

Samrådsredogörelse

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

Antagen av kommunfullmäktige
2022-11-30



Innehåll

Inledning _____	1
Länsstyrelsen Skåne _____	1
Region Skåne _____	4
Kommunstyrelsen _____	6
Tekniska nämnden _____	8
Familjenämnden _____	9
Sjöbo Elnät _____	12
Eon _____	13
Övriga ändringar _____	14

Illustration på framsida: Lisa Löden

Inledning

Under 2022 tas nya riktlinjer för bostadsförsörjning fram i Sjöbo kommun. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

För att kunna arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut. Kommunens roll är bland annat att löpande utvärdera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen.

Den 20 april 2022 tog samhällsbyggnadsnämnden i Sjöbo kommun beslut om att skicka ut förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjning på samråd. I samrådsutskicket ingick även ett kunskapsunderlag med statistik, befolkningsprognoser och annan information som kan vara till nytta för bedömningen av kommunens bostadsmarknad och bostadsbehov. Samrådet pågick mellan 25 april och 10 juli 2022.

Lund, Eslöv, Skurup och Ystad kommun, samt vård- och omsorgsnämnden i Sjöbo kommun, har meddelat att de inte har något att erinra i ärendet.

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande över riktlinjer för bostadsförsörjningen för Sjöbo kommun

Sammanfattning

Länsstyrelsen menar att det är positivt att handlingarna visar att det finns ett samarbete om bostadsförsörjning över förvaltningar inklusive det allmännyttiga bostadsföretaget. Länsstyrelsen bedömer att handlingen är gedigen och att kommunen har med alla delar i riktlinjerna för bostadsförsörjning som ska vara med enligt lagen. Det är särskilt bra att kommunen redovisar behov och beredskap i olika delar av kommunen. Vi råder dock kommunen att basera mål om bostadsbyggande på en befolkningsprognos som inte innehåller planerat byggande.

Bakgrund

Sjöbo kommun har skickat förslag på riktlinjer för bostadsförsörjningen till Länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen och kommunen har haft kontakt via epost och telefon under arbetet med riktlinjerna.

Bostadsförsörjning handlar i grunden om att anpassa beståndet till ändrade förutsättningar som kan handla om att befolkningen ökar eller minskar men också om att den demografiska sammansättningen ändras. Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer

för bostadsförsörjning ska därmed redogöra för den kommunala planeringen av bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Vi ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Yttrande

Länsstyrelsen påminner om kopplingen mellan Plan- och bygglagen, PBL, och Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL (2 kap. 3 § 5 punkt PBL). Enligt 4 § BFL ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 punkt PBL. Riktlinjerna ska innehålla behovet av nya bostäder och åtgärder som påverkar bostadsmarknaden för att alla ska kunna få en lämplig bostad.

Fysisk planering är ett av kommunens verktyg för att genomföra målen i riktlinjerna. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska därmed vara ett underlag för att kunna motivera varför ny mark tas i anspråk i bland annat översiktsplaneringen. Utbyggnadsområdets lämplighet för nya bostäder prövas i kommande översikts- och detaljplanering enligt PBL.

Länsstyrelsens synpunkter

Vad granskar vi?

Länsstyrelsen utgår från 2 § BFL i granskningen av riktlinjer på samråd:

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter: 1. kommunens mål för bostadsbyggande och

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Länsstyrelsens synpunkter är rådgivande.

Koppling till nationella och regionala mål, planer och program

Länsstyrelsen konstaterar att handlingen beskriver relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

Kommunens demografiska utveckling, efterfrågan, bostadsbehov för särskilda grupper och marknadsförutsättningar

Länsstyrelsen konstaterar att den demografiska utvecklingen, efterfrågan, bostadsbehov för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna är väl beskrivna.

Anvisade nyanlända

Länsstyrelsen konstaterar att kommunens totala mottagande framför allt omfattar anvisade nyanlända som tagits emot med stöd av bosättningslagen samt ensamkommande barn. Kommunens ansvar för dessa grupper varierar, men en gemensam nämnare är svårigheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. I kommunens handlingar nämns målgruppen nyanlända i ett specifikt delmål som sedan återfinns kopplat till flera åtgärder i kommunens handlingsplan samt i redogörelsen över olika utgångspunkter som internationella åtaganden och nationella mål etcetera. Kommunen uppger att det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer och för personer som

erbjuds bostad inom ramen för socialtjänstlagen, vilket antas bero på att det generellt finns få lediga lägenheter, hyresvärdarna ställer höga krav och är obenägna att hyra ut till nyanlända samt att etableringsersättning inte godkänns som inkomst.

