

Samrådsredogörelse

Bostadsförsörjningsprogram -

Riktlinjer för bostadsförsörjning

för Perstorps kommun

2021-05-10

Länsstyrelsen menar att det är positivt att handlingarna visar att det finns ett samarbete om bostadsförsörjning över förvaltningar inklusive det allmännyttiga bostadsföretaget. Länsstyrelsen bedömer att handlingen är gedigen och kommunen har med alla de delar i riktlinjerna för bostadsförsörjning som ska vara med enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi menar att bostadsförsörjningsanalysen är särskilt bra och tydlig. Länsstyrelsen ger dock råd om att kommunen kan utveckla mål och planerade insatser inför antagandet. Länsstyrelsen konstaterar att handlingen beskriver relevanta nationella och regionala mål, planer och program. Länsstyrelsen konstaterar att handlingen innehåller mål men att de generellt är av övergripande karaktär och svåra att mäta. Det finns även indikatorer kopplade till målen. Exempelvis finns det en indikator som lyder: Beredskap på ungefär 20-30 bostäder per år, drygt 100 lägenheter ytterligare till 2030. Länsstyrelsen tolkar detta som att målet är att det behöver byggas 20-30 bostäder per år, drygt 100 lägenheter ytterligare till 2030. Länsstyrelsen tolkar detta som att målet är att det behöver byggas 20-30 bostäder per år, varav 100 bostäder bör vara hyresrätter till år 2030. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att göra detta till mål. Handlingarna beskriver en prognosticerad befolkningsminskning kontra behov och efterfrågan på bostäder. Exempelvis tar analysen upp fler äldre, trångboddhet och ofrivilligt boende i föräldrahemmet för unga vuxna som leder till behov av fler bostäder trots befolkningen förväntas minska. Länsstyrelsen menar att resonemanget är rimligt. Länsstyrelsen konstaterar att den demografiska utvecklingen, bostadsbehov, efterfrågan och marknadsförutsättningarna är väl beskrivna i del 3, Bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelsen menar att detta ligger till grund för målet om 20-30 bostäder per år, varav 100 behöver vara hyresrätt fram till 2030.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen beskriver de verktyg som finns för att påverka bostadsförsörjningen lokalt. Länsstyrelsen anser att det kan uppfattas som förvirrande med åtgärder i del 1 och del 2, program och handlingsplan, och menar att det hade varit tydligare om alla åtgärder varit samlade på ett ställe. Länsstyrelsen ser det som positivt att det finns ett tydligt ansvar för nämnder och bolag, men att det kan vara tydligare när åtgärder i del 1 förväntas vara genomförda.

Länsstyrelsen är positiv till att riktlinjerna och den efterföljande processen ska integreras i kommunens målstyrnings- och budgetprocess med investeringsplanering. Det är positivt att kommunen avser följa upp handlingsplanen varje år.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att lägga till den befintliga planberedskapen (laga kraftvunna detaljplaner) inför antagandet.

Länsstyrelsen menar att det är positivt att kommunen redovisar samverkan med andra kommuner i Familjen Helsingborg.

Länsstyrelsen menar också att det är positivt att kommunen vävt in handlingsplanen för folkhälsa och inkludering i handlingarna.

Kommunen redovisar några uppgifter uppdelat på kvinnor och män i handlingarna. Det är positivt, men Länsstyrelsen skulle gärna se fler uppgifter uppdelade på kön, exempelvis förvärvsgrad, inkomst, ohälsotal och så vidare för att synliggöra kvinnor och mäns förutsättningar på bostadsmarknaden.

De tre dokumenten finns under det övergripande namnet Bostadsförsörjningsprogrammet. Länsstyrelsen påminner om att riktlinjer för bostadsförsörjningen är det namn som finns i lagen och det kan vara bra att använda det.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Region Skånes befolkningsprognos har setts över och visar nu på en mindre befolkningstillväxt istället för minskning. Perstorps kommun har dessutom gjort en egen befolkningsprognos som ligger i linje med Regionens senaste prognos. Statistiken kompletterats, antalet planerade bostäder har omvandlats till mål och åtgärderna har tydliggjorts (dock fortfarande i två separata dokument). Handlingarnas namnsättning har ändrats.

