

BOSTADS FÖRSÖRJNING PROGRAM

- RIKTLINJER FÖR
BOSTADSFÖRSÖRJNING

FÖR SIMRISHAMNS KOMMUN
2021-2025



Antagandehandling
Godkänd av kommunfullmäktige
2021-05-31 § 111

ETT FÖRORD OM ATTRAKTIVITET OCH BOENDE

”Kontrasterna i en levande kommun gör alla dagar bättre.” Så lyder Simrishamns kommuns vision som togs fram tillsammans med dem som bor, lever och verkar i vår kommun på Österlen. Simrishamns kommun ska sträva efter att gå före i gestaltningen av kommunens olika livsmiljöer. Bostadsförsörjningsprogrammet ska signalera till medborgarna att de har rätt till en vacker och varaktig arkitektonisk utformning av sin livsmiljö.

Genom aktiv boendeplanering, i samspel med det kommande arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, kan Simrishamns kommun ta ett helhetsgrepp på boendeattraktivitet. Där emotionell och funktionell attraktivitet sammanstrålar bildas en attraktiv livsmiljö för Simrishamns kommuns invånare.

Kommunen har ett unikt vackert landskap som attraherar permanent boende, fritidsboende och turister. Här finns stora variationer av boendemiljöer med närhet till hav och natur. Kommunen har stora möjligheter att utvecklas utifrån dessa förutsättningar.

Projektledare och revideringar för samråd: Ann-Sofie Pellas, översiktsplanerare

Fotografier: Grace Gustavsson, Karl Gustavsson, Ann-Sofie Pellas samt förvaltningens fotobibliotek.

Politisk samrådsgrupp: Representanter från samhällsplaneringssnämnden, byggnadsnämnden, socialnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott

Styrgrupp: Marie Leandersson, Anna Eliasson och Linda Larsson

Referensgrupp: Arbetet med att ta fram programmet har skett i en förvaltningsövergripande arbetsgrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, kommunledningskontoret, samt Simrishamns bostäder AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING, SYFTE OCH MÅL	5
BOSTADSFÖRSÖRJNING I ÖVERSIKTSPLANEN	6
BEBYGGELSESTRATEGI FÖR SIMRISHAMNS KOMMUN	7
KOMMUNENS PLANRESERV	8
FRAMTIDA BEBYGGELSEUTVECKLING	9
OMVÄRLDSANALYS	14
BOENDEATTRAKTIVITET	17
LAGAR OCH STYRDOKUMENT	18
KOMMUNENS VERKTYG	20

RIKTLINJER

HUR BYGGER VI I SIMRISHAMN?	22
FÖR VEM BYGGER VI I SIMRISHAMN?	23
MÅL FÖR BOSTADSBYGGANDE	24
RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	25

HANDLINGSPLAN FÖR BOSTÄDER

HANDLINGSPLAN FÖR BOSTÄDER	30
----------------------------	----

NULÄGESBESKRIVNING SIMRISHAMN

INVÅNARE I SIMRISHAMNS KOMMUN	31
BEFOLKNINGSUTVECKLING	32
BEFOLKNINGSPROGNOS	33
FLYTTMÖNSTER	34
BEFOLKNINGSTREND	35
BREDBAND	36
ARBETSMARKNAD OCH UTBILDNING	37
PENDLING	38
DAGENS BOSTADSSITUATION	40
FRITIDSBOENDE	42
HUSHÅLLENS EKONOMI	43
PRISUTVECKLING	44
REGIONAL BOSTADSUTVECKLING	45
ORDLISTA	46
KÄLLOR	47

SAMMANFATTNING

DEMOGRAFI

- Simrishamns kommuns invånare har högst medelålder av alla kommuner i Skåne och fjärde högst medelålder i landet.
- Andelen äldre beräknas att öka.
- Kommunen har haft en svag befolkningsutveckling, som till stor del beror på att fler människor avlider än föds i kommunen (negativt födelsenetto)
- Kommunen har ett positivt flyttnetto, inflyttningen är större än utflyttningen.
- Störst inflyttning till kommunen sker i åldrarna 20–30 år, i samma åldersspann sker även störst utflyttning.
- Simrishamns kommun har minst hushållsstorlek av alla kommuner i Skåne.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

- Det kommunala bostadsbolaget har en lång bostadskö, väntetiden på en bostad är cirka två år.
- Kommunen har en god planberedskap och äger mark i strategiska lägen
- Efterfrågan på bostäder är hög enligt lokala mäklare.

BOSTADSUTBUD I KOMMUNEN

- Utbudet av bostäder för studenter är begränsat.
- Bostadsbeståndet består till största del av småhus (68 %).
- Bostadsbeståndet skulle behöva bli mer varierat för att öka flexibiliteten och underlätta för fler att bo kvar eller flytta till tätorter med högre grad av service.
- Kommunen har en hög andel fritidshus (44 %).
- Äganderätt är kommunens vanligaste upplåtelseform (59 %)

PRISUTVECKLING

- Småhuspriserna i kommunen är höga jämfört med andra kommuner i östra Skåne.

- Kvadratmeterpriset för bostadsrätter är lägre än kvadratmeterpriset för småhus.
- Hyressättningen i kommunen är sjätte högst i hela Skåne.

BEHOV AV BOSTÄDER

- Kommunen bedömer att det främst finns behov av hyresrätter, 1–3 rum och kök. Samt att det finns behov av bostadsrätter, 2–4 rum och kök.
- Sammanlagt bedömer kommunen att det behövs byggas cirka 100 bostäder om året.

BYGGPROGNOS

- Under de senaste tio åren har det byggts cirka 50 bostäder per år i kommunen.
- Under åren 2021–2025 finns byggplaner på mer än 700 bostäder.

ATTRAKTIVITET

- Kommunen har ett starkt varumärke.
- De flesta som flyttar till kommunen gör det på grund av ett aktivt val, kopplat till kommunens attraktivitet.

MÅL FÖR BOSTADSBYGGANDE

- Målet är att verka för en god livsmiljö över lång tid som främjar mångfald och ger en bostadsmiljö där människor trivs och som kommunens invånare kan vara stolta över.
- Uppfylla behovet av i snitt 100 nya bostäder per år.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska kunna ge stöd för beslut i en rad olika samhällsbyggnadsfrågor, till exempel i prioriteringen av framtagandet av detaljplaner och översiktsplanering. Bostadsförsörjningsprogrammet ska förtydliga och fördjupa översiktsplanens bebyggelsestrategi.

INLEDNING, SYFTE OCH MÅL

INLEDNING

Ett bostadsförsörjningsprogram fyller en viktig roll i den strategiska utvecklingen av en kommuns bostadsförsörjning. Det handlar om planering för att skapa nya bostäder, men även att skapa attraktiva bostadsmiljöer i ett redan befintligt bestånd. Programmet ska grunda sig på bostadsförsörjningslagen (2014) och ska syfta till att öka kommunens attraktivitet på kort och lång sikt, så att fler kan och vill bo här året runt.

Planering för bostäder är starkt sammankopplad med planering för infrastruktur, grönstruktur och näringsliv. Det är komplexa frågor och kräver nya sätt att tänka på. Samarbete över förvaltningar samt kontakt med bostadsmarknadens aktörer är avgörande för en välfungerande boendeplanering. Ett dialogarbete med olika grupper i samhället och näringslivet underbygger detta bostadsförsörjningsprogram.

Programmet innehåller en nulägesbeskrivning av befolkningsutvecklingen, den lokala bostadsmarknaden samt kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

SYFTE

Syftet är att arbeta med bostadsfrågorna ur ett attraktivitetsperspektiv. Alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

Simrishamns kommun vill kommunicera och inspirera till inflyttning genom en strategisk och tydlig bostadspolitik som engagerar lokalsamhället. Kommunen ska tydliggöra vilka områden för bostadsförsörjning man aktivt vill arbeta med att förverkliga, på kort och lång sikt. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ge förslag till åtgärder för att nå målen.

MÅL

Bostadsbyggandet ska vara ett prioriterat område med ett varierat utbud som motsvarar behov och förväntningar hos dagens och morgondagens medborgare. Kontrasterna mellan Simrishamns stad och byarna med sina starka identiteter, gör oss unika i förhållande till andra kommuner. Ny bostadsbebyggelse ska följa medborgarnas behov genom livets olika skeden.

Målet är att verka för en god livsmiljö över lång tid som främjar mångfald och ger en bostadsmiljö där människor trivs och som kommunens invånare kan vara stolta över. Det ska finnas bostäder i tillräcklig omfattning för att fylla bostadsbehovet och bostadsbeståndet ska stimulera till permanent boende i kommunen.

Under perioden 2021–2025 beräknas det finnas ett behov av i snitt 100 nya bostäder per år.

”Bostadsbyggande” och ”utveckling av bostadsbeståndet” infördes den 1 januari 2014 i 2 kap 3 § p.5 plan- och bygglagen, som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning. I bostadsförsörjningslagen tydliggörs att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpning av denna bestämmelse i plan- och bygglagen.

Bostadsförsörjningslagen

Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen minst innehålla följande uppgifter:

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

BOSTADSFÖRSÖRJNING I ÖVERSIKTSPLANEN

I september 2015 antog kommunfullmäktige Framtiden – översiktsplan för Simrishamns kommun. Översiktsplanen är det övergripande styrdokumentet för den långsiktiga fysiska planeringen inom kommunen. I januari 2020 genomfördes en aktualitetsprövning av översiktsplanen där kommunfullmäktige beslutade att översiktsplanen fortfarande är aktuell som vägledning vid framtida planering.

Översiktsplanen hålls aktuell genom tillägg och fördjupningar, varav kommunen arbetar med att ta fram en infrastrukturplan och en fördjupning av översiktsplanen för Simrishamns stad. Nedan presenteras ställningstaganden ur översiktsplanen (s. 25) med bäring på kommunens bostadsförsörjningsansvar.

STÄLLNINGSTAGANDEN

1. Bebyggelsestrategi för Simrishamns kommun ska följas, detta innebär att vid lovgivning aktivt hänvisa till utpekade områden som prövats lämpliga i strategin. Uppförande av nya bostäder ska vara förenligt med långsiktig ekologisk, ekonomisk samt social hållbarhet.
2. Återrapportering om i vilken grad bebyggelsestrategin följs, sker varje mandatperiod till kommunstyrelsen.
3. Vid planläggning och lovgivning ska samhällsbyggnadsförvaltningen inta en aktiv och inspirerande roll för att driva frågor om boendets närmiljö, livskvalitet och materialval för en hållbar miljö.
4. Simrishamns kommun ska upprätta ett bostadsförsörjningsprogram, en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggnad och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas.
5. Samarbete och samverkan mellan grannkommuner och regionen ska ske. Beståndet av fritidshus i kommunen ska belysas utifrån nya möjligheter (studentbostäder/uthyrning) och utmaningar som årstidbunden samhällsbelastning av exempelvis VA-nätet.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska:

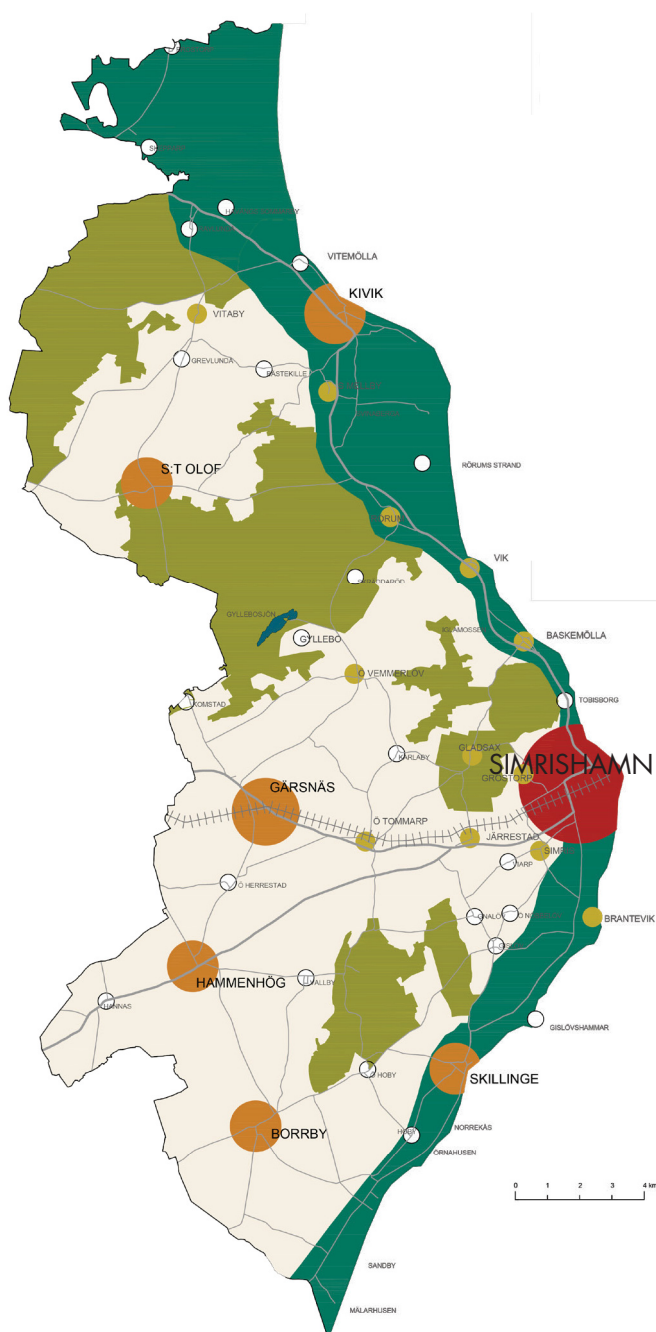
- Aktualiseras en gång per mandatperiod och vara avstämt med aktuell översiktsplan.
- Avstämmas mot det planerade arkitektur- och kulturmiljöprogrammet.
- Programmet ska redovisa delmål för hur man tillmötesgår behovet av och uppförande av flerbostadshus.
- En prioriterad insats för tillgängliga bostäder till ungdomar, medelålders, äldre och ekonomiskt svaga hushåll ska göras.
- Med anledning av den förväntade ökningen av äldre i behov av särskilt boende, bör mark/lokaler avsättas i den vidare planläggningen i anslutning till redan befintliga boenden i Kivik, Skillinge, Hammenhög och Gärnsås.*
- Utbygganden av trygghetsbostäder ska ske i centralorten Simrishamn och i de orter där det finns ett brett utbud av samhällsservice.
- Lokalisering av LSS-boende (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) sker i första hand i centralorten Simrishamn och i Gärnsås.

* Under perioden 2021–2025 bedömer socialförvaltningen att det inte finns ett ökat behov av särskilt boende.

BEBYGGELSESTRATEGI FÖR SIMRISHAMNS KOMMUN

I översiktsplanen anges kommunens bebyggelsestrategi. Bebyggelsestrategin beskriver i stort hur kommunen bör förhålla sig vid förfrågningar om bygglov och planläggning. Kommunen ska medvetet verka för förtätning, med hänsyn till miljöbelastning, utveckling av mötesplatser, jämställdhet samt jämlikhet vid planering av bebyggelse.

Bebyggelsestrategikartan pekar ut Simrishamns tätort som förstahandsprioritering vid lokalisering av service och ny bebyggelse, i staden finns god tillgång till service och kollektivtrafik. Kartan pekar även ut sex basorter med relativt god tillgång av kollektivtrafik och service, något som prioriteras högt vid lokalisering av ny bebyggelse.



BEBYGGELSESTRATEGI Riktlinjer för ny bebyggelse

- A
 Stad/basort med god kollektivtrafikförsörjning och service där kommunen driver aktiv markpolitik. Förstahandsprioritering vid lokalisering av service och ny bebyggelse. Utbyggnad ska företrädesvis ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse.
- B
 Basort med relativt god kollektivtrafikförsörjning och service. Andrahandsprioritering vid lokalisering av service och ny bebyggelse. Utbyggnad ska företrädesvis ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse.
- C
 Basort med skiftande kollektivtrafikförsörjning och service. Tredjehandsprioritering vid lokalisering av service och ny bebyggelse. Utbyggnad ska företrädesvis ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse.
- D
 Ny bebyggelse tillåts restriktivt i områden med sammanhållen bebyggelse.
- E
 Ny bebyggelse tillåts restriktivt med hänsyn till bruksbar mark.
- F
 Ny bebyggelse tillåts restriktivt med hänsyn till natur- och kulturvården.
- G
 För ny bebyggelse krävs särskilda skäl med hänsyn till riksintresse för kustzon och friluftsliv.

KOMMUNENS PLANRESERV

Planreserven är den mark som har prövats genom detaljplan eller områdesbestämmelser för sitt ändamål i enlighet med plan- och bygglagen. Under årens lopp har cirka 600 detaljplaner blivit fastställda i Simrishamns kommun. I kommunen finns det detaljplaner i stort sett alla tätorter. Urvalet av följande presenterade orter och deras respektive planreserv har utgått från översiktsplanens sammanställning. Planreserven redovisar enbostadshus och flerfamiljshus i respektive ort och i begreppet "flerfamiljshus" ingår även bebyggelse av radhus. Inom parentes visas den planreserv som finns på kommunal mark i respektive ort.

