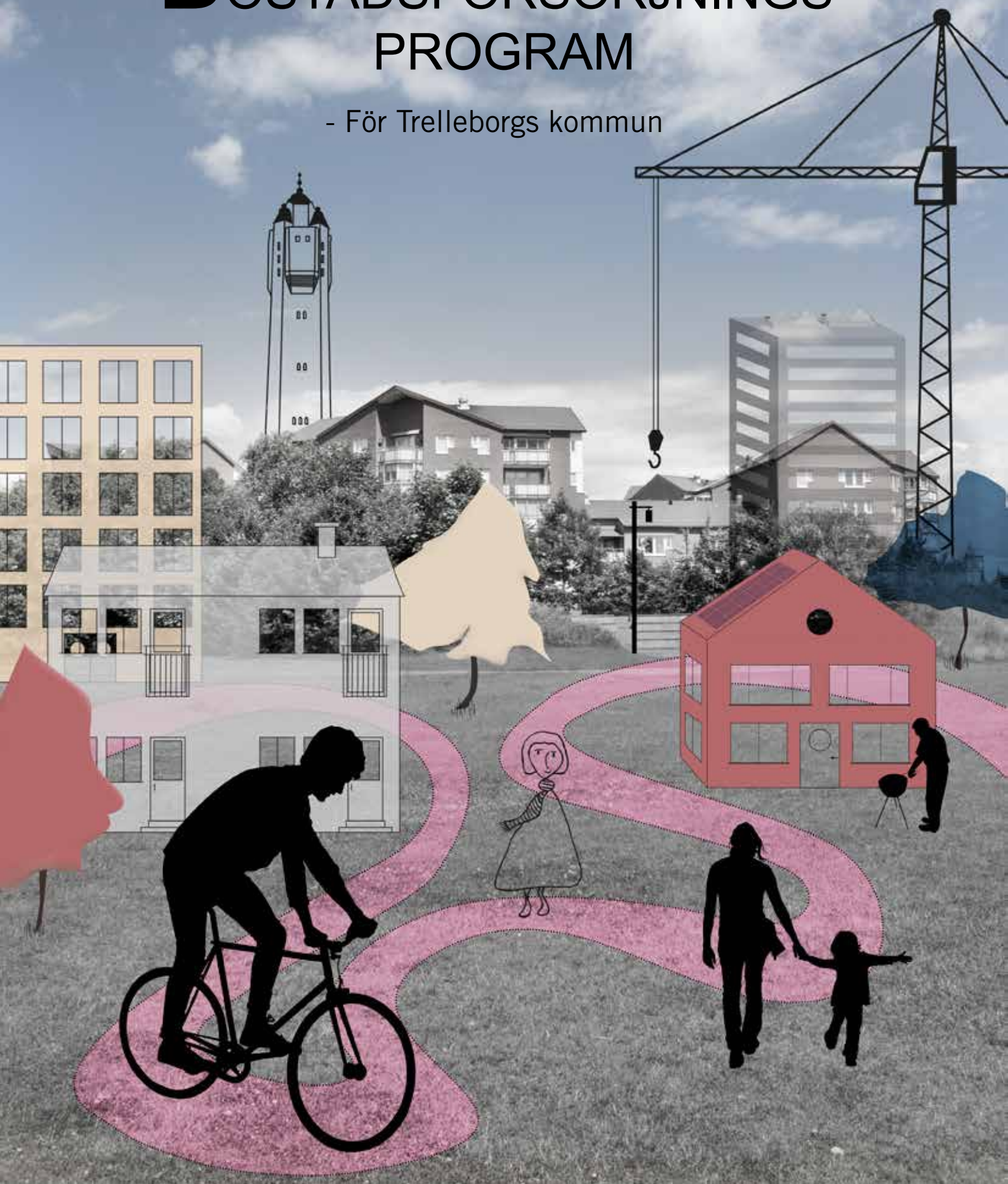




# BOSTADSFÖRSÖRJNINGS- PROGRAM

- För Trelleborgs kommun



## **POLITISK STYRGRUPP**

Torbjörn Karlsson (S)  
Patrik Holmberg (C)  
Emil Samnegård (MP)  
Bertil Larsson (SÖS)  
Mikael Rubin (M)  
Henrik Silfverstolpe (L)  
Helmuth Petersen (SD, insynsplats)  
Birgitta Lanér Sjöström (S)  
Simon Yngve (MP)  
Nils Svensson (M)  
Bert Ekstrand (L)  
Bengt Andersson (SD, insynsplats)

## **LEDNINGSGRUPP**

Fredrik Geijer, Kommundirektör, Kommunledningsförvaltningen  
Rune Brandt, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Kent Naterman, Räddningstjänsten  
Cecilia Lejon, Arbetsmarknadsförvaltningen  
Martin Nilsson, Tekniska förvaltningen  
Erik Lidberg, Serviceförvaltningen  
Jörgen Flink, Kultur- och fritidsförvaltningen  
Lina Wedin-Hansson, Kommunledningsförvaltningen  
Jytte Lindborg, Bildningsförvaltningen  
Annikki Tinmark, Socialförvaltningen  
Mats Linderholm, Kommunledningsförvaltningen

## **TJÄNSTEPERSONER**

Jonas Gustavsson, Planarkitekt och projektledare, Planavdelningen  
Ann-Katrin Sandelius, Stadsarkitekt, Planavdelningen  
Lina Hellström, Planarkitekt, Planavdelningen  
Nina Schwab, Planarkitekt, Planavdelningen

## **KONSULT**

Emilie Ekander, Kommunikatör

## **FOTON**

Nina Schwab  
Emilie Ekander  
Lina Hellström  
Lars Strandberg, Fotograf  
Trelleborgs kommun

## **KARTOR**

Nina Schwab  
Jonas Gustavsson  
Juni Strategi och Analys AB

## **ILLUSTRATIONER**

Nina Schwab

## **LAYOUT**

Nina Schwab



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	5
----------------------	---

INLEDNING .....	6
<b>Varför arbeta med bostadsförsörjning?.....</b>	<b>8</b>
<b>Hur går processen till? .....</b>	<b>9</b>
<b>Trelleborgs kommun .....</b>	<b>10</b>
<b>Staden, orterna och landsbygden .....</b>	<b>11</b>

MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	12
<b>Inriktningsmål för bostadsförsörjning .....</b>	<b>14</b>
<b>Så når vi upp till målen! .....</b>	<b>20</b>
<b>Planer, mål och program .....</b>	<b>28</b>

BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING .....	32
<b>Bostadsbeståndets utveckling för hela kommunen .....</b>	<b>34</b>
<b>Bostadsutvecklingsförslag per delområde .....</b>	<b>38</b>
Bostadsutvecklingsförslag för Trelleborgs stad .....	39
Bostadsutvecklingsförslag för Livskraftiga orter .....	48
Bostadsutvecklingsförslag för Stadsnära landsbygd .....	58

SÄRSKILDA OCH RESURSSVAGA GRUPPERS BEHOV AV BOSTÄDER .....	66
<b>Bostadsförsörjning för olika grupper i befolkningen .....</b>	<b>68</b>
Bostäder för äldre .....	69
Bostäder för unga vuxna och studenter .....	71
Bostäder för personer med funktionsnedsättning .....	72
Bostäder för ensamstående kvinnor med barn .....	73
Bostäder för socialt utsatta grupper .....	74

PLAN- OCH MARKBEREDSKAP .....	78
Obebyggda byggrätter i gällande detaljplaner.....	80
Pågående detaljplaner och planprogram.....	81
Bostäder i kommunens översiktsplaner.....	84
Kommunalt markinnehav .....	85

BILAGOR .....	88
---------------	----

KÄLLOR .....	93
--------------	----



# SAMMANFATTNING

Trelleborg samspelar med sitt omland och har en betydande roll i det flerkärniga Skåne. I närliggande städer finns ett utbud av arbetsplatser, utbildning, kultur och handel som Trelleborgarna nyttjar. Till exempel arbetspendlar en stor andel till tillväxtmotorn Malmö. I utbyte erbjuder Trelleborg unika miljöer och boende. Trelleborg har en omfattande inflyttning både från grannkommuner och från de större städerna i sydvästra Skåne. Viktigt för att denna utveckling ska fortsätta är att kommunen kan erbjuda attraktiva boendemiljöer. Bland annat behöver bostadsutvecklingen ske i goda pendlingslägen och bidra till att stärka service så att den kan behållas och utvecklas.

En annan betydande faktor för kommunens utveckling är bostadsbyggandet. I Trelleborg finns ett underskott på bostäder, vilket på sikt kan skada kommunens utvecklingsmöjligheter. För att möta kommunens växande befolkning behövs en långsiktigt beredskap för att kunna bygga cirka 220-228 bostäder årligen. Som en följd av eftersläpande byggande behöver emellertid utbyggnadstakten vara högre de närmaste åren. För att Trelleborg ska möta behovet och efterfrågan på bostäder för befintliga och nya invånare behöver det i kommunen även finnas en variation av hustyper och upplåtelseformer.

Trelleborg bör bidra till en ökad mångfald i bostadsbeståndet genom en inriktning mot såväl nyproduktion som förändringar i det befintliga beståndet som breddar utbudet i närområdet. Särskild uppmärksamhet måste ägnas arbetet med att underlätta för de grupper som av olika anledningar har svårt att få tillgång till egen bostad.

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och vilka åtgärder som behövs för att nå uppsatta mål. Målen och riktlinjerna kommer att följas upp årligen. I samband med upprättandet av programmet har följande inriktningsmål för bostadsförsörjning tagits fram:

- *Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden*
- *Bostadsbyggandet i kommunen ska öka och bostadsmarknaden ska vara flexibel med ett varierat bostadsutbud för befintliga och nya invånare*
- *Kommunen ska tillsammans med marknadens aktörer erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer*
- *Kommunen ska aktivt verka för att ingen person ska stå utanför bostadsmarknaden*











# INLEDNING

I detta kapitel presenteras en kortfattad introduktion om bostadsförsörjning, arbetsprocessen med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet samt en övergripande beskrivning av Trelleborgs kommun.

# VARFÖR ARBETA MED BOSTADS- FÖRSÖRJNING?

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för kommunens attraktivitet och invånarnas välfärd. Tillgång till bra bostäder i rätt lägen är en nyckelfråga för kommunen när befolkningen växer. Bostaden är även en social rättighet och inte minst en förutsättning för etablering i samhället. För att bidra till Trelleborgs attraktionskraft och skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder jobbar kommunen aktivt med bostadsförsörjning. Bostadsförsörjning handlar om att bostadsbeståndet ska anpassas till medborgarnas behov.

I bostadsförsörjningsprogrammet klargörs kommunens riktlinjer och mål för bostadsbeståndets utveckling. I programmet presenteras på vilket sätt kommunen ska verka för att nå sina mål och hur man vill använda de verktyg som finns till förfogande. Riktlinjerna som tas fram i bostadsförsörjningsprogrammet är vägledande för vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper. Till exempel vilka upplåtelseformer och storlekar på bostäder som behövs i ett visst område.

En förutsättning för att bostadsförsörjningsprogrammet alltid ska vara aktuellt är att programmet aktualiseras när det sker förändringar i kommunen och dess omvärld, såsom demografiska och ekonomiska. För att säkerställa om att riktlinjerna är aktuella framöver kommer bostadsförsörjningsprogrammet att följas upp årligen.

## Lagen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunernas ansvar att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för

planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

## Bakgrund

Det finns redan gällande riktlinjer för bostadsförsörjning i Trelleborgs kommun, vilka antogs av kommunfullmäktige 2016-09-26. Emellertid gav kommunfullmäktige, i samband med antagandet, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att under 2017 omarbeta riktlinjerna för bostadsförsörjning så att de blir ett tydligare planeringsunderlag för kommunens bostadsförsörjning.

## Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska genom politiskt förankrade mål och riktlinjer konkretisera hur behovet och efterfrågan av bostäder ska tillgodoses.



# HUR GÅR ARBETSPROCESSEN TILL?

Arbetsprocessen med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet består av följande steg: uppstart, samråd och antagande.

## Samråd

Samråd är den del av arbetet där syftet är att inhämta synpunkter från kommunmedborgare, myndigheter, organisationer samt internt inom kommunen. Samrådet pågår från den 4 december till den 29 januari.

## Antagande

Efter samrådet behandlas inkomna synpunkter och handlingarna revideras för att därefter kunna antas av kommunfullmäktige under sommaren 2018.

## Intern och extern dialog

En viktig del av arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet är den interna och externa kommunikationen och dialogen med olika målgrupper. För att skapa ett dokument med ett tydligt ägandeskap som ger effekt har det varit betydande att etablera en tydlig dialog med såväl interna som externa aktörer för att i ett tidigt skede identifiera målgrup-

pernas kopplingar till bostadsförsörjning.

## Intern dialog

Under framtagandeprocessen av bostadsförsörjningsprogrammet har djupintervjuer och workshoppar genomförts med representanter från samtliga förvaltningar i kommunen och det kommunala fastighetsbolaget Trelleborgshem. Syftet med det interna arbetet har varit att skapa ägandeskap från början och ta fram mål för bostadsförsörjning som stöttar samtliga förvaltningars operativa och strategiska arbete.

## Extern dialog

Såväl exploatörer som mäklare har djupintervjuats i syfte att ta del av deras uppfattning om bostadsmarknaden i kommunen samt identifiera vad i exploateringsprocessen som kan optimeras för att förbättra kommunens bostadsförsörjning.

Här kan du läsa framtagna bostadsmarknadsanalys och den digitala handlingen av bostadsförsörjningsprogrammet:

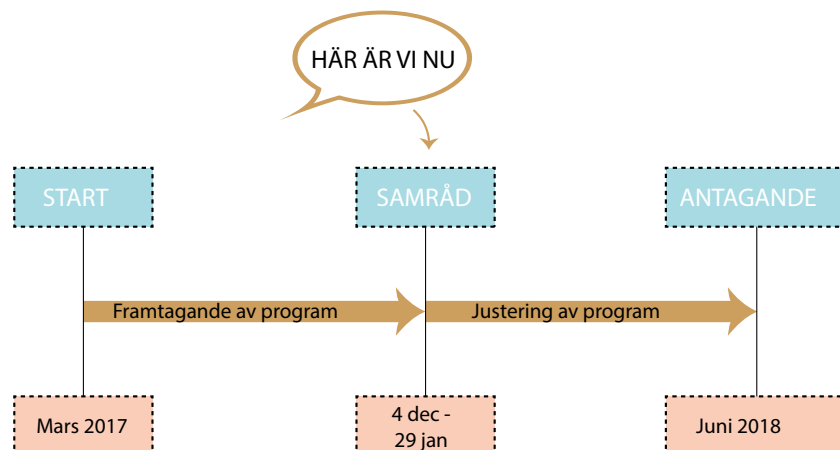
[www.trelleborg.se/bfp2028](http://www.trelleborg.se/bfp2028)

## Hur kan jag påverka innehållet i samrådshandlingen?

Maila dina synpunkter till **bfp2028@trelleborg.se**. Samtliga synpunkter diarieförs och beaktas vid justeringen av handlingen.

## SAMRÅDET PÅGÅR:

4 december - 29 januari





# TRELLEBORGS KOMMUN

Trelleborgs kommun är den sydligaste kommunen i Sverige med ett fördelaktigt geografisk läge nära kusten, jordbrukslandskapet, naturen och större städer. Kommunen består av staden Trelleborg, åtta tätorter, ett stort antal mindre byar och bebyggelse på landsbygden. Större delen av kommunens yta utgörs av landets bästa åkerjord och jordbruksnäringen har bidragit till slättlandskapets utmärkande karaktär.

Pågatåget har medfört att pendlingstiden mellan Trelleborg och Malmö har minskat avsevärt vilket har fört Trelleborg närmre regionen. Goda kommunikationer ger möjlighet till ett attraktivt boende med närhet till regionens utbud av arbete, studier, kultur, natur och kust.

Staden Trelleborg står i startgroparna för att genomföra kommunens största

stadsomvandlingsprojekt någonsin, Kuststad 2025 som kommer få betydelse för hela kommunen och regionen. Projektet består av; Sjöstaden med bostäder, service och mötesplatser, centrumutveckling, ett business center med plats för färjeincheckning och företagande samt ringväg och ny hamnin fart.

## **Trelleborg växer!**

Trelleborgs kommun har sedan flera år en positiv befolkningsutveckling. Mellan 2007 och 2016 växte befolkningen med 7 procent. Befolkningssökningen beror på positiv inflyttning till kommunen, både från utlandet och inrikes. Senaste åren är det särskilt inflyttning från andra kommuner inom regionen som har ökat. Viktiga tillväxtfaktorer är kommunens goda kommunikationer och närhet till arbetsmarknaden i Malmö och Lund.

I kommunen bor 44 472 personer (31 augusti 2017) och 29 673 av dessa bor i staden Trelleborg (2016). Befolkningsmässigt är Trelleborgs kommun Skånes sjunde största kommun. Kommunen har som mål att nå 50 000 invånare 2028, vilket innebär en befolkningstillväxt på cirka 1,14% per år. Senaste årets (2016) befolkningstillväxt var emellertid betydligt högre än den, utifrån befolkningsmålet, förväntade ökningen. Den goda tillväxten har även hållit i sig under de två första kvartalen 2017.

## **Befolkningssammansättning**

Kommunen har en lägre andel unga än Skåne i stort, men andelen invånare i åldrarna 20-64 är högre. Andelen invånare i Trelleborgs kommun i åldrarna 65 och äldre är likvärdig med Skånes.



# STADEN, ORTERNA OCH LANDSBYGDEN

En majoritet (strax under 70 procent) av kommunens invånare bor i Trelleborgs stad, vilket bidrar till att staden har en särpräglad roll i kommunen. Staden har haft en god befolkningsutveckling senaste tio åren och står för den största befolkningstillväxten inom kommunen. Endast det senaste året har Trelleborgs stad växt med över 350 invånare.

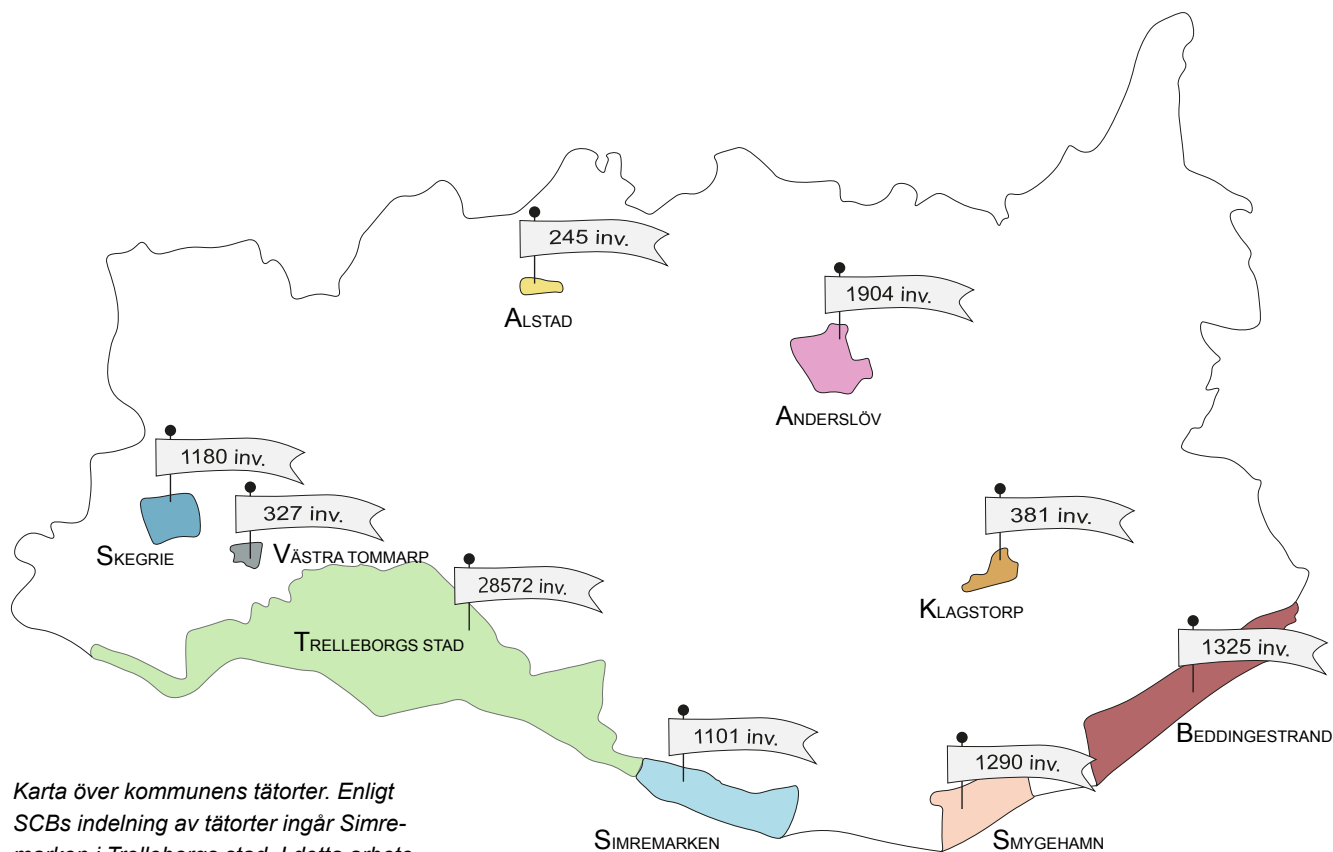
Utanför staden är Anderslöv den största tätorten med strax under 2 000 invånare och Anderslöv har haft en liknande procentuell befolkningsutveckling som Trelleborgs stad. De tätorter som har haft den största

procentuella befolkningsutvecklingen senaste tio åren är emellertid Skegrie och Västra Tommarp, 47 procent respektive 57 procent. Övriga tätorter har haft en mer blygsam befolkningssökning.

På landsbygden är befolkningen relativt jämnt fördelad. Landsbygden har haft en positiv befolkningsutveckling flera år bakåt. Senaste tio åren är det särskilt landsbygdens västra halva som har haft den högsta befolkningssökningen.

Befolkningssammansättningen skiljer sig åt i kommunen. Åldersgruppernas

fördelning i Trelleborgs stad förhåller sig väl till kommunsnittet. Skegrie och Västra Tommarp har en förhållandevis stor andel barn och unga medan Smygehamn och Beddingestrand däremot har en betydligt mindre andel barn och istället en betydligt större andel personer i åldrarna 65 år och äldre. Mellan landsbygdens olika delar är befolkningssammansättningen relativt likartad. Landsbygdens sydöstra del har en större andel personer i åldrarna 65 och äldre, men skillnaden till andra delar är tämligen liten.



Karta över kommunens tätorter. Enligt SCBs indelning av tätorter ingår Simremarken i Trelleborgs stad. I detta arbete har kommunen valt att särskilja dessa.







# MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I detta kapitel presenteras kommunens inriktningsmål för bostadsförsörjning och hur kommunen planerar att nå de uppsatta målen. Kapitlet behandlar även vilka relevanta nationella, regionala och kommunala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

# INRIKTNINGSMÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Fyra förslag till inriktningsmål för bostadsförsörjning har tagits fram i samband med bostadsförsörjningsprogrammet. Inriktningsmålen visar på Trelleborgs kommuns målsättning för bostadsförsörjning.

Utgångspunkter vid framtagandet av inriktningsmålen har varit nationella och regionala mål, kommunens övergripande strategiska inriktning samt de identifierade förutsättningar som styr bostadsbehoven och bostadsmarknaden i kommunen. För varje enskilt inriktningsmål har även en målbild tagits fram som mer specifikt beskriver det läge som kommunen vill uppnå (se sida 16-19).

Inriktningsmålen har samma tidshorisont som kommunens befolkningsmål, det vill säga fram till 2028. Nedan presenteras målen tillsammans med en beskrivande text.

## **Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden**

Trelleborg samspelar med sitt omland. I närliggande städer och kommuner finns ett utbud av arbetsplatser, utbildning, kultur och

handel som Trelleborgarna nyttjar. Bland annat arbetar cirka hälften av kommunens förvärvsarbete i en annan kommun än sin egen. I utbyte erbjuder Trelleborg unika miljöer och boende.

Kommunens befolkningsökning beror på positiv inflyttning till kommunen, både från utlandet och inrikes. Inrikesinflyttningen sker i huvudsak från andra kommuner i regionen och till stor del från Malmö, men även en betydande andel är från grannkommunerna. Det är således tydligt att Trelleborgs kommun ingår i en regional bostadsmarknad och att bostadsmarknaden i Trelleborg bör ses i ett större delregionalt sammanhang. För att kommunens goda utveckling ska fortsätta behöver fler känna till de unika boendemiljöer som Trelleborg kan erbjuda.

## **Bostadsbyggandet i kommunen ska öka och bostadsmarknaden ska vara flexibel med ett varierat bostadsutbud för befintliga och nya invånare**

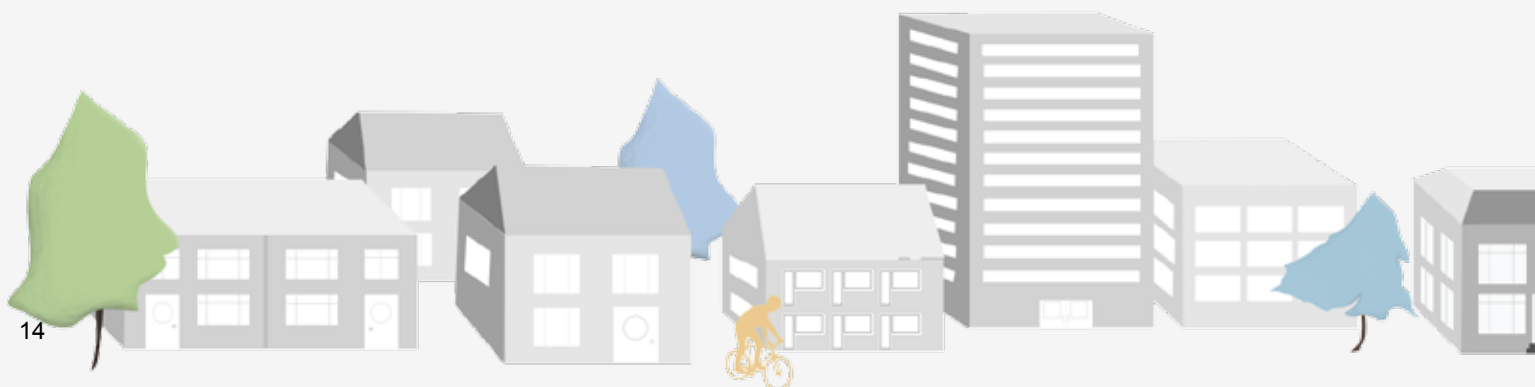
Idag kännetecknas bostadssituationen i kommunen av ett underskott av bostäder (se sida 34). För att möta

kommunens växande befolkning är det viktigt att det byggs tillräckligt med nya bostäder med god kvalitet i olika prisklasser som kan efterfrågas av olika grupper av kommunens invånare. För att underlätta byggande krävs en kontinuerlig öppen dialog mellan kommun och aktörer, samt en lokal förankring och stolthet över byggandet bland befintliga invånare. Det har sålts ett flertal nyproduktionsprojekt med god säljtakt i kommunen vilket visar att marknaden finns här.

För många är det önskvärt att kunna bo kvar i närområdet även när behoven förändras. För att skapa delområden och tätorter som är attraktiva och som har förutsättningar att präglas av en god social sammanhållning samt en ökad rörlighet behöver bostadsutbudet ha en stor bredd i hela kommunen. Det behövs en blandning flerbostadshus och olika former av småhus. Därutöver är även en variation av olika bostadsstorlekar och olika typer av upplåtelseformer betydande.

### **Inriktningsmål**

Inriktningsmål anger vägval och riktning för kommunens långsiktiga utveckling. Inriktningsmål är av en generell karaktär.





**Kommunen ska tillsammans med marknadens aktörer erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer**

Arbete med att understödja ett hållbart och attraktivt boende och en hållbar livsstil är viktigt. För att bostadsutvecklingen ska bidra till en mer hållbar utveckling är det betydande att det vid nyproduktion eftersträvas hållbara lösningar samt att bostadsutvecklingen gynnar befintlig kollektivtrafik och närservice.

Den årliga nyproduktionen kommer emellertid alltid bara stå för cirka en procent av bostadsbeståndet i kommunen. Ska bostadsmarknaden i Trelleborg fungera väl och kunna erbjuda tillräckligt många attraktiva bostäder är det således även avgörande att på olika sätt kunna behålla och utveckla kvaliteterna i de befintliga bostadskvarteren och säkerställa att alla stadsdelar uppfattas som intressanta boendemiljöer för kommunens befolkning. Det innebär att kommunen behöver rikta ett ökat fokus på samverkan med fastighetsägarna, men även bidra med kommunala satsningar i kommunens olika delar. En utmaning gällande det ordinarie beståndet är till exempel att majoriteten av kommunens flerbostadshus inte är tillgänglighetsanpassade och saknar hiss.

**Kommunen ska aktivt verka för att ingen person ska stå utanför bostadsmarknaden**

Den enskilt viktigaste åtgärden för att underlätta för den enskilde att skaffa sig sin första bostad i kommunen är att det totala bostadsutbudet ökar. Bristen på bostäder är särskilt kännbart för de grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid i bostadskön, fast inkomst eller referenser. För vissa grupper kommer emellertid inte endast ett ökat bostadsbyggande bidra till att de får tillgång till en god bostad. För att kommunens alla invånare ska få tillträde till bostadsmarknaden behövs mer riktade och långsiktiga insatser.



# KOMMUNEN SKA VARA ETT ATTRAKTIVT VAL PÅ DEN REGIONALA BOSTADSMARKNADEN

## Målbild:

Trelleborg är en attraktiv boendekommun för både befintliga och nya invånare. Trelleborgs kommun är en regional kärna och drar nytta av sitt geografiska läge. Med sitt starka regionala varumärke och tydliga identitet och profilering är kommunen en attraktiv inflyttningskommun. Värdena av att bo och verka i Trelleborg är tydliga, vilket, utöver en ökad befolkning, har bidragit till att fler företag har etablerat sig i kommunen och att turismen har ökat. Kommunens attraktionskraft främjar regionens utveckling och tillväxt.



# BOSTADSBYGGANDET I KOMMUNEN SKA ÖKA OCH BOSTADSMARKNADEN SKA VARA FLEXIBEL MED ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD FÖR BEFINTLIGA OCH NYA INVÅNARE

## Målbild:

Trelleborgs kommun har en variation av hustyper och upplåtelseformer som möter behovet och efterfrågan på bostäder hos människor som befinner sig i olika faser av livet, har olika preferenser och olika ekonomiska förutsättningar. Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område har skapat levande och attraktiva livsmiljöer, ökat rörligheten på bostadsmarknaden, motverkat boendesegregation samt bidragit till kommunens attraktionskraft. Tillsammans med bostadsmarknadens aktörer arbetar Trelleborgs kommun så att bostadsbyggandet ska främja befolkningsökningen.