Länsstyrelsen menar att det är positivt att målgruppen nyanlända så tydligt inkluderas i riktlinjerna, men ser utvecklingspotential i att förtydliga hur anvisade nyanlända personer ska kunna bo kvar i kommunen långsiktigt. Det är viktigt att kommunen arbetar för att gruppen nyanlända som helhet möts av ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan i relation till kötid och prisnivå. Den senaste utvecklingen i Ukraina tas också upp. Sedan handlingarna skickades in har Migrationsverkets antagande om hur många personer som söker sig till Sverige skrivits ner till 50 000 under hela 2022. Trots en lägre prognos, kommer kommunernas förmåga att ordna boende att påverkas, genom att fler personer kan behöva bostad i kommunen än vad som tidigare beräknats enligt kommunal för bosättningslagen.

Mål om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Länsstyrelsen konstaterar att handlingen innehåller mål om bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet.

Det övergripande målet är: ”Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen.”

Kommunen skriver i handlingen att befolkningsprognosen medför ett totalt behov av cirka 890 bostäder till och med år 2031, eller en befolkningsökning på cirka 0,8–1 procent per år. För att det ska uppnås behöver cirka 80 lägenheter byggas per år. Prognosen tar hänsyn till aktuella bostadsutvecklingsprojekt i kommunen. De nationella och regionala befolkningsprognoserna är lägre räknade än kommunens

egen prognos. Även om kommunens befolkningsprognos anger en befolkningsökning på cirka 0,8–1 procent per år fram till år 2031, finns det en ambition inom kommunen att begränsa befolkningsökningen till cirka 0,5–0,8 procent per år. På så vis skapas bättre förutsättningar för att utbyggnad av kommunal service ska kunna hålla samma takt som befolkningsökningen. En befolkningsökning på 0,5–0,8 procent motsvarar ungefär 45–70 nya bostäder per år. De bostäder som byggs behöver i hög grad bidra till ett mer varierat bostadsbestånd, för att tillgodose de behov som finns hos en växande äldre och yngre befolkning.

Länsstyrelsen kan följa resonemanget från analys till mål om bostadsbyggande. Vi råder dock kommunen att basera mål om bostadsbyggande på en befolkningsprognos som inte innehåller planerat byggande. Prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom, vilket Boverket skriver om i webbhandboken för riktlinjer för bostadsförsörjningen.¹ Länsstyrelsen påminner även om att Region Skåne årligen tar fram en siffra för demografiskt bostadsbehov samt att Länsstyrelsen tog fram motsvarande 2015 som sträcker sig till år 2030. Detta kan vara ett underlag riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Kommunens insatser för att nå uppsatta mål

Länsstyrelsen konstaterar att handlingen innehåller tydliga planerade åtgärder med tydligt ansvar (nämnd eller allmännyttigt bostadsföretag) samt redovisas vilka nämner som ska samarbeta. Länsstyrelsen råder dock kommunen att tidsätta åtgärderna och uppge när i tiden de avser att genomföras.

Övrigt

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att ändringar i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar börjar gälla den 1 oktober 2022. De innebär att kraven i vad riktlinjerna ska innehålla ändras.

Vi menar att det är positivt att kommunen redovisar sin roll i regionen och gör utblickar mot exempelvis grannkommuner och Skåne län.

I handlingen framgår det att riktlinjerna ska följas upp en gång per år. Länsstyrelsen anser att det är bra.

Det är även positivt att kommunen redovisar befintlig planberedskap.

Kommunen redovisar utförligt uppgifter över kvinnor och män i handlingarna. Jämställdhet finns även involverat i det övergripande målet. Länsstyrelsen ser positivt på detta och menar att kommunen visar på ett jämställdhetsperspektiv i bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen ber kommunen att skicka riktlinjerna till oss när kommunfullmäktige har antagit dem.

Svar

Tack för ert yttrande! Angående det långsiktiga behovet av bostäder för nyanlända anser kommunen att riktlinjerna för ett mer varierat bostadsutbud är ett viktigt steg i rätt riktning. Informationen i underlaget om det flyktingantal som kriget i Ukraina kan komma att medföra under 2022 har uppdaterats i underlaget.

Underlaget har också uppdaterats och bygger nu på en ny befolkningsprognos, framtagen 2022, som jämfört med den från 2021 är kraftigt nedskrivna vad gäller förväntningar på kommande

nybyggnation. I underlaget ingår även prognoser från SCB, Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne. Alla dessa prognoser har, tillsammans med kommunens historiska utveckling, vägts samman i analysen av kommande års bostadsbehov.

Kommunen tar tacksamt emot rådet att tidsätta de olika åtgärderna i handlingsprogrammet. Det är dock upp till varje nämnd att inkludera åtgärderna i sina verksamhetsplaner, och därmed är det även upp till dem att tidsätta åtgärderna så som de tycker är lämpligt. För att säkerställa att åtgärderna genomförs kommer bostadsförsörjningsprogrammet att följas upp varje år.