CENTRUM SIMRISHAMN

SIMRISHAMN

6 enbostadshus (varav 6 på kommunal mark)
15–17 flerfamiljshus (varav 13 på kommunal mark)

GRÖSTORP

10 enbostadshus (varav 9 på kommunal mark)

SIMRIS

15 enbostadshus (varav 13 på kommunal mark)

KUSTORTERNA

SKILLINGE

120–150 enbostadshus (varav 9 på kommunal mark)

BRANTEVIK

42–47 enbostadshus (varav 0 på kommunal mark)

BASKEMÖLLA

24–25 enbostadshus (varav 7 på kommunal mark)

VIK

108 enbostadshus (varav 1 på kommunal mark)

RÖRUM

34 enbostadshus (varav 0 på kommunal mark)

SÖDRA MELLBY/SVABEHOLM

3 enbostadshus (varav 0 på kommunal mark)

KIVIK

69 enbostadshus (varav 0 på kommunal mark)

VITEMÖLLA

2 enbostadshus (varav 0 på kommunal mark)

INLANDSORTERNA

GÄRSNÄS

44 enbostadshus (varav 20 på kommunal mark)

BORRBY

39–49 enbostadshus (varav 22–25 på kommunal mark)
8 flerfamiljshus (varav 4 på kommunal mark)

HAMMENHÖG

51–53 enbostadshus (varav 11 på kommunal mark)
5 flerfamiljshus (varav alla på kommunal mark)

SANKT OLOF

29–32 enbostadshus (varav 16–17 på kommunal mark)
2 flerfamiljshus (utbyggnad, alla på kommunal mark)

ÖVRIGA BYAR

244–250 enbostadshus (varav 24 på kommunal mark)

SUMMERING

PLANRESERV

840–892 enbostadshus,
varav 138–142 enbostadshus på kommunal mark

30–32 flerfamiljshus,
varav 24 flerfamiljshus på kommunal mark



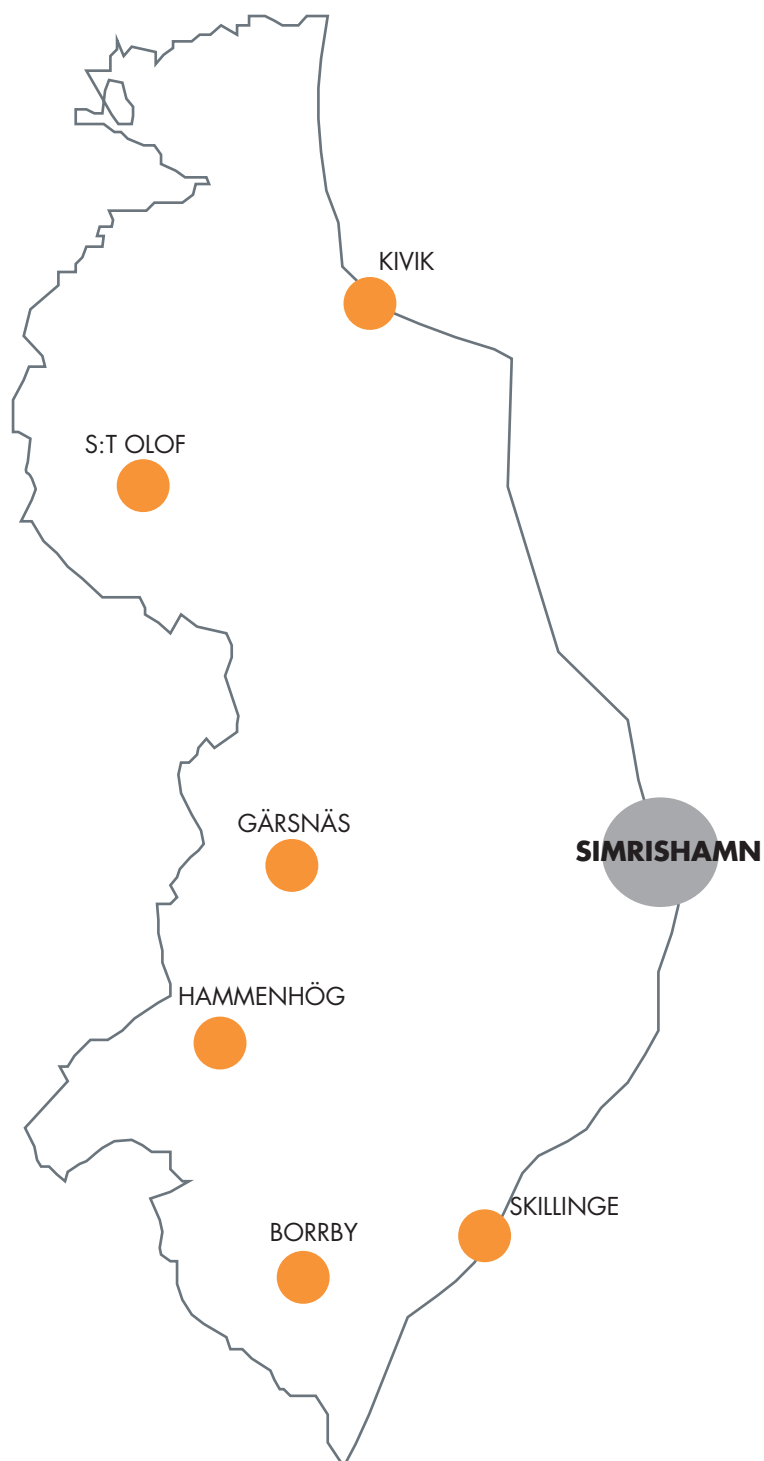
FRAMTIDA BEBYGGELSEUTVECKLING

PLANBEREDSKAP OCH FÖRESLAGNA UTBYGGNADSOMRÅDEN

Utifrån översiktsplanens bebyggelsestrategi har ett antal prioriterade områden pekats ut i orter av förstahandsprioritet (grå) och andrahandsprioritet (orange).

För samtliga orter gäller att framtida bebyggelseutveckling företrädesvis ska ske som en varsam och kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse i orterna. Med kvalitativ förtätning menas att möjlighet ska ges för en blandad bebyggelse för bostad och arbete, med närhet till service, kollektivtrafik, bredband och annan infrastruktur.

På följande sidor redovisas utbyggnadsområden, pågående planläggning samt fastställda detaljplaner för bostadsändamål, ortsviis på karta.



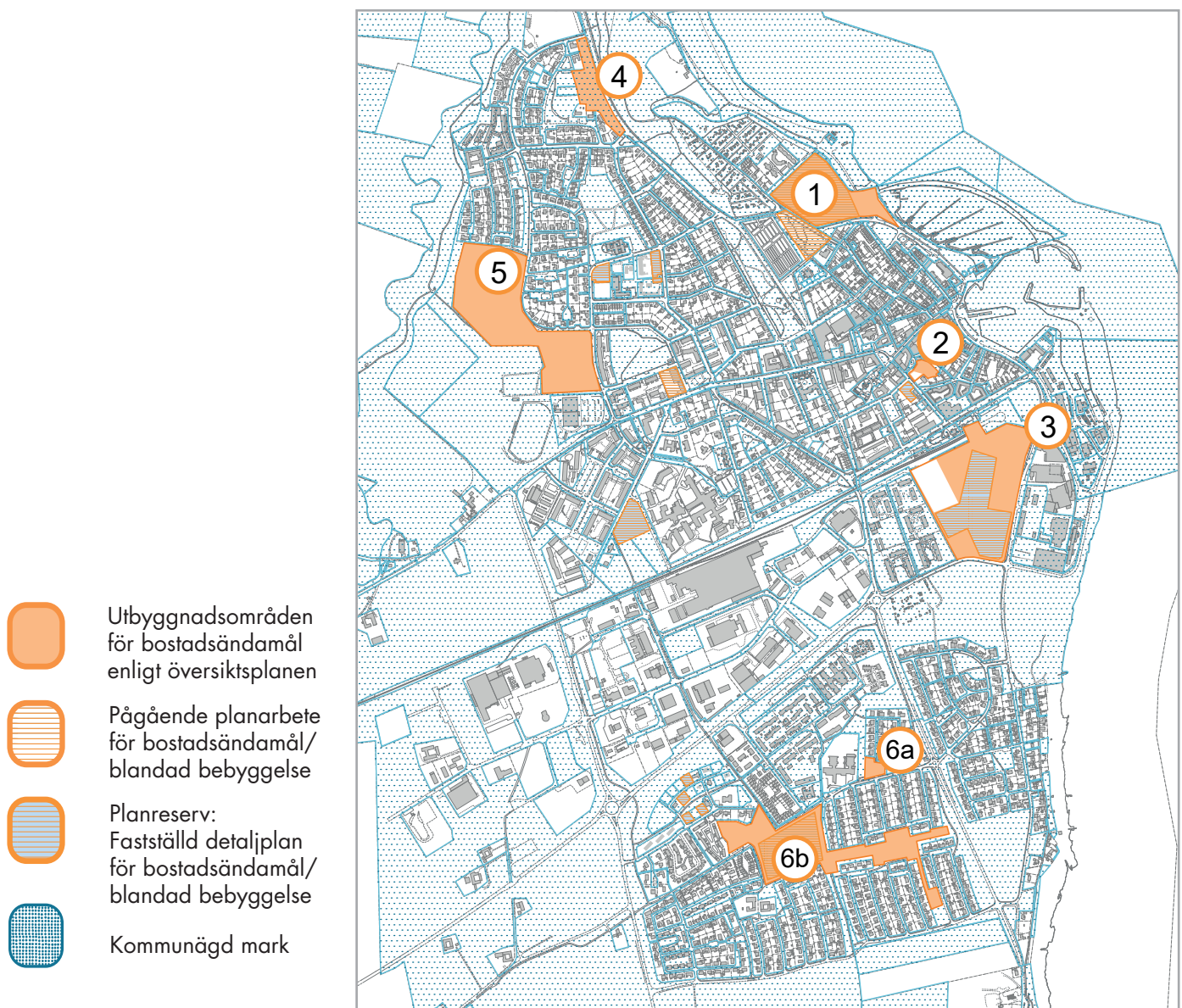
SIMRISHAMN

Simrishamn är centralorten i kommunen. Drygt en tredjedel av kommunens invånare bor i staden. Serviceutbudet är brett och rekreativsmöjligheterna fantastiska. Kommunikationerna norr och västerut är goda. Det finns en planreserv bestående av cirka 250–295 bostäder fördelade på 15–17 flerfamiljshus samt några enstaka småhus. I staden finns flera utpekade utbyggnadsområden som sammanlagt rymmer omkring 220–270 bostäder.

Översiktsplanen pekar ut fem utbyggnadsområden i Simrishamn. Inom den nordöstra delen av centrala Simrishamn (1) finns pågående planer på stadsutveckling genom blandad bebyggelse för cirka 100–150 bostäder och centrumändamål. Utbyggnadsområdet innefattar kv. Lasarettet, där blandad kvartersbebyggelse föreslås ansluta till den omkringliggande befintliga bebyggelsen.

I centrala Simrishamn (2) i kvarteret *Väderkvarnen* påbörjades sommaren 2020 byggandet av 14 seniorbostäder. Strax söder om järnvägsstationen (3) har detaljplanen för Skansenområdets etapp två antagits och detaljplanen skapar förutsättningar för blandad bebyggelse i stationsnära läge med cirka 140–150 bostäder, förskola och centrumändamål. Detaljplanen möjliggör för utveckling av Simrishamns nyaste stadsdel.

Utmed Kristianstadsvägen (4) föreslås i översiktsplanen förtätning genom ett tiotal villor, något som i dagsläget inte är aktuellt. Förtätningmöjligheter för bostäder finns däremot i Simrislund (6a & 6b), där cirka 50 nya bostäder kan inrymmas och där planarbete pågår (6b). Utbyggnadsområdet vid Korsavadsskolan och Österlengymnasiet (5) kan i framtiden bli aktuella för bostadsbebyggelse, beroende på gymnasieskolans utveckling. Området rymmer cirka 60 kedjehus.

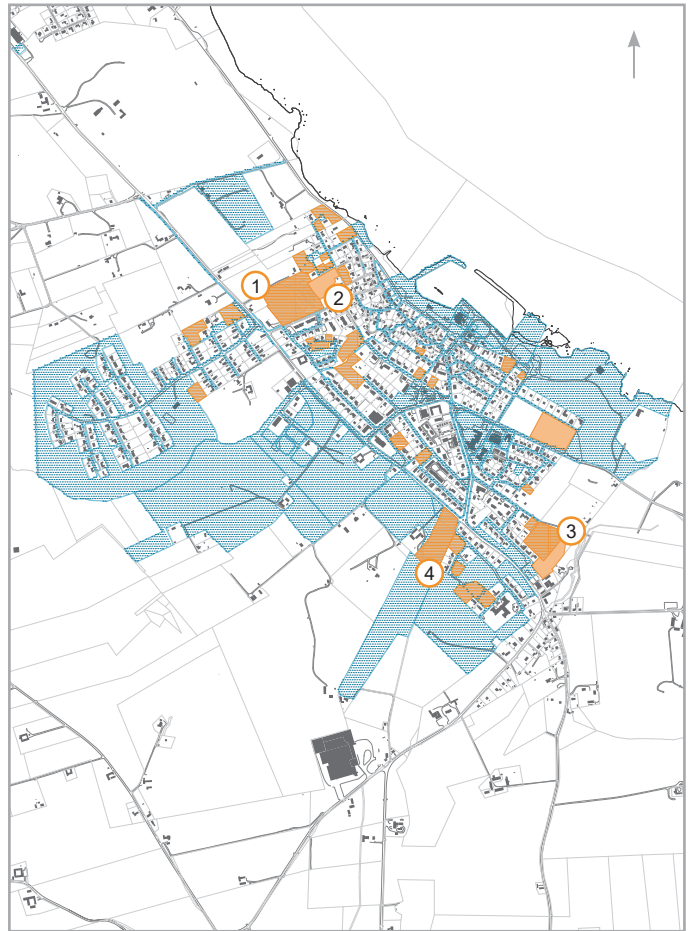


KIVIK

Kivik ligger cirka 20 km norr om Simrishamn. Orten utmärker sig genom många äppelodlingar och den årliga äppelmarknaden. Hela orten är detaljplanlagd. I Kivik finns förskola, skola (F-6), äldreboende, samlingslokal, hamn, camping, bad, idrottsanläggning och kommersiell service, samt god kollektivtrafik till Simrishamn och Kristianstad.

I Kivik finns en planreserv på cirka 70 bostäder. Översiktsplanen pekar ut fyra utbyggnadsområden på orten varav planarbete pågår under 2020 för tre områden. Intill Kiviks hotell (1) pågår planläggning inom parkområdet med bebyggelse i form av främst radhus. Frukttodlingen intill Fiskabäck (3) har givits planmedgivande och sydväst om Kiviks stora väg (4) pågår planläggning av småhusbebyggelse i 1-2 plan med trädgårdar och gemensam grönyta. Sammanlagt rymmer de utpekade utbyggnadsområdena cirka 70 enbostadshus alternativt cirka 150 mindre lägenheter. Inga av utbyggnadsområdena strider mot "Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält".

-  Utbyggnadsområden för bostadsändamål enligt översiktsplanen
-  Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse
-  Pågående planarbete för bostadsändamål/blandad bebyggelse
-  Kommunägd mark



GÄRSNÄS

Gärnsås ligger cirka 10 km väster om Simrishamn, nära gränsen mot Tomelilla kommun. Orten har goda pendlingsmöjligheter med järnvägs- och busstrafik till Simrishamn och mot Malmö och Lund. I Gärnsås finns förskola, skola (F-6), dagcentral, vårdcentral, idrottsanläggning och kommersiell service. Större delen av Gärnsås är detaljplanlagd med undantag för den norra delen, samt Stiby.

I Gärnsås finns en planreserv på cirka 40 enbostadshus. Därutöver föreslås utbyggnadsområden för sammanlagt cirka 40 enbostadshus alternativt mindre lägenheter. Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås enligt översiktsplanen mellan Hammenhögvägen och bybebyggelsens gräns mot väster (1) samt förtätning på bebyggd mark strax söder om järnvägen (2). Ytterligare ett utbyggnadsområde föreslås på befintlig parkmark (3). Nybyggnation i orten kan möjliggöra lämpliga bostadsalternativ för seniorer vilket kan leda till att rymliga villor för barnfamiljer frigörs.

-  Utbyggnadsområden för bostadsändamål enligt översiktsplanen
-  Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse
-  Kommunägd mark



HAMMENHÖG

Hammenhög ligger cirka 13 km sydväst om Simrishamn, med tio km till hav och strand. Hammenhög är en ort med ett stort kulturellt engagemang och egen musikscen. I Hammenhög finns förskolor, skola (F-6), äldreomsorg, idrottsanläggning, bad och kommersiell service, samt god kollektivtrafik till Simrishamn och Ystad. Större delen av orten är detaljplanelagd.

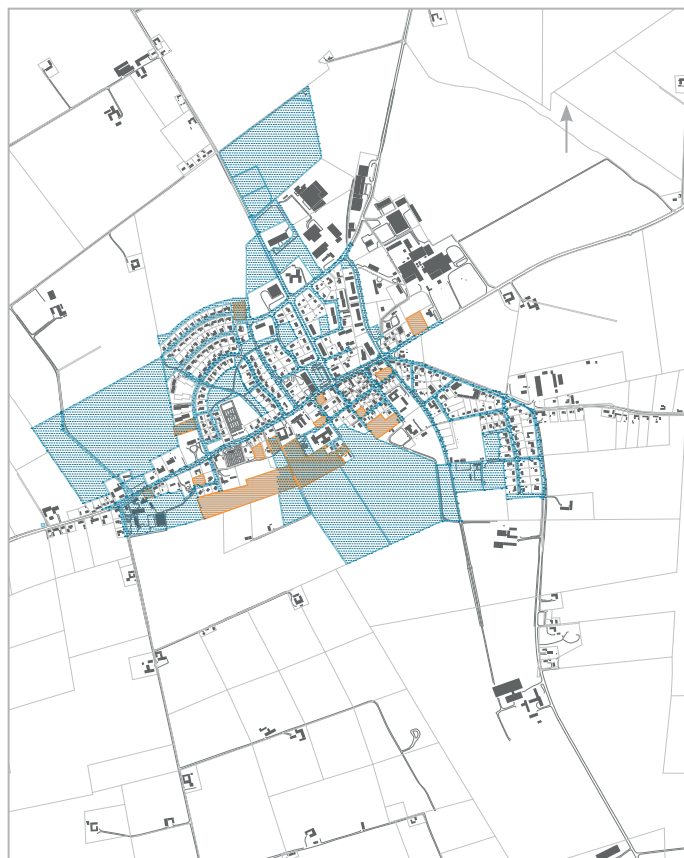
Det finns en stor outnyttjad planreserv på kommunägd mark. Med befintlig planreserv kan Hammenhög växa med cirka 50 enbostadshus samt med fem flerfamiljshus. Med hänsyn till den stora planreserven finns inga utpekade utbyggnadsområden i översiktsplanen.



Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse



Kommunägd mark



SANKT OLOF

Sankt Olof ligger cirka 16 km nordväst om Simrishamn och omges av skog och jordbruksmark. Orten utvecklades till ett stationssamhälle i början av 1900-talet. Järnvägen kom till byn 1901 och ännu idag kommer det tåg på banan, men järnvägen är sedan många år en museijärnväg. I Sankt Olof finns förskola, skola (F-5), äldreboende, idrottsanläggning, bad och kommersiell service, samt förhållandevis svag kollektivtrafik till Simrishamn och Brösarp. Hela orten är detaljplanelagd.

Även Sankt Olof har en stor outnyttjad planreserv som rymmer cirka 30 enbostadshus och i översiktsplanen finns inga utpekade utbyggnadsområden. Pågående planarbete sker under 2020 strax norr om skolan med syftet att pröva lämpligheten i att tillåta flerbostadshus och radhus på fastigheten. Bebyggelseutvecklingen var stor under 1960- och 1970-talen, då orten expanderade i nordlig riktning. Delar av planreserven ligger inom mark som är intressant ur fornlämningsynpunkt.



Pågående planarbete för bostadsändamål/blandad bebyggelse



Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse



Kommunägd mark



BORRBY

Borrby ligger cirka 15 km sydväst om Simrishamn, mitt i jordbrukslandskapet och 4,5 km från stranden. Orten har bakgrund som ett stationssamhälle försörjt med järnväg, vilket den stadsmässiga bebyggelsen i ortens kärna vittnar om. I Borrby är serviceutbudet brett med flera arbetsplatser och många egenföretagare. Borrby har förskola, skola (F-6), äldreomsorg, vårdcentral, apotek, idrottsanläggning och god kollektivtrafik till Simrishamn och Ystad.

Likt Hammenhög har Borrby en stor outnyttjad planreserv. Planreserven rymmer cirka 40-50 enbostadshus samt flertalet flerfamiljshus. Fastställda detaljplaner för bostadsändamål möjliggör kvalitativ förtätning av befintlig bebyggelse. Plansituationen och tidigare bebyggelseutveckling innebär att inga nya utbyggnadsområden föreslås i översiktsplanen. Den relativt stora planreserven beräknas kunna försörja orten de närmaste 20 åren.



Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse



Kommunägd mark



SKILLINGE

Skillinge ligger cirka 12 km söder om Simrishamn. Den gamla byn har hav och hamn i centrum, i norr och väster omgiven av ett storskaligt och öppet jordbrukslandskap. Ortens historia är präglad av sjöfart och fiske. Gatunätet är välbevarat tillika byggnadsbeståndet från 1800-talet, med bland annat kaptensgårdar. Skillinge har förskola, äldreomsorg, kommersiell service, hamn, bad, idrottsanläggning och förhållandevis svag kollektivtrafik till Ystad, Simrishamn och Borrby.

Skillinge har en planreserv som rymmer cirka 120 enbostadshus. Därtill föreslås tre utbyggnadsområden (1-3) söderut längs den gamla landsvägen. Utbyggnadsområdena ska präglas av blandad bostadsbebyggelse för cirka 50 enbostadshus alternativt mindre lägenheter. En fastställd detaljplan (A) föreslås revideras så att ny detaljplan för området möjliggör enkla, för omgivningen tilltalande, hyresrätter, bostadsrätter eller bostadshus. De nya utbyggnadsområdena föreslås för att tillgodose den bofasta befolkningens ökande behov av mindre lägenheter.



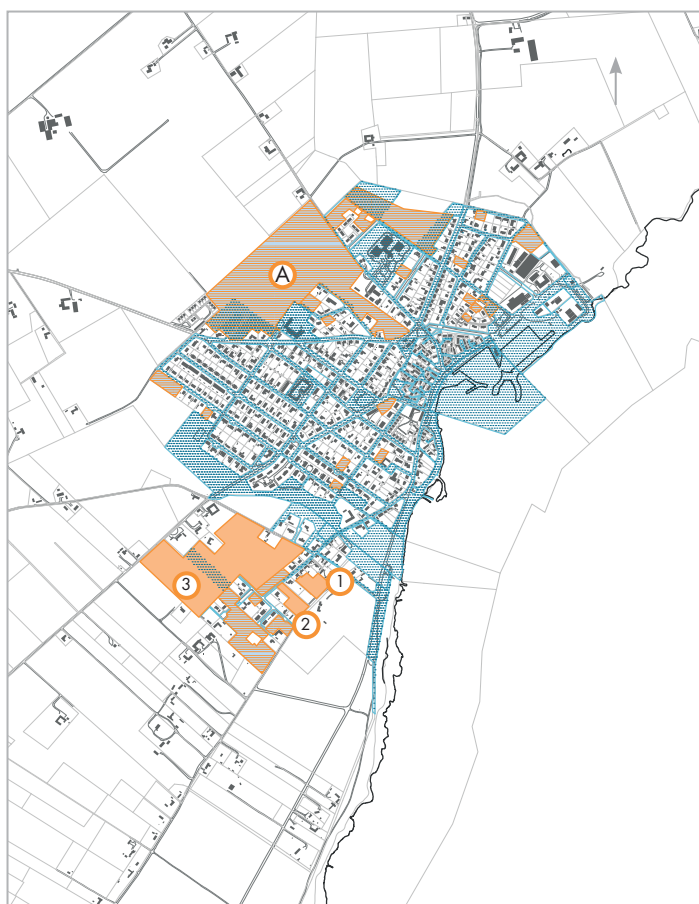
Utbyggnadsområden för bostadsändamål



Planreserv: Fastställd detaljplan för bostadsändamål/blandad bebyggelse

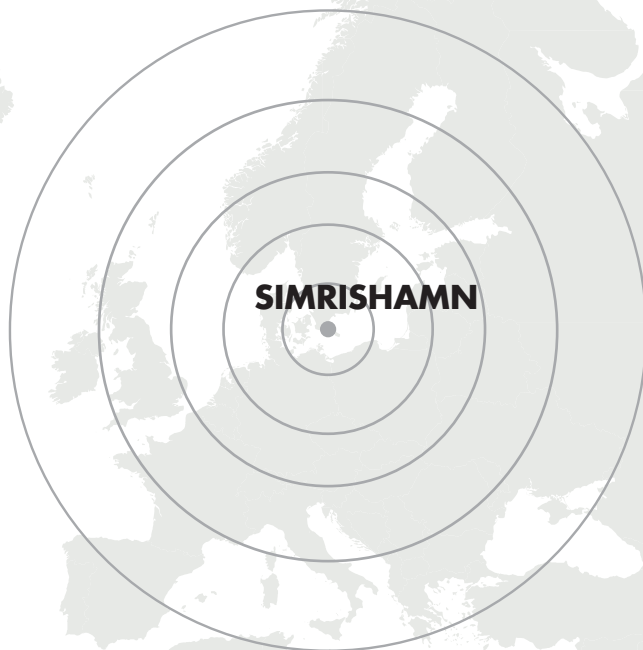


Kommunägd mark



OMVÄRLDSANALYS

Det finns flera globala trender som påverkar den lokala nivån. Den pågående globaliseringen gör att konkurrensen om företag och boende växer. Kommuner och städer försöker hävda sig i den globala tävlingen om attraktivitet genom att satsa på det unika och lokala. Att planera utifrån konceptet blandstad har blivit en trend. Det handlar om funktionsintegrerade bebyggelsemiljöer där boende inom gångavstånd kan nå ett flertal funktioner alltifrån arbetsplatser, affärer och skola till kulturella och sociala mötesplatser.



URBANISERING

En stark global trend är urbanisering, vilken kan förstås som en ökad koncentration av människor i de större städerna. I Skåne är det främst de tre största städerna Malmö, Lund och Helsingborg som står för huvuddelen av befolkningstillväxten. Det är även här den största delen av bostadsbyggandet sker.¹

Befolkningsutvecklingen beror till stor del på kommunens geografiska läge. Är det nära en storstad? Finns goda kommunikationer? De landsorter som ligger i anslutning till en knutpunkt eller station är fortfarande tätbefolkade. Glesbygden och mindre orter som saknar koppling till ett pendlingsstråk upplever däremot generellt negativ befolkningstillväxt.

NY TEKNIK

Tekniken utvecklas ständigt och blir en större del av människors vardag. Coronapandemin som bröt ut under våren 2020 förde den teknologiska utvecklingen ytterligare steg framåt då arbetsplatser, myndigheter, skolor på kort tid ställde om till en mer digital tillvaro. I en undersökning som företaget Ericsson har gjort så önskar 7 av 10 att fortsätta arbeta hemifrån även när vardagen återgår till det normala.²

När nya tekniker utvecklas och börjar samverka ökar tempot i omvandlingen och det sker just nu omvälvande förändringar i samhället. Den ökade digitaliseringen ger ett ökat intresse för att bo på landet och arbeta på distans. Förutom digitalisering sker utvecklingen även snabbt inom bioteknik och artificiell intelligens. Ny teknik innebär att nya kunskaper efterfrågas och samtidigt som annan kunskap blir föråldrad.³

FOKUS PÅ LANDSBYGDEN

Enligt SKR³ (Sveriges kommuner och regioner) spås landsbygden i framtiden få ett ökat fokus. En anledning är den ökade utvecklingen av teknik och utbyggnaden av bredband som skapar nya möjligheter och tankebanor kring förhållandet mellan centrum och periferi. Det finns även ett ökat intresse för hållbarhet och hälsa och efterfrågan på lokalproducerad mat är en ökande trend. På senare tid har även en diskussion förts kring Sveriges bristande försörjningsgrad av mat som kan

ge mer fokus på landsbygdens tillgångar och möjligheter.

Trenden märks bland annat av i Stockholmsregionen där fler invånare under 2018 flyttade från länet än till länet, något som inte skett under de senaste 15 åren. Utflyttarna består till stor del av barnfamiljer som flyttar från storstaden.⁴

DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGAR

Enligt Region Skånes omvärldsanalys från 2017 så är demografiska förändringar en global trend. Befolkningen fortsätter att öka och den största globala demografiska trenden är att människor blir allt äldre. Medellivslängden har ökat på grund av bättre levnadsstandard, men även på grund av förbättrad medicinsk behandling. En annan demografisk förändring är det sjunkande barnafödandet som har varit minskade de senaste 50 åren. Demografiska förändringar kan innebära nya möjligheter men även nya utmaningar för samhällsutvecklingen. En demografisk utmaning är finansiering av välfärden, när allt färre yngre ska försörja allt fler äldre.⁵

HÅLLBARHET

Hållbarhet är ett begrepp som används flitigt i samhällsutvecklingssammanhang. Begreppet indelas oftast i tre av varandra beroende dimensioner: social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Social hållbarhet handlar om människors förutsättningar i samhället, till exempel hälsa, trygghet och utbildning. Ekologisk hållbarhet gäller jordens ekosystem och att långsiktigt behålla dess önskade funktioner. Det berör produktion av mat och energi, tillhandahållande av rent vatten, klimatreglering och rekreation.¹ Ekonomisk hållbarhet handlar om ett ekonomiskt system som resulterar i att människors förutsättningar i samhället förbättras, samtidigt som miljörisker och de ekologiska belastningarna minskar.

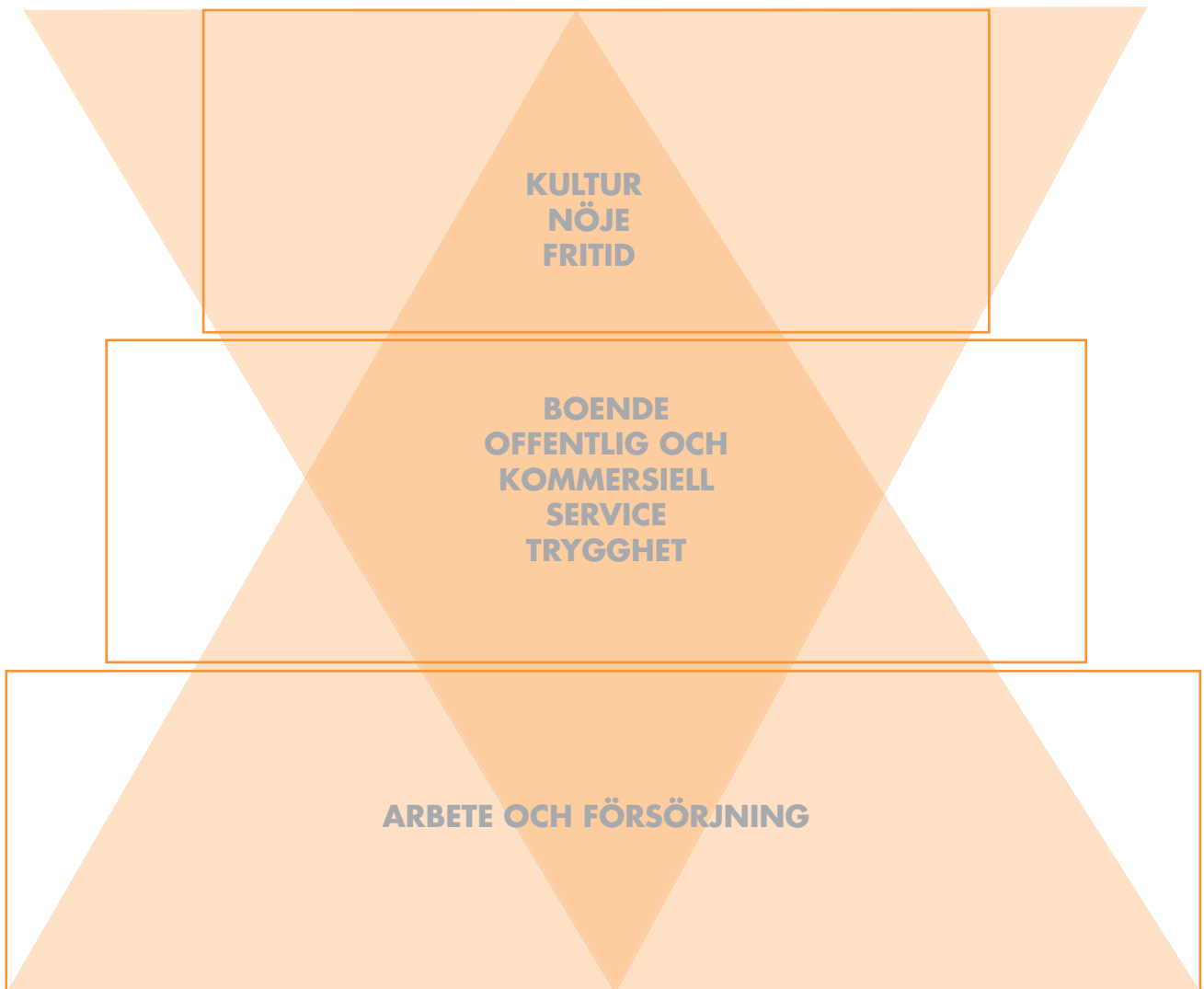
¹ Tillväxtanalys 2014

² Dagens Industri 2020

³ SKR 2018

⁴ SCB 2020

⁵ Länsstyrelsen Skåne 2017



Modell över boendeattraktivitet med inspiration från rapporten "Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra?" (Tillväxtverket, 2014).

BOENDEATTRAKTIVITET

VAD INNEBÄR BOENDEATTRAKTIVITET?

Attraktivitet är ett förhållande mellan ett föremåls egenskaper och en betraktares preferenser. För att ett boende ska vara attraktivt är det därför viktigt att undersöka varför människor flyttar och vad som gör att de väljer en specifik plats framför en annan. Valet av bostadsort bestäms av en rad olika faktorer som arbets- och bostadsmarknad, boendemiljö, närhet till familj och vänner, fritidsmöjligheter samt utbud av kultur och nöjen. Valet av bostadsort influeras även av globala och regionala trender som i sin tur ger återverkningar på stadsplanering på lokal nivå.

En plats med hög boendeattraktivitet är en plats där människor vill bo, men faktorer som påverkar en plats eller en regions boendeattraktivitet, påverkar även näringslivsattraktiviteten till viss del. Omvänt utgör den regionala arbetsmarknaden en viktig faktor för att attrahera människor att bosätta sig. Även besöksattraktivitet har likheter med boendeattraktivitet då det som anses attraktivt av besökare ofta uppskattas av de redan boende på orten. Att vilja bo på en plats och att vilja besöka den är givetvis två skilda saker. Det kan ändå utläsas att boendeattraktivitet, näringslivsattraktivitet och besöksattraktivitet samspelar och bygger upp varandra.

PYRAMID - BOENDEATTRAKTIVITET

På föregående sida illustreras en slags boendeattraktivitets-pyramid som bygger på forskning kring ämnet om val av bostadsort. Denna modell har tre nivåer som har fyllts med faktorer som forskningslitteraturen anser vara betydelsefulla för platsers attraktivitet. Den första klossen består av arbete och försörjning (ett behov), vilket måste vara på plats innan den andra klossen av boendeaspekter som offentlig och kommersiell service (ett krav) kan bli aktuell. Sist i prioriteringsordningen kommer klossen med kultur, nöje och fritid

(preferenser). Denna kloss är nog så viktig för att skapa bra livskvalitet där en bor. Det är de abstrakta, emotionella och mjuka värdena som ger det där lilla extra för en god livsmiljö.

Många menar dock att pyramiden egentligen ska vändas upp och ner, att de flesta väljer att flytta till en plats just på grund av det där lilla extra kring kultur, nöje och fritid. I enkätstudier om inflyttning till Simrishamns kommun menar många respondenter att en livsmiljö av "lugn och ro" med "natur och hav" var motiv till inflyttning. Detta antyder att den upp och nervända modellen kanske passar Simrishamns kommun bättre.

SIMRISHAMNS STYRKOR

Simrishamns kommun har ett kontrastrikt landskap med höga natur- och kulturvärden. Kulturmiljöerna är många och ofta sammankopplade med kommunens naturlandskap. Även arkitekturen har sin speciella karaktär med gathusen, dess innergårdar och "Simrishamnsdörren". Detta bidrar till att skapa en unik och karaktäristisk plats som ger kommunen dess identitet.

Simrishamns kommun har sedan lång tid tillbaka varit en konstnärstätt kommun. En av Österlens stora tillgångar är just alla de kreativa och innovativa människor som bor och verkar här. Landsändan har för många blivit synonymt med konst och kultur, mycket tack vare konstnärerna som "upptäckte" Skånes sydöstra hörn och som med sin konst skapade själva sinnebilden av Österlen.

Det finns en attraktivitet inom kommunen, kanske till och med en speciell livsstil. Frågan är hur vi förvaltar och utvecklar kommunens attraktivitet i samspel med planering för bostadsförsörjning?

LAGAR OCH STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta ställning till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjning.

GLOBALT

FN:s globala hållbarhetsmål Agenda 2030 berör bostadsförsörjning på flera sätt men främst genom mål 11 "Hållbara städer och samhällen". Delmålet 11.1 syftar till att minska ojämlikheter och diskriminering på bostadsmarknaden och fastställer att "senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden".



Alla har rätt till en lämplig bostad, det är en mänsklig rättighet som är fastställd i FN:s konventioner. Sverige har åtagit sig att följa de mänskliga rättigheterna och grundlagen (regeringsformen) slår fast att det allmänna ska trygga rätten till bostad.

NATIONELLT OCH STATLIGT

Det övergripande målet för bostadspolitiken i Sverige är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. En hållbar samhällsplanering ska ge förutsättningar för en, ur social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med naturresurser och samtidigt skapa förutsättningar för ett hållbart byggande och en god ekonomisk tillväxt.

Ur ett nationellt perspektiv kan även bostadsförsörjning kopplas till de 16 nationella miljö kvalitetsmålen och kanske främst miljömålet "God bebyggd miljö". Miljömålet syftar till att skapa livskvalitet i vardagen genom den bebyggda miljön, med ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.

BARNKONVENTIONEN HAR BLIVIT LAG

I juni 2018 röstade riksdagen för regeringens förslag att göra FN:s konvention om barnets rättigheter till svensk lag. Lagen (2018:1197) trädde i kraft 1 januari 2020 och innebär att barnets bästa ska utredas och särskilt beaktas i ärenden och mål som rör barn, och dessutom ska barn få relevant information och ges möjlighet att framföra sina åsikter. Lagen är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.

NYA AMORTERINGSKRAV

Den 1 mars 2018 förstärkte regeringen amorteringskravet på nya bolån i syfte att minska hushållens skuldsättning. Det nya kravet gäller privatpersoner med en belåningsgrad över 4,5 gånger årsinkomsten före skatt. För dessa låntagare ökar amorteringskraven med en procent utöver befintliga amorteringskrav.

REGIONALT

Den regionala utvecklingsstrategin "Det öppna Skåne 2030" beskriver den gemensamma visionen för hur Skåne ska utvecklas och förtydligas av sex prioriterade visionsmål:

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

Simrishamns kommuns bostadsförsörjningsansvar länkar samman med den regionala utvecklingsstrategin på flertalet punkter. Planering för bostäder handlar i allt väsentligt om att skapa hållbara och attraktiva livsmiljöer och att samtidigt kunna erbjuda framtidstro och livskvalitet.

”Strategier för det flerkärniga Skåne” är en syntes av den gemensamma strukturbild som Region Skåne i samarbete med Skånes samtliga kommuner tagit fram. Här fokuseras närmare på Skånes möjligheter att dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur. Strategierna för det flerkärniga Skåne är:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen.
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning.
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet.
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön.

Att arbeta för en finmaskig flerkärnig ortstruktur i Skåne handlar om att utgå från orternas olika roller och sträva efter att komplettera varandra. Simrishamns kommuns boendeplanering kan bidra till att skapa en regional variation av stadsmiljöer, boendemiljöer, näringsliv, kultur och upplevelser.