Region Skåne vill inledningsvis lyfta fram betydelsen av Perstorps kommuns ambitiösa arbete med bostadsförsörjningsplanering. Genom en målinriktad kommunal planering ökar möjligheten att skapa nya bostäder i Skåne som kan möta behov och efterfrågan även på den regionala bostadsmarknaden. Region Skåne välkomnar att kommunen tar helhetsgrepp om bostadsfrågorna. Kommunen beskriver väl sin roll i det regionala sammanhanget, regional samverkan och relevant regionalt kunskapsunderlag. Regionen ser positivt på Perstorps riktade strategier för att stärka sin roll i det flerkärniga Skåne.

Region Skåne anser att Perstorps kommun har beskrivit de flesta grupper med särskilda behov på ett bra sätt och att mål och strategier riktade till denna grupp är relevanta.

Region Skåne ser positivt på att Perstorps kommun har som programförslag 20-30 bostäder/år fram till 2030 i syfte att komma tillrätta med kommunens självskattade behov på mellan 100 och 500 bostäder. Region Skåne vill dock uppmärksamma kommunen på att planberedskapen markant kan överstiga efterfrågan på bostäder i kommunen, med tanke på den negativa trenden för befolkningsutveckling och bostadsbehov. Ett byggande övermarknadsdjup och marknadsbehov kan vara motiverat under en kortare period för att möta behovet av bostäder. Det kan dock vara svårt under en längre tid. Perstorps kommun lägger stor vikt vid hållbar utveckling och tar i hög grad fasta på Perstorps socioekonomiska situation. Region Skåne vill tipsa om en ny publikation Hållbar småstad – Planering av levande kvarter. Syftet är att vara ett stöd för mindre kommuner i planering av nya bostadsområden och kan underlätta i kommunikationen mellan kommunen och byggherrar.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Befolkningsprognosen har uppdaterats utifrån Region Skånes senaste befolkningsprognos som visar på befolkningsökning. Kommunen ser ett ökat intresse för byggare att vilja bygga i kommunen och ser att behovet bör finnas utifrån de undersökningar byggföretagen själva gör.

Trafikverket framför att det under beskrivningen av styrkor och svagheter för Perstorps kommun i Bostadsmarknadsanalysen saknas en redovisning av de satsningar som planeras på Skånebanan och mötteseparering på väg 21 sträckan Klippan – Hyllstofta. Den planerade hastighetshöjningen på Skånebanan Åstorp – Hässleholm, tillsammans med projektet Hässleholm-Helsingborg, höjd hastighet och förlängt mötesspår, kommer att medföra bland annat kortare restid med tåg för pendling till regionala centra.

I avsnittet om nationella mål anser Trafikverket att kommunen skulle kunna utveckla kopplingen mellan de transportpolitiska målen och mål för bebyggelseplaneringen. De saknar även en redovisning av det transportpolitiska målet om ökad andel kollektivtrafik, gång- och cykel, som ett led i planeringen av ett hållbart transportsystem och samhälle. De anser av att kommunen i programmet, utöver mål om vägar för cykel i visionen för Perstorps kommun till 2030, bör redovisa hur kommunens satsning på cykelvägar ser ut, och kan kopplas till bostadsförsörjningsprogrammet. Då det idag saknas regional busslinje längs väg 108 i kommunen kan en satsning på cykelväg skapa en bättre tillgänglighet för skol- och arbetspendling till både centrum och stationen i Perstorp. Goda gång- och cykelmöjligheter i samband med detaljplanläggning bör ingå i strategin för Attraktiva bostäder i programmet. Ett viktigt bidrag för att öka andelen kollektivtrafik är utbyggnad av ny bostadsbebyggelse i stationsnära läge. Framgångsfaktorn Förtäta tillsammans anser Trafikverket bör omfatta stationsnära förtätning av bebyggelsen. Målen för En god livsmiljö och boende för alla och strategier för Attraktiva bostäder, anser vi även bör omfatta stationsnära, utöver centrum- och naturnära bostäder. Bland strategier för Attraktiva bostäder saknar Trafikverket en inriktning från kommunen om att samverka med Trafikverket, för att skapa förutsättningar för att både utveckla tågtrafiken och skapa en god bebyggd miljö i stationsnära läge. Det skulle kunna vara aktuellt t.ex. i utredning av centrumutveckling år 2021, som ingår i handlingsplanen för bostadsförsörjningsprogrammet.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plan- och byggförvaltningen lyfter in infrastrukturens satsningarna på ett tydligare sätt som en styrka. Redovisningen av det planerade gång- och cykelnätet sker i översiktsplanen, bl.a. vill kommunen lyfta in cykelväg i den kommande åtgärdsvalsstudien för väg 108. Plan- och byggförvaltningen lyfter även in stationsnära bebyggelse som en strategi. Kommunen ser fram emot fortsatt samverkan med Trafikverket.