Region Skåne

Yttrande över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Sjöbo kommun, samråd

Region Skåne har mottagit ovanstående granskningshandling för synpunkter. Region Skåne har ansvar för vård och hälsa i Skåne samt ett samordnande ansvar för Skånes utveckling, enligt Lag 2010:630 och lagändring 2019:944 om regionalt utvecklingsansvar. Detta ansvar innebär att utarbeta och fastställa en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för genomförandet av denna samt att upprätta och fastställa planer för regional transportinfrastruktur. Region Skåne är också regional kollektivtrafikmyndighet i Skåne län, vilket innebär det politiska och ekonomiska ansvaret för den samhällsfinansierade kollektivtrafiken. Region Skåne utgör även en formell remissinstans enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende översiktsplaner och enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar avseende riktlinjer

för bostadsförsörjning. Region Skåne yttrar sig över Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning utifrån ovanstående ansvar.

Region Skåne har sedan januari 2019 även ansvar för den regionala fysiska planeringen i länet, och uppdraget att ta fram en regionplan för Skåne till 2022. Genom regionplaneuppdraget arbetar Region Skåne med att tydligare koppla samman det regionala utvecklingsansvaret och kommunernas översiktsplanering. Regionplan för Skåne 2022–2040 antogs av Regionfullmäktige 14 juni 2022.

Region Skånes utgångspunkter

Regionplan för Skåne 2022–2040 beskriver förutsättningarna för skånsk bostadsförsörjning enligt följande; En fungerande bostadsmarknad är grundläggande för såväl den enskildes möjligheter i livet som samhällets utveckling i stort. Att det finns tillgång till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne. Näst intill samtliga skånska kommuner beskriver att det råder bostadsbrist på deras lokala bostadsmarknad. Bostadsmarknaden är komplex och påverkas av många faktorer och aktörer. Bostadsbyggandet i Skåne har ökat, men glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att kunna efterfråga har också ökat och förväntas öka än mer framöver. De med svag ekonomi har det allra svårast att efterfråga de bostäder de behöver. För att nå målet om en bostadsmarknad med en mångfald av boendeformer behöver samverkan utvecklas och samsyn nås kring hur bostadsmarknaden fungerar och dess möjliga utveckling. Då kan bostäder i varierande storlek och läge med olika upplåtelseformer och prislägen skapas så att människor kan bo och leva över hela Skåne. Bostadsmarknadens aktörer behöver fortsätta att gemensamt undersöka vilka mekanismer som stödjer rörlighet, överkomliga priser, integration och etablering på bostadsmarknaden.

Planeringsprinciper kopplade till bostadsförsörjning i Regionplan för Skåne 2022–2040:

1.4 i - Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne.

1.4 ii - Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

Region Skånes synpunkter

Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning innehåller en genomarbetad analys med mycket användbar statistik som underlag för den strategiska planeringen av kommunens bostadsförsörjning. Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning innehåller också en handlingsplan som föredömligt beskriver åtgärder och tilldelar ansvar inom den kommunala organisationen. Det underlättar uppföljning och utveckling i arbetet med bostadsförsörjning och inför nästa gång kommunen ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Sjöbo kommun anger följande som övergripande mål för bostadsförsörjningen:

”Säkra förutsättningarna för att bygga 45–75 nya bostäder per år, samt arbeta för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen. En ”lagom” befolkningsökning bidrar till framtidstro och ekonomiska resurser som på olika sätt kommer tillbaka till invånarna, genom satsningar på skola, vård, utemiljöer och dylikt. Det i sin tur ökar kommunens attraktivitet och invånarnas stolthet”.

Därutöver finns 9 delmål som är kopplade till åtgärder och ansvar i ovan nämnda handlingsplan.

Kommunens befolkningsprognos ligger något högre än Region Skånes, troligtvis, som även underlaget anger, på grund av att planerat bostadsbyggande finns med som en ingående variabel. Region Skåne menar att det inte är lämpligt att lägga in planerat bostadsbyggande i underlaget för befolkningsprognosen om den tas fram i syfte att bedöma behovet av bostäder. Boverket har en utförlig förklaring till varför i Planering för bostadsförsörjning – en handbok.

Region Skåne följer utvecklingen av marknadsdjupet och det demografiska behovet av bostäder årligen och gör regelbundna uppdateringar av materialet. Region Skånes beräknade demografiskt bostadsbyggnadsbehov för Sjöbo kommun (2022) ligger på cirka 80 bostäder per år den närmsta tioårsperioden och ett marknadsdjup/efterfrågan på cirka 65 bostäder per år.