Region Skåne ansvarar för att ta fram en regionplan i enlighet med plan- och bygglagens 7:e kapitel. Regionplanen ska utgöra ett stöd till i de skånska kommunernas fysiska planering och ska bland annat hantera regional bostadsförsörjning samt ange huvuddragen för användningen av mark- och vattenområden på en övergripande och regional nivå. Regionplanen är ett vägledande dokument som planeras att antas av regionfullmäktige under 2022.

KOMMUNALT

Översiktsplanen är kommunens vägledande strategiska dokument som visar hur mark- och vattenområden ska användas. En viktig del i översiktsplaneringen är beskriva utvecklingen av bostadsbebyggelsen och enligt plan- och bygglagen redovisa ”hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder” (PBL 3 kap § 5).

Kommunerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen, ett ansvar som är upprättat i ”lagen om bostadsförsörjning” (2014). Lagen anger att: ”Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjning förbereds och genomförs”.

Socialtjänstlagen reglerar det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad. Kommunen har ansvar för att enskilda får det stöd de behöver. ”Lagen om stöd och service till funktionshindrade” ska ge dem som omfattas av lagen, en bostad med särskild service.



Kommunen har undertecknat CEMR-deklarationen, den europeiska deklarationen för jämställdhet mellan kvinnor och män på regional och lokal nivå.

KOMMUNENS VERKTYG

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning innefattar att genomföra nya projekt för bostäder, men även att hitta tänkbara arbetsformer och verktyg för att hjälpa de grupper på bostadsmarknaden som har svårt att ordna en bostad på egen hand. En generell bostadsbrist slår oftast hårdast mot dem som redan har problem med att finna en bostad.

Det finns ett flertal verktyg som kommunen kan använda sig av för att driva på och styra inriktningen av bostadsmarknaden. Kommunen kan slå fast en långsiktig strategi i sina riktlinjer för bostadsförsörjning eller i en genomförandestrategi, där varje verktyg har sin egen funktion för att riktlinjerna ska kunna genomföras. Översiktsplanen är ett sådant samlat dokument för strategiska frågor om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Då översiktsplanens bostadsstrategiska frågor presenterats på föregående sidor, följer nedan exempel på några av de andra verktyg som kommunen kan använda.

PLAN- OCH BYGGLAGEN

Kommunens planmonopol kan användas för att sätta ramar för en eftersträvansvärd lokal bostadsmarknad. Detta uppnås genom god planering, prioritering och tydliga ställningstaganden. Bostadsbyggande ska främjas enligt plan- och bygglagen.

DISKRIMINERINGSLAGEN

Bristande tillgänglighet är en form av diskriminering. Tillgänglighetsperspektivet ska beaktas fullt ut i bygglovsprocessen. Då gynnas de enskilda medborgarna och kostnader för anpassningar i efterhand kommer att minska.

SOCIALTJÄNSTLAGEN

Enligt socialtjänstlagen är det kommunens ansvar att personer i hemlöshet får det stöd och den hjälp de behöver.

PLANBEREDSKAP

En god planberedskap och en lyhördhet i förhållande till marknadens aktörer är väsentligt, men också att prioritera mellan diverse utbyggnadsplaner med utgångspunkt i kommunens mål. Kommunens ansvar för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen innebär att kommunen ska ge bostadsmarknaden rätt förutsättningar att fungera eftersom kommunen bestämmer vad som byggs var. I Simrishamns kommun finns i dag en planberedskap i form av byggrätter för minst 800 enbostadshus. Byggrätterna ligger till största delen på privatägd mark.

KOMMUNALT MARKINNEHAV

Att äga mark är ett viktigt verktyg för kommunen. En aktiv markpolitik är ett sätt kommunen kan främja den typ av bostadsbyggande som kommunen eftersträvar i sina riktlinjer.

MARKÖVERLÅTELSE- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Avtal kan tecknas när kommunen säljer eller arrenderar ut kommunal mark, samt när planläggning förekommer på privatägd mark. Kommunen kan genom avtal i viss mån styra förutsättningarna, som upplåtelseformer och storlek på bostäder, samt andra särskilda villkor från byggherrens sida. Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal antogs under 2017.

MARKANVISNING

Markanvisning betyder att en intressent under en viss tid samt på givna villkor får förhandla med kommunen om förutsättningarna för exploatering på ett kommunägt markområde. Under 2019 antogs kommunens riktlinjer för markanvisningar av kommunfullmäktige. Riktlinjerna innehåller bland annat kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser.

ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSAKTIEBOLAG

Enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska allmännyttan främja bostadsförsörjningen i den kommun som är ägare till bolaget. Historiskt sett har det allmännyttiga bostadsaktiebolaget varit ett av kommunens viktigaste verktyg för bostadsförsörjning. 2011 trädde en lag i kraft som innebär att kommunala bostadsaktiebolag ska drivas efter affärsmässiga principer, vilket betyder att marknadsmässiga avkastningskrav ställs på bolaget. Allmännyttan är ett bostadspolitiskt verktyg som kan användas till att påverka nyproduktion, bostadsförmedling och ingrepp i det befintliga bostadsbeståndet. Bostadssociala insatser finansieras av kommunen då de inte är affärsmässiga. Kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag är Simrishamns bostäder AB.

KOMMUNALA BOSTADSFÖRMEDLINGAR

En kommunal bostadsförmedling är en tjänst där både privata bostäder och bostäder hos allmännyttan kan förmedlas. Kommunen är skyldig att upprätta den här typen av plattform om det behövs enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2001:383). Det kan bidra till en tydligare överblick av utbudet för både bostadssökande och kommunen. I dagsläget finns ingen regelrätt bostadsförmedling i Simrishamns kommun, utan den bostadssökande tar istället direkt kontakt med antingen ett privat fastighetsbolag eller det kommunala bostadsbolaget Simrishamnsbostäder. För att underlätta kontakten mellan bostadssökande och bostadsföretag finns på kommunens webbplats sammanställt kontaktuppgifter till alla kända bostadsföretag och mäklare aktiva i kommunen.

BOSTADSANPASSNINGS- BIDRAG

Kommunen ansvarar för hantering av bostadsanpassningsbidrag. Bidraget finns till för dem som behöver anpassa sitt boende på grund av funktionsnedsättning. Ansökan sker genom kontakt med handläggare eller genom att skicka in en ansökningsblankett. Mer information finns tillgängligt på kommunens webbplats.

DETALJPLANERING

Översiktsplanen är ett viktigt stöd när detaljplaner ska arbetas fram. Detaljplaner är juridiskt bindande och reglerar vad som får byggas var. De kan användas i olika skalor, både större till nyproducerade stadsdelar eller mindre justeringar av äldre planer som skapar nya villkor för kommunens stadsutveckling. I Simrishamns kommun finns god tillgång på detaljplanelagd mark för bostadsändamål (mer ingående på s. 10–13).

DIALOG MED MEDBORGARNA

Att vända sig till medborgarna är ett verktyg för ägandeskap i frågan om bostadsförsörjning. Genom att bjuda in till olika former av dialog och workshops byggs kunskap och engagemang upp bland inblandade parter.

HUR BYGGER VI I SIMRISHAMN?

– INFRASTRUKTUR OCH BOSTADSBYGGANDE

INFRASTRUKTUR

Det som främst bromsar bostadsbyggandet i kommunen anses vara: kommunikationer, arbetsmarknaden, samt bristande kapacitet på vatten- och avloppsledningsnätet. Kommunen arbetar aktivt med infrastrukturfrågan, för att kunna förbättra de kommunikationer som är viktiga för Simrishamns kommuns invånare, företag och besökare. Kommunen arbetar både internt, inom Sydöstra Skånes samarbetskommitté, SÖSK och externt med Trafikverket, Region Skåne och Skånetrafiken för att uppfylla de regionala och kommunala målen inom infrastruktur och kollektivtrafik. När det gäller vatten- och avloppsfrågan kommer dricksvatten från Tomelilla kommun och Ystad kommun att stödja och stärka upp dricksvattenkapaciteten inom kommunen, men främst i de norra och södra kommundelarna. För att stärka dricksvattenkapaciteten i centrala kommundelen inklusive Simrishamns stad krävs ytterligare åtgärder. Tidsperspektivet är viktigt att beakta eftersom det vanligtvis tar tid att genomföra åtgärder på ledningsnät och anläggningar. Kommunen står även inför utmaningar gällande elförsörjning, då energi- och effektanvändningen ökar när samhället ställer om till fossilfria lösningar.

ATTRAKTIVT BYGGANDE

Simrishamns kommun vill även vara lyhörd för att behoven av bostäder ändras under tidens gång. Det är av stor vikt att kunna se på boendet som något flexibelt där flera olika målgrupper med olika ekonomiska förutsättningar ska kunna bo.

En viktig aspekt i boendeplanering är att sträva mot att skapa en levande "blandstad" där olika funktioner samsas. För Skansen, ett kollektivtrafik- och centrumnära område strax söder om Simrishamns järnvägsstation, har detaljplanen för etapp två antagits 2020. Detaljplanen möjliggör för bostäder, handel och förskola. Ambitionen är att erbjuda god arkitektur och attraktiva bostäder i bra läge till en rimlig nybyggnadshyra för olika åldrar och grupper.

Genom markanvisningstävlingar för större bostadsområden kan kommunen höja gestaltningsnivån och öka kvaliteten, för att göra Simrishamn ännu mera attraktivt. Sådana värdeskapande projekt stärker Simrishamns kommun som attraktiv boendeort.

KOMMUNAL MARK

Simrishamns kommun äger en stor markreserv som skulle kunna planläggas för nya bostäder i attraktiva och strategiska lägen. Under 2021 kommer en markpolicy tas fram som anger inriktningen för kommunens markinnehav. En markpolicy är ett tydligt verktyg för att kommunen ska kunna föra en aktiv markpolitik.

BOSTADSMARKNAD I BALANS

För att skapa en bostadsmarknad i balans är bedömningen att det skulle krävas att cirka 100 bostäder byggs per år. Kommunen gör bedömningen att det främst behövs hyresrätter (1–3 rok) och bostadsrätter (2–4 rok). Totalt sett utgör nyproduktion en liten del av det totala bostadsbeståndet, den årliga ökningen ligger omkring 1 %. Därför är det viktigt att även arbeta vidare med det befintliga bostadsbeståndet för att lösa bostadsförsörjningen.

Fokus för byggnation ska vara att bidra till en bostadsmarknad med attraktiva bostäder med rimliga hyror. Alla boendeformer behöver inte formas på samma sätt, utan efter behov, och att bygga mindre kostsamt ska inte innebära att det lättas på kraven eller att kvaliteten sänks.

BYGGPROGNOS 2021–2025

Byggprognoser är alltid svåra att sammanställa, då projekt av olika anledningar kan avstanna, senare- eller tidigareläggas. Under år 2021–2025 finns byggplaner för ca 700 bostäder med blandade upplåtelseformer i kommunen, varav cirka 100 av bostäderna finns lokaliserade på Skansesområdet. Flertalet av projekten är lokaliserade till Simrishamns stad, men större byggprojekt är även planerade i exempelvis Kivik och Vik. Ju längre fram man blickar desto osäkrare blir utgången. Om prognosen håller så kommer byggnationen av bostäder vara den högsta till antalet sedan början av 90-talet.

FÖR VEM BYGGER VI I SIMRISHAMN?

– DEMOGRAFI OCH EFTERFRÅGAN

DEMOGRAFI

Befolkningen i Simrishamn har en hög medelålder och andelen äldre beräknas att fortsätta öka. Enligt Evidens studie "Bostadsmarknaden för äldre" så är kommunens äldre invånare som bor i småhus främst intresserade av seniorboende, följt hyreslägenhet eller bostadsrätt. Att bygga fler lägenheter kan möjliggöra för flyttkedjor genom att skapa attraktiva boendemöjligheter för dem som önskar ett mer anpassat boende. Kommunen behöver även tillgodose unga vuxnas behov av att flytta hemifrån. Enligt Region Skånes rapport "Bostadsglappet i Skåne" bor över 50 % av kommunens 20–24 åringar hemma hos sina föräldrar.

BEHOV

Vi kan utläsa likheter mellan boendegrupperna äldre, ungdomar, de med särskilda behov samt ensamstående föräldrar. Likheten består i att den största efterfrågan är på mindre lägenheter med rimlig hyra, vilket blir utmaningen för kommande nyproduktion. Förutom att planera nybyggnation i de orter som har god offentlig, kommersiell service, samt god tillgång till kommunikationer, kan det behövas ett annat socialt grepp om frågan. Det handlar om gemensamhetsytor och ett mer kollektivt tänkande kring boende.

Förutom nyproduktion finns det möjligheter att arbeta med tillgänglighetsanpassningar, både i förebyggande syfte samt i ett senare skede. Det handlar både om att kunna kommunicera åtgärder som gynnar människor senare i livet, som att anpassa det befintliga beståndet.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

I rapporten "Modell för bostadsefterfrågan, uppdatering 2019" beräknar Region Skåne marknadsdjupet för Skånes kommuner. Med marknadsdjup menas antalet bostäder som kan nyproduceras per år givet hushållens betalningsförmåga. Enligt Region Skånes beräkningar är marknadsdjupet för kommunen totalt 46 bostäder. Störst är marknadsdjupet för hyresrätter (22 st), följt av småhus (16 st) och bostadsrätter (8 st).

BYGGBEHOV I KOMMUNEN

Boverket har sammanställt en regional byggbehovsberäkning för 2018–2027 för landets arbetsmarknadsregioner (FA-regioner). Simrishamns kommun tillhör arbetsmarknaden "Malmö-Lund", som har ett årligt bostadsbehov enligt beräkningsmodellen: 6,89–8,07 bostäder/1 000 invånare. Enligt beräkningsmodellen har Simrishamns kommun ett årligt byggbehov av cirka 131–153 bostäder.

MÅL FÖR BOSTADSBYGGANDE

Att beräkna byggbehov är komplicerat då det är svårt att väga in alla aspekter i en och samma modell. Enligt Boverkets byggberäkning är bostadsbehovet 131–153 bostäder per år. Kommunens bedömning är att behovet av nybyggnation är lägre, med tanke på att det under de senaste 10 åren har byggts i snitt 51 bostäder/år.

Region Skånes beräkningar visar att marknadsdjupet i kommunen är 46 bostäder/år. Den beräkningen tar inte hänsyn till effekterna av coronapandemin som har upplevs ha bidragit till befolkningsökningen i kommunen, tvärt emot regionala befolkningsprognoser. Pandemin har även bidragit till ett ökat tryck på bostadsmarknaden och kommunen anser att marknadsdjupet är högre än Region Skånes beräkningar. I kommunen finns byggplaner för 700 bostäder de kommande fem åren och flyttnettot från andra delar av Sverige är högt, invånare som i många fall har bättre ekonomiska förutsättningar än kommunens medelinkomsttagare.

Kommunen anser att behovet av nya bostäder är i snitt 100 nya bostäder per år, det vill säga ett mellanting mellan de två analyserna. Kommunen har flera större bostadsprojekt på gång i attraktiva lägen, med goda kommunikationer och närhet till natur och fantastiska rekreativmiljöer. Bostadsprojekt som har möjlighet att skapa en större variation av upplåtelseformer, bostadsformer och bostäder som bidrar till en större flexibilitet och rörlighet på bostadsmarknaden.

MÅL FÖR BOSTADSBYGGGANDE - I SIMRISHAMNS KOMMUN

Simrishamns kommuns mål är att det i snitt ska byggas 100 nya bostäder per år i kommunen fram till slutet av år 2025.

MÅL

Bostadsbyggandet ska vara ett prioriterat område med ett varierat utbud som motsvarar behov och förväntningar hos dagens och morgondagens medborgare. Kontrasterna mellan Simrishamns stad och byarna med sina starka identiteter, gör oss unika i förhållande till andra kommuner. Ny bostadsbebyggelse ska följa medborgarnas behov genom livets olika skeden.

Målet är att verka för en god livsmiljö över lång tid som främjar mångfald och ger en bostadsmiljö där vi trivs och som vi kan vara stolta över. Det ska finnas bostäder i tillräcklig omfattning för att fylla bostadsbehovet och bostadsbeståndet ska stimulera till permanent boende i kommunen.

Under perioden 2021–2025 beräknas det finnas ett behov av i snitt 100 nya bostäder per år i kommunen.



RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

– FYRA TEMAOMRÅDEN

I bostadsförsörjningsprogrammet har kommunens förutsättningar och behov analyserats. Utifrån analysen har fyra temaområden identifierats där extra fokus behövs för att nå upp till kommunens mål, samt regionala och nationella mål. Till varje temaområde redovisas pågående och planerade åtgärder. Handlingsplanen ska årligen följas upp av kommunstyrelsen och nya åtgärder ska tas fram vid behov.



ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD OCH MÅNGSIDIGA BOSTÄDER

Kommunen ska kunna erbjuda bostäder med blandade upplåtelseformer, variation av hustyper, prisnivå och av varierande storlek. Ett varierat bostadsutbud skapar förutsättningar för att kommunens invånare ska hitta en lämplig bostad för livets alla skeden.



ATTRAKTIVA BOSTÄDER MED GOD TILLGÄNGLIGHET

God kollektivtrafik handlar såväl om kopplingen inom kommunen som ut till resten av regionen. Därför ska ny byggnation ligga i anslutning till goda kommunikationer och befinnlig service. Tillgänglighet syftar även till boendet och närmiljön i sig och att främja tillgängligheten så att äldre samt personer med funktionsvariation inte stöter på hinder i sitt vardagsliv.



TILLGÅNG FÖR ALLA PÅ BOSTADSMARKNADEN

Utmaningen är att nå en hållbar stads- och landsbygdsutveckling där alla har möjlighet att hitta en bostad i kommunen anpassad efter livets alla skeden. Särskilt fokus bör ligga på:

- unga vuxna och studenter
- ekonomiskt svaga hushåll
- äldre invånare



GOD BEBYGGD MILJÖ OCH HÅLLBARHET

God bebyggd miljö är ett av 16 miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat om. Målet syftar till att uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de ekologiska, sociala och ekonomiska aspekterna vägs in.



ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD OCH MÅNGSIDIGA BOSTÄDER

För att kommunen ska kunna erbjuda alla medborgare bostadsmiljöer passande för livets olika skeden krävs ett varierat bostadsutbud. Bostadsutbudet behöver vara varierande i både storlek, pris och upplåtelseform för att passa så väl kommunens unga som den äldre befolkningen. Det varierade bostadsutbudet ska även vara representerat i kommunens större tätorter för att möjliggöra att invånarna kan anpassa sitt boende, men

fortfarande bo kvar i sin närmiljö om så önskas. Med mångsidiga bostäder menas bostäder som kan anpassas efter rådande behov. Bostadsbehovet kan snabbt förändras beroende på yttre omständigheter samt förändringar i kommunens demografiska sammansättning.