# KOMMUNEN SKA TILLSAMMANS MED MARKNADENS AKTÖRER ERBJUDA ATTRAKTIVA OCH HÅLLBARA BOENDEMILJÖER

## Målbild:

Trelleborgs kommuns invånare har tillgång till en attraktiv boendemiljö av god kvalitet som utgår från platsens förutsättningar. Boendemiljöer i kommunen har utvecklats och formats utifrån människors behov samt främjar socialt, ekonomisk och ekologiskt långsiktig hållbarhet, såsom trygghet, tillgänglighet, god hälsa, klimatanpassning, integration, jämlikhet och trivsel.





# KOMMUNEN SKA AKTIVT VERKA FÖR ATT INGEN PERSON SKA STÅ UTANFÖR BOSTADSMARKNADEN

## Målbild:

Vägarna in på bostadsmarknaden är fler och trösklarna har sänkts. Genom långsiktiga strategier har ekonomiskt svaga och socialt utsatta grupper som tidigare har haft svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden nu tillträde till den.





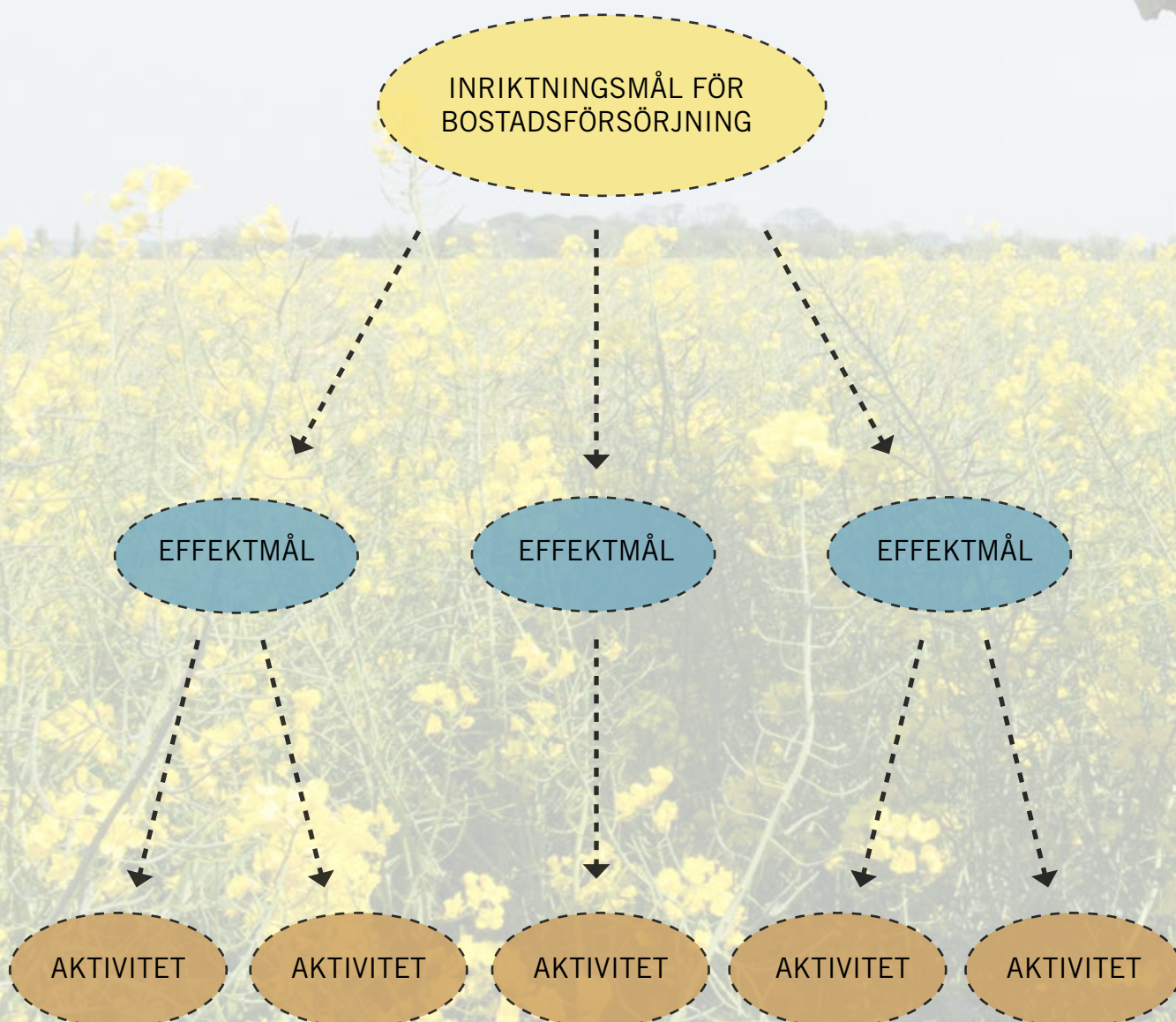
# SÅ NÅR VI UPP TILL MÅLEN!

Inriktningsmålen anger vägvalen och rikningen för kommunens långsiktiga utveckling och är av en övergripande karaktär. För att precisera dessa ytterligare har så kallade effektmål tagits fram för respektive inriktningsmål. Dessa knyter an till inriktningsmålen, vilka de ska bidra till att

realisera i form av tydligare "delmål", samt visar på den förändring eller det önskade tillstånd som kommunen vill uppnå.

För respektive effektmål har konkreta aktiviteter tagits fram, dessa står för den handling som behöver genomför-

as för att bidra till att uppnå uppsatt effektmål. Både effektmålen och aktiviteterna kommer att följas upp årligen. På kommande sidor presenteras aktiviteterna tillsammans med förslag till effektmål.





# KOMMUNEN SKA VARA ETT ATTRAKTIVT VAL PÅ DEN REGIONALA BOSTADSMARKNADEN

- Effektmål: Kommunens positionering på den regionala bostadsmarknaden ska bli starkare

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Definiera vilka de attraktiva värdena är för en potentiell ny kommuninvånare	Kommunledningsförvaltningen	2018	Kvalitativ och kvantitativ analys.  I arbetet identifieras vilka värden kommunen ska sända ut och hur kommunen särskiljer sig från andra kommuner i regionen.
Revidering av befintlig varumärkesplattform	Kommunledningsförvaltningen	2019	Kompletera varumärkesplattformen med en handlingsplan (mål, aktiviteter och indikatorer).



# BOSTADSBYGGGANDET I KOMMUNEN SKA ÖKA OCH BOSTADSMARKNADEN SKA VARA FLEXIBEL MED ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD FÖR BEFINTLIGA OCH NYA INVÅNARE

- Effektmål: Kommunen ska stimulera en ökad variation av hustyper och upplåtelseformer

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Utreda förtättningsmöjligheter inom Trelleborgs stad med särskilt fokus på att möjliggöra en större variation av bostadstyper och upplåtelseformer	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2019	I samråd med Tekniska förvaltningen och Kommunledningsförvaltningen.
Revidering av riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal	Tekniska förvaltningen	2018	
Ta fram rutiner för exploateringsprocessen	Tekniska förvaltningen	2018	
Studera barn/elevsammansättningen i kommunen	Bildningsförvaltningen	2019	Studien ska bidra till utökad kunskap om barn- och elevsammansättningen i kommunen, vilket utifrån perspektiv som områdets befolkningsstruktur och social hållbarhet, är ett viktigt framtida underlag vid planering av bostäder.

- Effektmål: Aktörer på bygg- och bostadsmarknaden ska uppfatta att de har goda kontakter med kommunen

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Bjuda in till kvalitativa möten och dialoger med exploatörer	Samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen	Löpande	Större informationsmöten såväl som enskilda möten.
Ta fram rutiner för exploateringsprocessen	Tekniska förvaltningen	2018	

- Effektmål: Kommunens planberedskap ska vara god

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Arbeta med att få fram outnyttjade byggrätter till tomtkön	Tekniska förvaltningen	Löpande	
Tydliga motiv kopplat till Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan ska definieras i samband med planprioriteringen som sker två gånger om året	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Löpande	
Framtagande av en strategi för digital marknadsföring av kommunala och privata exploateringsområden som är planlagda eller under planläggning	Tekniska förvaltningen	2019	I samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunledningsförvaltningen  Även möjliggöra för privatpersoner att inkomma med önskemål gällande framtida boende, till exempel genom en webbenkät.

- Effektmål: Det kommunala markinnehavet ska förvaltas långsiktigt och anpassas i enlighet med den strategiska planeringen

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Ta fram en markpolicy	Tekniska förvaltningen	2018	I markpolicyn klargör kommunen bland annat hur man ska gå tillväga för att bedriva strategiska markförvärv.



# KOMMUNEN SKA TILLSAMMANS MED MARKNADENS AKTÖRER ERBJUDA ATTRAKTIVA OCH HÅLLBARA BOENDEMILJÖER

- Effektmål: Kommunen och marknadens aktörer ska tillse att tillgängligheten ökar i bostadsbeståndet

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Uppföljning av rådgivning och tillsyn vad gäller hiss och ventilation	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Löpande	
Ta fram lättillgänglig information om tillgänglighetskrav vid ny- och ombyggnad samt om enkelt avhjälpna hinder	Kommunledningsförvaltningen	2018	Belysa de byggbestämmelser som ska garantera att ett bostadshus blir tillgängligt och användbart för alla.  I samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Effektmål: Kommunens kunskap om kommuninvånarnas närhet till grönområden ska öka

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Definiera grönområde som begrepp vad gäller kvalitet och kvantitet	Kommunledningsförvaltningen	2018	I samråd med Tekniska förvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen.
Inventera boendes närhet till befintliga grönområden	Kommunledningsförvaltningen	2018	Gäller så kallade övriga gröna ytor, parker och lekplatser är redan inventerade.  I samråd med Tekniska förvaltningen .

- Effektmål: Huvuddelen av nya bostäder för kommuninvånarna ska finnas nära service och kollektivtrafik.

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Prioritera planläggning för bostäder så att de stärker befintlig service och kollektivtrafik	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Löpande	



- Effektmål: Boendemiljöer i ny- och ombyggnationer ska vara av hög kvalitet och hållbara lösningar ska tillämpas

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Definiera vad som är hög-kvalitativa boendemiljöer	Samhällsbyggnadsförvaltningen	2018	
Sätta konkreta mål för boendemiljöer i planprogram, detaljplaner och bygglov	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Löpande	
Sätta konkreta mål för hållbarhetslösningar i respektive projekt	Tekniska förvaltningen	Löpande	Styrs vid anvisningsprocessen.  I samråd med Kommunledningsförvaltningen.

- Effektmål: Kommunen ska verka för att konstnärlig utsmyckning beaktas i större omfattning i ny- och ombyggnationer av boendemiljöer

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Samverka med kulturföreningar och lokala konstutövare för att skapa "Lokal" konst i byggprojekt	Kultur- och fritidsförvaltningen	2019	
Definiera i vilka exploateringsprojekt där det i kalkylen ska finnas utrymme för konstnärlig utsmyckning	Tekniska förvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen	2019	

# KOMMUNEN SKA AKTIVT VERKA FÖR ATT INGEN PERSON SKA STÅ UTANFÖR BOSTADSMARKNADEN

- Effektmål: Antalet kommunala andrahandskontrakt som leder till ett första-handskontrakt ska öka

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Öka samarbetet med lokala hyresvärdar	Arbetsmarknadsförvaltningen, Socialförvaltningen	2019	Erhålla kontakter och underlag till matchning mellan hyresgäst och hyresvärd.
Sökande, som har behovet, ska erbjudas aktiva bostadsplaneringar	Arbetsmarknadsförvaltningen, Socialförvaltningen	Löpande	I bostadsplaneringar ingår systematiska insatser och uppföljningar tillsammans med den sökande så att den sökande tillslut ska avslutas mot ett eget kontrakt.
Kontakt ska initieras med hyresvärd för övertag av kontrakt när det bedöms vara aktuellt	Socialförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen	Löpande	
Utarbeta en gemensam rutin och checklista för arbetet med kommunala andrahandskontrakt	Arbetsmarknadsförvaltningen, Socialförvaltningen	2018	

- Effektmål: Antalet avhysningar ska minska

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Stärka det förebyggande bosociala arbetet	AB Trelleborgshem, Socialförvaltningen och Arbetsmarknadsförvaltningen	2019	<p>Ökat samarbete mellan förvaltningarna och det allmännyttiga bolaget kring det bosociala arbetet.</p> <p>Det förebyggande arbetet inbegriper även samhandling med privata fastighetsägare.</p> <p>Inledningsvis identifiera hur behovet av insatser ser ut.</p>

- Effektmål: Tillgången på bostäder för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden ska öka

AKTIVITET	ANSVAR	TIDPLAN	BESKRIVNING/ KOMMENTAR
Utreda möjligheten att ta fram fler ungdomsbostäder och studentlägenheter i Trelleborg	AB Trelleborgshem	2018	I samråd med Kommunledningsförvaltningen.
Utreda hur kommunens allmännyttiga bolag på lämpligaste sätt kan användas för att bidra till att kommunens bostadsförsörjningsansvar säkerställs	Kommunledningsförvaltningen	2018	
Öka samarbetet med lokala hyresvärdar	Arbetsmarknadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Serviceförvaltningen	2019	Identifiera fler boendelösningar och boendeformer.
Kartlägga det framtida behovet av bostäder (antal, storlek, läge)	Socialförvaltningen	2018	Behov av lägenheter för kommunal andrahandsuthyrning, särskilt boende och LSS-boende.  Serviceförvaltningen kan bistå med stöd, råd och verktyg för att analysera och kartlägga behov.



# PLANER, MÅL OCH PROGRAM

## KOMMUNENS STYRDOKUMENT

### Kommunens strategiska inriktning

Trelleborgs kommuns övergripande mål är livskvalitet, delaktighet, hållbarhet och arbete. Till dessa har kommunfullmäktige tagit fram strategiska inriktningsmål. De strategiska inriktningsmål som har tydligast koppling till bostadsförsörjning är:

- *Trelleborgs kommun ska vara en attraktiv kommun för nyetablering*
- *Byggandet ska stärka kommunens ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhet*
- *Kommuninvånare ska vara trygga*
- *Kommuninvånare ska ha goda levnadsvanor*
- *Kommuninvånare ska i livets alla skeden kunna få likvärdigt stöd*

Inriktningsmålen (se sida 14-15) som har tagits fram i samband med detta bostadsförsörjningsprogram är inriktningsmål för fokusområdet bostadsförsörjning, således är de en ytterligare precisering av kommunens strategiska inriktningsmål.

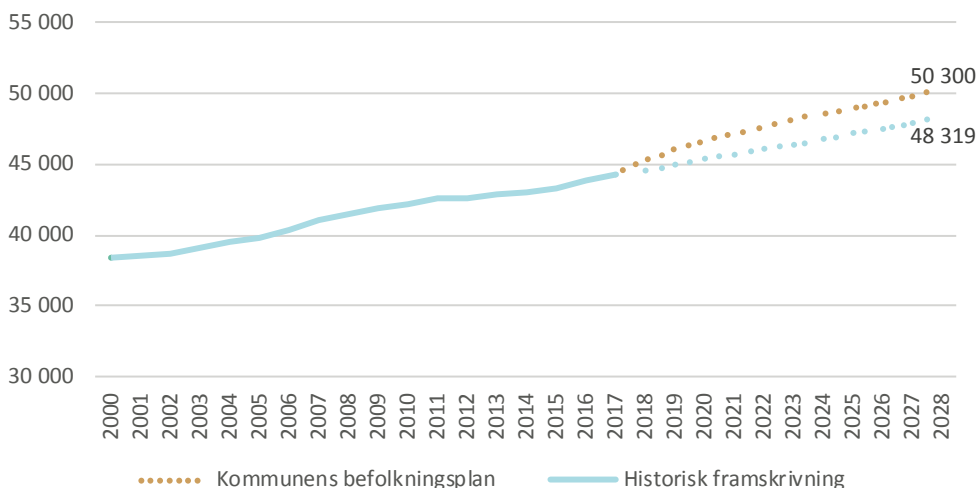
### Befolkningsmål och fördelningsprincip

I Trelleborgs kommun har kommunfullmäktige antagit ett befolkningsmål som innebär att kommunen ska ha 50 000 invånare år 2028. Den nya befolkningstillväxten ska fördelas enligt principen 75 procent i Trelleborgs stad och 25 procent utanför. Detta innebär en befolkningsökning med cirka 6 000 nya invånare och att 4 500 av dessa bosätter sig i staden och 1 500 utanför.

Tillväxttakten i kommunens befolkningsmål är högre än Trelleborgs historiska tillväxttakt (se diagrammet nedan). Senaste årens befolknings-tillväxt, särskilt 2016 och första två kvartalen 2017, har emellertid varit högre än den, utifrån befolknings-målet, förväntade ökningen och betydligt högre än den historiska framskrivningen. Det är huvudsakligen inflyttning från andra kommuner i regionen som har ökat, vilket tyder på att Trelleborgs kommun har blivit ett attraktivare val på den regionala

bostadsmarknaden.

För att bibehålla denna höga tillväxttakt behöver kommunen erbjuda mer än tillräckligt med bostäder. Trelleborgs kommun måste lyftas upp som ett mycket attraktivt alternativ i Skåne-regionen. Bland annat behöver barnomsorg och äldreomsorg säkras, de nya bostadsområdena måste bli attraktiva och marknadsföras, arbetsplatser måste finnas inom ett pendlingsavstånd samt behöver handel och service behållas och utvecklas. Kommunens framtagna inriktningsmål för bostadsförsörjning syftar till att verka för detta (se sida 14-19 samt effektmål och aktiviteter på föregående sidor).



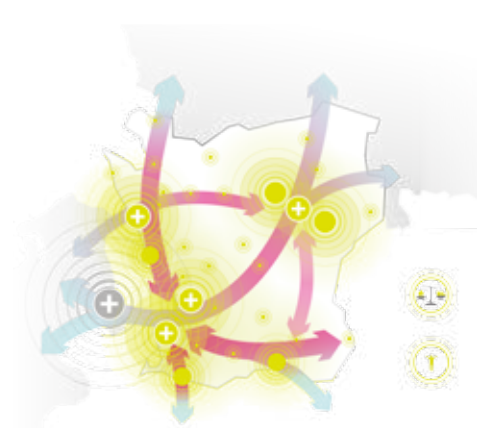
# FRAMTIDENS TRELLEBORG

- Översiktsplan för orter och landsbygd 2028



## Pågående arbete med ny översiktsplan

Parallellt med bostadsförsörjningsprogrammet upprättas en ny översiktsplan, *Framtiden Trelleborg - översiktsplan för orter och landsbygd 2028*. En översiktsplan uttrycker kommunens långsiktiga och strategiska vilja för mark-, vatten- och bebyggelseutveckling samt hur befintlig bebyggelse ska användas, utvecklas eller bevaras.



## Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Trelleborgs kommun antogs 2010. 2014 antogs den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025, som då ersatte Översiktsplan 2010 för staden. Parallellt med bostadsförsörjningsprogrammet upprättas en ny översiktsplan för orterna och landsbygden. När den nya översiktsplanen vinner laga kraft upphör den kommunomfattande översiktsplanen från 2010 formellt att gälla.

En översiktsplan uttrycker kommunens långsiktiga och strategiska vilja för mark-, vatten- och bebyggelseutveckling samt hur befintlig bebyggelse ska användas, utvecklas eller bevaras. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett viktigt underlag till översiktsplanen. Genom att ta fram båda dokumenten parallellt finns det stora möjligheter att samordna dem. Bostadsförsörjningsprogrammet kommer vara vägledande för bedömningar i översiktsplanen gällande bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt synliggör det behov av förändringar som kan behöva ske inom den arealplanering som görs i översiktsplanen. Se sida 84-85 för en vidare beskrivning av kommunens översiktsplaner.

## REGIONALA PLANER, MÅL OCH PROGRAM

### *Det öppna Skåne 2030 (2014)*

Skånes regionala utvecklingsstrategi innehåller mål och strategier för Skånes utveckling fram till 2030. Den övergripande målbilden är ett öppet och välkomnande Skåne - en innovativ region med flerkärnig karaktär och goda kommunikationer. Det öppna Skåne ska vara en internationell, dynamisk och attraktiv plats med hög livskvalitet. Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur.

Följande fem prioriterade ställningstaganden pekas ut. Skåne ska:

- *erbjuda framtidstro och livskvalitet*
- *bli en stark hållbar tillväxtmotor*
- *dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur*
- *utveckla morgondagens välfärdstjänster*
- *bli globalt attraktiv.*

Strategier som rör samhällsbyggande och bostadsförsörjning handlar om ökad tillgänglighet, att satsa på de regionala kärnorna, att stärka stad och landsbygd samt utveckla samspelet dem emellan och nå en hållbar och resurseffektiv utveckling. Enligt den regionala utvecklingsstrategin ska det i Skåne fram till 2030 ha byggts 6 000 bostäder per år i olika storlekar, typer och upplåtelseformer för att matcha en årlig befolkningstillväxt om en procent.

### **Strukturbild för Skåne (2013)**

För att utveckla samverkan mellan regionens kommuner har Region Skåne arbetat fram en strukturbild för Skåne. Fokus ligger på fysisk planering på en regional skala. Syftet är att koppla samman den regionala skalan och kommunernas översiktliga planering. Dessa antogs 2013 och syftar till att visa på hur långsiktigt hållbara och effektiva fysiska strukturer i Skåne kan skapas fram till 2030. Dess fem centrala strategiområden är:

- *Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortsstrukturen.*
- *Stärka tillgängligheten och bind 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.*

### **MalmöLundregionen**

Trelleborgs kommun ingår även i den expansiva MalmöLundregionen. I regionen bor drygt hälften av Skånes invånare inom ett område som en-

dast utgör 20 procent av Skånes yta.

MalmöLundregionen är ett samarbete mellan kommunerna Malmö, Lund, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge. Samarbetet grundas i gemensamma strategiska frågor och behovet av mellankommunal samverkan.

Under 2016 togs en gemensam strukturplan fram som syftar till att ge stöd i prioriteringar inom fysisk planering och infrastruktur. Strukturplanen är ett verktyg genom målbild, strategier, ställningstaganden och kartor för att gemensamt ta tag i regionens utmaningar och stärka en fortsatt positiv utveckling.

### **Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne (2017)**

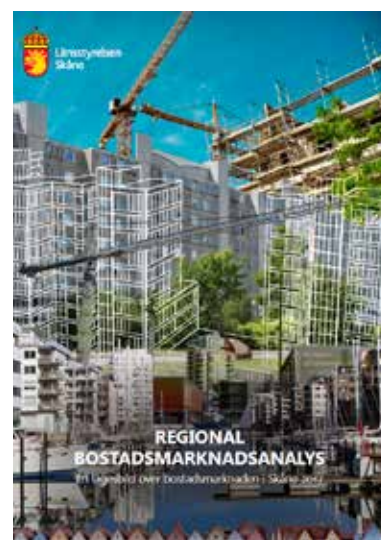
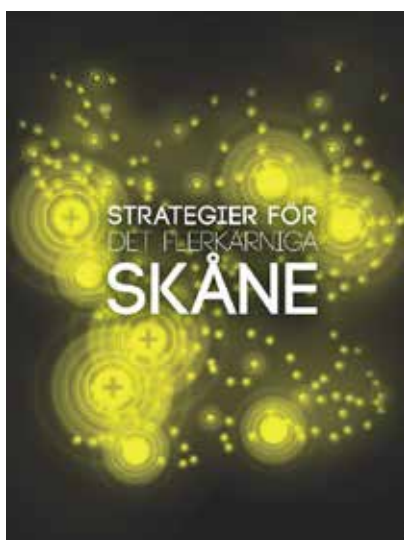
Länsstyrelsen gör årligen en bostadsmarknadsanalys för Skåne. I *Bostadsmarknadsanalysen för Skåne 2017* redovisar Länsstyrelsen den dialog kring bostadsförsörjning som man har fört med kommunerna under året. De generella slutsatserna är att det finns ett fortsatt stort bostadsbehov. Det byggs mer än på väldigt länge, men det räcker inte

för att hämta in det som förlorades under det decennium (från 2005 och framåt) då efterfrågan på bostäder var större än tillgången, eller för att möta den rekordstora inflyttningen till Skåne. Men nya förutsättningar har gjort att många kommuner gått in i nya och innovativa arbetssätt och samarbeten inom kommunen.

Länsstyrelsen menar att det finns en stor potential i att utnyttja det befintliga beståndet på ett bättre sätt. Kommunerna behöver utöka sin kunskap om vem som flyttar var och hur flyttrörelserna påverkar utnyttjandet av bostadsbeståndet i kommunen.

Enligt länsstyrelsen står länet inför följande stora bostadssociala utmaningar:

- *bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor*
- *låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare (som ofta har låga boendekostnader),*
- *svårigheter att tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet,*
- *svårigheter att tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt.*





## NATIONELLA MÅL

Regeringens mål för boende och byggande är:

*Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.*

### Bostadsmarknad

Det övergripande nationella målet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

### Byggande

Behovet av nya bostäder för de närmaste tio åren i Sverige, fram till 2025, bedöms enligt boverket vara 710 000 stycken. En större del av dessa, 440 000, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder.

## NÄRLIGGANDE KOMMUNERS MÅL

Närliggande och större kommuner till Trelleborg i sydvästra Skåne är; Vellinge, Svedala, Skurup, Lund och Malmö. Nedan följer en kort beskrivning om respektive kommuns ambitioner för bostadsbyggande.

### Vellinge

Har som mål att verka för att det under perioden 2015-2025 byggs ca 2 250 (lägsta scenario) till 3 250 (högsta scenario) nya bostäder, eller ca 225-325 bostäder om året.

### Svedala

Planerar i översiktsplanen för 150 bostäder per år under de första fyra åren för att därefter planera för 75 bostäder per år på längre sikt.

### Skurup

Har som mål att växa från cirka 15 500 invånare (2016) till 18 000 invånare år 2030.

### Lund

Har som mål att bygga 1 200 bostäder per år och 2016 påbörjades 1 100.

### Malmö

Behov av cirka 25 500 nya bostäder under perioden 2016-2026, cirka 2 300 bostäder per år. Under 2016 påbörjades över 3 100 bostäder, vilket var dubbelt så många bostäder än kommunens genomsnitt de senaste tio åren.









# BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING

I detta kapitel beskrivs förslag på bostadsbeståndets utveckling för kommunen i stort och för dess olika delområden.



# BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING FÖR HELA KOMMUNEN

## HUR MÅNGA NYA BOSTÄDER BEHÖVS?

Bostadsbyggandet i Trelleborgs kommun har de senaste 15 åren varit mindre än vad befolkningsökningen har motiverat. Sedan 2001 beräknas det ha byggts cirka 675 för få bostäder i kommunen (cirka 50 bostäder/år). Underskottet på bostäder har varit särskilt stort senaste fyra åren (2013-2016).

Den relativt stora ökningen av 20-24-åringar mellan 2007-2013 (cirka 700 personer) har bidragit till att Trelleborg även fått ett större beräknat bostadsunderskott inom åldersgruppen unga vuxna de senaste åren. Många inom denna grupp har ofrivilligt tvingats bo kvar hemma (se sida 71, *Boende för unga vuxna och studenter*). Den ökade invandringen till Trelleborgs kommun har även bidragit till att de ekonomiskt svaga hushållen har växt och att behoven av hyreskontrakt ökat.

### Bostadsbyggnadsbehovet

Vid beräkning av det framtida behovet av antalet nya bostäder finns det flera aspekter att beakta. Till exempel

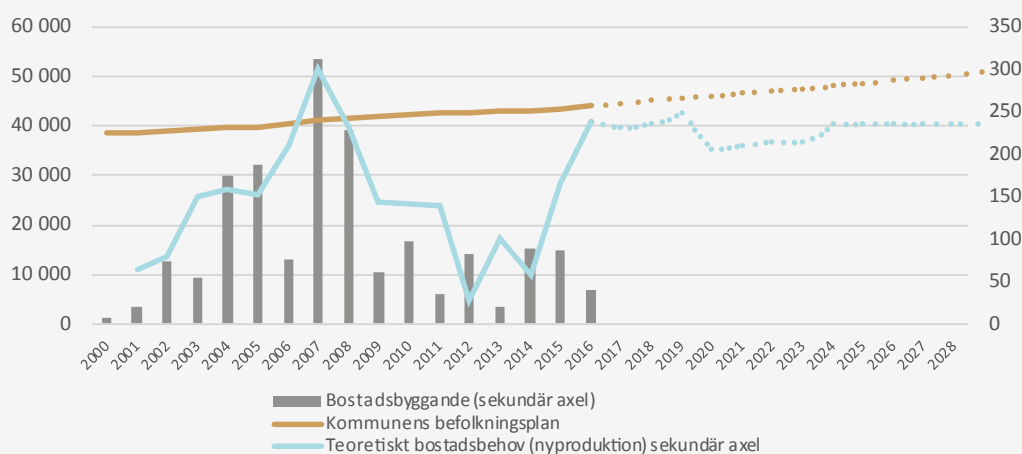
ger nettoinflyttning, och därmed ett ökat antal hushåll, en direkt effekt på behovet medan födelseöverskott inte har lika omedelbara effekter. Samtidigt påverkar även förändringar i hushållsstorlekar och omsättning i det befintliga bostadsbeståndet hur stort behovet av nya bostäder blir.

Trelleborg har som mål att kommunen ska nå 50 000 invånare år 2028. I huvudsak kommer befolkningsökning bero på ett positivt flyttnetto, det vill säga att fler personer flyttar in än ut från kommunen. Detta betyder att kommunens befolkningsökning huvudsakligen kommer att innebära ett omgående behov av bostäder.

I Trelleborgs kommun bor det i genomsnitt 2,25 personer per hushåll. Hushållsstorleken har varit relativt konstant och endast ökat med 0,03 personer senaste 10 åren. Liknande marginell förändring av den genomsnittliga hushållsstorleken går att skönja på nationell nivå. Därför är det sannolikt att det i kommunen även framöver kommer att bo cirka 2,25 personer per hushåll i det befintliga bostadsbeståndet.

Utöver hushållsstorleken i det befintliga beståndet behöver även den förväntade hushållsstorleken i nyproducerade bostäder beaktas vid beräkning av behovet. Uppskattningsvis kommer majoriteten av den kommande nyproduktionen i kommunen bestå av flerbostadshus (cirka två tredjedelar). Då nyproduktion ligger på en högre prisnivå än det befintliga beståndet, kommer inflyttarna hit i högre grad bestå av två personer (två ekonomier). Förväntade hushållsstorlekar för nyproducerade bostäder är 2,1 personer per hushåll för flerbostadshus (rikets snitt) samt 2,5 personer per hushåll i småhusen. Om två tredjedelar av de nya bostäderna utgörs av flerbostadshus ger detta ett viktat genomsnitt på 2,236 personer/hushåll (avrundas till 2,24).

