsen, Region Skåne, kommunförbundet i Skåne och kommunerna för ett mycket stimulerande och konstruktivt samarbete inom uppdragets ram.

Karlskrona i januari 2002



Ines Uusmann
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	9
Situationen i Skåne	9
Boverkets samlade bedömningar och förslag.....	11
1. Bakgrund – uppdrag och samverkan.....	21
Uppdraget.....	21
2. Överblick över aktuella analyser på uppdrag av regeringen	23
3. Dialog med de skånska kommunerna – slutsatser från seminarierna	25
3.1 Kommunernas budskap – möjligheter och åtgärdsbehov för ökat byggande	25
4. Bostadsmarknadsområden.....	29
4.1 Lokala arbetsmarknader	30
4.2 Pendling för olika grupper	31
4.3 Infrastruktur och kollektivtrafik.....	33
5. Faktorer som påverkar val av bostad.....	37
5.1 Attraktivitet.....	37
5.2 Livssituation.....	39
6. Befolkning och sysselsättning.....	41
6.1 Sysselsättning.....	41
6.2 Befolkningsutveckling 1991–2000.....	42
6.3 Befolknings- och hushållsutveckling 2001–2010.....	43
6.4 Befolknings- och hushållsutvecklingen efter 2010.....	46
6.5 Ökad befolkning enbart en fördel?	47
7. Bostadsbeståndet 2001	49
7.1 Antal bostäder	49
7.2 Bostadsbeståndets ålder	49
7.3 Brist och överskott på bostäder 2001.....	50
7.4 Tomma lägenheter i allmännyttan	51
7.5 Nybyggnadsindikatoren (Q-kvoten).....	52
8. Bostadsbyggandet.....	55
8.1 Förväntat bostadsbyggande 2001	55
8.2 Kommunernas bedömning av bostadsbehovet 2001–2005	56
8.3 Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet 2001–2010.	58
8.4 Behovet av bostadsbyggande efter år 2010	60
9. Den dansk-svenska integrationens betydelse för bostadsmarknaden i Skåne	63

9.1	Regeringarnas handlingsplan.....	63
9.2	Bostadsmarknad, flyttningar och pendling under senare år	64
9.3	Utveckling av integrationen	65
9.4	Beskattningsproblemen och skatteincitament i Öresundsregionen	65
9.5	Framtida effekter av integrationen i Öresund på bostadsmarknaden i Skåne.....	66
10.	Hinder för ökat bostadsbyggande	69
10.1	Hinder p.g.a. höga produktionskostnader	71
10.2	Hinder p.g.a. bristande planberedskap och PBL-processe	76
11.	Mark- och planberedskapen idag 2001, 2005 och 2010	79
11.1	Detaljplaneläget 2001.....	80
11.2	Mark för bostäder i de kommunala översiktsplanerna	81
11.3	Förorenad mark	82
12.	Boverkets samlade bedömningar och förslag	85
12.1	Bostadsbyggnadsbehovet	85
12.2	Hinder för bostadsbyggande	86
12.3	Kommunernas plan- och markberedskap	89
12.4	Kommunala instrument och styrmedel	91
12.5	Behovet av ökad ”samverkan” i bostadsförsörjningen	94
12.6	Andra grundförutsättningar för ökat bostadsbyggandet.	95
12.7	Ökad samverkan mellan regionalpolitik och bostadspolitik	97
	Bilaga A	99
	Bilaga B	101
	Bilaga C	103
	Bilaga D	105

Sammanfattning

Situationen i Skåne

Befolkning

Skåne tillhör en av de regioner där befolkningen procentuellt har ökat mest i landet de senaste fem åren. Endast Stockholms, Uppsala och Hallands län har en större procentuell folkökning. Ökningen sker dock inte jämnt fördelat i Skåne. Det är framför allt Malmö, Lund, Helsingborg och i viss mån Kristianstad som haft den största ökningen. I vissa delar av Skåne har det skett en befolkningsminskning. Enligt Region Skånes befolkningsprognos för perioden 2000–2010 kommer befolkningsökningen i södra Skåne att fortsätta, medan befolkningsökningen i nordvästra Skåne kommer att avta något, främst på grund av en åldrande befolkning. Nordöstra Skåne kommer troligen att ha en fortsatt befolkningsminskning.

Den dansk-svenska integrationen har än så länge bara påbörjats. Från och med 1997 finns statistik som beskriver flyttningen mellan den svenska och danska delen av Öresundsregionen. Av statistiken från år 2000 framgår att antalet flyttare från danska delen av Öresundsregionen till Skåne nära fördubblades (från 642 till 1165). Nettoflyttningen till Skåne ökade från cirka 0 till plus 500 personer.

Sysselsättning

Andelen sysselsatta i åldrarna 16–64 år var lägre i Skåne (66 procent) än för riket som helhet (70 procent) år 1999. Andelen sysselsatta var högst i nordöstra Skåne och lägst i södra Skåne, där förvärvsfrekvensen historiskt sett har legat lågt. Arbetsförmedlingen i Skåne har nyligen publicerat en prognos för utvecklingen under det närmaste året. Man pekar på att osäkerhet präglar utvecklingen men grundtonen är optimistisk. Sysselsättningen förväntas öka med 6 000 nya arbetstillfällen under det närmaste året, en ökning med 1,2 procent.

Pendling, infrastruktur och kollektivtrafik

Under de senaste årtiondena har pendlingen ökat markant i Skåne. År 1970 pendlade ca 13 procent av de förvärvsarbetande skåningarna över en kommungräns och de senaste siffrorna från år 1999 visar att pendlingen över kommungräns har fortsatt att öka till 34 procent av de sysselsatta i länet. Detta har lett till att de lokala arbetsmarknadsregionerna (LA-regioner) nu har blivit färre och större. I Skåne har de lokala arbetsmarknadsområdena minskat från 16 stycken år 1970 till fem LA-regioner år 1999. På sikt antas Skåne utvecklas mot en arbetsmarknad.

God infrastruktur och kollektivtrafik är en förutsättning för att bostads- och arbetsmarknaden ska fungera väl i de olika delarna av Skåne. De senaste åren har det skett kraftiga förbättringar av det

skånska trafiksystemet och många är så nya att betydelsen av dem ännu inte går att överblicka. Samtidigt kvarstår många brister både beträffande vägar och järnvägar.

Bostadsmarknadsområden

Eftersom pendlingsmönstret också visar var hushållen valt att bostätta sig i förhållande till arbetstillfällena kan de lokala arbetsmarknadsregionerna också med utgångspunkt från boendet sägas utgöra lokala bostadsmarknader. När vi studerar bostadssituationen i Skåne kommer vi att använda oss av begreppet bostadsmarknadsområden som till stor del är baserad på de lokala arbetsmarknadsregionerna i länet.

De tre bostadsmarknadsområden vi valt att arbeta utifrån är södra Skåne, nordvästra Skåne och nordöstra Skåne. Kärnorna i områdena är Malmö-Lund, Helsingborg och Kristianstad. I jämförelse med Stockholmsområdet som endast har en tydlig kärna innebär den skånska trekärnigheten att bostadsmarknaden blir mindre sårbar.

Bostadsbeståndet

Enlig SCB:s skattning fanns omkring 540 000 lägenheter i Skåne år 2000. Av dessa var 53 procent lägenheter i flerbostadshus och 47 procent småhus. Lägenheterna i flerbostadshus är koncentrerade till ett fåtal kommuner. Endast fem kommuner har fler lägenheter i flerbostadshus än småhus. I kommunerna Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg och Burlöv finns över två tredjedelar av alla Skånes bostäder i flerbostadshus. Utanför dessa fem kommuner är småhus den vanligaste hustypen i länet.

Bristen på bostäder ökar snabbt i Skåne, främst inom södra och nordvästra Skåne. Problemet är dock ännu inte lika stort som i Stockholm. I januari 2001 hade 21 av 22 kommuner i Storstockholm brist på bostäder. I Storgöteborg hade 6 av 11 kommuner och i Stormalmö 5 av 9 kommuner brist på bostäder vid samma tidpunkt.

Q-kvoten är en prisjämförelse mellan att köpa en begagnad villa och att bygga en ny villa. När kvoten är över 1,0 är det billigare att bygga en ny villa än att köpa en begagnad. För småhus speglar prisläget relativt väl relationen mellan tillgång och efterfrågan. Av jämförelser gjorda under 2000/2001 framgår att i Storstockholm hade samtliga kommuner en Q-kvot som indikerar att det är lönsamt att bygga nytt. I Stockholmsområdet återfinns vi Q-kvoter i spannet 2,66 (Danderyd) till 0,90 (Salem). I Storgöteborg varierar värdena mellan 1,44 (Öckerö) och 0,77 (Ale). Endast i den sistnämnda kommunen är priserna på begagnade småhus så pass låga att det kan anses billigare att köpa en begagnad villa än att bygga en ny. Stormalmö har en prishild liknande Göteborg. I Stormalmö varierar Q-kvoten mellan 1,41 (Vellinge) och 0,85 (Trelleborg) vilket gör att det kan anses som lönsamt att bygga nytt i samtliga kommuner.

Aktuell nyproduktion

Enligt kommunernas bedömning av nyproduktionen av bostäder i Skåne, antas ca 3 700 lägenheter påbörjas i länet under 2001. Hela 70 procent av bostadsbyggandet förväntas ske i södra Skåne. Även om Malmö svarar för merparten av bostadsbyggandet 2001 önskar var tredje kommun i den här regionen en högre utbyggnadstakt än den förväntade. Även i nordvästra Skåne anser var tredje kommun – i huvudsak kustkommuner – att man skulle behöva bygga fler bostäder än vad som planerats i kommunen.

Bostadsbehovet på sikt

Boverkets bedömning är att det skulle behöva produceras ca 5 000 bostäder per år, vilket motsvarar ca 25 000 bostäder på fem år. Boverkets bedömning ligger därmed högre än kommunernas bedömning. De skånska kommunernas sammanlagda bedömning av behovet av nyproduktion på fem års sikt (2001–2005) summeras till ca 18 000 bostäder. En av tio kommuner bedömer att det i stort sett inte kommer att behövas någon nyproduktion alls inom de närmaste fem åren. Var femte kommun i Skåne gör inte någon bedömning alls.

För perioden 2001–2010, fördelat på de tre regionerna, visar Boverkets beräkningar enligt kap. 8.3 på ett behov av ca 40 000 bostäder i södra Skåne, ca 8 000 bostäder i nordvästra Skåne och ca 2 000 bostäder i nordöstra Skåne. Sammanlagt ca 50 000 bostäder på 10 år. Enligt Boverkets bedömning kommer efterfrågan på bostäder i Skåne att till mer än 50 procent bestå i efterfrågan på hyresrätter, i första hand mindre och medelstora sådana. Det kommer också att efterfrågas bostadsrätter och småhus. Omkring 40 procent av efterfrågan förväntas avse småhus.

Boverkets samlade bedömningar och förslag

Regeringen har i sitt uppdrag till Boverket pekat på att en fortsatt befolkningsökning i Skåne också ställer krav på en väl fungerande bostadsförsörjning. Regeringen anger vidare att en begränsad tillgång på bostäder kan utgöra ett allvarligt hinder för fortsatt tillväxt. Boverket har i den här studien i första hand riktat fokus mot kommunerna och deras medel och möjligheter för att åstadkomma en väl fungerande bostadsförsörjning.

Bostadsbyggnadsbehovet

Boverket bedömer att behovet av nyproduktion för Skåne är omkring 5 000 lägenheter per år för perioden 2001–2005. Med utgångspunkt från den förväntade efterfrågan på bostäder de närmaste åren p.g.a. ändrad befolkningsstruktur, invandring och ökad inflyttning från övriga Sverige och Danmark, ser Boverket en risk för att bristen på bostäder ökar. En ökad brist kommer i första hand att medföra risk för ökad segregation och ökade sociala problem. På sikt kan en ökad brist på bostäder också bli ett hinder för ekonomisk tillväxt i Skåne.

I delrapporten "Befolkningsefterfrågan och bostadsbyggande i Skåne" redovisade Boverket det framtida behovet av bostadsbyggande i Skåne som helhet. Utgångspunkten för den här rapporten är att Skåne har tre bostadsmarknadsområden. Utvecklingen går mot att Skåne i vart fall för vissa grupper så småningom blir en bostadsmarknad och en arbetsmarknad. Detta innebär i princip att det är möjligt att bo på ett ställe och arbeta i vilken kommun som helst inom Skåne. Utvecklingen går mot att byte av bostad beror på förändringar i ålder eller livssituation och att de arbetsrelaterade flyttningarna minskar. Pendlingen över kommungränserna ökar kontinuerligt. Slutsatsen är att boendefrågorna blir allt viktigare.

Boverket bedömer att behovet av nyproduktion för Skåne är cirka 25 000 lägenheter för perioden 2001–2005. Boverkets bedömning ligger högre än kommunernas bedömning, som är ca 18 000 lägenheter.

Enligt Boverkets analyser kommer inom den närmaste tioårsperioden den förväntade efterfrågan på lägenheter i Skåne att till mer än 50 procent bestå i efterfrågan på ett varierat utbud av hyresrätter, i första hand mindre och medelstora sådana. Det kommer också att efterfrågas bostadsrätter och småhus. Omkring 40 procent av efterfrågan förväntas avse småhus.

Att nyproducera vanliga hyresrätter med rimliga hyror ansågs av flera av de skånska kommunerna vara ett av de absolut största problemen på bostadsmarknaden. Boverkets prognoser understryker kommunernas uppfattning att det blir en allt större brist på hyresbostäder i Skåne relativt snart om inte produktionen av hyresrätter intensifieras.

Hinder för ökat bostadsbyggande

Av Boverkets bostadsmarknadsenkät framgår att höga produktionskostnader, bristande planberedskap och brist på exploateringsbar mark är de huvudsakliga hindren för ökat bostadsbyggande. I kommuner där antalet hushåll beräknas bli färre fram till år 2010 utgör naturligt nog vikande befolkningsunderlag och överskott på bostäder de främsta hindren.

Hinder p.g.a. höga produktionskostnader.

Svårigheten att nyproducera vanliga hyresrätter av olika storlek, med rimliga hyror är det absolut största problemet på bostadsmarknaden. Produktionskostnaden, som är extremt hög för Stormalmö, bör närmare studeras och följas. Hyresrätter har trots det tillfälliga investeringsbidraget, ett lägre totalt stöd än bostadsrätter. Villkoren måste bli mer neutrala mellan upplåtelseformerna innan hyresrätten kan konkurrera med bostadsrätten och produktionen av hyresrätter nå den nivå som krävs för en balanserad bostadsmarknad.

Boverket anser ändå att det med statligt stöd, i form av bibehållet investeringsbidrag, och en kommunal markprispolitik som stödjer byggandet av hyresbostäder bör vara möjligt att i Skåne producera hyresbostäder till hyror som marknaden accepterar.

År 2000 var produktionskostnaden i Stormalmö 20 000 kronor per kvadratmeter. Kostnaden påverkades sannolikt av Bo01. År 1999, då det byggdes under mer normala förhållanden var kostnaden 13 700 kronor. I övriga Sydsverige var kostnaden 12 400 kronor per kvadratmeter år 2000.

Produktionskostnaden omfattar samtliga kostnader för mark, anslutningar och byggnad. Svårigheten att nyproducera vanliga hyresrätter av olika storlek med rimliga hyror har av flera kommuner ansetts vara ett av de absolut största problemen på bostadsmarknaden. Boverkets prognoser understryker kommunernas uppfattning att det blir en allt större brist på hyresbostäder i Skåne relativt snart om inte produktionen av hyresrätter kommer igång.

Markkostnaderna varierar kraftigt i Skåne. År 1998–2000 kostade marken, för de flerbostadshus som byggdes då, omkring 600 kronor per kvadratmeter byggrätt i Kristianstad. Marken var betydligt dyrare i Malmö 1 700 kronor och i Lund 2 700 kronor. Skillnaderna i markpris för småhus varierar också kraftigt. Lägst är priset i Helsingborg 1 200 kronor och högst i Malmö och Båstad, omkring 2 500 kronor. Även anslutningsavgifterna för VA m.m., kostnader för nyttjande och förbrukning samt taxor för bygglov och andra avgifter skiftar mellan Skånes kommuner. Sammantaget påverkar emellertid taxor och avgifter boendekostnaderna endast marginellt.

Hinder p.g.a. bristande planberedskap och PBL-processen

Enligt Boverkets bedömning är det i huvudsak andra faktorer än planprocessens längd som hindrar bostadsbyggandet och det finns möjligheter att påskynda denna process. Det finns trots detta anledning att se över PBL för att anpassa lagen till dagens förhållanden och krav.

Kommunerna har angett att bristande planberedskap föreligger på grund av för lång planprocess, brist på lämplig mark och på grund av många och långa överklagandetider.

Riksdagens revisorer har i en rapport 2000/01:14 analyserat plan- och byggprocessernas längd. Rapporten har remissbehandlats under hösten 2001. Av Boverkets yttrande 2001-09-20 framgår bl.a. följande. Boverkets grunduppfattning är att PBL-systemet i stora delar är väl utformat och att planprocessens längd jämfört med andra europeiska länder är förhållandevis kort. Enkätundersökningar som Boverket genomfört visar att handläggningstider och överklagandefrekvenser ligger i stort på samma nivå som tidigare. Andra faktorer än planprocessens längd är enligt verket större hinder för bostadsbyggandet. I vissa fall kan dock osäkerheten om plan- och byggprocessens längd, sannolikt påverka viljan att påbörja ett byggprojekt. Boverkets erfarenhet är att en genomtänkt strategisk planering kan göra det möjligt att förkorta detaljplaneskedet utan att göra avkall på kvalitetsaspekten. Det förutsätts då att det finns tillräckliga planresurser både på kommunal- och länsstyrelsenivå.

I hela landet överklagas omkring 15 procent av antagna detaljplaner som rör bostadsbyggande. Handläggningstiden ligger vanligtvis mellan 6–12 månader. Det finns enligt Boverkets mening goda möjligheter att inom den nu gällande lagens ram både förkorta planprocessen och minska antalet överklaganden.

Även om plan- och bygglagen (PBL) i stort fungerar och inte ansetts utgöra något påtagligt hinder, anser Boverket att förutsättningarna för planering, byggande och boende har förändrats under senare år. Det föreligger därför även enligt Boverkets mening skäl för att göra en översyn av PBL. Syftet bör vara att göra PBL-processen mer anpassad till dagens förhållanden och krav.

Hinder p.g.a. vikande befolkningsunderlag och överskott på bostäder. För att komma till rätta med vikande befolkningsunderlag och överskott på bostäder krävs flera åtgärder. Förbättrad infrastruktur, främst kollektivtrafik är ett exempel. Genom att bygga bostäder och arbetsplatser i bra kollektivtrafiklägen eller på annat sätt öka attraktiviteten kan kommunerna själva påverka utvecklingen.

Kommunernas plan- och markberedskap

Kommunerna bör bygga upp en strategi för bostadsbyggandet för att underlätta bostadsförsörjningen i kommunen. Viktiga komponenter i denna strategi är kommunens riktlinjer för bostadsbyggande, strategisk planberedskap och en markpolitik som syftar till att säkerställa behovet av tomtmark till ett rimligt pris.

Boendeplanering.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät är det bara fem av Skånes 33 kommuner som tar fram årliga bostadsförsörjningsprogram som antas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen. De flesta hänvisar till översiktsplanen och/eller andra typer av strategiska program. Men åtta av kommunerna uppger att de för närvarande inte arbetar aktivt med bostadsförsörjningsfrågorna.

Mellankommunalt samarbete i bostadsförsörjningsplaneringen förekommer nästan inte alls.

Detaljplaner

Boverkets bedömning är att de nu aktuella detaljplanerna täcker behovet för 1–2 år. Då Boverket även utgår från att det finns viss outnyttjad detaljplanelagd mark kommer det kvantitativt att finnas detaljplanelagd mark för bebyggelse de närmaste 2–3 åren. Med tanke på att detaljplanerna alltmer ses som en färskvara anser Boverket att denna nivå kan vara lämplig.

Boverket ser detaljplaneringen som en kontinuerlig process där kommunen fortlöpande antar detaljplaner.

Översiktsplaner

Boverkets analys av de kommunala översiktsplanerna, antagna eller under arbete, visar att kommunerna angett mark för ca 50 000 lägenheter fram till 2010, vilket motsvarar det behov som Boverket angett under samma period. Enligt Boverkets bedömning visar inte kommunernas översiktsplaner på brist på mark för bostäder. Samtidigt pekar den starkt ökade bristsituationen på bostäder på behovet av en förändrad strategi beträffande bostadsförsörjningsfrågorna. Tidigare var det i huvudsak obebyggda tomter i antagna detaljplaner som utgjorde planberedskapen. Eftersom efterfrågan alltmer styr byggandet och efterfrågan kan skifta snabbt krävs idag att strategin för bostadsförsörjningsfrågorna utvecklas i ett tidigare skede, i den översiktliga planeringen. Att det finns områden avsatta för bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan är emellertid ingen garanti för att områdena också kommer att bebyggas inom en tioårsperiod. Det krävs både planeringsåtgärder på en övergripande nivå, t.ex. en koppling mellan bostadsförsörjningsplaneringen och översiktsplanen, och detaljplanering för att ta fram bostadstomter i efterfrågade lägen och i lägen med god kollek-

tivtrafik. Det finns redan idag flera kommuner i Skåne som arbetar på detta sätt.

Kommunala instrument och styrmedel

Regeringen bör tydliggöra och stärka kommunernas möjligheter att uppfylla ansvaret för bostadsförsörjningen. Regeringen bör verka för att förmedla en tydlig bild av hur rollfördelningen mellan kommunen och marknaden ser ut/är tänkt att fungera. Den nya rollfördelningen behöver beskrivas, analyseras, diskuteras och utvärderas.

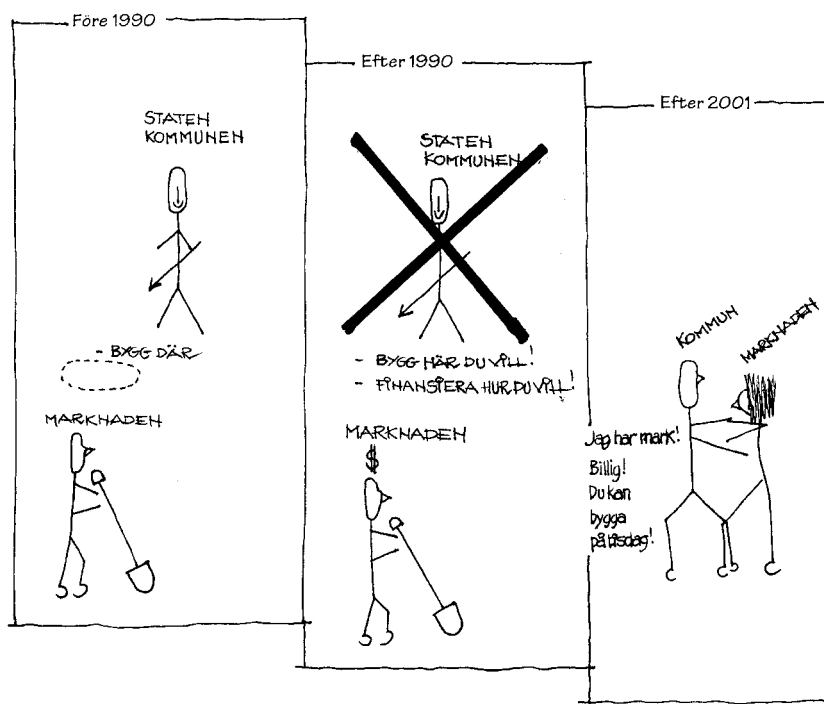
Länsstyrelsen i Skåne bör tillsammans med Region Skåne stödja länet kommuner med råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska stödja kommunerna med råd enligt lagen om bostadsförsörjning och Region Skåne utifrån sitt uppdrag att utveckla regionen.

Kommunerna i Skåne bör utveckla och stärka de medel som kommunerna idag förfogar över.

- Att utveckla en strategi för bostadsförsörjningen - från boendeplanering till boende*
- Att föra en aktiv markpolitik*
- Att utveckla nya former för samverkan*
- Att bli en bättre förhandlingspart gentemot marknaden*
- Att allmännyttiga bostadsföretag gör gemensamma upphandlingar*
- Att utveckla det kommunägda bostadsföretaget*
- Att bedriva en kommunal bostadsförmedling*

De kommunala styrinstrumenten måste ses i ljuset av dagens verklighet. Svensk bostadspolitik har sedan mer än 50 år grundats på en uppgiftsfördelning där staten har det övergripande ansvaret för lagstiftning och ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunerna har ansvaret för planering och det övergripande ansvaret för genomförandet. Som ett led i detta finns det från den 1 januari 2001 också en ny lag som ytterligare förtydligar kommunernas ansvar och deras skyldighet att planera för sin bostadsförsörjning.

Boverket anser att det finns ett gap mellan regeringens beskrivning av kommunernas ansvar för genomförandet och den verklighet som kommunerna står inför idag. Vissa av kommunernas instrument finns kvar som förut men själva "ramverket" har förändrats. Frågan är vilken kraft det finns i dessa återstående verktyg idag. Det finns ingen tydlig bild av hur rollfördelningen mellan kommunen och byggherren ser ut och/eller är tänkt att fungera. Den behöver beskrivas, analyseras, diskuteras och utvärderas.



Bilden ska ses som inspiration till en diskussion. Hur har rollerna förändrats? Vilka är förväntningarna på aktörerna idag?

Boverket anser samtidigt att kommunerna behöver utveckla befintliga instrument och styrmedel för den nya situation som bostadsförsörjningen nu är i. Det handlar om;

- Att utveckla en strategi för bostadsförsörjningen - från boendeplanering till boende

Det är viktigt att kommunen som en del av kommunens utvecklingspolicy tar fram en tydlig strategi och målsättning för att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Kommunen kan genom att bygga upp en strategisk planberedskap i ett tidigt skede och på en mer översiktlig nivå mellan den kommuntäckande översiktsplanen och detaljplanen, snabbare få fram en detaljplan när en exploatering aktualiseras.

- Att föra en aktiv markpolitik

Om kommunen kan förvärva och behålla mark i strategiska lägen och t.ex. vid behov använda sig av sin förköpsrätt är det möjligt för kommunen att skaffa sig ett bra förhandlingsläge gentemot exploitören. Kommunen kan genom prissättning av tomtmark påverka produktionskostnaderna. Kommunen kan även påverka via taxor och anslutningsavgifter.

- Att utveckla nya former för samverkan

Eftersom bostadsbyggandet nu sker under nya förutsättningar är det viktigt att kommunen med aktörerna på boende- och byggmarknaden t.ex. företrädare för de privata byggföretagen, hyres-

gäster, bostadsrättsinnehavare, funktionshindrade, allmännyttan, miljö- och naturvårdsorganisationer gemensamt diskuterar behov, upplåtelseformer, lämpliga områden m.m. Kommunen bör vara aktiv i dessa avseenden.

- *Att bli en bättre förhandlingspart gentemot marknaden*
I samband med förhandlingar om exploateringsavtal har kommunen möjlighet att påverka bostadsbyggandet, t.ex. när det gäller upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Kommunen kan behöva utveckla sin organisation och se över kompetensen så att den passar dagens marknadssituation.
- *Att göra gemensamma upphandlingar*
Allmännyttiga bostadsföretag kan samverka om inköp av byggmaterial och med olika byggherrar för att kunna pressa produktionskostnaderna.
- *Att utveckla det kommunägda bostadsföretaget*
Det kommunägda bostadsföretaget kan utgöra ett instrument för att nå bostadspolitiska mål. För det krävs tydliga ägardirektiv som förnyas när det behövs.
- *Att bedriva en kommunal bostadsförmedling*
En kommunal bostadsförmedling kan innebära att man får ett bättre grepp om efterfrågan på bostäder, vilket kan ge en viss tyngd i diskussionen med presumtiva byggherrar.

Ökad samverkan mellan kommunerna.

Boverket anser att för att en utveckling ska vara möjlig där Skåne ses som en helhet krävs både samarbete mellan kommunerna och att varje kommun utvecklar sin egen attraktionskraft utifrån en utformad vision.

Frågan om Skånekommunernas syn på behovet av en ökad samordning har tagits upp dels vid de två bostadsseminarierna i mars och augusti 2001, dels i den särskilda enkät som tillställdes länets kommuner sommaren 2001. Idag förekommer nästan inget mellankommunalt samarbete alls i bostadsförsörjningsplaneringen. Samtidigt framkom vid båda mötena att det behövs en förbättrad dialog mellan kommunerna i frågor om bostadsförsörjning.

Samverkan kan gälla gemensamt planerande av arbetsplats- och boendestråk genom Skåne vid kollektivtrafiklägen, infrastrukturutbyggnader, olika typer av handel, service och marknadsföring. Det bör ligga i samtliga kommuners intresse att få ett levande och blomstrande Skåne där samtliga kommuner kan utvecklas och stär-

kas. Särskilt de kommuner som har bostadsöverskott bör vara intresserade av denna utveckling.

Andra grundförutsättningar för ökat bostadsbyggande

God tillgänglighet och bra kommunikationer.

Om hela Skåne i framtiden ska utvecklas mot en gemensam bostads- och arbetsmarknad med ett varierat utbud av olika typer av bostäder och med spännande och attraktiva miljöer är det grundläggande kravet att kommunikationerna, särskilt kollektivtrafiken, mellan bostäderna och arbetsplatserna ytterligare förbättras. Bostäder och arbetsplatser bör förläggas i kollektivtrafiklägen.

God tillgänglighet är en viktig faktor för utvecklingen av en balanse-rad bostadsmarknad i Skåne. Det blir dock aldrig hela lösningen på problemet. Det finns orter som har hög tillgänglighet men ogynnsam befolkningsutveckling och svag efterfrågan på bostadsmarknaden. Att utveckla attraktionskraften är en minst lika viktig åtgärd som att förbättra tillgängligheten. Hög attraktionskraft och god tillgänglighet är en kombination som kan befrämja en gynnsam utveckling av Skånes olika delar.

Att utveckla Skåne och de skånska kommunernas attraktionskraft.

Boverket anser att varje kommun bör arbeta på att stärka sin attraktionskraft genom att göra satsningen inom de sektorer som de boende efterfrågar. Om varje kommun utvecklar sin speciella attraktion kommer Skåne totalt att kunna öka sin attraktionskraft i ett riks- och europeiskt perspektiv. För att kunna uppnå så optimala lösningar som möjligt bör det ske en bred samverkan och diskussioner mellan de olika kommunerna.