ÅTGÄRDER	VARFÖR/DÄRFÖR	ANSVAR	SAMARBETE	NÄR
Ta fram fördjupningen av översiktsplanen för Simrishamn stad	För att strategiskt utveckla bostadsbeståndet i Simrishamn	SPN	Alla förvaltningar	Pågående fram till år antagande, preliminärt 2022
Sammanställa markpolicyn för Simrishamn kommun	För att kunna föra en aktiv markpolitik som främjar mångfald i bostadsbeståndet	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till år 2022
Nätverk med fastighetsägare	För att skapa samarbeten för ömsesidigt kunskapsutbyte	Simbo	Berörda fastighetsägare och kommunledningskontoret	Pågående i projektet "Årets stadskärna"
Marknadsföring av kommunala bostadstomter och olika typer av utvecklingsprojekt	För att öka attraktiviteten i kommunens inlandsbyar och attrahera intressenter	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Planlägga för flerfamiljshus i inlandsbyarna och färdigställa planlagd mark	För att bredda bostadsbeståndet i inlandsbyarna	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Analysera flyttkedjor för nybyggda lägenheter	För att kartlägga flyttmönster och öka kunskapen kring flyttkedjor i kommunen	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Vid nybyggnation
Riktad marknadsföring för att locka fritidsboende att bosätta sig permanent i kommunen	För att öka antalet permanent boende	KS	Kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Nybyggnation av hyreslägenheter i kvarteret "Raketen"	För att möta efterfrågan på mindre hyresrätter	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, inflyttning preliminärt under hösten 2021
Riktade markanvisningstävlingar för ett varierat utbud av upplåtelseformer och boendeformer	För att öka variationen i kommunens bostadsbestånd och bidra till värdeskapande och attraktiva bostäder	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Ta fram gemensam strategi för omflyttningskedjor	För att skapa bättre rörlighet på bostadsmarknaden	Sösk	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021
Ta fram en gemensam bostadsmarknadsanalys för sydöstra Skåne	För att skapa underlag till fortsatt gemensamt arbete kopplat till bostäder	Sösk	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021

KS - Kommunstyrelsen
Simbo - Simrishamn bostäder AB

SPN - Samhällsplaneringsnämnden
Sösk - Sydöstra Skånes samarbetskommitté



ATTRAKTIVA BOSTÄDER MED GOD TILLGÄNGLIGHET

God tillgänglighet handlar såväl om kopplingen inom kommunen som ut till den övriga regionen, därför ska ny byggnation ligga i anslutning till goda kommunikationer och befintlig service. Nybyggnation ska främst lokaliseras till Simrishamns stad eller till kommunens basorter och genom en ökad befolkning skapas bättre förutsättningar för ökade kommunikationer. Tillgänglighet syftar även till boendet och närmiljön i sig och att främja tillgängligheten, så att äldre samt människor med funktionsvariation inte stöter på hinder

i sitt vardagsliv.

Goda kommunikationer är en förutsättning för att kommunen ska kunna utvecklas och möjliggöra för fler permanent boende invånare i kommunen. För att kunna möjliggöra en bättre tillgänglighet på det lokala och regionala planet krävs samverkan mellan olika aktörer. Kommunen har ett gott samarbete med kommunerna i Sösk, Sydöstra Skånes samarbetskommitté som tillsammans samverkar för bland annat god infrastruktur i regionen.

ÅTGÄRDER	VARFÖR/DÄRFÖR	ANSVAR	SAMARBETE	NÄR
Ge kunskap till fastighetsägare kring bostadsanpassning vid bygglovsansökan	För att kunna visa justeringar som kan genomföras direkt istället för senare i ett bostadsanpassningstillägg	BN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Kontinuerligt arbete
Ta fram infrastrukturplanen, ett tillägg till kommunens översiktsplan	För att skapa förutsättningar för bättre kommunikationer inom kommunen och till andra kommuner	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till antagande, preliminärt 2022
Utveckla och arbeta med gemensamma strategier (i samarbete med Sjöbo, Tomelilla och Ystad) för infrastruktur	För att skapa bättre kommunikationsmöjligheter	Sösk	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021
Aktivt medverka i arbetet med framtagandet av regionplanen	För att synliggöra Simrishamns kommuns tillgångar och utmaningar i den regionala utvecklingen	KS	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till antagande, preliminärt 2022

BN - Byggnadsnämnden
 SPN - Samhällsplaneringsnämnden
 Sösk - Sydöstra Skånes samarbetskommitté
 KS - Kommunstyrelsen



TILLGÅNG FÖR ALLA PÅ BOSTADSMARKNADEN

Det är en utmaning att skapa möjligheter för alla på bostadsmarknaden. Enligt socialförvaltningen har kommunen inte problem med hemlöshet eller vräkningar, men vissa grupper i samhället kan vara i behov av extra stöd. Kommunen har identifierat tre grupper som främst är i behov av extra insatser för att öka möjligheterna på bostadsmarknaden:

■ UNGA VUXNA OCH STUDENTER

För ungdomar är det en utmaning att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av kortare kötid, sämre ekonomiska förutsättningar och att ungdomar generellt inte har något nuvarande boende som inbyte. Kommunens två konstskolor vittnar om att det är stora problem att hitta boende till studenter. Generellt önskar konstskolornas studenter ett mindre boende med låg hyra i centrala Simrishamn.

■ EKONOMISKT SVAGA HUSHÅLL

För ekonomiskt svaga hushåll, inklusive

nyanlända, är tillgången på billiga hyresrätter viktig. Nya bostäder är inte billiga och innebär på kort sikt inte en lösning för ekonomiskt svaga hushåll. De gör däremot att billigare lägenheter blir tillgängliga i det gamla beståndet genom flyttkedjor. Hyresvärdarnas krav på bostadssökande är ibland höga. I kontakt med fastighetsägare ska kommunen agera för balanserade krav på inkomst och visad betalningsförmåga. För att fler hushåll med svag betalningsförmåga ska få tillgång till en bostad måste synen på regelbundna bidrag ändras.

■ ÄLDRE INVÅNARE

Invånarna i Simrishamns kommun har en hög medelålder och andelen äldre beräknas att öka. Kommunens bostadsbestånd ska vara tillfredställande i alla livets skeden och ge möjlighet för äldre att bo enligt sina egna boendepreferenser. Enligt socialförvaltningen är trenden bland de äldre att vilja bo kvar hemma så länge som möjligt.

ÅTGÄRDER	VARFÖR/DÄRFÖR	ANSVAR	SAMARBETE	NÄR
Samarbete för att lösa akuta boenden för nyanlända, nyskilda med barn och andra bostadslösa	För att underlätta för ekonomiskt svaga hushåll att hitta en bostad snabbt	SN	Socialförvaltningen, Simrishamns bostäder, kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Aktivt följa forskning kring äldres boendesituation och boendepreferenser	För att kunna möta framtida behov hos kommunens äldre invånare	SPN	Simrishamns bostäder och socialförvaltningen	Pågående
Utreda möjlighet till byggnation av studentlägenheter	För att underlätta för studenter att hitta boende i kommunen	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021–2022

SN - Socialnämnden
 SPN - Samhällsplaneringsnämnden
 Simbo - Simrishamns bostäder AB



GOD BEBYGGD MILJÖ OCH HÅLLBARHET

God bebyggd miljö är ett av de 16 miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutade om. Målet syftar till att uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de ekologiska, sociala och ekonomiska aspekterna vägs in. Utmaningen är att nå en hållbar stadsutveckling där alla kan hitta det de efterfrågar på bostadsmarknaden.

När det gäller social hållbarhet är det viktigt att se till helheten. Ungdomar som har problem i skolan har exempelvis en ökad risk för arbetslöshet och utanförskap som kan leda till svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden. Att använda de resurser kommunen har för att fler ska kunna få eller återgå i ett ordnat boende är alltid en klok investering.

Människor blir allt mer medvetna om hur de ska bo, leva och verka för att bidra till hållbarhet. För att kommunen ska kunna visa sig attraktiv på detta område krävs givetvis att kommunen själv gör investeringar

i hållbarhetsfrågor, att kommunen är medveten om sina val och konsekvenserna av dem. Ett exempel är ekosystemtjänster som har kommit att bli en allt större del inom fysisk planering.

Ekosystemtjänster är grunden för vår välfärd, ändå tar vi dem ofta för givna. Kopplat till boende är exempelvis närheten till tätortsnära parker och grönområden en tillgång för rekreation samtidigt som det gröna renar både luft och vatten. Andra positiva egenskaper som ekosystemtjänster bidrar till är bland annat att reglera temperaturer, ta hand om nederbörd samt att dämpa buller. För att bidra till ekologisk hållbarhet är även ett riktat arbete för biologisk mångfald av stor vikt. En annan viktig fråga är fortsatt arbete med hållbara vattentjänster för att hålla nere vattenförbrukningen och dryga ut dricksvattenresurserna.

ÅTGÄRDER	VARFÖR/DÄRFÖR	ANSVAR	SAMARBETE	NÄR
SOCIAL HÅLLBARHET				
Aktiviteter för människor som står utanför arbetslivet, som unga, äldre, arbetslösa, långtidsjukskrivna och missbrukare	Förebygga våld, missbruk och andra sociala problem och därigenom minska risken för problem som orsakar vräkning	SN	Socialförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen och kommunledningskontoret	Pågående, kontinuerligt arbete
EKONOMISK HÅLLBARHET				
Budgetrådgivning med öppen mottagning en gång i veckan	En ekonomi i balans ökar möjligheten till en egen bostad	SN	Socialförvaltningen, kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
EKOLOGISK HÅLLBARHET				
Sammanställa arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, tillägg till översiktsplanen	För att ta till vara och utveckla kommunens kulturmiljöer samt arkitektur	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen	Pågående, antagande under 2021–2022
Reducerad bygglovstaxa för miljöhus, noll- eller plusenergibyggnader	För att uppmuntra till klimatsmart byggande	BN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Ta med vikten av ekosystemtjänster i planering för nya områden	Arbeta med hållbarhet på ett medvetet och innovativt sätt	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Ta fram en skötselplan för grön/blå struktur och tätortsnära natur	För att främja biologisk mångfald	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående LONA-projekt, färdigt 2022
Ta fram klimatanpassningsplanen, tillägg till översiktsplanen	Identifiera risker och sårbarheter kopplat till klimatförändringarna	SPN	Alla förvaltningar	Pågående, antagande preliminärt år 2022

SAMMANSTÄLLD HANDLINGSPLAN	VARFÖR/DÄRFÖR	ANSVAR	SAMARBETE	NÄR
ETT VARIERAT BOSTADSBUD OCH MÅNGSIDIGA BOSTÄDER				
Ta fram fördjupningen av översiktsplanen för Simrishamns stad	För att strategiskt utveckla bostadsbeståndet i Simrishamn	SPN	Alla förvaltningar	Pågående fram till antagande, preliminärt år 2022
Sammanställa markpolicyen för Simrishamns kommun	För att kunna föra en aktiv markpolitik som främjar mångfald i bostadsbeståndet	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till år 2022
Nätverk med fastighetsägare	För att skapa samarbeten för ömsesidigt kunskapsutbyte	Simbo	Berörda fastighetsägare och kommunledningskontoret	Pågående i projektet "Årets stadskärna"
Marknadsföring av kommunala bostadstomter och olika typer av utvecklingsprojekt	För att öka attraktiviteten i kommunes inlandsbyar och attrahera intressenter	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Planlägga för flerfamiljshus i inlandsbyarna och färdigställa planlagd mark	För att bredda bostadsbeståndet i inlandsbyarna	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Analysera flyttkedjor för nybyggda lägenheter	För att kartlägga flyttmönster och öka kunskapen kring flyttkedjor i kommunen	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Vid nybyggnation
Riktad marknadsföring för att locka fritidsboende att bosätta sig permanent i kommunen	För att öka antalet permanent boende	KS	Kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Nybyggnation av hyreslägenheter i kvarteret "Raketen"	För att möta efterfrågan på mindre hyresrätter	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, inflyttning preliminärt under hösten 2021
Riktade markanvisningstävlingar för ett varierat utbud av upplåtelseformer och boendeformer	För att öka variationen i kommunens bostadsbestånd och bidra till värdeskapande och attraktiva bostäder	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Ta fram en gemensam bostadsmarknadsanalys för sydöstra Skåne	För att skapa underlag till fortsatt gemensamt arbete kopplat till bostäder	Sösk	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021
ATTRAKTIVA BOSTÄDER MED GOD TILLGÄNGLIGHET				
Ge kunskap till fastighetsägare kring bostadsanpassning vid bygglovsansökan	För att kunna visa justeringar som kan genomföras direkt istället för senare i ett bostadsanpassningstillägg	BN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Kontinuerligt arbete
Ta fram infrastrukturplanen, ett tillägg till kommunens översiktsplan	För att skapa förutsättningar för bättre kommunikationer inom kommunen och till andra kommuner	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till år 2022
Utveckla och arbeta med gemensamma strategier (i samarbete med Sjöbo, Tomelilla och Ystad) för infrastruktur	För att skapa bättre kommunikationsmöjligheter	Sösk	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021
Aktivt medverka i arbetet med framtagandet av regionplanen	För att synliggöra Simrishamns kommuns tillgångar och utmaningar i den regionala utvecklingen	KS	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående fram till antagande, preliminärt 2022
TILLGÅNG FÖR ALLA PÅ BOSTADSMARKNADEN				
Samarbete för att lösa akuta boenden för nyanlända, nyskilda med barn och andra bostadslösa	För att underlätta för ekonomiskt svaga hushåll att hitta en bostad snabbt	SN	Socialförvaltningen, Simrishamnsbostäder, kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Aktivt följa forskning kring äldres boendesituation och boendepreferenser	För att kunna möta framtida behov hos kommunens äldre invånare	SPN	Simrishamnsbostäder och socialförvaltningen	Pågående
Utreda möjlighet till byggnation av studentlägenheter	För att underlätta för studenter att hitta boende i kommunen	Simbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2021–2022
GOD BEBYGGD MILJÖ OCH HÅLLBARHET				
Aktiviteter för människor som står utanför arbetslivet, som unga, äldre, arbetslösa, långtidssjukskrivna och missbrukare	Förebygga våld, missbruk och andra sociala problem och därigenom minska risken för problem som orsakar vräkning	SN	Socialförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen och kommunledningskontoret	Pågående, kontinuerligt arbete
Budgetrådgivning med öppen mottagning en gång i veckan	En ekonomi i balans ökar möjligheten till en egen bostad	SN och KS	Socialförvaltningen, Kommunledningskontoret och Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående
Sammanställa Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, tillägg till översiktsplanen	För att ta till vara och utveckla kommunens kulturmiljöer samt arkitektur	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen	Pågående, antagande 2021–2022
Reducerad bygglovstaxa för miljöhus, noll- eller plusenergibyggnader (en- och tvåbostadshus)	För att uppmuntra till klimatsmart byggande	BN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Ta med vikten av ekosystemtjänster i planering av nya områden	Arbeta med hållbarhet på ett medvetet och innovativt sätt	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående, kontinuerligt arbete
Ta fram en skötselplan för grön/blå struktur och tätortsnära natur	För att främja biologisk mångfald	SPN	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Pågående arbete, färdigt 2022
Ta fram Klimatanpassningsplanen, tillägg till översiktsplanen	Identifiera risker och sårbarheter kopplat till klimafförändringarna	SPN	Alla förvaltningar	Pågående fram till antagande, preliminärt år 2022

INVÅNARE I SIMRISHAMNS KOMMUN

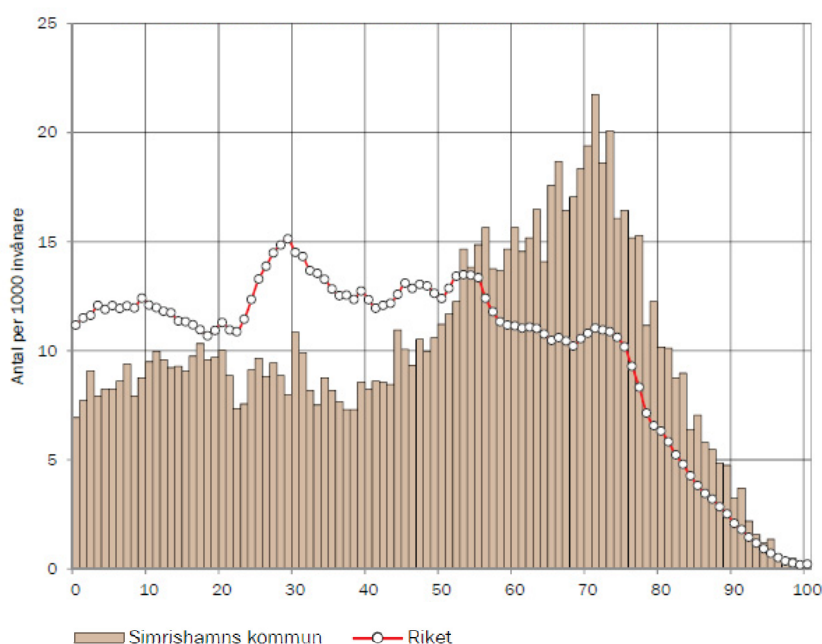
I kommunen bor det sammanlagt strax över 19 000 invånare varav drygt 6 500 bor i centralorten Simrishamn.¹ Drygt en fjärdedel av invånarna bor på landsbygden med många enfamiljshus och gårdar. Under sommaren fördubblas antalet invånare i Simrishamns kommun då en stor del av bostadsbeståndet består av fritidsboende.

Befolkningen har en tyngdpunkt på åldersgrupperna 50 år och uppåt jämfört med riket och andelen barn och unga vuxna är lägre till antalet jämfört med resten av Sverige.

Medelåldern i kommunen är cirka 49 år för både män och kvinnor, vilket är den fjärde högsta medelåldern för en kommun i Sverige. Generellt så är medelåldern högre i kustbyarna och lägre i inlandsbyarna.

Simrishamns kommun har minst antal personer per hushåll av alla kommuner i Skåne, vilket kan förklaras av den höga medelåldern.

BEFOLKNINGSSTRUKTUR I SIMRISHAMN 2019²



MEDELÅLDER I KOMMUNENS TÄTORTER ÅR 2015³

- 44 - 46 år
- 47 - 49 år
- 50 - 54 år
- 55 - 59 år

HUSHÅLLSSTORLEK I SKÅNE 2018⁴

KOMMUN	Antal personer/ Hushåll
1. Simrishamn	2,03
2. Ystad	2,09
3. Lund	2,10
33. Staffanstorps	2,59

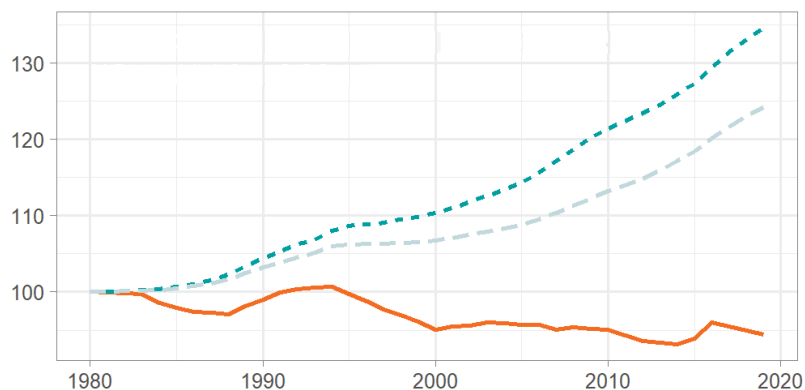
MEDELÅLDER I SVERIGE 2019⁵

KOMMUN	Medel- ålder
1. Borgholm	50,5
2. Övertorneå	50,0
3. Överkalix	49,7
4 Simrishamn	49,4

¹ Statistik från SCB 2020
² Statisticon 2019
³ Skånedatabasen 2016
⁴ Länsstyrelsen Skåne 2019
⁵ SCB 2020

BEFOLKNINGSUTVECKLING

BEFOLKNINGSUTVECKLING
SIMRISHAMNS KOMMUN 1980–2019¹



I diagrammet till vänster redovisas Simrishamns kommuns befolkningsutveckling mellan 1980 och 2019. Jämfört med Skåne och riket så har kommunen haft en svag demografisk utveckling. Befolkningsutvecklingen har till stor del varit negativ under den senaste 40-årsperioden förutom under 90-talet samt i samband med flyktingkrisen 2015. Mellan 1990 och 1991 byggdes det närmare 500 bostäder i kommunen och i början av 1990-talet var både barnafödandet och flyktingmottagandet högt.