Utifrån ovan redovisade förutsättningar blir det uppskattade bostadsbyggnadsbehovet i kommunen cirka 2 600-2 700 nya bostäder till år 2028, vilket motsvarar cirka 220-228 bostäder per år. Som en följd av eftersläpande byggande behöver dock utbyggnadstakten vara högre de närmaste åren.



Diagrammet visar beräknat bostadsbehov och kommunens färdigställda bostäder 2001-2016.

### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen har i sin rapport *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner (2015)* bedömt att det i Trelleborgs kommun behöver tillkomma 182-198 bostäder per år fram till 2030 för att möta bostadsbehoven. Länsstyrelsen har beräknat antalet bostäder utifrån hushållskvoter och personer per hushåll. Trelleborgs kommuns beräknade bostadsbygg- nadsbehov ligger över länsstyrelsens bedömning av behovet. Bland annat beror detta på att ökningen av antalet flyktingar till Trelleborgs kommun inte har beaktats i länsstyrelsens befolk- ningsprognos samt att Trelleborgs kommun generellt tror på en högre befolkningstillväxt.

### **Fördelning av bostäder**

Enligt kommunens fördelningsprincip ska 75 procent av befolkningsökning- en ske i Trelleborgs stad och således minst lika stor andel av bostadsbyg- gandet. Resterande 25 procent ska ske utanför staden. En fördelning av bostäder enligt denna princip innebär cirka 2 025 nya bostäder i staden och 675 utanför.

### **OLIKA GRUPPERS FÖRUTSÄTT- NINGAR PÅVERKAR BEHOVET AV BOSTÄDER**

Vilken typ av bostad som efterfrågas på en plats avspeglas av hur ålders- strukturen ser ut bland dem som sö- ker bostad, vilken livsfas de befinner sig i och hur deras behov ser ut.

### **Framtida stora åldersgrupper i Trelleborgs kommun**

I modern tid finns ett antal stora barnkullar; 1920-, 1940-, 1960-, 1990 och 2010-talisterna. Dessa barnkullar styr mycket av stadsplaneringen då deras behov får ett stort genomslag. Därutöver påverkar invandring till viss del den framtida åldersstrukturen, i Trelleborg har detta bland annat bi- dragit till att den stora åldersgruppen 90-talister har blivit ännu större.

Framöver förväntas antalet äldre att öka i Trelleborgs kommun. Samtidigt väntas även antalet barnfamiljer att växa relativt kraftigt. De framtida stora åldersgrupperna i kommunen förväntas vara:

#### **Seniorer 70+**

Gruppen söker ofta anpassade/ särskilda boenden nära service i tät- orterna och centralorten. Utmaningen idag är emellertid att få dem att vilja lämna sin befintliga bostad. Vid flytt är viktiga boendekvaliteter mindre bo- stadsyta, tillgänglighet, balkong och minskat ansvar för underhåll. Grup- pen flyttar främst lokalt och efterfrå- gar ofta hyresrätter.

#### **Villasäljare 55+**

Överlag har många 60-talister god ekonomi och de kan sälja sin villa och få en hög kontantinsats. Vid flytt söker de generellt behagfulla boen- dekvaliteter så som närhet till vatten/ utsikt över vatten, centralt och mer bekymmerslöst boende. Här kan särskilt tätorterna utmed kusten, nya Sjöstaden och andra centrala lägen tillfredsställa behovet.

### **Barnfamiljer**

Efterfrågar vanligtvis småhus (villa/ rad/par/kedjehus) i flera olika pris- klasser i såväl nyproduktion som genom det befintliga småhusbestån- det som delar av 60- och 40-talis- ter förväntas lämna. Inflyttning till kommunen är som störst inom denna grupp

### **Unga vuxna**

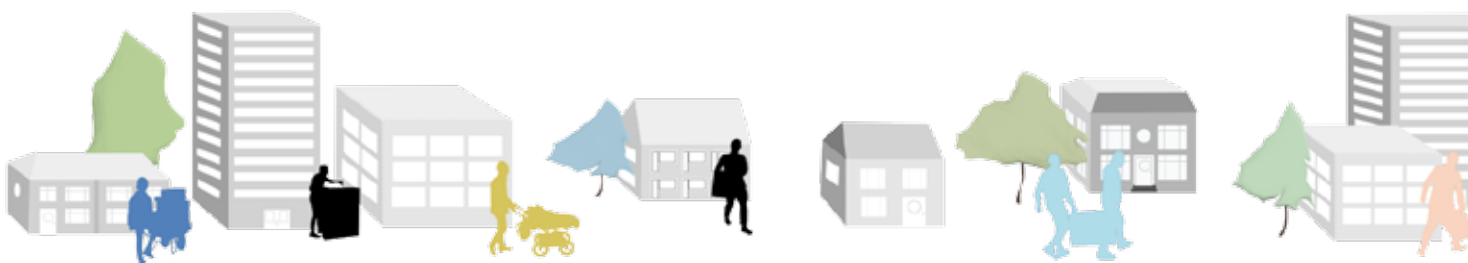
Det finns i kommunen ett underskott på lägenheter för unga vuxna, vilket beror på ett generellt underskott av små lägenheter och lägenheter rik- tade mot ungdomar. Detta eftersom unga vuxna som letar efter sitt första boende efterfrågar små lägenhe- ter med låg hyra. När de kommer i familjebildande ålder söker de istället efter en större bostad. Utflyttning från kommunen är hög inom denna grupp, dock indikerar befolkningsstatistiken att utflyttningen har minskat under de senaste åren.

### **Särskilda och resurssvaga grup- per**

Grupper som behöver uppmärksam- mas särskilt är ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funk- tionsnedsättning, äldre, asylsökande, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar, nyanlända, kvinnor i behov av skyddat boende samt övriga ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden. Dessa grupper behandlas separat under kapitel *Särskilda och resurssvaga gruppers behov av bostäder (sida 68 och framåt)*.

### **Läs även!**

Rapporten *Bostadsmarknads- och byggbehovsanalys, Trelleborg* för en mer djupgående analys av bostadsmarknaden i Trelleborgs kommun





Flyttkedjor är även viktigt för kommunens resurssvaga grupper. För dessa grupper är hyresrätt den dominerande upplåtelseformen. Då nyproducerade lägenheter vanligtvis ligger på en betydligt högre prisnivå än lägenheter i befintliga beståndet har resurssvaga grupper svårt att konkurrera om dessa även om de upplåts med hyresrätt. Genom flyttningar kan istället mindre och äldre lägenheter med en lägre prisnivå frigöras i det ordinarie bostadsbeståndet.

Den enskilt viktigaste faktorn för att ge upphov till flyttkedjor är att öka bostadsbyggandet. Så länge kommunen har ett underskott av bostäder i kombination med ett positivt flyttnetto är risken stor att nyproduktionen inte kommer ge upphov till flyttkedjor som resulterar i att äldre och/eller billiga lägenheter kommer de ekonomiskt svaga grupperna till del. Om inga särskilda insatser görs är det istället

sannolikt att även de kommer disponeras av resursstarkare grupper

En annan viktig aspekt för att ge upphov till fler flyttningar i bostadsbeståndet är att anpassa bostadsproduktionen efter olika gruppers behov samt genom att utbudet av bostäder kompletteras och breddas inom kommunens olika delområden. Att många äldre bor kvar i villor med bristande tillgänglighet hänger samman med höga flyttskatter samt att boendekostnaderna många gånger ökar vid en flytt till en lägenhet, men även på grund av att utbudet i många fall inte är tillräckligt anpassat. För att denna grupp ska välja att ta det steget måste attraktiva lägenheter stå till förfogande.

Under *Bostadsutvecklingsförslag per delområde* på kommande sidor har målgruppers behov/efterfrågan på bostäder och flyttkedjor beaktats,

det vill säga hur kommunen på bästa sätt kan erbjuda rätt sorts bostäder för målgruppen på varje geografiskt område och för att omflyttningen i kommunen ska optimeras.

### **Hustyper/boendeformer**

#### **Småhus**

Till småhus hör fristående villor, radhus, kedjehus och parhus.

#### **Flerbostadshus**

Flerbostadshus är bostadshus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter, där lägenheter ligger ovanpå varandra.

### **Upplåtelseformer**

#### **Hyresrätt**

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt

#### **Bostadsrätt**

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet.

#### **Äganderätt**

Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet - innebär att man själv äger sin bostad.



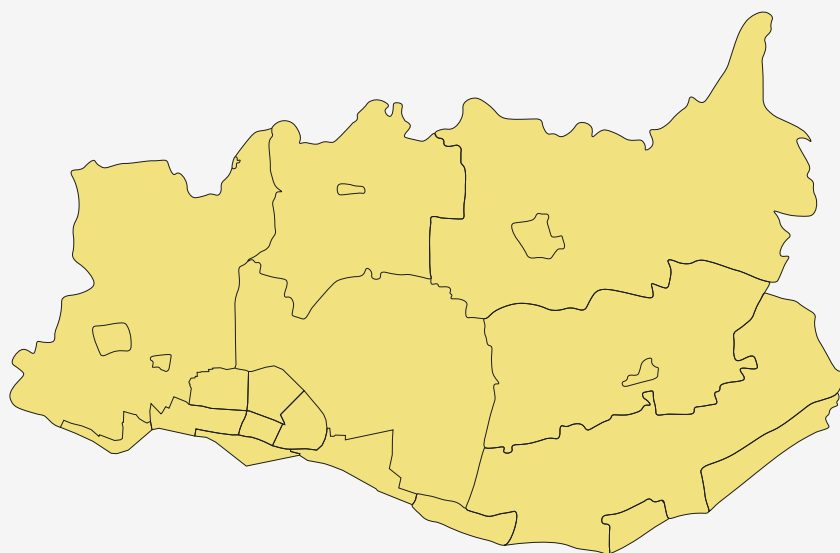
# BOSTADSUTVECKLINGSFÖRSLAG PER DELOMRÅDE

Bostadsbehoven skiljer sig åt i kommunen. Påverkande faktorer är bland annat bostadsbeståndets sammansättning och åldersstruktur.

För att tydliggöra vilka utmaningar och möjligheter som de olika kommundelarna står inför har Trelleborgs kommun delats in i relevanta geografiskt avgränsade områden.

I denna del kommer förslag till bostadsutveckling för respektive delområde presenteras. I förslagen sammanfattas delområdenas utmaningar och möjligheter, struktur, efterfrågan och rekommendationer vad gäller bostadsutveckling. Rekommendationerna syftar till att stärka området i sig men även göra kommunen mer attraktiv som helhet.

Se rapporten *Bostadsmarknads- och byggbehovsanalys, Trelleborg* för en mer djupgående analys av delområdenas bostadsmarknader. Se även bilaga 1 i detta program för ytterligare statistik om kommunen och varje enskilt delområde samt sida 80-84 för gällande och pågående detaljplaner i kommunen.



## *Delområdenas geografiska avgränsning*

*Valet av geografiska delområden utgår från deras geografiska förutsättningar, men för att förenkla insamlingen av data har den geografiska indelningen anpassats utifrån SCB:s nyko-områden (Nyckelkods-systemet).*



# BOSTADSUTVECKLINGSFÖRSLAG FÖR TRELLEBORGS STAD

## KORT INTRODUKTION OM BOSTADSMARKNADEN

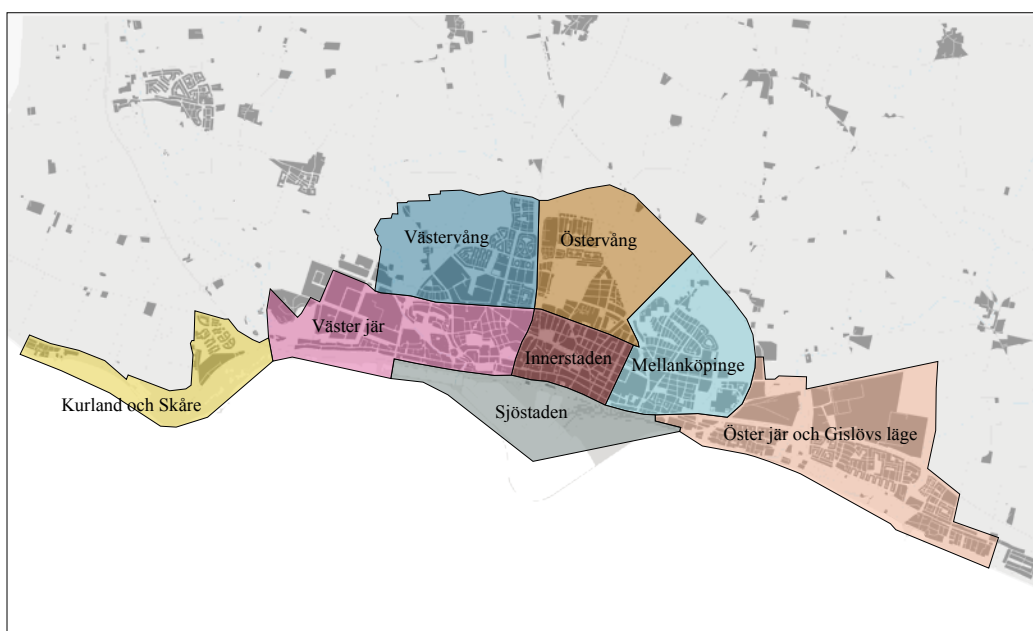
I Trelleborgs stad är den största andelen av befolkningen mellan 40-64 år och åldersstrukturen är relativt jämn mellan stadens olika delområden.

57 % av stadens bostadsbestånd består av flerbostadshus, 39 % av småhus och resterande 3 % av specialbostäder. Andelen flerbostadshus är som störst i innerstaden på nästan 80 % medan det i områdena Kurland

och Skåre samt Öster jär och Gislövs läge i princip endast finns småhus. Specialbostäderna återfinns till största del i områdena Innerstaden och Mellanköpinge.

Andelen hyresrätter är som störst i område Väster jär, Innerstaden och Mellanköpinge medan det är övervägande bostadsrätter i Västervång och Östervång.

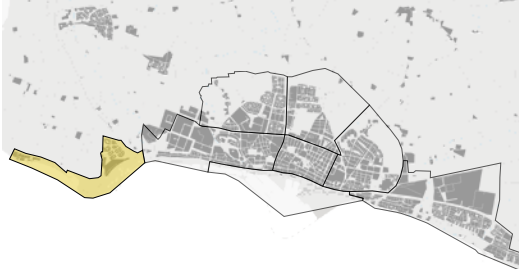
Prisutvecklingen för bostadsrätter har varit som högst i området Kurland och Skåre (årlig prisökning på 16 %). Högst genomsnittlig prisnivå för flerbostadshus har emellertid området Öster jär och Gislövs läge. För småhus har prisutvecklingen varit som högst i Kurland och Skåre samt Östervång. Kurland och Skåre är även det område med högst prisnivå för småhus.



## SAMMANFATTNING AV MÅLGRUPPER OCH I HUVUDSAK FÖRESLAGEN HUSTYP PER DELOMRÅDE

GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				HUSTYP	
	Unga vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Småhus	Flerbostadshus
Kurland och Skåre		x		x	x	x
Väster jär		x	x		x	x
Västervång		x		x	x	x
Östervång		x		x	x	x
Innerstaden	x	x	x			x
Mellanköpinge		x	x	x	x	x
Sjöstaden	x	x	x	x		x
Öster jär och Gislövs läge		x		x	x	x





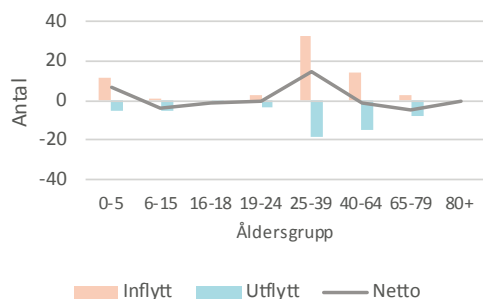
# KURLAND OCH SKÅRE

1 690 INVÅNARE (2016)

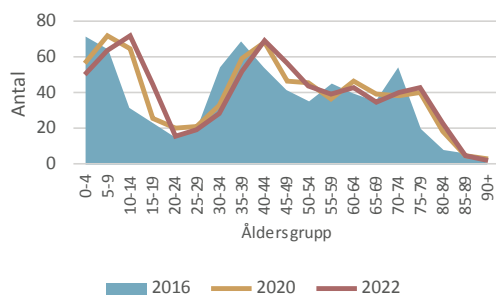
+ 403 inv.  
SENASTE 10 ÅREN



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Av stadens delområden har området Kurland och Skåre lägst antal invånare. Området har i jämförelse med de andra områdena en högre andel småbarnsfamiljer, och sett till flyttrömmarna är det framförallt dessa som flyttar till området. Antalet pensionärer utgör även en relativt stor andel av befolkningen. En utmaning framöver är en åldrande befolkning samt att de barn som bor här idag när snart skolålder. En möjlighet för området att locka till sig nya invånare är exempelvis närheten till havet, landet och stadskärnan.

### Bebyggelsestruktur

Kurland och Skåre består huvudsakligen av småhus, varav en majoritet (55 %) är byggda efter år 2000. Utöver småhus finns 30 stycken bostadsrättslägenheter i de norra delarna av området, upp mot E6:an.

### Efterfrågan

För småhus har området både en hög prisnivå och hög prisutveckling i jämförelse med andra geografiska delområden i Trelleborgs kommun. För småhus har området Kurland och Skåre de högsta genomsnittspriserna i centralorten. För bostadsrättslägenheter har både prisnivån och utvecklingen varit hög. Det tyder på en hög efterfrågan och betalningsvilja för småhus i området, men även för bostadsrättslägenheter.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Idag är det framförallt småbarnsfamiljer som bor i området, vilka till stor del är den målgrupp som lockas hit. Bland annat lockar möjligheten att bo nära andra barnfamiljer, samt till både natur och stadskärnan.

Sett till prisnivåerna är efterfrågan hög på både småhus och bostadsrättslägenheter. Vid möjlig framtida utbyggnad i området rekommenderas en blandad bebyggelse med både småhus och låga flerbostadshus med något större lägenhetstyper. Äldre invånare i området kommer troligtvis komma att behöva anpassade boenden inom samma område med närhet till exempelvis barn och barnbarn, samt kvaliteter som Trelleborgs golfklubb och kusten. Lämpliga boendeformer är i så fall tillgänglighetsanpassade flerbostadshus och seniorboenden.

### Boendekvaliteter

**Barnfamiljer:** Säkra kommunikationer till/från skolor, barnomsorg och trygghet

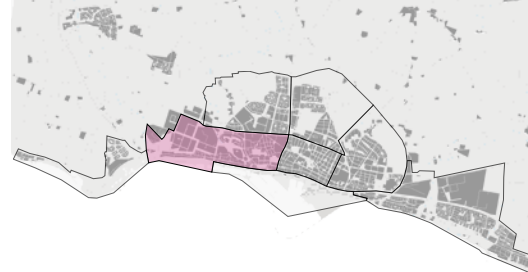
**Seniorer:** Tillgänglighet (både i och utanför bostaden) och trygghet.

# VÄSTER JÄR

4 650 INVÅNARE (2016)

+ 25 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Väster Jär är idag ett av centralortens delområden med flest antal invånare, emellertid har befolkningsökningen i området varit relativt liten sedan 2006. Prognosen för området fram till 2022 tyder på en ökning av framförallt individer i övre medelåldern samt barn i skolåldern. Idag finns skolor i de centrala och östra delarna av området, för boende i de västra delarna krävs dock att man korsar Västra Ringvägen för att nå närmsta skola. Med en ökning av antal barnfamiljer i skolåldern är således trafiksäkerhet och goda kommunikationer en viktig aspekt för de västra delarna.

### Bebyggelsestruktur

64 % av beståndet utgörs av flerbostadshus, 34 % småhus och resterande är specialbostäder. Jämfört med andra delområden i staden har området en jämn fördelning av upplåtelseformer. Beståndet består till stor del (37 %) av 60-talsbebyggelse.

### Efterfrågan

För bostadsrättslägenheter har området haft en jämn prisutveckling i jämförelse med snittet i kommunen, för småhus har prisutvecklingen varit högre än snittet. I jämförelse med resten av kommunen är prisnivåerna för bostadsrättslägenheter högre än snittet, medan småhuspriserna ligger något under.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

En utbyggnad av småhusområden med yteffektiva rad-/kedjehus kan locka nyinflyttade barnfamiljer, medan förtätning i de mer centrala delarna med flerbostadshus (i blandad upplåtelseform) kan locka äldre målgrupper, t.ex. villasäljare som önskar bo mer centralt men med närhet till havet och den kommande kustpromenaden. Villasäljare i par söker främst 3-4:or medan ensamstående söker främst 2-3:or. Fördel om lägenheterna är rymliga med goda förvaringsmöjligheter.

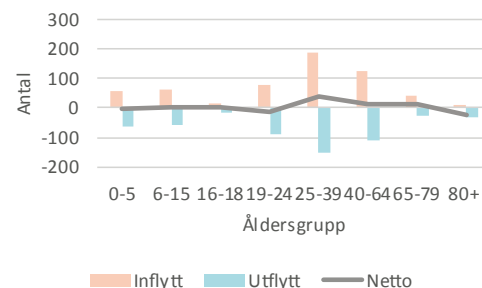
### Boendekvaliteter

**Barnfamiljer:** Trafiksäkerhet och goda kommunikation till/från skola och lektyr.

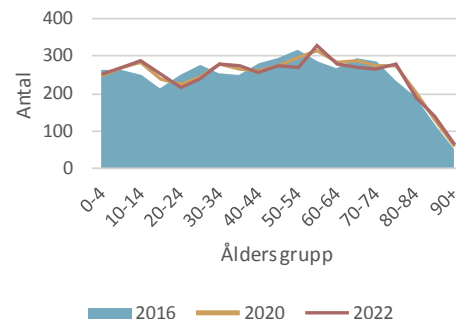
**Villasäljare:** Centrala lägen, tillgänglighet och kommunikationer.

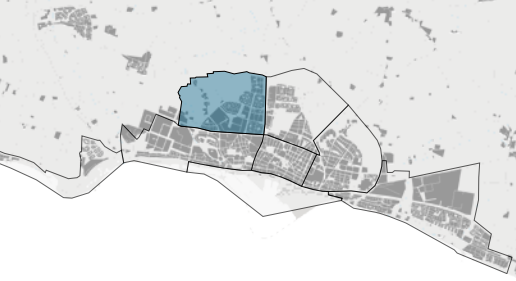


In-/utflytt 2016



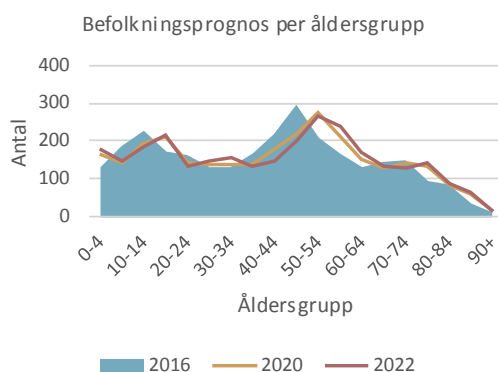
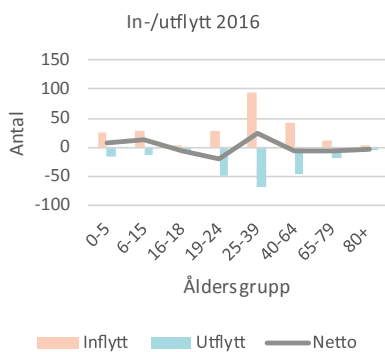
Befolkningsprognos per åldersgrupp





# VÄSTERVÅNG

2 848 INVÅNARE (2016)



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Jämfört med stadens andra delområden består Västervång till stor del av barnfamiljer med barn i skolåldern - även inflyttningen till området är framförallt barnfamiljer. Fram till 2022 förväntas dock antalet småbarnsfamiljer att öka, vilket även stämmer med den inflyttning som varit senaste året.

Vidare förväntas även personer i övre medelåldern att öka framöver, vilket är den grupp i området som har ökat mest i antal senaste 5 och 10 åren. Fram mot 2028 kommer troligtvis en stor andel av denna grupp vara i pensionsåldern, vilka i större utsträckning tenderar att flytta från än till området. För att få en mer blandad struktur i delområdet är således en utmaning att locka andra målgrupper än barnfamiljer att flytta till/bo kvar i området.

### Bebyggelsestruktur

70 % av bostadsbeståndet i Västervång består av småhus och resterande 30 % är flerbostadshus. Av det totala beståndet är den största andelen, 58 %, bostadsrätter, 41 % är äganderätter och 1 % av beståndet är hyresrätter. Cirka 20 % av beståndet är byggt efter år 2000.

### Efterfrågan

Både för småhus och bostadsrätter är prisnivån i Västervång lika med eller högre än snittet i kommunen. Prisutvecklingen har emellertid varit lägre än kommungenomsnittet för både småhus och bostadsrättslägenheter.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Vid framtida utbyggnad rekommenderas rad-/kedjehusbebyggelse, framförallt då antalet småbarnsfamiljer förväntas öka. Samtidigt ökar antalet 55+ och seniorer, vilket kan skapa en efterfrågan för mindre flerbostadshus med kvaliteter som till exempel mindre uteplatser.

### Boendekvaliteter

**Barnfamiljer:** Säkra kommunikationer till/från skolor, barnomsorg, trygghet  
**55+/villasäljare:** Goda kommunikationer, småhuskvaliteter i flerbostadshuset

**Seniorer:** Tillgänglighet (både i och utanför bostaden), trygghet

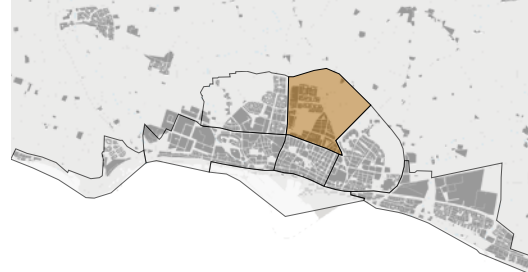


# ÖSTERVÅNG

3 979 INVÅNARE (2016)

+ 83 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

I Östervång bor en hög andel sena 80-talister/tidiga 90-talister, vilka snart förväntas vilja bilda familj och skaffa större boende. Det är även denna grupp som i störst utsträckning tenderar att flytta till området. Vidare har Östervång stora andelar 40- och 60-talister vilket möjliggör för flyttkedjor i form av villasäljare och äldre som behöver mer anpassade boendeformer. En fördel för området, och framförallt barnfamiljer, är närheten till exempelvis Söderslättshallen och Vångavallen.

### Bebyggelsestruktur

Störst andel (60%) flerbostadshus och därefter utgörs nästan hela det resterande beståndet av småhus. Cirka 50 % av beståndet är bostadsrätter, cirka 35 % äganderätter och resterande hyresrätter. En majoritet av beståndet är byggt mellan 1950-1989.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för bostadsrättslägenheter ligger under snittet i kommunen, medan prisutvecklingen för småhus ligger över. Gällande prisnivå är förhållandet däremot det motsatta. Idag finns ett antal hyresrätter i de centrala delarna av området, men med en åldrande befolkning kan en efterfrågan på exempelvis seniorboende öka, idag är den genomsnittliga kötiden för en seniorlägenhet drygt två år i centralorten.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

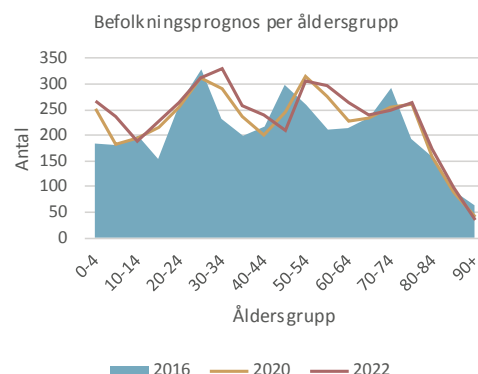
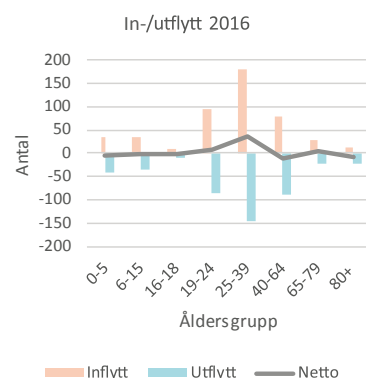
Framöver är det framförallt småbarnsfamiljerna som förväntas att öka inom området. Bostadstyper att utveckla för dessa är framförallt småhus. För att erhålla en mer diversifierad befolkning kan man dock blanda hustyper och upplåtelseformer, till exempel lägre flerbostadshus i hyresrättsform för att också attrahera mindre köpstarka småbarnsfamiljer. För de äldre målgrupperna kan förtätning av de centrala delarna av området med flerbostadshus i blandade upplåtelseformer vara aktuellt. Lämpliga lägenhetstyper är en variation från mindre lägenheter till större.

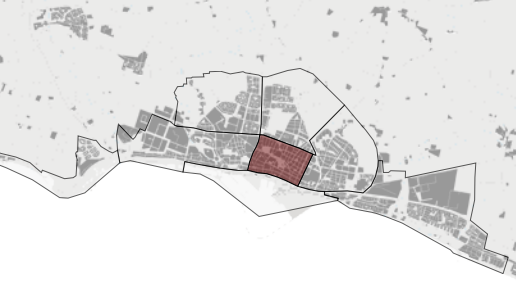
### Boendekvaliteter

**Barnfamiljer:** Lekytor, trafiksäkra kvarter, barnomsorg

**Villasäljare/55+:** Centrala lägen, tillgänglighet och kommunikationer.

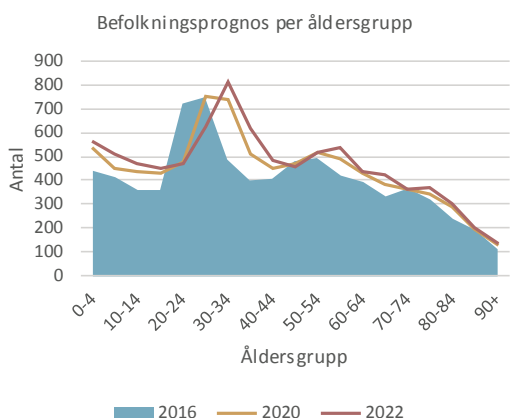
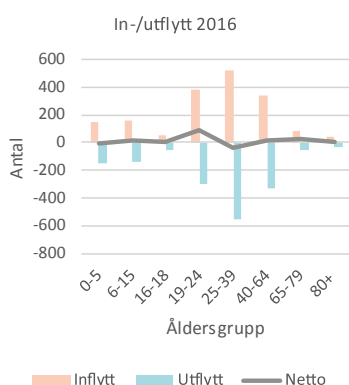
**Äldre seniorer:** Trygghet, tillgänglighet (både i och utanför bostaden)





# INNERSTADEN

7 673 INVÅNARE (2016)



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

I innerstaden bor det idag framförallt en stor andel 90-talister, vilka framöver förväntas att bilda familj. Barnfamiljer är även den grupp som har ökat mest i antal senaste 5-10 åren. Antalet unga vuxna har minskat senaste 5 åren, emellertid visar senaste årets in-/utflyttning att unga vuxna är den grupp som har det mest positiva inflyttningsnettot. Även 60-talister som vid en framtida flytt från sin villa söker behagfulla boendekvaliteter så som närhet till vatten/utsikt över vatten, centralt och mer bekymmerslöst boende väntas att öka i antal i innerstaden.