Det betyder att Region Skånes beräkningar och kommunens målsättning om bostadsbyggande i huvudsak stämmer överens. Däremot grundas målsättningen om ett "lagom" bostadsbyggande om 45 – 75 bostäder per år inte i kommunens analys av bostadsbehovet. Ur ett regionalt perspektiv är det av stor vikt att bostadsförsörjningen fungerar väl i hela regionen och att det finns ett bostadsbyggande som leder till att fler får tillgång till den bostad de behöver.

Region Skåne kommer att anordna heldagskonferensen Skånskt bostadsforum den 16 november 2022. Region Skåne välkomnar inspel kring vilka frågor som bör diskuteras på denna regionala plattform som önskar skapa samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

I handläggningen av detta ärende har avdelningen för regional utveckling genom enheten för regional planering och enheten för samhällsanalys deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala

utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2021-09-23 § 94.

Svar

Tack för yttrandet! Underlaget till de nya riktlinjerna för bostadsförsörjning har nu uppdaterats och bygger på en ny befolkningsprognos, framtagen 2022, som jämfört med den från 2021 är kraftigt nedskrivet vad gäller förväntningar på kommande nybyggnation. I underlaget ingår även prognoser från SCB, Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne, inklusive de siffror som nämns i ert yttrande. Alla dessa prognoser har, tillsammans med kommunens historiska utveckling, vägts samman i analysen av kommande års bostadsbehov.

Kommunstyrelsen

Yttrande över Sjöbo kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

Sammanfattning av ärendet

Under 2022 har Stadsbyggnadsförvaltningen utarbetat ett förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i Sjöbo kommun 2022–2026. Förslaget på nya riktlinjer är utsänt på samråd under perioden 25 april – 10 juli.

Riktlinjerna ska vara vägledande för hur kommunen behandlar frågor som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i samband med översiktsplaneringen. De ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta

mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Ärendet

Under 2022 har Stadsbyggnadsförvaltningen utarbetat ett förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i Sjöbo kommun 2022–2026. Förslaget på nya riktlinjer är utsänt på samråd under perioden 25 april – 10 juli.

Kommunstyrelsen har getts tillfälle att yttra sig över utsända nya riktlinjer till bostadsförsörjningsprogrammet.

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram anger riktningen för hur boendet i kommunen ska utvecklas. Tillgång till goda bostäder är en viktig fråga både för den enskilde som är i behov av ny bostad och för samhället i stort. Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjning fram till år 2026, i form av övergripande riktlinjer och föreslagna insatser.

Vissa grupper har generellt svårare än andra att hitta bostäder. I programmet redogörs för förutsättningarna för de särskilda grupper som anges i lagen om bostadsförsörjning: funktionsnedsatta, äldre med särskilda behov, samt nyanlända inklusive ensamkommande asylsökande barn.

Bostadsförsörjningsprogrammet sträcker sig från 2022 till 2026 men innehåller befolkningsprognoser fram till 2031 för att inkludera en större långsiktighet och vara till nytta för kommande program och översiktsplan.

Nya riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet

Riktlinjerna ska vara vägledande för hur kommunen behandlar frågor som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i samband med översiktsplaneringen. De ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Det övergripande målet för bostadsförsörjningen lyder: Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen.

Till det följer att antal delmål, som har förslag på åtgärder kopplade till sig som redovisas i en handlingsplan. I handlingsplanen framkommer det även vem som är ansvarig för att åtgärden genomförs och vilka delmål som berörs.

Yttrande

Sjöbo kommuns bostadsförsörjningsprogram utgör tillsammans med översiktsplanen kommunens viktigaste strategiska dokument för bostadsplaneringen. Här utgör riktlinjerna för bostadsförsörjningen en viktig ställning för hur kommunen ska arbeta i framtiden för att säkerställa god bostadsförsörjning för alla boendegrupper inom kommunen.

Riktlinjerna ger en heltäckande grund för kommande arbete med bostadsförsörjningen i framtiden, som exempelvis i arbetet med fördjupade översiktsplaner.

Handlingsplanen skapar tydlighet i var ansvaret ligger för respektive åtgärd. Genom att bryta ner åtgärderna i konkreta handlingar ökar också förståelsen för vad som ska genomföras för att nå det angivna övergripande målet för bostadsförsörjningen. Det är av stor vikt att det upparbetas rutiner för uppföljningen av respektive åtgärd och hur detta ska redovisas.

Kommunledningsförvaltningen ställer sig positiva till riktlinjerna och handlingsplanen och ser fram emot kommunens fortsatta arbete med att säkra bostadsförsörjningen inom kommunen.

Svar

Tack för yttrandet! Mer konkreta rutiner för uppföljning än vad som anges i riktlinjerna kommer att upparbetas efter riktlinjernas antagande.