Kommunens minskade befolkning kan till stor del förklaras av det negativa födelse-nettot, men hejdas till del av ett positivt flyttnetto.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I SIMRISHAMNS
TÄTORTER 2000–2019²

TÄTORT	2000	2005	2010	2015	2019	+/-
BASKEMÖLLA	227	237	230	297	300	73
BORRBY	934	947	930	975	994	60
BRANTEVIK	463	451	409	380	364	- 119
GÄRSNÄS	954	955	1000	1088	1080	126
HAMMENHÖG	835	908	908	875	921	86
KIVIK	1044	1013	960	880	875	- 169
SANKT OLOF	576	640	624	628	684	108
SIMRISHAMN	6319	6546	6527	6542	6883	564
SKILLINGE	890	841	859	835	944	54
VIK	282	264	319	310	344	62
VITABY	271	255	278	264	352	81
Ö:A TOMMARP	304	279	284	285	293	- 11
Ö:A VEMMERLÖV	186	184	189	234	234	48

Av tabellen till vänster framgår tätorternas befolkningsutveckling under en tjugoårsperiod. Centralorten Simrishamn samt inlandsorterna Gärnsås, Sankt Olof och Hammenhög har ökat mest sedan år 2000. Kustorten Kivik har minskat mest, därefter Brantevik. De tätorter som haft en negativ befolkningsutveckling har generellt en befolkning med högre medelålder, medan de tätorter som upplevt en positiv befolkningsutveckling generellt har en lägre medelålder (jmf. föregående karta över tätorternas medelålder, s. 31). Även andelen fritidsboende har betydelse för befolkningsutvecklingen i de olika tätorterna.

¹ Region Skåne, 2020
² Statistik hämtat från SCB

BEFOLKNINGSPROGNOS

I Statisticons befolkningsprognos¹ beräknas folkmängden i kommunen att minska med 1 870 invånare mellan 2020 till 2029. Flyttnettot förväntas bli neutralt, med ungefär lika många inflyttade som utflyttade i kommunen. Den prognostiserade befolkningsminskningen beror till stor del på ett beräknat negativt födelsenetto, varav den naturliga befolkminskningen förväntas minska befolkningen med i genomsnitt -160 personer per år.

Region Skånes befolkningsprognos² sträcker sig fram till 2028 och visar på en något mindre befolkningsminskning. Fram till 2028 beräknas Simrishamns kommun enligt den prognosen ha minskat antalet invånare med 1 100 personer.

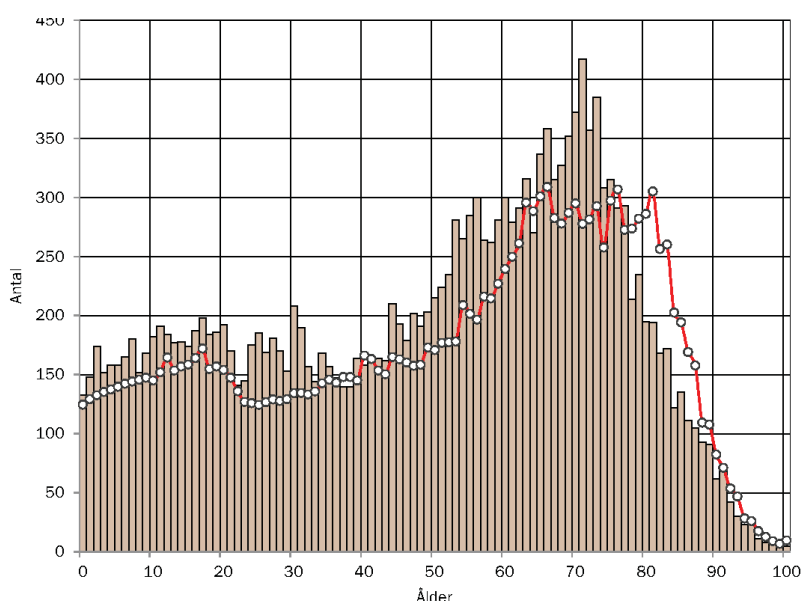
Mot bakgrund av att den sydöstra delregionen har den äldsta befolkningen i Skåne samt att Simrishamns kommun förväntas få en högre medelålder under den kommande tjuugoårsperioden, finns anledning att tro att andelen äldre i kommunen kommer att öka. Den stora

40-talistgenerationen närmar sig även en ålder över 80 år. Försörjningsbördan från äldre (65+ år) kommer således öka i kommunen, tillika efterfrågan på bostäder för denna åldersgrupp.

Värt att notera är även att den stora barnkull som föddes kring 1990 uppnår förvärvsaktiv och barnafödande ålder. Generellt flyttar detta segment av befolkningen från större städer till boendemiljöer som är mer lämpliga för familjeliv. En andel kan tänkas flytta tillbaka till sin hemkommun, exempelvis till Simrishamns kommun.

Befolkningsprognoser ska alltid tolkas med viss försiktighet. Erfarenheten är att om det byggs nya bostäder i Simrishamns kommun så flyttar nya invånare in. I kommunen pågår en utveckling av bostadsbeståndet med nybyggnation av bostäder i blandade upplåtelseformer. Byggnationen av bostäder möjliggör att nya invånare flyttar till kommunen samt, förhoppningsvis, skapar flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet.

ANTAL INVÅNARE EFTER ÅLDER I SIMRISHAMNS KOMMUN ÅR 2020 OCH 2029¹



¹ Statistik hämtad från Statisticon
² Region Skåne 2017

FLYTTMÖNSTER

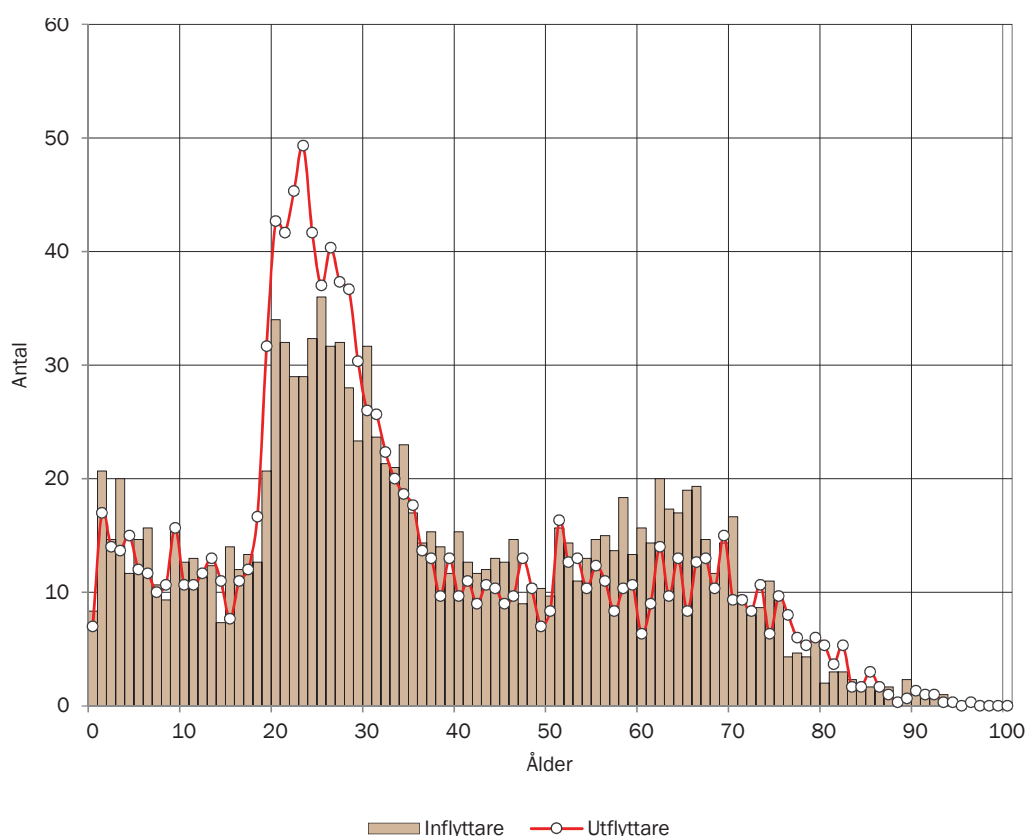
Mest in- och utflyttning bland invånarna i kommunen sker i åldersgruppen mellan 20 och 30 år. Unga lämnar ofta Simrishamns kommun som ett aktivt val för att söka sig vidare till studier eller arbete. För unga inflyttare verkar det motsatta gälla där unga flyttar in av tillfälligheter som till exempel efter studier i väntan på jobb. En undersökning gjord av Lunds Universitet visar att många unga som har lämnat kommunen kan tänka sig att flytta tillbaka.

Bland den äldre befolkningen är inflyttningen som störst i åldersspannet mellan 60 och 70 år. Äldre flyttar främst till Simrishamn för hav, natur, lugn och attraktiv boendemiljö. Detta är också en grupp med en starkare betalningsförmåga, vilket krävs för flertalet av de nyproducerade lägenheterna i attraktiva lägen.

Enligt en undersökning av Graffman och Nordanalys har Simrishamns kommun ett starkt och positivt laddat varumärke, men i en smal målgrupp. Det är främst äldre, som söker en attraktiv pensionärsmiljö, som utgör den inflyttande målgruppen.

De som flyttar från kommunen flyttar främst på grund av studier eller nytt arbete, följt av bristande kommunikationer. Att arbeta för åtgärder som relaterar till det funktionella vardagslivet skulle kunna locka målgrupper som flyttar ut, till exempel unga vuxna och barnfamiljer. Bättre kommunikationer inom regionen är en av de viktigare åtgärderna för en ökad befolkning i kommunen.

ANTAL IN- OCH UTFLYTTADE I SIMRISHAMNS KOMMUN 2017-2019¹



¹ Statistik hämtad från Statisticon

BEFOLKNINGSTREND

CORONAPANDEMIN

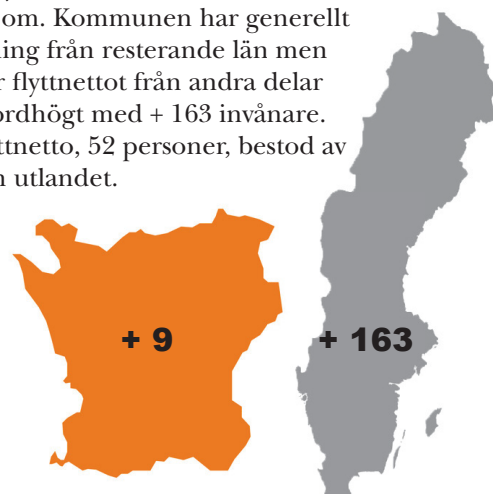
Kommunens demografi påverkas av globala händelser. Under 2020 påverkades demografin av coronapandemin som bidrog till ett ökat fokus på landsbygdens kvaliteter, varav invånarantalet i kommunen ökade med + 53 invånare. Befolkningsökningen bestod till stor del av ett positivt flyttnetto på över + 220 personer, vilket betyder att fler flyttade till än från kommunen. Året innan var flyttnettot endast strax under + 10 personer.

Lokala mäklare rapporterar om att ett ökat tryck på bostäder med rekordpriser till följd. Huspriserna ökade enligt mäklar fakta med + 21 % under 2020. Mäklarna ser en trend av att fler barnfamiljer önskar att bosätta sig i kommunen samt ser en ökad efterfrågan på bostäder i målgruppen 55–65 år, vilket även syns i statistiken över kommunens flyttnetto.

ÖKAT FLYTTNETTO

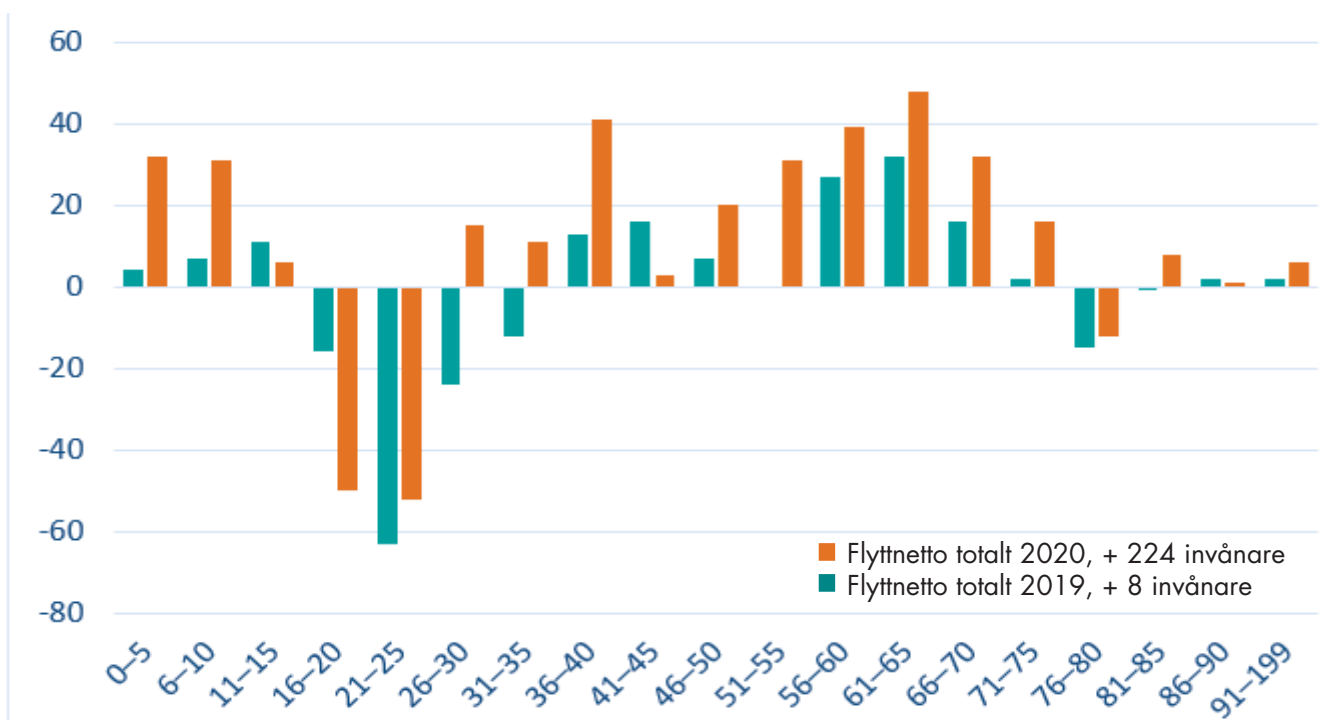
Jämfört med 2019 så ökade flyttnettot i flera ålderskategorier under 2020. Bland barn i åldrarna 0–10 år och bland vuxna 36–40 år var ökningen markant, vilket visar på en ökad inflyttning av barnfamiljer. Även bland människor i yngre medelåldern syns en tydlig ökning i statistiken.

Under 2020 skedde även ett trenderbrott då fler personer flyttade till kommunen från Skåne än tvärt om. Kommunen har generellt en hög inflyttning från resterande län men under 2020 var flyttnettot från andra delar av Sverige rekordhög med + 163 invånare. Resterande flyttnetto, 52 personer, bestod av inflyttning från utlandet.



FLYTTNETTO EFTER ÅLDERSKATEGORI 2019 OCH 2020¹

FLYTTNETTO INOM LÄNET SAMT ANNAT LÄN 2020¹

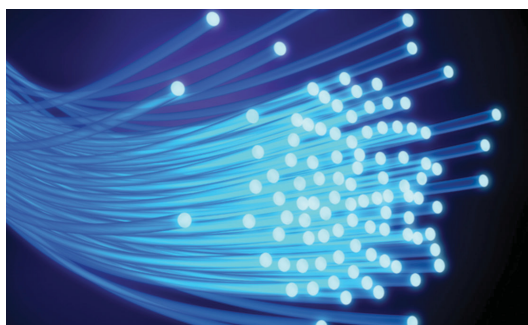


¹ SCB 2021b

BREDBAND

Bredband är en förutsättning för att människor i dagens samhälle ska kunna bo och verka där de vill. Med tillgång till ett väl utbyggt och väl fungerande bredband, underlättas och ges möjlighet att ta del av bland annat arbete, studier, vård och kulturaktiviteter på distans, samt att göra inköp via nätet. Detta kan vara en avgörande faktor för att en kommun ska framstå som attraktiv för nyinflyttade, nya verksamheter och besökare. Under 2020 blev hemarbete obligatoriskt inom många branscher på grund av coronapandemin och flera studier visar på att många människor önskar att fortsätta med att arbeta hemifrån. Ett väl utbyggt bredband bidrar också till miljövinster i form av minskad pendling med egen bil eller kollektivtrafik.

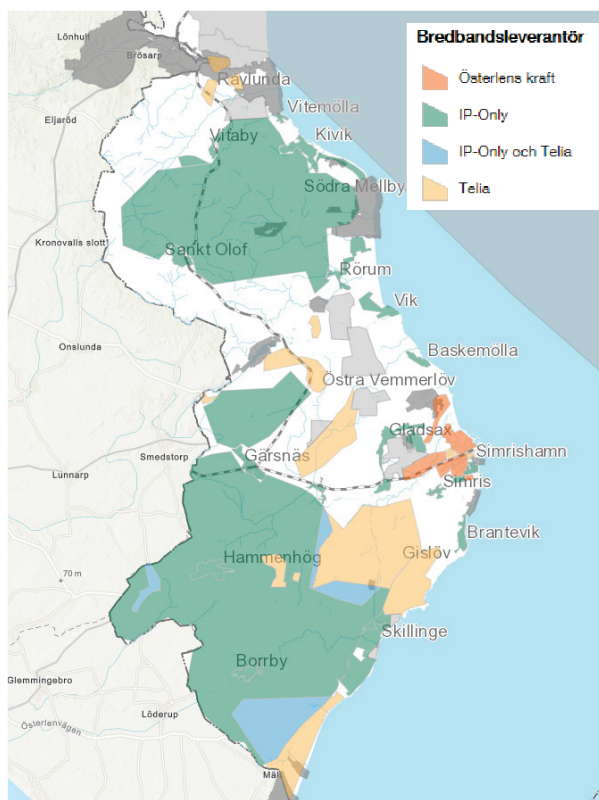
Simrishamns kommun har satsat på bredbandsutbyggnaden och under 2020 hade 95 procent av alla hushåll och företag tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s, i enlighet med regeringens mål.



I kommunen finns det tre bredbandsleverantörer som erbjuder bredband i olika delområden.