En utmaning är att skapa trygga ytor/gårdar för nuvarande och kommande barnfamiljer, men även att tillskapa boendevalternativ för unga vuxna.

### Bebyggelsestruktur

Innerstaden består av 78% flerbostadshus, 15% småhus och resterande andelar fördelat på specialbostäder och övriga hus. 68% av bostäderna är hyresrätter.

### Efterfrågan

I innerstaden finns stadens största del av hyresbeståndet, och även här är hyresnivån som högst i kommunen vilket tyder på en efterfrågan. Prisnivån på bostadsrätter är hög i området och prisutvecklingen ligger på en jämn nivå sett till hela kommunen. I innerstaden har den största andelen av ettor sålts, vilket är den lägenhetsstorlek som i Trelleborgs stad har haft högst genomsnittlig årlig prisutveckling sedan år 2012 (ökning

med 14 %), Ökningen speglar den stora generationen unga som har efterfrågat bostäder. Trots ett relativt lågt bestånd av småhus är både dess prisnivå och prisutveckling relativt låg.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Befolkningsökningen väntas vara hög i området. Dessa består till stor del av 90-talister, barn och ungdomar. Om fler boendevalternativ för unga vuxna tillskapas kommer även denna grupp att öka framöver. En ökning av barnfamiljer ger främst ett behov av större lägenheter än de som 90-talisterna bor i idag. Sådana förflyttningar i bostadsbeståndet kan bidra till att mindre och billigare lägenheter frigörs till unga vuxna. För att inte skapa en segregerad centrumkärna är en fortsatt hög andel hyresrätter vara aktuellt. Förtätning med flerbostadshus (i blandad upplåtelseform) kommer troligtvis även locka äldre målgrupper, t.ex. villasäljare som önskar bo mer centralt. Villasäljare i par söker främst 3-4:or medan ensamstående söker främst 2-3:or. Fördel om lägenheterna är rymliga med goda förvaringsmöjligheter.

### Boendekvaliteter

Barnomsorg, skolor, trygga innergårdar, lektyor, tillgängliga parkeringsplatser.

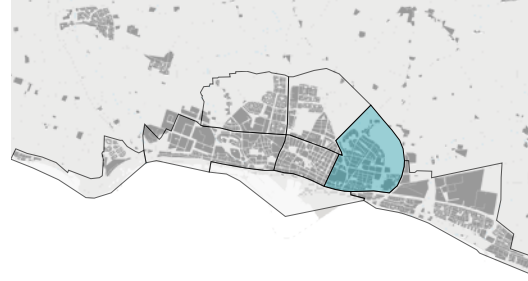


# MELLANKÖPINGE

5 803 INVÅNARE (2016)

+ 112 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Mellanköpinge består idag till en stor andel av 60- och 90-talister. Framöver prognostiseras antalet barn och ungdomar att öka, men även andelen 90-talister. 60-talister, samt 40-talister, förväntas att utgöra ett lika stort antal framöver. Senaste årets flyttmönster visar på att det är framförallt barnfamiljer med barn i skolålder som flyttar till området. Småbarnsfamiljer är emellertid, tillsammans med äldre, den grupp som ökat mest i antal senaste 5 och 10 åren. Den grupp som har minskat mest i antal är personer mellan 40-64 år.

En utmaning för området är att stora delar av områdets befolkning blir äldre. Idag är den genomsnittliga kötiden på en seniorbostad i centralorten drygt två år och medelåldern på den sökande 70 år. År 2028 kommer antalet invånare 65-70 år förmodligen vara betydligt högre vilket kan skapa ett större behov för seniorboende. Behovet av särskilda boende och seniorboende bör emellertid ses i en större kontext än endast delområdesnivå, behovet kan således möjligtvis spilla över på närliggande områden. Dock flyttar gruppen äldre främst lokalt. Om kommunen kan tillmötesgå de äldres behov finns det i området en hög potential för ytterligare generationsväxlingar.

### Bebyggelsestruktur

Bostadsbeståndet består till största del av flerbostadshus (56 %) och hyresrätter (60 %). Jämfört med resten av centralorten finns i Mellanköpinge den största andelen specialbostäder

(6 %). Resterande är småhus.

### Efterfrågan

Prisnivåerna för både småhus och bostadsrättslägenheter ligger under snittet i kommunen. Prisutvecklingen har emellertid varit god för småhus, men något under snittet för bostadsrättslägenheter.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

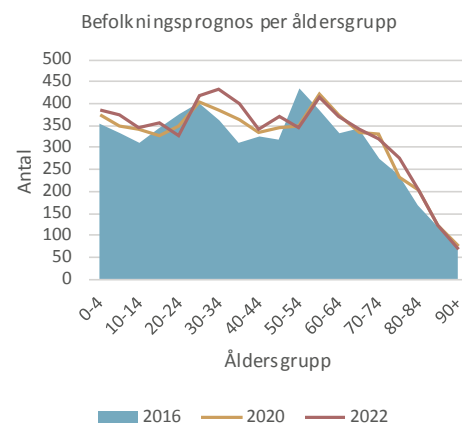
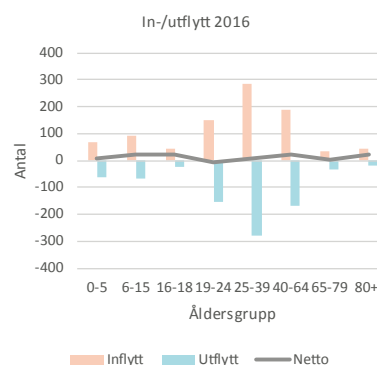
En prioriterad målgrupp är den äldre befolkningen i området som prognostiseras att bli större till antalet. Redan idag utgörs – i relation till andra områden i centralorten – en stor andel av beståndet av specialbostäder, men behovet kan komma att öka. Ökningen av barnfamiljer kan skapa ett behov för t.ex. radhusområden, i blandad upplåtelseform, men också lägre flerbamiljshus för att blanda bebyggelsen och nå olika köpstarka målgrupper. Om kommunen kan tillmötesgå de äldres behov kan även flertalet småhus frigöras för barnfamiljer.

### Boendekvaliteter

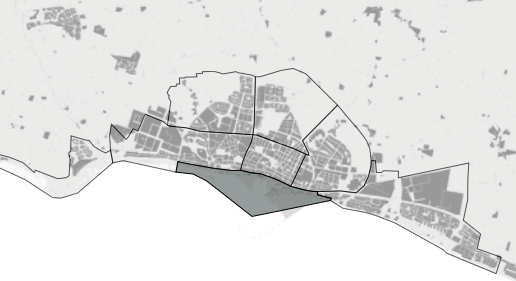
**Barnfamiljer:** Trafiksäkra lektyr, barnomsorg och skolor

**Villasäljare/55+:** Goda kommunikationer, småhuskvaliteter i flerbostadshuset

**Äldre seniorer:** Trygga och tillgängliga seniorboenden.







# SJÖSTADEN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

Området Sjöstad består idag av Trelleborg Centralstation och hamn. Planen är att hamnen ska flyttas österut och att där hamnen ligger idag byggs ut till den så kallade Sjöstaden.

### Kända planer

I den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är cirka hälften av de nya bostäderna i Trelleborg stad fram till 2025 föreslagna i Sjöstaden.

Möjliga utbyggnadsområden fram till 2028 är inom västra och centrala Sjöstaden (så kallade "Hamnfronten"). I den fördjupade översiktsplanen föreslås cirka 700 bostäder inom dessa områden. Inom den resterande delen av Sjöstaden planeras det för ytterligare 3 000 bostäder. Utbyggnad av detta område planeras emellertid att påbörjas strax efter 2028 och den förväntade utbyggnadstakten är 100-150 bostäder per år.

Trelleborgs kommun planerar för en ny ringväg, vilken är tänkt att leda trafiken och de tunga godstransporterna till och från hamnen utanför staden. Utbyggnaden av ringvägen är en viktig förutsättning till att området framöver kan byggas ut.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Sett till antal bostäder täcker de 700 bostäderna i Västra Sjöstaden och Sjöstaden centrum in en tredjedel av det behov som bedöms uppstå med den prognostiserade befolkningsökningen för centralorten fram till 2028.

Sjöstaden bedöms locka en bred målgrupp. Närheten till havet, centrum och centralstationen är boendekvaliteter som lockar flera. Den målgrupp som förväntas lockas minst av Sjöstaden är barnfamiljer som i större utsträckning väljer att bo i småhus något utanför stadskärnan. Efterfrågade lägenhetstyper är mindre yteffektiva lägenheter såväl som rymligare större lägenheter, gärna med havsutsikt. Balkonger/terrasser är en viktig boendekvalitet. Upplåtelseformen bör varieras inom området.

### Boendekvaliteter

Tillgänglighet, kommunikationer, privata och offentliga rum.

# ÖSTER JÄR OCH GIS-LÖVS LÄGE

+ 422 inv.  
SENASTE 10 ÅREN

3 449 INVÅNARE (2016)

## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Idag bor det en stor andel barnfamiljer med barn i skolålder i området, samt en stor andel i åldern 60-75 år. Enligt befolkningsplanen kommer framförallt invånare i övre medelåldern och 70+ att öka fram till 2022. Senaste 5 och 10 åren är det även dessa grupper som har haft störst befolkningsökning. Största ökningen har skett i åldersgrupperna 65-79 och 80 och äldre. Det kustnära läget nära kustpromenaden skapar ett attraktivt läge, framförallt då de bostadsområden som finns idag ligger söder om väg 9.

### Bebyggelsestruktur

Bostadsbeståndet består av 98 % småhus och 91 % äganderätter. Hyresbeståndet är idag 6 %, resterande bostäder är bostadsrätter.

### Efterfrågan

Antalet sålda bostadsrätter har varit för få för att säkerställa någon prisutveckling, emellertid har de som sålts under senaste året haft en mycket hög prisnivå. Prisutvecklingen för småhus har varit låg i förhållande till kommunen i stort, men prisnivån ligger högre än snittet.

## FÖRSLAG

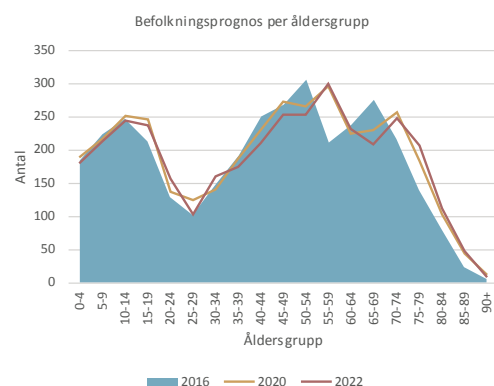
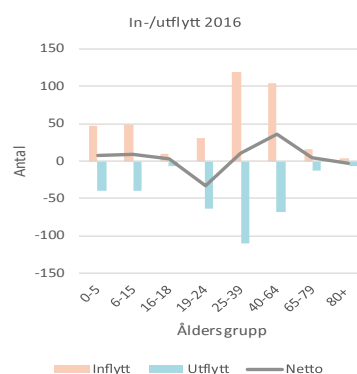
### Bostadsutveckling och målgrupper

År 2028 förväntas en stor andel av befolkningen att utgöras av äldre. Att bygga kustnära flerbostadshus/seniorboenden är således något som lockar de äldre som bor i småhus idag. Antalet försäljningar av bostadsrättslägenheter har varit lågt, men prisnivån tyder ändå på att det finns en efterfrågan. Att flytta till en kustnära bostadsrätt i området kan därmed vara attraktivt för exempelvis villasäljare. Dessa söker främst 2-4 rum och kök.

Antalet barnfamiljer utgör idag en stor andel, men förväntas att ligga kvar på liknande nivåer framöver, men kan öka i antal om generationsväxlingar ökar i området. Behovet att bygga ut för dessa är förmodligen inte lika stort som för äldre, framförallt om den äldre målgruppen möjliggörs att flytta från småhuset men bo kvar i samma del av centralorten.

### Boendekvaliteter

Tillgängliga lägenheter i kustnära lägen, trygghet.



# BOSTADSUTVECKLINGSFÖRSLAG FÖR LIVSKRAFTIGA ORTER

## KORT INTRODUKTION OM BOSTADSMARKNADEN

En tredjedel av befolkningen i de livskraftiga orterna är mellan 40-64 år. Emellertid skiljer sig fördelningen något åt mellan tätorterna där exempelvis Skegrie och Västra Tommarp har större andelar barnfamiljer medan Beddingestrand och Smygehamn har en hög andel pensionärer.

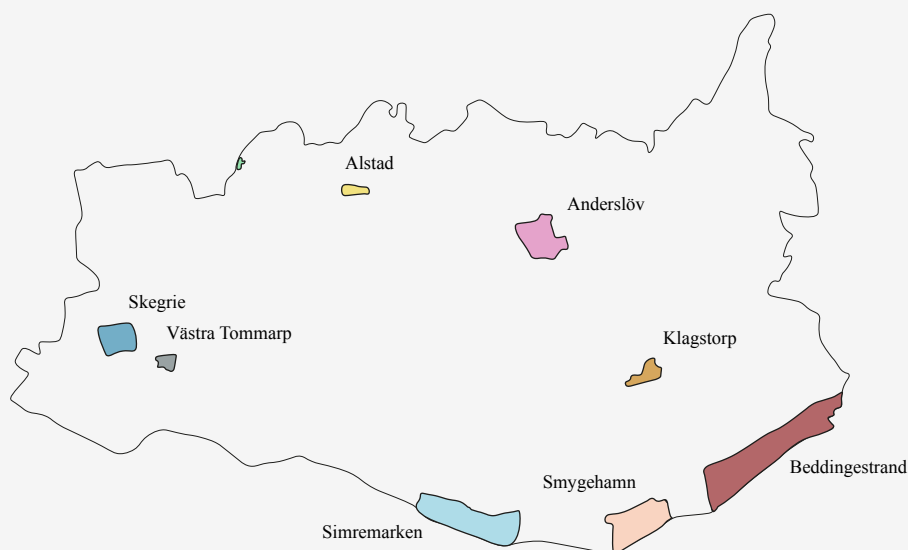
Av bostadsbeståndet i tätorterna utgörs 85 % av småhus, 11 % av flerbostadshus och resterande 4 % av specialbostäder. Andelen flerbostadshus är störst i Anderslöv och

Klagstorp. Smygehamn utmärker sig för att ha en relativt stor andel specialbostäder

Vad gäller fördelning per upplåtelseform är nästan 80 % äganderätter, 15 % hyresrätter och resterande 5 % bostadsrätter. Bostadsrätter i tätorterna är fördelade på Anderslöv, Klagstorp och Smygehamn, i dessa återfinns även merparten av hyresrätterna. I övriga tätorter dominerar äganderätter med undantag för ett fåtal hyresrätter.

För bostadsrätter har Anderslöv haft en hög årlig prisutveckling, 18 %. Högst prisnivå för bostadsrätter har emellertid Smygehamn, i vilken prisnivån förhåller sig relativt väl till kommunsnittet.

Gällande småhus har Anderslöv och Alstad haft en mycket hög prisutveckling, 15 % respektive 21 %. Högst prisnivå för småhus har Skegrie och Västra Tommarp.



## SAMMANFATTNING AV MÅLGRUPPER OCH HUVUDSAKLIGEN FÖRESLAGEN HUSTYP PER DELOMRÅDE

GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				HUSTYP	
	Unga vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Småhus	Flerbostadshus
Alstad		x			x	
Anderslöv	x	x		x	x	x
Beddingestrand		x	x	x		x
Klagstorp		x	x		x	
Simremärken	x	x		x	x	x
Skegrie	x	x	x		x	x
Smygehamn		x		x	x	x
Sydöstra Grevie	x	x	x		x	x
Västra Tommarp		x	x	x	x	

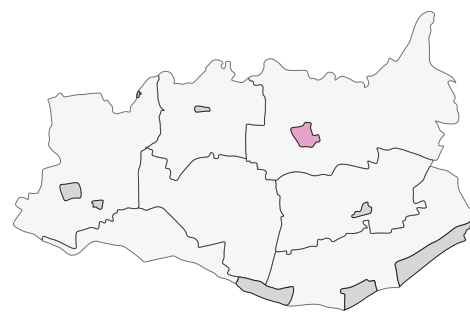


# ANDERSLÖV

1904 INVÅNARE (2016)

+ 191 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Sett till invånarantal är Anderslöv kommunens största tätort utanför Trelleborgs stad. Utöver staden finns här även störst variation av bostadsbestånd och åldersgrupper vilket skapar goda förutsättningar för en fortsatt varierad bostadsförsörjning. En stor tillgång är även att det finns ett stort utbud av närservice och även barn- och äldreomsorg. Grupper som har ökat mest senaste 5 och 10 åren är äldre och barnfamiljer med barn i skolåldern. Senaste årets flyttningar tyder på en ökad inflyttning av småbarnsfamiljer.

### Bebyggelsestruktur

30% av bostadsbeståndet utgörs av bostäder i flerbostadshus, totalt sett är ca 33 % hyresrätter och 17 % bostadsrätter. Knappt 10 % av beståndet har tillkommit efter 2001, det mesta är byggt fram till och med 1930 och under 80-talet.

### Efterfrågan

I jämförelse med kommunsnittet har Anderslöv haft en stark prisutveckling på både småhus- och bostadsrättsmarknaden vilket indikerar om att det finns en ökad efterfrågan på båda hustyper och upplåtelseformer. De bostadstyper som utgör störst del av försäljningen på bostadsrättsmarknaden är 2:or och 4:or. Sett till betalningsvilja ligger prisnivån under snittet i kommunen, framförallt vad gäller bostadsrätter.

## FÖRSLAG

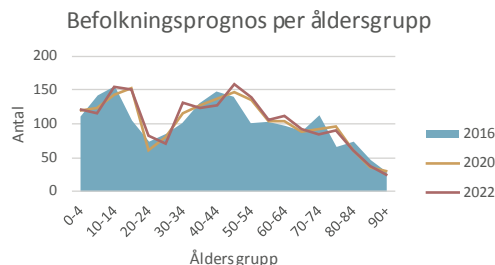
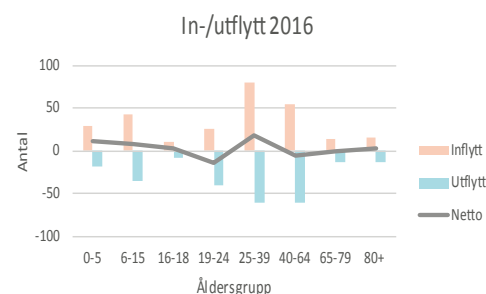
### Bostadsutveckling och målgrupper

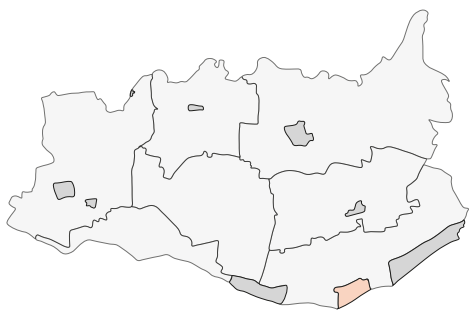
Här finns möjlighet att fortsätta bygga varierat mot en bred målgrupp. Yteffektiva villor och par/radhus, men även mer småskaliga flerbostadshus riktade mot hemvändare, förvärvsarbetande av olika åldrar samt unga par i familjebildningsfasen. På sikt kan det finnas en efterfrågan på flerbostadshus, av blandad upplåtelseform, anpassade för en äldre målgrupp.

Om kommunen satsar på områdeskvaliteter och utveckling i Anderslöv kan efterfrågan komma att öka i tätorten, dock förmodligen på bekostnad av behov och efterfrågan i andra delområden. Även det motsatta förhållandet kan ske om kommunen väljer att satsa offensivt i andra delar av kommunen, men inte Anderslöv.

### Boendekvaliteter

Kompletterande närservice och möjlighet till rekreation, men även att bevara och måna om småstadskarak-  
tären.





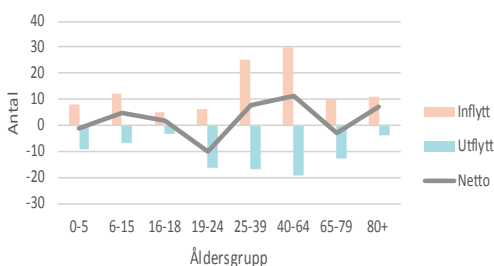
# S MYGEHAMN

1290 INVÅNARE (2016)

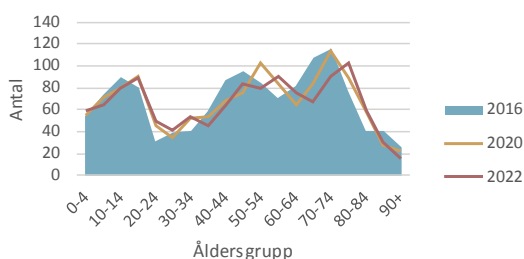
+ 112 inv.  
SENASTE 10 ÅREN



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

I förhållande till övriga geografiska områden har Smygehamn en stor egen arbetsmarknad, 16 % arbetar på orten. Geografiskt sett är orten belägen nära havet och kollektivtrafiksstråket till Trelleborg är klassat som starkt. Störst inflyttning senaste året har varit inom gruppen barnfamiljer med barn i skolåldern. Den åldersgrupp som har haft störst befolkningsökning senaste 5 och 10 åren är äldre i åldrarna 65-79, vilka huvudsakligen har stått för ortens totala befolkningsökning under samma tidsperioder.

### Bebyggelsestruktur

84 % av ortens bostäder utgörs av småhus men endast 75 % av beståndet är äganderätter. I Smygehamn finns majoriteten av de specialbostäder som är placerade utanför Trelleborgs stad. Knappt 45 % av det totala bostadsbeståndet är byggt under 60-och 70-talet.

### Efterfrågan

På marknaden för bostadsrätter ligger prisnivån i Smygehamn jämnt med kommunsnittet medan småhusen är något billigare, dock är prisutvecklingen för dessa betydligt starkare. Sammantaget bedöms efterfrågan på bostäder vara tilltagnande men det finns fortfarande andra geografiska områden där betalningsviljan är högre.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

För en fortsatt befolkningsökning är goda ambassadörer, så som hemvändare, barnfamiljer, mor- och farföräldrar, viktiga att attrahera. Särskilt rekommenderas att bygga kompletterande boendeformen till ortens stora bestånd av småhus för att skapa möjligheter för äldre att bo kvar på orten men under mer lätt-skötta förhållanden och för att frigöra småhus till andra grupper.

### Boendekvaliteter

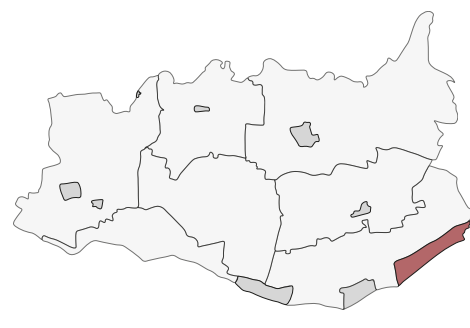
Att utnyttja det vattennära läget för rekreationsområden samt att planera för fritids- och lekplatser. God kollektivtrafik.

# BEDDINGESTRAND

1325 INVÅNARE (2016)

+ 128 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

I Beddingestrand är 35 % av invånarna 65 år och äldre, vilket även är den grupp som huvudsakligen har stått för ortens totala befolkningsökning senaste 5 och 10 åren. De som i störst utsträckning har flyttat till orten senaste året är emellertid personer i åldrarna 40-64, vilka under tidigare år har minskat i antal.

I orten finns möjlighet att förtäta i relativt vattennära lägen med alternativa boendeformer för en äldre målgrupp. På grund av en betydande andel äldre och det längre avståndet till Trelleborg och Malmö kan det bli en utmaning att attrahera kompletterande mål- och åldersgrupper.

### Bebyggelsestruktur

99 % av bostäderna är småhus varav nästintill alla är äganderätter, i Beddingestrand finns i dagsläget inga bostadsrätter. Beståndet har en jämn spridning vad gäller byggnadsperiod, ca 15 % är byggt efter 2001.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen på småhusmarknaden är positiv, dock förhållandevis svag i jämförelse med snittet i kommunen. Betalningsviljan och prisnivån för äganderätter ligger på en relativt jämnt med resten av kommunen. Generellt sett bedöms dock efterfrågan på bostäder vara större i flertalet av kommunens andra tätorter.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Ett aktivt arbete för att tillgodose den äldre målgruppens behov kan ge Beddingestrands bostadsmarknad ett ökat tryck och en ökad efterfrågan.

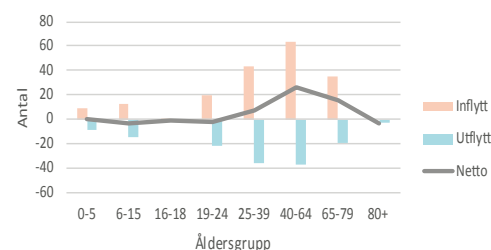
Att bygga bostadsrättslägenheter riktade mot villasäljare och äldre skapar möjlighet att bo kvar på orten men under mer lättskötta förhållanden. Genom att frigöra villor och småhus skapas även nya flyttkedjor till orten. Målgrupp för dessa småhus är huvudsakligen barnfamiljer. Även ett mindre antal lägenheter riktade mot blivande barnfamiljer som är hemvändare eller som kommer från andra delar av länet för att bosätta sig vid vattnet skulle kunna erbjudas för att blanda åldersgrupper.

### Boendekvaliteter

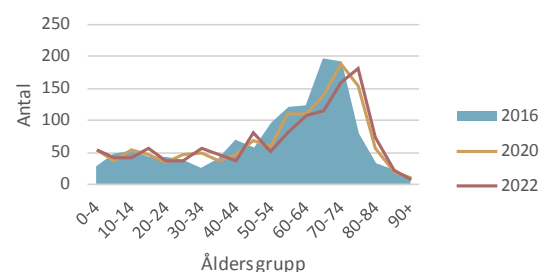
Viktigt att förse med barn- och äldreomsorg samt att komplettera med nödvändig närservice för att möta fler invånare. God kollektivtrafik.



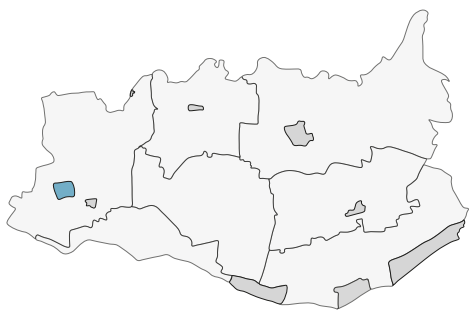
In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp





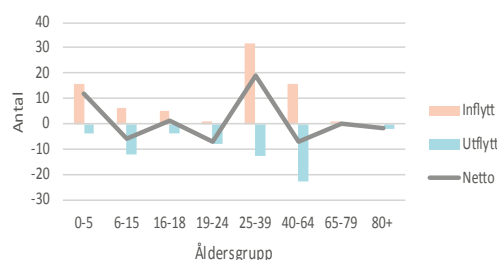


# SKEGRIE

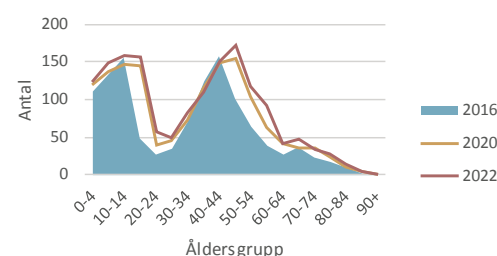
1180 INVÅNARE (2016)



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Skegrie har nära till Malmö, vilket möjliggör att bo här och arbeta i Malmö. Skegrie har redan idag en stor andel barnfamiljer, vilket underlättar för nya att flytta dit då man som barnfamilj gärna bor nära andra barnfamiljer och barnomsorg. Det är primärt småbarnsfamiljer som flyttar till orten, men antalet barn i åldrarna 0-5 har minskat senaste 5 åren. Istället är det barn i åldrarna 6-15 som har haft den största ökningen. Detta beror på att barn som flyttade till orten när den hade som störst befolkningsökning nu har blivit äldre. En utmaning är att Skegrie saknar kommersiell service.

### Bebyggelsestruktur

Skegrie består av 99 % småhus i äganderättsform, varav ca 40 % är byggt efter 2000.

### Efterfrågan

Skegrie har såväl höga priser som hög prisutveckling i jämförelse med andra geografiska områden i Trelleborg, vilket tyder på en hög efterfrågan och betalningsvilja för småhus i tätorten.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Skegrie har haft en hög befolknings-tillväxt och har goda förutsättningar att växa framöver. Här finns en vana vid nyproduktionspriser vilket underlättar privata aktörers vilja att satsa på Skegrie.

Barnfamiljer attraheras av Skegrie redan idag och bör erbjudas bostäder även i framtiden, gärna yteffektiva par- radhus vilka möjliggör för kommande barnfamiljer att köpa sitt första hus. Dessa kan komma från Trelleborg kommun, men även närliggande kommuner i Skåne.

Vidare bör Skegrie med fördel förbereda plats för lägenheter i flerbo-stadshus, riktade mot barnfamiljer som inte kan/vill bo i småhus samt 55+ som vill sälja villan och till exempel bo nära barnbarn. Lägenheterna kan upplåtas som hyresrätt och/eller bostadsrätt. På grund av det nära pendlingsavståndet till Malmö/Lund bör även unga vuxna beaktas vid planering av lägenheter.

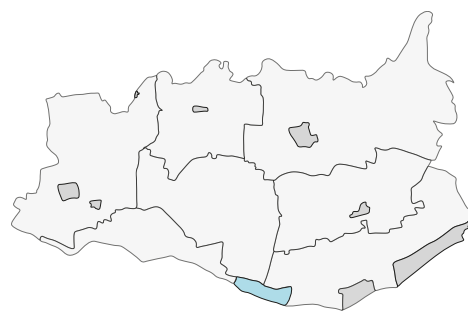
### Boendekvaliteter

Skegries attraktion ligger i den lantliga idyllen, vilken därför bör bevaras. Barnomsorg och skola är vitalt, liksom lektyr, trafiksäkerhet och god kollektivtrafik.

# SIMREMARKEN

1101 INVÅNARE (2016)

+ 122 inv.  
SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Simremarken är nära beläget centrala Trelleborg med dess stadsliv och serviceutbud samt beläget vid havet vilket gör att tätorten kan attrahera en bred målgrupp. Grupper som har haft störst befolkningsökning senaste 5 och 10 åren är barnfamiljer med barn i skolåldern och äldre. Det är även denna grupp som, enligt befolkningsplanen, förväntas att öka. Senaste året är det småbarnsfamiljer och personer i förvärvsarbetande ålder som haft det mest positiva flyttnettot till orten.