Tekniska nämnden

Samråd - Nya riktlinjer för bostadsförsörjning för Sjöbo kommun

Nämnden yttrar sig enligt följande:

Underlaget för bostadsförsörjningsprogrammet är ett gediget material som ger all upptänkliga data som kan behövas för att analysera bostadsförsörjningen och vilka behov och brister som finns inom Sjöbo kommun. Detta material kommer att komma till användning även inom andra områden.

Riktlinjerna ger en tydlig koppling mellan övergripande mål, delmål och åtgärder.

Det har identifierats tydliga och bra åtgärder som sammantagit kommer ha betydelse vid genomförande för att ge Sjöbo kommun en bra bas att stå på inför framtiden och i arbetet med bostadsförsörjningen.

Det är även bra med den direkta kopplingen som görs mellan Sjöbo kommuns delmål och de olika planer och riktlinjer som finns på global, nationell, regional och lokal nivå.

Avslutningsvis så är bedömningen att ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 – 2026” är ett dokument som är tydligt, lätt förstått och kommer göra skillnad för Sjöbo kommuns bostadsförsörjning.

Sammanfattning

För att kunna arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut. Kommunens roll är bland annat att löpande utvärdera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen.

Bostadsförsörjningsprogrammet syfte är alltså att klargöra och beskriva hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjning fram till år 2026, i form av övergripande riktlinjer och föreslagna insatser.

Vissa grupper har generellt svårare än andra att hitta bostäder. I programmet redogörs för förutsättningarna för de särskilda grupper som anges i lagen om bostadsförsörjning: funktionsnedsatta, äldre med särskilda behov, samt nyanlända inklusive ensamkommande barn.

Insatserna är grundade på befolkningsprognoser, demografiska förändringar samt kommunens förutsättningar och verktyg.

Processen för framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet följer Boverkets riktlinjer.

Svar

Tack för yttrandet!

Familjenämnden

Sammanfattning av ärendet

Under 2022 tas nya riktlinjer för bostadsförsörjning fram i Sjöbo kommun. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Förslaget på nya riktlinjer för bostadsförsörjning är ute på samråd mellan 25 april och 10 juli 2022.

För att kunna arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut. Kommunens roll är bland annat att löpande utvärdera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen.

Yttrande

Familjförvaltningen ställer sig bakom det övergripande målet samt delmålen för bostadsförsörjningen i Sjöbo kommun 2022–2026:

Övergripande mål för bostadsförsörjningen:

Säkra förutsättningarna för att bygga mellan 45 och 70 nya bostäder per år, samt arbeta aktivt för att främja attraktivitet, hälsa och jämställdhet i bostadsutvecklingen.

En ”lagom” befolkningsökning bidrar till framtidstro och ekonomiska resurser som på olika sätt kommer tillbaka till invånarna, genom satsningar på skola, vård, utemiljöer och dylikt. Det i sin tur ökar kommunens attraktivitet och invånarnas stolthet.

Delmål:

1. Mer samordnad och tydlig hantering av bostadsförsörjningen som en övergripande kommunal fråga.
2. Mer varierat bostadsutbud i alla kommundelar.
3. Ökad valfrihet för äldre.
4. Ökad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.
5. Minskat behov av bostadsanpassning i nyproduktion.
6. Bättre förutsättningar för god hälsa och välbefinnande i boendemiljön.
7. Förbättrade möjligheter för unga vuxna att få eget boende.
8. Tillgodosett behov av särskilda boenden (enligt Socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten.
9. Förbättrade möjligheter att få tillgång till sociala kontrakt och bostäder för nyanlända, i syfte att kunna erbjuda kontrakt i ett varierat utbud av bostads-storlekar, med god tillgång till kollektivtrafik, integrerat i övrigt bostadsbestånd.

Socialtjänsten har medverkat i upprättandet av riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet och ser positivt på att bostadsförsörjning i kommunen ses över på ett strukturerat och systematiskt sätt. Det är positivt att barnkonventionen lyfts fram i

riktlinjen och att barns bästa beaktas, men familjeförvaltningen saknar barnkonsekvensanalysen i samrådshandlingarna.

Familjeförvaltningen har några generella synpunkter i samband med samråd:

- Socialstyrelsen och Sveriges kommuner och regioner (SKR) driver på uppdrag av regeringen frågor kopplat till hemlöshet. Flera åtgärder så som kunskapsstöd och metodstöd har tagits fram i syfte att öka samverkan mellan socialtjänst och samhällsplanering i kommunerna. Socialstyrelsen utlyser statsbidrag för att fler kommuner ska starta upp ett arbete enligt modellen ”Bostad först”. Att arbeta efter modellen ”Bostad först” förutsätter en samverkan mellan socialtjänsten och bostadsbolag då det innebär att individer i hemlöshet erbjuds ett hyreskontrakt parallellt med individuellt behovsanpassade stödinsatser. Hyreskontraktet villkoras inte mot andra stödinsatser som till exempel missbruksvård. Hyresgästen har rättigheter och skyldigheter på samma sätt som andra hyresgäster.
- Samarbete med bostadsbolag kring bostäder för utsatta grupper behöver utvecklas. Ett sätt att styra prioritering av det kommunala fastighetsbolagets bostäder är genom ett ägardirektiv och genom att en angiven procent av det befintliga bostadsbeståndet användas till bostadssociala kontrakt alternativt hyreskontrakt enligt modellen Bostad först.
- Behov av kartläggning/nulägesbeskrivning av boendesituation för utsatta grupper som ett komplement till den strategiska inriktningen på riktlinjen för bostadsförsörjningen. Kartläggningen kan exempelvis innehålla aktuell statistik kring; antal vräkningar, antal pågående bostadssociala kontrakt, antal

bostadssociala kontrakt som har övergått till förstahandskontrakt, tillfälliga boende etc.

Familjeförvaltningen har även några mer specifika kommentarer till samrådshandlingen:

- I inledning på sidan 3, andra stycket, saknar vi målgruppen socialt utsatta. Utöver de individer som lider av samsjuklighet (psykisk ohälsa och missbruk) behöver vi belysa en annan grupp som kommunen ansvarar för, nämligen våldsutsatta individer. Socialnämnden har ett generellt ansvar för brottsoffer, och ska särskilt beakta kvinnor och barn som utsatts för våld eller andra övergrepp (5 kap. 11§ andra stycket SoL). För personer som utsätts för våld i en nära relation kan en flytt vara det enda sättet att skydda sig själv och eventuella barn från våldet. Samtidigt är bostadsmarknaden ansträngd och den utsattes ekonomi kan vara påverkad av våldet genom förlorad arbetsinkomst och ekonomiskt våld i form av ofrivillig skuldsättning. Kommunen har ett ansvar för att verka för att våldsutsatta (och deras eventuella barn) erbjuds såväl skydd i ett akut skede som ett stadigvarande boende för att möjliggöra en trygghet över tid. För att stötta denna målgrupp i att finna ett stadigvarande boende på den ansträngda bostadsmarknaden tillämpar vissa kommunala bostadsbolag så kallad social förtur för målgruppen våldsutsatta. Ett sådant förhållningssätt i Sjöbo kommun hade kunnat leda till kortare placering på skyddat boende/jourlägenhet samt leda till att den utsatte och eventuella barn snabbare kan återgå till ett tryggt och normalt liv med arbete och skolgång.
- Sida 7, punkt 2 och 3. Vid nybyggnation av LSS-boende bör målgruppens ekonomiska möjligheter beaktas. Målgruppen har

generellt en låg inkomst och kostsamma boende kan föranleda att individerna hamnar i ett långvarigt beroende av försörjningsstöd för att kunna betala hyran. Försörjningsstödet är tänkt som ett tillfälligt stöd och bör inte vara nödvändigt för att tillgodose en hyra som är kopplad till stödinsatser som till exempel utifrån LSS.

- En förutsättning för genomförandet av aktiviteterna på sid 10 som handlar om att upprätta reglerade avtal för förnyelse för kontrakt, samt att ta fram riktlinjer och placering av sociala kontrakt, är att ansvaret delas mellan Familjenämnden och AB Sjöbohem.
- Aktivitet på sid 9 sista punkten ”Tydliggörande information om kommunens ansvar och vart man som bostadssökande ska vända sig genom utveckling av kommunens hemsida och kontaktcenter” kan innefatta att hyresbolag i Sjöbo ansluter sig till Boplats Syd, vilken nämns på sid 32, sista stycket i dokumentet ”Underlag till bostadsförsörjningsprogram”. Boplats Syd är en etablerad bostadsförmedling i Skåne. Att hyresvärdarna i Sjöbo ansluter sig ökar servicen/ förenklar för bostadssökande individer och kan bidra till ökad inflyttning till kommunen.
- Rörande kommunal hyresgaranti, sid 20 finns det antagna riktlinjer för arbetet med hyresgaranti, så som ”Riktlinje kommunkontrakt utifrån Socialtjänstlagen SoL” och ”Riktlinje kommunkontrakt utifrån Bosättningslagen”. Riktlinjerna antogs i familjenämnden 2019-12-17 (§ 191 och § 192) och beskriver hur arbete med hyresgaranti bedrivs i Sjöbo kommun från och med 2020-01-01.
- Sidan 23 punkt 9, sista meningen är olyckligt formulerad och familjeförvaltningen delar inte uppfattningen att

”...hyresvärdarna [...] är obenägna att hyra ut till nyanlända...”.