Kommunfullmäktige beslöt under hösten 2020 att avsätta 10 miljoner i investeringsmedel till för fiberutbyggnad för resterande 5 % av kommunens invånare som fortfarande inte har tillgång till bredband. Investeringarna ska behandlas i budgetprocessen 2022–2024 och enligt beslutet ska projektering omedelbart påbörjas för att upphandling ska kunna ske under 2021 och för att utbyggnaden ska starta under 2022. I slutet av 2020 beviljades även delar av fiberutbyggnaden bredbandsbidrag av Länsstyrelsen Skåne.

Mobiltäckningen är generellt god inom kommunen, men det finns några mindre områden där det kan krävas extra insatser.

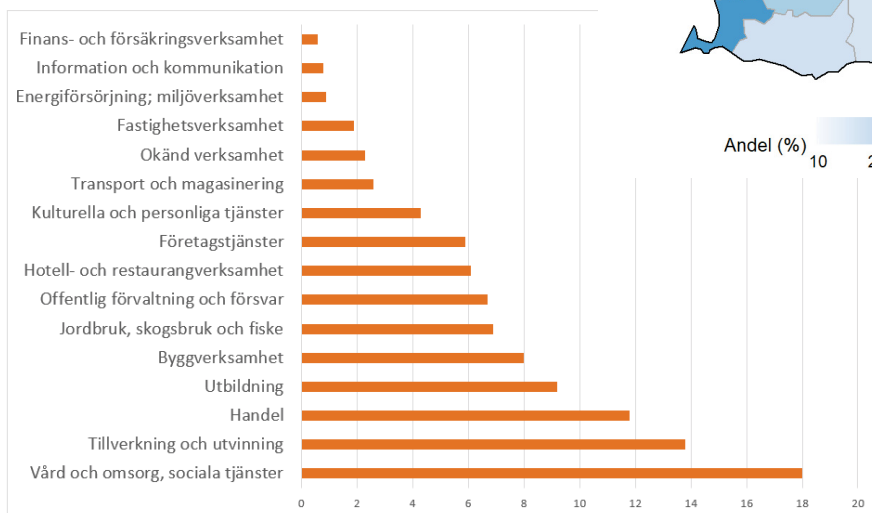


ARBETSMARKNAD OCH UTBILDNING

ARBETSMARKNAD

I Simrishamns kommun är, som framgår av diagrammet nedan, vård och omsorg den näringsgren där de flesta förvärvsarbetande tjänar sitt uppehälle. Företagen inom tillverkning och handelssektorn har även en framträdande roll i kommunens näringslivsstruktur. Hotell- och restaurangverksamhet och de kulturella och personliga tjänster är näringsgrenar som på senare år upplevt stor tillväxt av antalet sysselsatta, vilket hänger ihop med den ökande besöksnäringen. Simrishamns kommun är den enskilt största arbetsgivaren med cirka 1575 anställda under 2019, följt av Plastal, Praktikertjänst och Kiviks musteri. I kommunen finns endast en handfull större företag med fler än 100 anställda. I övrigt är näringslivet mycket differentierat med ett stort antal mindre företag som återfinns i många olika branscher. Nyföretagandet och kvinnors företagande är högt. Totalt finns över 3 000 företag registrerade i Simrishamns kommun.

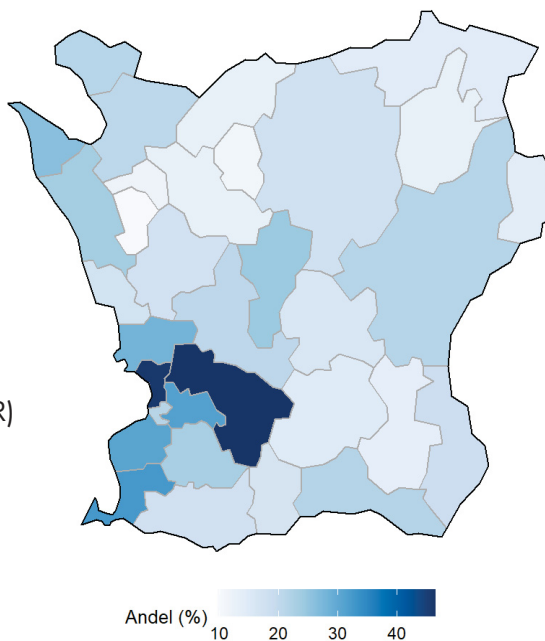
FÖRVÄRVSARBETANDE DAGBEFOLKNING (16+ ÅR) FÖRDELAT PÅ NÄRINGSGREN, 2018¹



UTBILDNING

Simrishamns kommun har två attraktiva gymnasieskolor samt två eftergymnasiala konstskolor. I kommunen finns även Campus Österlen som erbjuder utbildningar och fortbildningar på högskole- och yrkeshögskolenivå samt kompetensutveckling på olika nivåer. I ett regionalt perspektiv har sydvästra Skåne generellt en högre utbildad befolkning. Simrishamns kommun befinner sig i ett regionalt mellanskikt gällande högre utbildning tre år eller längre, vilket framgår av kartbilden nedan.

ANDEL AV BEFOLKNINGEN MED MINST 3 ÅRS EFTERGYMNASIAL UTBILDNING, 2018¹



PENDLING

Människor behöver förflytta sig för att tillgodose sina behov, sociala åtaganden och personliga önskemål. Tillgång till en kvalificerad arbetskraft är också av avgörande betydelse. Näringslivet i sydöstra Skåne har problem att få tag i arbetskraft med rätt kompetens och upplever att det beror på dåliga kommunikationer. Nuvarande trängsel på spåren och bristande punktlighet på Ystads- och Österlenbanan hämmar både företagets konkurrenskraft och utvecklingsmöjligheterna för den skånska arbetsmarknaden.

Satsningar på en förbättrad kollektivtrafik kan bidra till att skapa en sammanhängande arbetsmarknad i Skåne, samt att minska skillnaderna mellan mäns och kvinnors tillgång till arbetsmarknaden då kvinnor i lägre grad än män har tillgång till bil.

TÅG- OCH BUSSTRAFIK

Under 2018 tog Region Skåne fram en åtgärdsvalsstudie för Ystad- och Österlenbanan, det vill säga tågspåren mellan Malmö–Ystad–Simrishamn. Syftet var att studera vilka åtgärder som behövs på kort, medellång och lång sikt för att utveckla tågbanan avseende robusthet, kortade restider och turtäthet. I enlighet med åtgärdsvalsstudien planeras ett mötesspår i Gärsnäs under 2021, detta för att göra banan mer robust och mindre störningskänslig. I åtgärdsvalsstudien finns även förslag på dubbelspår på utvalda sträckor för att uppnå kortare restider samt för att möjliggöra att tågen kan trafikera banan mer obehindrat.

Förutom ett fungerande och kapacitetsstarkt järnvägsnät som håller ihop regionen behövs en högklassig busstrafik, speciellt för de delar av Skåne som i dag saknar järnvägstrafik. Simrishamns kommun arbetar med ett framtida superbusskoncept i samarbete med Region Skåne, Trafikverket och berörda kommuner gällande stråken till Lund och Kristianstad. Konceptet kommer att göra resan både mer bekväm och snabbare vilket ökar möjligheten att fler resenärer väljer bussen framför bilen.

Väg 11 utgör en viktig regional öst-västlig förbindelse som knyter samman Österlen med Malmö- och Landområdet. Vägen har stor regionalpolitisk betydelse. Viktiga målpunkter längs vägen är Malmö, Staffanstorp, Dalby, Veberöd, Sjöbo, Tomelilla och Simrishamn. Simrishamns kommun ser det som viktigt att se till hela resan, varför det blir väsentligt med attraktiva gång- och cykelvägar, i och mellan byarna, samt ”matartrafik” mellan byarna och till hållplatserna för Pågatåg/expressbussar.

INFRASTRUKTURPLAN

Våren 2020 påbörjades arbetet att ta fram en infrastrukturplan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i aktualitetsprövningen av översiktsplanen. Infrastrukturplanen blir ett tematiskt tillägg till översiktsplanen och fördjupar och prioriterar kommunens ställningstaganden kring infrastruktur och blir vägledande för kommunens framtida arbete. Infrastrukturplanen planeras att antas i kommunfullmäktige under 2022.



DAGLIG IN- OCH UTPENDLING FRÅN OCH TILL SIMRISHAMNS KOMMUN, ÅR 2018

Det största antalet inpendlare till Simrishamn åkte under 2018 från Tomelilla, 712 pendlare, vilket är en ökning med 16,5 % sedan år 2000. Den största förändringen i antalet pendlare skedde från Ystad, med en ökning med 146 personer. Den största procentuella ökningen stod pendlarna från Malmö för, med en ökning med 142 % jämfört med år 2000.

Det största antalet utpendlare från Simrishamn åkte under 2018 till Ystad, 756 pendlare, vilket är en ökning med +72,2 % sedan år 2000. Ystad är också den ort till vilken antalet människor, som pendlar, har ökat mest mellan 2000 och 2018. Procentuellt sett stod Skurup för den största ökningen av utpendlare. Antalet pendlare som arbetar i Stockholm har däremot minskat sedan år 2000.

Generellt så har antalet pendlare ökat med 48,3 % för inpendlare och 40,6 % för utpendlare mellan år 2000 till 2018.

Inpendling till Simrishamn 2018 och förändring i förhållande till år 2000¹

Bostadskommun	Pendlare	Förändring	Tillväxt (%)
Tomelilla	712	101	16,5
Ystad	450	146	48,0
Malmö	121	71	142,0
Sjöbo	118	51	76,1
Kristianstad	117	55	88,7
Lund	53	-1	-1,9
Stockholm	33	16	94,1
Skurup	32	18	128,6
Övriga	336	185	122,5
Totalt	1 972	642	48,3

Utpendling från Simrishamn 2018 och förändring i förhållande till år 2000¹

Bostadskommun	Pendlare	Förändring	Tillväxt (%)
Ystad	756	317	72,2
Tomelilla	563	121	27,4
Malmö	346	144	71,3
Kristianstad	246	50	25,2
Lund	151	24	18,9
Sjöbo	96	40	71,4
Stockholm	72	-10	-12,2
Göteborg	35	18	105,9
Skurup	30	16	114,3
Öresundsreg. (DK)*	25	13	108,3
Landskrona	24	9	60,0
Hässleholm	22	2	10,0
Övriga	319	32	11,1
Totalt	2 528	776	40,6

* data för Öresundspendling avser år 2015.



INPENDLARE 1972
 UTPENDLARE 2528
 VÄG 11
 MEST FREKVENTA
 PENDLINGSDESTINATIONER²

² Pilarnas storleksordning visar på den ungefärliga relationen mellan in- och utpendling för respektive destination (t.ex. större pil till Kristianstad från Simrishamn visar större utpendling snarare än inpendling från den senare till den förra).

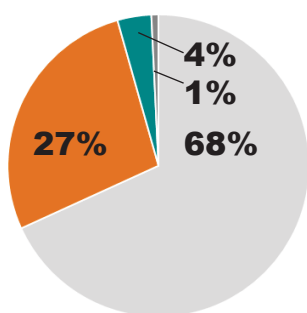
¹ Region Skåne 2020b

DAGENS BOSTADSSITUATION

Under 2018 bestod bostadsbeståndet av sammanlagt 10 176 bostäder, varav småhusen står för cirka 2/3 av den totala mängden bostäder. I kommunen är äganderätter den vanligaste upplåtelseformen, cirka 60 % av bostadsbeståndet består av äganderätter. Mellan 2014 och 2018 byggdes 208 bostäder i kommunen och i genomsnitt har det byggts 51 bostäder per år under de senaste tio åren.

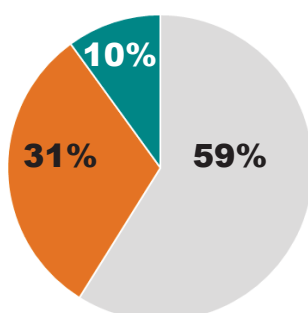
Planberedskapen i kommunen är god och ligger på mer än 800 bygggrätter. Dock är den höga planberedskapen något missvisande då många av tomterna inte bebyggs under lång tid. Till största del omfattas planberedskapen av villor, vilket inte motsvarar behovet på flerbostadshus. Andelen fritidsboenden är hög: cirka 44 % av bostadsbeståndet i kommunen består av fritidshus.

HUSTYPER
2018¹



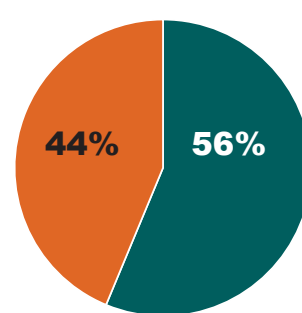
Småhus, 6941 st
Flerbostadshus, 2788, st
Specialbostäder, 370 st
Övriga hus, 77st

UPPLÅTELSEFORMER
2018¹



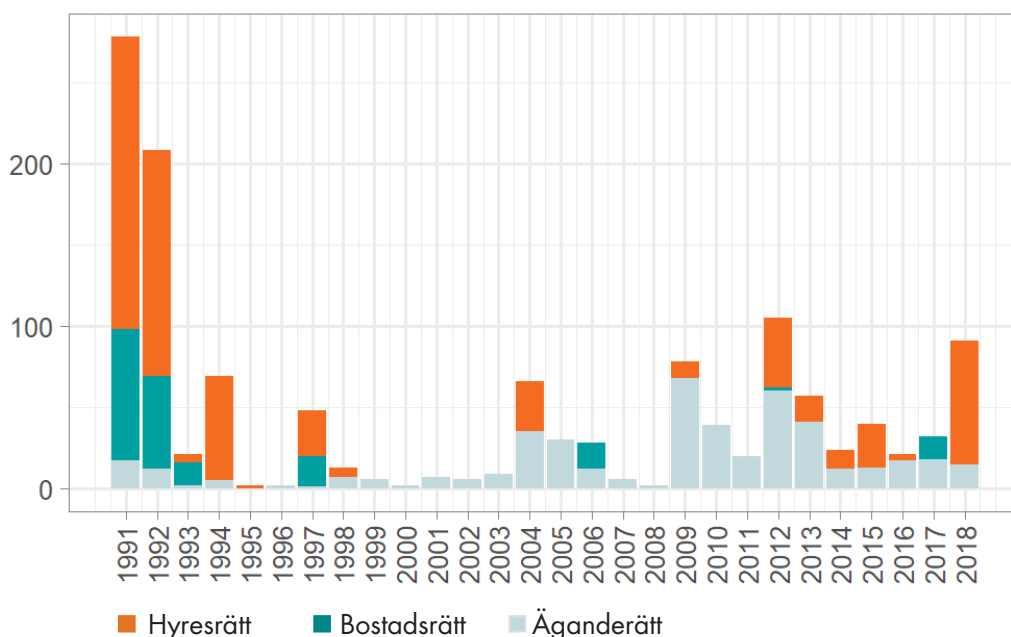
Äganderätt, 5994 st
Hyresrätt, 3164 st
Bostadsrätt, 1018 st

FÖRDELNING PERMANENT-
OCH FRITIDSBOENDE²



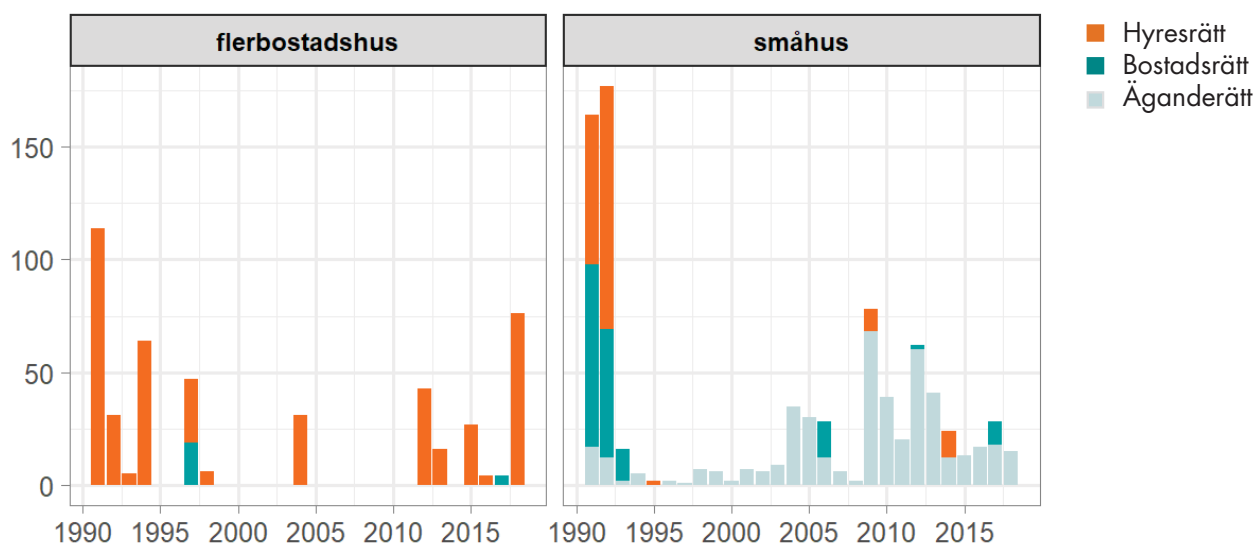
Fritidsboende, 4450 st
Permanent boende, 5726 st

BOSTADSBESTÅNDETS
TILLKOMSTPERIODER 1991–2018¹



¹ Region Skåne 2020b
² Länsstyrelsen 2019

ANTAL NYPRODUCERADE BOSTÄDER EFTER HUSTYP 1991-2018¹



SÄRSKILT BOENDE

Att bo i särskilt boende innebär omvårdnad och service dygnet runt. För att bo i särskilt boende behöver du ha ett stort behov av omvårdnad och service som inte kan tillgodoses av hemtjänst i det egna hemmet. I Simrishamns kommun finns det särskilda boenden i Simrishamn, Skillinge, Hammenhög, Borrby, Sankt Olof och i Kivik. Sammanlagt finns det 271 lägenheter på särskilt boende i kommunen.

TRYGGHETSBOENDE

I en trygghetsbostad kan personer över 70 år bo självständigt med närhet till service och i gemenskap med andra. Trygghetsboenden är vanliga lägenheter där det finns gemensamhetslokal samt en värdinna en viss tid i veckan. I kommunen finns det två trygghetsboenden: Joneberg Merhem i Simrishamn och Lyckan i Gärsnäs.

LSS-BOENDE

Ett LSS-boende är en insats enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Det innebär att bostaden är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsvariationer. Boendet kan vara ett gruppboende, en servicebostad eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet är att människor med funktionsvariationer ska kunna leva och bo så likt andra människor som möjligt. I kommunen finns det sammanlagt åtta LSS-boenden och de är lokaliserade i Simrishamn och i Gärsnäs.