Att utveckla attraktionskraften var en av de möjligheter som kommunerna lyfte fram vid seminarierna. Goda boendemiljöer är en viktig attraktionskraft. Det är bl.a. väsentligt att ta tillvara naturen, samt att bygga för dem som efterfrågar. Infrastruktur, bredband, social trygghet, kommunal service, goda skolor, bra barnomsorg m.m. är exempel på viktiga faktorer vid val av bostad. Det är extra viktigt att marknadsföra och höja attraktionskraften i orter med tomma lägenheter.

Ökad samverkan mellan regionalpolitik och bostadspolitik

Det är angeläget att regeringen inom sina respektive politikområden visar på de helheter och samband som råder mellan näringslivets utveckling, bostadsfrågor, planfrågor och miljö etc.

Bristen på samverkan mellan bostadspolitiken och andra politikområden som regionalpolitiken och transportpolitiken behöver uppmärksammas. Denna samverkan är idag svag. I den regionalpolitiska propositionen "En politik för tillväxt och livskraft i hela landet" (2001/02:4) anger regeringen 14 politikområden som är av särskild betydelse för regional utveckling – dock anges inte bostadspolitiken som en av dessa.

1. Bakgrund – uppdrag och samverkan

Sverige står de närmaste åren inför en rad utmaningar på det bostadspolitiska området skriver bostadsminister Lars-Erik Lövdén i finansdepartementets rapport ”Bostäder och bostadspolitik i Sverige” (Finansdepartementet 2001). Under de senaste 6–7 åren har nivån för nyproduktion av bostäder varit mycket låg och det har redan uppstått bostadsbrist i vissa tillväxtområden. En situation som enligt regeringen kan medföra att den ekonomiska expansionen bromsas i dessa tillväxtområden.

Uppdraget

Boverket har fått regeringens uppdrag att se över planeringsförutsättningarna för bostadsförsörjningen i Skåne län. Utvecklingen i den nya Öresundsregionen kan enligt regeringen komma att få ett betydande inflytande på hela Sveriges framtid. Det är därför viktigt att ta till vara på dessa nya möjligheter. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Region Skåne, Länsstyrelsen i Skåne län samt kommunerna. Enligt uppdraget ska utredningen;

- Bedöma behovet av bostadsbyggande i länet.
- Bedöma vilka förutsättningar som behöver skapas för en ökad samordning av bostadsförsörjningen i länet,
- Belysa mark- och planberedskapen i länet.
- Belysa övriga grundförutsättningar för ökat bostadsbyggandet.
- Beakta regeringens bygg- och bostadspolitiska handlingsplan för Öresundsregionen.

2. Överblick över aktuella analyser på uppdrag av regeringen

Regeringen har tagit initiativ till ett antal analyser som rör hinder och möjligheter för ett ökat bostadsbyggande i tillväxregionerna bl.a. följande;

Boverket; att identifiera hinder för ökat byggande i tillväxtområdena
Boverket har på regeringens uppdrag dels identifierat tillväxtområden, dels identifierat hinder för ökat byggande. Boverket lämnade sin rapport till regeringen i juli 1999. Boverket identifierade följande tillväxtområden; Stockholm, Göteborg, Malmö, Växjö, Umeå och Uppsala.

De hinder för ökat byggande som Boverket redovisar i sin rapport har tagits fram med representanter för aktörerna på bygg- och bostadsmarknaden vid en gemensam hearing. Boverket redovisar bl.a. följande åtgärder som kan medverka till att öka bostadsbyggandet;

- ändringar i hyresrättssystemet
- förbättrade incitament för kommunerna att öka bostadsbyggandet
- rationellare planprocess
- sänkt skatteuttag i produktion och förvaltning
- ändringar i kreditgarantisystemet

Länsstyrelserna; att kartlägga mark- och planberedskapen i vissa tillväxtlän

Länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands, Skåne, Uppsala, Västerbottens och Östergötlands län har på regeringens uppdrag kartlagt mark- och planberedskapen inom respektive län. Uppdraget redovisades till regeringen 1999. Resultaten av denna kartläggning tyder enligt regeringen (prop. 2000/01:26 sid. 43) på att mark- och planberedskapen generellt sett är tillfredsställande, men att den är otillräcklig i vissa kommuner. Samtliga länsstyrelser uppger att det är stora skillnader mellan olika länsdelar i respektive län i fråga om befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder.

Vidare varierar mark- och planberedskapen stort mellan kommunerna. Flera län redovisar att det finns gällande planer, som dock inte svarar mot de bostadssökandes önskemål när det gäller de byggklara områdenas lägen.

Landshövdingen i Stockholm; att analysera förutsättningar för ett ökat byggande i Stockholm

Landshövdingen i Stockholms län (Ulf Adelsohn) har inom ramen för ett särskilt regeringsuppdrag haft överläggningar med kommunerna i länet och diskuterat möjliga åtgärder för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i länet. Uppdraget redovisades till regeringen i juni 2000. Landshövdingens slutsatser var enligt regeringens prop. 2001/01:26 sid. 44 att två huvudproblem framträder;

- Kommunerna, särskilt i Stockholms län saknar alla incitament att bygga.
- Bostadsmarknaden fungerar inte eftersom de kommunala bolagen, Kooperationen och de privata byggherrarna i det närmaste har slutat att bygga.

Boverket; att förmedla kunskaper om en rationellare användning av plan- och bygglagen

Boverket har fått regeringens uppdrag att förmedla kunskaper till kommunerna om hur planberedskapen kan förbättras och hur processen kan förenklas inom ramen för gällande lagstiftning. Uppdraget kommer att redovisas till regeringen i februari 2002.

Boverket; att inrätta ett Byggkostnadsforum

Boverket har fått regeringens uppdrag att inrätta ett Byggkostnadsforum, som ska ha till uppgift att förmedla kunskaper till byggherrar och främja utvecklingsarbete.

Sammantaget ser Boverket att regeringen vidtagit ett antal åtgärder för att identifiera hinder och möjligheter för ett ökat byggande inom tillväxtområdena. Boverket har i denna utredning i första hand fokuserat på kommunerna och deras medel och möjligheter för att åstadkomma en väl fungerande bostadsförsörjning.

3. Dialog med de skånska kommunerna – slutsatser från seminarierna

Kommunernas situation, synpunkter och problemställningar har varit en viktig utgångspunkt i utredningsarbetet. Boverket, Länsstyrelsen, Region Skåne och Kommunförbundet har därför gemensamt bjudit in till två seminarier för att diskutera den skånska bostadssituationen. På båda seminarierna fanns nästan samtliga skånska kommuner representerade och utifrån gruppdiskussioner fördes en engagerad debatt.

Det inledande seminariet (Eslöv, mars 2001) tog utgångspunkt i frågeställningarna:

- vilka behov har kommunerna?
- vilka hinder behöver överbryggas?
- vilka gemensamma strategier behövs i ett skånskt helhetsperspektiv?

Det andra seminariet (Malmö, augusti 2001) behandlade:

- vilka är de viktigaste åtgärderna?
- vad kan de olika parterna göra?
- vilka är de viktigaste budskapen i slutrapporten till regeringen?

Kommunernas situation, synpunkter, och problemställningar har varit en viktig utgångspunkt i utredningsarbetet.

3.1 Kommunernas budskap – möjligheter och åtgärdsbehov för ökat byggande

Vidga arbets- och bostadsmarknaderna i Skåne genom att förbättra infrastrukturen och öka tillgängligheten

Möjligheterna att tillgodose en framtida efterfrågan på bostäder ökar om arbetsmarknaderna och bostadsmarknaderna i Skåne ytterligare vidgas. En sådan regionförstoring förutsätter god tillgänglighet och bra kommunikationer i hela Skåne och kan gynna Skåne som helhet.

Att kommunerna i samråd utvecklar kommunövergripande stråk, där bostäder och arbetsplatser förläggs i attraktiva kollektivtrafiklägen är en åtgärd som medverkar till en vidgad arbets- och bostads-

marknad i Skåne och ett ökat utbyte mellan storstad och övriga Skåne t.ex. beträffande rekreationsområden.

En förbättrad infrastruktur och ökad tillgänglighet till bl.a. de orter där överskott på bostäder finns får till effekt att överskottet av bostäder i vissa kommuner kan bli en resurs för övriga Skåne.

Öka samverkan mellan kommunerna för att underlätta bostadsbyggandet

Administrativa gränser är ofta ett hinder i planeringen och de motsvarar inte de faktiska bostadsmarknaderna. Det behövs en förbättrad dialog mellan kommunerna. För att Skåne ska utvecklas på bästa sätt behövs ett ökat samarbete och ett helhetsperspektiv. Kommunerna bör sträva efter att komplettera varandra och ta vara på och utveckla olikheter istället för att konkurrera.

Samverkan kan förhindra att bostadsbrist blir en tillväxthämmande faktor samt öka möjligheterna att tomma lägenheter blir en resurs för andra kommuner. Samordning – i betydelsen av mer handfast styrning – finns det däremot svagt gehör för.

Förbättra det gemensamma planeringsunderlaget

Ett bättre, för kommunerna gemensamt, planeringsunderlag gällande hela Skåne, analyser och studier av exempelvis flyttströmmar behövs för att förbättra möjligheterna att planera för en balanserad bostadsmarknad. Region Skåne och länsstyrelsen har ett stort ansvar därvidlag.

Vidta åtgärder för att öka Skånes attraktivitet

Marknadsför hela Skåne

Det är viktigt att satsa på marknadsföring av Skånes kvalitéer och goda boendemiljöer. Skåne kan bli ett begrepp som Toscana eller Bretagne! En marknadsföring av hela Skåne kan både stärka den gemensamma attraktionskraften samt öka attraktionskraften i de områden som har tomma lägenheter och negativ befolkningsutveckling.

Öka tillgängligheten till attraktiv mark

Förorenad mark i omvandlingsområden och störningar från intilliggande verksamheter utgör i många fall hinder för bostadsbyggande. Natur- och kulturvärden hindrar ofta utbyggnad i de allra mest attraktiva lägena. En viktig fråga för framtiden är hur sker avvägningen mellan att bygga i attraktiva, känsliga miljöer och att bevara kvalitéerna i dessa områden? Det finns risk för att ”bygga sönder” attraktionen och kustens attraktivitet kan exempelvis minska om den exploateras för hårt.

Åtgärder efterlyses för att öka möjligheterna att bygga i attraktiva lägen utan att spolia attraktionen samt för att kunna sanera förorenad mark.

Utveckla kommunens attraktionskraft – särskilt i orter med tomma lägenheter

Goda boendemiljöer är en viktig attraktionsfaktor. Det är väsentligt att ta tillvara naturen samt att bygga för dem som efterfrågar. Infrastruktur, god kollektivtrafik, bredband, social trygghet, kommunal service, goda skolor, bra barnomsorg m.m. är exempel på viktiga faktorer vid val av bostad. Detta är faktorer som kommunerna på egen hand eller gemensamt kan utveckla.

Det finns stora möjligheter att öka och sprida attraktiviteten genom att skapa fina bostadsområden inte bara vid havet utan också vid exempelvis sjöar och skogar. Det är extra viktigt att höja attraktionskraften i orter med bristande image och tomma lägenheter.

Minska byggkostnaderna och bygg hyresrätter

Höga byggkostnader – som beror på stor efterfrågan, bristande konkurrens, höga löne- och materialkostnader, skatter m.m. – är allvarliga hinder för att bygga nytt. Svårigheten att bygga hyresrätter i ”normala” kostnadslägen är ett av de största problemen på den skånska bostadsmarknaden.

Satsningar på nyproduktion till rimliga hyror, kostnadsbesparande lösningar, ökad konkurrens och minskade skatter och avgifter är viktiga åtgärder.

Anpassa byggandet till framtida behov

Det är viktigt att försöka se in i framtiden och anpassa samhällsplaneringen och byggandet till nya trender. Värderingar och livsstilar förändras. Bostaden utvecklas till en fastare lokaliseringsspunkt än arbetsplatsen. Familjesituationen förändras, bostads- och byggmarknaden blir annorlunda och god kollektivtrafik och tomtmark i stationsnära lägen blir allt mer väsentligt.

Det byggs fortfarande i stor utsträckning efter den familjebild som fanns förr, trots att situationen ofta inte är sådan idag. Enpersonshushållen är många, men har hittills inte prioriterats på bostadsmarknaden.

Förenkla regelsystemet för byggande och planering

Enklare och klarare byggnormer, klarare regler för skyddsavstånd m.m. kan underlätta nyproduktion.

Planprocessen upplevs i många fall som tidsödande – det finns önskemål om snabbare hantering av denna.

Statligt stöd och regleringar bör utvecklas/avvecklas!

En långsiktig bostadspolitik efterlyses. Vissa menar att exploateringsbidrag behövs, exempelvis för sanering av förorenad mark i lägen som från regional synpunkt kan vara intressanta för bostadsbyggande. Andra hävdar att exempelvis hyresregleringarna borde

avvecklas och skatterna som påverkar produktionskostnaderna bör sänkas.

4. Bostadsmarknadsområden

För att analysera bostadsmarknaden i Skåne är hela länet en alltför grov enhet. Förhållandena varierar kraftigt mellan länets olika delar, nettoutflyttningen i många kommuner döljs lätt av inflyttningsöverskott i andra. På liknande sätt döljs överskott av bostäder i vissa områden av brist på bostäder i andra. Det finns ändå anledning att lyfta fram regionala utvecklingstendenser i utvecklingen på bostadsmarknaden. Som framgår av nästa avsnitt har arbetspendlingen mellan kommunerna i Skåne ökat markant, vilket visar sig bland annat i att de lokala arbetsmarknadsregionerna (LA-regioner) vidgats geografiskt på ett dramatiskt sätt under de senaste 30 åren.

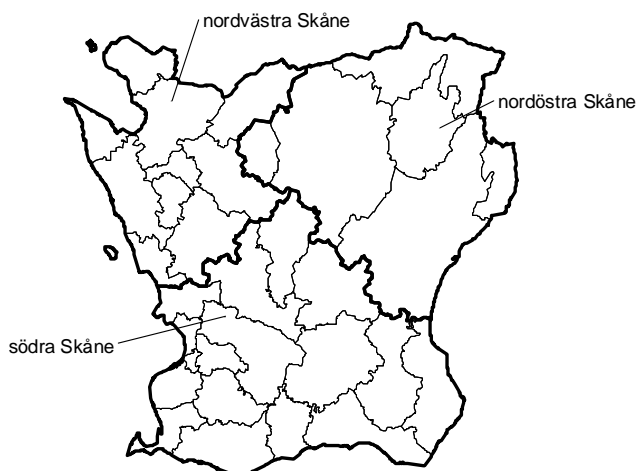
Eftersom pendlingsmönstret också visar var hushållen valt att bosätta sig i förhållande till arbetstillfällena kan de lokala arbetsmarknadsregionerna även sägas utgöra lokala bostadsmarknader. Med hänsyn till att uppdraget gäller bostadsförsörjningen i Skåne och att bostaden blir alltmer viktig för den enskilde, används vid studien av bostadssituationen i Skåne begreppet bostadsmarknadsområden, som till stor del baseras på de lokala arbetsmarknadsregionerna för samtliga förvärvsarbetande 1999.

I denna rapport används således begreppet lokala bostadsmarknadsområden vid redovisningar, slutsatser och förslag. Dessa bygger på LA-regionerna för samtliga förvärvsarbetande 1999. Vissa justeringar har dock gjorts. Osby som tillhör Älmhults LA-region i Kronobergs län har förts till nordöstra Skånes bostadsmarknadsområde. Bostadsmarknaden i Osby har många gemensamma drag med situationen i andra kommuner i nordöstra Skåne som Östra Göinge och Bromölla. Sölvesborgs kommun i Blekinge, som tillhör Kristianstads LA-region, har på ett parallellt sätt exkluderats från nordöstra Skånes bostadsmarknadsområde.

Simrishamn och Tomelilla utgör tillsammans fortfarande en egen LA-region. För att det ska bli någorlunda säkerhet i analyserna av utvecklingen på bostadsmarknaden har vi valt att i detta sammanhang föra Tomelilla och Simrishamn till ett stort bostadsmarknadsområde som omfattar hela södra Skåne.

Det bör observeras att bostadsmarknaden är uppdelad i flera delmarknader och ser olika ut för olika typer av bostäder och för olika grupper av hushåll, på ungefär samma sätt som illustreras av skillnader i LA-regioner för olika grupper av förvärvsarbetande. Den indelning i tre bostadsmarknadsområden som här används är således en kraftig förenkling av verkligheten.

Fig. 4.1 Skånes bostadsmarknadsområden



Södra Skåne: Burlöv, Eslöv, Hörby, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Staffanstorp Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge och Ystad

Nordvästra Skåne: Bjuv, Båstad, Höganäs, Helsingborg, Klippan, Landskrona, Svalöv, Åstorp, Ängelholm och Örskelljunga

Nordöstra Skåne: Bromölla, Hässleholm, Kristianstad, Osby, Perstorp och Östra Göinge

4.1 Lokala arbetsmarknader

Regionalpolitiska utredningen (SOU 2000:36) har analyserat befolkningsförändringar och flyttningar i Sverige under 1990-talet. Utredningen visar på att den inrikes omflyttningen minskade från slutet av 1960-talet fram till mitten av 1990-talet. Därefter vände utvecklingen och under den senare delen av 1990-talet har den inrikes omflyttningen ökat kraftigt. Det är framförallt ungdomar som idag svarar för i stort sett hela ökningen av antalet flyttningar. Däremot fortsätter den geografiska rörligheten för åldrarna 30 år och äldre att minska. Mindre än hälften av alla flyttningar är idag direkt kopplade till arbetsmarknaden. Mycket tyder enligt utredningen på att det är livsstilsfrågor och människors boendepreferenser som är styrande för vilka orter människor väljer att bo i eller flytta till.

Samma tendens som råder i övriga landet är tydlig även inom Skåne. Ungdomar söker sig i hög grad till högskoleorter och inom Skåne riktas ungdomars flyttningar alltmer mot Malmö, Lund, Helsingborg och i viss mån Kristianstad.

Parallellt och starkt kopplat till att den arbetsmarknadsrelaterade flyttningen minskat, har arbetspendlingen ökat. Allt fler väljer att börja pendla till arbetsorten istället för att flytta. Ett sätt att beskriva hur arbetspendlingen utvecklats är att studera hur de s.k. lokala arbetsmarknadsregionerna har utvecklats över tiden. Indelningen av

lokala arbetsmarknader bygger på sysselsättnings- och pendlingsstatistik från SCB.

I Skåne har människors möjlighet att pendla allt längre bort från bostaden ökat markant. År 1970 pendlade ca 13 procent av de förvärvsarbetande skåningarna över en kommungräns och de senaste siffrorna från år 1999 visar att pendlingen över kommungräns har fortsatt att öka till 34 procent av de sysselsatta i länet. Detta har lett till att de lokala arbetsmarknadsregionerna nu har blivit färre och större. I Skåne har de lokala arbetsmarknaderna minskat från 16 stycken år 1970 till fem LA-regioner år 1999. Som jämförelse kan nämnas att Stockholms län idag utgörs av en arbetsmarknadsregion. Utbyggnaden av E22:an och nya Pågatågstationer är exempel på infrastruktursatsningar som troligen kommer att bidra till ökad integration mellan de skånska kommunerna.

I rapporten "Det enkelriktade Sverige" (Ola Nygren vid SCB och Lars Olof Persson vid KTH) redovisas en framskrivning av sysselsättnings- och befolkningsutveckling fram till år 2040 i Sverige. Antalet lokala arbetsmarknader uppgår kring år 2000 till ca 100, de beräknas år 2040 ha minskat till ett fyrtiotal. Skåne utgör då *en* lokal arbetsmarknad.

Fig. 4.2 LA-regioner år 1970

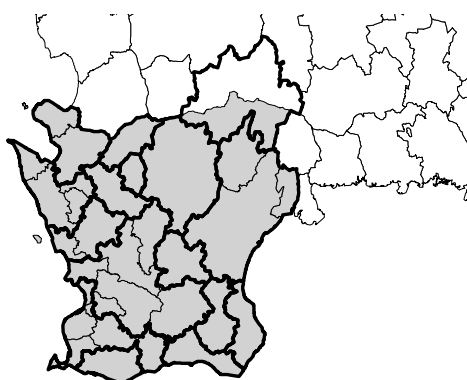
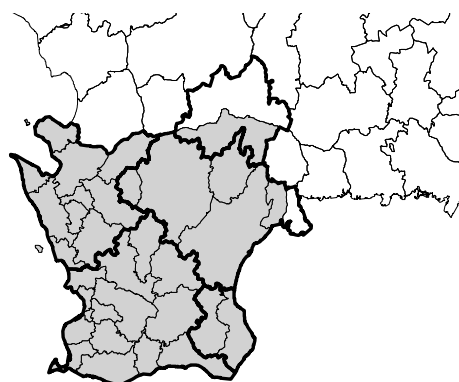


Fig. 4.3 LA-regioner år 1999



4.2 Pendling för olika grupper

Pendlingen har alltså ökat markant i Skåne under de senaste årtiondena och människors möjlighet att pendla allt längre bort från bostaden till arbetet har ökat.

När kommuner knyts samman till lokala arbetsmarknadsregioner med hjälp av uppgifter om var personer bor och arbetar ses vanligen till hur hela gruppen förvärvsarbetande arbetspendlar. Inom gruppen förvärvsarbetande finns det ganska påtagliga variationer med avseende på hur man lokaliserar sin bostad i förhållande till arbetsplatsen.

Kvinnor och män

Kvinnor och män har olika pendlingsmönster. I Skåne är det något vanligare bland män än bland kvinnor att arbetspendla 12 km eller längre. Mäns mindre beroende av arbetsplatsens belägenhet när det gäller att välja bostad gör att de lokala arbetsmarknadsregionerna skiljer sig åt mellan könen.

Fig. 4.4 LA-regioner för kvinnor år 1999



Fig. 4.5 LA-regioner för män år 1999



Utbildning

Även olika sociala grupper i samhället har olika pendlingsmönster. Utbildning är vanligen relaterat till både befattning och inkomst. Avståndet mellan bostad och arbete skiljer sig markant i Skåne mellan personer med enbart förgymnasial utbildning och personer med högskoleutbildning. Personer boende i Skåne med högskoleutbildning pendlar i större utsträckning över 10 km än personer som inte har gymnasieutbildning. För personer som har gymnasieskola som högsta uppnådda utbildningsnivå ser pendlingsmönstret ut ungefär som för det totala antalet förvärvsarbetande.

Fig. 4.6 LA-regioner år 1999 för personer som inte tagit gymnasieexamen

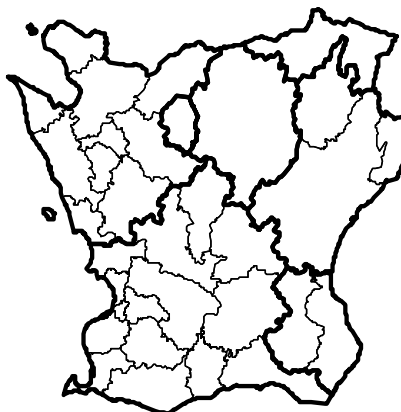
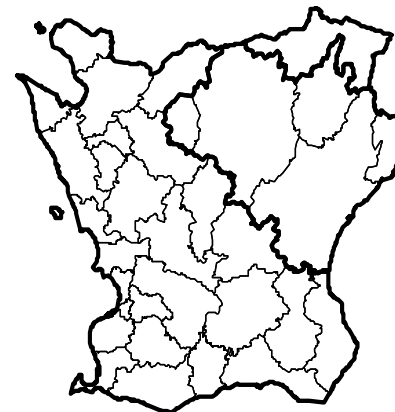


Fig. 4.7 LA-regioner år 1999 för personer med minst 2 årig högskoleexamen



Boendeform

Det är inte enbart mellan män och kvinnor och mellan personer i olika sociala samhällsgrupper som det finns skillnader i hur arbetsmarknaderna ser ut. Personer med olika boendepreferenser har också olika bostadsmarknadsområden. Genom att göra en mycket enkel uppdelning i personer boende i småhus respektive personer boende i övriga bostäder kan skillnader i arbetspendling utläsas.

Fig. 4.8 LA-regioner för boende i flerbostadshus 1998

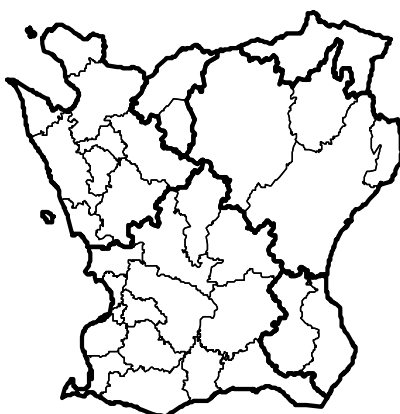
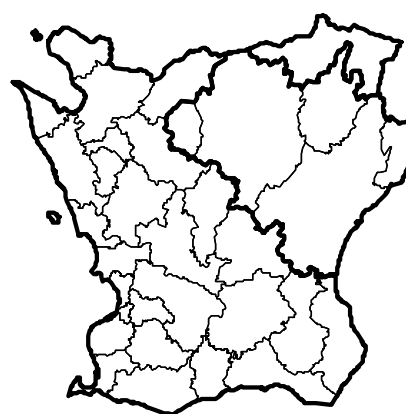


Fig. 4.9 LA-regioner för boende i småhus 1998



Det är vanligare att finna småhus nära kommungränser. Med tanke på att de lokala arbetsmarknaderna är definierade utifrån pendling över kommungräns kan möjligen de småhusboendes något större arbetsmarknader till viss del förklaras av bostadens geografiska läge i förhållande till kommungränsen. Ser man till avståndet mellan bostaden och arbetsplatsen framgår det ändå att personer som bosätter sig i småhus i större utsträckning kan tänka sig att resa en längre sträcka till jobbet än andra.

4.3 Infrastruktur och kollektivtrafik

God infrastruktur och kollektivtrafik är en förutsättning för regionförstoring. Behovet av regionförstoring och en vidgad skånsk bostadsmarknad var några av de strategier som särskilt lyftes fram av kommunerna vid de två seminarierna (kap. 3). För att detta ska bli möjligt behöver tillgängligheten förbättras ytterligare, främst genom goda kommunikationer. Samtidigt betonades också vikten av att nya bostäder och arbetsplatser förläggs i goda kollektivtrafiklägen.

Skåne består av kommuner med både in- och utflyttning. Docent Mats Johansson från Institutet för tillväxtpolitiska studier (ITPS) lyfte vid seminariet i augusti 2001, fram en fortsatt regionförstoring som en möjlig utveckling för Skåne. Ökad pendling, bättre tillgänglighet och möjlighet till arbete på distans var några av de faktorer

som Johansson lyfte fram. Både landshövdingen, Regionstyrelsens ordförande och kommunförbundets ordförande betonade vikten av att *hela* Skåne ska utvecklas.

Tillgängligheten är avgörande för hur bostads- och arbetsmarknaden kan fungera i olika delar av Skåne. Det skånska mönstret med stor befolkning i väster och glesare i norr och öster präglar befintlig infrastruktur. I västra Skåne finns de stora motorvägarna och det mest utbyggda järnvägssystemet.

Sedan tidigt 80-tal har den s.k. Pågatågstrafiken utvecklats kraftigt. Snabba tågförbindelser mellan ett antal skånska städer och bostadsorter har skapat goda möjligheter att förflytta sig framför allt i västra Skåne. Efterhand har Kustpilen till och från Blekinge skapat nya pendlingsmöjligheter även i östra och norra Skåne.

Ett "rundare" Skåne

Den länsgräns som tidigare gick diagonalt genom Skåne bildade en tydlig barriär. Det fanns inget gemensamt pendlarkort och olika trafikeringskoncept försvårade pendling mellan exempelvis Ängelholm och Helsingborg samt Kristianstad och sydvästra Skåne.

Det har skett kraftiga förbättringar av den skånska tillgängligheten de senaste åren. Genom sammanslagningen av de två länen, bildandet av Region Skåne och ett enda trafikbolag (Skånetrafiken) har en helhetssyn skapats. Idag finns ett gemensamt månadskort för hela Skåne. Med nya expressbuslinjer och fler tågstationer utvecklas ett trafiksystem för ett "rundare" Skåne.

Betydande infrastruktursatsningar och utveckling av tågsystemen skapar helt nya möjligheter. Öresundsbron, Yttre Ringvägen och Öresundstågen befrämjar tillgängligheten från stora delar av Skåne till Köpenhamn. Genom den nya Västkustbanan knyts nu Ängelholm och Landskrona samman med Helsingborg och Malmö/Lund. Elektrifieringen av Ystadbanan har inneburit ett stort uppsving för resandet mellan Ystad och Malmö, och med direktförbindelse med Köpenhamn har Ystad fått en utvecklad roll i tågsystemet.

Idag kan man tågpendla från exempelvis Bromölla, Vinslöv, Skurup, Rydebäck, Glumslöv och Ödåkra – orter som nu genom infrastruktursatsningar fått tillgänglighet till en mycket större arbetsmarknad.

Många förbättringar i det skånska trafiksystemet är så nya att betydelsen för den skånska bostads- och arbetsmarknaden ännu inte går att överblicka. Ett rimligt antagande är att de senaste årens satsningar kommer att medverka till en vidgning av bostads- och arbetsmarknadsområdena och möjliggöra ett mer flexibelt bosättningsmönster i Skåne. I exempelvis Höör och Stehag, som fått högklassig tågtrafik sedan flera år tillbaka, har de förbättrade pendlingsmöjligheterna inneburit befolkningstillväxt och en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden. Liknande tendenser syns redan i Ystad.

Ytterligare projekt för att öka tillgängligheten pågår. Delar av E22:an och E65:an byggs ut till motorvägsstandard, vilket ökar till-

gängligheten mot nordost och sydost. En elektrifiering av Simris-hamnsbanan pågår, och det sker en successiv utvidgning av trafiken med Öresundstågen till skånska orter.

Framtid

Upprustning och trafikering av Söderåsbanan finns med i den tioåriga infrastrukturplanen (RTI) och skulle bl.a. ge orter som Svalöv och Billesholm en starkare koppling till en stor arbetsmarknad. Det finns även planer för persontrafik på Lommabanan, Staffanstorpsbanan med flera.

