



Ystads kommun



YSTADS KOMMUNS RIKTLINJER FÖR
BOSTADSFÖRSÖRJNING 2018-2022
MED UTBLICK MOT 2030

INNEHÅLL

OM KOMMUNENS BOSTADSFÖRSÖRJINGSANSVAR	3
YSTADS KOMMUNS BOSTADSPOLITISKA MÅL	4
INSATSER FÖR ATT NÅ MÅLEN	8
FRAMTAGANDE AV RIKTLINJERNA, UNDERLAG OCH PROCESS	12
■ Kommunala mål	12
■ Mellankommunal målbild	13
■ Regionala och nationella mål	14
■ Analysunderlag	16
■ Arbetsprocessen	22
■ Bilagor	23

Titel på rapport Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022
Status Antagandehandling
Datum 2018-05-30

MEDVERKANDE

Beställare Ystads kommun
Kontaktperson Lars Carlsson, mark- och exploateringschef, (juni 2017-januari 2018)
Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef (februari 2018-augusti 2018)
Konsult Tyréns AB, uppdrag 279601
Ansvarig konsult Johanna Hellsten

Ärendenr: KS 2017/203
Begäran om uppdrag: Kommunstyrelsen juni 2017
Ansvarig: Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef
Beslut om remiss Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, 11 april 2018
Godkännande Kommunstyrelsen juni 2018
Antagande Kommunfullmäktige august 2018
Foto Jenny Brandt, Christian Lindh, Ystads kommun, illustration Nyréns

Inledning

OM KOMMUNENS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. Attraktiva bostäder och bostadsmiljöer är en viktig faktor för att attrahera människor att bosätta sig i kommunen, och när företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en viktig faktor.

Ett brett utbud av bostäder i varierande boendeformer och i väl fungerande boendemiljöer är viktigt för att människor ska kunna tillgodose sina behov i olika skeden av livet och kunna anpassa boendet efter livssituationen. Kommunen behöver planera boenden för alla grupper i samhället utifrån olika behov, önskemål och betalningsförmåga, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. Att utveckla boende bidrar till hela kommunens utveckling och är därför en viktig del av kommunens strategiska planering.

Kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det kommunala ansvaret är planering av bostadsförsörjning, planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Det kommunala uppdraget omfattar normalt inte att bygga ordinarie bostäder. Rollen är att skapa förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Bostadsförsörjning handlar både om att bygga nytt och att utveckla det befintliga beståndet, vilket kan behöva anpassas när behoven förändras.

Lagen om bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen, vilka ska beslutas av kommunfullmäktige. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs. I riktlinjerna

klargör kommunen sina bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Riktlinjerna ska vara vägledande underlag i översiktsplanering och detaljplanering vad gäller bedömningar och ställningstaganden. Riktlinjerna kan också fungera som underlag för exploatering och olika handlingsplaner och åtgärder som ska främja byggande i kommunen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning kan ses som en process i fyra steg. Riktlinjerna ska grundas på en analys av kommunens demografiska utveckling, bostadsefterfrågan, bostadsbehov för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar. Själva riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige. För att riktlinjerna ska få genomslag behövs sedan någon form av genomförandestrategi och en årlig uppföljning, vilket är ett bra underlag för beslut om översyn av riktlinjerna. Om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna förändras, till exempel att befolkningen minskar eller ökar eller att de demografiska förhållandena ändras, ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Arbetet med kommunernas bostadsförsörjning kopplar även till annan lagstiftning, vid sidan om lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Några exempel är: Bostadsbyggande som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen; Bestämmelser i socialtjänstlagen om kommunens ansvar för boende för personer med funktionsnedsättning samt äldre människor; Bestämmelser om särskilda boendeformer i lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Ystads kommuns bostadspolitiska mål

Grundläggande för bostadsförsörjning, kvalitativa boendemiljöer och Ystads kommun som attraktiv boendeort är att kommunen utvecklas hållbart. Hållbar utveckling förutsätter balans mellan de tre perspektiven miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Social hållbarhet förutsätter trygga och attraktiva boendemiljöer som ger möjlighet till möten mellan människor. Miljömässig hållbarhet måste beaktas både på kommunövergripande nivå och i varje bostadsprojekt, från planering till genomförande och förvaltning, för att minimera klimatpåverkan och möjliggöra energiomställning. Ekonomisk hållbarhet skapas dels genom att kommunen beaktar och möjliggör tillväxt i mel-lankommunalt samspel och genom att Ystads kommun möjliggör en årlig befolkningstillväxt runt en procent och anpassar bostadsbyggande för att kunna bibehålla kvalitet i offentlig service.

Riktlinjerna har tagit avstamp i relevanta nationella, regionala och kommunala mål för samhälls-

YSTADS KOMMUNS SJU RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

- Förtätning med bostäder i centralorten och stationsorterna
- En boendekommun för alla
- Kommunal service i bostäders närområde
- Boendemiljöer med tillgång till bred arbetsmarknad
- Blandad bebyggelse med mötesplatser i alla kommunens delar
- Rikt utbud av kultur och fritid, natur och rekreation
- Kommunera Ystads attraktivitet

utveckling och bostadsplanering. Specifikt för Ystad har bostadsmarknaden och prognoser för befolkningsutveckling analyserats och materialet har utgjort underlag till riktlinjerna och mål om vad som ska byggas och till vem. Den kvalitet som uttrycks i riktlinjerna grundar sig främst på kommunens vilja och ambition, identifierad i bred dialog inom kommunen och med olika aktörer och bidrar till positiva effekter som är betydelsefulla för Ystads ambition att bli en hållbar och framgångsrik tillväxtkommun.



FÖRTÄTNING I CENTRALORTEN OCH STATIONSORTERNA

Vi vill växa och utöka bostadsbeståndet i en takt som möter behovet från en växande befolkning, och samtidigt stärka Ystad som regional kärna och bygga ett samhälle för hållbara transporter.