Klippans kommun, Örskelljunga kommun samt Ängelholms kommun har inget att erinra.

Helsingborgs stad ser själva en liknande problematik med låg efterfrågan och ett ökande bostadsbehov i några av kommunens orter på landsbygden. I vårt pågående stationsortsprojekt arbetar vi därför bland annat med att stärka de ekonomiska incitamenten för bostadsbyggande i Kattarp. Här har vi bland annat tecknat markanvisningsavtal med en hustillverkare. De har fått option på 6 stycken tomter ur den kommunala tomtkön för friliggande hus. De ansvarar för marknadsföringen av området genom mäklare och etablerar även samarbete med banken för att möjliggöra finansiering av huslån. Inom samma planområde för vi även diskussioner med andra exploatörer kring markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal för olika boendeformer. Helsingborg byter gärna erfarenheter med Perstorp kring hur vi kan ta oss an dessa utmaningar. Vi anser att det är viktigt att hela regionen ska kunna ta del av de fördelar som befolkningstillväxten kan tillföra och ser Familjen Helsingborgs arbete som ett viktigt verktyg att arbeta med detta. Vi ser därför fram emot ett fortsatt samarbete och erfarenhetsutbyte kring bland annat bostadsförsörjningsfrågor inom Familjen Helsingborgs nätverk för strategisk samhällsplanering.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plan- och byggförvaltningen ser fram emot fortsatt samverkan i bostadsförsörjningsfrågor, fysisk planering, infrastruktur m.m.

NSVA önskar bli involverad i ett tidigt skede i angivna, planerade utredningar och planläggningar. I övrigt har NSVA inget övrigt att erinra.

Söderåsens miljöförbund har inga erinringar.

Centerpartiet bidrar med ett omfattande komplement till Perstorps kommuns historiska bostads- och befolkningsutveckling med efterföljande planering. Kommunen bör förvärva mer central mark

för bostäder. Idag finns enbart Ybbes plats och Esabvallen. Centerpartiet anser att Esabvallen är mindre lämplig med hänsyn till närheten till företag.

Centerpartiet anser att kommunen ska bortse från Regionens invånarutveckling. Pågående pandemi har inneburit nya möjligheter för många att arbeta från bostaden. Då kan intresset för att bygga och bo utanför större tätorter öka. Vissa studier i storstadsområden pekar på detta. Kravet på fungerande infrastruktur med bredband kommer att öka. Kommunen bör planera för ett genomsnittligt byggande av bostäder på 10-20 st. /år.

Kommunen bör planera för attraktiva tomter söder om tätorten vid Ybbarpssjön, vid Bälingsjön och i Stockholmsområdet med bl.a. vattenspeglar.

Kommunen bör identifiera flyttningsströmmar inom kommunen. Äldre fastighetsägare väljer idag att bo kvar i villan, där förutsättningarna har ändrats under åren. Trädgårdsskötsel och investeringar i boendet har förändrat möjligheterna att bo kvar med rot- och rutavdrag. I många flerfamiljshus saknas hissar. Detta är kanske också en anledning.

Kommunen bör bygga marknära bostäder med olika upplåtelseformer, såsom bostadsrätter och eventuellt kooperativt boende. Ett lämpligt referensobjekt är bostadsrättsföreningen Flygeln, som uppfördes i mitten på 1960-talet.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Ett politiskt inriktningsbeslut för Esabvallen förbereds inför sommaren 2021. Plan- och byggförvaltningen delar bilden av att det är av stor vikt att ha färdig planlagd bostadsmark som kommunen äger i centrala och attraktiva lägen. Befolkningsprognosen har uppdaterats efter samrådet. Plan- och byggförvaltningen delar bilden att det finns ett ökat intresse för boende och byggande på landsbygden och att det är väsentligt med en väl fungerande infrastruktur. De områden som omnämns för planering av bostadsbebyggelse finns med i kommunens översiktsplan. Plan- och byggförvaltningen avser ta kontakt med äldreorganisationer kring det fortsatta behovet. Flera områden för markboende med olika upplåtelseformer planeras, både hyresrätt och bostadsrätt.