Samtidigt kvarstår många tydliga brister i det skånska trafiksystemet. Det finns många felande länkar både beträffande vägar och järnvägar. Orter utanför de stora järnvägs- eller expressbusstråken har ofta en bristande tillgänglighet och i de glesare delarna av Skåne är det svårt att erbjuda goda kollektivtrafiklösningar.

Inför framtiden finns en stor önskan från många kommuner om nya tågstationer för att möjliggöra stationsnära boende och för att koppla samman orterna med övriga Skånes bostads- och arbetsmarknad. Detta leder till en diskussion kring hur begränsade resurser kan utnyttjas på mest effektivt sätt.

På samma sätt uttrycks behovet av en utbyggnad av vägar för att knyta samman Skånes olika delar. Detta gäller i synnerhet E22:an mellan Malmö och Kristianstad men även många andra sträckningar i Skåne.

God tillgänglighet är en viktig faktor i utvecklingen av en vidgad skånsk bostadsmarknad, bland annat bör utbyggnaden av kollektivtrafiken ytterligare stödjas. God tillgänglighet blir dock aldrig hela lösningen på problemet. Det finns orter som har hög tillgänglighet men ogynnsam befolkningsutveckling och svag efterfrågan på bostadsmarknaden. Att utveckla attraktionskraften är en minst lika viktig åtgärd som att förbättra tillgängligheten.

5. Faktorer som påverkar val av bostad

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Skånes olika delar är beroende av en mängd faktorer. Den allmänna ekonomiska utvecklingen styr i hög grad efterfrågan på arbetskraft och har traditionellt sett haft stor betydelse för befolkningsutvecklingen i regionerna. Det finns dock, som nämnts, en tydlig tendens att den arbetsmarknadsrelaterade flyttningen inom en region har minskat i betydelse och att boendemiljön i vid bemärkelse väger allt tyngre när hushållen väljer bostadsort.

Orsaken till att en individ vill flytta till exempelvis Skåne kan naturligtvis variera. Sett ur ett riksperspektiv eller ur ett europeiskt perspektiv är det i många fall Skåne som region som är intressant. Det som får någon utifrån att flytta till Skåne kan vara nytt arbete, studier, naturmiljön, nöjeslivet, närheten till kontinenten och Köpenhamn osv. I vissa fall har den som flyttar till Skåne bestämt sig för att bo på en viss bestämd ort nära arbetsplatsen eller universitetet/högskolan. I andra fall avgörs frågan till vilken kommun man ska flytta och vilket boende som är intresserant av familjens eller personens enskilda behov och preferenser. Det hänger samman med personens eller familjens aktuella situation. Här nedan ges exempel på faktorer som erfarenhetsmässigt påverkar valet av bostadsort och typ av bostad. Avsnittet får ses som ett diskussionsinlägg.

Det finns en tydlig tendens att den arbetsmarknadsrelaterade flyttningen har minskat i betydelse och att boendemiljön i vid bemärkelse - liksom vilken fas i livet man befinner sig i - väger allt tyngre när hushållen väljer bostadsort.

5.1 Attraktivitet

Stärka enskilda kommuner

En kommun kan vara attraktiv för boende på grund av att det finns trivsamma och lockande boendemiljöer. Gärna med vattenkontakt, fin natur, bra bostäder och väl planerade bostadsområden och lägenheter med trevliga och funktionella planlösningar. En välplanerad och estetiskt väl utformad stadskärna med fin stadsmiljö och goda möjligheter för handel och rekreation ökar attraktiviteten.

När en barnfamilj är i färd med att välja bostadsort är det en rad viktiga faktorer som är avgörande. Till exempel om det finns en väl fungerande barnomsorg, bra skolor, fritidsgårdar, möjligheter till fri-

tidsaktiviteter, musikskola, rikt föreningsliv, skolskjutsar, säkra skolvägar, bra bibliotek, sportaktiviteter m.m. Om äldre överväger att flytta kommer andra överväganden in i bilden t.ex. om det finns bra sjukvård, tandläkare och apotek, säkra boendemiljöer och aktiviteter för äldre.

Det är lättare att få människor att flytta till en ort med en bostadsmarknad i balans. Det betyder att kostnaderna för att hyra en lägenhet, att köpa en bostadsrätt eller ett småhus är normala. På en sådan marknad är det också möjligt att göra sig av med en lägenhet eller ett småhus inom rimlig tid. När en marknad är överhettad blir det höga priser. Det blir ett hinder för att förvärva en bostadsrätt eller ett småhus och hyresmarknaden fungerar inte därför att det är stor brist på lägenheter och det inte finns några lediga för uthyrning. Om det är överskott på bostäder ligger priserna låga och det kan vara svårt, för att inte säga omöjligt, att till rimligt pris sälja en bostadsrätt eller småhus. Då uppstår en inlåsnings effekt som gör att den som behöver en bostad inte vågar investera i en bostadsrätt eller i ett småhus på platsen.

Andra faktorer som kan höja attraktiviteten är goda utbildningsmöjligheter, gärna på högskolenivå, och en väl utbyggd social service. Möjligheten att se högklassig teater, lyssna på konserter, gå på olika typer av utställningar, barnteater är exempel på faktorer som höjer attraktiviteten. En bra kollektivtrafik inom orten och till omkringliggande platser, cykelvägar och tillgång till parkeringsplatser är också faktorer som påverkar valet av boendet. Varje kommun bör arbeta på att öka sin attraktivitet.

Stärka hela Skåne

Enligt de gjorda prognoserna kommer befolknings- och näringslivsutvecklingen i Skåne att fortsätta vara positiv, vilket medför ökad efterfrågan på bostäder. Härtill kommer att inflyttningen från Danmark har fördubblats under 2001 och troligtvis kommer att öka. För att inte på sikt hindra en positiv näringslivsutveckling måste fler bostäder byggas i Skåne. Avstånden tidsmässigt i Skåne är inte större än att det inom en inte alltför avlägsen framtid är möjligt att bo i en kommun och ha ett arbete i vilken annan skånsk kommun som helst. I Skåne finns kommuner av olika struktur och med olika natur- och kulturmiljöer och med olika typer av attraktion. Det ligger i alla skånska kommuners intresse att Skåne som region utvecklas positivt. I princip behöver inte någon i Skåne göra arbetsrelaterade flyttningar, i vart fall inte inom de tre bostadsmarknadsområden som är utgångspunkten för denna rapport. Den som vill flytta till Skåne bedömer i vad mån hans eller hennes önskemål om bostad och framtida boende kan tillgodoses i Skåne som helhet.

I Skåne finns förutsättningar för att kunna tillgodose olika önskemål, till exempel de ungas och ensamståendes krav på lägenhet i storstad eller universitetsort, barnfamiljernas önskemål om boende på landet med flera. Vissa medelåldrars flyttar till landsbygden för

att tillgodose önskemålet om hög livskvalité medan andra strävar efter att bo billigt på landet. Andra vill bo havsnära eller i skogsmiljö eller på den skånska slätten. All form av boende har vissa kvaliteter och det ankommer på varje kommun att utifrån sina förutsättningar vidareutveckla boendet i kommunen och göra det attraktivt att bo i kommunen.

Med tanke på de olika förutsättningar som finns i kommunerna och att olika typer och lägen av bostäder efterfrågas bör kommunen ha en klar inriktning för boendet och byggandet vilken ska framgå av kommunens riktlinjer för bostadsbyggandet. Totalt sett kan kommunerna gemensamt tillgodose flertalet önskemål. Som framgår av avsnittet 4.3 är god tillgänglighet och väl utbyggd kollektivtrafik viktigt för utvecklingen i Skåne.

Varje kommun bör arbeta på att stärka kommunens attraktionskraft genom att göra satsningar inom de sektorer som de boende efterfrågar. Om varje kommun utvecklar sin unika attraktion kommer Skåne totalt att kunna öka sin attraktionskraft i ett riks- och europeiskt perspektiv. För att kunna uppnå så optimala lösningar som möjligt bör det ske en bred samverkan och diskussioner mellan de olika kommunerna.

Om hela Skåne i framtiden ska kunna utvecklas mot en gemensam bostads- och arbetsmarknad med ett varierat utbud av olika typer av bostäder och med spännande och attraktiva miljöer är ett grundläggande krav att kommunikationerna mellan bostäderna och arbetsplatserna ytterligare förbättras. Kollektivtrafiken måste förbättras och bostäder och arbetsplatser förläggas i goda kollektivtrafiklägen.

5.2 Livssituation

Som framgår av kap. 4.1 "Lokala arbetsmarknader" är flyttningarna i dag allt mindre relaterade till byte av arbete och mer relaterade till att den som flyttar har behov av ett annat boende t.ex. på grund av förändrad livssituation. Den nedan beskrivna flyttningsrörelsen bygger på docent Mats Johanssons anförande vid seminariet i augusti 2001.

De som flyttar mest är ungdomar mellan 18 och 26 år. De kan flytta på grund av studier eller på grund av att de önskar att leva i en stad med större utbud av nöjen och kultur. I stor utsträckning sker flyttningarna till större städer och universitetsstäder. I Skåne är, i första hand Malmö men även Helsingborg, Lund och Kristianstad, intressanta från denna synpunkt. Dessa ungdomar efterfrågar mindre hyresrätter eller också slår de sig ihop och hyr en större lägenhet. Denna utveckling tyder på att efterfrågan på mindre hyresrätter till rimliga kostnader kommer att öka i de större städerna med utbildning på högskolenivå.

Även många som lämnat ungdomen bakom sig är ensamstående, med eller utan barn. Dessa vill ha nära tillgång till den kultur, arbete och service som finns i särskilt de större städerna. Ofta efterfrågar de något större hyresrätter, men även bostadsrätter är intressanta för dem som har en god ekonomi.

Barnfamiljer och medelålders par flyttar alltmer ut från de större städerna till kringliggande landsbygd. Barnfamiljerna söker efter en lugn och trygg uppväxtmiljö med bra barnomsorg, korta avstånd till skolor och fritidshem och närhet till olika aktiviteter och rekreationsområden. Eftersom båda föräldrarna oftast arbetar utanför hemmet och kanske bara har tillgång till en bil efterfrågas en väl utvecklad kollektivtrafik både på korta avstånd inom orten och mellan orten och arbetsplatsen, som kan vara belägen några mil från bostaden.

Bland de medelålders par som tidigare bott i tätorten och som flyttar ut på landet finns de med mycket god ekonomi som väljer att bo på landet för att få en bra boendemiljö och hög livskvalité (gentrifiering). Dessa vill ha ett boende med hög standard i första hand i småhus eller en lantgård. De kanske kompletterar sitt boende med en liten lägenhet i storstaden. En annan kategori som flyttar ut på landsbygden är de som flyttar dit för att kunna bo billigare, ofta i ett fritidshus som får tjäna som permanentbostad eller ett äldre småhus (pauperisering). Det kan vara barnfamiljer och det ställer krav på skolor och skolskjutsar.

Äldre personer flyttar tillbaka till tätorterna eftersom servicebehovet bättre kan tillgodoses där. Bland de äldre kan också urskiljas olika kategorier. Vissa i övre medelåldern anser att det är för arbetsamt att sköta ett småhus och säljer detta och flyttar in till tätorten, den större staden och köper en bostadsrätt. De som kommit upp mer i åren flyttar till servicehus och den typ av boende där vårdbehovet kan tillgodoses.

Konsekvenserna av den beskrivna utvecklingen kan bli en ökad efterfrågan på hyresrätter och i viss mån bostadsrätter i de större städerna. I små och medelstora städer bör efterfrågan på hyresrätter minska eftersom ungdomar, barnfamiljer och medelålders par med god ekonomi flyttar och äldre med stort service- och vårdbehov tillkommer. Efterfrågan på småhus kan öka på landsbygden och i små och medelstora tätorter när barnfamiljer och medelålders par med god ekonomi söker sig dit.

6. Befolkning och sysselsättning

6.1 Sysselsättning

Andelen förvärvsarbete i Skåne är lägre än genomsnittet för riket. Enligt de senast tillgängliga regionala uppgifterna, som härrör sig från 1999, var andelen sysselsatta i åldrarna 16-64 år 66 procent vilket kan jämföras med andelen för riket som var 70 procent.

Skillnaderna är stora mellan de tre bostadsmarknadsområdena. Andelen sysselsatta är högst i nordöstra Skåne, där den ligger på samma nivå som genomsnittet för riket. Förvärvskvoten har historiskt sett legat lågt i södra Skåne, men skillnaderna är mycket stora inom området. Staffanstorps, Vellinge, Kävlinge, Lomma och Svedala har samtliga förvärvskvoter på över 75 procent, medan Lund ligger på 63 procent och Malmö på 59 procent.

Länsarbetsnämnden i Skåne har i oktober 2001 publicerat en prognos för utvecklingen under det närmaste året. Man pekar på att osäkerhet präglar utvecklingen, men grundtonen är optimistisk. De ekonomiska aktiviteterna i länet befinner sig på en hög nivå. Moderniseringen av näringslivet och de stora infrastruktursatsningarna, Öresundsförbindelsen och Väst kustbanan, bidrar till att länet bedöms vara väl rustat inför kommande konjunktursvängningar.

Bedömd utveckling fram till 2010

Temaplan gjorde år 2000 en rapport till den regionalpolitiska utredningen, som analyserar hur sysselsättningen utvecklats i olika regioner och två scenarier för utvecklingen fram till år 2010. Analysen visar bl.a. att regionens storlek är viktig för takten i utvecklingen av sysselsättningen. Södra Skåne, nordvästra Skåne och nordöstra Skåne ingår, i nu nämnd ordning, bland rikets nio största regioner.

I rapporten redovisas beräkningar av hur sysselsättningen utvecklas under två olika antaganden om de framtida förutsättningarna. Grunden utgörs av Konjunkturinstitutets bas- respektive höga alternativ för Långtidsutredningen. I basalternativet ökar BNP med 1,9 procent i genomsnitt per år och produktiviteten med 1,6 procent. I scenariot med hög tillväxt ökar BNP med 2,5 procent per år och produktiviteten med 1,8 procent. I alternativet med hög tillväxt ökar sysselsättningen i Skåne i samma takt som resten av landet. I basalternativet når inte något av de tre bostadsmarknadsområdena i Skåne upp till samma ökningstakt som riket.

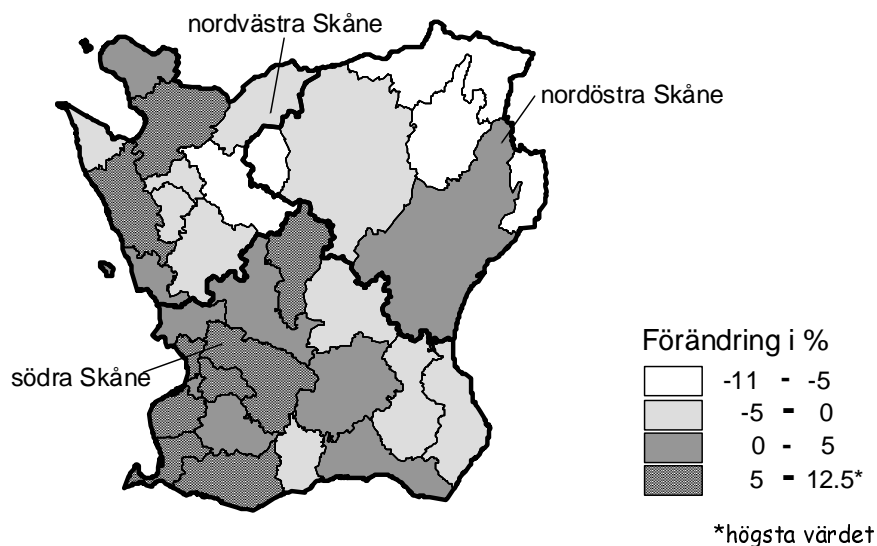
I basalternativet ökar sysselsättningen i Skåne med 17 000 personer till år 2010 och i det höga alternativet med hela 59 000 personer.

6.2 Befolkningsutveckling 1991–2000

Befolkningen i Skåne har ökat under hela 1990-talet. Under de senaste fem åren har endast Stockholms, Uppsala och Hallands län haft en större procentuell folkökning.

Den befolkningsökning som skett i Skåne under andra hälften av 1990-talet har berott på ett flyttningsöverskott, dvs. att fler personer flyttat till än från Skåne. Två tredjedelar av de ca 5 000 personer som utgjorde "flyttningsöverskottet" kom från andra län. En tredjedel kom från andra länder. Det födelseöverskott som rådde under första delen av 1990-talet, dvs. fler födda än döda, har nu vänts till ett underskott. I Skåne är det idag fler som avlider än som föds. Som framgår av nedanstående karta är befolkningsutvecklingen ojämnt fördelad i Skåne.

Fig. 6.1 Befolkningsförändring i procent åren 1991–2000



Källa: SCB

Kartan visar befolkningsförändringarna i Skåne under 1990-talet. I södra Skåne har kommunerna Malmö och Lund med flera ökat med i genomsnitt 3 800 personer per år mellan åren 1996–2000. I nordvästra Skåne ökade folkmängden med i genomsnitt 350 personer per år under motsvarande period. I nordväst är det i huvudsak Helsingborg och Ängelholm som svarar för ökningen. I nordöstra Skåne har däremot folkmängden minskat med i genomsnitt 700 personer per år under andra delen av 1990-talet. Här var det bara i Kristianstad som befolkningen ökade.

6.3 Befolknings- och hushållsutveckling 2001–2010

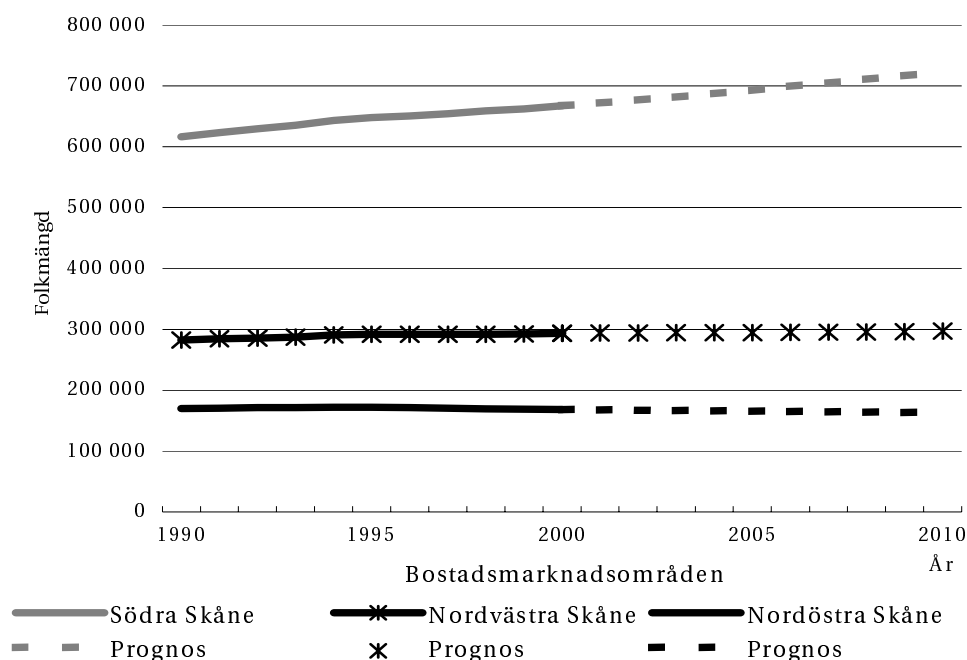
Befolkningsförändringarna ger förutsättningarna för antalet personer som kan tänkas bilda hushåll, men den ekonomiska utvecklingen och tillgången på bostäder innebär begränsningar i hur individerna kan hitta en egen bostad och möjligheten att bilda hushåll.

I Boverkets delrapport "Bostadsefterfrågan och bostadsbyggande i Skåne" redovisades behovet av bostadsbyggandet utifrån hela Skåne. I rapporten redovisas också modellen för en framskrivning av hushållsutvecklingen. Nedan följer en närmare analys av behovet inom respektive bostadsmarknadsområde.

Vid årsskiftet 2000/2001 uppgick folkmängden i Skåne enligt SCB till 1 130 000 personer. Vid årsskiftet 2001/2002 hade folkmängden ökat med ca 7 500 personer till omkring 1 137 000 enligt SCB:s preliminära beräkningar.

Den befolkningsökning som skett i Skåne under 1990-talet hamnade till större delen i södra Skåne. Enligt Region Skånes befolkningsprognos 2001 kommer befolkningsökningen i södra Skåne att fortsätta medan befolkningsökningen i nordvästra Skåne kommer att avta något, främst på grund av en åldrande befolkning. Den befolkningsminskning som skett i nordöstra Skåne kommer att fortsätta enligt prognosen.

Fig. 6.2 Befolkningsutvecklingen i de tre bostadsmarknadsområdena åren 1990-2000 och den skattade utvecklingen till år 2010



Källa: Region Skånes befolkningsprognos 2001

Bostadsfrågan påverkas emellertid inte enbart av demografiska faktorer utan också av inkomster och boendekostnader. Inkomsteffekten verkar med viss fördröjning, vilket förmodligen beror på att personerna vill vara säkra på att det är en permanent högre inkomst som etablerats innan de tar steget att bilda ett eget hushåll och ta på sig kostnaderna för en egen bostad. Våra beräkningar pekar på att fördröjningen kan vara omkring 5 år, varför den inkomstökning som påverkar hushållsbildningen år 2000–2010 är den som skett under senare delen av 90-talet och den som inträffar under första halvan av innevarande decennium.

De framräknade prognoserna för befolkningsutvecklingen fram t.o.m. år 2010 kan behöva justeras om inflyttningen till Skåne i form av invandring från andra länder ökar. Inflyttningen från Danmark, har ökat sedan broförbindelsen blev klar. Vi har inte på nuvarande kunskapsnivå kunnat göra en prognos över utvecklingen av denna inflyttning. Det är viktigt att följa utvecklingen framöver.

Södra Skåne

I södra Skåne var antalet invånare närmare 667 000 vid årsskiftet 2000/01. År 2010 beräknas antalet invånare ha ökat med hela 58 000 personer.

Antalet hushåll beräknas ha varit omkring 300 000 år 2000. Antalet hushåll var ungefär lika stort, omkring 25 000, i samtliga åldersklasser (5-årsklasser) mellan 25 och 64 år. I åldersgruppen 65–79 år var antalet hushåll omkring 20 000. Antalet äldre hushåll var 25 000.

Sedan hänsyn tagits till befolkningsökningen och den ändrade åldersfördelningen beräknas antalet hushåll år 2010 ha ökat med drygt 25 000 till omkring 326 000. Det kan sägas vara normalt att antalet hushåll ökar ungefär hälften så mycket som befolkningen eftersom ett genomsnittligt hushåll består av drygt 2 personer (2,1 personer per hushåll). Befolkningsökningen gäller såväl barn som vuxna.

Ökade inkomster beräknas, försiktigt räknat, medföra att ytterligare 9 000 hushåll bildas i Malmöregionen. 4 000 av dessa är huvudsakligen enpersonshushåll med personer i åldersgruppen 30–59 år.

Sammantaget, som effekt av demografiska och ekonomiska faktorer beräknas antalet hushåll öka med omkring 35 000 fram till år 2010 och totalt uppgå till 335 000. Ökningen består av 7 000 hushåll i åldersgruppen 20–29 år, 12 000 hushåll i åldrarna 30–59 år, 15 000 i åldrarna 60–74 år och en minskning på 300 hushåll för äldre personer.

Effekten på bostadsmarknaden kan härledas ur för vilka åldersgrupper ökningen av antalet hushåll sker. Ungdomar efterfrågar huvudsakligen mindre hyresbostäder, med 1 eller 2 rum. De som bryter ett sambandförhållande och bildar ett enpersonshushåll efterfrågar troli-

gen en mindre eller medelstor, 2 till 3 rum, hyres- eller bostadsrätt. Övriga tillkommande hushåll i åldersgruppen 30–59 år är i stor utsträckning barnfamiljer som efterfrågar större hyres- eller bostadsrätter eller småhus. Hushållen i åldersgruppen 60–74 år efterfrågar huvudsakligen småhus även om också hyres- och bostadsrätter blir vanligare även bland dem som tidigare i livet bott i småhus.

Sammantaget innebär detta: Med hänsyn till åldersfördelningen i nybildade hushåll är det sannolikt att efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus blir större än efterfrågan på småhus. Storleksordningen kan vara omkring 60 procent i flerbostadshus och 40 procent i småhus. Av de lägenheter som kommer att efterfrågas i flerbostadshus beräknas huvuddelen avse hyresrätter.

Nordvästra Skåne

I nordvästra Skåne var antalet invånare vid årsskiftet 2000/2001 närmare 294 000. År 2010 beräknas antalet invånare ha ökat med 3 700.

Antalet hushåll beräknas ha varit omkring 134 000 år 2000. Antalet hushåll var ungefär lika stort, omkring 10 000, i samtliga åldersklasser (5-årsklasser) mellan 25 och 79 år. Antalet äldre hushåll var 13 000.

Sedan hänsyn tagits till befolkningsökningen och den ändrade åldersfördelningen beräknas antalet hushåll år 2010 ha ökat med 3 000 till omkring 137 000. Den relativt stora ökningen av antalet hushåll i relation till befolkningsökningen är här ett resultat av att befolkningsfördelningen förskjutits uppåt i ålder och att äldre oftare är ensamstående än yngre.

Ökade inkomster beräknas, även här försiktigt räknat, medföra att ytterligare 3 500 hushåll bildas i nordvästra Skåne.

Sammantaget, som effekt av demografiska och ekonomiska faktorer beräknas antalet hushåll öka med omkring 6 500 fram till år 2010 och totalt uppgå till omkring 140 500. Av dessa är 1 000 ungdomshushåll och 6 500 hushåll i åldersgruppen 60–69 år (fyrtioåringarna) under det att antalet hushåll i åldersgruppen 30–59 år minskar med 500 och antalet äldre hushåll minskar med 500.

Effekten på bostadsmarknaden kan, beräknad på samma sätt som för södra Skåne, bedömas bli ungefär lika stor i flerbostadshus och småhus. Möjligtvis kan efterfrågan på småhus överväga något. För lägenheterna i flerbostadshus bedöms mer än hälften avse hyresrätter, i första hand medelstora.

Nordöstra Skåne

I nordöstra Skåne var antalet invånare vid årsskiftet 2000/2001 närmare 169 000. År 2010 beräknas antalet invånare ha minskat med 5 400.

Antalet hushåll beräknas ha varit omkring 76 000 år 2000. Antalet hushåll var ungefär lika stort (5 000–7 000) i samtliga åldersklasser (5-årsklasser) mellan 25 och 79 år. Antalet äldre hushåll var drygt 4 000.

Antalet hushåll förväntas minska till omkring 75 000 år 2010. Att antalet hushåll förväntas minska med endast 1 100 när befolkningen minskar med hela 5 400 personer beror på åldersfördelningen i befolkningen. En stor del av befolkningsminskningen utgörs av barn, och de har inte egna hushåll. Antalet barn och antalet hushåll med barn minskar. Den äldre befolkningen ökar och antalet hushåll med personer 60–74 år ökar med över 2 000.

Ökade inkomster beräknas, försiktigtvis, medföra att ytterligare 2 000 hushåll bildas i nordöstra Skåne. Närmare 800 av dessa bildas av ungdomar i åldern 20–29 år och de flesta genereras ur föräldrahushåll i Kristianstad och Hässleholm. Omkring 1 000 hushåll, huvudsakligen enpersonshushåll, tillkommer i åldrarna 30–64 år. I åldrarna däröver blir inkomsteffekterna små.

Sammantaget, som effekt av demografiska och ekonomiska faktorer beräknas antalet hushåll öka med omkring 1 000 fram till år 2010 och totalt uppgå till omkring 77 000. Med hänsyn till hushållens åldersfördelning torde lägenheter i flerbostadshus bli mest efterfrågade.

6.4 Befolknings- och hushållsutvecklingen efter 2010

Det kan diskuteras om det är meningsfullt att göra prognoser för befolknings- och hushållsutvecklingen under en så lång tid som 30 år. Det kan dock vara viktigt att visa en bild med längre tidshorisont för att sätta in prognosperioden år 2001–2010 i ett sammanhang och för att se om utvecklingen under denna period innebär en tillfällig ökning av sysselsättning, befolkning och hushållsbildning.

I en rapport inom ramen för den regionalpolitiska utredningen (SOU 2000:36) redovisas befolkningsprognoser för Sveriges lokala arbetsmarknader. De baseras, förutom på demografiska förutsättningar, på olika analyser av flyttmönster. Ett av alternativen är de flyttmönster som observerats under år 1985–1999. Detta alternativ innebär ett genomsnitt över en period med upp- och nedgångar i konjunktur och flyttning. Dessa beräkningar används som en bild av en tänkbar utveckling mellan år 2010 och 2030.

I södra Skåne skulle befolkningen öka med 55 000 personer. Antalet personer över 65 år ökar med 40 000 personer. Antalet personer i

åldersgruppen 20–64 år ökar med 8 000 personer. Antalet barn under 20 år ökar med 7 000 personer.

I nordvästra Skåne skulle folkmängden öka med 15 000 personer. Antalet personer över 65 ökar med 17 000 personer. Antalet personer i åldersgruppen 20–64 år minskar med 3 000 personer. Antalet barn under 20 år ökar med 1 000 personer.

Enligt framskrivningarna skulle befolkningen i nordöstra Skåne (inklusive Sölvesborg och exklusive Osby) öka med drygt 1 000 personer under tjugoårsperioden 2010–2030. Åldersgruppen över 65 år ökar med 7 000 personer och minskningarna är i åldersgruppen 15–25 samt 40–65.

Sammantaget för hela Skåne innebär detta en ökning av befolkningen med 72 000 personer. Ökningen domineras av äldre personer.

Vi beräknar antalet hushåll som tidigare. Denna befolkningsprognos innebär att antalet hushåll i Skåne ökar med 48 000 till följd av den demografiska utvecklingen mellan år 2010 och 2030. I Kristianstadsregionen ökar antalet hushåll med 1 000, i Malmöregionen med 35 000 och i Helsingborgsregionen med 12 000.