För att möta kommunens mål om en årlig befolkningsstillväxt på 1 % behöver det i snitt tillkomma minst 150 bostäder per år. Befolkningsprognosen för 2016-2030 visar till och med att det finns ett större behov av bostäder än så, i snitt skulle 150-200 bostäder behöva byggas årligen för att möta behovet av nya bostäder. Kommunen ska därför ha en planberedskap som möjliggör att 200 bostäder kan byggas per år.

Ny bebyggelse ska i huvudsak prioriteras i anslutning till kollektivtrafik och framför allt i kommunens orter med tågstation - Ystad, Svarte och Köpingsbro - med en särskild tyngdpunkt på Ystad tätort som regional kärna. I och med att Nybrostrand ligger nära Köpingsbro och har god kollektivtrafikförsörjning är även detta en ort där ny bebyggelse prioriteras. Boende som på ett bra sätt möjliggör pendling med tåg och annan kollektivtrafik är viktigt för Ystads attraktivitet som boendekommun.



EN BOENDEKOMMUN FÖR ALLA

Vi vill utveckla det befintliga bostadsbeståndet och bygga nytt för att möta olika målgruppers behov och efterfrågan, samt säkerställa att alla boendemiljöerna är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

För att möta önskemålen från en växande befolkning av barnfamiljer och äldre samt bättre attrahera unga vuxna behöver bostadsbeståndet utvecklas med såväl stora som små bostäder samt särskilt boende för till exempel personer med olika funktionsnedsättning. För att utveckla variationen i bostadsbeståndet och för att främja en effektiv markanvändning och underlag till service vill vi att merparten av ny bebyggelse är lägenheter i flerbostadshus, men kompletterat med småhus- och radhusbebyggelse – inte minst för målgruppen barnfamiljer och med marklägenheter för målgrupperna äldre och människor med funktionsnedsättning.

KOMMUNAL SERVICE I BOSTÄDERS NÄROMRÅDE

Vi vill att alla kommunens invånare har god tillgång och närhet till kommunal service, så som förskola och skola. Kommunal service i bostäders närområde bidrar till kommunens attraktivitet som boendekommun för positiv demografisk befolkningsbalans.

Kommunens planering av kommunal service, däribland förskole- och grundskoleverksamhet ska ingå som en naturlig del i kommunens planering för bostäder och bostadsbyggande. Det gäller såväl befintlig som ny bostadsbebyggelse. En avgörande aspekt för att möjliggöra detta är att koncentrera huvuddelen av tillkommande bostadsbebyggelse i prioriterade lägen och stråk. En utspridd bebyggelsestruktur är inte lämplig för kvalitativ och effektiv kommunal service. Ny bostadsbebyggelse kan vara en förutsättning för att upprätthålla och skapa förutsättningar för kommunal och regional service.

BOENDEMILJÖER MED TILLGÅNG TILL BRED ARBETSMARKNAD

Vi vill vara en boendekommun med god tillgång till en bred arbetsmarknad, där det är lätt att få vardagen att fungera. God tillgång till arbete är avgörande för att vara en attraktiv boendekommun.

Ystad som en attraktiv boendekommun stärks av ett bibehållet brett näringsliv och med en bredd av arbetstillfällen inom kommunen. Av stor betydelse är samspelet mellan offentliga aktörer, näringsliv och utbildning och att kommunen aktivt tar vara på möjligheter till synergier i Malmö-Lund-regionen.

Att kunna verka och arbeta i kommunen gör det mer attraktivt att bo här. Vi behöver också stärka infrastruktur och kommunikationer såväl inom som till och från kommunen som på ett attraktivt och hållbart sätt möjliggör pendling. Det behövs goda kommunikationer inom kommunen och till våra grannkommuner. Såväl den regionala kollektivtrafiken som det kommunala cykelvägnätet behöver utvecklas. Vi ska också främja utveckling av digital infrastruktur, vilket gynnar såväl företagsutveckling som möjligheter att arbeta i olika delar av kommunen. Ystads kommun är en landsbygds kommun med många näringsidkare och arbetstillfällen i byar och på landsbygden.

BLANDAD BEBYGGELSE MED MÖTESPLATSER I ALLA KOMMUNENS DELAR

Vi vill att alla kommunens delar ska upplevas trygga och främja integration och möten mellan människor.

Såväl befintliga som nya bostadsområden i alla kommunens orter och byar behöver utvecklas och planeras för en blandad bebyggelse, där olika typer av bostäder blandas med verksamheter och service, och med tilltalande offentliga rum som fungerande mötesplatser. Miljöer som främjar möten mellan människor bidrar till inkludering, kreativitet och ökad folkhälsa. Att skapa en blandning av bostäder i varje ort och by är ett sätt att möjliggöra kvarboende när förutsättningar i livet ändras och därmed för att kunna möta olika målgruppers behov.



RIKT UTBUD AV KULTUR OCH FRITID, NATUR OCH REKREATION

Vi vill utmärkas som en boendekommun med ett rikt utbud av fritidsaktiviteter och naturupplevelser, som vi ser som centralt för att stärkas som attraktiv boendekommun.

Att behålla och stärka kommunens värden och kvaliteter av kultur- och fritidsutbud samt natur och rekreation är betydelsefullt för att utveckla Ystad som en attraktiv boendekommun. Att tidigt ta med kultur i utvecklingsprocesser kan bidra till stads- och landsbygdsutveckling. Kultur i nya miljöer kan visa vägen till möjligheter.



KOMMUNICERA YSTADS ATTRAKTIVITET

Vi vill förmedla att Ystads kommun erbjuder mer än den kulturhistoriska sommarstaden, att kommunen erbjuder varierat boende med kvalitet för många målgrupper.

Ett gynnsamt läge, goda kommunikationer, unik sammansättning av stad och land, närhet till natur, ett konkurrenskraftigt näringsliv som erbjuder arbetstillfällen, en stad med tillgång till service och en vänlig och tillåtande kultur. Detta är några kännetecken för Ystad i egenskap av en attraktiv kommun. Boende, företagare och besökare söker sig till attraktiva platser.

Individuella val är inte en slump utan föregås av kännedom om kommunen, inspiration eller rekommendationer. Att skapa stolthet och nyfikenhet kring vad det innebär att bo och verka i Ystad är en viktig del i utvecklingen av kommunen. Detta är grunden i ett proaktivt och dynamiskt kommunikationsarbete som möjliggör att fler väljer att bygga bostäder, bo och/eller verka i Ystads kommun.