En utmaning är att Simremarken till stor del saknar mötesplatser som är en viktig faktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Vidare är en utmaning att stora delar av orten ligger under en havsnivåhöjning på tre meter.

### Bebyggelsestruktur

Simremarkens bostadsbestånd består till 99 % av småhus med äganderätt, cirka 18 % av beståndet är byggt 2001 och senare.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för småhus är positiv om än relativt svag, i dagsläget ligger bostadspriserna i Simremarken strax under kommunsnittet och bostadsefterfrågan bedöms således som liten men med en positiv utveckling.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

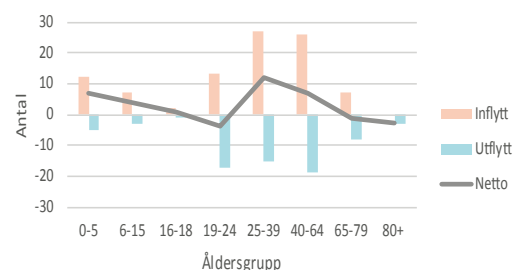
Efterfrågan på bostäder ökar i Simremarken, speciellt eftersom området angränsar till centralorten och satsningar här ger effekt även i Simremarken. Havsnivåhöjningen begränsar emellertid utbyggnaden av tätorten. Inom Simremarken rekommenderas varierat byggande, både vad gäller hustyp och upplåtelseformer. För att komplettera det stora antalet småhus med äganderätt föreslås rad- och kedjehus i brf-form. Samtidigt ökar antalet 55+ och seniorer, vilket kan skapa en efterfrågan för mindre flerbostadshus med kvaliteter som till exempel mindre uteplatser.

### Boendekvaliteter

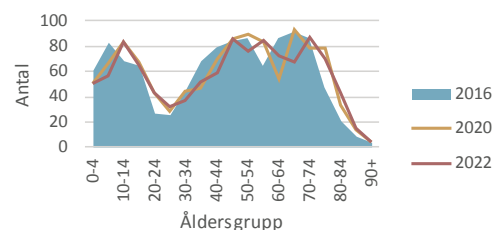
Mötesplatser är av mycket stor vikt för att möjliggöra utvecklingen av boendeorten samt för att öka ortens attraktivitet.

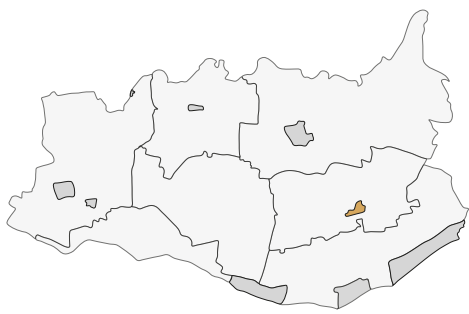


In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



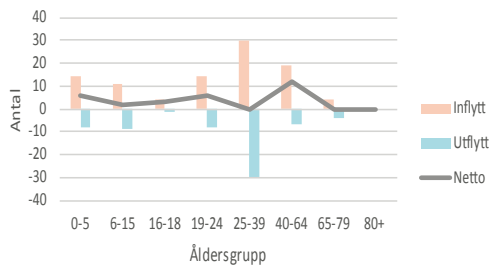


# KLAGSTORP

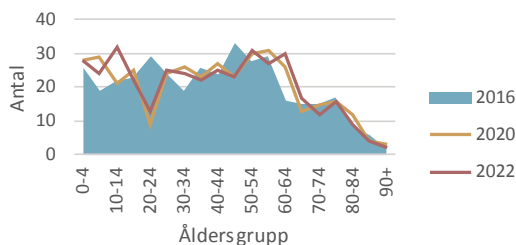
381 INVÅNARE (2016)



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Majoriteten av de förvärvsarbetande i Klagstorp jobbar idag inom Trelleborgs kommun. En stor tillgång är att det på orten finns livsmedelsbutik och barnomsorg som är viktiga områdeskvaliteter för att attrahera fler boende, särskilt barnfamiljer. Grupper som har haft högst befolkningsökning senaste 5 åren är barnfamiljer och personer i åldrarna 40-64, vilka även är de grupper som väntas att öka enligt befolkningsplanen. En utmaning för Klagstorp är att orten inte ingår i ett tydligt kollektivtrafikstråk, vilket påverkar bussförbindelserna negativt.

### Bebyggelsestruktur

I Klagstorp finns en större andel flerbostadshus än snittet i kommunens tätorter. Dessa utgör 36 % av bostadsbeståndet, resterande är småhus. Totalt sett är 13 % av beståndet bostadsrätter. Över hälften av beståndet är byggt fram till och med 1940, vilket är utmärkande.

### Efterfrågan

Efterfrågan på bostadsrätter bedöms vara liten i Klagstorp då både prisnivå och utveckling är svag. Även för småhus är betalningsviljan liten och priserna har minskat under 2012-2017.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Klagstorp är en av de få tätorterna som har minskat prismässigt, men tätorten attraherar samtidigt barnfamiljer och de lägre prisnivåerna kan öppna upp för en bredare målgrupp.

Då antalet barnfamiljer samt 55+ väntas öka på orten bör man primärt utveckla bostäder för dessa och underlätta flyttkedjor. Utifrån dagens marknad rekommenderas dels villor och par/radhus för unga och äldre barnfamiljer, samt även enplansvillor som kan riktas mot villasäljare.

### Boendekvaliteter

De äldre vill ha ett bekvämt boende, antingen enplansvilla eller lägenhet med hiss. För barnfamiljerna måste barnomsorg fortsatt finnas.

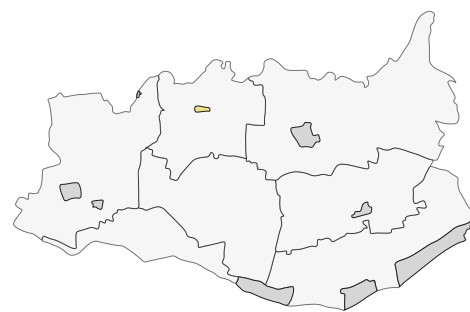


# ALSTAD

245 INVÅNARE (2016)

+ 17 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Geografiskt sett är orten belägen på gott pendlingsavstånd till Malmö med ca 30 minuter i bil och 40 minuter kollektiv, vilket skapar möjlighet för fler pendlare att bosätta sig på orten. Dock är Alstad till invånarantalet kommunens näst minsta tätort. Enligt befolkningsplanen väntas småbarnsfamiljer och 55+ att öka. Senaste 5 och 10 åren är det primärt personer i åldrarna 40 och äldre som har ökat i antal.

### Bebyggelsestruktur

73% av bostadsbeståndet i Alstad är småhus vilket i jämförelse med övriga tätorter i väst är en något mindre andel. Samtliga bostäder i flerbostadshus är hyresbostäder. Drygt hälften av beståndet är 60- och 70-talsbebyggelse.

### Efterfrågan

Småhusmarknaden i Alstad har haft en stark årlig prisutveckling som varit över snittet i Trelleborgs kommun. Detta beror bland annat på sedan tidigare mycket låga prisnivåer för äganderätter. Vidare har även troligtvis pågatåget, som började gå från närliggande tätorten Östra Greve under 2015, haft en inverkan. Prisutvecklingen tyder på en ökad efterfrågan att bosätta sig på orten, dock är betalningsviljan fortfarande relativt låg.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

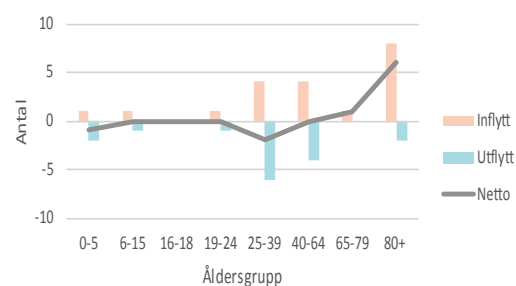
I Alstad rekommenderas småhus, gärna mer yteffektiva boenden i form av par/kedjehus, då dessa har haft en stark prisutveckling. Hustypen kan med fördel utvecklas i brf-form för att komplettera utbudet av boendeformer. Prioriterade målgrupper att attrahera är barnfamiljer som i sin tur kan vara goda ambassadörer för Alstad.

### Boendekvaliteter

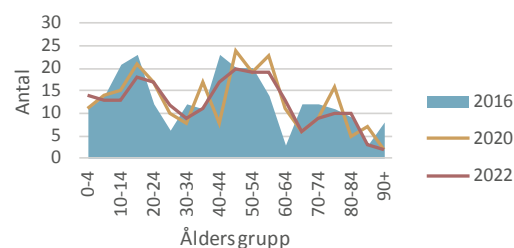
Lektyr och barnomsorg.

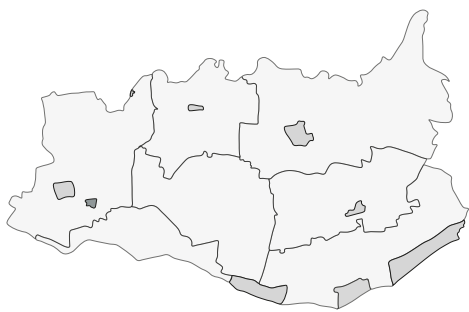


In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



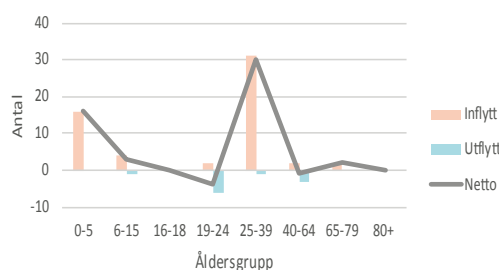


# VÄSTRA TOMMARP

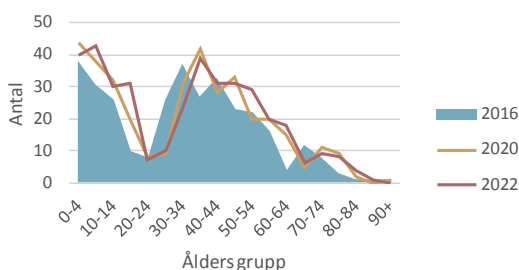
327 INVÅNARE (2016)



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

I Västra Tommarp bor en betydande andel barnfamiljer, vilket skapar goda förutsättningar för att fler barnfamiljer söker sig till orten som dessutom ligger på nära avstånd till centrala Trelleborgs stad.

I Västra Tommarp är det en hög efterfrågan på bostäder men inget serviceutbud. Senaste året är det huvudsakligen småbarnsfamiljer som flyttat till tätorten, barnfamiljer är även den grupp som i antal har ökat mest senaste 5 och 10 åren. Likt som i Skegrie kommer barn i skolålder att öka i tätorten framöver.

### Bebyggelsestruktur

Västra Tommarps bostadsbestånd består till 100 % av småhus varav nästintill alla är äganderätter.

### Efterfrågan

Betalningsviljan för småhus är relativt hög i jämförelse med andra geografiska områden i kommunen, dessutom har marknaden haft en stark positiv prisutveckling 2012-2017 vilket indikerar om en ökande och redan stor efterfrågan på bostäder.

## FÖRSLAG

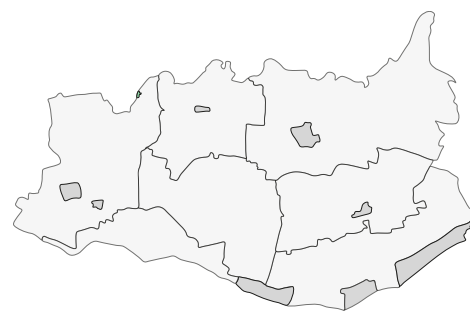
### Bostadsutveckling och målgrupper

Sett till flyttningsnetto, historiska befolkningsutvecklingen och befolkningsplanen är det framförallt barnfamiljer som bosätter sig i tätorten, men det kan även finnas underlag för unga och äldre villasäljare som vill bo kvar i området. Betalningsviljan och prisutvecklingen bedöms som hög på orten. I Västra Tommarp rekommenderas småhus. Eftersom här finns goda förutsättningar att tillföra bostadsrätter som en alternativ ägandeform kan par/kedjehus i brf-form komplettera utbudet av boendeformer.

### Boendekvaliteter

Närhet till barnomsorg är en nyckelfaktor för att tillgodose områdets attraktion.

# SYDÖSTRA GREVIE



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### **Utmaningar och möjligheter**

Sydöstra Grevie är idag inte en etablerad ort men en föreslagen sådan i samrådsförslaget till Översiktsplan 2028 för landsbygden och orterna (ÖP2028). Den föreslagna orten ligger i anslutning till Östra Grevie (Vellinge kommun). Östra Grevies goda kommunikationer med en pågatågsstation gör det möjligt för framtida boende på orten att jobba i till exempel Malmö som är cirka 15 minuter bort med tåg.

### **Efterfrågan**

Prisnivån för småhus i Östra Grevie, Vellinge kommun, är liknande som i Skegrie och Västra tommarp, vilket är en hög prisnivå jämfört med Trelleborgs kommunsnitt. Mellan 2012-2014 var prisutvecklingen negativ i Östra Grevie, men den har under de senaste åren vänt. Mellan 2015-2017 (2017-09-19) har priserna ökat med i snitt 13 % per år. Pågatåget började gå från Östra Grevie under 2015, vilket förmodligen har haft en betydande inverkan på prisutvecklingen.

Inom området som den planerade orten är tänkt att lokaliseras har det skett för få försäljningar för att kunna dra slutsatser kring varken prisnivå och prisutveckling, detta indikerar om låg omflyttning och möjligtvis låg betalningsvilja.

### **Kända planer**

Östra Grevie i Vellinge kommun förväntas öka till ca 1 000 invånare år 2025 (ökning med 35 %) och Vellinge kommun ser att ökningen till stor del består av barnfamiljer. Enligt Vellinge

kommuns bostadsförsörjningsprogram 2025 planeras det totalt att byggas 111 st. bostäder (lägsta scenario) i Östra Grevie mellan 2015-2025. Av dessa är 99 stycken småhus och 12 stycken lägenheter.

## FÖRSLAG

### **Bostadsutveckling och målgrupper**

Betydande för den möjliga framtida ortens attraktivitet är dess koppling till Östra Grevie. Om Sydöstra Grevie får en tydlig koppling till Östra Grevie kan orterna framöver stärka varandra. Sydöstra Grevie kan bidra med ökat underlag för service och kollektivtrafik i Östra Grevie samtidigt som orten drar nytta av Östra Grevies kvaliteter.

Mot bakgrund av det stationsnära läget är väntade huvudmålgrupper pendlare, barnfamiljer och villasäljare/55+. Primärt föreslås småhus, gärna mer yteffektiva boenden i form av par/kedjehus. Även lägenheter i mycket småskaliga flerbostadshus som på ett bra sätt integreras i den befintliga boendemiljön kan vara lämpligt i orten. Dessutom kan unga vuxna som vill bo nära bra pendlingsmöjligheter utgöra en del av målgruppen.

### **Boendekvaliteter**

Boende i lantlig miljö med goda pendlingsmöjligheter.





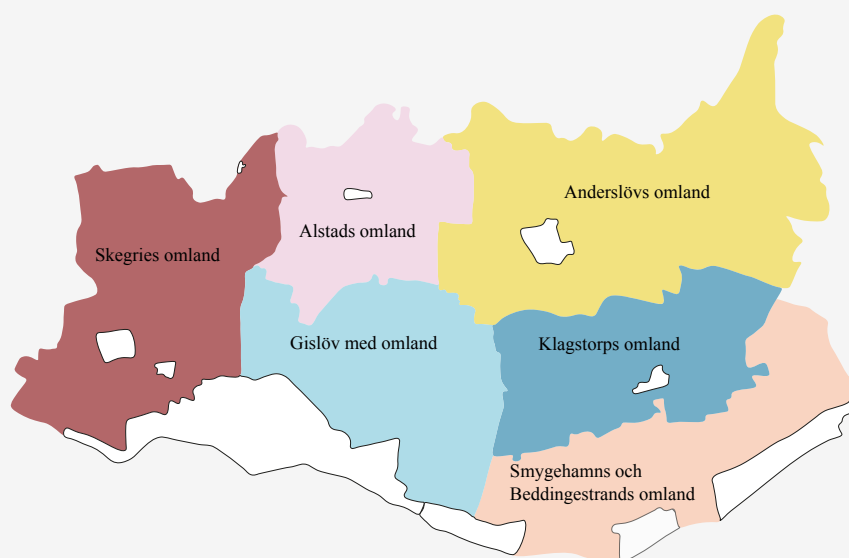
# BOSTADSUTVECKLINGSFÖRSLAG FÖR STADSNÄRA LANDSBYGD

## KORT INTRODUKTION OM BOSTADSMARKNADEN

På landsbygden är den största andelen (39 %) av invånarna mellan 40-64 år (av dessa är de flesta i åldern 50-55 år). Ser man till åldersfördelningarna inom varje landsbygdsområde visar även de ungefär samma mönster.

98 % av bostadsbeståndet på landsbygden utgörs av småhus och resterande 2 % är bostäder i flerbostadshus. Ser man till fördelningen per upplåtelseform uppgår andelen äganderätter till en nästan lika stor andel som andelen småhus.

Området Gislöv med omland har haft en hög prisutveckling för småhus, 24 %. Även i Anderslövs och Klagstorps omland har prisutvecklingen varit hög. Gislöv med omland är det område på landsbygden som har den högsta genomsnittliga prisnivån.



## SAMMANFATTNING AV MÅLGRUPPER OCH FÖRESLAGNA HUSTYP PER DELOMRÅDE

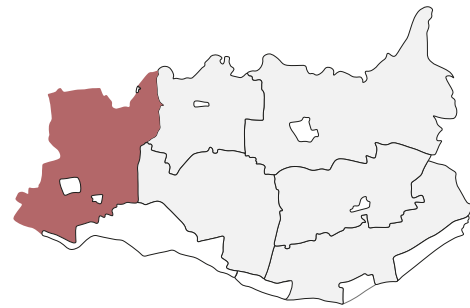
GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				HUSTYP	
Stadsnära landsbygd	Unga vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Småhus	Flerbostadshus
Skegries omland		x			x	
Alstads omland		x			x	
Gislöv med omland		x	x	x	x	
Anderslövs omland		x			x	
Klagstorps omland		x	x	x	x	
Smygehamns och Beddingestrands omland		x		x	x	

# SKEGRIES OMLAND

1261 INVÅNARE (2016)

+ 77 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Stora Slågarp, Lilla Slågarp, Fuglie, Villie, Bodarp, Västra Värlinge, Östra Värlinge, Hammarlöv, Snarringe, Västra Tommarp, Maglarp och Kurland. En stor del av området ingår i Riksintresse Fuglie-mellan-Grevie-Skåre (M136) och enstaka komplettering av bostadsbebyggelse kan ske i eller i anslutning till bykärnorna. Över 60 % av den förvärvsarbetande befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Bebyggelsestruktur

Skegries omland är det område på landsbygden som har störst andel flerbostadshus, hela 7 % av beståndet. Dessa avser dock en bostadsrättsförening som byggts precis på gränsen till Trelleborgs stad. Skegries omland är det område på landsbygden som har det yngsta bostadsbeståndet, majoriteten av bostäderna är emellertid byggda före 1930.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit lägre här än i andra landsbygdsområden och även prisnivåerna är relativt låga, vilket är en klar kontrast till tätorterna Skegrie och Västra Tommarp. Området har ett relativt stort positivt inflyttningsnetto från Malmö.

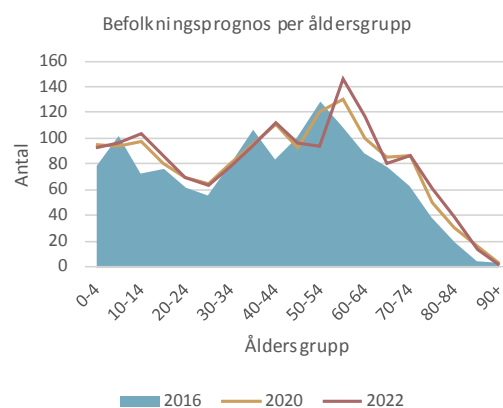
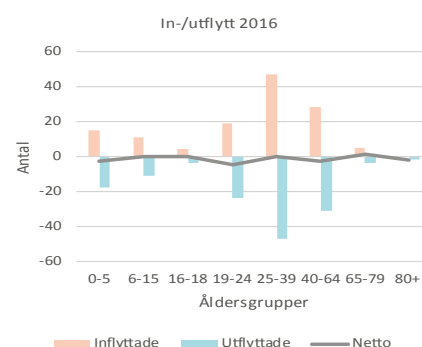
## FÖRSLAG

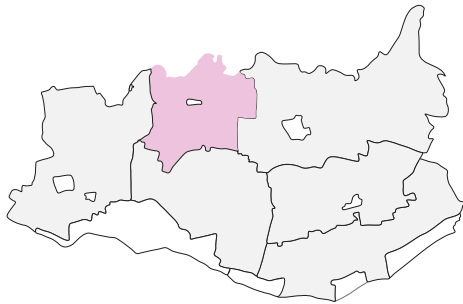
### Bostadsutveckling och målgrupper

Vad gäller riksintresset så bedöms expansion västerut mot Tommarp och Maglarp som mindre känsligt. Trelleborg stad har också expanderat i denna riktning. Bebyggelsen bör främst bestå av småhus eller enstaka mindre grupphusbebyggelse. Området förväntas få en stor andel äldre, vilka bör kunna erbjudas boende i Skegrie eller Västra Tommarp. Detta kan möjliggöra för flyttkedjor och en förnyring av landsbygden.

### Boendekvaliteter

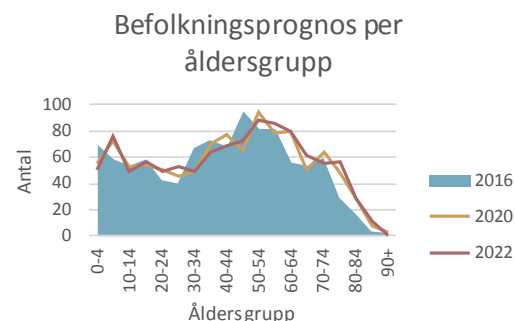
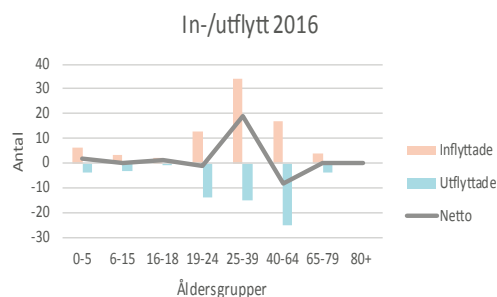
I Skegries omland är det en lantlig idyll som attraherar inflyttare (de flesta är barnfamiljer) och denna bör därför bevaras. Då området står inför ett generationsskifte är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas närhet till barnomsorg och skola.





# ALSTADS OMLAND

1007 INVÅNARE (2016)



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Klörup, Västra Alstad, Fru Alstad och Haglösa. Fru Alstad utgör ett riksin-tresse och hela bykärnan är skyddad. Det är även betydande att kyrkan fortsatt utgör en central roll i landska-pet och siktlinjer mellan kyrkorna ska bevaras. Över 60 % av den förvärvs-arbetande befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Bebyggelsestruktur

Alstads omland domineras av små-hus byggda före 1930. Det finns i princip inga hus byggda efter 80-talet och inga flerbostadshus.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit hög procentuellt, men prisnivåerna är fortsatt låga jämfört med de andra västliga landsbygdsområdena.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

I Alstads omland rekommenderas att ny bebyggelse främst förläggs i eller i anslutning till befintliga byar, som ett naturligt inslag och fortsättning på befintlig karaktär. Bebyggelsen bör främst bestå av småhus. Enligt kommunens befolkningsplan så förväntas antalet unga vuxna mel-lan 20-29 år att öka inom området, troligen kommer planen inom denna åldersgrupp vara svår att uppfylla. Alstads omland har ett stort positivt flyttnetto för 25-39-åringar och då re-kordgenerationen 90-talister kommer att falla inom detta åldersspann är det antagligen fortsatt främst dessa som kan lockas till området.

### Boendekvaliteter

I Alstads omland är det en lantlig idyll som attraherar inflyttare (den stora majoriteten är barnfamiljer) och denna bör därför bevaras. Då även området står inför ett generationsskif-te är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas barnomsorg och skola.

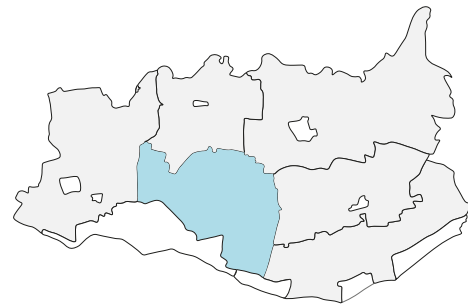


# GISLÖV MED OMLAND

1251 INVÅNARE (2016)

+ 21 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Gylle-Fjärdingslöv, Vemmerlöv, Västra Virestad, Bosarp, Gislöv, Dalköpinge och Simlinge. Dalköpinge och Gislöv samt området däremellan bedöms mycket känsliga för ny bebyggelse i relation till avsikten med riksintresset. Närmast Trelleborg stad finns dock möjlighet att tillföra nya bostäder och vid in- och utfarterna till Gylle, Fjärdingslöv och Gislöv finns förutsättningar för viss byggnation. Cirka 50 % av befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Bebyggelsestruktur

Gislöv med omland har 99 % småhus varav 90 % är byggda före femtiotalet.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit hög och ligger på den högsta nivån jämfört med de övriga landsbygdsområdena.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

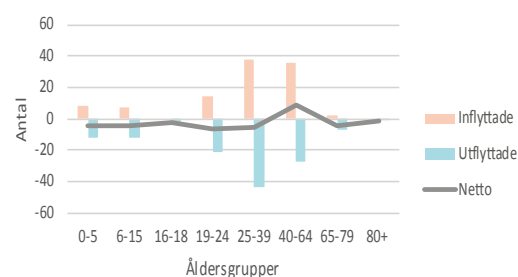
Enligt befolkningsplanen kommer befolkningen här att bli äldre då generationerna skjuts framåt. I dagsläget finns ett negativt flyttnetto för barn och ett positivt flyttnetto för åldrarna 40-64. Senaste 10 åren är det endast personer i åldrarna 65 och äldre som har ökat i antal. Detta tyder på att prognosen kan stämma. Därmed blir det av stor vikt att tillgodose de äldres bostadsbehov fram till år 2028. Dessa bör kunna erbjudas boende i Trelleborgs stad.

### Boendekvaliteter

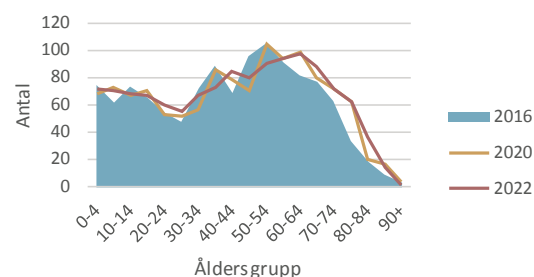
För den äldre målgruppen är det viktigt med ett anpassat och tillgänglig boende förberett för att åldras i, liksom närhet till handel och service.

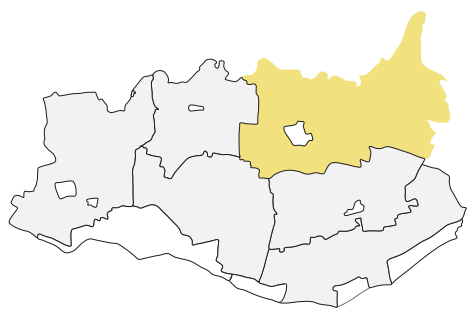


In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



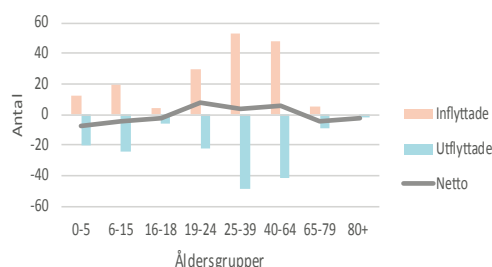


# ANDERSLÖVS OMLAND

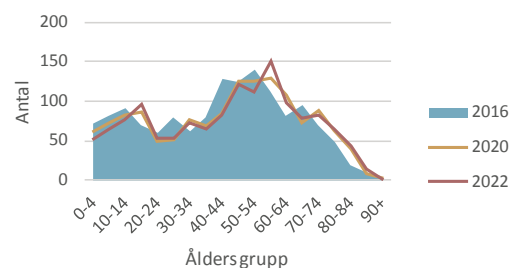
1378 INVÅNARE (2016)



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Sörby, Norra Grönby, Gärdslov, Grönby, Hönsinge och Önnarp. Anderslöv har störst variation av bostadsbestånd av de livskraftiga orterna och även handel och service, vilket ger möjligheter även för omkringliggande landsbygd.

### Bebyggelsestruktur

Anderslövs omland har 98 % småhus, varav över 80 % är byggda före 1930. Området har den största andelen hyresrätter om 6 %.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för småhus har varit mycket hög procentuellt, men prisnivån är fortsatt relativt låg.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

Om de äldre invånarna kan tillgodoses med bostäder i tätorten kan bostäder frigöras för barnfamiljer i området. Befolkningsstrukturen har tydliga toppar med barnfamiljer och pensionärer. Anderslövs omland har emellertid ett positivt flyttnetto även för unga vuxna, medan flyttnettot för barn är negativt. Då Anderslöv utgör en central tätort bör seniorboende erbjudas här så generationsskifte kan ske på landsbygden.

### Boendekvaliteter

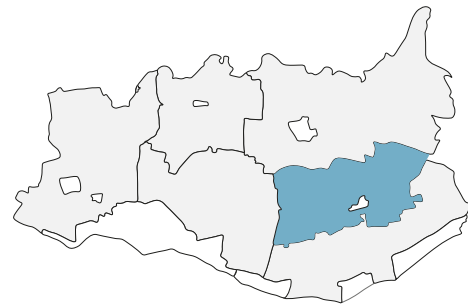
Då området bedöms stå inför ett generationsskifte är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas närhet till barnomsorg och skola.

# KLAGSTORPS OMLAND

989 INVÅNARE (2016)

+ 11 inv.

SENASTE 10 ÅREN



## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### **Utmaningar och möjligheter**

Inom detta område ligger byarna Södra Åby, Vallby och Källstorp som ett pärlband utmed landsvägen före och efter Klagstorp. Här är inte riksintressen lika väl förekommande som i andra landsbygdsområden

### **Bebyggelsestruktur**

I Klagstorp's omland består 100 % av bostadsbeståndet av småhus, varav de flesta är byggda före 1930, cirka 20 % på 40-talet och resterande 20 % framförallt på 50- och 60-talet.

### **Efterfrågan**

Prisutvecklingen här har varit hög men prisnivån ligger fortsatt på den lägsta nivån av alla landsbygdsområden.