Vi antar även här att inkomsterna ökar med 1 procent om året, men räknar försiktigtvis med halva den inkomsteffekt vi funnit under de senaste decennierna. Effekten av ökade inkomster är att ytterligare 30 000 hushåll bildas mellan år 2010 och 2030. För Kristianstadsregionen innebär det 4 000 hushåll, för Malmöregionen 19 000 och för Helsingborgsregionen 7 000.

Sammantaget betyder den demografiska utvecklingen och inkomstutvecklingen att antalet hushåll i södra Skåne kan beräknas öka med ca 55 000, för nordvästra Skåne med omkring 20 000 och för nordöstra Skåne med omkring 5 000 mellan åren 2010 och 2030. Totalt omkring 80 000 hushåll. Många hushåll kommer att bestå av äldre över 65 år. Med hänsyn till hushållens ålder torde efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus eller lägenheter i särskilda boendeformer öka.

6.5 Ökad befolkning enbart en fördel?

Det är svårt att ge ett entydigt svar på denna fråga. I regioner med stagnerande eller vikande befolkning är svaret obetingat ja. För att bibehålla skatteintäkter och i förlängningen kunna upprätthålla den kommunala servicen är varje kommuninvånare viktig. Detta kan också vara en av förklaringarna till att det inte förekommer i stort sett något samarbete alls i bostadsförsörjningsplaneringen. Man ser aktivitets och bostäder som en konkurrensfaktor. Inom andra områ-

den, t ex kommunikation och infrastruktur, är samarbete betydligt vanligare.

Å andra sidan brukar kommuner i tillväxtregionerna hävda att det som systemet ser ut idag är kommunalekonomiskt olönsamt att ta ett ansvar för bostadsförsörjningen, speciellt om det handlar om större satsningar. I tillväxtregioner är det främst skatteutjämnings-systemets eftersläpningseffekter som utgör ett problem. Det vill säga en ettårig eftersläpning när det gäller intäkterna från skatter och bidrag och en tvåårig eftersläpning när det gäller ersättningen från kostnadsutjämnningen. Skatteutjämningsystemet tar heller inte hänsyn till kostnaderna för investeringar i ny infrastruktur liksom vissa av de merkostnader som kan hänföras till sekundärinvandringen av flyktingar. Oberoende av skatteutjämningsystemet kan inflyttning i vissa fall även få tröskeleffekter i form av ökade investeringar för skolor, daghem m.m., som kan påverka kommunens ekonomi negativt. Tillväxtregionernas problem uppmärksammades även i den analys som genomfördes av landshövdingen i Stockholm: att analysera förutsättningar för ett ökat byggande i Stockholm (regeringens prop. 2001/01:26).

7. Bostadsbeståndet 2001

7.1 Antal bostäder

Vid den senaste folk- och bostadsräkningen 1990 fanns enligt SCB drygt 500 000 lägenheter i Skåne. Av dessa var 52 procent lägenheter i flerbostadshus och 48 procent småhus. SCB:s skattning för år 2000 visar på en ökning till drygt 540 000 lägenheter, 53 procent i flerbostadshus och 47 procent småhus.

Lägenheterna i flerbostadshus är koncentrerade till ett fåtal kommuner. Endast fem kommuner har fler lägenheter i flerbostadshus än småhus. I dessa kommuner, Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg och Burlöv finns över två tredjedelar av alla Skånes bostäder i flerbostadshus. Utanför dessa fem kommuner är småhus den vanligaste hustypen i länet.

Fig. 7.1 Bostadsbeståndet i de tre bostadsmarknadsområdena

Bostadsmarknads- område	<i>FoB 1990</i>		<i>SCB:s skattning för år 2000</i>		<i>Förändring åren 1990-2000</i>	
	Flerbostadshus	Småhus	Flerbostadshus	Småhus	Flerbostadshus	Småhus
Södra Skåne	172 488	126 225	185 151	134 616	12 663	8 391
Nordvästra Skåne	65 912	66 626	70 812	70 728	4 900	4 102
Nordöstra Skåne	27 623	48 110	30 679	49 630	3 056	1 520
Skåne	266 023	240 961	286 642	254 974	20 619	14 013

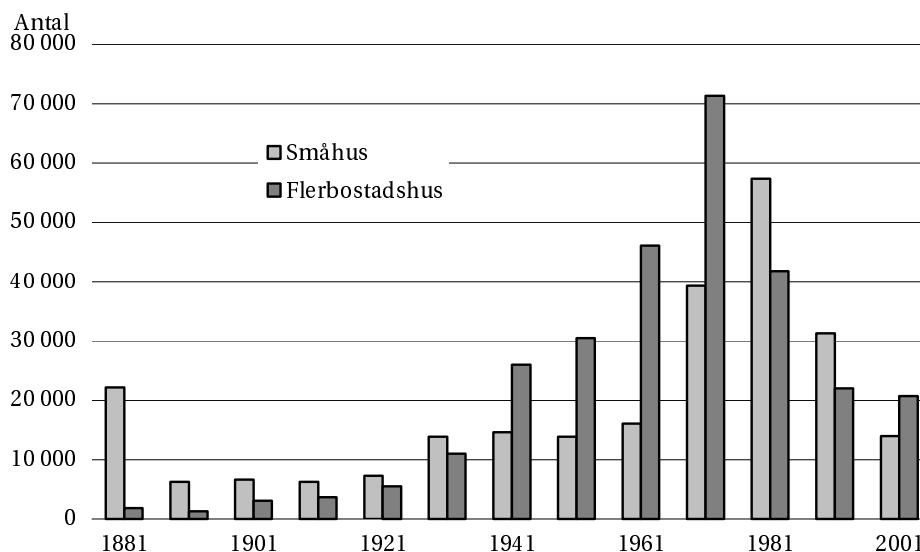
Källa: SCB

7.2 Bostadsbeståndets ålder

Småhusbeståndets ålder skiljer sig inte nämnvärt åt mellan de tre bostadsmarknadsområdena förutom att husen i nordöstra Skåne är något äldre än i de två övriga områdena. Ungefär en femtedel av småhusen i Skåne byggdes redan före 1921.

Även när det gäller flerbostadshus är bilden densamma. I nordöstra Skåne är flerbostadshusen något äldre än i de andra två områdena. Över hälften av alla bostäder i flerbostadshus i Skåne är från perioden 1950 till 1980.

Fig. 7.2 Bostadsbeståndets ålder i Skåne



Källa: SCB

7.3 Brist och överskott på bostäder 2001

Boverket genomför årligen en enkät till kommunerna (BME) angående deras bedömning av läget på den lokala bostadsmarknaden. Bedömningen avser hela bostadsmarknaden, det vill säga såväl privatägda som allmännyttiga lägenheter. Syftet är att ge underlag för en allsidig belysning av det aktuella läget på bostadsmarknaden samt att se utvecklingstendenser. I enkäten redovisar kommunerna bl.a. om det råder brist, balans eller överskott på den lokala marknaden. I slutet av 80-talet uppgav över 200 av Sveriges kommuner att det var bostadsbrist inom kommunen. I samband med lågkonjunkturen i början av 90-talet sjönk bristen dramatiskt. Endast ett tiotal kommuner i storstadsområdena uppgav att det var bostadsbrist. Samtidigt ökade antalet kommuner med överskott på bostäder till omkring 70 procent av kommunerna.

Om vi börjar med en jämförelse mellan de tre storstadsområdena (för definition, se bilaga 1) är situationen inte oväntat svårast i Stockholmsregionen. I januari när bostadsmarknadsenkäten genomfördes var det bostadsbrist i 21 av 22 av Storstockholms kommuner. I Storgöteborg rådde bostadsbrist i 6 av 11 kommuner, det vill säga i drygt hälften av kommunerna. I Stormalmö var bilden i stort densamma som i Storgöteborg, 5 av 9 kommuner hade bostadsbrist i hela kommunen. Övriga kommuner hade balans på bostadsmarknaden. Inte någon av kommunerna vare sig i Storstockholm, Storgöteborg eller Stormalmö hade överskott på bostäder.

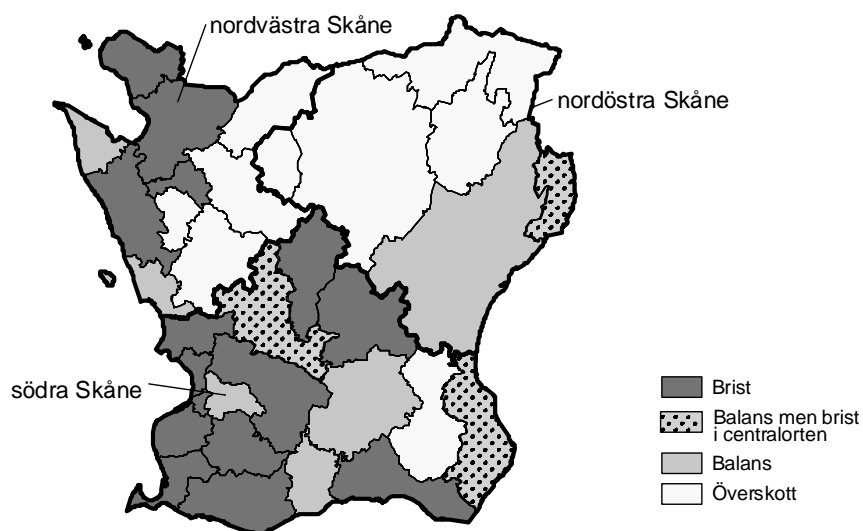
Om vi ser till hela Skåne var läget i januari när bostadsmarknadsenkäten genomfördes följande; var femte kommun i Skåne hade

brist på bostäder totalt sett, samtidigt som var tredje kommun visade ett överskott av bostäder.

Mycket har emellertid hänt under det senaste året. Vid en rundringning i november visade det sig att 15 av 33 kommuner, det vill säga närmare hälften av kommunerna, har brist i hela kommunen. Av återstående kommuner har nio kommuner balans och nio överskott på bostadsmarknaden. I Stormalmö hade samtliga kommuner utom en bostadsbrist.

Till skillnad från Stockholms- och Göteborgsregionen består Skåne för närvarande av tre bostadsmarknadsområden med olika förutsättningar. Här finns allt ifrån storstad till glesbygd och de tre skånska bostadsmarknadsområdena uppvisar en sinsemellan väldigt olika bild.

Fig. 7.3 Bostadsmarknadsläget i Skåne i november 2001 enligt kommunernas bedömning



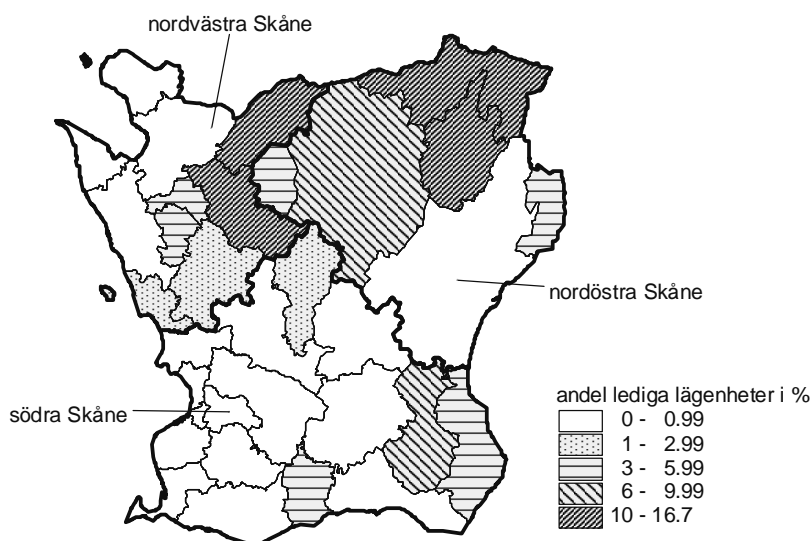
Källa: Länsstyrelsen i Skåne, Boverket

7.4 Tomma lägenheter i allmännyttan

Totalt sett i länet sjunker nu antalet lediga lägenheter snabbt. I mars 2001 var 1,7 procent av lägenheterna i det allmännyttiga bostadsbeståndet tomma. I september hade antalet lediga lägenheter minskat till 1,3 procent. Det finns ingen generell regel för hur hög andel lediga lägenheter man bör ha för att bostadsmarknaden ska fungera på ett bra sätt. Det beror också på ur vems perspektiv man ser det – fastighetsägarens eller hyresgästens. En tumregel är dock att en

vakansgrad mellan 1 och 3 procent behövs för att bostadsmarknaden ska fungera friktionsfritt. Siffran för Skåne totalt sett är därför inte extremt låg. Tyvärr fördelar sig emellertid inte andelen lediga lägenheter jämnt över länet. Vakansgraden varierar mellan som mest 14 procent ner till 0. Inte mindre än nio kommuner saknar helt lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Fig. 7.4 Andel lediga lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag 1 september 2001



Källa: SCB

I södra Skåne är i genomsnitt endast 0,5 procent av de allmännyttiga lägenheterna lediga för uthyrning. Närmare hälften av kommunerna saknar helt lediga lägenheter. Detta medför problem på bostadsmarknaden.

I nordvästra Skåne ligger vakansgraden på 1,3 procent. Det vill säga exakt på genomsnittet för länet. I nordöstra Skåne är vakansgraden 4,1 procent. Det vill säga en bra bit över den rekommenderade nivån. Här finns också två tredjedelar av de lägenheter som är aktuella för rivning (totalt 70 stycken).

7.5 Nybyggnadsindikatorn (Q-kvoten)

Q-kvoten är en prisjämförelse mellan att köpa en begagnad villa och att bygga en ny. Institutet för bostads- och urbanforskning i Gävle sammanställer regelbundet dessa jämförelser på kommunnivå. När kvoten är över 1,0 är det billigare bygga en ny villa än att köpa en begagnad. Den senaste mätningen är baserad på samtliga försäljningar av småhus från och med tredje kvartalet 2000 till och med andra

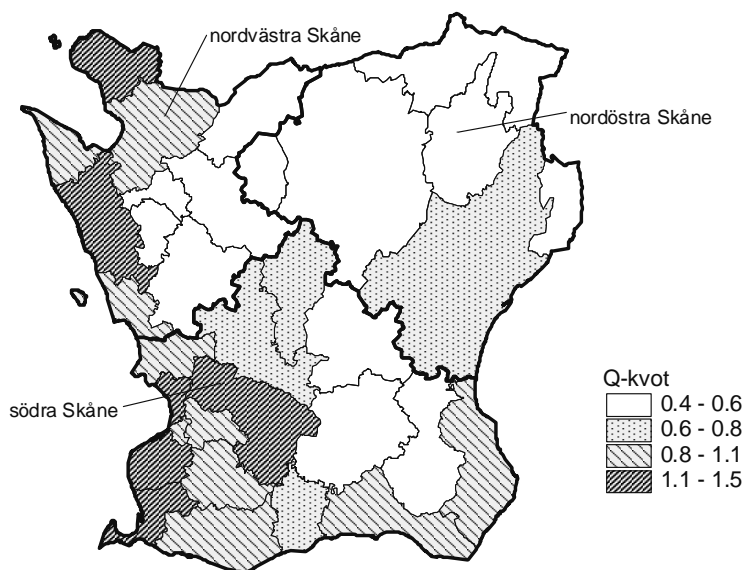
kvartalet 2001. Q-kvoten ger också en bild av marknaden för småhus i en kommun. För småhus speglar Q-kvoten relativt väl relationen mellan tillgång och efterfrågan.

Hälften av länets kommuner visar på en Q-kvot som är 0,8 eller högre, vilket ger en indikation om att det kan vara mer lönsamt att bygga nytt än att köpa begagnat.

Även här kan en jämförelse mellan storstadsområdena (*för indelningen, se bilaga 1*) vara på sin plats. I Storstockholm har samtliga kommuner en Q-kvot som indikerar att det är lönsamt att bygga nytt. I Stockholmsområdet återfinns vi Q-kvoter i spannet 2,66 (Danderyd) till 0,90 (Salem). I Storgöteborg varierar värdena mellan 1,44 (Öckerö) och 0,77 (Ale). Endast i den sistnämnda kommunen är priserna på begagnade småhus så pass låga att det kan anses mer ekonomiskt att köpa en begagnad villa än att bygga en ny. Stormalmö har en prisbild liknande Göteborg. Q-kvoten varierar mellan 1,41 (Vellinge) och 0,85 (Trelleborg) vilket gör att det kan anses som lönsamt att bygga nytt i samtliga kommuner i området.

Ser vi till hela Skåne är bilden en annan. Här varierar värdena mellan 1,41 (Vellinge) respektive 0,41 (Osby).

Fig. 7.5 Q-kvoten – nybyggnadsindikator 2001



Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning i Gävle

I södra Skåne har två tredjedelar av kommunerna en Q-kvot över 0,8. Rent allmänt kan man säga att priserna avtar med avståndet till kusten och till de större tätorterna.

I nordvästra Skåne har samtliga kustkommuner en Q-kvot över 0,8. Längs kusten har efterfrågan på småhus drivit upp priserna så högt att det ofta är billigare att bygga en ny villa än att köpa en begagnad.

I nordöstra Skåne har samtliga kommuner en Q-kvot under 0,8. Det vill säga i samtliga kommuner i nordöstra Skåne är det billigare att köpa ett begagnat småhus än att bygga ett nytt. Detta tyder på att det är förhållandevis gott om småhus på marknaden i dessa kommuner.

Lediga lägenheter och Q-kvoten är två indikatorer på bostadsmarknadsläget. Av Skånes kommuner har 18 mindre än två procent lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet. I 16 kommuner är priserna på begagnade småhus så höga att det finns ekonomiska motiv för att bygga nytt, ($Q > 0,8$) det vill säga att öka småhusbyggnaden. För en av dessa kommuner, Simrishamn, är andelen lediga lägenheter 8 procent. Det torde bero på att efterfrågan i Simrishamn huvudsakligen riktar sig mot småhus. För övriga kommuner är samstämmigheten mellan indikatorerna stor.

Det är dock inte självklart att trycket på de två bostadsmarknadssegmenten, lägenheter i flerbostadshus nära centrum, och småhus ska vara detsamma i en kommun. Därför är det viktigt att fortsatt studera båda dessa indikatorer.

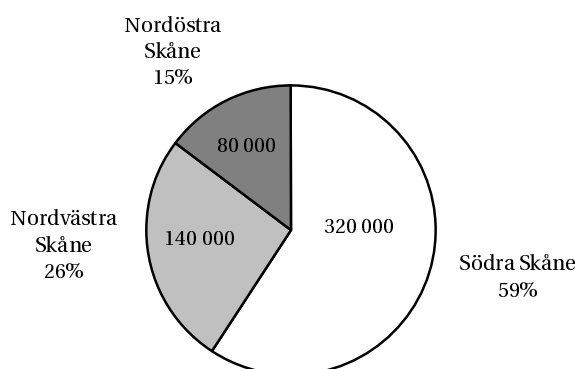
8. Bostadsbyggandet

8.1 Förväntat bostadsbyggande 2001

Enligt kommunernas översiktliga bedömning av nyproduktionen antas ca 3 700 lägenheter påbörjas i länet under år 2001. Enligt erfarenheter från tidigare år brukar ca 85 procent av de prognostiserade byggena komma igång.

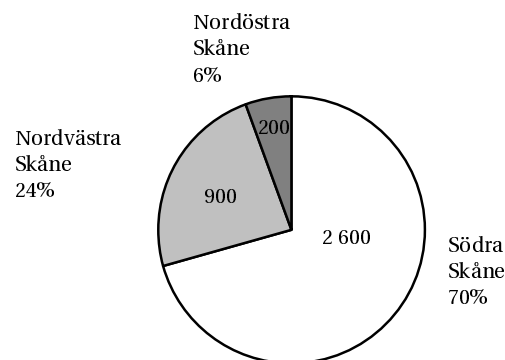
Av diagrammet till vänster (se fig. 8.1) framgår hur dagens bostadsbestånd fördelar sig mellan de tre bostadsmarknadsområdena. Idag finns närmare 60 procent av det totala antalet bostäder i södra Skåne.

Fig. 8.1 Antal och andel bostäder i Skånes bostadsmarknadsområde 2000



Källa: SCB skattning 2000
2001

Fig. 8.2 Förväntat bostadsbyggande i antal lägenheter och procent 2001



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

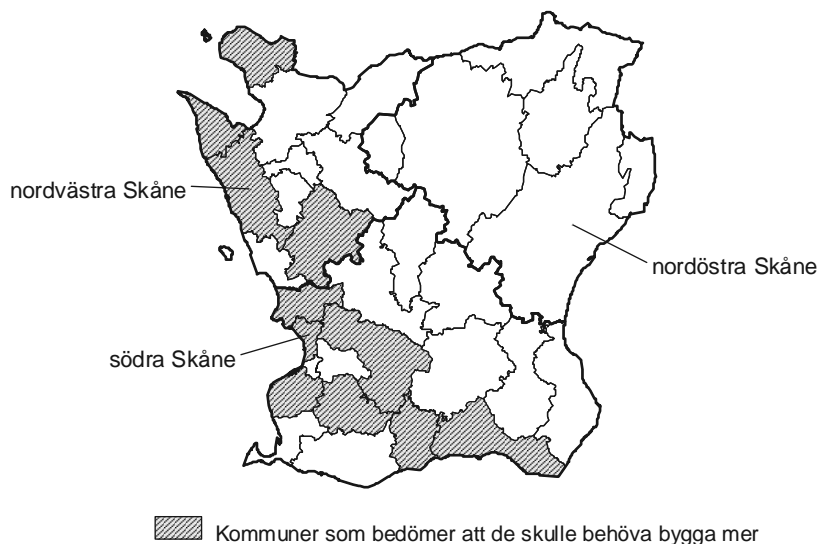
Diagrammet till höger (fig. 8.2) visar fördelningen av det förväntade bostadsbyggandet under år 2001. Hela 70 procent av de lägenheter som förväntas komma till stånd under år 2001 faller inom södra Skåne.

Trots att södra Skåne svarar för merparten av bostadsbyggandet i Skåne under 2001 bedömer var tredje kommun i den här regionen att de skulle behöva bygga mer än förväntat.

Även i nordvästra Skåne anser var tredje kommun – i huvudsak kustkommuner – att man skulle behöva bygga fler bostäder än förväntat i kommunen.

Endast 5 procent av det förväntade bostadsbyggandet i regionen hamnar inom nordöstra Skåne. Detta trots att 15 procent av det nuvarande bostadsbeståndet finns inom området.

Fig. 8.3 Kommuner som i dagsläget bedömer att de skulle behöva bygga fler bostäder än vad som förväntas komma igång under år 2001



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2001

Boverkets tolkning av kommunernas bedömning är att behovet är större än det faktiska byggandet och visar på kommunernas dilemma, att kommunerna inte har genomförandet i sin hand.

8.2 Kommunernas bedömning av bostadsbehovet 2001–2005

Inom ramen för regeringsuppdraget att se över bostadsförsörjningen i Skåne sände Boverket i maj 2001 ut en enkät till kommunerna som handlade om planfrågor och strategier i vid mening.

En av frågorna tog upp om kommunen har någon aktuell bedömning av behovet av nyproduktion av bostäder på lång sikt. Frågan omfattade tre tidsintervall och sträckte sig som längst fram till år 2020. Då endast ett fåtal kommuner hade en aktuell bedömning av bostadsbehovet på lång sikt har dessvärre resultatet inte kunnat användas.

Istället har Boverkets årliga enkät till kommunerna använts (BME 2001) som har en bättre svarsfrekvens. I det avsnitt som behandlar kommunernas bedömning av läget på den lokala bostadsmarknaden finns en fråga om behovet av nyproduktion på fem års sikt.

Kommunerna har tre svarsalternativ:

- a) Svar i antal lägenheter som kommer att behöva byggas 2001–2005
- b) I stort sett ingen nyproduktion alls
- c) Vi gör ingen sådan bedömning

Av kommunerna i Skåne har 70 procent gjort en bedömning av hur många bostäder som behöver byggas de närmaste fem åren. 10 procent har svarat att det i stort sett inte kommer att behövas någon nyproduktion alls. 20 procent har svarat att de inte gör någon sådan bedömning.

På fem års sikt bedömer kommunerna att de behöver bygga 17 550 lägenheter. Observera att, som nämnts, 20 procent av kommunerna inte har gjort någon bedömning. Dessa kommuner tillhör inte de som bygger mest eller har de största behoven av nya bostäder. Om man utgår ifrån att dessa kommuner skulle behöva bygga i samma takt som idag (år 2001) skulle det innebära att ytterligare cirka 950 lägenheter skulle behöva komma till under de närmaste fem åren. Detta ger en totalsiffra om 18 500 lägenheter. En siffra som trots uppräknings ligger en bra bit ifrån Boverkets bedömning att det skulle behöva produceras cirka 5000 lägenheter årligen, vilket motsvarar 25 000 lägenheter under en femårsperiod (se kap.8.3).

Nedanstående tabell visar hur kommunernas bedömning av behovet av bostäder fördelar sig över de tre bostadsmarknadsområdena:

Inom södra Skåne har samtliga kommuner utom en gjort en bedömning av behovet av nyproduktion. Uppgiften är med andra ord nästintill heltäckande. Enligt dessa bedömningar hamnar 71 procent av nyproduktionen i Skåne inom södra Skåne de närmaste fem åren.

Fig. 8.4 Antal och andel lägenheter i bostadsmarknadsområdena samt kommunernas bedömning av behovet av nyproduktion på 5 års sikt

Bostadsmarknadsområde	Antal lägenheter år 2000 enligt SCB:s skattning	%	Behov på 5 års sikt	%	efter uppräknings*	%
Södra Skåne	320 000	59	12 950	74	13 100	71
Nordvästra Skåne	140 000	26	3 900	22	4 700	25
Nordöstra Skåne	80 000	15	700	4	700	4
Skåne	540 000	100	17 550	100	18 500	100

* Boverkets uppräknings med hänsyn till att alla kommuner ej gör en bedömning

Källa: SCB, Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2001

I nordvästra Skåne har endast hälften av kommunerna angett sitt behov på fem års sikt. Fyra kommuner gör inte någon bedömning.

Anmärkningsvärt är att av dessa fyra är det två som har någon form av bostadsbrist.

Även i nordöstra Skåne är det endast hälften av kommunerna som har gett ett svar i antal lägenheter. De tre kommuner som inte gör någon sådan bedömning eller inte ser något behov av att bygga har samtliga överskott på bostäder i dagsläget.

De slutsatser man kan dra är att i den mån kommunerna har några bedömningar sträcker de sig i allmänhet inte längre fram än till år 2005. Naturligt nog är det fler kommuner som har gjort en bedömning i områden med bostadsbrist och behov av nya bostäder. Men resultatet ger också en indikation om att framförhållningen på många håll behöver utvecklas.

8.3 Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet 2001–2010

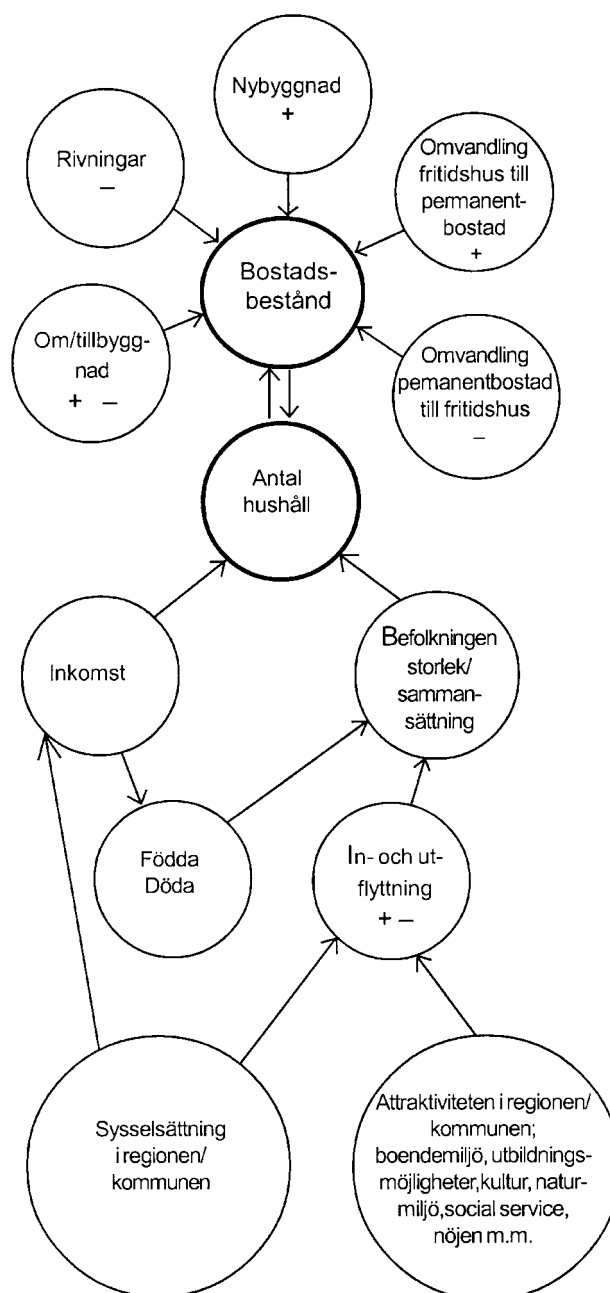
I januari 2001 fanns det cirka 510 000 hushåll i Skåne. Det är en ökning med cirka 30 000 hushåll sedan Folk- och bostadsräkningen 1990. Som redovisades i kapitel 6.3 kommer antalet hushåll i Skåne att öka med cirka 42 000 under perioden. I södra Skåne ökar antalet hushåll med 35 000, i nordvästra Skåne med 6 000 och i nordöstra Skåne med knappt 1 000. Detta motsvarar en ökning med cirka 4 200 om året i genomsnitt under perioden.

För att denna hushållsbildning ska komma till stånd krävs tillräckligt många bostäder. I några kommuner finns idag ett överskott på hyresbostäder och detta medger att en viss hushållsbildning kan ske utan bostadsbyggande.

Boverkets bedömning bygger på antaganden kring rörligheten på bostadsmarknaden som andelen tomma lägenheter, behovet av att ersätta föråldrad bebyggelse med nya bostäder, omvandling av vindar och lokaler till bostäder samt permanentning av fritidshus.

Sammanfattningsvis får vi följande byggbehov. Hushållsbildningen kräver 4 200 bostäder om året och behoven av ersättningsbyggande är 1 000 bostäder om året. Från detta dras 1 000 nu lediga lägenheter som antas bli uthyrda i takt med att efterfrågan på de lokala bostadsmarknaderna ökar och tillskottet genom omvandling på 200 bostäder om året. Behovet av nybyggnad av bostäder blir följaktligen i genomsnitt knappt 5 000 om året.