Insatser för att nå målen

Kommunen har olika verktyg till sin hjälp i arbetet med bostadsförsörjning, däribland översikts- och detaljplanering, bygglov, markägande och strategiska markförvärv samt ägardirektiv till kommunalt bostadsbolag. Här nedan beskriv de övergripande insatser som Ystads kommun ska arbeta med för att nå de bostadspolitiska målen i riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa insatser kommer att konkretiseras med aktiviteter och ansvarsfördelning i kommunens fortsatta arbete.

Ystad arbetar utifrån en målstyrningsmodell, varje mandatperiod beslutar kommunfullmäktige om övergripande och strategiska mål och varje år beslutar respektive nämnd och bolagsstyrelse om åtaganden för att möjliggöra de övergripande målen.

Ystads kommuns arbete med bostadsförsörjning är och ska vara en kontinuerligt pågående process som berör flertalet av kommunens verksamheter. Riktlinjer för bostadsförsörjning, liksom mål i andra strategiska styrdokument, föreslås ligga till grund för nästa mandatperiods övergripande mål. Respektive nämnd och bolagsstyrelse föreslås

UTIFRÅN RIKTLINJERNA FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING HAR INSATSER FÖR ATT NÅ MÅLEN IDENTIFIERATS INOM TRE INSATSOMRÅDEN

- Fysisk planering och exploatering
- Samverkan, effektiva processer och dialog
- Helhetsförståelse för hållbar utveckling

Insatserna bidrar i varierande grad till att möjliggöra och genomföra riktlinjerna och varje insats kopplar därför inte till bara en av riktlinjerna.

besluta om åtgärder för att nå kommunens mål. Åtagandena kan sedan följas upp som en del i den ordinarie uppföljningen av mål och åtaganden.

Genom att varje berörd förvaltning successivt kan definiera och följa upp såväl aktiviteter som indikatorer för hållbar bostadsförsörjning, utifrån riktlinjerna, kan en målstyrd, flexibel och effektiv handlingsplan med tydlig ansvarsfördelning skapas för perioden 2019-2022.

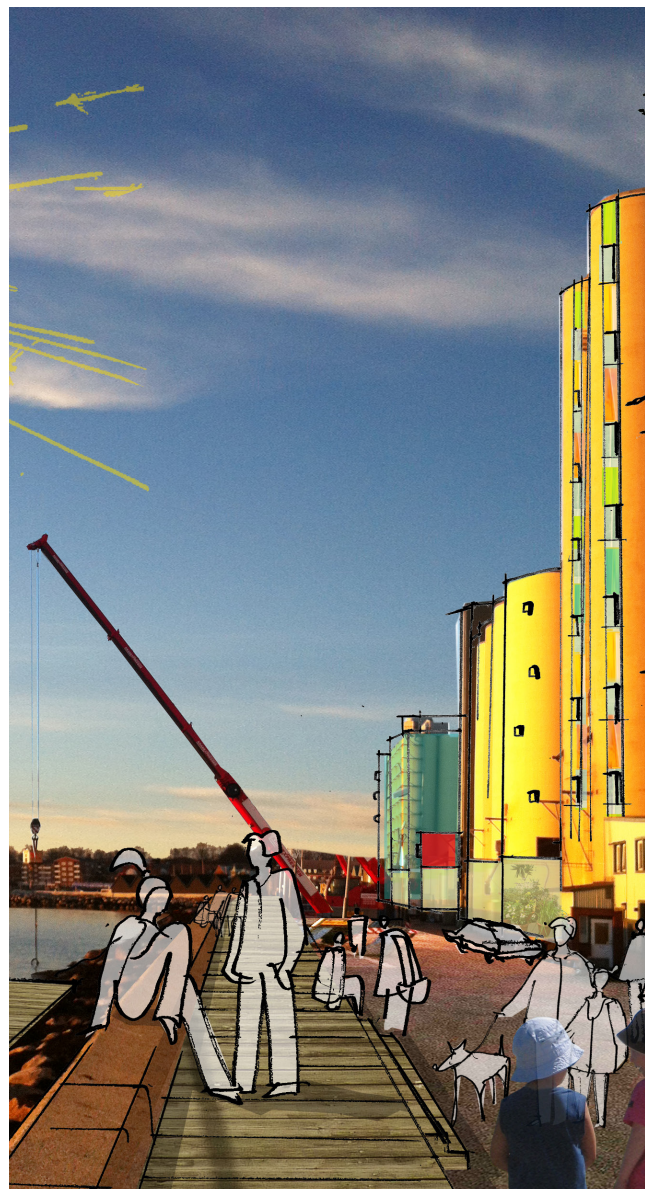


INSATSER FÖR FYSISK PLANERING OCH EXPLOATERING

Avgörande för kommunens roll i arbetet med bostadsförsörjning är att arbeta med insatser för fysisk planering och exploatering, vilket bland annat handlar om aktiv översiktlig planering, planberedskap och detaljplaner, bygglov och markinköp. Det handlar både om att möjliggöra bostadsbyggande och att säkerställa funktioner och kvaliteter så som service, näringsliv, infrastruktur, mötesplatser och rekreation- och fritidsmiljöer. Insatser för fysisk planering och exploatering som kommunen ska arbeta med är att:

- Bedriva en **aktiv översiktlig planering** som pekar ut lämpliga lägen för bostäder och som redovisar riktlinjer och tydliga ställningstaganden för att underlätta efterföljande arbete med detaljplaner och bygglov.
- Göra **strategiska markinköp** i lägen som är attraktiva för utveckling och i lägen som kan vara attraktiva för byten eller kompensationsavsättningar.
- Hålla god **planberedskap** och årligen följa upp genom att redovisa möjliga antalet bostäder i byggrätter i detaljplaner som vunnit lagakraft och där startbesked ännu inte lämnats. Minst två års bostadsproduktion ska finnas i planberedskap.
- Planlägga och **genomföra stora bostadsutbyggnader**, i dialog med exploatörer, i linje med FÖP Staden Ystad 2030 med prioritet på Västra Sjöstaden, södra Hedeskoga, kvarteret Urmakaren och Öja.
- **Planlägga bostadsutbyggnader**, i dialog med exploatörer, i linje med FÖP Svarte och FÖP Köpingsbro varefter möjligheter finns.
- Satsa på **stadsutvecklingsprojektet Hamnstaden**, i linje med FÖP Ystad, som möjliggör stor bostadsvolym på redan ianspråktagen mark och ett stadsnära, havsnära, stationsnära och urbant tillskott till Ystad och sydöstra Skåne där det är lätt att leva klimatsmart.