## FÖRSLAG

### **Bostadsutveckling och målgrupper**

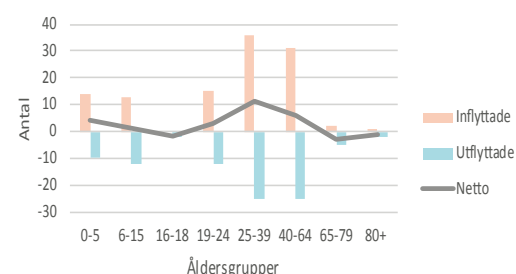
Jämfört med övriga landsbygdsområdena har Klagstorp's omland en relativt platt åldersstruktur med en topp omkring 50 år. Området hade 2016 ett relativt stort flyttnetto från Malmö. Inflyttarna var barnfamiljer och 40-64-åringar. Om de äldre invånarna kan tillgodoses med bostäder i tätorterna kan bostäder frigöras för fler barnfamiljer i området.

### **Boendekvaliteter**

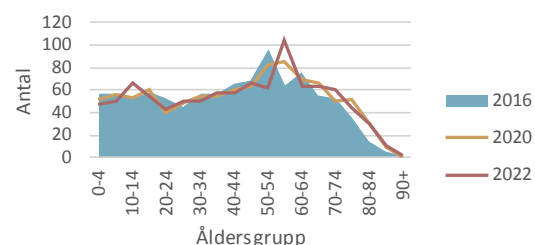
Barnfamiljerna söker en bostad där vardagslivet fungerar med barnomsorg, pendling etcetera. De äldre söker ett boende som är förberett att åldras i.



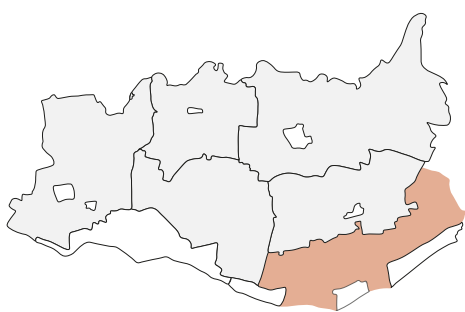
In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp







# S MYGEHAMNS OCH BEDDINGESTRANDS OMLAND

+ 35 inv.

SENASTE 10 ÅREN

1378 INVÅNARE (2016)

## FÖRUTSTÄTTNINGAR

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Tullstorp, Stora Beddinge, Lilla Beddinge, Äspö, Hemmesdyngge, Stora Isie, Västra Torp och Böste Fiskeläge. Såväl byarna Hemmesdyngge och Äspö som byarna Stora Beddinge och Tullstorp bedöms som mycket känsliga riksintressen. Enstaka komplettering till Hemmesdyngge kan ske för att förstärka bystrukturen. Detta landsbygdsområde är det enda som når kusten (vid Böste och mellan Smygehamn och Beddingstrand).

### Bebyggelsestruktur

Området har en något större andel 40-60-talshus än andra landsbygdsområden, men även här är det småhus byggda före 1930 som dominerar.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för småhus har varit medelhög och prisnivån ligger också på en medelhög nivå.

## FÖRSLAG

### Bostadsutveckling och målgrupper

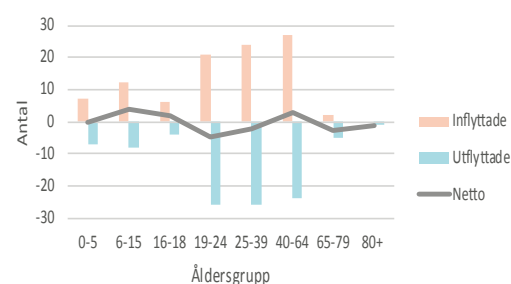
Om de äldre invånarna kan tillgodoses med bostäder i tätorterna kan bostäder frigöras för barnfamiljer i området. Smygehamns och Beddingestranders omland har den tydligaste åldersstrukturen av äldre (50+), men flyttnettot är störst för barnfamiljer med barn i skolåldern, vilket tyder på ett generationsskifte.

### Boendekvaliteter

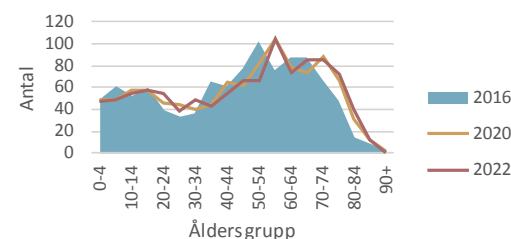
Barnfamiljerna söker en bostad där vardagslivet fungerar med barnomsorg, pendling etc. De äldre söker ett boende som är förberett att åldras i.



In-/utflytt 2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp











# SÄRSKILDA OCH RESURSSVAGA GRUPPERS BEHOV AV BOSTÄDER

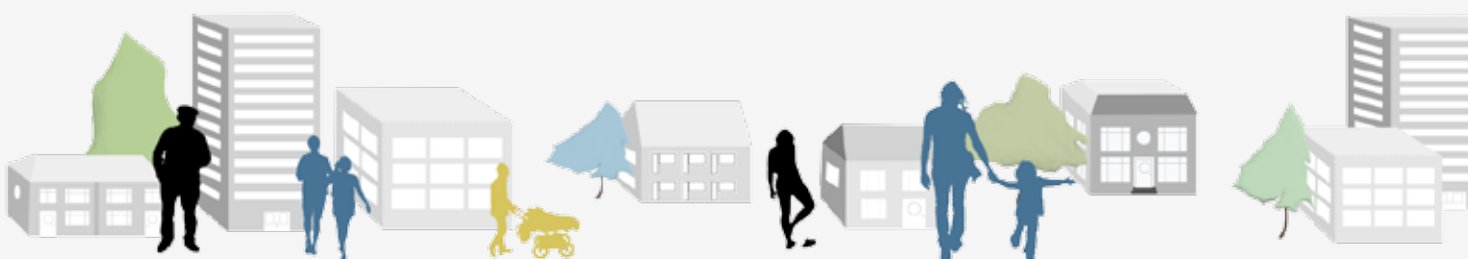
I detta kapitel beskrivs grupper som behöver uppmärksammas särskilt på bostadsmarknaden.

# BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR OLIKA GRUPPER I BEFOLKNINGEN

Läget på bostadsmarknaden påverkar människors möjligheter att få en bostad, och när det finns ett underskott på bostäder slår det hårdast mot dem som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan bland annat handla om att man är ny på bostadsmarknaden och möjligtvis saknar kötid i bostadskön, fast inkomst eller referenser.

Kommunens riktlinjer ska omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Särskilt svårt att tillgodose sitt behov av bostäder har unga vuxna, nyanlända samt hushåll som har stora problem med att lösa sin bostadssituation själva och är i behov av särskilda insatser från socialtjänsten för att kunna få en bostad. Dessutom finns hushåll som har behov av att byta till en annan bostad, till exempel äldre och personer med funktionsnedsättning som behöver en mer tillgänglig bostad.

I detta kapitel kommer följande grupper att uppmärksammas särskilt: äldre, unga vuxna, studenter, nyanlända, ensamkommande barn och ungdomar, personer med funktionsnedsättning, kvinnor i behov av skyddat boende, hemlösa, ensamstående med barn och personer med psykisk ohälsa.



# BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

De stora kullarna från mitten av 1940-talet har nu nått pensionsåldern och antalet äldre kommer att öka de närmaste åren. Ännu har de inte nått den ålder när stora vårdbehov inträder, men det är viktigt att redan nu planera för dem kommande behoven. Antalet Trelleborgare 65 år och äldre har ökat med 25 % de senaste tio åren och antalet kommer att fortsätta att växa fram till 2028. Störst ökning väntas ske i ålderskategorin 75+ (ca 1 850 personer).

## **Den ordinarie bostadsmarknaden för äldre**

Samtidigt som andelen äldre ökar är även fler friskare allt högre upp i åldrarna. Vårdbehovet ökar generellt endast hos de allra äldsta. Men det saknas i dag bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden påverkar framtida behov av vård, omsorg och kostnader för bostadsanpassning. Därmed är det viktigt med kunskap om äldres boendepre-

ferenser och vilka möjligheter och hinder som finns för att äldre ska få ett boende i linje med sina behov, önskemål och ekonomiska resurser.

En utmaning gällande det ordinarie beståndet för flerbostadshus i Trelleborg kommun är att majoriteten inte är tillgänglighetsanpassade och saknar hiss. Det beror på att en stor del av beståndet är byggt innan krav på hiss infördes.

Flyttfrekvensen bland äldre är generellt sett låg. Den låga frekvensen beror inte endast på ett begränsat utbud av bostäder anpassade för äldre, utan många äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad i vilken de ofta har en låg boendekostnad. Det dåliga utbudet innebär dock en inlåsnings-effekt för dem som vill flytta men som inte har möjlighet till det eftersom det saknas alternativ. Intresset för nya boendeformer för äldre har ökat på senare år. Det är särskilt de yngre äldre som har, och även framöver tros ha, en större benägenhet än tidigare generationer att sälja sin bostad

för ett mer bekymmerslöst boende. Denna åldersgrupp är således viktig för att få igång framtida flyttkedjor.

I statens utredning *Äldres bostadsval och preferenser – en sammanställning av aktuell forskning* visas att yngre äldre prioriterar i större utsträckning större bostadsyta, trädgård och visst eget underhåll, medan äldre seniorer (75+) istället föredrar mindre bostadsyta, tillgänglighet, balkong och minskat ansvar för underhåll som viktiga i boendet. Båda grupperna flyttar främst lokalt. Yngre äldre efterfrågar i högre utsträckning ägande- och bostadsrätter medan äldre seniorer mer ofta efterfrågar hyresrätter. Sammanfattningsvis pekar forskningen på att behovet av tillgängliga lägenheter som upplåts med hyresrätt kommer att öka.





### Särskilt boende

Särskilt boende erbjuds den som på grund av ålderdom, demens eller annan sjukdom behöver vård- och omsorg dygnet runt. Service, personlig omvårdnad och sjukvård ingår i boendet. Särskilt boende benämns ofta även för vård- och omsorgsboende

### Seniorboende

I tillägg till särskilt boende för äldre finns trygghetsboende, eller så kallade seniorboende för 55+ i Trelleborg. Seniorboendet ger ökad trygghet eftersom där finns en servicevärdinna under dagtid. Vårdinnan är en viktig person som ska bidra till en god livskvalitet för dig som hyresgäst genom ökad trygghet, social stimulans och fysiska aktiviteter.



### Särskilt boende

I Trelleborgs kommun finns 13 särskilda boende för äldre med totalt 368 bostäder/platser. 11,4 procent av Trelleborgs befolkning som är över åttio år bor i särskilt boende. Det är betydligt färre än i riket i stort där 13,3 procent i den åldersgruppen bor i särskilda boenden för äldre. Trelleborgs kommun driver dels äldreboenden i egen regi men anvisar också boende till Högalid och Tappan som drivs i privat regi på uppdrag av Trelleborgs kommun.

Kommunen har ett underskott i utbudet av boendeformen. I dagsläget står strax över 40 personer i kö till kommunens platser. Prognosen för de kommande tio åren visar på ett behov av 150 nya platser, femton platser per år.

Framöver väntas byggnation av 50 nya särskilda boenden påbörjas 2017 (Trelleborgs tätort), 40 nya särskilda boende under 2018/19 (Anderslöv) Det planerade bostadsbyggandet av särskilda boenden bedöms inte att vara i fas med behovet förrän inom 3 år.

Utvecklingen i samhället i stort går mot att fler äldre bor kvar hemma och att behov av plats i särskilt boende minskar. Ett nytt hälso- och sjukvårdsavtal mellan Region Skåne och kommunerna i Skåne har tagits fram. Förändringar i avtalet speglar samhällsutvecklingen och mer specialiserad vård föreslås ske i hemmet. Förutom nya krav på den kommunala hemsjukvården innebär avtalet att det kan komma att behövas fler korttidsplatser och att bostäder i det ordinarie beståndet är anpassade för vård i hemmet.

### Seniorboende

I Trelleborgs kommun finns 11 seniorboenden med totalt 263 bostäder. Efterfrågan på denna typ av boende är relativt stor, vilket bland annat kötiden till seniorlägenheter ger sken av. Mellan 2016-2017 var den genomsnittliga kötiden 764 dagar.

Det finns en stor efterfrågan på lägenheter med god tillgänglighetsanpassning och hiss. Det framtida utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden påverkar till viss del det framtida behovet av seniorboende.

I Trelleborg planeras för seniorboenden i bostadsrättsform genom Bovie-ran, med 54 bostäder.

# BOSTÄDER FÖR UNGA VUXNA OCH STUDENTER

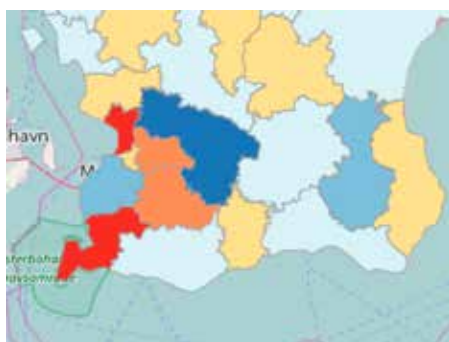
## Unga vuxna

I Sverige och i Skåne har den tilltagande bostadsbristen slagit hårt mot dagens ungdomsgeneration och många har ofrivilligt tvingats bo kvar hemma hos sina föräldrar.

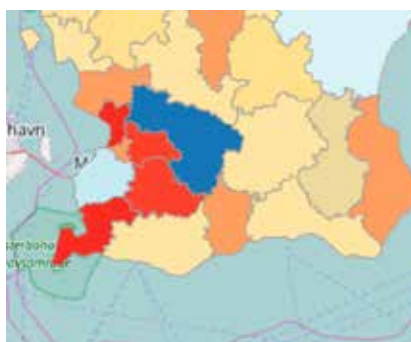
Hyresgästföreningen har i sin rapport *Unga vuxnas boende 2017, rapport för Malmö/Lund* undersökt bostads-situationen för unga vuxna. Enligt rapporten råder det ett betydande gap mellan hur unga vuxna bor och hur de vill bo. Det råder också en betydande skillnad mellan bostadsbyggandet och efterfrågan på bostäder. Lite drygt 57 % av Sveriges

unga vuxna bor i egen bostad - det vill säga bostadsrätt, eget hus eller hyresrätt med förstahandskontrakt, eller studentbostad. Det är den lägst uppmätta andelen sedan man började mäta antalet hemmaboende. En bidragande orsak är att andelen unga vuxna med egen hyresrätt har minskat. Samtidigt har andelen som bor kvar hemma eller i osäkra upplåtelseformer ökat. Enligt studien är hyresrättslägenhet den mest önskade boendeformen bland unga vuxna i Malmö/Lund och även den vanligaste första egna boendet.

Andelen hemmaboende unga har även ökat i Trelleborg, detta som följd av att rekordgenerationen 90-talister tvingats kvar hemma hos föräldrarna mot bakgrund av det underskott på lägenheter riktade mot unga som finns i kommunen i jämförelse mot denna stora generation (se figur på sidans mitt). I Trelleborgs kommun är flerbostadshus den vanligaste boendeformen för unga vuxna. Och för boende i flerbostadshus är hyresrätt den vanligast förekommande upplåtelseformen (se figur *Andel personer efter boendeform och ålder*). I Trelleborgs kommun är det emellertid även vanligt att unga vuxna även bor

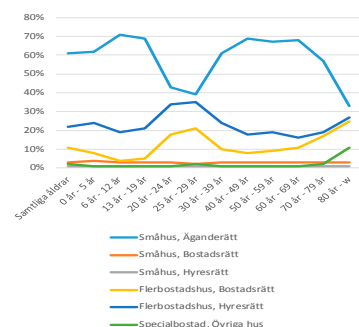


Andel hemmaboende 1998, Trelleborg 31,7 %.



Andel hemmaboende 2015, Trelleborg 44,8 %.

Andel hemmaboende i åldrarna 20-24 år 1998 och 2015. Andelen har ökat och hemmaboende har blivit vanligare i stora delar av landet. Källa: Hyresgästföreningens rapport om unga vuxnas boende 2017



Andel personer efter boendeform och ålder

i bostadsrätt (andelen är strax under 20%).

En ur hushållsbildningssynpunkt mycket intressant åldersgrupp är unga vuxna mellan 20 och 24 år, då det är i denna ålder de flesta vill lämna föräldrahemmet och för första gången bilda ett eget hem. Det är även denna åldersgrupp som är mest rörlig på bostadsmarknaden.

Flyttarna går framförallt mot de större städerna och städer med möjligheter till högre utbildning. Men samtidigt väljer många unga vuxna att stanna kvar i Trelleborgs kommun. Under de senaste åren indikerar befolkningsstatistiken att utflyttningen inom gruppen har minskat. Därutöver väljer även flertalet unga vuxna från närliggande kommuner att flytta till Trelleborg. Bättre kollektivtrafik-

möjligheter i och med den nya pågatågsstationen har förmodligen en betydande inverkan på att fler unga vuxna väljer att flytta till och stanna kvar i Trelleborg.

Personer i åldrarna 20-24 år väntas att öka fram till 2028 i Trelleborg. Denna grupp efterfrågar små lägenheter med låg hyra. Framförallt har många svårt att ekonomiskt sett klara boendekostnaden för nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Omsättning i det befintliga beståndet är mycket viktig för gruppens bostadsförsörjning. Ett alternativ är även ett ökat antal små lägenheter i nyproduktion där hyran kan vara lägre på grund av att bostadsytan är mindre.

Riktade lägenheter för unga vuxna finns idag i form av ungdomsbostäder i två av Trelleborgshems bostads-

hus med totalt 33 lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för dessa var under 2016-2017 571 dagar, vilket är en lägre kötid än till det ordinarie bostadsbeståndet men visar ändå på en märkbar efterfrågan på boendeformen.

### STUDENTER

Studenter kan vara unga vuxna men även äldre. Gemensamt för både studenter och unga vuxna är att de generellt saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga ägda bostäder. Därmed bidrar en förbättrad situation på bostadsmarknaden för unga vuxna vanligtvis även till att studenterna situation bättras.

I samband med att Malmö Högskola får universitetsstatus från 1 januari 2018 är det från kommunens sida intressant att inleda ett samarbete

om att förlägga högskoleutbildningar till Trelleborg kommun. Dels som en möjlighet för kommuninvånarna i Trelleborg att få en närmare relation till högre utbildning, såväl som möjligheten för Malmö universitet att dra nytta av de resurser Trelleborg erbjuder. Bildningsförvalningen har fått i uppdrag att utreda vad Trelleborg kommun har att erbjuda för möjligheter att förlägga Malmö högskola-/universitetsutbildningar i kommunen.

I Trelleborgs kommun finns det i dagsläget inga studentbostäder. Om ett campus för Malmö Högskola förläggs i Trelleborg kommun på sikt kan byggandet av studentlägenheter bli högst aktuellt. Efterfrågan vad gäller studentbostäder utan eventuellt campus bedöms som liten, men behöver studeras vidare.

## BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

### Olika boendeformer för personer med behov av stöd och service enligt LSS

#### Gruppboestad

En gruppboestad består av 3-6 lägenheter förlagda tillsammans i en villa eller ett hyreshus. Det finns ett gemensamhetsrum och personal dygnet runt.

#### Serviceboestad

En serviceboestad är en fristående lägenhet där den boende har ett mindre tillsyns- och omvårdnadsbehov

Kommunen är skyldig att ombesörja särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap §7 socialtjänstlagen. LSS-boende är en insats enligt denna lagstiftning. Boendena måste utformas på olika sätt beroende på vilket behov av stöd de boende har.

Trelleborgs kommun tillhandahåller 11 gruppbostäder (3-6 lägenheter per bostad) och 2 servicebostäder för personer med behov av stöd och service enligt LSS-lagen.

Behovet av LSS-boenden fram till och med 2021 beräknas vara 16 platser; 6 platser i gruppboende och 10 i trapphusboende.

Fram till 2028 beräknas behovet av gruppboende, trapphusboende och serviceboende vara 50 platser fördelat på:

- 2 gruppboende med 6 platser på vardera boende.
- 1 trapphusboende med 10 platser
- 28 serviceboenden med tillhörande gemensamhetslokal



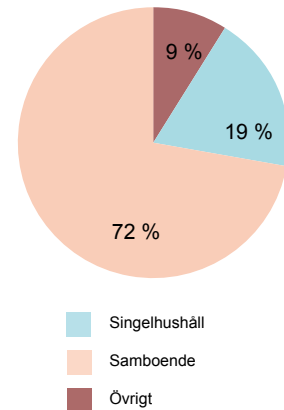
# BOSTÄDER FÖR ENSAMSTÅENDE MED BARN

SCB:s statistik över hushållens disponibla inkomster visar att de högsta inkomsterna finns hos sammanboende utan barn. Därefter följer sammanboende med barn. Lägst inkomst har ensamstående kvinnor med flera barn. I Kronofogdens statistik över verkställda avhysningar i ärenden där barn har sin permanenta bostad är det i en majoritet av fallen en ensamstående förälder som blir avhyst. I de flesta fall handlar det om en ensamstående kvinna med barn.

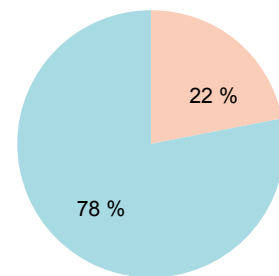
Barnfamiljer med låga inkomster har svårt att hitta bostäder som de har råd att betala. Detta drabbar framförallt många ensamstående kvinnor med barn. Likt andra grupper med låg betalningsförmåga är hyrorna i de nybyggda husen oftast för höga. Tillgången på billiga hyreslägenheter, vilka vanligtvis återfinns i det äldre bostadsbeståndet, är viktiga för gruppen. Av kommunens totala antal hushåll med barn är 19 % av dessa

hushåll där föräldern är ensamstående. Majoriteten av denna andel är ensamstående kvinnor med barn (se diagrammen till höger).

Antalet vräkningar i Sverige har minskat successivt under en längre tid. Under 2015 genomfördes 249 vräkningar där 472 barn berördes, vilket är en liten ökning jämfört med 2014. Av barnen hade 75 procent sin permanenta bostad hos de avhysta föräldrarna. I 60 procent av fallen var det en ensamstående förälder som blev vräkt och av dessa var 80 procent kvinnor. I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades. Hur många av dessa som var ensamstående med barn är emellertid oklart. När barn är inblandade genomför kommunen särskilda åtgärder.



Andel barnfamiljer per hushållstyp, hela kommunen 2016



Andel ensamstående kvinnor och män med barn



# BOSTÄDER FÖR SOCIALT UTSATTA GRUPPER

## KOMMUNALA ANDRAHANDSKONTRAKT

Kommunala andrahandskontrakt är andrahandskontrakt som kommunen tillhandahåller till personer som av olika anledningar inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Grundtanken är att andrahandskontraktet senare ska övergå till ett förstahandskontrakt om hyresgästen har förmåga att sköta hyra och boende. Antalet kommunala andrahandskontrakt ökar i Trelleborgs kommun och väntas även att öka framöver. Det är särskilt den nya anvisningslagen som har bidragit till ökningen.

För att Trelleborgs kommun ska kunna erbjuda andrahandskontrakt måste kommunen först teckna ett tillsvidareavtal med en hyresvärd. Kommunen har ett samarbetsavtal med AB Trelleborgshem (allmännyttiga bolaget) avseende uthyrning av lägenheter för kommunens behov. I avtalet står att bolaget åtar sig att tilldela 25 % av de lägenheter som sägs upp per månad till Trelleborgs kommun. Avtalet gäller fram till 2018-06-30. Lägenheterna som tilldelas kommunen går till serviceförvaltningen som sedan tilldelar arbetsmarknads- eller socialförvaltningen lägen-

heterna. Därutöver har kommunen samarbetsavtal med ett antal privata aktörer, men för att möta framtida behovet behöver kommunen hitta fler möjliga boendelösningar. För detta är det viktigt att kommunen ökar sin samverkan med privata fastighetsägare och privatpersoner.

En annan viktig aspekt är hyresgästens möjlighet att komma vidare från ett tilldelat andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Här är det bland annat viktigt att kommunen förbereder hyresgäster för ett förstahandskontrakt samt att kontakt, när det bedöms vara aktuellt, initieras med hyresvärden för övertag av kontrakt.

## BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

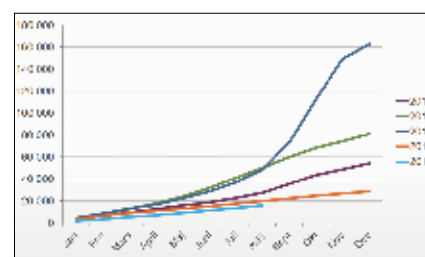
Bostadsbehoven för nyanlända är svåra att prognostisera. Behoven har under 2016 skiftat från att i huvudsak omfatta boende för ensamkommande flyktingbarn till boende för nyanlända medborgare som anvisas till kommunen.

Den 1 mars 2016 infördes bosättningslagen (Lag; 2016:38, om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att ta

emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd och anvisats för bosättning i den kommun anvisningen sker till. Kommunen har endast två månader på sig från Migrationsverkets beslut om anvisning att ordna mottagandet av den nyanlända.

Syftet med lagen är att nyanlända snabbt ska tas emot för bosättning i sin nya kommun och påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Även om det finns en prognos för antalet personer kan detta förändras snabbt, vilket gör det svårt att se hur behovet ser ut fram till 2028. Trelleborgs kommun blev anvisade och tog emot 113 nyanlända personer under 2016, kommunalet för 2017 är 140 personer samt för 2018 69 personer. Dessa siffror är högst preliminära och



Totalt antal asylsökande 2013-2017.  
Källa: Migrationsverket, 2017



kan förändras med kort varsel. Det beräknade totala behovet av bostäder i kommunen till nyanlända som omfattas av bostättningslagen är 167 fram till och med december 2018, varav 126 st. 1-2 rok och 41 st. 3-4 rok.

Nyanlända som kommer till kommunen saknar ofta kapital och utan fast jobb är det svårt att få ett förstahandskontrakt på en lägenhet. Bostäder för nyanlända hyrs med kommunala andrahandskontrakt i den första etableringsfasen. I dagsläget och inom närtid har kommunen möjlighet att hitta boende om fördelningstalen är som planerat och de bostäder som avtalats med olika samarbetspartners blir tillgängliga enligt plan. Men även om kommunen i dagsläget lyckas få fram bostäder, råder det obalans mellan utbudet och efterfrågan. Det finns fler boendelösningar för ensamstående än familjer, och på senare tid är det de sistnämnda som kommit till kommunen varpå det uppstått brist på större bostäder. För att möta efterfrågan och hitta fler möjliga boendelösningar är samverkan med privata fastighetsägare och privatpersoner särskilt viktigt (se *Kommunala andrahandskontrakt* på föregående sida).

### BOSTÄDER FÖR ENSAMKOMMANDE BARN OCH UNGDOMAR

Varje år söker barn och ungdomar utan föräldrar eller annan legal vårdnadshavare asyl i Sverige. Ansvariga för att utreda om barnen har skäl att få stanna i Sverige är Migrationsverket. Kommunen ansvarar för ensamkommandes mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både för de barn och ungdomar som är asylsökande och för de som har permanent uppehållstillstånd i Sverige. I Trelleborgs kommun är det arbetsmarknadsförvaltningen som har ansvar för planering och mottagandet av ensamkommande barn och ungdomar.

Ensamkommande barn och ungdomar som kommer till kommunen placeras på etableringsboende (HVB för ungdomar under 18 år). Efter att ungdomarna har fyllt 18 år räknas de som vuxna och övergår till Migrationsverkets ansvar. Migrationsverket erbjuder då ett boende på ett anläggningsboende för vuxna. Kommunen har i dagsläget tillräckligt utbud av utslusslägenheter för de ungdomar som är på väg mot självförsörjning. Under 2017 har Trelleborgs kommun avslutat totalt 12 ungdomar till självförsörjning och egen bostad, vilket är

totalt 100% av de som lämnat verksamheten efter fullföljd insats.

Trelleborgs kommun driver ett etableringsboende för ensamkommande barn och ungdomar, Pegasus. Tidigare drev kommunen ytterligare tre etableringsboenden: Fenix, Herkules och Fortuna. Dessa har stängts på grund av att behovet av boenden för ensamkommande barn och ungdomar inte är lika stort som tidigare.





## BEHOV AV SKYDDAT BOENDE

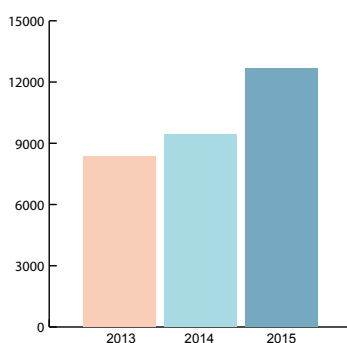
Våldsutsatta tillhör en prioriterad grupp där socialtjänsten har ett särskilt ansvar för boende. En person som utsätts för våld i nära relationer behöver relativt omgående få hjälp med skyddat boende eller få tillgång till ett nytt boende. Som våldsutsatt har man enligt lag möjlighet att byta hemkommun utan planering, om man så önskar. Det faller då på den nya kommunen att bistå för att möjliggöra att bosätta sig där. Både män och kvinnor utsätts för våld i nära relationer, men framför allt drabbar det kvinnor. Barn utsätts också i hög grad för våld i nära relationer genom att själva misshandlas eller genom att bevittna våld mot en närstående

Enligt ROKS, Riksorganisationen för kvinnojourer/tjejjourer i Sverige, så ökar behovet av skyddat boende stadigt från år till år trots att deras verksamhet växer både med antalet boende och anställd personal. Som en följd av detta blir allt fler avvisade och står utan hjälp i en akut situation.

Gruppen våldsutsatta kvinnor tillhör en prioriterad grupp i Trelleborgs kommun. I kommunen finns Kvinnohuset, en öppen mottagning samt skyddat boende för våldsutsatt kvinnor och deras barn. Verksamheten är kopplad till socialförvaltningen i Trelleborg

Då bostadssituationen är svår i många delar av landet gör detta att de kvinnor som bor i skyddat boende inte hittar ett annat alternativ och såldes blir kvar på boende längre än planerat, vilket gör att andra som har akut behov nekas en plats. Detta gäl-

ler även i Trelleborg kommun, där det är en stor utmaning att efter skyddat boende få en ny permanent bostad. Kvinnorna kan av olika anledningar sakna möjlighet att få eget kontrakt. I vissa fall måste detta lösas externt vilket är kostsamt. Så en betydande utmaning för denna grupp är processen från skyddat boende till att få en ny permanent bostad.



Antal kvinnor jouren varit i kontakt med 2013-2015.

Källa: ROKS.

## PSYKISK OHÄLSA

Människor med svår psykisk sjukdom och psykiska funktionsnedsättningar är den grupp som är mest utsatt när det gäller socioekonomiska faktorer såsom inkomst, boende, tillgång till arbete och delaktighet i sociala nätverk.