Faktorer som påverkar tillgång och efterfrågan på bostäder



Bilden visar vilka faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet av bostäder. Efterfrågan påverkas av flera olika faktorer som tillsammans påverkar hushållsbildningen. Varje hushåll efterfrågar en lägenhet. Bostadsbeståndet dvs. antalet lägenheter påverkas av nybyggnad med flera faktorer som framgår av bilden.

Det är även utfört beräkningar för de tre lokala bostadsmarknaderna i Skåne med den metod som skisserats ovan, där uppgifter om befolknings- och hushållsutveckling, beståndets storlek och ålder, antal lediga lägenheter och antaganden om tillskott genom ombyggnad av lokaler och vindar samt fritidshus för var och en av regionerna använts.

För södra Skåne blir byggbehovet 4000 bostäder om året, för nordvästra Skåne 850, och för nordöstra Skåne 200, sammanlagt omkring 5 000 bostäder.

Vid beräkningarna har förutsatts att merparten, alla utom 1 procent av det allmännyttiga beståndet, av de lediga lägenheterna hyrs ut då efterfrågan ökar. Hälften av de nu lediga lägenheterna i Skåne finns i nordöstra Skåne och hälften av dessa i Östra Göinge och Osby. Dessa kommuner ligger perifert i regionen, och Osby anses normalt tillhöra Älmhults arbetsmarknadsområde.

Vi har försökt uppskatta antalet bostäder av olika typ och storlek som skulle behöva byggas med utgångspunkt från åldern på de hushåll ökningarna består av. Det pekar på att efterfrågan under tioårsperioden, som sammantaget skulle bli omkring 50 000 lägenheter, till mer än hälften efterfrågas i flerbostadshus och att antalet småhus beräknas till omkring 20 000. Av lägenheterna i flerbostadshus beräknas omkring en fjärdedel bestå av bostadsrätter.

Dessa uppgifter ska dock tolkas med försiktighet. Vi har utgått från hur hushåll i de olika åldersgrupperna normalt bor. De flesta hushåll på Skånes bostadsmarknader om 10 år är redan etablerade och har bostad. De kommer knappast att efterfråga nyproducerade hyresbostäder. Det är i stället nytillkommande hushåll som är hänvisade till att, i viss utsträckning, efterfråga nya sådana. Det påverkar, och justerar, bilden av vilka typer av bostäder som efterfrågas. Vi kan dock inte bedöma den effekten.

Sammanfattningsvis bedömer vi att det behöver byggas omkring 4 000 bostäder årligen i södra Skåne, 800 i nordvästra Skåne och 200 i nordöstra Skåne i genomsnitt per år under perioden 2001–2010.

Till detta bör läggas en bedömning av tillkommande bebyggelse på grund av invandring från utomnordiska länder och en eventuell ökad inflyttning från Danmark.

8.4 Behovet av bostadsbyggande efter år 2010

I avsnittet om befolknings- och hushållsutveckling har beräknats att antalet hushåll som bildas per år under denna period är 4 000, varav 250 i Kristianstadsregionen, 2 700 i Malmöregionen och 1 000 i Helsingborgsregionen.

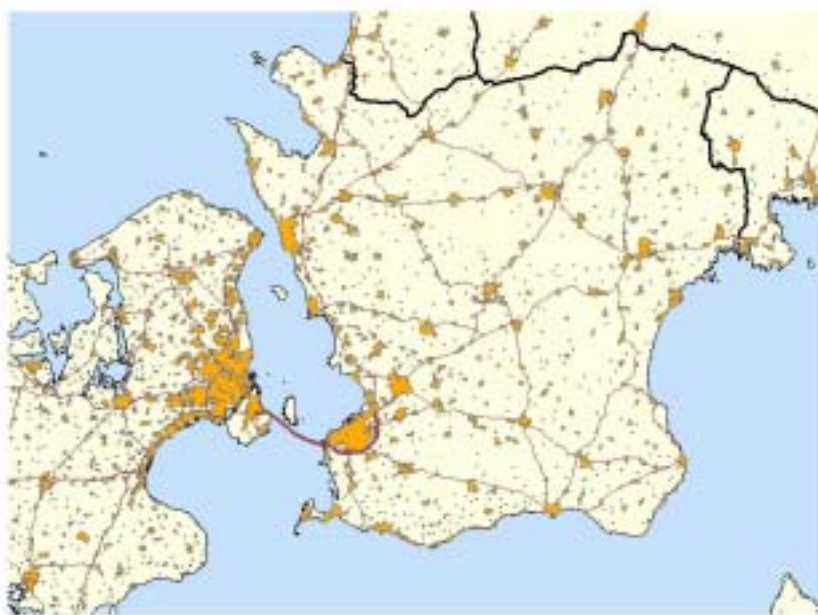
Här redovisas kortfattat vilka krav på bostadsbyggande detta ställer. Bostäder kommer att bli föråldrade och behöva ersättas under denna period. Det bedöms att merparten av nuvarande bestånd kommer att fungera även om 30 år, under förutsättning att de underhålls och byggs om i takt med behoven. Som tidigare räknar man med att 1 000 bostäder om året kan komma att behöva ersättas. På samma sätt kan det tillkomma 200 bostäder per år genom omvandling av lokaler, vindar och fritidshus. Här räknas också med att det inte finns några lediga lägenheter att tillgå eftersom det antagits att de hyrts ut i takt med att efterfrågan ökat under den tidigare perioden.

Sammantaget ger dessa beräkningar ett årligt byggbehov av 4 800 bostäder i Skåne. Det är på samma nivå som under den tidigare perioden.

Det nämndes tidigare att befolknings- och hushållsutvecklingen under perioden 2011–2030 inte skulle ses som en prognos, utan som en bild. Den bilden visar alltså att det knappast kommer att ske någon dramatisk förändring av det byggbehov vi beräknat för perioden 2001–2010 efter denna periods slut. Bilden visar i stället en fortsatt utveckling i samma banor som under perioden 2001–2010 om inte invandringen från utomnordiska länder och inflyttningen från Danmark kommer att öka markant.

9. Den dansk-svenska integrationens betydelse för bostadsmarknaden i Skåne

Fig. 9.1 Karta över Öresundsregionen



Källa: Lantmäteriverket

9.1 Regeringarnas handlingsplan

En dansk-svensk regeringsrapport "Øresund – en region bliver til" offentliggjordes i maj 1999. I rapporten sägs att de danska och svenska regeringarna skulle utarbeta en handlingsplan för bostadsmarknaden och byggsektorn i Öresundsregionen. Regeringarna fastställde handlingsplanen, som utarbetats i nära samspel med bostadssektorn och byggbranschen i både Danmark och Sverige under hösten år 2000.

Handlingsplanen sätter fokus på möjligheter och barriärer för integration av bygg- och bostadssektorn i Öresundsregionen. Det är en politisk målsättning på både den danska och svenska sidan av sundet att utnyttja de möjligheter, som etableringen av den fasta förbindelsen över Öresund ger för en dynamisk utveckling i Sverige och Danmark som helhet och i regionen i synnerhet.

Med den fasta förbindelsen kommer huvudstadsområdet och Sydsverige att fungera som ett sammanhängande stadsområde, ett

kraftcentrum. Den fasta förbindelsen över Öresund förbinder nämligen inte blott två länder, Danmark och Sverige, den förbinder också två städer, Köpenhamn och Malmö, med tillsammans cirka 2,5 miljoner invånare.

Bostadsmarknaden har en viktig understödjande funktion både för arbetskraftens rörlighet och för företagens placering i regionen. En öppen och integrerad bostadsmarknad kan på längre sikt förväntas innebära att det totala bostadsbeståndet i regionen kan utnyttjas bättre och med färre flaskhalsar. En sådan integration kan ge betydande samhällsekonomiska fördelar genom att bidra till att konjunktursvängningarna dämpas.

I handlingsplanen ingår att det ska göras två viktiga utredningar om regionen, en om regionens konkurrenskraft i ett europeiskt perspektiv och en om bostadsmarknadens utveckling. För närvarande pågår en upphandling av dessa analyser.

9.2 Bostadsmarknad, flyttningar och pendling under senare år

Under 1990-talet har flyttningarna från Sverige till Danmark legat kring 2 500 per år medan flyttningarna från Danmark till Sverige legat något lägre, på en nivå kring 2 100 personer. Under år 2000, när bron öppnades, blev dock flyttningen från Danmark betydligt högre. Sedan 1997 finns statistik som beskriver flyttningen mellan den svenska och danska delen av Öresundsregionen. Av den statistiken framgår tydligt att flyttningarna år 2000 från Skåne till Själland låg kvar på en oförändrad nivå liksom flyttningen från Danmark till Sverige exklusive Skåne. Det enda som förändrades nämnvärt, var att antalet flyttare från danska delen av Öresundsregionen till Skåne nära fördubblades (från 642 till 1165). Nettoflyttningen till Skåne ökade från cirka 0 till plus 500 personer. SCB:s analyser av utvecklingen under år 2001 tyder på att denna utveckling fortsätter och att inflyttningen till Skåne kan öka till 1400 personer, med ett netto om cirka 700 personer under 2001.

Bland flyttarna är barnhushåll och pensionärer underrepresenterade jämfört med flyttarna inom Skåne. Denna tendens är starkare år 2000 än tidigare år.

Antalet resande över Öresund har ökat med 40 procent sedan Öresundsbron öppnades. Huvuddelen av resandet avser nöjes- och fritidsresor, men andelen resor till och från arbete och utbildning har ökat. Antalet personer som dagligen arbetspendlar över Öresund beräknas till 3000 personer, varav drygt tre fjärdedelar avser pendling från Skåne till arbetsplatser på Själland.

Det går ännu inte att avläsa vilka motiv som ligger bakom den markant ökade inflyttningen från den danska sidan av Öresundsregionen till Skåne, men de lägre boendekostnaderna i Skåne torde vara en viktig orsak. Lönenivån i Danmark är generellt sett högre än

i Skåne, vilket torde ha accentuerats ytterligare av den svaga svenska kronkursen.

Det är ett betydligt större tryck på bostadsmarknaden i Köpenhamn än i Malmö, vilket avspeglas i priserna på bostäder. För småhus/radhus låg såväl priset per m² som genomsnittlig köpesumma cirka 50 procent högre i Köpenhamn jämfört med Malmö (kv. 1 år 2000).

Förutom att bostadspriserna ligger lägre är även beskattningen på boende något lägre på svenska sidan. Kvaliteten på lägenheterna i det äldre bostadsbeståndet i Köpenhamn är mycket ojämnare och genomsnittligt lägre än i motsvarande bestånd i Skåne.

9.3 Utveckling av integrationen

Integrationen har än så länge bara påbörjats. Effekterna av broförbindelsen och ökad närhet är ännu små, men kontakterna mellan företag och organisationer i de två länderna har ökat och kunskapsnivån om förhållandena i regionen ökar. Allt eftersom integrationen ökar kommer den att ge extra stöd åt utvecklingen av näringsverksamhet och sysselsättningen i regionen eftersom branschbredden och tillgången på kvalificerad arbetskraft ökar. Integrationen medför att tillväxten gradvis ökar snabbare än den annars skulle ha gjort. På lite längre sikt kommer integrationen troligen att positivt påverka den ekonomiska tillväxten i regionen. Det medför ökad sysselsättning, ökad inflyttning och på sikt kraftigt ökad befolkning.

För fortsatt tillväxt krävs en fungerande infrastruktur och en bostadsmarknad som svarar mot efterfrågan hos företag och tillflyttande arbetskraft. Bostadsmarknaden har en viktig understödande funktion både för arbetskraftens rörlighet och för företagets placering i regionen. Bostadsmarknaden i regionen präglas redan nu av en efterfrågan på större och modernare bostäder i Köpenhamnområdet.

9.4 Beskattningsproblemen och skatteincitament i Öresundsregionen

Tillkomsten av bron mellan Sverige och Danmark har gjort det betydligt lättare att bo i det ena landet och arbeta i det andra. Rörligheten av arbetskraft är dock beroende av beskattningsförhållandena i de två länderna och därmed av gränsgångaravtalet mellan Sverige och Danmark om beskattning av löneinkomst i arbetslandet. Gränsgångaravtalet anses vara ett allvarligt hinder för integrationen mellan Sverige och Danmark.

En person som arbetar i det ena landet och bor i det andra betalar enligt dagens regler en särskild statlig skatt i det land där personen arbetar (25 procent av inkomsten och utan avdragsmöjligheter.) Detta gör att det är lönande för högre inkomsttagare att välja att arbeta i ett och bo i ett annat land. (Utöver problemen för kommuner-

na, som inte får någon kommunalskatt, men i Sverige kompenseras genom utjämningsystemet.) Förhandlingar pågår mellan regeringarna om en ändring av reglerna så att kommunerna får del av skatteinkomsterna.

Öresundskommittén identifierar fyra problem som måste lösas inför framtiden;

- Bristande transparens – de ekonomiska och administrativa konsekvenserna av samspelet mellan de skilda skattesystemen upplevs som oöverskådliga svårbedömda för såväl pendlare som arbetsgivare. Bristande transparens ställer stora krav på samordning och information om de samlade konsekvenserna av beslut om gränsöverskridande boende, anställning, social trygghet och rekrytering.
- Otillräckligt samspel mellan olika system och myndigheter – de grundläggande skillnaderna mellan respektive lands skattesystem, som skapar problem i samspelet mellan dem, är olikheterna mellan uppbörd av skatt och finansiering av socialförsäkring och pension. Förhållandet mellan skatt och pension ser olika ut i Danmark och Sverige. Sverige tillämpar arbetsgivaravgifter medan de sociala avgifterna i Danmark i huvudsak betalas av löntagaren via inkomstskatten. Arbetsgivaravgiften i Sverige är relativt hög medan inkomstskatten i Danmark är högre än i Sverige.
- Kommunalekonomisk obalans – sedan 1997 års gränsgångaravtal beskattas Öresundspendlare i arbetslandet och inte i hemvistlandet. Liksom tidigare har man sin socialförsäkringstillhörighet i arbetslandet. Denna ordning har lett till en kommunalekonomisk obalans vilket de skånska kommunerna har reagerat på. Det anses vara viktigt att den enskildes bidrag till offentliga tjänster uppfattas stå i rimlig proportion till offentliga utgifter. Svenska kommuner och landsting kompenseras dock för detta skattebortfall via de nationella myndigheterna.
- Definitionsproblem av pendlar/gränsgångarstatus – det moderna arbetslivet visar upp nya arbetsmönster. Arbetsplatsen är inte fysiskt lika given i dagens arbetsliv. Många arbetstagare arbetar idag mer eller mindre från hemmet. Det gör definitionen av gränspendlare svår att precisera. Detta kan ge skatteeffekter som gör att den disponibla inkomsten efter skatt fluktuerar då beskattning sker på bägge sidor av Sundet.

9.5 Framtida effekter av integrationen i Öresund på bostadsmarknaden i Skåne

Frågan är i vad mån en ökande integration mellan Köpenhamnsregionen och Malmöregionen i sig ökar inflyttningen. En sak är klar

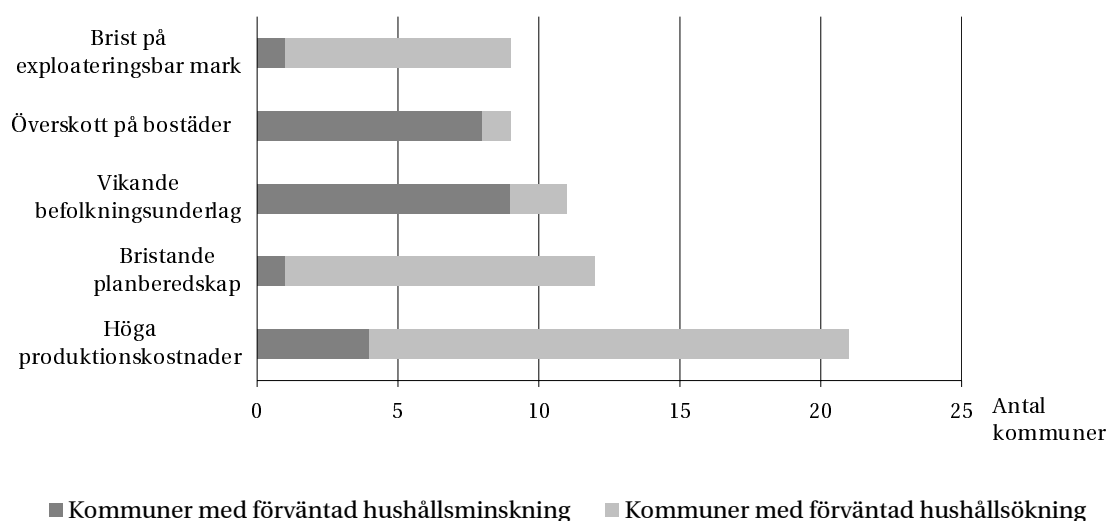
och det är att dynamiken ökar. Näringslivet på båda sidor av Sundet får ökad variation och ökad branschbredd. Det ökar dynamiken och sysselsättningen. Integrationsprocessen torde fördjupas successivt, men det kommer att ta flera decennier innan regionen är helt integrerad. Det har därför inte varit möjligt att med rimlig säkerhet kvantifiera den befolknings- och hushållsökning som kan bli en följd av integrationen. Utvecklingen under de senaste åren tyder på bl.a. beroende på att boendekostnaderna är lägre i Sverige att det kan förväntas att även under de närmaste åren kommer fler personer att flytta från Danmark till Sverige än tvärt om. Det pågår emellertid diskussioner om skatteregler m.m. gällande integrationen i Öresundsregionen, vilka torde kunna påverka flyttningsströmmarna. Det blir viktigt att följa utvecklingen av pendling och flyttning samt dess effekter på bostadsmarknaden, t.ex. priser på småhus och bostadsrätter, för att fånga upp signaler om eventuella behov av ytterligare ökat bostadsbyggande.

Utvecklingen under de senaste åren tyder på att inflyttningsöverskottet från Danmark till Sverige kan öka och även på sikt påverka behovet av bostadsbyggande i Skåne. Det går emellertid inte av många skäl att klart uttala sig i frågan.

10. Hinder för ökat bostadsbyggande

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) ingår följande fråga; vad är det framförallt som hindrar bostadsbyggande i er kommun just nu. I årets enkät (2001) fördelade sig svaren från Skånekommunerna på följande sätt:

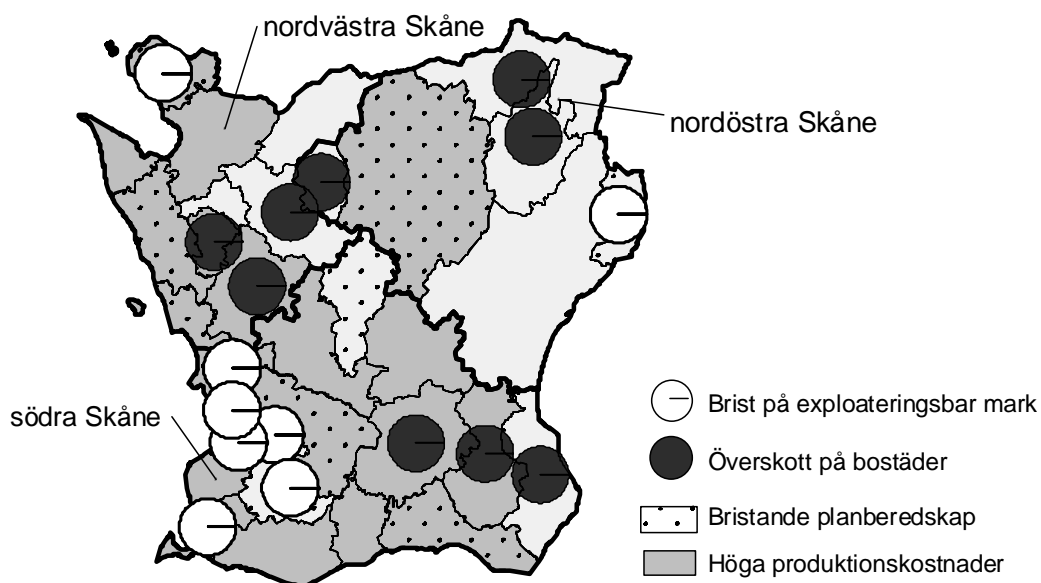
Fig. 10.1 Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunernas bedömning



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2001, Boverkets hushållsprognos för Skåne 2001

Enligt kommunernas bedömningar, oavsett bostadsmarknadsläge, utgör de höga produktionskostnaderna det dominerande hindret för ökat bostadsbyggande. Som framgår av ovanstående diagram är det stora skillnader mellan svaren från kommuner med förväntad hushållsökning respektive minskning. Bristande planberedskap och brist på exploateringsbar mark är utöver höga produktionskostnader, de huvudsakliga hindren för ökat bostadsbyggande i kommuner där vi förväntar en ökning av antalet hushåll enligt Boverkets prognos. I kommuner med överskott på bostadsmarknaden och där antalet hushåll beräknas bli färre fram till år 2010 utgör naturligt nog vikande befolkningsunderlag och överskott på bostäder de främsta hindren.

Fig. 10.2 Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2001

Hinder för ökat bostadsbyggande inom bostadsmarknadsområdena

Nedan följer en sammanfattning på regional nivå av de huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande som kommunerna har angett i bostadsmarknadsenkäten.

I södra Skåne är de höga produktionskostnaderna det dominerande hindret för ökat bostadsbyggande. Tre fjärdedelar av kommunerna har uppgett detta skäl. Här hittar vi också flertalet av de kommuner som har angett att bristande planberedskap utgör ett problem. Flera kommuner med brist på bostadsmarknaden har också brist på exploateringsbar mark

I nordvästra Skåne anser två tredjedelar av kommunerna att höga produktionskostnader utgör ett hinder för ökat byggande. Fyra kommuner har uppgett vikande befolkningsunderlag som ett hinder, dessa kommuner har också ett överskott på bostäder.

I nordöstra Skåne upplever hela fem av sex kommuner att ett vikande befolkningsunderlag utgör det huvudsakliga hindret för ökat bostadsbyggande.

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) angavs 2001 de höga produktionskostnaderna som det dominerande hindret för ökat bostadsbyggande.

10.1 Hinder p.g.a. höga produktionskostnader

De höga produktionskostnaderna framhålls ofta, bl.a. av Skånes kommuner i den ovan refererade bostadsmarknadsenkäten, som ett hinder för byggande av hyresrätter genom att de nödvändiga hyrorna blir för höga. Boverket påtalade problemet och den bristande neutraliteten mellan upplåtelseformer i en rapport till regeringen 1999. Riksdagen har därefter beslutat om investeringsbidrag till hyresbostäder.

Både i Skåne och i Stockholm anges de höga produktionskostnaderna som det dominerande hindret för ökat bostadsbyggande. Produktionskostnad omfattar samtliga kostnader för mark, anslutningar och byggnad.

Mellan år 1992, då bostadsbyggandet minskade efter föregående högkonjunktur, och 1995/96 låg produktionskostnaderna i stort sett stilla. När byggandet började öka igen år 1997 ökade också produktionskostnaderna. Från år 1995 till år 2000 ökade kostnaderna med 45 procent i genomsnitt för hela riket. Ökningarna var störst i de tre storstadsregionerna, omkring 70 procent. Stormalmö låg högst med en ökning på 80 procent. Ökningen var särskilt stark år 2000, förmodligen beroende på projekt inom ramen för Bo01. I övriga delar av södra Sverige, liksom i hela landet utanför storstadsområdena har ökningarna varit mera måttliga, omkring 30 procent.

År 2000 var produktionskostnaden i Stormalmö 20 000 kronor per kvadratmeter primär bruksarea. År 1999, då det byggdes under mer normala förhållanden var kostnaden 13 700 kronor. I övriga Sydsverige var kostnaden år 2000 12 400 kronor per kvadratmeter.

Markpriser och anslutningsavgifter

En viktig orsak till prisökningarna är stigande markpriser. Mellan år 1995 och 2000 ökade markpriserna med 100 procent i de tre storstadsområdena, liksom i övriga norra och mellersta Sverige utanför storstadsområdena. I södra Sverige ökade dock markpriserna med endast 14 procent. Markpriset var omkring 2 000 kronor per kvadratmeter i Stormalmö år 1999/2000 och 1 000 i övriga Sydsverige.

Produktionskostnader för flerbostadshus

Markkostnaderna för flerbostadshus varierar kraftigt i Skåne både per kvadratmeter byggrätt och som del av produktionskostnaden. År 1998–2000 kostade marken, för de projekt som byggdes då, omkring 600 kronor per kvadratmeter byggrätt i Kristianstad. Marken var betydligt dyrare i Malmö, 1 700 kronor, och i Lund, 2 700 kronor. Lägsta markkostnaden, 5–6 procent av produktionskostnaden, har Helsingborg och Kristianstad och den högsta har Lund med 18 procent.

Hade markpriset för objekten i Lund varit detsamma som i Helsingborg och Kristianstad skulle hyran ha kunnat minskas med 600 kronor i månaden för en normal trerumslägenhet.

Anslutningsavgifterna för flerbostadshus varierar och summan av dem är lägst i Kristianstad, 140 kronor per kvadratmeter, och högst i Lund och Malmö, omkring 230 kronor. I förhållande till den totala produktionskostnaden utgör anslutningsavgifterna mellan 1,2 procent (i Kristianstad och i Malmö) och 1,5 procent i Lund. Anslutningsavgifterna innebär omkring 70 kronor på månadshyran.

I tabellen nedan redovisas kostnader per kvadratmeter för anslutning av el, fjärrvärme, vatten och avlopp och mark samt byggnadskostnad och produktionskostnad för flerbostadshus i några av Skånes kommuner. I den sista kolumnen redovisas också andelen markkostnad av produktionskostnaden. Produktionskostnaden omfattar samtliga kostnader för mark, anslutningar och byggnaden. Byggnadskostnaden gäller enbart byggnaden inklusive anslutning av el och fjärrvärme. I tabellen avser BK byggnads- och PK produktionskostnad. De redovisade kommunerna är de i vilka det byggts tillräckligt många flerbostadshus under år 1998–2000 för att statistiken över produktionskostnader ska bli meningsfull.

Fig. 10.3 Anslutningsavgift i kronor per kvm primär bruksarea 1998–2000 för flerbostadshus.

Kommun	El	Fjärrvärme	VA	Mark	BK/m ²	PK/m ²	%
Malmö	39	29	160	1 732	16 555	18 446	10
Lund	40	52	138	2 673	12 582	15 394	18
Helsingborg	31	62	112	678	14 577	15 367	5
Kristianstad	28	23	89	595	10 639	11 343	6

Källa: Berörda kommuner

Markkostnaderna för flerbostadshus varierar kraftigt mellan de undersökta kommunerna. Per kvadratmeter byggrätt är markkostnaden i Lund mer än fyra gånger så hög som i Kristianstad. Detta motsvarar 600 kr i månaden för en normal trerumslägenhet. Även anslutningsavgifterna varierar kraftigt, men det har bara marginell effekt på månadshyran, 70 kr per månad.

Produktionskostnader för småhus

Samma bearbetningar har gjorts av statistiken över produktionskostnader för småhus. Där finns uppgifter för Staffanstorps, Båstad, Malmö, Helsingborg och Höganäs för år 1998–2000.

Markpriserna varierar kraftigt även för småhus. Det genomsnittliga priset är 2 000 kronor per kvadratmeter byggrätt. Lägst är priset i Helsingborg, 1 200 kronor, och högst i Malmö och Båstad, omkring 2 500 kronor.

Variationen mellan kommunerna är stor även när det gäller småhusens anslutningsavgifter. Vatten och avlopp är billigast i Helsing-

borg, 161 kronor per kvadratmeter. Dyrast är Höganäs med 474 kronor. Summan av anslutningsavgifterna för el, fjärrvärme, vatten och avlopp är i genomsnitt 400 kronor per kvadratmeter primär bruksarea. Lägst totalsumma har Helsingborg under det att Höganäs ligger högst.

Fig 10.4 Anslutningsavgift i kronor per kvadratmeter primär bruksarea för småhus 1998–2000

Kommun	El	Fjärr-	VA	Mark	BK	PK	%
Staffanstorps	52	55	245	1 824	9 630	11 699	18
Båstad	154	0	335	2 448	11 534	14 316	19
Malmö	109	73	369	2 522	12 824	15 658	18
Helsingborg	88	83	161	1 202	12 187	13 498	10
Höganäs	83	26	474	1 462	13 445	15 381	13
Hässleholm	42	63	207	1 571	10 098	11 662	18

Källa: Berörda kommuner

Skillnaden i månadskostnad mellan de undersökta kommunerna för ett nybyggt småhus beroende på olika markkostnader är 400 kronor. Skillnaden i anslutningsavgifter innebär en skillnad i månadskostnad på mera måttliga 35 kronor.

Avgifter för bygglov och bygganmälan m.m.

Bygglov och bygganmälan är förknippade med avgifter. Till dessa kommer, om detaljplanen är gjord efter år 1987, avgifter för detaljplan och fastighetsplan. Dessa avgifter kan ligga på samma nivå som kostnaderna för bygglov och bygganmälan. Vidare tillkommer regelmässigt kostnad för utstakning.

Uppgifter från stadsbyggnadskontoren i 11 utvalda kommuner har använts. I dessa kommuner har det byggts under de senaste åren. I merparten av dessa kommuner har det byggts småhus, antalet kommuner i vilka det byggts flerbostadshus är mer begränsat. Uppgifterna om avgifter gäller dels ett flerbostadshus på 1 000 kvadratmeter med 15 lägenheter och dels ett småhus på 120 kvadratmeter.

För flerbostadshuset blir avgifterna för bygglov och bygganmälan tillsammans i genomsnitt 26 500 kronor. Det innebär 7 kronor i månadshyra per lägenhet. Eftersom hyran i en nyproducerad hyresfastighet blir 6 700 kronor har avgifterna marginell betydelse. Skulle avgifter för detalj- och fastighetsplan och utstakning tillkomma ökar månadshyran med ytterligare omkring 10 kronor. Båstad har högst grundbelopp och också högst avgifter för bygglov och bygganmälan för flerbostadshus. I Kävlinge är dessa kostnader lägst.