- Fullfölja **exploateringsutbyggnad** i västra Svarte, Västra Sjöstaden, Trädgårdsstaden, kvarteret Lillö och västra Nybrostrand, projekt som tillför stor bostadsvolym kommande år.
- **Redovisa framdriften** av plan- och exploateringsprojekt regelbundet genom exploateringsprocessens olika faser.
- **Främja levande landsbygd** genom att småbyar kan kompletteras och gårdsmiljöer kan omvandlas i linje med ÖP kommunen Ystad 2030 (arbetet pågår under 2017-2019).



INSATSER FÖR SAMVERKAN, EFFEKTIVA PROCESSER OCH DIALOG

Avgörande för att nå målen i riktlinjerna för bostadsförsörjning är att arbeta med samverkan på olika sätt. Det är många aktörer och perspektiv som behöver bidra till att målen uppfylls, såväl olika förvaltningar inom kommunen som andra offentliga och privata aktörer. Insatser för samverkan, effektiva processer och dialog som kommunen ska arbeta med är att:

- **Samverka inom kommunen enligt framtagen exploateringsprocess** för att skapa attraktiva och funktionella bostadsprojekt som är hållbara och kostnadseffektiva över tid. Komplettera exploateringsprocessen med ansvar och rutiner varefter erfarenheter läggs till.
- **Utveckla kommunens politiska beslutsprocess** kring exploateringsekonomi och samhällsnyttan, och tydliggör möjligheter, satsningar och risker.
- **Prioritera exploateringsprojekt** i centralorten och stationsorterna framför investeringsprojekt när det är möjligt och nödvändigt för att möta marknadens behov och när personella resurser inte räcker till.



- Satsa vidare på **fokus byarna** för att möjliggöra kvalitativa miljöer i alla kommunens delar med invånarnas delaktighet.
- Ge **ägardirektiv till Ystadsbostäder** om årligt antal nya bostäder, anpassat efter utbud och efterfrågan. Ystadsbostäder kan ha en utjämnande roll, till exempel mellan hög- och lågkonjunktur eller på lägenhetsfördelning, samt säkra bostäder med sociala kontrakt utifrån socialförvaltningens behov.
- Samverka mellan samhällsbyggnads-, kultur och utbildnings- samt socialförvaltningen kring **var och när ny eller kompletterande offentlig service** behöver planeras och byggas i takt med bostadsbyggande och befolkningsökning.
- **Utveckla kommunens investeringsprocess** för att tydliggöra roller, ansvar och initiativ för effektiv framdrift av offentlig service.
- **Samverka med övriga kommuner inom sydöstra Skåne** och undersöka inom ramen för projektet Ystads roll som regional kärna möjligheter till gemensamma planer kopplat till bostadsförsörjning, såsom gemensamma riktlinjer, gemensam tomtkö, gemensam kartläggning av tillgångar och resurser för hållbar utveckling, attraktivitet och tillväxt.
- **Samverka med både lokala och externa byggaktörer** för att få bredd och kvalitet i bostadsutbudet, med särskilt fokus på utbud för särskilda grupper.
- Satsa **kommunikationsstrategiskt** och i dialog med exploatörer för att identifiera och förmedla vad kommunen har att erbjuda för en mångfald av målgrupper.
- Ställa sig positiv till **nya boendeformer och organisationsformer** som kan leda till breddat utbud.
- Arbeta vidare med **integrationsfrämjande insatser** i bred samverkan, inom kommunen och med lokala hyresvärdar samt med det lokala näringslivet.

INSATSER FÖR HELHETSFÖRSTÅELSE FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

I det fortsatta arbetet med att nå målen i riktlinjer för bostadsförsörjning är det avgörande att arbeta utifrån andra kommunala strategi- och måldokument. I kommunen finns och pågår arbete med en mängd strategi- och måldokument för kommunens utveckling, vilka var och en kompletterar och konkretiserar riktlinjerna för bostadsförsörjning med mål utifrån olika perspektiv som tillsammans bidrar till att utveckla Ystad hållbart. Insatser för helhetsförståelse för hållbar utveckling handlar om att fullfölja arbete med pågående strategidokument och arbeta utifrån utvecklingsperspektiv i befintliga strategidokument.

Fullfölj följande strategidokument med hänsyn till riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- **Översiktsplanen** för kommunen Ystad 2030, om var kompletterande bostadsförsörjning möjliggörs
- **Trafikstrategi för Ystad** om tillgänglighet och mobilitet
- **Rekreation- och grönstrukturprogram** för Ystad, om hur och var natur- och rekreationsvärden bidrar till bostadskvalitet
- **Kulturstrategi** för Ystad, om hur kulturen bidrar till livskvalitet
- **Integrationsstrategi** för Ystad, i vilken boende anges som ett utvecklingsområde

Arbeta utifrån följande befintliga strategiska planer och program som vägledning för hur vi arbetar för utveckling utifrån olika perspektiv som är relevanta för bostadsförsörjning och kvalitativa boendemiljöer:

- **Bevarandeprogram** från 2005
- **Näringslivsstrategi** från 2011
- **Folkhälsopolitiskt program** från 2013
- **Miljöprogram** från 2014
- **Energi- och klimatstrategi** från 2015
- **Vattenplan** från 2016
- **Cykelstrategi** från 2015 och **cykelplan** från 2018
- **Långsiktigt behov av lokaler och boenden 2017-2030** från 2017



Ta fram kompletterande kunskap om grupper med olika behov på bostadsmarknaden, för att identifiera utmaningar samt möjligheter och ekonomiska konsekvenser som grund för konkreta åtgärder.