Socialstyrelsens lägesrapport 2017 visar att den psykiska ohälsan ökar kraftigt och att cirka 40 % av Sveriges befolkning lider av någon form av psykisk ohälsa. År 2030 förväntas psykisk ohälsa vara den dominerande folkhälsoutmaningen, inte bara i Sverige utan också globalt.

Barns och ungdomars psykiska ohälsa har ökat under 1990- och 2000 -talen, och data från Socialstyrelsen 2011 visar på en fortsatt ökning. I åldersgruppen 18 till 24 år hade 7 procent av männen i befolkningen någon form av kontakt med psykiatrisk öppen- eller slutenvård. Motsvarande siffror för kvinnor var 10 procent. Sämst mår unga kvinnor i åldern 16-24 år. Folkhälsoenkäterna i Skåne (2012) visar alla samma mönster: de unga kvinnorna sticker ut. Socialstyrelsen skriver att det finns en ökad risk för psykisk ohälsa bland nyanlända, vilket är ett potentiellt framtida problem.

Insjuknande i en psykisk sjukdom kan få konsekvenser för möjligheten att senare få en lägenhet på egen hand. Betalningsanmärkningar, störningstillbud och avsaknad av goda referenser gör trösklarna höga in till den ordinarie bostadsmarknaden. I Trelleborgs kommun är det vanligt att kommunala andrahandskontrakt används för att hjälpa gruppen att få tillgång till en bostad. En utmaning är således, liksom för ett antal andra utsatta grupper, att tillhandahålla tillräckligt många lämpliga bostäder för denna grupp samt att förbereda hyresgästen för ett förstahandskontrakt.

I Trelleborg kommun finns Kastanjegården som erbjuder ett boende för de med allvarig psykisk ohälsa (eller långvarig funktionsnedsättning). Boendet har 15 lägenheter med särskild service och personal dygnet runt.

## HEMLÖSA

Att personer blir hemlösa beror sannolikt både på individuella faktorer och brister i samhället. Begreppet hemlöshet omfattar ett antal boendesituationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Det är kommunernas ansvar att hemlösa personer i Sverige får det stöd och den hjälp de behöver.

De flesta hemlösa i Sverige, cirka 70 %, hör till gruppen strukturellt hemlösa. Det är hemlösa personer som behöver en bostad, men för övrigt inte är aktuella för insatser. Den gemensamma nämnaren är att man inte har ekonomiska förutsättningar att konkurrera på bostadsmarknaden och därför inte kan lösa sitt

boende själv. De flesta barn i hemlösa familjer, 98 %, hör till gruppen strukturellt hemlösa. Barnen där hör alltså till välfungerande familjer utan andra sociala problem.

I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades av hemlöshet. När barn är inblandade genomför kommunen särskilda åtgärder. I Trelleborgs kommun är det cirka 10 hushåll som är akut hemlösa 2017.

På Ripagatan i Trelleborg finns ett boende för hemlösa med pågående alkohol- och/eller narkotikaberoende. Boende består av 15 hyreslägenheter.

## Hemlöshet

Socialstyrelsen har definierat fyra olika hemlöshetssituationer:

•**Akut hemlöshet:** En person som är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende (exempelvis kvinnojourer) eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

•**Institutionsvistelse och kategoriboende:** En person som ska skrivas ut från anstalt, institution eller liknande inom tre månader, men som inte har någon egen bostad ordnad.

•**Boendelösningar:** En person som bor i en boendelösning som kommunen har ordnat på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

•**Eget ordnat kortsiktigt boende:** En person som bor tillfälligt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.







# P<sub>LAN</sub>- OCH MARKBEREDSKAP

I detta kapitel beskrivs kommunens outnyttjade byggrätter, bostäder i översiktsplan och fördjupad översiktsplan, aktuella projekt och kommunens markinnehav

# PLAN- OCH MARKBEREDSKAP

## OBEBYGGDA BYGGRÄTTER I GÄLLANDE DETALJPLANER

Obebyggda byggrätter i gällande detaljplaner finns i kommunens samtliga tätorter. Det uppskattade totala mängden byggrätter motsvarar cirka 1 200 bostäder (inklusive lucktomter). Merparten av dessa finns i Skegrie, Beddingestrand, Smygehamn, Anderslöv och Trelleborgs stad (se figur till nere till höger och karta på sida 82-83).

Orsakerna till varför detaljplanerad mark, som är avsedd för bostadsändamål, inte ianspråkats för det planerade ändamålet kan variera. För att det ska byggas bostäder på en plats är det flera kriterier som ska uppfyllas, förutom att det måste finnas detaljplanerad mark behöver det finnas en intressent som är villig att bygga och om intressenten inte bygger åt sig själv behöver det även finnas invånare som vill hyra/köpa de nya bostäderna.

### Beddingestrand och Smygehamn

I Beddingestrand finns ett stort antal obebyggda byggrätter, motsvarande cirka 130 bostäder, och majoriteten utav dessa har varit planlagda under lång tid. Cirka hälften av byggrätterna är så kallade lucktomter. Även i Smygehamn finns ett betydande antal obebyggda byggrätter, vilka motsvarande cirka 55 bostäder.

I både Beddingestrand och Smygehamn är det privata markägare som äger den detaljplanerade marken. Trelleborgs kommun har på grund av detta svårt att styra utbyggnaden av områdena, en privat markägare kan till exempel invänta en bättre kon-

junktur eller äger obebyggd mark för att erhålla en större tomt eller undvika grannar. Efterfrågan på bostäder i Beddingestrand och Smygehamn bedöms vara tilltagande men det finns fortfarande andra geografiska områden där betalningsviljan är högre (se sida 50-51). Sammantaget är den framtida utbyggnaden av flertalet av de obebyggda byggrätterna i tätorterna oviss inom närtid.

### Skegrie

I Skegrie finns två gällande detaljplaner med byggrätter för totalt cirka 225 bostäder. Detaljplanerna vann emellertid nyligen laga kraft, andra kvartalet 2017. Skegrie har haft en hög befolkningstillväxt senaste tio åren och har goda förutsättningar att växa framöver. Här finns en vana vid nyproduktionspriser vilket underlättar privata aktörers att vilja satsa på tätorten. Området förväntas således att byggas ut inom närtid. Kommunen äger även majoriteten av den detaljplanerade marken.

### Anderslöv

I Anderslöv finns en nyligen antagen

## Detaljplan

I en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplan ger en byggrätt åt fastighetsägaren.

## Obebyggd byggrätt

Obebyggd byggrätt är detaljplanerad mark avsedd för bostadsändamål som inte tagits i anspråk för det planerade ändamålet.

detaljplan, "Thysells". I detaljplanen skapas förutsättningar för cirka 165 bostäder, vilka tillåts att uppföras i olika hustyper, så som flerbostadshus och småhus.

### Trelleborgs stad

Uppskattningsvis finns det i Trelleborgs stad obebyggda byggrätter motsvarande strax under 600 bostäder. Cirka 240 av dessa kan byggas på lucktomter eller i mindre ej helt

TÄTORT	KOMMUN	PRIVAT	TOTALT
Beddingestrand	0	130	130
Anderslöv	0	167	167
Smygehamn	0	55	55
Klagstorp	6	0	6
Alstad	6	0	6
Skegrie	225	0	225
Västra Tommarp	0	4	4
Simremarken	0	15	15
Trelleborgs stad	90	507	597
Totalt, kommunen	327	878	1205

Uppskattat antal bostäder inom obebyggda byggrätter i gällande detaljplaner samt bostäderna fördelat på kommunal- och privatägd mark

utbyggda småhusområden. Flertalet av lucktomterna berörs av detaljplaner av äldre datum. I huvudsak kan lucktomterna byggas ut i gällande detaljplan, men sannolikt kommer ett framtida intresse finnas för ändring av ett antal av detaljplanerna. Till exempel för att utöka tillåten exploateringsgrad. Resterande, cirka 360 bostäder, möjliggörs i fyra relativt nyligen antagna detaljplaner, en antogs under 2013 och resterande under 2017.

### PÅGÅENDE DETALJPLANER

På längre sikt finns ytterligare cirka 480 bostäder i pågående detaljplaner (se figur nere till vänster och karta på sida 82-83).

I Trelleborgs stad pågår arbete med tre detaljplaner för bostäder, Malörten, Södra Gränstorp och Hyveln, i vilka det planeras för totalt cirka 440 bostäder. I både Smygehamn och Beddingestrand finns antagna detaljplaner som har blivit överklagade. Uppskattat antal bostäder i dessa är 25 respektive 17.

### Detaljplaneuppdrag som är ej påbörjade

Utöver pågående detaljplaner har kommunen ett antal detaljplaneuppdrag för bostäder som ännu inte är påbörjade (se blåa ytor i kartan på sida 82-83 för deras lokalisering). Uppskattat antal bostäder som kan komma att möjliggöras i ej påbörjade detaljplaner är cirka 500-540 bostäder. Av dessa planeras cirka 420-460 stycken i Trelleborgs stad.

### PLANPROGRAM

Kommunen arbetar även med att upprätta två planprogram, *Planprogram för Övre och stadsparkskvarteren* och *Planprogram för väg 108, Lundavägen*. Båda är lokaliserade i Trelleborgs stad. I *Planprogram för Övre och stadsparkskvarteren* skapas förutsättningar för cirka 550-600 bostäder i en blandning av både flerbostadshus och småhus. I *Planprogram för väg 108, Lundavägen* planeras det för cirka 300-400 bostäder huvudsakligen i flerbostadshus. När planprogrammen är godkända kommer de att ligga till grund för kommande detaljplaner i områdena.



Illustration, Hyveln 5



Illustration, Södra Gränstorp

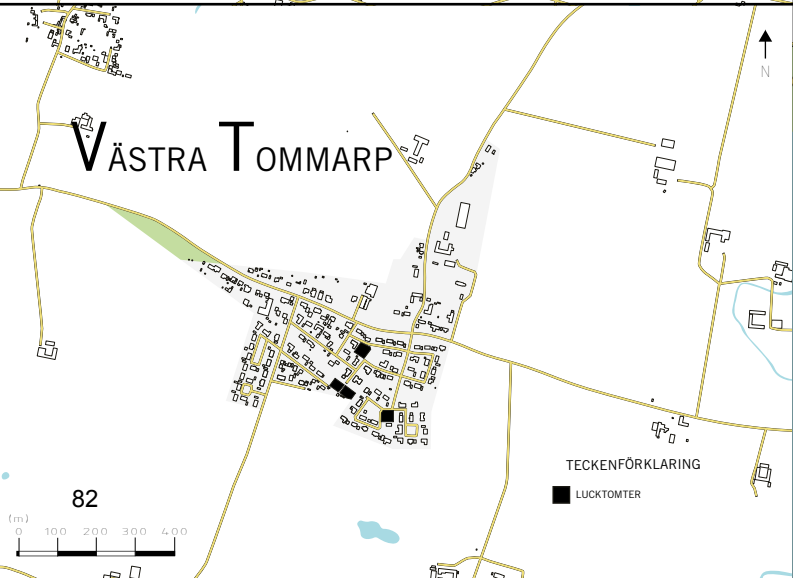
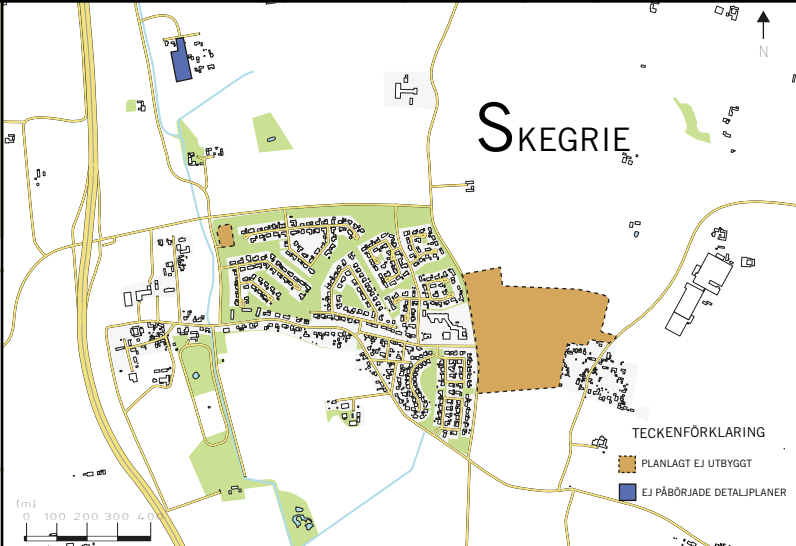
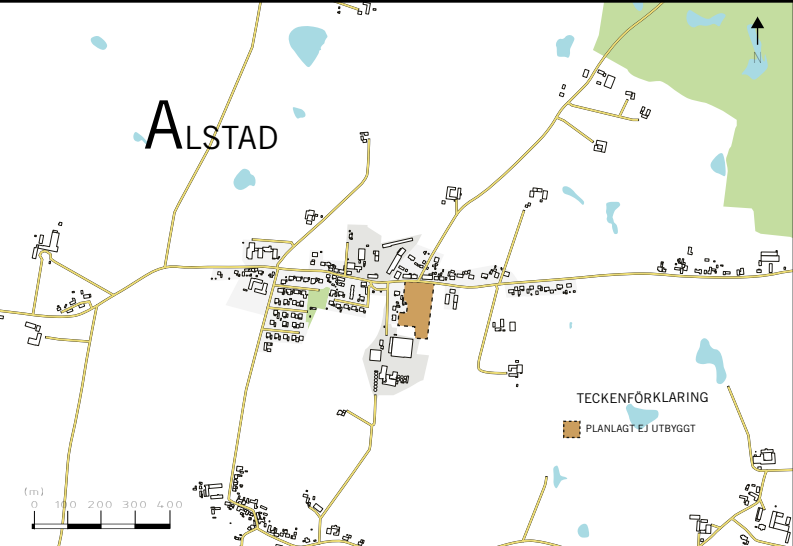
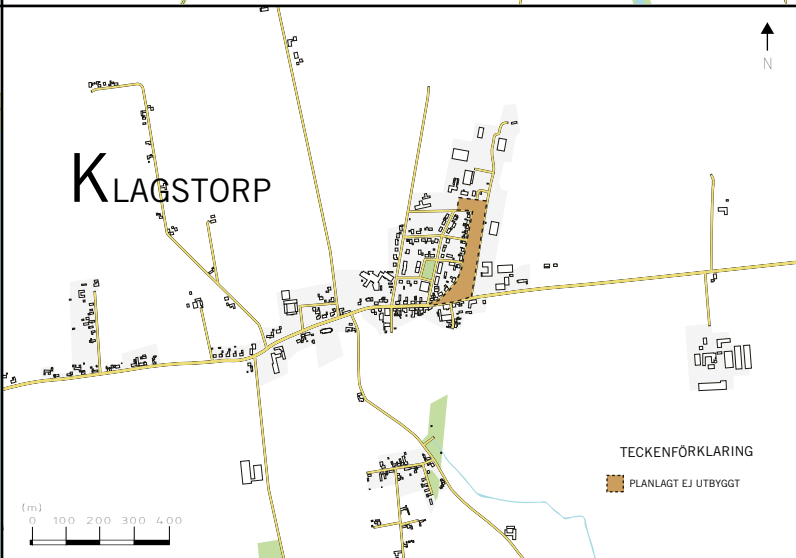
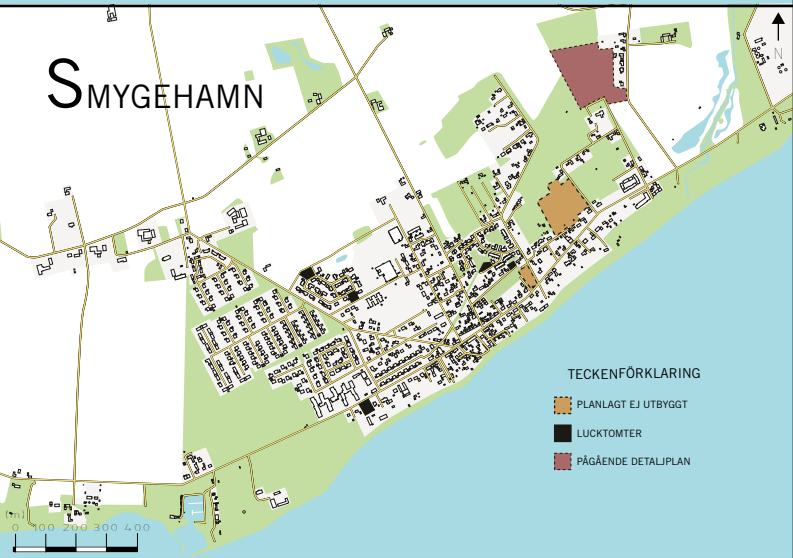
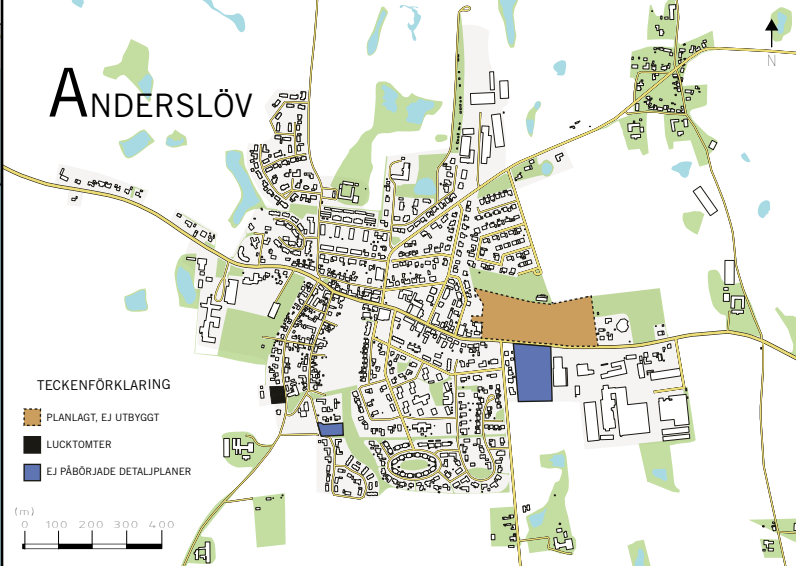
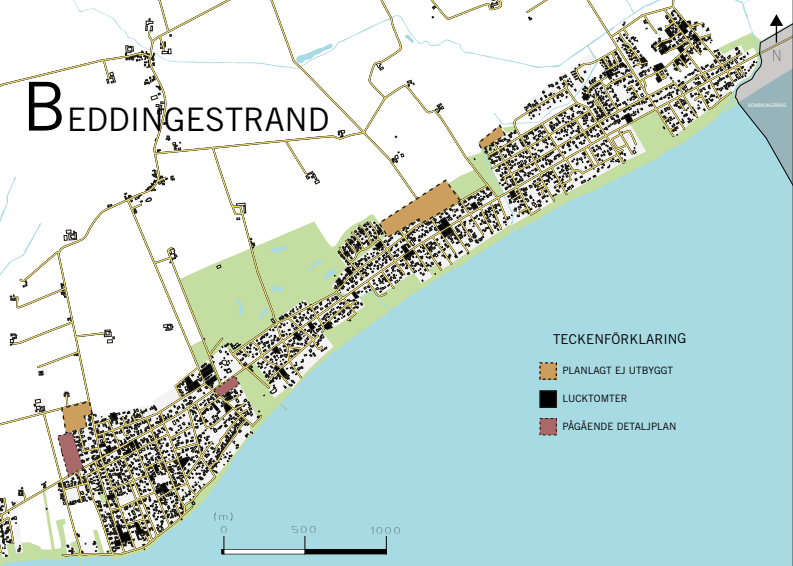


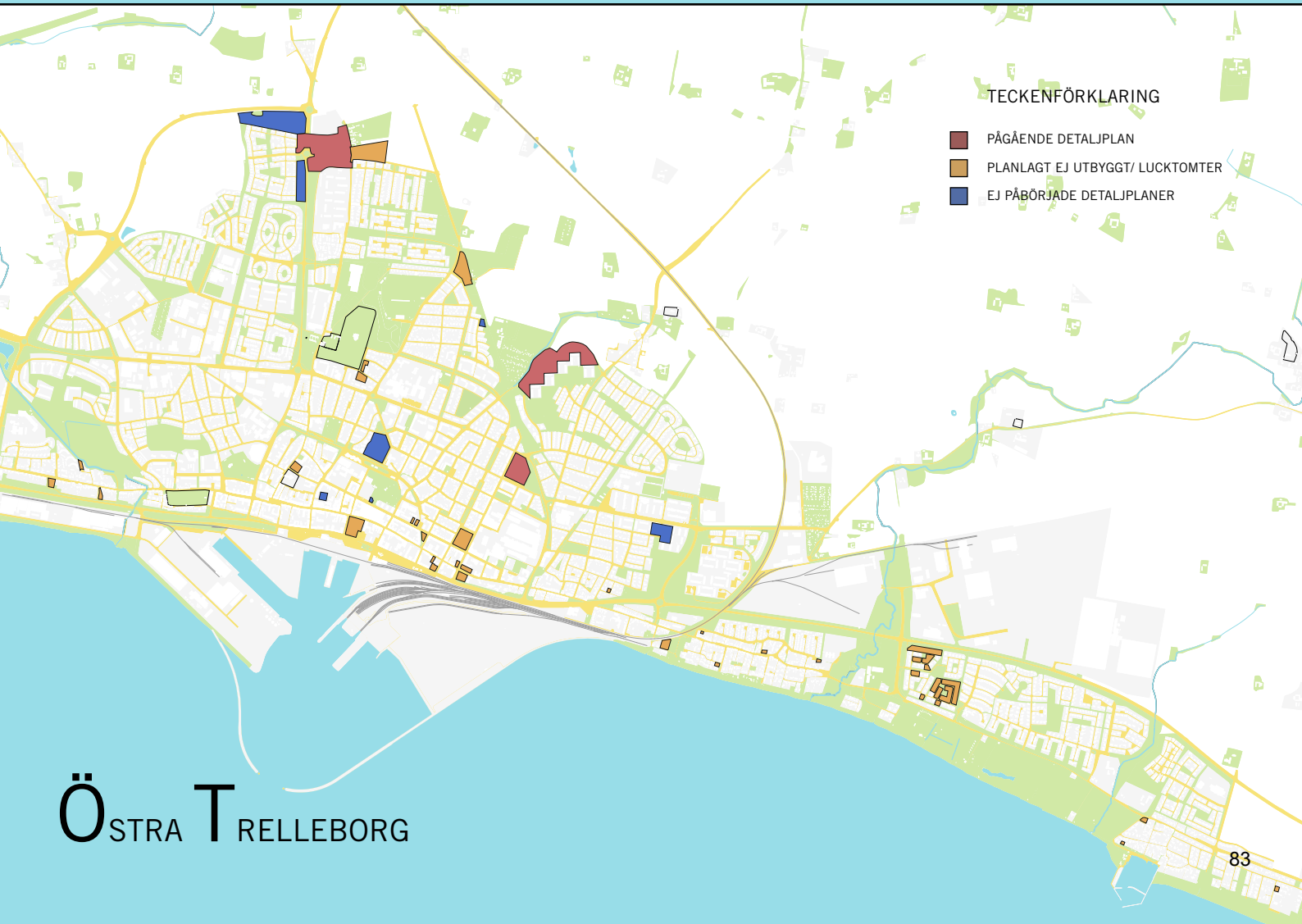
Illustrationsplan, Planprogram för Övre och stadsparkskvarteren

TÄRTORT	KOMMUN	PRIVAT	TOTALT
Beddingestrand	0	17	17
Anderslöv	0	0	0
Smygehamn	0	25	25
Klagstorp	0	0	0
Alstad	0	0	0
Skegrie	0	0	0
Västra Tommarp	0	0	0
Simremarken	0	0	0
Trelleborgs stad	140	297	437
Totalt, kommunen	140	339	479

Uppskattat antal bostäder i pågående detaljplaner samt hur många av bostäderna som planeras på kommunal- och privatägd mark







## BOSTÄDER I KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLANER

I kommunens översiktsplaner redovisas markens lämplighet och kommunens önskemål och ställningstagande angående lokalisering av bebyggelse. Översiktsplanen är ett av kommunens viktigaste strategiska dokument och det viktigaste för den fysiska planeringen. I översiktsplanen pekas ytor ut för framtida bostäder i en markanvändningskarta. Dessa ytor visar på kommunens mer långsiktiga planberedskap och behöver storleksmässigt en marginal eftersom det finns flertalet faktorer som kan påverka utbyggnaden av dem, till exempel markägoförhållanden och förutsättningar såsom ekonomi, dagvatten, geoteknik. Nedan sker en redogörelse av Trelleborgs kommuns gällande översiktsplan, fördjupning av Trelleborgs stad samt samrådsförslaget till kommunens nya översiktsplan.

## Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun

Översiktsplan 2010 för Trelleborgs kommun är kommunens gällande översiktsplan och antogs av kommunfullmäktige år 2010.

Eftersom kommunen velat hålla öppet för flera alternativa utvecklingsmöjligheter i översiktsplanen är betydligt mycket mer mark utpekad för bostäder än vad som förväntas realiseras under översiktsplanens tidsperiod och vad det uppskattade behovet av bostäder gör gällande. I översiktsplanen uppskattas bostadsbyggnadsbehovet till cirka 4 000 nya bostäder inom en 20-årsperiod. Av de planerade bostäderna fördelas 3 200 i Trelleborgs stad, 300 i Skegrie och Västra Tommarp, 300 i övriga tätorter samt resterande 200 på landsbygden.

## Fördjupning av översiktsplan för Trelleborgs stad 2025

Fördjupning av översiktsplan för Trelleborgs stad 2025 antogs av kommunfullmäktige under 2014, som då ersatte Översiktsplan 2010 för staden.

Jämfört med Översiktsplan 2010 har utpekade ytor för bostäder i den fördjupade översiktsplanen i högre utsträckning begränsats utifrån det beräknade behovet av bostäder. I den fördjupade översiktsplanen planeras det för 2 300 nya bostäder i Trelleborgs stad fram till 2025. Cirka hälften av de nya bostäderna är föreslagna i kommunens framtida bostadsområde Sjöstaden. Av resterande andelar utgörs 35 % förtätningar av centrumbebyggelse och 18 % föreslås på ej hårdgjord mark.

## ÖVERSIKTSPLAN 2010 TRELLEBORGS KOMMUN



ANTAGEN AV  
KOMMUNFULLMÄKTIGE  
2010-06-21



## Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025



ANTAGANDEHANDLING 2014-05-29

TRELLEBORGS KOMMUN

Kommunstyrelsen

Antagen: 29 maj 2014

Laga Kraft:

30 maj 2014

Reviderat tillägg:



TRELLEBORGS KOMMUN



## **Framtiden Trelleborg - Översiktsplan för orter och landsbygd 2028**

Parallellt med bostadsförsörjningsprogrammet upprättas en ny översiktsplan för orterna och landsbygden. Översiktsplanen omfattar hela kommunen utanför gränsen för den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. När den nya översiktsplanen vinner laga kraft upphör den kommunomfattande översiktsplanen från 2010 formellt att gälla.

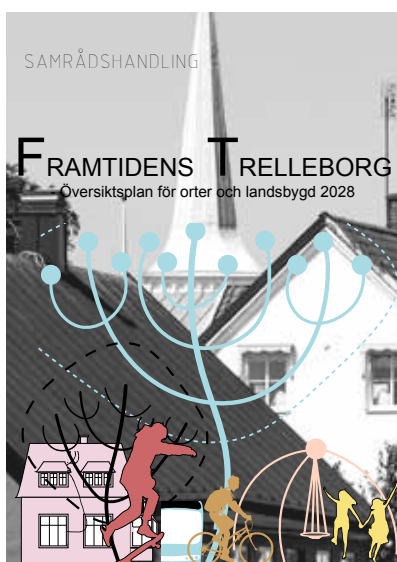
Utpekade områden för bostäder i översiktsplanen medger en något högre antal möjliga bostäder än det bostadsbehov som har beräknats utifrån kommunens befolkningsmål. I samrådesförslaget av översiktsplanen möjliggör för cirka 1 000 bostäder fram till år 2028, inklusive redan detaljplanelagda områden.

## **KOMMUNALT MARKINNEHAV**

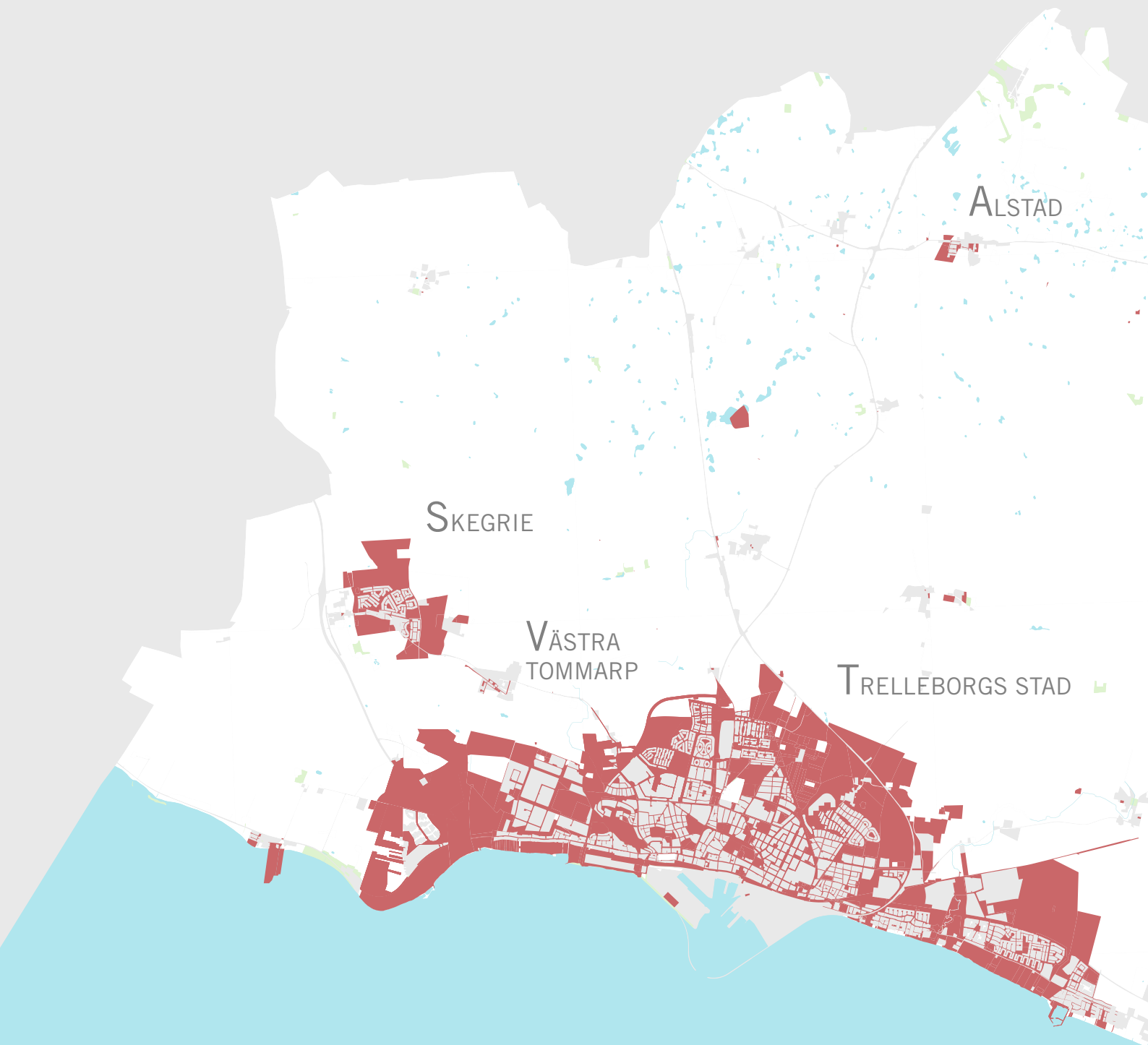
Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. I markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis reglera upplåtelseform, storlek och utformning av bostäderna. Detta innebär att kommunen genom att sälja, byta eller hyra ut mark kan främja ett bostadsbyggande som ligger i linje med kommunens mål och behov.