Byggföretagen Östra Skåne anser att analysen och programmet är anpassat och utformat efter förutsättningarna för Perstorps kommun. Det glädjer dem att Perstorps kommun tagit till sig Byggföretagens råd om att försöka locka intresset från lokala byggare, vilket också lett till nybyggnation

Ambitionerna med ett 30-tal nya bostäder per år stämmer väl med de förutsättningar Byggföretagen ser i kommunen och man har även tagit hänsyn till inkomstnivåer och demografi i kommunen.

För Perstorps kommun gäller att öka attraktiviteten till boende i kommunen genom att tillsammans med andra kommuner i norra Skåne arbeta för fungerande och snabb infrastruktur för att kunna nyttja sitt fina läge centralt inom länet.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plan- och byggförvaltningen delar framförda synpunkter.

Kupolen fastigheter deltar mer än gärna i diskussioner kring bostadsförsörjningsprogram och stärkande av kommunens attraktionskraft och sänder här kort några spontana tankar kring detta.

För att uppnå det senare är det av största vikt att befolkningsutvecklingsprognosen är positiv men framför allt korrekt, negativ befolkningsprognos kan leda till uteblivna byggnationspropåer och nyinvesteringar från större samhällsbyggare/fastighetsbolag och på sikt försvåras och fördröjas även finansieringsmöjligheterna av de samma.

Vi noterar att region Skånes befolkningsprognos för Perstorp är reviderad från det att Nordkonsult lämnade sin "Bostadsmarknadsanalys varför hela denna följaktligen är felaktig. Samma gäller Bostadsförsörjningsprogrammet

<https://utveckling.skane.se/publikationer/rapporter-analyser-och-prognoser/skanes-befolkningsprognos-20202029/> Det finns goda skäl att informationen revideras på kommunens hemsida m.m.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen visar på risk för befolkningsminskning från 2023-2028.

- Måste uppdateras helt, hela analysen samt bostadsförsörjningsdokument bygger på felaktiga antaganden.

En tillgänglighetsinventering av befintliga lägenheter kan ge underlag för att bättre kunna stötta äldre och funktionshindrade att hitta lämpliga bostäder.

- Aldrig fått en förfråga, våga fråga så kan vi samarbeta runt tillgänglighet av attraktiva bostäder.

Det finns särskild anledning att bevaka frågor kring trångboddhet och trygghet. Kopplingen till utbildningsnivå, arbetslöshet och betalningsförmåga har tydliga samband.

- Hur får vi människor med sysselsättning att vilja flytta till Perstorp, hur hjälper vi invånare i Perstorp att få sysselsättning och stanna kvar? På varje lägenhet har vi igenomsnitt 10-20 sökande beroende på Standard och hyresnivå. Generellt sett har 80% av sökande inkomster via Försäkringskassan eller Socialförvaltning.

Bostadsmarknadsanalysen har tagits fram av konsultfirman Norconsult på beställning av Perstorps kommun. Bostadsförsörjningsprogrammet bygger också på dialog med Länsstyrelsen, Region Skåne, Byggföretagen, fastighetsägare/hyrevärdar m.fl. Vilka och vilken dialog?

Perstorp är en pendlingskommun i Nordvästra Skåne med goda kommunikationer till Helsingborg, Kristianstad, Lund, Malmö och Köpenhamn. Stämmer detta verkligen, snarare kan bli mycket bra om rätt beslut fattas nationellt och regionalt? Tar allt för lång tid att ta sig till Malmö / Köpenhamn.

Busslinjer från orter runt om Perstorp, hur driver man på en bra pendling. Ökade turavgångar, busslinjer mm.