- Äldre, eventuellt med behov av service
- Ungdomar och andra ekonomiskt svaga grupper
- Flyktingboenden och kommunanvisade nyanlända
- Riktade boendeformer utifrån socialtjänstlagen och lagen om stöd och service (LSS), såsom skyddat boende och olika former av boende för vård och omsorg.

En eller flera utredningar som kan bygga vidare på det analysunderlag som är framtagit i arbetet med riktlinjerna samt i utredningen om långsiktigt behov av lokaler och boenden.

Framtagande av riktlinjerna

UNDERLAG OCH PROCESS

Arbetet med att ta fram Ystads kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning grundar sig på en mängd underlag samt på inspel från olika aktörer. Här nedan redovisas kortfattat dels hur riktlinjerna förhåller sig till andra relevanta mål och planer på såväl kommunal som regional och nationell nivå, dels det analysunderlag som utgjort en grund i arbetet, dels hur arbetsprocessen sett ut.

KOMMUNALA MÅL

Framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning har tagit avstamp i – och bidrar till att arbeta med – kommunens övergripande vision 2030 samt övergripande och strategiska mål, tillsammans med beslutade strategier i kommunens översiktsplan samt fördjupade översiktsplan för centralorten.

VISION 2030

Ystad är porten till framtiden och omvärlden. Här finns en god miljö för kreativa idéer. Företagen verkar såväl lokalt som globalt. Mångfald av fritid och kultur och nyskapande aktiviteter. Attraktiva och havsnära boenden i allt från den medeltida stadskärnan till den öppna landsbygden. Ystad är den lilla staden med de stora möjligheterna.

Övergripande mål

- 1 % befolkningsökning

Strategiska mål

- Ökat bostadsbyggande – halverad bostadskö 2020
- Kultur ska ingå i nya bostadsområden och utgöra 1% av investeringen 2015-2030
- Stimulera och utveckla näringsliv och turism
- Säker och effektiv infrastruktur, inkl. utbyggt fibernät, i hela Ystads kommun

Översiktsplan kommunen Ystad 2030

Under 2017-2019 pågår arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan. Strategierna för kommunen Ystad godkändes av kommunfullmäktige i mars 2018 och dessa ligger till grund för det fortsatta arbetet med översiktsplanen för kommunen Ystad.

I kommunen Ystad ska:

- **Möjligheter skapas och tas tillvara**
Företagande, innovation och initiativ ska uppmuntras och stöttas. Möjligheter ska skapas för olika grupper med olika förutsättningar.
- **Det finns rätt boende på rätt plats**
Bostäder ska erbjudas till alla personer och i livets olika skeden. Bostadsfrågan ska ställas i förhållande till service, natur, klimat och offentliga rum.
- **Varje ords/bys identitet lyftas fram**
Centralorten Ystad är regional kärna, vilket ställer krav och förväntningar på service och infrastruktur. De mindre orterna och byarna har en identitet som kan tydliggöra i vilken riktning utvecklingen ska ske.
- **Vi värnar våra värden**
I Ystad finns områden för natur och rekreation, kulturmiljöer, lång kuststräcka, utbrett jordbrukslandskap och byar med välbevarade strukturer och byggnader.
- **Allt känns nära**
Det ska kännas nära till det mesta – oavsett om man bor på landet, i de mindre orterna eller i staden. Det är lätt att ta sig till kommunen och den digitala infrastrukturen är viktig.



Fem strategier ligger till grund för det fortsatta arbetet med översiktsplanen för Ystads kommun.

Översiktsplan staden Ystad 2030

Översiktsplanen för staden Ystad antogs av kommunfullmäktige i juni 2016. I den uttrycks fem strategier för stadens utveckling

- **Mera Ystad** ska förstås i bemärkelsen fler invånare och fler arbetstillfällen, men också mer av de positiva värden som staden har.
- **Staden möter havet** tar fasta på stadens unika läge vid havet och möjligheterna att koppla staden till havet.
- **Förädla staden** går ut på att förädla och utveckla staden, att bevara det värdefulla och lägga till nytt.
- **Stad möter land** hanterar mötet mellan stad och land, den stadnära landsbygden.
- **Klimatet förändras** behandlar hur vi möter de effekter som klimatförändringarna kommer att ge.



MELLANKOMMUNAL MÅLBILD

Målbild för det mellankommunala samarbetet inom den attraktiva regionen sydost Skåne med Ystad som regional kärna 2025:

- **Vi använder varandras tillgångar som en gemensam resurs och skapar tillsammans hållbar utveckling, attraktivitet och tillväxt för hela Skåne.**

Målbilden togs fram inom projektet Ystad som regional kärna och godkändes av SÖSK Forum i april 2018.



REGIONALA OCH NATIONELLA MÅL

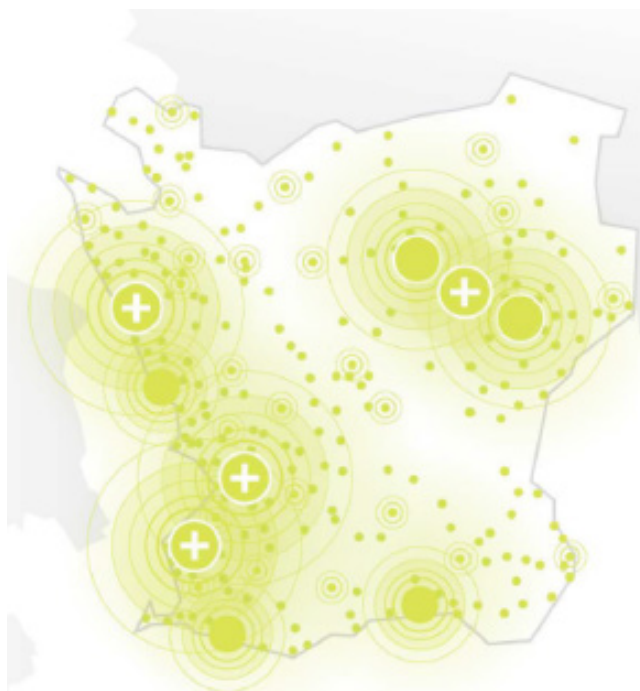
Framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning har tagit avstamp i – och bidrar till att arbeta med - relevanta regionala strategier och nationella mål. Däribland kan t.ex. nämnas perspektiv som att satsa på Skånes regionala kärnor (däribland Ystad), främja hållbara transporter, bygga i kollektivtrafiknära lägen, arbeta med förtätning och hushålla med mark, skapa mötesplatser och ta tillvara natur- och kulturvärden.