Avgifterna för bygglov och bygganmälan för *småhuset* uppgår i genomsnitt till 7 000 kronor. Det innebär en årlig kapitalkostnad, efter ränteavdrag, på 100 kronor. Eftersom ägaren, som vi ska se längre fram, har en årlig utgift på omkring 100 000 kronor spelar dessa avgifter en högst marginell roll. Hade vi tagit med avgifter för detalj- och fastighetsplan och utstakning hade den årliga utgiften ökat med omkring 150 kronor. Avgifterna för småhuset är lägst i Kävlinge under det att de är dyrast i Malmö.

I bilaga 3 redovisas i en tabell avgifterna för bygglov och bygganmälan i 11 skånska kommuner, liksom genomsnittet för kommunerna.

Avgifterna för bygglov och bygganmälan påverkar månadskostnaderna endast marginellt. För ett flerbostadshus höjs månadshyran med endast 10 kr per lägenhet och för ett småhus blir kapitalkostnaden omkring 100 kr per månad.

Boendekostnader för en hyreslägenhet jämfört med småhus

Hur anslutnings- och bygglovsavgifter, markpriser samt taxor för nyttigheter påverkar boendekostnaden redovisas av Boverket i rapporten Taxor och avgifter i kommunerna i samband med byggande och boende. Här lyfter vi fram några av slutsatserna i rapporten som gäller Skåne.

Kommun	Hyreslägenhet (70m ²) Månadshyra	Småhus Månadskostnad
Staffanstorps	-	8 430
Båstad	-	8 420
Malmö	7 000	8 730
Lund	7 400	-
Helsingborg	6 560	7 790
Höganäs	-	8 350
Kristianstad	6 630	-
Ängelholm	7 160	-

Den genomsnittliga hyran för samtliga kommuner i riket som ingår i jämförelsen är 7 125 kronor. De högsta hyrorna i Skåne ligger alltså nära riksgenomsnittet. Hyrorna i några av Stockholms förorter blir väsentligt högre, omkring 8 400 kronor i månaden. Den genomsnittliga boendekostnaden i småhus i riket var 8 280 kronor. Skånes kommuner ligger relativt nära detta genomsnitt. Kostnaden i Helsingborg är dock väsentligt lägre.

Kostnader för bostadsrätt alternativt hyresrätt

Produktionskostnaderna för bostadsrätter är normalt högre än för hyresrätter. De senaste åren har kostnaden i Skåne varit omkring 13 000 kronor per kvadratmeter primär bruksarea för hyresrätter och 14 700 för bostadsrätter. År 2000 var kostnaderna betydligt högre, 16 000 för hyresrätter och 20 000 för bostadsrätter.

Markpriset var, under åren i slutet av 1990-talet, omkring 1 000 kronor per kvadratmeter för hyresrätter och 1 500 kronor för bostadsrätter. År 2000 var markkostnaderna väsentligt högre, 1 300 kronor för hyresrätter och 3 000 kronor för bostadsrätter.

Om vi bortser från kostnaderna år 2000, som var höga av speciella skäl, kan vi konstatera att det uppenbarligen går att bygga i Skåne till sådana kostnader att bostäderna efterfrågas på marknaden. Nödvändiga hyror redovisas i avsnittet om taxor och avgifter ovan.

Bostadsrätter är gynnade jämfört med hyresrätter genom nuvarande kombination av räntebidrag och avdrag för räntor på den egna insatsen. Bidragsunderlaget är det belopp på vilket räntebidragen beräknas. Bidragsunderlaget kan som högst bli 9 400 kronor per kvadratmeter oavsett hur hög produktionskostnaden är. År produktionskostnaden lägre än 9 400 kronor, vilket sällan är fallet, utgör produktionskostnaden bidragsunderlag.

Låt oss anta att vi bygger en hyresfastighet för, som genomsnittet år 2000, 16 000 kronor per kvadratmeter. Husägaren får då ett räntebidrag på 155 kronor per kvadratmeter. Detta stöd reducerar hyran med 900 kronor i månaden.

Låt oss anta att vi i stället bygger en bostadsrätt för samma kostnad. Räntebidraget blir lika stort, 155 kronor per kvadratmeter, vilket reducerar avgiften med 900 kronor i månaden. Innehavaren av bostadsrätten har betalt mellanskillnaden mellan produktionskostnaden och bidragsunderlaget, 6 400 kronor per kvadratmeter, eller 462 000 kronor för en normal lägenhet, i insats. Detta belopp har innehavaren lånat och kan därför göra avdrag för räntekostnaden. Det minskar räntekostnaden med 125 kronor per kvadratmeter, vilket sänker månadskostnaden med 730 kronor. Allt annat, som kapitalkostnad för lån upp till bidragsunderlaget, förvaltning och drift, lika blir det 730 kronor billigare att bo i bostadsrätten än i hyresrätten.

Boverket har hösten 2001 fördelat 168 miljoner kronor av regeringens investeringsbidrag till nybyggnad av hyresbostäder till sex regioner i landet. Bostäderna ska vara färdiga under år 2002 och 2003.

Detta gör att det är möjligt att producera dyrare bostadsrätter eftersom de ändå inte behöver bli dyrare att bo i än i hyresrätter. Ytterligare ett skäl till att det är mer attraktivt att producera bostadsrätter är att risken är väsentligt lägre. Produktionen av bostadsrättsfastigheten påbörjas oftast först när *samtliga* bostadsrätter är sålda. Ägaren av hyresrätten tar alltid en risk att inte alla lägenheter blir uthyrda.

Sedan mitten på 70-talet har hyran i nyproducerade lägenheter legat drygt 30 procent över hyran i beståndet. Det är alltså en skillnad som tidigare accepterats. Det skulle idag innebära en hyra på knappt 1 000 kronor per kvadratmeter, eller 5 700 kronor i månaden för en nyproducerad normallägenhet.

Kombinationen av bostadsstöd och skatteavdrag är inte neutralt med avseende på upplåtelseform. Hyresrätter har trots det tillfälliga investeringsbidraget, ett lägre totalt stöd än bostadsrätter. Villkoren måste bli mer neutrala mellan upplåtelseformerna innan hyresrätten kan konkurrera med bostadsrätten och produktionen av hyresrätter nå den nivå som krävs för en balanserad bostadsmarknad. Bostadsrätter gynnas i förhållande till hyresrätter. Med bibehållet investeringsbidrag och en markprispolitik som stödjer byggandet av hyresbostäder bör det ändå mot bakgrund av redovisade byggkostnader i länet vara möjligt att i Skåne producera hyresbostäder med hyror som marknaden accepterar.

10.2 Hinder p.g.a. bristande planberedskap och PBL-processen

Som en del i regeringsuppdraget erhöll samtliga kommuner i länet i maj en enkät som behandlade planfrågor och strategier i vid mening. Sammanlagt 21 kommuner av 33 besvarade enkäten. En av frågorna behandlade orsakerna till bristande planberedskap och löd som följer; "Om kommunen har bristande planberedskap beror det på..."

För lång planprocess och brist på intresse från exploatör var den vanligaste förklaringen till bristande planberedskap. Även många överklaganden och långa överklagandetider angavs som förklaring.

Fig. 10.5 Orsaker till bristande planberedskap.

	Ja	Nej	Delvis	Ej besvarat frågan
Sent agerande från kommunens sida	4	7	2	8
För lång planprocess	7	5		9
Brist på intresse från exploatör	7	5		9
Brist på lämplig mark	3	7	1	10
Många och långa överklagandetider	4	7		10

Källa: Skåneuppdragets enkät till kommunerna i maj 2001

Riksdagens revisorer har i en rapport 2000/01:14 analyserat plan- och byggprocessernas längd. Rapporten har remissbehandlats under hösten 2001. Av Boverkets yttrande 2001-09-20 framgår bl.a. följande. Boverkets grunduppfattning är att PBL-systemet i stora delar är väl utformat och att planprocessens längd jämfört med andra europeiska länder är förhållandevis kort. Enkätundersökningar som Boverket genomfört visar att handläggningstider och överklagandefrekvenser ligger i stort på samma nivå som tidigare. Andra faktorer än planprocessens längd är enligt verket större hinder för bostadsbyggandet. I vissa fall kan dock osäkerheten om plan- och byggprocessens längd, sannolikt påverka viljan att påbörja ett byggprojekt. Boverkets erfarenhet är att en genomtänkt strategisk planering kan göra det möjligt att förkorta detaljplaneskedet utan att göra avkall på kvalitetsaspekten. Det förutsätts då att det finns tillräckliga planresurser både på kommunal- och länsstyrelsenivå. Även om plan- och bygglagen (PBL) i stort fungerar anser Boverket att förutsättningarna för planering, byggande och boende har förändrats under senare år och att det därför föreligger skäl för att göra en översyn av PBL. Syftet bör vara att göra PBL-processen mer anpassad till dagens förhållanden och krav.

Enligt Boverkets bedömning är det i huvudsak andra faktorer än planprocessens längd som hindrar bostadsbyggandet. Som anges i nästa avsnitt finns dock goda möjligheter att påskynda denna process. Det finns trots detta anledning att se över PBL för att anpassa lagen till dagens förhållanden och krav.

11. Mark- och planberedskapen idag 2001, 2005 och 2010

Kommunernas strategi och planberedskap

Bostadsförsörjningen underlättas om kommunen arbetar fram en strategi för boendet och bostadsbyggandet i kommunen. En viktig del i en sådan strategi är att bygga upp en planberedskap så att efterfrågan på planlagd tomtmark kan tillgodoses. Tidigare var det i huvudsak obebyggda tomter i antagna detaljplaner som utgjorde planberedskapen. Vissa kommuner har fortfarande äldre detaljplaner som inte är bebyggda. Det beror antingen på att det inte finns tillräcklig efterfrågan på tomtmark i kommunen eller att de är fel belägna eller har fel innehåll med hänsyn till efterfrågan. Värdet av en sådan planberedskap minskar allteftersom tiden går.

Eftersom efterfrågan alltmer styr byggandet och den kan skifta snabbt krävs en god planberedskap med fungerande planprocesser. Kommunens riktlinjer för bostadsbyggandet bör integreras med kommunens ställningstaganden om markanvändningen i den kommunomfattande översiktsplanen. Kommunen tydliggör senare förutsättningarna för byggandet genom fördjupningar i översiktsplanen eller i strategiska program, som kan utgöra program för flera detaljplaner t.ex. för en stadsdel. Fördjupningarna och de strategiska programmen utgör en viktig del i den strategiska planberedskapen.

Detta innebär att kommunen i planeringen tidigt har gjort avvägningar mot andra intressen, löst många huvudfrågor och har ett helhetsgrepp över bebyggelseutvecklingen och infrastrukturella investeringar. Genom strategisk planberedskap underlättas detaljplaneringen och förkortas tiden från det att ett projekt initierats hos kommunen fram till dess en bostad finns tillgänglig. Detta förutsätter att kommunen bygger upp den strategiska planberedskapen innan ett konkret byggprojekt aktualiseras.

Fördelar med en aktiv markpolitik

Boverkets erfarenheter generellt är att tidigare hade många kommuner en önskan att påverka bebyggelseutvecklingen inte bara genom att göra planer utan även att äga den mark som skulle exploateras för bostadsbebyggelse. Kommunerna förde en aktiv markpolitik bl.a. för att förhindra privat markspekulation. Under senare år har i många fall kommunerna sålt den mark som skulle användas för bebyggelse till privata intressenter. Många kommuner äger dock fortfarande stora markområden lämpliga för bebyggelse. Det har dock hänt att kommunen fått köpa tillbaka mark som kommunen tidigare sålt. Byggandet i dag sker ofta i form av kompletteringar eller förtätningar inom redan bebyggd mark. Det finns flera anledningar till

detta. Bl.a. kan kostsamma infrastrukturinvesteringar undvikas och annan lämpligt belägen mark sparas för annat ändamål. I centrala delar av större tätorter har dock lämpligt belägen mark blivit tillgänglig genom nedläggningar eller omstrukturering av verksamheter.

Det gäller t.ex. gamla hamnområden eller områden där det funnits industrier, men det är ofta ett problem att marken inte kan bebyggas utan att den först sanerats.

Enligt Boverkets uppfattning är det vid dagens marknadsorienterade byggande viktigt att kommunen äger lämplig tomtmark som tillsammans med planmonopolet ger kommunen en större möjlighet att påverka både om ett bostadsbyggande ska påbörjas och vilken typ av bebyggelse/boendeform som ska komma till stånd. Om kommunen strategiskt köper in mark för bostadsbebyggelse t.ex. genom att utöva sin förköpsrätt ökar kommunens möjlighet att överlåta mark för t.ex. hyresrätter och få ner produktionskostnaderna och därmed hyran. Erfarenheterna i dag är att många kommuner säljer tomtmarken till ett maximalt marknadspris, som sedan medför att exploatören måste bygga dyrare lägenheter än annars nödvändigt för att finansiera byggandet.

För att underlätta bostadsförsörjningen är det lämpligt att kommunen bygger upp en strategi för bostadsbyggandet i kommunen. Viktiga komponenter i denna strategi är kommunens riktlinjer för bostadsbyggande, strategisk planberedskap på en nivå mellan översiktsplanen och detaljplanen och en markpolitik som syftar till att säkerställa behovet av tomtmark till ett rimligt pris.

Utvecklingen visar på en starkt ökande bristsituation beträffande bostäder. En brist som accelererat under 2001 och som pekar på ett ökat behov av strategisk planering.

Med en strategisk planberedskap och markpolitik kan kommunerna mer påverka bebyggelseutvecklingen i kommunen.

11.1 Detaljpaneläget 2001

Länsstyrelsen i Skåne har gjort en översiktlig inventering av aktuella detaljplaner för bostadsbyggande, inkomna till länsstyrelsen under 2001. Det gäller de detaljplaner som har inkommit för samråd, under utställning eller som antagna planer.

Inventeringen visar mark för bostäder (m² BTA), BTA är arean av mätvärda delar av byggnadens/bebyggelsens våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Nedan redovisas detaljplaner för bostadsbyggande, inkomna till länsstyrelsen under 2001.

Bostadsmarknadsområden	BTA m ²	Andel i %
Södra Skåne:	799 050	78
Nordvästra Skåne:	189 100	18
Nordöstra Skåne:	41 350	4
Totalt	ca 1 030 000	

En grov uppskattning av vad detta kan innebära i antalet lägenheter får man genom att dividera arealen med 100 m²/lägenhet eller 150 m²/småhus. Antalet lägenheter för respektive bostadsmarknadsområde fördelar sig då enligt följande.

Södra Skåne	ca 8 000 lgh i flerbostadshus eller ca 5 300 lgh i småhus
Nordvästra Skåne	ca 1 900 lgh i flerbostadshus eller ca 1 260 lgh i småhus
Nordöstra Skåne	ca 400 lgh i flerbostadshus eller ca 275 lgh i småhus
<i>Totalt</i>	<i>ca 10 300 lgh i flerbostadshus eller ca 6 800 lgh i småhus</i>

Vid ett antagande att de nu aktuella detaljplanerna är avsedda för 50 procent lägenheter i flerbostadshus och 50 procent småhus motsvarar det cirka 8 500 lägenheter.

Boverkets bedömning är att de nu aktuella detaljplanerna täcker behovet för 1–2 år. Då Boverket även utgår från att det finns viss outnyttjad detaljplanelagd mark kommer det att finnas detaljplanelagd mark för bebyggelse de närmaste 2–3 åren. Med tanke på att detaljplanerna alltmer ses som en färskvara och inte finns på lager anser Boverket att denna nivå kan vara lämplig. Boverket ser detaljplaneringen som en kontinuerlig process där kommunen fortlöpande antar detaljplaner.

11.2 Mark för bostäder i de kommunala översiktsplanerna

Samtliga Skånes kommuner har en antagen kommuntäckande översiktsplan. Flertalet av de antagna översiktsplanerna är dock från början av 90-talet och är de första översiktsplanerna antagna efter införandet av Plan- och bygglagen. Många av dessa är således, helt eller delvis, inaktuella. Endast sju kommuner har en antagen reviderad kommuntäckande översiktsplan. Nästan alla kommuner är dock igång med sitt revideringsarbete och många har också kommit långt.

Boverket har genomfört en analys av kommunernas översiktsplaner för att bedöma hur mycket mark för bostäder i form av antal lägenheter som kommunerna redovisar i sina antagna översiktsplaner eller i sina pågående översiktsplanarbeten. Boverkets sammanställning redovisas i bil. 4. Utgångspunkten är vad som redovisas i den andra (eller tredje) omgången av den kommuntäckande översiktsplanen. I sammanställningen återges också de svar som kommunerna själva lämnat vid Boverkets enkätundersökningen beträffande dessa frågor.

Boverkets analys av de kommunala översiktsplanerna, antagna eller under arbete, visar att kommunerna angett mark för cirka 50 000 lägenheter fram till 2010, vilket motsvarar det behov som Boverket angett under samma period. För tiden efter 2010 finns i översiktsplanerna i dagsläget redovisat cirka 40 000 lägenheter. Enligt Boverkets bedömning visar inte kommunernas översiktsplaner på brist på mark för bostäder.

I södra Skåne har kommunerna en markberedskap för knappt 35 000 lägenheter i sina översiktsplaner fram till 2010. I nordvästra Skåne har kommunerna en markberedskap för drygt 10 000 lägenheter och i nordöstra Skåne har kommunerna angett en markberedskap på drygt 5 000 lägenheter i sina översiktsplaner fram till 2010.

Boverkets analys av de kommunala översiktsplanerna, antagna eller under arbete, visar att kommunerna angett mark för cirka 50 000 lägenheter fram till 2010, vilket motsvarar det behov som Boverket angett under samma period. Enligt Boverkets bedömning visar inte kommunernas översiktsplaner på brist på mark för bostäder. För Skånes del handlar det mer om hur kommunerna hanterar bostadsförsörjningsfrågorna i en strategisk översiktlig planering. Att det finns områden avsatta för bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan är ingen garanti för att områdena också kommer att bebyggas inom en tioårsperiod.

11.3 Förorenad mark

I jakten på ny tillgänglig, attraktiv och centralt belägen mark har det i Skåne liksom i andra delar av landet blivit mer och mer intressant att låta mark där det tidigare låg industrier eller annan verksamhet omvandlas till mark för bostäder. Ett sådant exempel är Bo01-området i Malmö och ett annat är Lomma Hamn, där planarbete pågår för närvarande.

Gammal industrimark är ofta i behov av sanering. Sådan är kostsam och ska vanligtvis bekostas av den som förorenat marken. I många fall är det dock så att det företag som var ansvarigt för föroreningen inte längre finns eller inte har dessa resurser. Många exploaterer väljer därför att istället låta denna kostnad bekostas av den som slutligen ska bo på området. Resultatet kan bli fördyrade bos-

täder i attraktiva lägen som vänder sig till köpstarka grupper. En annan effekt kan också vara att det bara är i de lägen där man kan locka en köpstark grupp som omvandlingen av mark sker. På andra mindre attraktiva orter ligger dessa områden kvar, outnyttjade och osanerade.

Ett mål för samhället borde vara att inspirera till att bostäder byggs främst i de goda kommunikationslägena. Mycket av gammal industrimark ligger just i sådana lägen. Det finns också omfattande statliga medel anslagna för saneringsarbeten.

En väl utvecklad strategi för planering av bostadsbyggandet samordnad med behoven av sanering av förorenad mark borde kunna medverka till att attraktiv tomtmark kan göras tillgänglig i centrala delar av städerna.

12. Boverkets samlade bedömningar och förslag

Regeringen har i sitt uppdrag till Boverket pekat på att en fortsatt befolkningsökning i Skåne också ställer krav på en väl fungerande bostadsförsörjning. Regeringen anger vidare att en begränsad tillgång på bostäder kan utgöra ett allvarligt hinder för fortsatt tillväxt. Boverket har i den här studien i första hand riktat fokus mot kommunerna och deras medel och möjligheter för att åstadkomma en väl fungerande bostadsförsörjning.

12.1 Bostadsbyggnadsbehovet

I delrapporten "Befolkningsefterfrågan och bostadsbyggande i Skåne" redovisade Boverket det framtida behovet av bostadsbyggande i Skåne som helhet. I den nu föreliggande rapporten har verket närmare analyserat behovet inom respektive bostadsmarknadsområde. Utgångspunkten är att Skåne idag har tre bostadsmarknadsområden och att utvecklingen går mot att Skåne, i vart fall för vissa grupper, så småningom är en bostads- och arbetsmarknad. Detta innebär att det i princip är möjligt att bo i en kommun och arbeta i vilken annan kommun som helst inom Skåne. Byte av bostad beror i allt högre grad på förändringar i ålder eller livssituation snarare än på byte av arbetsplats. Slutsatsen är att boendefrågorna blir allt viktigare.

Tillväxten i Skåne förväntas fortsätta. Eftersom befolkningsstrukturen i Skåne ändras och invandringen liksom inflyttning från övriga Sverige och Danmark ökar, kommer antalet hushåll att öka. Därmed ökar också efterfrågan på lägenheter. Den Skånska bostadsmarknaden har i stort varit balanserad fram till år 2001, men nu sker en tydlig förändring. En bristsituation börjar visa sig inom flera områden, särskilt inom Malmö-Lund men även i Helsingborgsområdet.

Boverket bedömer att behovet av nyproduktion för Skåne är 25 000 lägenheter för perioden 2001–2005. Boverkets bedömning ligger högre än kommunernas bedömning, som är cirka 18 000 lägenheter.

För perioden 2001–2010 visar Boverkets beräkningar på ett behov av cirka 40 000 bostäder i södra Skåne, cirka 8 000 bostäder i nordvästra Skåne och cirka 2 000 bostäder i nordöstra Skåne (kap. 8.3), sammanlagt cirka 50 000 bostäder på 10 år. Enligt Boverkets bedömning kommer efterfrågan på bostäder i Skåne att till mer än 50 procent bestå i efterfrågan på ett varierat utbud av hyresrätter, i första hand mindre och medelstora sådana. Det kommer också att efterfrågas bostadsrätter och småhus. Omkring 40 procent av efterfrågan förväntas avse småhus.

Med utgångspunkt från den förväntade efterfrågan på bostäder de närmaste åren p.g.a. ändrad befolkningsstruktur, invandring och ökad inflyttning från övriga Sverige och Danmark, ser Boverket en risk för att bristen på bostäder ökar. En ökad brist kommer i första hand att medföra risk för ökad segregation och ökade sociala problem. På sikt kan en ökad brist på bostäder också bli ett hinder för ekonomisk tillväxt i Skåne.

Enligt Boverkets bedömning kommer efterfrågan på lägenheter i Skåne – cirka 50 000 under tio år – att till mer än 50 procent bestå i efterfrågan på hyresrätter, i första hand mindre och medelstora sådana. Det kommer också att efterfrågas bostadsrätter och småhus. Omkring 40 procent av efterfrågan förväntas avse småhus.

12.2 Hinder för bostadsbyggande

De hinder som kommunerna lyfte fram vid de båda bostadsseminarierna (mars och augusti 2001) var;

Svårigheten att bygga hyresrätter.

Många uppfattade svårigheten att nyproducera vanliga hyresrätter som ett av de största problemen på den skånska bostadsmarknaden. Hyresrätterna behövs för att skapa dynamik i bostadsutbudet. Det är främst exklusiva bostadsrätter i attraktiva lägen som är möjliga att bygga. Att bygga för personer med god betalningsförmåga ger ofta positiva följd effekter genom de flyttkedjor som skapas.

Att bostadsmarknaden har låg rörlighet.

Det beror bl.a. på att många 40-talister och äldre bor mycket billigare i sina stora 60- och 70-talsvillor än i nyproducerade lägenheter. Villorna blir därmed inte tillgängliga för unga barnfamiljer.

Höga byggkostnader.

Byggkostnaderna har stigit kraftigt. Många pågående byggprojekt har genererat stor efterfrågan på arbetskraft med följd att lönekostnaderna har stigit. Konkurrensen inom branschen behöver ökas, bl.a. vad gäller material och entreprenör.

Förorenad mark.

Många attraktiva lägen kan inte bebyggas p.g.a. störningar från verksamheter, förorenad mark m.m. Arkeologiska utgrävningar och sanering av förorenad mark fördyrar utbyggnaden. Vissa menade att staten borde ge stöd till dess åtgärder i de lägen där det ur regional synpunkt är intressant att bygga.

Långa planprocesser.

Planprocessen blir onödigt tidskrävande speciellt vid överklaganden. Processen bör göras kortare.

Regelsystemet.

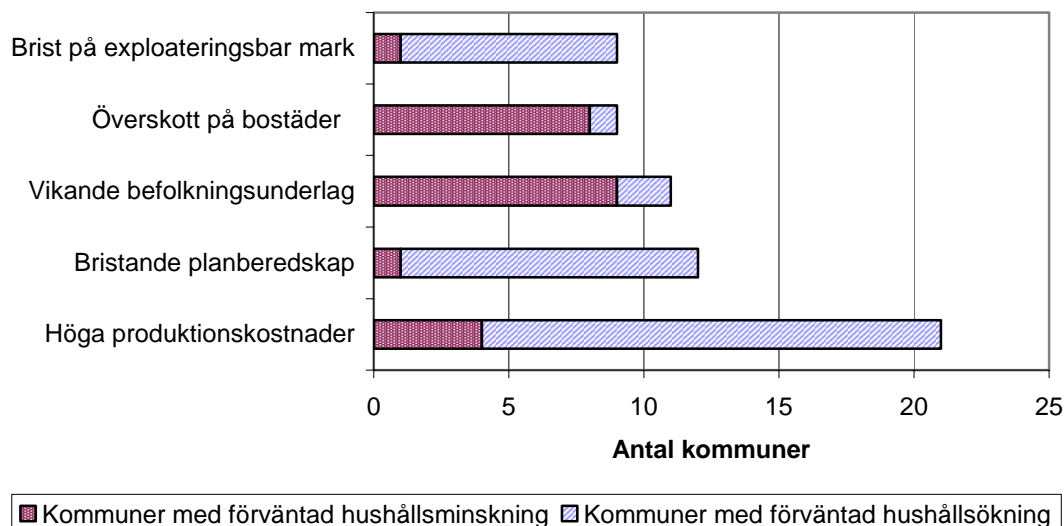
Det behövs enklare och klarare byggnormer, t.ex. lindrigare krav på handikappsanpassning med hiss. Tillsätt en utredning för att se över en förenkling av byggnormer och regler.

Boverkets bostadsmarknadsenkät

I Boverkets bostadsmarknadsenkät (2001) ställdes frågan "vad är det framförallt som hindrar bostadsbyggande i er kommun just nu?".

Svaren från Skånekommunerna fördelade sig på följande sätt:

Fig. 12.1 Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunernas bedömning



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2001, Boverkets hushållsprognos för Skåne 2001

Hinder p.g.a. höga produktionskostnader

År 2000 var produktionskostnaden i Stormalmö 20 000 kronor per kvadratmeter. Kostnaden påverkades sannolikt av Bo01. År 1999, då det byggdes under mer normala förhållanden var kostnaden 13 700 kronor. I övriga Sydsverige var kostnaden 12 400 kronor per kvadratmeter år 2000.

Produktionskostnaden omfattar samtliga kostnader för mark, anslutningar och byggnad. Svårigheten att nyproducera vanliga hyresrätter av olika storlek med rimliga hyror har av flera kommuner ansetts vara ett av de absolut största problemen på bostadsmarknaden. Boverkets prognoser understryker kommunernas uppfattning att det blir en allt större brist på hyresbostäder i Skåne relativt snart om inte produktionen av hyresrätter intensifieras.

Kostnaderna för en bostadsrätt är normalt högre än för en hyresrätt. Som Boverket anger i kap. 10.1 är kombinationen av bostadsstöd och skatteavdrag inte neutralt med avseende på upplåtelseform. Detta gör att det är möjligt att producera dyrare bostadsrätter eftersom de ändå inte behöver bli dyrare att bo i än hyresrätter. Ytterligare ett skäl till att det är mer attraktivt att producera bostadsrätter är att risken är väsentligt lägre. Produktionen av bostadsrättsfastigheten påbörjas ofta först när samtliga bostadsrätter är sålda. Ägaren av hyresrätten tar alltid en risk att inte alla lägenheter blir uthyrda. Boverket påtalade problemet och den bristande neutraliteten mellan upplåtelseformer i en rapport till regeringen 1999. Riksdagen har därefter beslutat om investeringsbidrag till hyresbostäder.

Markkostnaderna varierar kraftigt i Skåne. År 1998–2000 kostade marken, för de flerbostadshus som byggdes då, omkring 600 kronor per kvadratmeter byggrätt i Kristianstad. Marken var betydligt dyrare i Malmö 1 700 kronor och i Lund 2 700 kronor. Skillnaderna i markpris för småhus varierar också kraftigt. Lägst är priset i Helsingborg 1 200 kronor och högst i Malmö och Båstad, omkring 2 500 kronor. Även anslutningsavgifterna för VA m.m., kostnader för nyttjande och förbrukning samt taxor för bygglov och andra avgifter skiftar mellan Skånes kommuner. Sammantaget påverkar emellertid taxor och avgifter boendekostnaderna endast marginellt.

Svårigheten att nyproducera vanliga hyresrätter med rimliga hyror är det absolut största problemet på bostadsmarknaden. Produktionskostnaden, som är extremt hög för Stormalmö, bör närmare studeras och följas.

Hyresrätter har trots det tillfälliga investeringsbidraget, ett lägre totalt stöd än bostadsrätter. Villkoren måste bli mer neutrala mellan upplåtelseformerna innan hyresrätten kan konkurrera med bostadsrätten och produktionen av hyresrätter nå den nivå som krävs för en balanserad bostadsmarknad. Boverket anser ändå att det med statligt stöd, i form av bibehållet investeringsbidrag, och en kommunal markprispolitik som stödjer hyresbostäder bör vara möjligt att i Skåne producera hyresbostäder till hyror som marknaden accepterar.

Hinder p.g.a. bristande planberedskap och PBL-processen

Kommunerna har angett att bristande planberedskap föreligger på grund av för lång planprocess, brist på lämplig mark och på grund av många och långa överklagandetider.