- Sida 23, punkt 10. Situationen kring flyktingströmmarna från Ukraina har förändrats och prognosen för antalet flyktingar som söker skydd i Sverige är kraftigt nedskrivet (från 200 000 till 55 000 under 2022). Sjöbo kommun beräknas ta emot 40 individer för bosättning under 2022. Det finns däremot en osäkerhet generellt i världen som kräver att vi har en krisberedskap, varpå det är positivt att man på sidan 10 har föreslagit en åtgärd om framtagande av rutiner för krishantering och beredskap vid förhöjd flyktingmottagning.

Svar

Tack för yttrandet! Riktlinjerna för bostadsförsörjning har uppdaterats med en analys av barnperspektivet i förhållande till de olika åtgärderna i handlingsprogrammet. En regelrätt barnkonsekvensanalys har inte genomförts, främst på grund av svårigheter att prata med de barn som berörs av programmet. I och med att riktlinjerna är så pass generella är det svårt att avgöra vilka barn som kommer att påverkas. Rutiner för genomförande av barnkonsekvensanalyser för olika strategiska dokument håller för närvarande på att utarbetas på stadsbyggnadsförvaltningen.

Eftersom familjenämnden lyfter frågan om AB Sjöbohems ägardirektiv har riktlinjerna för bostadsförsörjning kompletterats med en mening på sidan 23 med information om att så har skett: ”Huruvida ägardirektivet bör kompletteras med en skrivelse om att bolaget ska avsätta en viss procentsats av sitt fastighetsbestånd till förmån för bostadssociala kontrakt, är en fråga som har lyfts inom kommunen i samband med att

dessa riktlinjer för bostadsförsörjning var ute på samråd mellan april och juli 2022.”

Dock finns det inget övergripande ställningstagande kopplat till ägardirektivet i det nya bostadsförsörjningsprogrammet. Eftersom arbetet med det nya bostadsförsörjningsprogrammet lider mot sitt slut för den här gången kan frågan inte hanteras inom ramen för arbetet under mandatperioden 2018–2022. Om kommunen anser att det finns ett behov av det behöver frågan utredas vidare i samband med att riktlinjerna för bostadsförsörjning uppdateras nästa gång, under mandatperioden 2022–2026.

Detsamma gäller frågan om ansvarsfördelning för upprättande av avtal och riktlinjer för placering av sociala kontrakt, samt frågan om social förtur för våldsutsatta. Om kommunen anser att det finns ett behov av det, behöver dessa synpunkter från familjenämnden utredas vidare nästa gång riktlinjerna uppdateras, i samverkan med AB Sjöbohem och andra hyresvärdar.

Förslaget om att hyresvärdarna i Sjöbo kommun ansluter sig till Boplats Syd skulle kunna undersökas vidare inom ramen för någon av följande aktiviteter i handlingsprogrammet:

- Stärka samarbete mellan kommun, AB Sjöbohem och privata hyresvärdar.
- Tydliggöra information om kommunens ansvar och vart man som bostadssökande ska vända sig genom utveckling av kommunens hemsida och kontaktcenter.

Informationen i yttrandet om ”Bostad först”, social förtur för våldsutsatta och kommunens arbete med hyresgarantier har lagts till i riktlinjedokumentet i form av informationspunkter. Meningen som

förekom på sidan 23 punkt 9 har tagits bort och finns inte längre med i varken riktlinjer eller underlag.

Efter avstämning med familjeförvaltningen har en åtgärd lagts till i handlingsprogrammet som handlar om behovet av en kartläggning av boendesituationen för utsatta grupper. Familjenämnden står som ansvarig för att åtgärden genomförs. Kartläggningen kommer att utgöra en viktig kunskapskälla för arbetet med nästkommande bostadsförsörjningsprogram, och bör där presenteras som en del av underlaget.

I samråd med handläggare på familjeförvaltningen har texten i inledningen om riktlinjernas målgrupper utvecklats för att ge en mer heltäckande bild av kommunens ansvar enligt olika lagar.

Information om att ekonomiska förutsättningar för de boende behöver beaktas vid nybyggnation av LSS-boende har lagts till i handlingsprogrammet.

Informationen i underlaget om det flyktingantal som kriget i Ukraina kan komma att medföra under 2022 har uppdaterats i underlaget.

Sjöbo Elnät

Saknar i underlagen hänvisningar till de samråd som ska ske i nätutvecklingsplaner med ansvariga koncessionsinnehavare inom Sjöbo kommun. Regleringen / föreskrifterna gällande dessa planer är framtagna för att säkerställa en trygg och framåtblickande energiförsörjning för framtiden där man tar hänsyn till effektbehov, planerbar och icke planerbar produktion samt möjlig effektöverföring till framtida behov såsom bostäder, industri, infrastruktur m.m.