Skånes regionala utvecklingsstrategi

I Skånes regionala utvecklingsstrategi ”Det öppna Skåne 2030” är målbilden: Skåne år 2030 är öppet. Öppet i sinnet, öppet för alla och med ett öppet landskap. Vi välkomnar nya människor och nya influenser med öppna armar. Vi är porten till Sverige och ut i världen.

I utvecklingsstrategin finns fem prioriterade ställningstaganden:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska bli en stark tillväxtmotor
- Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur
- Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster



- Skåne ska vara globalt attraktivt

Strategier för det flerkärniga Skåne

Strategier för Det flerkärniga Skåne är framtaget av Region Skåne tillsammans med Skånes alla kommuner inom Strukturbild för Skåne – ett initiativ för fysisk planering med den regionala skalan i fokus. I Strategier för Det flerkärniga Skåne finns målbilden om Det flerkärniga Skåne 2030 och fem strategiområden som syftar till att skapa en levande, hållbar och attraktiv region med en global konkurrenskraft och som erbjuder hög livskvalitet för såväl invånare som företagare och besökare. De fem strategiområdena är:

- **Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen** - I sydöstra Skåne behöver Ystad bli en starkare regional kärna för sitt omland och i högre grad kunna dra utvecklingen i den delen av Skåne. Ystad behöver ta ledarskapet.
- **Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne** - I Skånes flerkärniga ortstruktur är god tillgänglighet mellan orter grundläggande. För en hållbar utveckling är det viktigt att resandet sker så miljövänligt som möjligt med fokus på kollektivtrafik samt gång och cykel.
- **Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning** - När Skåne växer är det viktigt att de goda jordbruksmarkerna inte tas i anspråk och att ny bebyggelse planeras nära kollektivtrafiken för ett hållbart resande i Skåne. Genom förtätning kan Skåne växa effektivt.
- **Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet** - I en blandad stad med fler naturliga mötesplatser skapas bättre förutsättningar för tolerans och ett socialt hållbart samhälle.
- **Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön** - Skånes utveckling är beroende av relationer med omgivningen. För att kunna konkurrera nationellt och internationellt är det viktigt att se möjligheter och dra nytta av det geografiska läget och om-

landets kritiska massa.

Nationellt mål för boende och byggande

Det övergripande målet för Sveriges samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri 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.

Regeringen har även lagt fast ett antal delmål.

- **Delmålet för bostadspolitik är:** Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
- **Delmålet för byggandet är:** Långsiktigt hållbara byggnadsverk; Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning; En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.
- **Delmålet för lantmäteri är:** En effektiv och rättssäker förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning; Informationsförsörjningen ska vara av god kvalitet, rikstäckande, långsiktig, stabil och säker. Användningen av Lantmäteriets geodata ska öka och komma till nytta hos fler användare och inom fler användningsområden; En effektiv och rättssäker in-

skrivningsverksamhet som bidrar till en väl fungerande fastighetsmarknad.

- **Delmålet för samhällsplaneringen är:** En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygder; Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs; Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.
- **Delmålet för hållbara städer är att:** Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer som erbjuder alla människor en attraktiv och grön livsmiljö. Närhet gör att det är enkelt att leva sitt vardagsliv och ta sig fram med hållbara transporter som t.ex. gång och cykel. Helhetssyn i planeringen tillsammans med smarta lösningar bidrar till städer där människor kan leva klimatsmart, hälsosamt och tryggt.

Miljö kvalitetsmål för god bebyggd miljö

- **Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet**
God bebyggd miljö: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser

främjas.

ANALYSUNDERLAG

Framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning grundar sig på ett statistiskt analysunderlag om kommunens befolkning och bostadsbestånd. Analysunderlaget är omfattande och kan läsas i sin helhet i två separata rapporter (se bilagor sid 23). Här presenteras en kortare summering på kommunnivå. I rapporterna finns analyserna även nedbrutna på tätortsnivå.

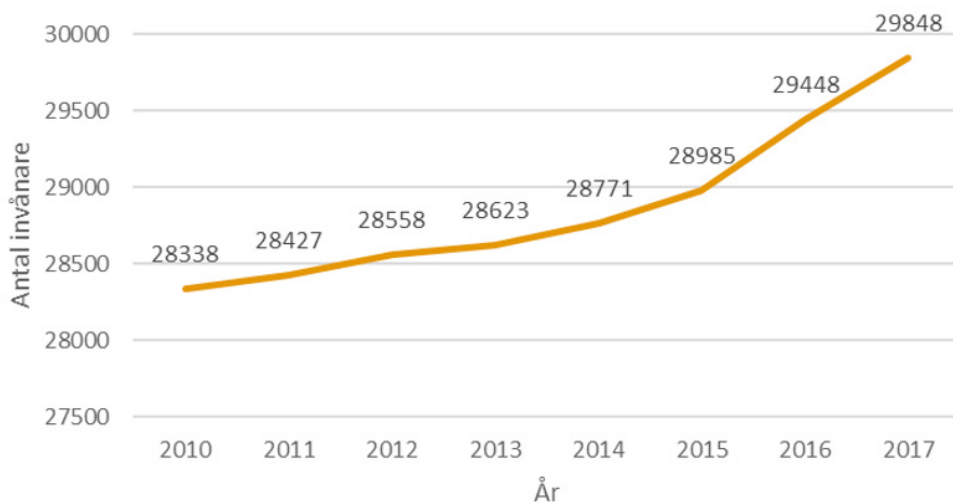
Befolkning - utvecklingstrend och framtidsprognos