Näringslivsprogrammet? Behöver tillgå den för att se hur den rimmar med bostadsförsörjningsprogrammet

Kommunfullmäktige har antagit den kommunomfattande översiktsplanen, översiktsplan 2030 i år. I översiktsplanen föreslås ca 370 bostäder fram till 2030 som baseras på en bedömning av bostadsbehovet utförd av Länsstyrelsen i Skåne län på mellan 28-30 lägenhet/år. Huvuddelen av dessa planeras i Perstorps tätort. Se punkt 1, felaktiga antaganden måste revideras & harmoniseras i underlagen.

Anmärkningsvärt är även att det i Bostadsmarknadsanalysen som antas beröra kommunens bostadsmarknad endast problematiseras kring de kommunalägda delarna av bostadsmarknaden. Vilket gör att man vid genomläsning får bilden av att det endast finns 10.000 m2 bostadsyta från 1970-talet.

<https://www.frilagt.se/2021/01/20/hoghastighetsstation-kan-hamna-i-finja/>

<https://www.frilagt.se/2020/11/13/kritik-mot-forslag-pa-hoghastighetstag-langt-fran-hassleholm/>

Vi vidimerar Henry Roos analys om nödvändig hyressättning om 1200:-/ m² för att kunna utveckla och upprätthålla god förvaltningskvalitet samt nyskapande av bostäder.

Ur vårt perspektiv styrs ortens utveckling av framtida infrastruktursatsningar så som sträckning och hållplats av möjlig framtida höghastighetsbana, säkrande av tillräcklig tillförlitlig energikapacitet, samt säkrande av statlig eller regional verksamhet.

På grund av de många felaktigheterna i underlagen föreslår Kupolen att kommunstyrelsen återremitterar för ytterligare beredning.

Plan- och byggförvaltningens kommentar: Plan- och byggförvaltningen delar uppfattningen att materialet i sin helhet behöver uppdateras utifrån Region Skånes nya befolkningsprognos som visar på viss inflyttning till kommunen. Dokumenten har därför uppdaterats i dessa avseenden. Kommunen och det kommunala bostadsbolaget ser det som mycket positivt med samverkan med de privata fastighetsägarna i kommunen i olika frågor kring hyressättning, trångboddhet, trygghet m.fl. utvecklingsfrågor och fortsätter gärna det samtal som inletts kopplat bland annat till folkhälsa och inkludering.

Något näringslivsprogram finns ännu inte framtaget, men avses tas fram som en del av tillväxtstrategin. Kommunen driver på kring infrastruktursatsningar bl.a. inom Familjen Helsingborg och direktkontakter med Skånetrafiken/Region Skåne och Trafikverket. Detta gäller både Skånebanan, bytesmöjligheter i Hässleholm och behov av kollektivtrafik på väg 108. Skrivningarna nyanseras avseende tillgång till kollektivtrafik.

Det är svårt att göra en rimlig bedömning om beredskapen för byggande, men de siffror som presenteras är de bästa uppgifterna vi kan få från Region Skåne, Länsstyrelsen och ligger i linje med Byggföretagens syn. Det finns helt klart en stor potential i höghastighetsbanan och kopplingen till den. Perstorps kommun bevakar även denna fråga. Kommunen märker av ett ökat intresse för byggande i kommunen och jobbar ständigt för plan- och markberedskap. Energiförsörjningen är ett hett ämne och arbetas aktivt med bl.a. via E.ON. Via privata initiativ undersöks även möjlighet för vindkraft.

I översiktsplanen finns även mark utpekad för bostadsbebyggelse som inte är kommunal mark. Kommunen välkomnar initiativ från privata fastighetsägare kring t.ex. förtätning, vilket skett i några fall, liksom nybyggnad av villor och fritidshus och för gärna dialog med Kupolen kring lämpliga ytor.

Kommunen ser gärna även dialog om fortsatt dialog kring utveckling även av det befintliga beståndet.

Den springande punkten, vilket också Kupolen fastigheter framför, är hur vi skapar attraktivitet och inflyttning till kommunen. Det är ett brett och långsiktigt arbete som innefattar frågor kring sysselsättning, utbildningsmöjligheter men också bostadsmöjligheter, kommunikationer, fritid och kultur, rekreation och friluftsliv m.m.

Ljungkullen har inga synpunkter.

Plan- och byggförvaltningen

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt/plan- och byggchef