Riksdagens revisorer har i en rapport 2000/01:14 analyserat plan- och byggprocessernas längd. Rapporten har remissbehandlats under hösten 2001. Av Boverkets yttrande 2001–09–20 framgår bl.a. följande. Boverkets grunduppfattning är att PBL-systemet i stora delar är väl utformat och att planprocessens längd jämfört med

andra europeiska länder är förhållandevis kort. Enkätundersökningar som Boverket genomfört visar att handläggningstider och överklagandefrekvenser ligger i stort på samma nivå som tidigare. Andra faktorer än planprocessens längd är enligt verket större hinder för bostadsbyggandet. I vissa fall kan dock osäkerheten om plan- och byggprocessens längd, sannolikt påverka viljan att påbörja ett byggprojekt. Boverkets erfarenhet är att en genomtänkt strategisk planering kan göra det möjligt att förkorta detaljplaneskedet utan att göra avkall på kvalitetsaspekten. Det förutsätts då att det finns tillräckliga planresurser både på kommunal- och länsstyrelsenivå.

I hela landet överklagas omkring 15 procent av de antagna detaljplanerna. Handläggningstiden ligger vanligtvis mellan 6–12 månader. Det finns enligt Boverkets mening goda möjligheter att inom den nu gällande lagens ram både förkorta planprocessen och minska på antalet överklaganden.

Även om plan- och bygglagen (PBL) i stort fungerar och inte ansetts utgöra något påtagligt hinder, anser Boverket att förutsättningarna för planering, byggande och boende har förändrats under senare år. Det föreligger därför även enligt Boverkets mening starka skäl för att göra en översyn av PBL. Syftet bör vara att göra PBL-processen mer anpassad till dagens förhållanden och krav.

Enligt Boverkets bedömning är det i huvudsak andra faktorer än planprocessens längd som hindrar bostadsbyggandet och det finns möjligheter att påskynda denna process. Det finns trots detta anledning att se över PBL för att anpassa lagen till dagens förhållanden och krav.

Hinder p.g.a. vikande befolkningsunderlag och överskott på bostäder

För att komma till rätta med det vikande befolkningsunderlaget och överskottet på bostäder krävs flera åtgärder. Förbättrad infrastruktur, främst kollektivtrafik är ett exempel. Genom att bygga bostäder och arbetsplatser i bra kollektivtrafiklägen eller på annat sätt öka attraktiviteten kan kommunerna själva påverka utvecklingen.

12.3 Kommunernas plan- och markberedskap

Det är få kommuner som tar fram renodlade bostadsförsörjningsprogram. De flesta kommunerna hänvisar till den kommunala översiktsplanen och/eller andra typer av strategiska program. Flera av kommunerna önskar en högre utbyggnadstakt än för närvarande. Åtta av kommunerna uppger att de för närvarande inte arbetar aktivt med bostadsförsörjningsfrågorna. Mellankommunalt samarbete i bostadsförsörjningsplaneringen förekommer nästan inte alls.

Länsstyrelsens översiktliga inventering av de detaljplaner som inkommit till länsstyrelsen under åt 2001 (antagna, under utställning eller för samråd) anger mark för omkring 10 000 lgh i flerbostadshus eller omkring 7 000 småhus. Vid ett antagande att de nu aktuella detaljplanerna är avsedda för 50 procent lgh i flerbostadshus och 50 procent i småhus ger detta cirka 8 500 lgh.

Boverkets bedömning är att de nu aktuella detaljplanerna täcker behovet för 1-2 år. Då Boverket även utgår från att det finns viss outnyttjad detaljplanelagd mark kommer det kvantitativt att finnas detaljplanelagd mark för bebyggelse de närmaste 2-3 åren. Med tanke på att detaljplanerna alltmer ses som en färskvara anser Boverket att denna nivå kan vara lämplig. Boverket ser detaljplaneringen som en kontinuerlig process där kommunen fortlöpande antar detaljplaner.

Boverkets analys av de kommunala översiktsplanerna, antagna eller under arbete, visar att kommunerna angett mark för cirka 50 000 lägenheter fram till 2010, vilket motsvarar det behov som Boverket angett under samma period. Enligt Boverkets bedömning visar inte kommunernas översiktsplaner på brist på mark för bostäder.

Samtidigt pekar den starkt ökade bristsituationen på bostäder på behovet av en förändrad strategi beträffande bostadsförsörjningsfrågorna. Tidigare var det i huvudsak obebyggda tomter i antagna detaljplaner som utgjorde planberedskapen. Eftersom efterfrågan alltmer styr byggandet och efterfrågan kan skifta snabbt krävs idag att strategin för bostadsförsörjningsfrågorna utvecklas i ett tidigare skede, i den översiktliga planeringen. Att det finns områden avsatta för bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan är emellertid ingen garanti för att områdena också kommer att bebyggas inom en tioårsperiod. Det krävs både planeringsåtgärder på en övergripande nivå, t.ex. en koppling mellan bostadsförsörjningsplaneringen och översiktsplanen, en strategisk planberedskap och detaljplanering för att ta fram bostadstomter i efterfrågade lägen och i lägen med god kollektivtrafik.

För att kunna påverka och styra utvecklingen måste kommunen på något sätt ha säkerställt att marken kan användas för bostadsbebyggelse. Enklaste sättet att göra detta är att kommunen äger marken. Boverket har inte gjort någon undersökning om äganderätten till exploateringsmarken i de skånska kommunerna. Det är väl känt att kommunerna hanterar markfrågan på olika sätt. Vissa kommuner säljer ut tomtmarken av ideologiska eller ekonomiska skäl. Vissa kommuner säljer ut tomtmarken till höga marknadspriser som i sin tur påverkar priserna på efterföljande bostadsbebyggelse. Andra kommuner använder sig av sin förköpsrätt. Kommunens markpolitik är ett av de instrument som kommunen har som kan påverka bostadsbyggandet och produktionskostnaderna.

Boverkets bedömning är att de nu aktuella detaljplanerna täcker behovet för 1–2 år. Tillsammans med viss outnyttjad detaljplanelagd mark kommer det kvantitativt finnas detaljplanelagd mark för bebyggelse de närmaste 2–3 åren. Med tanke på att detaljplanerna alltmer ses som en färskvara och inte finns på lager anser Boverket att denna nivå kan vara lämplig. Boverket ser detaljplaneringen som en kontinuerlig process där kommunen fortlöpande antar detaljplaner.

Boverkets analys av de kommunala översiktsplanerna, antagna eller under arbete, visar att kommunerna angett mark för cirka 50 000 lägenheter fram till 2010, vilket motsvarar det behov som Boverket angett under samma period. Enligt Boverkets bedömning visar inte kommunernas översiktsplaner på brist på mark för bostäder. För Skånes del handlar det mer om hur kommunerna hanterar bostadsförsörjningsfrågorna strategiskt. Att det finns områden avsatta för bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan är ingen garanti för att områdena också kommer att bebyggas inom en tioårsperiod.

Kommunerna bör bygga upp en strategi för bostadsbyggandet för att underlätta bostadsförsörjningen i kommunen. Viktiga komponenter i denna strategi är kommunens riktlinjer för bostadsbyggande, strategisk planberedskap på en nivå mellan den kommuntäckande översiktsplanen och detaljplanen och en markpolitik som syftar till att säkerställa behovet av tomtmark till ett rimligt pris.

12.4 Kommunala instrument och styrmedel

De kommunala styrinstrumenten måste ses i ljuset av dagens verklighet. Under början av nittioalet avreglerades bostadsmarknaden och staten avvecklade successivt en stor del av sitt ekonomiska ansvar för bostadsbyggandet. Fortfarande vid mitten av 1990-talet var statens ekonomiska åtaganden inom bostadssektorn stora, men efter 1995 minskade statens stöd kraftigt och tonvikten försköts från generella subventioner och stöd till selektiva åtgärder.

Statens minskade stöd var en bidragande orsak till och verkan av den dramatiska nedgången av bostadsbyggandet under första hälften av nittioalet. Från att bortåt 70 000 bostäder hade påbörjats i landet år 1990 sjönk byggandet till en nivå på i genomsnitt mindre än 13 000 bostäder per år under nittioalets sex sista år. De minskade volymerna var i sig en starkt bidragande orsak till att statens utgifter för stöd till bostadsmarknaden under samma period sjönk från en toppnivå 1993 på över 43 mdr till cirka 3 mdr år 2000.¹

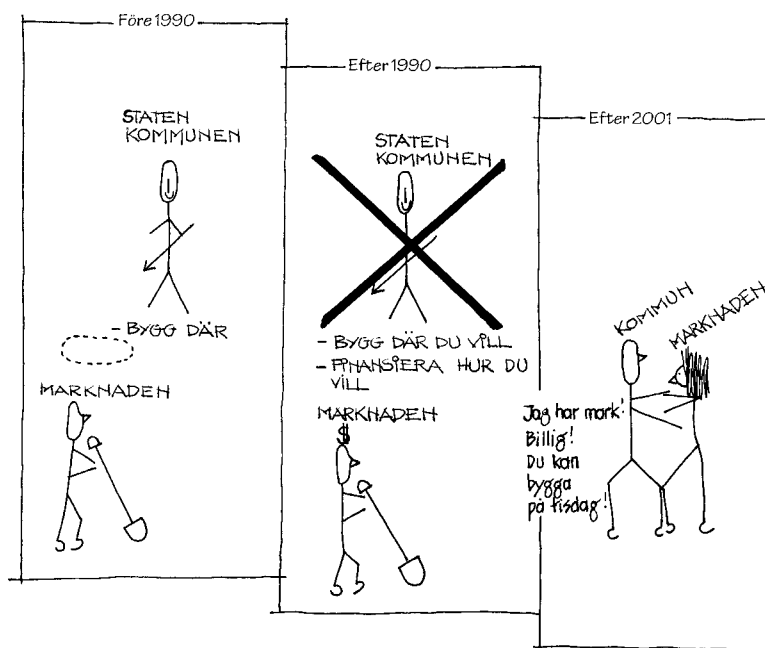
Det sätt på vilket neddragningen av subventionerna genomfördes innebar att den så kallade ränterisken fördes över från staten till

¹ Nominella belopp, netto - med hänsyn tagen till intäkter från fastighetsskatten.

byggherren, vilket inverkade starkt på byggherrarnas investeringsbenägenhet. Boverket pekar i sin analys (kap 10.1.4) på de fördelar som byggherren har av att bygga bostadsrätter jämfört med att bygga hyresrätter.

Svensk bostadspolitik har sedan mer än 50 år grundats på en uppgiftsfördelning där staten har det övergripande ansvaret för lagstiftning och ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunerna har ansvaret för planering och det övergripande ansvaret för genomförandet. Som ett led i detta finns det från den 1 januari 2001 också en ny lag som ytterligare förtydligar kommunernas ansvar och deras skyldighet att planera för sin bostadsförsörjning.

Boverket anser att det finns ett gap mellan regeringens beskrivning av kommunernas ansvar för genomförandet och den verklighet som kommunerna står inför idag. Vissa av kommunens instrument finns kvar som förut men själva "ramverket" har förändrats. Frågan är vilken kraft det finns i dessa återstående verktyg idag. Det finns ingen tydlig bild av hur rollfördelningen mellan kommunen och byggherren ser ut och eller är tänkt att fungera. Den behöver beskrivas, analyseras, diskuteras och utvärderas.



Bilden ska ses som inspiration till en diskussion. Hur har rollerna förändrats? Vilka är förväntningarna på aktörerna idag?

Boverket anser samtidigt att kommunerna behöver utveckla befintliga instrument och styrmedel för den nya situation som bostadsförsörjningen nu är i. Det handlar om;

– Att utveckla en strategi för bostadsförsörjningen - från boendeplanering till boende

Det är viktigt att kommunen som en del av kommunens utvecklingspolicy tar fram en tydlig strategi och målsättning för att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Kommunen kan genom att bygga upp en strategisk planberedskap i ett tidigt skede och på en mer översiktlig nivå mellan den kommuntäckande översiktsplanen och detaljplanen, snabbare få fram en detaljplan när en exploatering aktualiseras.

– Att föra en aktiv markpolitik

Om kommunen kan förvärva och behålla mark i strategiska lägen och t.ex. vid behov använda sig av sin förköpsrätt är det möjligt att kommunen kan skaffa sig ett bra förhandlingsläge gentemot exploatören. Kommunen kan genom prissättning av tomtmark påverka produktionskostnaderna. Kommunen kan även påverka via taxor och anslutningsavgifter.

– Att utveckla nya former för samverkan

Eftersom bostadsbyggandet nu sker under nya förutsättningar är det viktigt att kommunen med aktörerna på boende- och byggmarknaden t.ex. företrädare för de privata byggföretagen, hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, funktionshindrade, allmännyttan, miljö- och naturvårdsorganisationer gemensamt diskuterar behov, upplåtelseformer, lämpliga områden m.m. Kommunen bör vara aktiv i dessa avseenden.

– Att bli en bättre förhandlingspart gentemot marknaden

I samband med förhandlingar om exploateringsavtal har kommunen möjlighet att påverka bostadsbyggandet, t ex när det gäller upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Kommunen kan behöva utveckla sin organisation och se över kompetensen så att den passar dagens marknadssituation

– Att göra gemensamma upphandlingar

Allmännyttiga bostadsföretag kan samverka om inköp av byggmaterial och med olika byggherrar för att kunna pressa produktionskostnaderna.

– Att utveckla det kommunägda bostadsföretaget

Det kommunägda bostadsföretaget kan utgöra ett instrument för att nå bostadspolitiska mål. För det krävs tydliga ägardirektiv som förnyas när det behövs.

– Att bedriva en kommunal bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling kan innebära att man får ett bättre grepp om efterfrågan av bostäder, vilket kan ge en viss tyngd i diskussionen med presumtiva byggherrar.

Regeringen bör tydliggöra och stärka kommunernas möjligheter att uppfylla ansvaret för bostadsförsörjningen. Regeringen bör verka för att förmedla en tydlig bild av hur rollfördelningen mellan kommunen och marknaden ser ut/är tänkt att fungera. Den nya rollfördelningen behöver beskrivas, analyseras, diskuteras och utvärderas.

Länsstyrelsen i Skåne bör tillsammans med Region Skåne stödja länets kommuner med råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska stödja kommunerna med råd enligt lagen om bostadsförsörjning och Region Skåne utifrån sitt uppdrag att utveckla regionen.

Kommunerna i Skåne bör utveckla och stärka de medel som kommunerna idag förfogar över.

12.5 Behovet av ökad "samverkan" i bostadsförsörjningen

Frågan om Skånekommunernas syn på behovet av en ökad *samordning* har tagits upp dels vid de två bostadsseminarierna i mars och augusti 2001, dels i den särskilda enkät som tillställdes länets kommuner sommaren 2001. Idag förekommer nästan inget mellankommunalt samarbete alls i bostadsförsörjningsplaneringen. Samtidigt framkom vid båda mötena att det behövs en förbättrad dialog mellan kommunerna i frågor om bostadsförsörjning.

Samverkan kan gälla gemensamt planerande av arbetsplats- och boendestråk genom Skåne vid kollektivtrafiklägen, infrastrukturutbyggnader, olika typer av handel och service, marknadsföring. Det bör ligga i samtliga kommuners intresse att få ett levande och blomstrande Skåne där samtliga kommuner kan utvecklas och stärkas. Särskilt de kommuner som har bostadsöverskott bör vara intresserade av denna utveckling.

Länsstyrelsen i Skåne pekar i sin rapport "Regional överblick" på att kommunerna i de tidiga översiktsplanerna till stor del är en sammanställning av bakgrundsmaterial än ett strategiskt dokument. Kommunerna har framför allt redovisat befintliga förhållanden i den egna kommunen fram till kommungränsen. Däremot redovisar de översiktsplaner som är antagna efter 1997 samt de som är under revidering alla något mellankommunalt eller regionalt samarbete. Det är framför allt inom områdena kommunikation och infrastruktur som ett samarbete finns mellan kommunerna.

I föreliggande rapport redovisas hur arbetsmarknadsområdena i Skåne utvecklas mot allt färre områden och att pendlingen över kommungränserna ökat påtagligt de senaste åren. Arbetsmarknadsområdena kopplar samman de områden där det finns tydliga samband mellan bostäder och arbetsplatser genom pendling. I rapporten redovisas utveckling i Skåne utifrån tre bostadsmarknads-

områden. Till skillnad mot Stockholmsregionen kan Skåne för närvarande sägas vara trekärnt. Detta gör Skåne mindre sårbart från bostadsmarknadssynpunkt.

Boverket anser att för att en utveckling ska vara möjlig där Skåne ses som en helhet krävs både samarbete mellan kommunerna och att varje kommun utvecklar sin egen attraktionskraft utifrån en utformad vision.

12.6 Andra grundförutsättningar för ökat bostadsbyggandet.

God tillgänglighet och bra kommunikationer

Kommunerna i Skåne pekade vid de två bostadsseminarierna (mars och augusti 2001) på behovet av regionförstoring och en vidgad bostadsmarknad.

God tillgänglighet och bra kommunikationer betonades också av de skånska kommunerna. För att överskottet av bostäder i vissa kommuner ska vara en resurs för övriga Skåne krävs en förbättrad infrastruktur och ökad tillgänglighet till de orter där överskott på bostäder finns. En utveckling i stråk, där bostäder och arbetsplatser förläggs i goda kollektivtrafiklägen kan gynna Skåne som helhet.

Av kap 4.3 framgår att det har skett kraftiga förbättringar av den skånska tillgängligheten de senaste åren, bl.a. bildandet av Skånetrafiken, nya expressbusslinjer, fler tågstationer och ett trafiksystem för ett "rundare" Skåne m.m. Många av dessa nya infrastruktursatsningar är ännu så nya att betydelsen för den skånska bostads- och arbetsmarknaden ännu inte går att överblicka. Ett rimligt antagande är dock att de senaste årens satsningar kommer att medverka till en vidgning av bostads- och arbetsmarknadsområdena och möjliggöra ett mer flexibelt bosättningsmönster i Skåne.

God tillgänglighet är en viktig faktor för utvecklingen av en balanserad bostadsmarknad i Skåne. Det blir dock aldrig hela lösningen på problemet. Det finns orter som har hög tillgänglighet men ogynnsam befolkningsutveckling och svag efterfrågan på bostadsmarknaden. Att utveckla attraktionskraften är en minst lika viktig åtgärd som att förbättra tillgängligheten. Hög attraktionskraft och god tillgänglighet är en kombination som kan befrämja en gynnsam utveckling av Skånes olika delar.

Om hela Skåne i framtiden ska utvecklas mot en gemensam bostads- och arbetsmarknad med ett varierat utbud av olika typer av bostäder och med spännande och attraktiva miljöer är det grundläggande kravet att kommunikationerna, särskilt kollektivtrafiken, mellan bostäderna och arbetsplatserna ytterligare förbättras. Bostäder och arbetsplatser bör förläggas i kollektivtrafiklägen.

Att utveckla Skåne och de skånska kommunernas attraktionskraft

Att utveckla attraktionskraften var en av de möjligheter som kommunerna lyfte fram vid seminarierna. Goda boendemiljöer är en viktig attraktionskraft. Det är bl.a. väsentligt att ta tillvara naturen, samt att bygga för dem som efterfrågar. Infrastruktur, bredband, social trygghet, kommunal service, goda skolor, bra barnomsorg m.m. är exempel på viktiga faktorer vid val av bostad. Det är extra viktigt att marknadsföra och höja attraktionskraften i orter med tomma lägenheter. Det är också viktigt att inte bygga bort den natur- och kulturmiljö som gör orten attraktiv utan istället plocka fram och understryka denna.

Från ett riksperspektiv eller ett europeiskt perspektiv är det angeläget att Öresundsregionen kan utvecklas och utvecklingen i Skåne är en viktig del därav. Från dessa perspektiv är kommunindelningen i Skåne mindre intressant: Det intressanta är vad Skåne som helhet kan erbjuda för arbete och vilka möjligheter det finns för var och en att tillgodose sina boendeönskemål. Eftersom avstånden är korta i Skåne och varje kommun har något speciellt att erbjuda vad gäller boendemiljö är det för Skåne som helhet angeläget att kommunerna utvecklar sin attraktionskraft. Detta blir intressant i belysning av att människorna har olika preferenser t.ex. yngre personer, barnfamiljer, ensamstående medelålders, medelålders par med god ekonomi, äldre med god ekonomi, äldre som behöver service. Vissa vill bo på slätten, vissa vill bo nära en sjö. Andra vill bo i skogen eller havsnära. Det kan vara så att de som flyttar till Sverige från Danmark har andra önskemål om bostadsplats än vad de flesta svenskar har.

Boverket anser att varje kommun bör arbeta på att stärka sin attraktionskraft genom att göra satsningen inom de sektorer som de boende efterfrågar. Om varje kommun utvecklar sin speciella attraktion kommer Skåne att totalt kunna öka sin attraktionskraft i ett riks- och europeiskt perspektiv. För att kunna uppnå så optimala lösningar som möjligt bör det ske en bred samverkan och diskussioner mellan de olika kommunerna.

12.7 Ökad samverkan mellan regionalpolitik och bostadspolitik

Bristen på samverkan mellan bostadspolitiken och andra politikområden som regionalpolitiken och transportpolitiken behöver uppmärksammas. Denna samverkan är idag svag. I den regionalpolitiska propositionen "En politik för tillväxt och livskraft i hela landet" (2001/02:4) anger regeringen 14 politikområden som är av särskild betydelse för regional utveckling – dock anges inte bostadspolitiken som en av dessa.

Det är angeläget att regeringen inom sina respektive politikområden visar på de helheter och samband som råder mellan näringslivets utveckling, bostadsfrågor, planfrågor och miljö etc.

Bilaga A

Kommuner i storstadsområden enligt SCB:s indelning 2001-01-01

Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö
Botkyrka	Ale	Burlöv
Danderyd	Göteborg	Kävlinge
Ekerö	Härryda	Lomma
Haninge	Kungsbacka	Lund
Huddinge	Kungälv	Malmö
Järfälla	Lerum	Staffanstorp
Lidingö	Mölnadal	Svedala
Nacka	Partille	Trelleborg
Salem	Stenungsund	Vellinge
Sigtuna	Tjörn	
Sollentuna	Öckerö	
Solna		
Stockholm		
Sundbyberg		
Tyresö		
Täby		
Upplands-Bro		
Upplands-Väsby		
Vallentuna		
Vaxholm		
Värmdö		
Österåker		

Källa: SCB:s statistiska meddelande BO 14 SM 0103

Bilaga B

Årskostnader för vissa nyttigheter

EKAN-gruppen tar årligen fram uppgifter om årskostnader för vissa nyttigheter: avfall, vatten och avlopp (VA), el, fjärrvärme och olja för en typfastighet på 1 000 kvadratmeter och med 15 lägenheter. De uppger att kostnaderna per kvadratmeter stämmer väl även för större hus. Beträffande kostnaderna för el har man inte med den totala variationen mellan olika kommuner. Skillnaderna i nätavgifter beaktas, men inte skillnader i kostnader för elström. Man har här använt det genomsnittliga pris de största elproducenterna tog vid halvårsskiftet, vilket var 33 öre per kWh. Man antar också att samtliga fastigheter i kommuner som har fjärrvärme använder fjärrvärme. I andra kommuner utgår man från att husen värms med olja och att oljepriset, liksom förbrukningen, är desamma i hela landet. Uppgifter om dessa kostnader för kommunerna i Skåne redovisas i nedanstående tabell.

Årskostnaderna för vissa nyttigheter i kronor per kvadratmeter.

År 2001 Kommun	Avfall	VA	El	Fjärr- värme	Olja	Summa	%	
Bjuv	9	38	61	0	145	253	10	
Bromölla	14	43	53	97	0	206	-10	
Burlöv	5	24	56	107	0	192	-16	
Båstad	9	19	64	0	145	238	3	
Eslöv	10	39	58	121	0	229	-1	
Helsingborg	9	27	52	92	0	179	-22	lägst
Hässleholm	10	37	62	109	0	218	-5	
Höganäs	6	36	58	0	145	244	6	
Hörby	10	55	58	0	145	269	17	
Höör	10	40	56	121	0	228	-1	
Klippan	11	36	61	134	0	242	5	
Kristianstad	12	25	56	114	0	206	-10	
Kävlinge	9	39	62	0	145	254	11	
Landskrona	13	38	53	97	0	200	-13	
Lomma	7	46	59	127	0	239	4	
Lund	9	28	59	102	0	198	-14	
Malmö	5	24	56	107	0	192	-17	
Osby	14	44	65	107	0	230	0	
Perstorp	11	52	64	104	0	231	0	
Simrishamn	13	35	63	113	0	224	-3	
Sjöbo	10	30	63	0	145	247	8	
Skurup	11	38	65	0	145	259	13	
<i>forts.</i>								

År 2001 Kommun	Avfall	VA	El	Fjärr- värme	Olja	Summa	%
<i>forts.</i>							
Staffanstorps	17	30	55	100	0	201	-12
Svalöv	15	49	64	118	0	246	7
Svedala	9	38	64	0	145	256	11
Tomelilla	13	34	64	99	0	209	-9
Trelleborg	8	47	52	0	145	252	10
Vellinge	9	35	64	0	145	252	10
Ystad	9	34	60	106	0	210	-9
Åstorp	8	42	58	0	145	253	10
Ängelholm	8	36	58	121	0	223	-3
Örkelljunga	12	41	64	115	0	232	1
Östra Göinge	14	52	68	0	145	279	21
Skåne	10	37	60	110	145	230	Högst

Bilaga C

Avgifter i 11 av Skånes 33 kommuner

Avgifter per hus i kronor	Flerbostadshus 1 000 m ² , 15 lgh			Småhus 120 m ²	
	Grund- belopp	Bygglovs- avgift	Avg. bygg- anmälan	Bygglov- savgift	Avg. bygg- anmälan
Båstad	41	22 632	19 803	5 166	4 428
Helsingborg	37	11 914	16 169	3 108	4 218
Hässleholm	24	13 524	13 524	3 372	3 528
Höganäs	30	11 905	11 205	3 105	2 923
Kristianstad	29	16 387	12 454	5 643	3 847
Kävlinge	22	6 072	7 590	1 584	1 980
Landskrona	27	8 732	10 603	2 155	2 616
Lund	34	12 512	14 858	3 254	3 876
Malmö	36	19 674	19 656	6 057	4 536
Staffanstorps	24	8 289	9 936	2 160	2 592
Ängelholm	32	12 592	11 808	4 032	2 880
<i>Genomsnitt</i>	<i>31</i>	<i>13 112</i>	<i>13 419</i>	<i>3 603</i>	<i>3 402</i>

De flesta kommuner använder kommunförbundets modell för denna typ av avgifter. Modellen bygger på ett grundbelopp, som redovisas i tabellen. Grundbeloppet multipliceras med en objektsfaktor och produkten multipliceras sedan med ett antal åtgärdsfaktorer, vilket ger avgiften.

Bilaga D

Plan- och markberedskapen enligt översiktsplanerna

Uppdrag att se över planeringsförutsättningarna för bostadsförsörjning i Skåne län

Inledning

Denna sammanställning redovisar hur mycket mark för bostäder, i form av antal lägenheter, som Skånes kommuner anger i sina antagna kommuntäckande översiktsplaner eller i sina pågående översiktsplanarbeten. Utgångspunkten är vad som redovisas i den andra eller tredje omgången av översiktsplanen. Om det inte finns något material (program-, samråds-, utställnings- eller antagandehandling) att tillgå i omgång två eller tre så redovisas vad den första omgången av översiktsplanen anger.

Där så varit möjligt redovisas det antal lägenheter som anges åren 2001–2010 respektive 2011–2020, i vissa fall anges andra tidsintervall. I sammanställningen redovisas också hur det ser ut vad gäller fördjupade översiktsplaner i kommunerna. Därtill anges de svar som kommunerna lämnat vid enkätundersökningen i aktuellt projekt och som rör planberedskapen, se frågeställningar nedan. Denna sammanställning är alltså ett komplement till genomförd enkätundersökning.

Enkätfrågor: 7 b) Hur många bostäder har ni angett mark för i kommunens översiktsplan? 2001–2010, respektive 2011–2020.

11 a) Vilken strategisk *planberedskap* för bostäder finns i kommunen (FÖP eller detaljplaneprogram)? Ange ungefärligt antal hektar eller lägenheter.

Boverket genomför i juni varje år en enkät om översiktspaneläget i Sverige. Enligt denna hade i juni 2001 fem av Skånes 33 kommuner en antagen andra omgång av den kommuntäckande översiktsplanen. 25 kommuner hade påbörjat den andra omgången och en kommun den tredje omgången av översiktsplanen. I 12 av de 33 kommunerna hade kommunfullmäktige tagit ställning till översiktsplanens aktualitet under innevarande mandatperiod.

I samband med detta uppdrag har flertalet av kommunerna, utifrån uppgifterna i den årliga enkäten, kontaktats för att till sammanställningen kunna erhålla det mest aktuella kommuntäckande översiktsplanematerialet.

I sju av kommunerna finns en antagen andra omgång av översiktsplanen, i två av dessa kommuner finns material (program-, samråds- eller utställningshandling) att tillgå rörande den tredje omgången av översiktsplanen. I 14 av kommunerna finns material

rörande det pågående arbetet med den andra omgången av översiktsplanen att tillgå. I resterande 12 kommuner är man hänvisad till den första omgången av den kommuntäckande översiktsplanen. Detta kan i en del fall innebära att dessa kommuner lever med en inaktuell översiktsplan. Ett annat sätt att hålla översiktsplanen aktuell är dock att arbeta med fördjupningar för en del av kommunen, t.ex. för en tätort. Det fanns i Skåne i juni 2001 60 antagna fördjupade översiktsplaner och det pågick arbete med ytterligare 55 fördjupade planer. Med tiden innebär dock ett stort antal fördjupningar att kravet på tydlighet hos översiktsplanen inte uppfylls.

<i>Planmaterial</i>	<i>Kommuntäckande översiktsplan</i>		
	Omgång 1	Omgång 2	Omgång 3
Programskedet		4	
Samrådskedet		3	2
Utställningsskedet		7	
Antagen plan	12	5	
Totalt antal	12	19	2

Tabellen ovan redovisar vilket kommuntäckande översiktsplanematerial som fanns att tillgå vid sammanställningen.

Källor: Antagna översiktsplaner, material rörande pågående översiktsplanearbeten, "ÖP-läget i Sverige", juni 2001, databas redovisande Boverkets översiktsplanarkivet, juni 2001 och en sammanställning av "Enkät om bostadsefterfrågan och bostadsbyggandet i Skåne".