Ystads kommun har haft en **befolkningstillväxt** under hela 2010-talet och har idag (2017) en befolkning på närmare 30 000 invånare (29 848). Analyserna över befolkningen baseras på data 2010-2016 (data för 2017 fanns ännu inte tillgänglig när analyserna gjordes). Befolkningen

har ökat med i snitt 185 invånare (0,6 %) per år 2010-2016, men de senaste åren har befolkningstillväxten varit kraftigare med 400-500 personer årligen. År 2017 ökade kommunbefolkningen med 1,4 % vilket är kraftigare än Sverigesnittet på 1,3% och mer än kommunens mål om en årlig befolkningstillväxt på 1 %. Det är **inflyttningen** till kommunen som driver på befolkningstillväxten, såväl inrikes som utrikes inflyttning. Ystads kommun har ett positivt flyttnetto, men ett negativt födelsenetto.

Ystad har tio tätorter, där Ystad är den största med ca 19 000 invånare följt av Nybrostrand, Svarte och Köpingebro med omkring 1000 invånare vardera (900-1300). Övriga tätorter har under 500 invånare. De flesta av kommunens tätorter har haft befolkningstillväxt under 2010-talet. I absoluta tal är det Ystad tätort som vuxit mest, medan Nybrostrand har vuxit mest procentuellt.

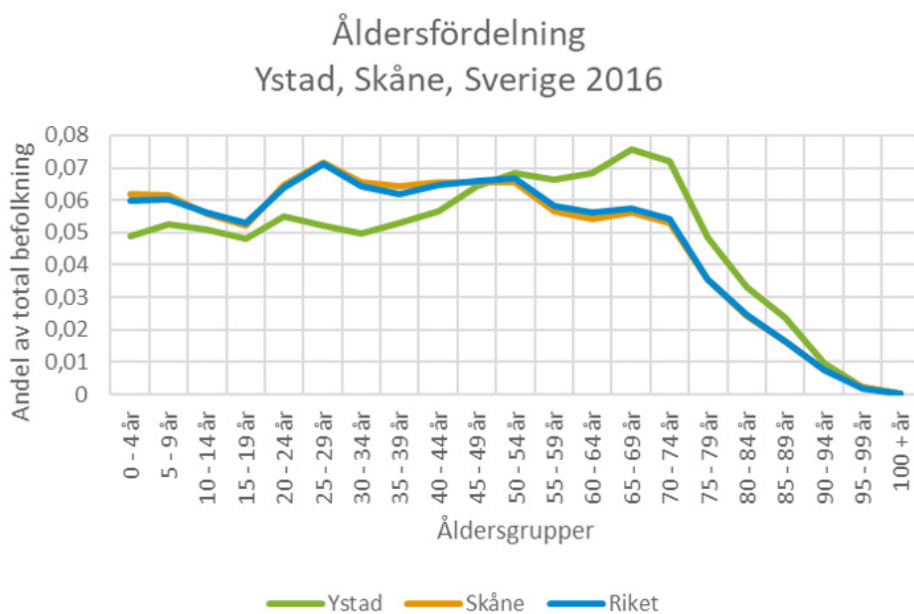
Folkmängd i Ystads kommun år 2010-2017



Antal invånare i Ystads kommun år 2010-2017 (källa SCB)

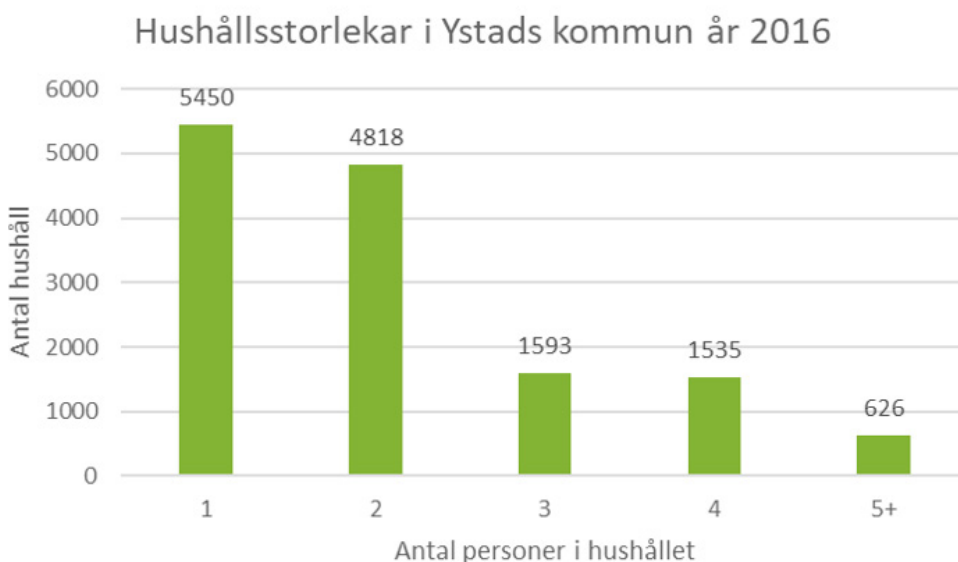
Ystads kommun har en **äldre befolkning** än Skåne och Sverige. När befolkningsstatistiken delas in i fem-års-klasser är det grupperna 65-69 år och 70-74 år som är störst i kommunen, med över 2000 invånare vardera. Övriga åldersgrupper består av omkring 1500-2000 invånare vardera, undantaget de äldsta åldersgrupperna (80+ år) som har under

1000 invånare vardera. Under 2010-talet är det åldersgruppen 70-74 år som har ökat mest i antal invånare, men även grupperna 5-9 år, 25-29 år och 65-69 år har ökat relativt mycket. De åldersgrupper som, trots en växande kommunbefolkning, har minskat i antal under 2010-talet är framför allt ungdomar 15-19 år och vuxna 40-44 år samt 60-64 år.