¹ Region Skåne, 2020b

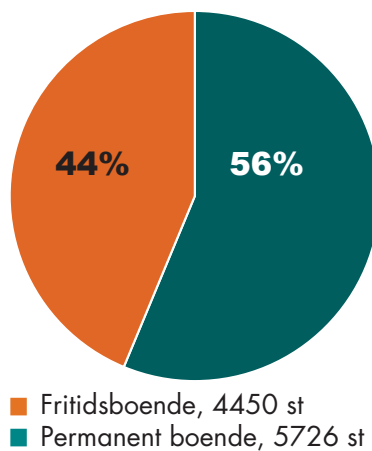
FRITIDSBOENDE

Simrishamns kommun har en hög andel fritidshus jämfört med andra kommuner i Skåne, endast Båstad har fler fritidshus per 1 000 invånare. Antalet fritidshus har under de senaste 20 åren ökat med cirka 1 600 fastigheter och ökningen består av både nybyggnation och konvertering av permanent boende till fritidsboende.

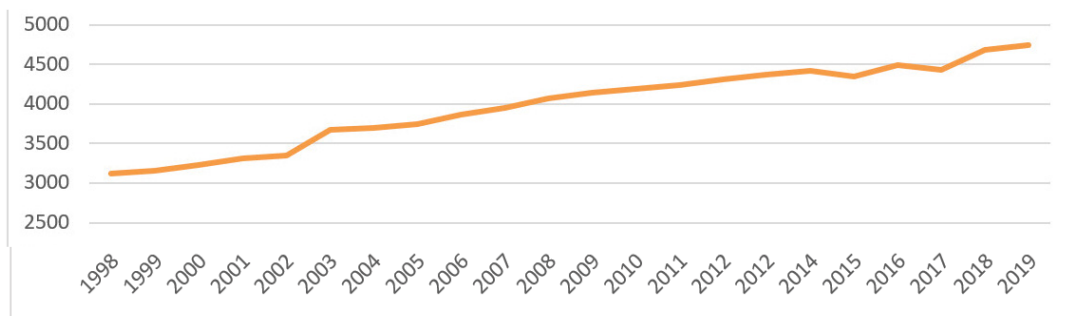
Den höga andelen fritidshus har en stor positiv inverkan på exempelvis handeln i kommunen, men skapar utmaningar på grund av minskade skatteintäkter, ojämn vattenförbrukning under året och minskat underlag för service vid lågsäsong. Andelen fritidshus varierar i kommunens olika delar, men generellt är andelen fritidshus högre i kustbyarna, jämfört med inlandsbyarna.

Efterfrågan på fritidshus är hög och i en nationell undersökning gjord på uppdrag av SBAB rankas Österlen på fjärde plats i Sverige gällande var människor helst önskar att ha ett fritidshus efter Gotland, Stockholms skärgård och Öland.⁴

FÖRDELNING PERMANENT BOENDE/
FRITIDSBOENDE¹



ANTAL FRITIDSBOENDEN I KOMMUNEN
MELLAN 1998–2019²



ANTAL FRITIDSHUS PER 1000 INVÅNARE³

	KOMMUN	FRITIDSHUS ANTAL	FRITIDSHUS PER 1000 INVÅNARE
1	Båstad	4774	319
2	Simrishamn	4450	231
3	Örkelljunga	1263	124
4	Tomelilla	1286	95
5	Höganäs	2011	76

¹ Region Skåne 2020b
² Evidens 2020
³ Länsstyrelsen Skåne 2019
⁴ SBAB 2020

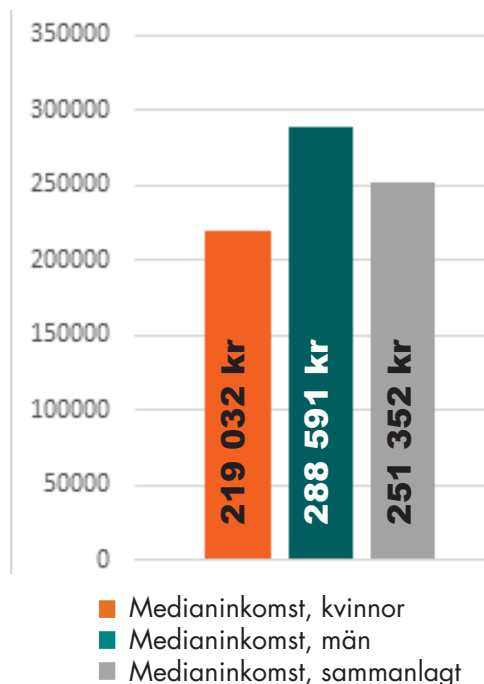
HUSHÅLLENS EKONOMI

MEDIANINKOMST

I kommunen är medianinkomsten något lägre än snittet för Skåne samt något lägre än snittet för riket. Medianinkomsten för män är cirka 289 000 kr och medianinkomsten för kvinnor är cirka 219 000 kr. Kvinnor i kommunen tjänar cirka 70 000 kr mindre än män per år, vilket innebär att den förvärvsarbetade inkomsten för kvinnor är ungefär 3/4 av männens inkomst.

Enligt Region Skånes rapport "Mångfald i Skåne" kan löneskillnaden mellan kvinnor och män till stor del förklaras av att kvinnor och män ofta arbetar inom olika sektorer, i olika yrken och har olika positioner i arbetslivet. Mäns arbete värderas generellt högre och löneskillnaden mellan könen minskar långsamt. Skillnaden i inkomst mellan män och kvinnor finns även på regional och nationell nivå.

MEDIANINKOMST I KOMMUNEN (20+ ÅR), 2019¹



EKONOMINS PÅVERKAN

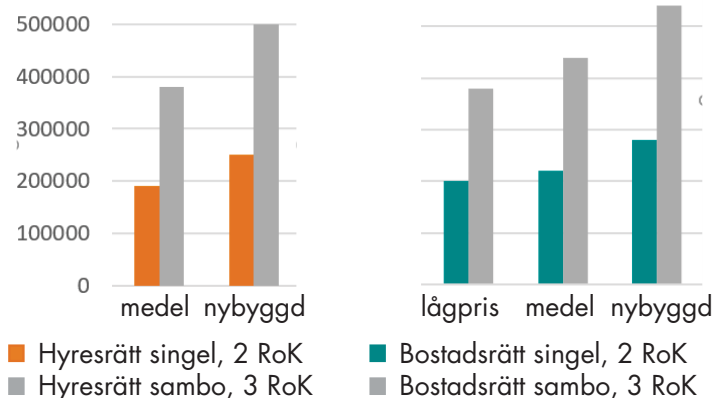
I Region Skånes rapport "Bostadsglappet i Skåne" presenteras inkomstkrav för ensamstående och sammanboende hushåll i kommunen uppdelat efter upplåtelseform samt prisnivå. Statistiken är uppdelad efter två rum och kök (2 RoK) för ensamboende och tre rum och kök (3 RoK) för sammanboende. Om man jämför medianinkomsten för kvinnor och män med statistiken för inkomstkrav så blir det tydligt att kvinnor har sämre förutsättningar på bostadsmarknaden. Enligt statistiken har kvinnor inte samma möjlighet att efterfråga bostadsrätter i samma utsträckning som män, samt att kvinnor generellt har svårt att nå upp till inkomstkraven för nybyggda lägenheter.

EKONOMISK UTMANING

I kommunen är medianinkomsten något lägre än snittet för Skåne samtidigt som hyresnivåerna och småhuspriserna är högre jämfört med Skånes snitt. Den ekonomiska ekvationen blir en utmaning för invånare som försöker ta sig in på bostadsmarknaden samt för ekonomiskt svaga hushåll.



INKOMSTKRAV HYRESRÄTT OCH BOSTADSRÄTT I KOMMUNEN 2020²



¹ SCB 2021a

² Region Skåne och Byggföretagen 2020

PRISUTVECKLING

PRISER FÖR SMÅHUS OCH BOSTADSRÄTTER

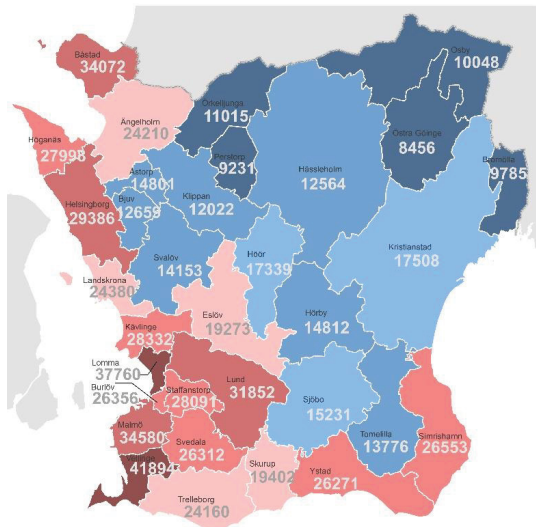
Simrishamn är en attraktiv boende- och besökskommun med högre bostadspriser jämfört med de flesta kommuner i Skåne. Främst kvadratmeterpriset för småhus är högt och i liknande prisklass som Ystad och stora delar av kustkommunerna i västra Skåne. Priserna för bostadsrätter i kommunen var under 2018 betydligt lägre jämfört med priserna för småhus. Detta kan ha flera orsaker, exempelvis ett mindre och äldre bestånd av bostadsrätter samt att fritidsboende inte efterfrågar bostadsrätter i samma utsträckning som småhus. Under

2019 och 2020 har fler bostadsrätter producerats, vilket troligtvis kommer att öka kvadratmeterpriset för bostadsrätter i statistiken.

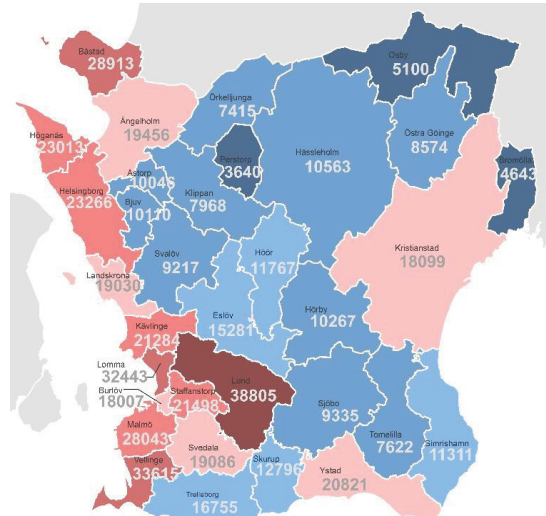
HYRESSÄTTNING

För hyreslägenheter är medelpriserna i Simrishamn högst av alla kommuner i östra Skåne och sjätte högst sett till hela länet. Lägst hyra i Hyresgästföreningens undersökning har Tomelilla, där den genomsnittliga hyran var 1 470 kr billigare än genomsnittshyran i Simrishamns kommun.

PRIS FÖR SMÅHUS 2018, KR/KVM¹



PRIS FÖR BOSTADSRÄTTER 2018, KR/KVM¹



MEDELHYRA PER KOMMUN 2019²

	KOMMUN	MÅNADSHYRA PRIS/KVM	MÅNADSHYRA PRIS 70 KVM
1	Lomma	107 kr	7490 kr
2	Malmö	106 kr	7420 kr
3	Helsingborg	105 kr	7350 kr
4	Staffanstorps	101 kr	7070 kr
5	Lund	99 kr	6930 kr
6	Simrishamn	97 kr	6790 kr
33	Tomelilla	76 kr	5320 kr

¹ Region Skåne och Sveriges Byggindustrier 2020

² Hyresgästföreningen (SCB) 2019

REGIONAL BOSTADSUTVECKLING

ÖKANDE BEFOLKNING

Region Skånes årliga rapport "Hur har det gått för Skåne" visar att Skånes befolkning fortsätter att växa och ökade med 15 663 personer under 2019, vilket ger en årlig befolkningsökning på 1,1 %. Befolkningsökningen berodde till stor del på ett positivt utrikes flyttnetto, vilket är en konsekvens av den stora mängden människor som sökte asyl under hösten 2015. Sammanlagt ökade Skånes befolkning till 1 388 827 invånare under 2019 och fram till år 2028 förväntas Skånes befolkning att öka med ytterligare cirka 100 000 invånare.

NYBYGGNATION I SKÅNE

Varje år producerar Länsstyrelsen Skåne en analys över bostadsmarknaden i Skåne och rapporten "Regional bostadsmarknadsanalys 2020" visar att det under 2019 byggdes 9 155 nya bostäder i Skåne. Trots att det byggdes rekordmånga nya bostäder under året, konstaterar rapporten att det fortfarande återstår flera utmaningar gällande bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar att stärka det regionala perspektivet i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. I rapporten "Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande från 2018", har länsstyrelsen listat en rad framgångsfaktorer för att kommunen ska åstadkomma ett så bra arbete med bostadsförsörjning som möjligt:

- Politisk vilja
- Förvaltningsövergripande analyser
- Intern samverkan mellan förvaltningarna och politik i att lösa hur-frågorna
- Resurser och kompetens
- Samverkan mellan kommunerna inom bostadsmarknadsregionen/delregionen

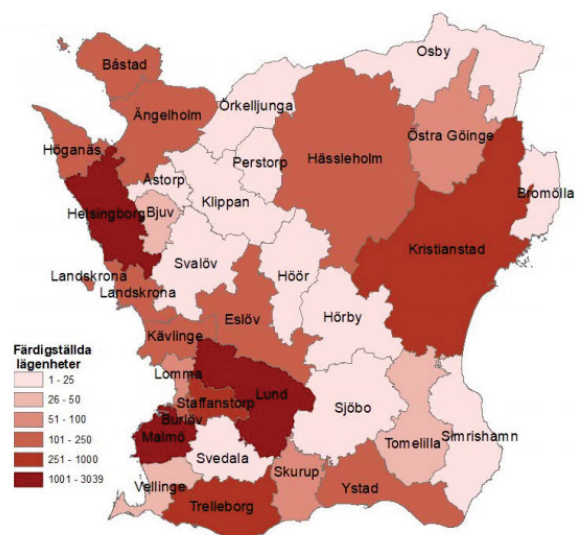
FRAMTIDA BOSTADSBEHOV

I rapporten "Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner 2015" har Länsstyrelsen Skåne beräknat behovet av nya bostäder i länets kommuner fram till år 2030. I rapporten ställs det beräknade bostadsbehovet mot kommunernas planeringsförutsättningar. För hela Skåne bedöms bostadsbehovet uppgå till 6 645 bostäder per år (räknat genom hushållskvoter) eller 7 234 bostäder per år (räknat genom personer per hushåll).

MARKNADSDJUP I SKÅNE

I Region Skånes rapport "Modell för bostadsefterfrågan" presenteras efterfrågan och marknadsdjup för bostäder i Skåne. Med marknadsdjup menas antalet bostäder som hushållen vill och har möjlighet att efterfråga. Enligt beräkningen är marknadsdjupet för bostäder i Skåne 5 900 bostäder, medan behovet av nya bostäder är högre och ligger omkring 6 100 bostäder. Det betyder att den demografiska utvecklingen medför ett högre behov än vad hushållen har råd att efterfråga.

NYBYGGDA LÄGENHETER 2019¹



ORDLISTA

ORDLISTA	
Bostadshus	Byggnad som huvudsakligen innehåller en eller flera bostäder. ¹
Byggrätt	Rättighet knuten till en fastighet att enligt gällande detaljplan uppföra eller bygga till en byggnad. ¹
Detaljplan	Plan genom vilken samhället, efter prövning av vad som är lämpligt, styr hur mark får användas och vilka byggnader och anläggningar som får finnas. ¹
Flerfamiljshus	Byggnad med lägenheter för flera hushåll. ¹
Flerbostadshus	Se flerfamiljshus. ¹
Flyttnetto	Antalet inflyttade minus antalet utfluttade. ³
Fritidshus	Hus som man bor i under semestern och annan fritid. ¹
Marknadsdjup	Hushållens förmåga att utifrån sina inkomster och tillgångar efterfråga bostäder. ⁵
Radhus	Benämning på varje enskilt hus i en rad av tre eller flera med direkt sammanbyggda småhus. ¹
LSS-boende	Ett LSS-boende är en insats enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Det innebär att bostaden är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsvariationer. ²
Kooperativa hyresrätter	Upplåtelseform för en bostad som innebär att en kooperativ hyresgästförening hyr ut lägenheter till medlemmarna i föreningen. ¹
Negativt födelsenetto	När invånarantalet minskar på grund av fler dödsfall än födselar. ³
Planberedskap	Sammanställning av obebyggda fastigheter i detaljplan som möjliggör bostäder. ⁴
Småhus	Friliggande hus med en eller två bostäder, radhus eller kedjehus. ¹
Särskilt boende	En behovsprövad boendeform enligt socialtjänstlagen. ²
Trygghetsboende	Vanliga lägenheter för personer över 70 år där det finns gemensamhetslokal samt en värdinna en viss tid i veckan. ⁴

¹ Nationalencyklopedin

² Boverket

³ Statisticon

⁴ Simrishamns kommun

⁵ Region Skåne och byggföretagen

KÄLLOR

NATIONELLA OCH REGIONALA DOKUMENT

Region Skåne och Sveriges Byggindustrier (2019) Modell för bostadsefterfrågan i Skåne
Region Skåne (2020a) Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne
Region Skåne (2018) Skånes befolkningsprognos år 2018–2027
Region Skåne (2013) Strategier för det flerkärniga Skåne
Tillväxtanalys (2014) Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra? – En forskningsöversikt om de faktorer som skapar boendattraktivitet

STATISTIK OCH ANALYS

Boverket (2019) Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2019
Boverket (2018) Regionala byggbehovsräkningar 2018–2027
Dagens industri (2020) Efter corona krisen – Fler vill jobba hemifrån
Evidens (2021) Bostadsmarknaden för äldre – Rörlighet, preferenser och betalningsvilja
Graffman företagsledning & utveckling AB och NordAnalys AB (u.å.) Analys av in- och utflyttning – Simrishamns kommun
Hyresgästföreningen (2019) Medelhyra per kommun
Karlsson, J. & Ström, A. (2013) In- och utflyttning, Simrishamns kommun 2013, Statistiska institutionen, Lunds universitet, 2013
Karlsson, J. & Ström, A. (2013) In- och utflyttningundersökning, Simrishamns kommun 2013 – En jämförelse med 2011, Statistiska institutionen, Lunds universitet
Länsstyrelsen Skåne (2020) Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020
Länsstyrelsen Skåne (2019) Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2019
Länsstyrelsen Skåne (2017) Omvärldsanalys
Länsstyrelsen Skåne (2015) Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner
Region Skåne (2020b) Näringsliv och arbetsmarknad i Simrishamn
Region Skåne och Byggföretagen (2020) Bostadsglappet i Skåne
Region Skåne (2016) Mångfald i Skåne
SBAB (2020) Var skulle du helst vilja ha ditt fritidshus?
SCB (2021a) Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun 2000 och 2017–2019. Medianinkomst i 2019 års priser
SCB (2021b) Folkmängd i riket, län och kommun 31 december och befolkningsförändringar 2020
SCB (2020a) Kommuner med högst och lägst medelålder, 2019-12-31 jämfört med 2018-12-31
SCB (2020b) Befolkningsstatistik första halvåret 2020
SKR (2018) Vägval för framtiden 3
Statisticon (2019) Befolkningsprognos 2020–2029 Simrishamns kommun – trendbaserad framskrivning

KOMMUNENS EGNA HANDLINGAR OCH DOKUMENT

Simrishamns kommun (2019) Riktlinjer för markanvisningar
Simrishamns kommun (2017) Riktlinjer för exploateringsavtal
Simrishamn kommun (2015) Framtiden – översiktsplan för Simrishamns kommun
Simrishamn kommun (2015) Handlingsplan för hållbar inflyttning