Bostadsmarknads- område/Kommun	Mark för bostäder/antal lägenheter enligt antagen kommuntäckande översiktsplan eller pågående översiktsplanearbete	Uppgifter enligt enkätsvaren
Södra Skåne		
Burlöv	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Den gällande kommuntäckande översiktsplanen, omgång två, antogs i oktober 1998. Översiktsplanen behandlar planerade förändringar på kort sikt, upp till 10 år och på lång sikt, upp till 20 år. Den anger som planerat bostadsbyggande 970 lägenheter 1997–2016, uppdelat på en utbyggnad av 525 lägenheter inom 10 år och 375 lägenheter på längre sikt. Därtill finns angivet förtättningsmöjligheter, 70 lägenheter, under 0–20 år.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inga fördjupningar av översiktsplanen.</p> <p><u>1997–2006:</u> 525 lägenheter + förtättningsmöjligheter</p> <p><u>2007–2016:</u> 375 lägenheter + förtättningsmöjligheter</p> <p><u>1997–2016:</u> 970 lägenheter</p>	<p>7 b) 970 lgh, 1997–2016</p> <p>11 a) 180 lgh</p>
Eslöv	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Fram till första december 2001 pågick utställning. Utställningshandlingen, daterad i september 2001, redovisar att 1 295 bostäder behövs till år 2020, baserat på ett årligt inflyttningsöverskott på 50 personer. Detta fördelas på 58 lägenheter/år 2001–2010 och 72 lägenheter/år 2011–2020. Redovisade områden för nya bostäder täcker dock ett årligt inflyttningsöverskott på 200 personer (detta innebär 123 lägenheter/år 2001–2010 och 147 lägenheter/år 2011–2020). Det finns också intressezoner för senare perioder.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1990. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanearbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Det ska enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 finnas två fördjupade översiktsplaner.</p> <p><u>2001–2010:</u> 580 lägenheter (mark för 1 230 lägenheter)</p> <p><u>2011–2020:</u> 720 lägenheter (mark för 1 470 lägenheter)</p> <p><u>2001–2020:</u> 1 295 lägenheter</p>	<p>7 b) 1 295 lgh, 2001–2020</p> <p>11 a) 316 ha</p>
Hörby	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen, det finns dock ännu inte något material att tillgå. (Vid kontakt med kommunen har meddelats att man avser avsätta mark för bostäder omfattande 60 lägenheter/år i 10 år och att detta är något som Kommunstyrelsen arbetsutskott ställt sig bakom.)</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i december 1992. Denna anger att fram till 2000 behöver uppskattningsvis 1 000 lägenheter byggas.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inga fördjupade översiktsplaner, men enligt</p>	<p>7 b) 300 lgh resp. 300 lgh</p> <p>11 a) Finns ej</p>

	<p>”ÖP-läget i Sverige” juni 2001 pågår arbete med en fördjupad plan.</p> <p><u>2001–2010</u>: (300 lägenheter enligt enkätsvaret)</p> <p><u>2011–2020</u>: (300 lägenheter enligt enkätsvaret)</p>	
Höör	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Ett förslag till utställningshandling (arbetsmaterial) finns. Beslut om att genomföra utställning kring handlingen hade dock inte fattats då kommunen kontaktades under andra hälften av november 2001. I handlingen anges att det skall finnas utrymme att bygga 1 000 lägenheter under en 20-årsperiod. Man anger som ett exempel på möjlig utbyggnad 500 lägenheter den första 10-årsperioden och 500 lägenheter de nästkommande 10 åren, dvs. 50 lägenheter/år i 20 år. Därtill anges också en reserv på 850 lägenheter. Uppgifterna överensstämmer i huvudsak med de i samrådshandlingen, daterad maj 2000, där angavs dock att reserven var 800 lägenheter.</p> <p><u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1991. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP</u>: Det finns en fördjupad översiktsplan.</p> <p><u>2001–2010</u>: 500 lägenheter + reserv</p> <p><u>2011–2020</u>: 500 lägenheter + reserv</p>	<p>7 b) 500 lgh resp. 500 lgh</p> <p>11 a) ca 600 lgh</p>
Kävlinge	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Utställning har genomförts 20 oktober – 20 december 2001. I utställningshandlingen redovisas att kommunen antagit som ett särskilt utvecklingsmål att arbeta för och ha planberedskap för en utbyggnad omfattande 200 bostäder per år i kommunen fram till år 2010.</p> <p><u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1992. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP</u>: Enligt ”ÖP-läget i Sverige” juni 2001 ska det finnas två antagna fördjupade översiktsplaner och två under arbete.</p> <p><u>2001–2010</u>: 2 000 lägenheter</p> <p><u>2011–2020</u>: -</p>	<p>7 b) 2 000 lgh, 2001–2010</p> <p>11 a) Planberedskapen är god.</p>
Lomma	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Den gällande kommuntäckande översiktsplanen, omgång två, antogs i maj 2001. Denna redovisar utbyggnadsområden för 520 lägenheter 2001-2005 och 1 240 lägenheter 2006-2010, totalt 1 760 lägenheter för perioden 2001–2010. Därutöver innehåller planen mark för ytterligare minst 1 000 lägenheter. Man bedömer att översiktsplanen har god beredskap för framtida bostadsutbyggnad. De olika områden som utpekats i</p>	<p>7 b) 1 800 lgh resp. 1 000 lgh</p> <p>11 a) 1 200 lgh</p>

	<p>översiktsplanen förväntas kunna räcka till ca år 2020 om utbyggnadstakten efter 2010 är ungefär 100 bostäder/år. <u>FÖP</u>: Det finns en fördjupad översiktsplan och enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår det arbete med ytterligare en plan. <u>2001–2010</u>: 1 760 lägenheter <u>2011–2020</u>: 1 000 lägenheter</p>	
Lund	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Den gällande kommuntäckande översiktsplanen, omgång två, antogs i maj 1998. Totalt redovisar planen mark för ca 18 000 nya bostäder, vartill kommer ca 2 000 lägenheter genom förtätning i Lunds stad. Utbyggnadsområden för bostäder för de kommande 40 åren redovisas uppdelat på två 20-årsperioder, grundat på antagandet om ett genomsnittligt bostadsbyggande av 500 lägenheter per år. Utbyggnaden med 500 lägenheter per år ska ses som ett mått på behovet av planberedskap och inte som en planerad utbyggnadstakt. <u>FÖP</u>: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas två antagna fördjupade planer och fem under arbete. <u>2001–2010</u>: 5 000 lägenheter <u>2011–2020</u>: 5 000 lägenheter <u>2001–2040</u>: 20 000 lägenheter</p>	<p>7 b) 5 000 lgh resp. 5 000 lgh</p> <p>11 a) 20 000 lgh på 40 år enl. ÖPL 98 Operativ ambition: 705 lgh 2001, 735 lgh 2002 och 740 lgh 2003. Långsiktig ambition: 2 500 lgh 2003-07, 2 520 lgh 2008-12 och 2 610 lgh 2013-17.</p>
Malmö	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Den gällande kommuntäckande översiktsplanen, omgång två, antogs i december 2000. Totalt anger denna utbyggnadsområden omfattande ca 29 000 lägenheter fram till 2020. Man beskriver ett utbyggnadsscenario med 1 000 lägenheter/år fram till 2020, dvs. 20 000 lägenheter. Därtill finns en reserv på 8 700 lägenheter. Man anger som ett mål och en riktlinje att Malmö ska kunna kompletteras med 1 500 bostäder/år under planperioden 2001–2020. <u>FÖP</u>: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas åtta fördjupade översiktsplaner och fyra under arbete. <u>2001–2010</u>: 15 000 lägenheter <u>2011–2020</u>: 15 000 lägenheter</p>	<p>7 b) Det finns tillgång på mark.</p> <p>11 a) Planberedskapen på kort sikt i utbyggnadsplanen: 5 800 lgh på 5 år, på lång sikt i ÖP: 30 000 lgh (20 års-period).</p>
Simrishamn	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Den antagna, andra omgången av den kommuntäckande översiktsplanen är överklagad, kommunen hänvisar därför till den första omgången av översiktsplanen. <u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i februari 1991. Planperioden anges vara 10 år och målet under denna period är att öka befolkningen med 1 000 personer. För att tillgodose bostadsbehovet anges att det krävs ett tillskott på ca 1 500 lägenheter, detta är också kommunens</p>	<p>7 b) ca 200 lgh, 2001–2010</p> <p>11 a) Kommunalägd mark, men mycket privatägd mark ca 100 lgh</p>

	<p>målsättning vad gäller bostadsbyggande. <u>FÖP</u>: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas tre antagna planer och två under arbete. <u>2001–2010</u>: (ca 200 lägenheter enligt enkätsvaret) <u>2011–2020</u>: -</p>	
Sjöbo	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Det pågår förberedelsearbete för samrådsförslag vad gäller omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Det finns dock inget material att tillgå. <u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i april 1993. Denna anger att planens tidshorisont är bortåt 20 år och att fram till 2000 förutsätts en bostadsproduktion om ca 120 lägenheter/år i genomsnitt. Därefter antas en genomsnittlig produktion om 100–140 lägenheter/år. Detta korresponderar mot redovisad befolkningsutveckling. För nolltillväxt krävs 50 lägenheter/år. <u>FÖP</u>: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas två fördjupade översiktsplaner. <u>2001–2010</u>: 1 000–1 400 lägenheter <u>2011–2020</u>: -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas 11 a) Uppgift saknas</p>
Skurup	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. <u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs . . . (denna har begärts in från kommunen). <u>FÖP</u>: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas en antagen fördjupad översiktsplan och två under arbete. <u>2001–2010</u>: (200 lägenheter enligt enkätsvaret) <u>2011–2020</u>: -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas 11 a) ca 200 lgh inom centralorten</p>
Staffanstorp	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. I samrådshandlingen, daterad september 2001, redovisas för den närmaste 10-årsperioden utbyggnadsområden motsvarande en utbyggnad av maximalt 140 lägenheter/år, dvs. på kort sikt, 2001–2010, cirka 1 440 lägenheter. Det finns också på kartbilaga redovisat mark möjlig för bostadsutbyggnad på längre sikt. <u>ÖP, omg. 1</u>: Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella. <u>FÖP</u>: Det finns två fördjupade översiktsplaner och enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 är två under arbete. <u>2001–2010</u>: 1 440 lägenheter <u>2011–2020</u>: Mark möjlig för utbyggnad på längre sikt finns.</p>	<p>7 b) 2 000–3 000 lgh, 2001–2020 11 a) 150 lgh enl. dp, 150 lgh enl. dp under arbete</p>

Svedala	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i december 1990. Denna omfattar perioden fram till 2005. Översiktsplanen redovisar mark för 150 nya lägenheter/-år. Med denna bostadsproduktion under planperioden ökar befolkningen till 19 500 invånare år 2000 och 20 500 invånare 2005.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns två fördjupade översiktsplaner och enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår det arbete med ytterligare två stycken.</p> <p><u>2001–2005:</u> 750 lägenheter</p> <p><u>2001–2011:</u> (650 lägenheter enligt enkätsvaret)</p> <p><u>2011–2020:</u> (650 lägenheter enligt enkätsvaret)</p>	<p>7 b) 650 lgh resp. 650 lgh</p> <p>11 a) 460 lgh + 350–800 lgh</p>
Tomelilla	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Då kommunen kontaktades i början av januari 2002 fanns en utställningshandling att tillgå. I denna anges att det ska finnas detaljplanelagda utbyggnadsområden samt i översiktsplanen redovisade utbyggnadsområden för bostäder som beräknas tillfredsställa behovet minst fram till år 2010. Två uppskattningar av efterfrågan på lägenheter har gjorts. Med aktuell prognos på befolkningsutveckling gäller att vid fortsatt låg efterfrågan på bostäder kan antas att 165 lägenheter efterfrågas till 2010. Om ungdomar får väsentligt bättre arbetsmarknad och ekonomi kan efterfrågan fram till planperiodens slut öka till 350 lägenheter. Totalt sett anser man planreserverna vara goda.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i juni 1990. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inte någon fördjupad översiktsplan.</p> <p><u>2001–2010:</u> (ca 400 lägenheter enligt enkätsvaret)</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) I dp och ÖP, ca 400 lgh</p>
Trelleborg	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Då kommunen kontaktades, under andra hälften av november 2001, skedde bearbetning inför utställningen. I samrådshandlingen, daterad i september 2001, framgår att man bedömer att befolkningen kommer att öka med 200–300 personer per år under den närmaste tioårsperioden. Detta ger en ram för bostadsbyggandet om 700–1 000 bostäder under denna period.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i juni</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) Uppgift saknas</p>

	<p>1990. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP</u>: Det finns en fördjupad översiktsplan och enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår arbete med två stycken.</p> <p><u>2001–2010</u>: 700–1 000 lägenheter</p> <p><u>2011–2020</u>: -</p>	
Vellinge	<p><u>ÖP, omg. 2</u>: Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Då kommunen kontaktades under andra hälften av november 2001 pågick revidering av utställningshandlingen. Antagande beräknades ske i januari 2002. Utställningshandlingen anger att det planerade bostadsbyggandet 1999–2014, enligt senaste befolkningsprognosen, omfattar ca 2 500 nya lägenheter, exklusive konvertering av fritidshus till permanentbostäder, vilket motsvarar närmare 160 lägenheter/år (156). Drygt 1400 lägenheter planeras på mark som inte är detaljplanerad, därtill finns enligt en inventering från 1997 ca 900 icke utnyttjade byggrätter enligt gällande detaljplaner. Vad gäller markbehov för nybyggnad redovisas två alternativ utifrån olika alternativa befolkningsmängder, dessa är 35 000 respektive 41 000 invånare. Alternativen innebär ett behov av 2 622 respektive 4 569 lägenheter. I planens genomförandebeskrivning anges dock att 2 500 lägenheter skall byggas fram till 2014.</p> <p><u>ÖP, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i juni 1990. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående, snart avslutade översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP</u>: Det ska, enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001, finnas tre fördjupade översiktsplaner och det pågår arbete med nio stycken.</p> <p><u>2001–2010</u>: ca 1 560 lägenheter + konvertering (> 2 000 lägenheter enligt enkätsvaret)</p> <p><u>2011–2014</u>: ca 625 lägenheter + konvertering</p> <p><u>2011–2020</u>: -</p>	<p>7 b) > 2 000 lgh, 2001-2010</p> <p>11 a) 2 000 lgh</p>
Ystad	<p><u>Öp, omg. 2</u>: Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>Öp, omg. 1</u>: Den gällande översiktsplanen antogs i januari 1994. Man anger att översiktsplanen ska ange användningen av mark- och vattenområden på lång sikt (20–25 år). I översiktsplanen redovisas en prognos över ny tillkommande lägenheter 1991–2000. För att uppfylla kommunens målsättning om befolkningsökning m.m. erfordras ett genomsnittligt tillskott av (180–) 200 lägenheter/år under 10 år.</p> <p><u>FÖP</u>: Det finns två fördjupade översiktsplaner. (De områden som varit föremål för fördjupningar, Ystads tätort</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) 60 ha</p>

och Nybrostrand behandlas inte i den kommuntäckande översiktsplanen. De bedöms dock vara inkluderade i det angivna totala bostadsbyggnadsbehovet. Båda planerna är antagna före den kommuntäckande översiktsplanen.)

2001–2010: -

2011–2020: -

Nordvästra Skåne

Bjuv

ÖP, omg. 2: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 så pågår programskede vad gäller omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Programhandlingen, daterad i juni 1996, anger inte hur mycket mark som avses för bostäder/antal lägenheter.

7 b) Ej angivet i konkret antal

11 a) Tillräcklig

ÖP, omg. 1: Den gällande översiktsplanen antogs i november 1992. Denna anger som en målsättning att invånarantalet förväntas öka med 50 personer/år. Som prognos anges ca 15 300 invånare i kommunen år 2010. Bebyggelseutvecklingen för de tre största tätorterna (Bjuv, Billesholm, Ekeby) redovisas endast som utbyggnadsytor i översiktsplanen. Det anges att fördjupade tätortsplaner ska redovisas i ett senare skede.

FÖP: Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas två fördjupade översiktsplaner och en under arbete. Den fördjupade översiktsplanen för Bjuv, Billesholm och Ekeby antogs i januari 1993. Denna redovisar att av den förväntade folkökningen med 50 personer per år i kommunen så antas ökningen bli 45 personer/år i de tre största tätorterna. På lång sikt, 1996-2010, antas 270 lägenheter behövas i dessa tre orter. Kapacitet finns dock för minst 500 lägenheter i de redovisade utbyggnadsområdena för orterna.

2001–2010: -

2011–2020: -

1996–2010: minst 500 lägenheter

Båstad

ÖP, omg. 2: Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.

7 b) > 1 000 (ej uppdelat eller beräknat)

ÖP, omg. 1: Den gällande översiktsplanen antogs i november 1991. Planen anger den planerade bebyggelseutvecklingen m.m. fram till år 2000. Separata fördjupningar för tätortsområdena medger ett tillskott på ca 8 000 boende. Totalt omfattar planen mark för bostadsbebyggelse som medger en befolkning av drygt 20 000 personer.

11 a) >1 000 lgh i gällande planer. Låg beredskap på kommunalägd mark. Begränsad markreserv i kommunal ägo.

FÖP: Det finns sex fördjupade översiktsplaner, dessa antogs vid samma tillfälle som den kommuntäckande översiktsplanen, och det pågår, enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001, arbete med tre stycken. (Vid kontakt med kommunen har en utredning om bostadsförsörjningen

	<p>och en pågående fördjupad plan, den för Torekov, erhållits, denna rymmer mellan 500–650 lägenheter och medger en fördubbling av befolkningen.)</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p> <p><u>2001–2020:</u> (> 1 000 lägenheter enligt enkätsvaret)</p>	
Helsingborg	<p><u>ÖP, omg. 3:</u> Kommunen arbetar med omgång tre av den kommuntäckande översiktsplanen. Arbetet med utställningshandlingen pågick då kommunen kontaktades under andra hälften av november 2001. I samrådshandlingen, daterad i april 2001, anges att utbyggnadsbehovet bedöms vara 500 lägenheter per år, vilket motsvarar 10 000 lägenheter under en 20-årsperiod. Totalt ger översiktsplanen möjlighet att bygga 7 500 nya lägenheter, vilket i stort bedöms överensstämma med det behov som indikeras under 15–20 år.</p> <p><u>ÖP, omg. 2:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1997. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns fem fördjupade översiktsplaner i Boverkets översiktsplanarkiv. Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår arbete med två fördjupade planer.</p> <p><u>2001–2010:</u> 5 000 lägenheter</p> <p><u>2011–2015/20:</u> 2 500 lägenheter</p> <p><u>2001–2015/20:</u> 7 500 lägenheter</p>	<p>7 b) 7 000–8 000 lgh, under 15–20 år</p> <p>11 a) ca 10 ha, 500 lgh</p>
Höganäs	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Då kommunen kontaktades, under andra hälften av november 2001, pågick samråd kring ett program till översiktsplan. I detta anges inte hur mycket mark som avses för bostäder/antal lägenheter. Däremot anges att det finns ett gällande mark- och byggnadsprogram, vilket redovisas i en underlagsrapport till översiktsplanarbetet.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1993. I denna anges att det årliga bostadsbyggandet antas bli ca 200 lägenheter, varav 140 i nya exploateringsområden. Varje lägenhet bedöms i snitt behöva 750 m², detta innebär ett arealbehov om ca 105 ha på 10 år.</p> <p><u>FÖP:</u> Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 finns sex antagna fördjupade översiktsplaner och fyra under arbete.</p> <p><u>2001–2010:</u> - (Med i snitt 750 m² per lägenhet rymmer 165 ha,</p> <p><u>2011–2020:</u> - vilket uppges i enkätsvaret, ca 2 200 lägenheter.)</p>	<p>7 b) 165–190 ha arealbehov i ÖP</p> <p>11 a) ca 500 lgh finns i antagna dp (samtliga är dock inte aktuella)</p>

Klippan	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Till och med 2002-02-15 pågick utställning. Planen omfattar planperioden 2000 till 2020. Om befolkningstrenden vänder uppåt, ett antagande görs att år 2020 har Klippans kommuns befolkning ökat till ca 17 000, innebär detta att det behövs ett bostadstillskott under de närmaste decennierna av storleksordningen 600 lägenheter. En rimlig uppskattning borde kunna vara ett markbehov av ca 50 ha under kommande 10-årsperiod. Man påpekar att svårigheten att i detta sammanhang slutligen bedöma olika områdets lämplighet för bostadsändamål talar för att i översiktsplanen reservera väsentligt större utrymmen. De väl tilltagna arealerna skall alltså inte ses som områden, som i sin helhet kommer att behövas för bebyggelse, utan som områden, inom vilka bebyggelseintressen i första hand kommer att göras gällande. (Man anger i enkäten att antalet bostäder ej är specificerat.)</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i juni 1990. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns ingen fördjupad översiktsplan, däremot pågår, enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001, arbete med en. (Utställningshandlingen för den nya kommuntäckande översiktsplanen anger att det pågår arbete med fem fördjupade planer.)</p> <p><u>2001-2010:</u> -</p> <p><u>2011-2020:</u> -</p> <p><u>2001-2020:</u> Minst 600 lägenheter</p>	7 b) Ej specificerat 11 a) Uppgift saknas
Landskrona	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Till och med 2002-01-14 pågick utställning. Utställningshandlingen, daterad i september 2001, anger en utbyggnad på totalt ca 2 000 lägenheter under en 20-årsperiod.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1991. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Enligt "ÖP-läget i Sverige, juni 2001" finns två antagna fördjupade översiktsplaner och fyra under arbetet.</p> <p><u>2001-2010:</u> -</p> <p><u>2011-2020:</u> -</p> <p><u>2001-2020:</u> ca 2 000 lägenheter</p>	7 b) ca 2 000 lgh, 2001-2020 11 a) 2 000 lgh under 20 år (ej antagen öp)
Svalöv	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Programsamråd på-</p>	7 b) Inga aktuella uppgifter i öp, den

	<p>gick till och med den 2 januari 2002. Av programmaterial framgår inte hur mycket mark som avses för bostäder/antal lägenheter.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i november 1992. Översiktsplanen anger mark för bostäder på kort sikt (3 år) och på längre sikt. För flertalet av de områden som pekas ut på längre sikt anges inte något antal lägenheter. Det anges att statistik visar att det behöver byggas 50 lägenheter/år för att hålla ett flyttningsnetto på 0. (Man uppger i enkätsvaret att inga aktuella uppgifter finns i översiktsplanen.)</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns ingen fördjupad översiktsplan.</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>revideras</p> <p>11 a) ca 150 lägenheter</p>
Åstorp	<p><u>ÖP, omg. 3:</u> Kommunen arbetar med omgång tre av den kommuntäckande översiktsplanen. Ett samrådsmaterial finns framtaget, samråd planeras i början av 2002. I materialet anges att det bör ske en bostadsproduktion om ca 50 lägenheter/år. Man ska verka för en befolkningsökning med i medeltal 70 personer/år till 2010.</p> <p><u>ÖP, omg. 2:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i juni 1998. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanearbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 ska det finnas två fördjupade översiktsplaner.</p> <p><u>2001–2010:</u> 500 lägenheter</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) 500 lgh, 2001-2010</p> <p>11 a) Uppgift saknas</p>
Ängelholm	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Programsamråd genomfördes under våren 2001. Av det programmaterial Boverket tillhandahållit framgår inte hur mycket mark som avses för bostäder/antal lägenheter. (Resultatet av samrådet har också översänts.)</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplan antogs i oktober 1991. Denna behandlar planeringsperioden 1990-2010. Man hade då översiktsplanen skrevs 33 000 invånare och en tillväxt med 500 personer/år och man antog liknande ökning även i fortsättningen. En i översiktsplanen beskriven riktlinje vad gäller befolkning/boende är en befolkningsökning fram till 2010 med 17 000 personer, för detta krävs planering för ca 7 700 lgh.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inte några fördjupade översiktsplaner i kommunen.</p> <p><u>1990–2010:</u> ca 7 700 lägenheter</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) Uppgift saknas</p>

Örkelljunga	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i augusti 1991. Tidsperspektivet i denna är 15–20 år. Översiktsplanen anger att planberedskapen ska kunna tillfredsställa efterfrågan på bostäder för den befintliga befolkningen och för en folkökning på i medeltal ca 50 personer/år. För att kunna ta hand om periodiskt större befolkningsökningar bör en basplanberedskap finnas som kan täcka in en befolkningsökning på ytterligare ca 100 personer enstaka år. Länsbostadsnämnden har bedömt bostadsbyggandet i länet till 1 800 lägenheter/år under 90-talet. Mot bakgrund av känd fördelning mellan länets kommuner skulle bostadsbyggandet i Örkelljunga kommun kunna bli 50-60 lägenheter/år.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inga fördjupade översiktsplaner.</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) Uppgift saknas</p>
Nordöstra Skåne		
Bromölla	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Kommunen arbetar med omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen, översiktsplan 2000-2010. Samråd har genomförts, samrådet är dock inte redovisat ännu, dvs. då kommunen kontaktades i början av januari 2001. Av samrådshandlingen framgår att utbyggnadsområdena rymmer ett långt större byggande än den planeringsperiod som översiktsplanen återger. Inom de utbyggnadsområden översiktsplanen redovisar rymmer ca 900 lägenheter. Planeringsnivån för den närmaste tioårsperioden är 20–30 lägenheter/år, dvs. 200–300 lägenheter/10 år. Man anger att man avser upprätta ett bostadspolitiskt program till ledning för planering av produktion, boendeinriktning, ägarkategori och utbyggnadsområden.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i augusti 1991. Har förutsatt att uppgifterna i det pågående översiktsplanarbetet är de mest aktuella.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns en fördjupad översiktsplan i Boverkets översiktsplanarkiv.</p> <p><u>2001–2010:</u> 200-300 lägenheter</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p> <p><u>2001–2040:</u> 900 lägenheter</p>	<p>7 b) 200–300 lgh, 2001–2010</p> <p>11 a) Planeringsnivån för de närmaste 10 åren är 200–300 lgh, 25–40 ha</p>

Hässleholm	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i november 1990. Denna anvisar markområden för ny bebyggelse inom 10–15 år. God markberedskap finns i alla tätorterna. De markområden som översiktsplanen anvisar för nya bostäder blir därför sammantaget större än vad som behövs om utbyggnaden sker på en ort. Det anges att mer detaljerade studier ska göras i kommande planering.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns tre fördjupade översiktsplaner och enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår det arbete med ytterligare en plan.</p> <p><u>2001–2010:</u> (3 000 lägenheter enligt enkätsvaret)</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) 3 000 lgh, 2001–2010</p> <p>Alla tätorter måste ha tillväxtpöjligheter (inte ÖP utan strategi).</p> <p>11 a) ca 280 lgh</p>
Kristianstad	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i oktober 1990. Denna anger att översiktsplanen måste förutse förändringar bortom år 2000 och att relativt stora utredningsområden finns i planen. Befolkningen bedöms öka till drygt 73 000 personer 2000. Det anges att enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram är nybyggnadsbehovet 550–600 lägenheter under 1990-talets början, därefter bedöms det minska för att under 1990-talets andra hälft stabiliseras på en långsiktig volym av 300–350 lägenheter per år.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns tre fördjupade översiktsplaner och enligt "ÖP-läget i Sverige, juni 2001" pågår arbete med två stycken.</p> <p><u>2001–2010:</u> 3 000–3 500 lägenheter</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) 300–350 lgh/år, 2001–2010</p> <p>11 a) ca 1 500 lgh</p>

Osby	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen. Revidering av den första omgången översiktsplan pågår och beräknas vara klar under 2002. (Vid kontakt med kommunen påtalades att man i kommande revidering bl.a. kommer att lyfta fram frågan om bostäder kring bl.a. Osby sjön och i Loshult.)</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i juni 1990. Denna anger markanvändningen inom 10–15 år. Nya lägenheter planeras både i tätorter och på lansbygd. I samtliga tätorter ska upprätthållas tillräcklig mark-, plan- och handlingsberedskap för bostäder.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inga fördjupade översiktsplaner, men enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 pågår det arbete med två planer.</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) Planberedskap finns</p>
Perstorp	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en omgång två av den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i februari 1991. Tidsperspektivet i denna är 15–20 år framåt i tiden. Vid en oförändrad folkmängd anges att det erfordras 25 lägenheter/år. Den helt dominerande delen av nyexploateringen inom kommunen förväntas ske i Perstorps samhälle. Utbyggnadsmöjligheterna för bostäder visas här i två steg, dels inom ca 10 år och dels på längre sikt. Målsättningen är att det ska gå att bygga minst 40 lägenheter/år 1990-2000. För den senare perioden redovisas två alternativa utbyggnadsriktningar med vardera ca 300 lägenheter, ca 25 ha. För övriga kommundelar redovisas endast ett mindre antal möjliga bostadslägen.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns inga fördjupade översiktsplaner.</p> <p><u>2001–2010:</u> minst 300 lägenheter</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	<p>7 b) Uppgift saknas</p> <p>11 a) Uppgift saknas</p>

Östra Göinge	<p><u>ÖP, omg. 2:</u> Det finns inget material att tillgå beträffande en andra omgången av den kommuntäckande översiktsplanen. Man har vid kontakt i början av januari 2002 meddelat att man håller omgång ett uppdaterad.</p> <p><u>ÖP, omg. 1:</u> Den gällande översiktsplanen antogs i augusti 1990. Översiktsplanen har en tidshorisont bortom år 2000 och den anger att bostadspolitiken kommer till uttryck i bostadsförsörjningsprogrammet. Man bedömde att befolkningen skulle uppgå till 15 500 invånare år 2000. Det anges vidare att huvuddelen av kommunens bebyggelseutveckling kommer att ske i kommunens tätorter och att utbyggnadstakten bedöms blir relativt hög under början av 90-talet för att under senare delen minska. Inga fördjupade studier har gjorts för tätorternas utveckling, preliminära utbyggnadsområden anges liksom att dessa bestäms i kommande tätortsplaner.</p> <p><u>FÖP:</u> Det finns enligt "ÖP-läget i Sverige" juni 2001 tre antagna fördjupade översiktsplaner och tre under arbete.</p> <p><u>2001–2010:</u> -</p> <p><u>2011–2020:</u> -</p>	7 b) Uppgift saknas 11 a) Normal planberedskap. För nuvarande behov tillräcklig markareal
--------------	---	--

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona

Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00

Webbplats: www.boverket.se