Trelleborgs kommuns markinnehav ligger till största del i Trelleborgs stad, Skegrie och Anderslöv (se karta på sida 86-87). Kommunen har även ett relativt stort markinnehav i Alstad och Smygeham. Marken i resterande tätorter eller ute på landsbygden innehavs främst av privata ägare.

Den kommunala marken ligger i huvudsak i ytterkanterna av bebyggelsen i tätorterna. Mark som ägs i centrala delar är främst allmän platsmark eller mark för kommunal service. I Trelleborgs stad äger kommunen dock mark i centrala lägen med goda förutsättningar för förtätning, så som Övre och Stadsparkskvarteren.

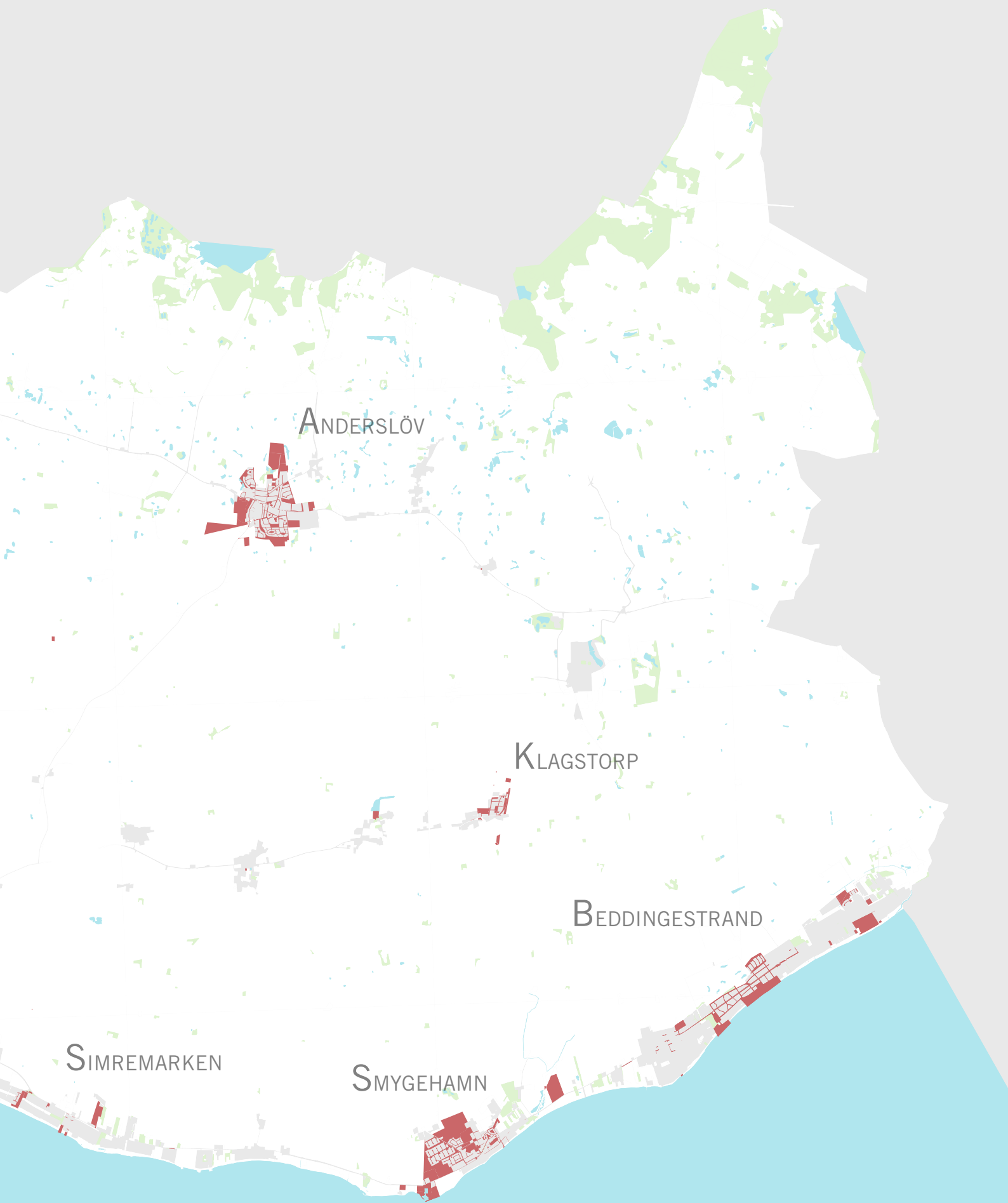


# KOMMUNALT MARKINNEHAV



## TECKENFÖRKLARING

 KOMMUNALT MARKINNEHAV



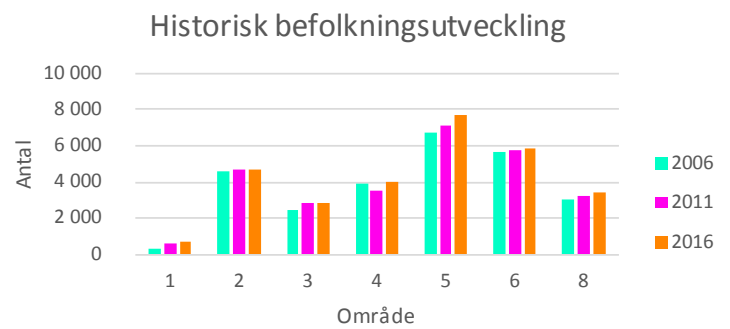
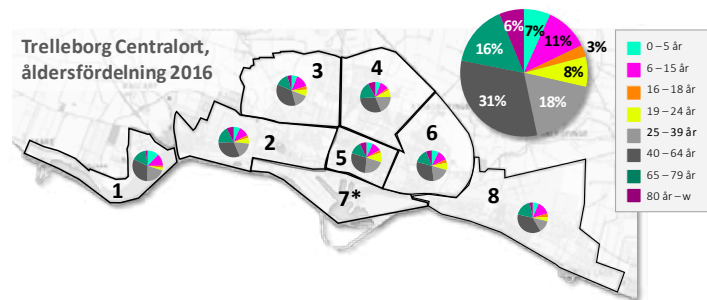


# Bilaga 1

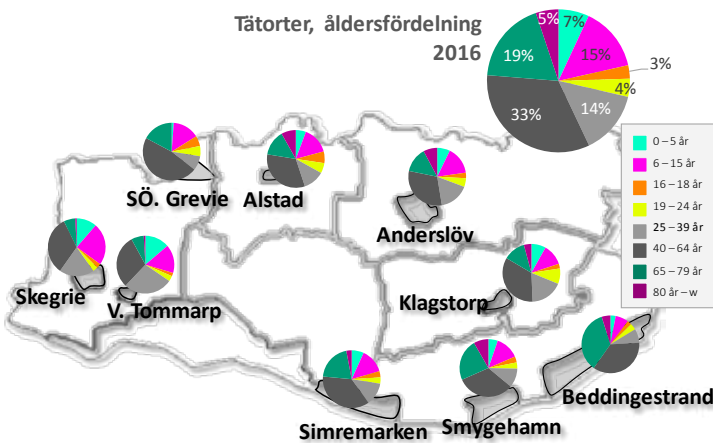
Här redovisas statistik om kommunens befolkning, flyttningar, fördelning av bostäder, andrahands- och hyresmarknaden samt kommunens hushåll. Statistiken är hämtad från Skånedatabasen och SCB.

## BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING

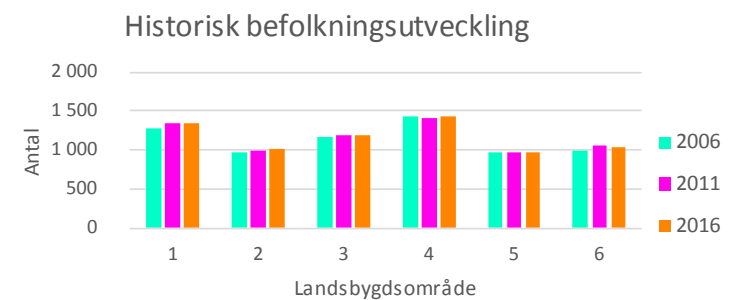
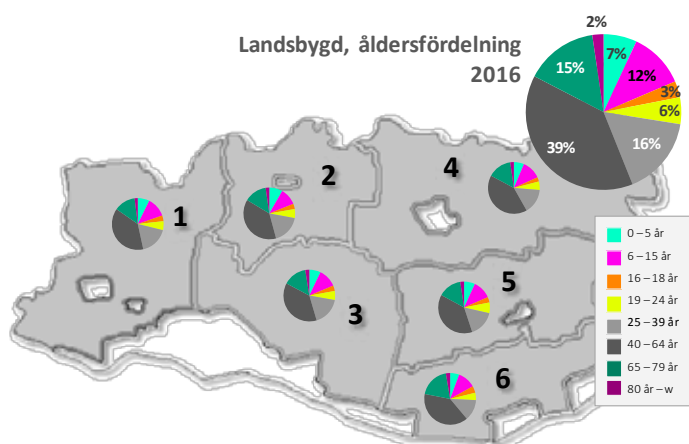
### Trelleborgs stad



### Livskraftiga orterna



### Stadsnära landsbygd



## FLYTTSTRÖMMAR, IN- OCH UTFLYTTNING

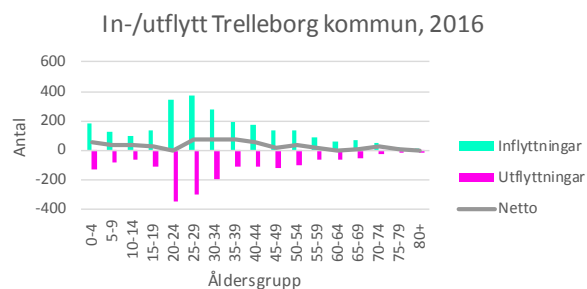
### Trelleborgs kommun

Flyttar till/från Trelleborgs kommun, 2016

Område	Inflytt	Utflytt	Netto
Övriga länet	1662	1398	264
Övriga riket	355	360	-5
Utrikes	438	168	270
<b>Totalt</b>	<b>2455</b>	<b>1926</b>	<b>529</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till Trelleborg, 2016

Kommun	Inflytt	Utflytt	Netto
Malmö	792	589	203
Vellinge	191	152	39
Svedala	110	91	19
Lund	95	69	26
Skurup	85	83	2



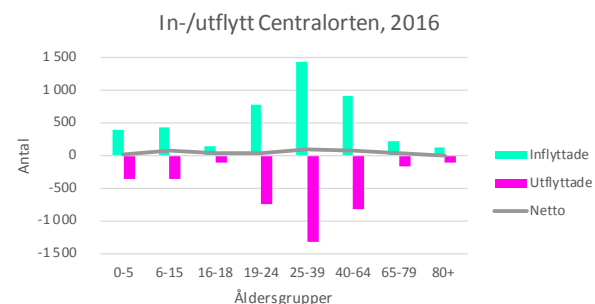
### Trelleborgs stad

Antal flyttar per område, 2016

Område	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Område 1	66	55	11
Område 2	579	548	31
Område 3	235	228	7
Område 4	469	449	20
Område 5	1 726	1 599	127
Område 6	907	811	96
Område 7	-	-	-
Område 8	381	347	34
<b>Totalt</b>	<b>4 363</b>	<b>4 037</b>	<b>326</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till Centralorten, 2016

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	513	420	93
Vellinge	119	91	28
Svedala	49	43	6
Lund	48	46	2
Kristianstad	31	20	11
<b>Totalt övriga länet</b>	<b>1 017</b>	<b>898</b>	<b>119</b>



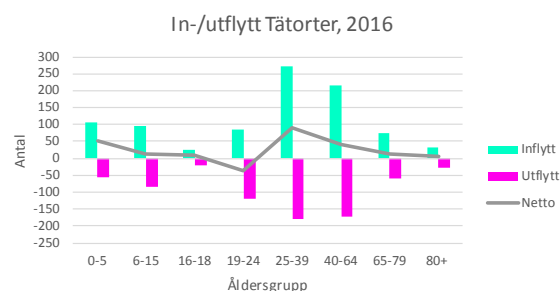
### Livskraftiga orterna

Antal flyttar per tätort, 2016

Tätort	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Västra Tommarp	57	11	46
Skegrie	77	67	10
Alstad	20	16	4
Anderslöv	268	250	18
Klagstorp	96	67	29
Beddingestrand	183	143	40
Smygehavn	107	88	19
Simremärken	94	71	23
Sydöstra Grevie	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>902</b>	<b>713</b>	<b>189</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till tätorterna, 2016

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	134	77	57
Vellinge	42	34	8
Skurup	31	19	12
Svedala	30	17	13
Lund	23	11	12
<b>Totalt övriga länet</b>	<b>328</b>	<b>217</b>	<b>111</b>



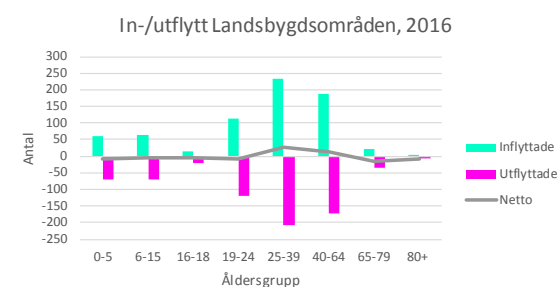
### Stadsnära landsbygd

Antal flyttar per landsbygdsområde, 2016

Område	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Landsbygd 1	129	141	-12
Landsbygd 2	79	66	13
Landsbygd 3	105	126	-21
Landsbygd 4	171	174	-3
Landsbygd 5	112	93	19
Landsbygd 6	99	101	-2
<b>Total</b>	<b>695</b>	<b>701</b>	<b>-6</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till landsbygden, 2016

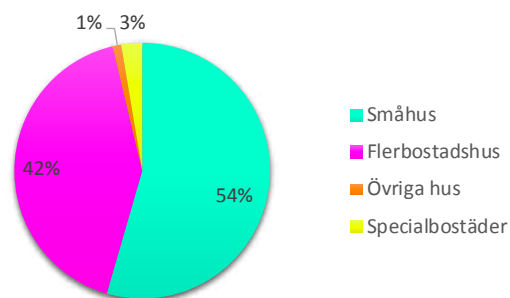
Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	144	87	57
Svedala	31	31	0
Vellinge	30	25	5
Skurup	25	31	-6
Lund	24	12	12
<b>Hela övriga länet</b>	<b>316</b>	<b>272</b>	<b>44</b>



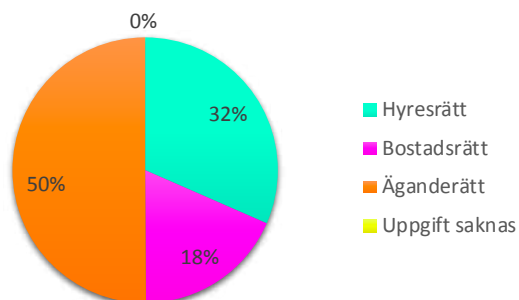
## FÖRDELNING AV BOENDEFORMER

### Trelleborgs kommun

Fördelning per hustyp, hela kommunen 2016

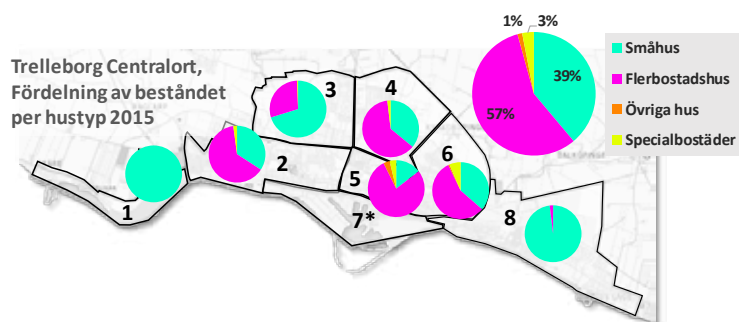


Fördelning per upplåtelseform, hela kommunen 2016

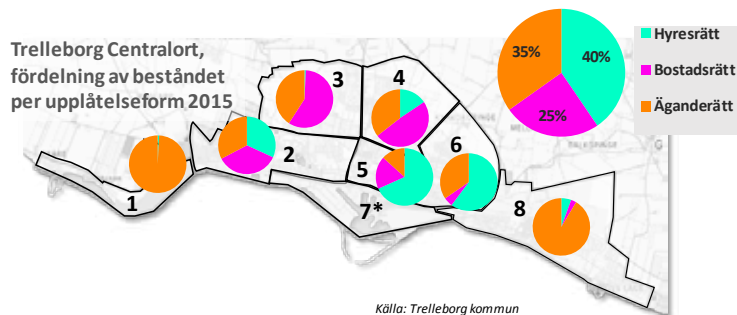


### Trelleborgs stad

Trelleborg Centralort,  
Fördelning av beståndet  
per hustyp 2015



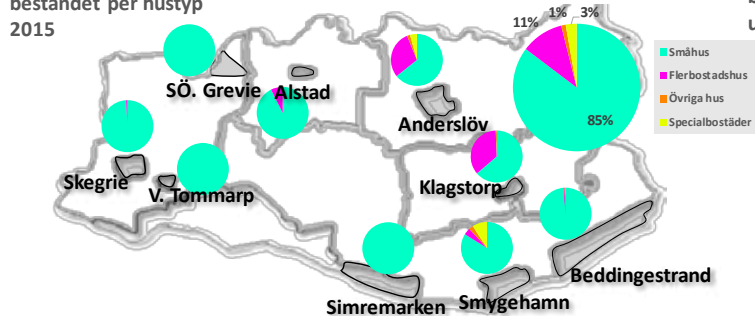
Trelleborg Centralort,  
fördelning av beståndet  
per upplåtelseform 2015



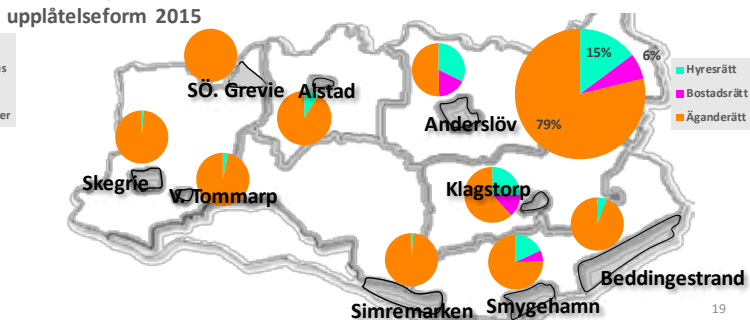
Källa: Trelleborg kommun

### Livskraftiga orterna

Tätorter, fördelning av  
beståndet per hustyp  
2015

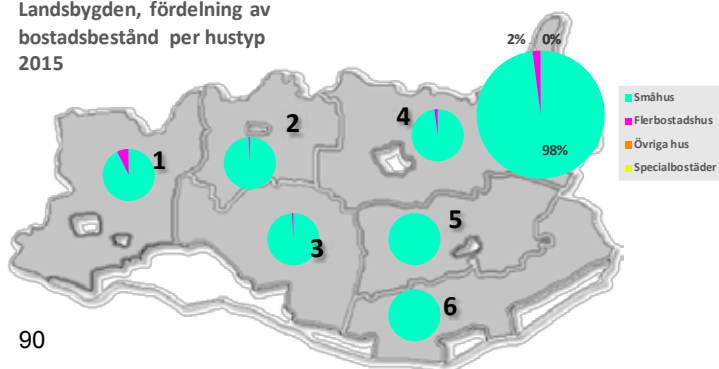


Tätorter, fördelning av  
beståndet per  
upplåtelseform 2015

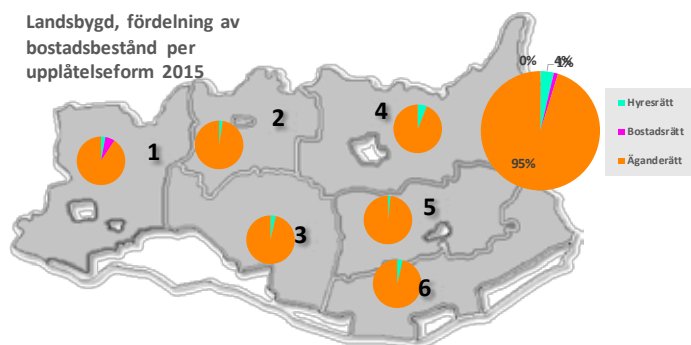


### Stadsnära landsbygd

Landsbygden, fördelning av  
bostadsbestånd per hustyp  
2015



Landsbygd, fördelning av  
bostadsbestånd per  
upplåtelseform 2015

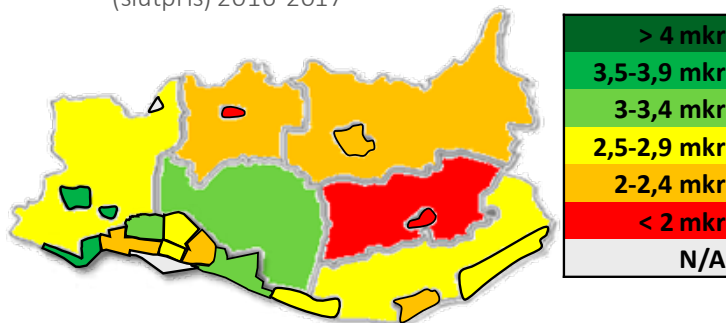




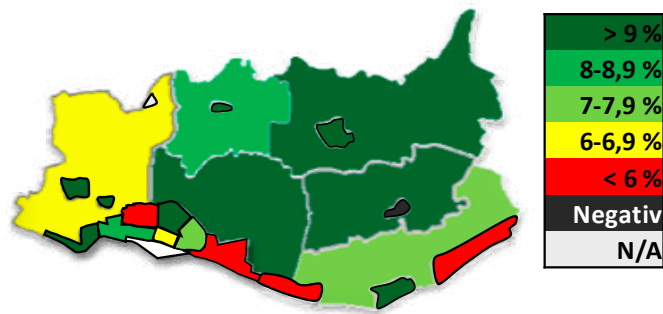
## PRISUTVECKLING OCH GENOMSNITTLIG PRISNIVÅ (SMÅHUS OCH BOSTADSRÄTTER)

### Småhus

Genomsnittlig prisnivå  
(slutpris) 2016-2017

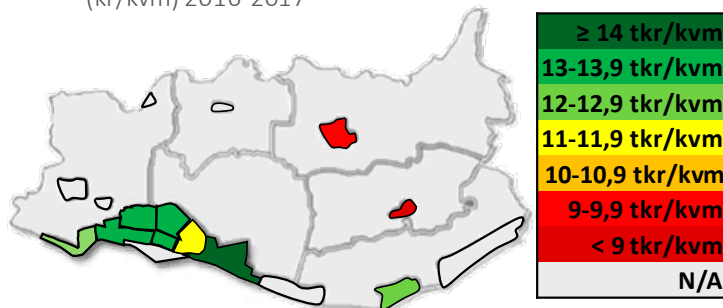


Prisutveckling 2012-2017

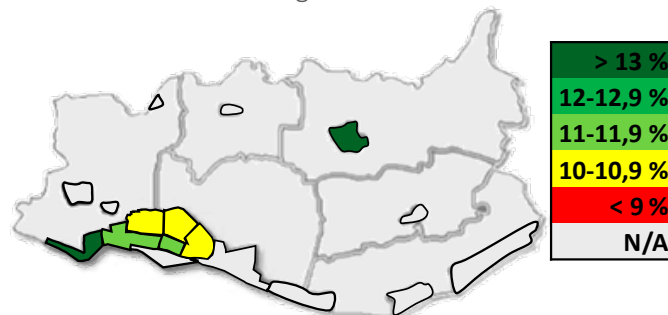


### Bostadsrättslägenheter

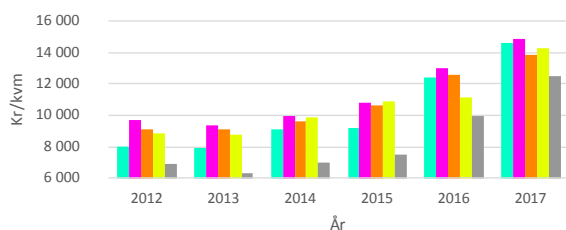
Genomsnittlig prisnivå  
(kr/kvm) 2016-2017



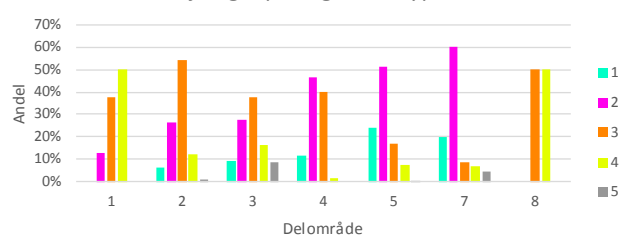
Prisutveckling 2012-2017



Prisutveckling (kr/kvm) per lgh-typ, centralorten

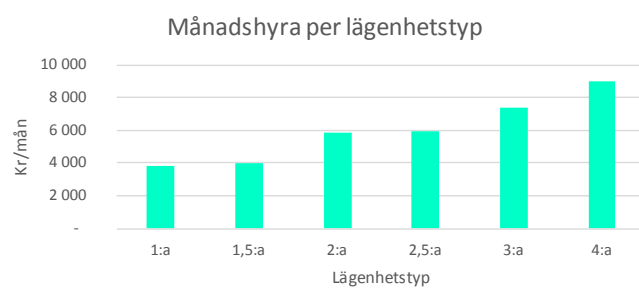
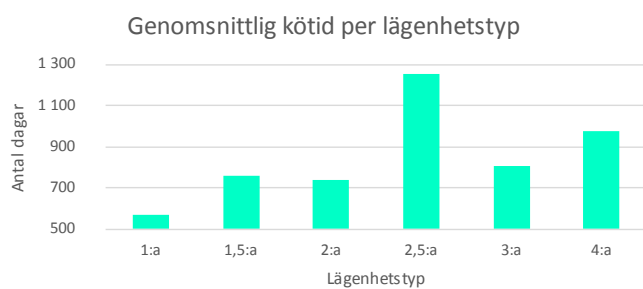


Andel försäljningar per lägenhetstyp, 2015-2017

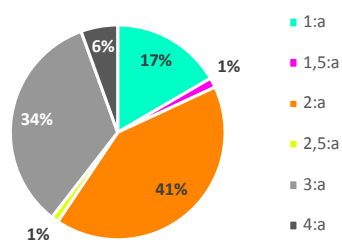


## HYRESLÄGENHETER

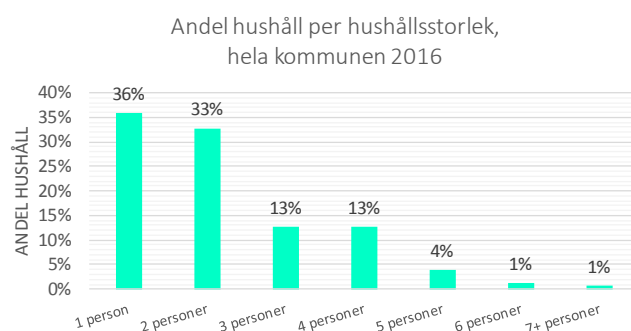
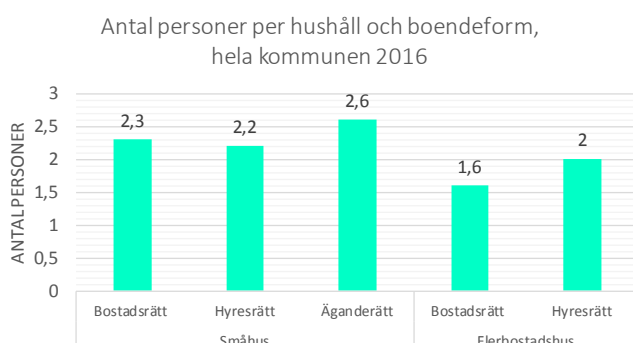
Statistik från Boplat Syd över förmedlingar av hyresrätter i Trelleborg kommun under perioden 2016-2017 (2017-08-28).



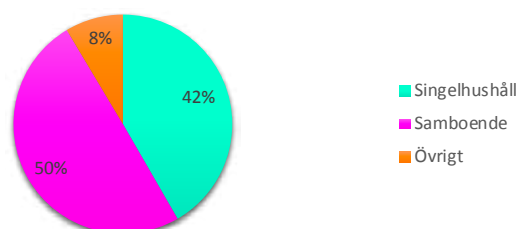
Andel förmedlingar per lägenhetstyp (N=271)



## KOMMUNENS HUSHÅLL



Andel per hushållstyp, hela kommunen 2016



# KÄLLOR

## **TRELLEBORGS KOMMUN**

---

### **Framtagna utredningar till bostadsförsörjningsprogrammet**

- Bostadsmarknads- och byggbehovsanalys för Trelleborgs kommun, Juni Strategi och Analys AB

### **Övrigt material**

- Översiktsplan 2010 Trelleborgs kommun.
- Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025.
- Framtiden Trelleborg - Översiktsplan för orter och Landsbygd (2028) *Samrådshandling*
- Lokalförsörjningsplan Trelleborg 2017-2022
- Folkhälsopolicy Trelleborg 2017-2020.
- Ortsanalyser för Anderslöv, Skegrie, Alstad, Klagstorp, Beddingestrand, Smygehamn och Västra Tommarp, Fojab.
- Kollektivtrafikutredning för Trelleborgs kommun, Trivector.

## **REGIONALA UNDERLAG**

---

- Strukturplan Malmö-Lundregionen.
- Strategier för det flerkärniga Skåne.
- Det öppna Skåne 2030
- Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne

## **ÖVRIGA**

---

- Hyresgästföreningens rapport om unga vuxnas boende 2017
- Äldres bostadsval och preferenser – en sammanställning av aktuell forskning sammanställning

## **STATISTISKT UNDERLAG**

---

- Underlag från Skånedatabasen och SCB behandlat av Trelleborgs kommun.





TRELLEBORGS  
KOMMUN

[www.trelleborg.se/bfp2028](http://www.trelleborg.se/bfp2028)