Svar

Tack för ert yttrande! Vid framtagandet av fysiska planer, exempelvis detaljplaner eller det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, är dialogen om elförsörjningen en grundläggande faktor för slutresultatet. Kommunen kommer att initiera en sådan dialog under planprocessen för den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort. Det är kommunens förhoppning att nätutvecklingsplanerna kommer att vara till stor hjälp i det arbetet.

Eon

Svar angående nya riktlinjer för bostadsförsörjning i Sjöbo kommun

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Elförsörjningen är en grundläggande förutsättning för utvecklingen av kommunens näringsverksamhet och bostadsbyggande. Inte minst är utbyggnad och ombyggnad av elnätet viktig för att garantera fullgod leveranssäkerhet och en bidragande faktor i omställningen till det förnybara samhället. Här har E.ON en central roll för elförsörjningen i kommunen.

Sjöbo försörjs i huvudsak av den större 130kV-regionnätsledning som E.ON har i kommunen. Den går i en väst – östlig linje mellan Veberöd och Tomelilla. Ledningen ansluter den fördelningsstation som är belägen vid väg 11 sydväst om Sjöbo tätort. Från fördelningsstationen tar sedan Sjöbo Elnät vid för att försörja större delen av kommunen med el.

I kommunens södra spets sträcker sig även en av E.ONs 130kV-ledningar mellan Rydsgård och Tomelilla.

E.ON svarar för den lokala elförsörjningen och har nätkoncession för området ikring Blentarp samt i östra delen av kommunen och byarna Röddinge, Lövestad och Åsperöd. Genom detta är bolaget, enligt ellagen, skyldigt att ansluta nya elanläggningar.

E.ON:s utgångspunkt i den fysiska planeringen är att sträva efter att behålla befintlig infrastruktur i nuvarande utförande och i anspråket läge.

Det är särskilt viktigt att betona och bibehålla utrymme i den fysiska planeringen för de inmatande regionnätsledningar och anläggningar som står för försörjningen av hela tätorten. Dessa är del i det regionala ledningsnätet för elförsörjning, både inom kommunen men även ett interregionalt nät vidare till angränsande kommuner och regioner. Dess placering och utförande har noga utretts och sanktionerats genom koncessionsbeslut av Energimarknadsinspektionen (Ei) och markupplåtelse genom ledningsrätt.

I tätorts- och ortsutvecklingen kommer att krävas ytor för att placera nätstationer och stråk för kablar. För att kunna placera nätstationerna på lämpliga platser ur effektiv elförsörjningssynpunkt behöver vi veta så mycket som möjligt om vilken elektrisk effekt som erfordras i den framtida utbyggnaden. Det är således viktigt att tidigt ha ett samarbete tillsammans med kommunen för att estimeras behövlig effekt och var tyngdpunkten för tilltänkta effektuttagen kommer att vara.

För nätstationer önskar vi att reserverat i detaljplansbestämmelserna såsom e-områden och där ledningar måste läggas i mark som inte är allmänplatsmark vill vi begära uområden för dessa.

Gällande utbyggnader i samband med bebyggelseutveckling och exploateringar är bolaget angeläget om ett gott samarbete med kommunen vid både stora och små projekt. Det är önskvärt att kommunen tidigt i planprocesserna och i nära samråd med elnätsägare arbetar för att hitta bästa möjliga framdragningsplaner av ny elinfrastruktur med minsta möjliga intrång. Planärenden som berör E.ON tar vi tacksamt emot via pbl@eon.se.

Svar

Tack för ert yttrande! Kommunen instämmer i att elförsörjningen är en grundläggande förutsättning för utvecklingen av kommunens näringsverksamhet och bostadsbyggande. Vid framtagandet av fysiska planer, exempelvis detaljplaner eller det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, är dialogen om elförsörjningen en grundläggande faktor för slutresultatet. Kommunen kommer att initiera en sådan dialog under planprocessen för den fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort.

Övriga ändringar

I underlaget har delar av statistiken uppdaterats. Att uppdatera all statistik har inte ansetts som rimligt, till exempel vad gäller de tätortsspecifika diagrammen. Det kan dessutom antas att skillnaderna mellan 2020 och 2021 är marginella.

Vidare har underlaget korrekturläst och en del källor har uppdaterats. I riktlinjerna för bostadsförsörjning har det övergripande målet kompletterats med ett uppdaterat resonemang om siffran för bostadsbyggande (ett liknande resonemang, om än byggt på förra årets befolkningsprognos, återfanns tidigare i underlaget). Resonemanget har

uppdaterats för att bättre stämma överens med de nya siffrorna för bostadsbehov och -efterfrågan (se svar ovan till Länsstyrelsen Skåne och Region Skåne).

Samrådsförslaget saknade också en uppföljning av de senast antagna riktlinjerna för bostadsförsörjning. En sådan har nu lagts till.