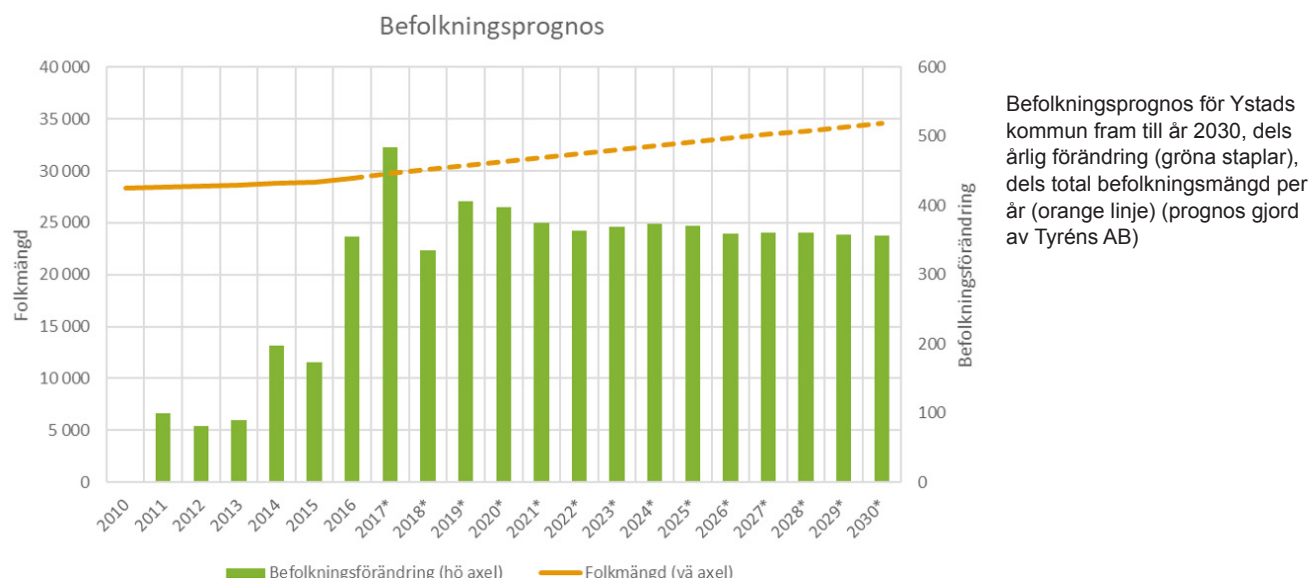
Idag (2016) fördelar sig kommunbefolkningen på ca 14 000 **hushåll**, det bor i snitt 2,1 personer per hushåll. De flesta hushåll i kommunen är små,

40 % utgörs av enpersonshushåll och 34 % av tvåpersonshushåll. Endast en dryg fjärdedel av kommunens hushåll består av tre eller fler personer.



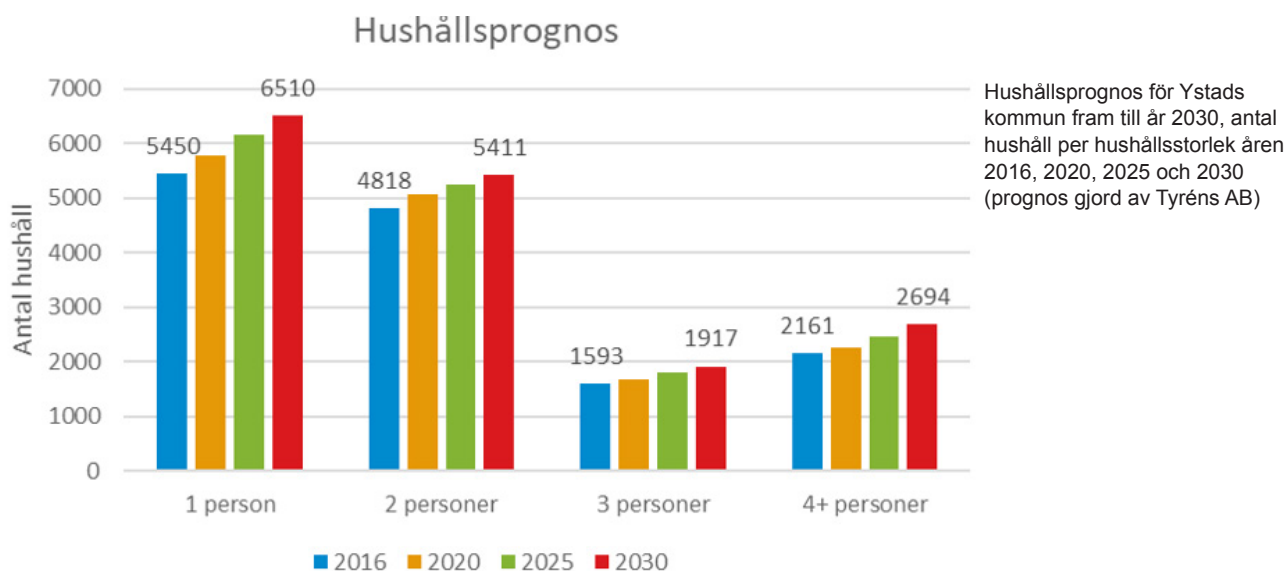
Befolkningsprognosen för hur Ystads kommuns befolkning kommer att utvecklas fram till år 2030 visar att befolkningen kommer fortsätta att växa och åldras. Befolkningsstillväxten väntas ligga något över 1 % per år, fortsatt driven av inflyttning.

Födelsenettet är enligt prognosen fortsatt negativt. De flesta åldersgrupper väntas öka, undantaget är unga vuxna (20-29 år) och äldre medelålders (50-54 år och 65-74 år). Barnfamiljer (barn och vuxna) och äldre (75+ år) kommer öka mest enligt prognosen.



Hushållsprognosen visar att tillkommande befolkning enligt befolkningsprognosen kommer att bilda totalt ca 2500 nya hushåll fram till år 2030. Samtliga hushållsstorlekar väntas öka, men

i olika grad. Procentuellt sett visar prognosen att antalet stora hushåll (fyra eller fler personer) ökar mest och tvåpersonshushåll minst. I absoluta tal är det dock enpersonshushållen som ökar mest.

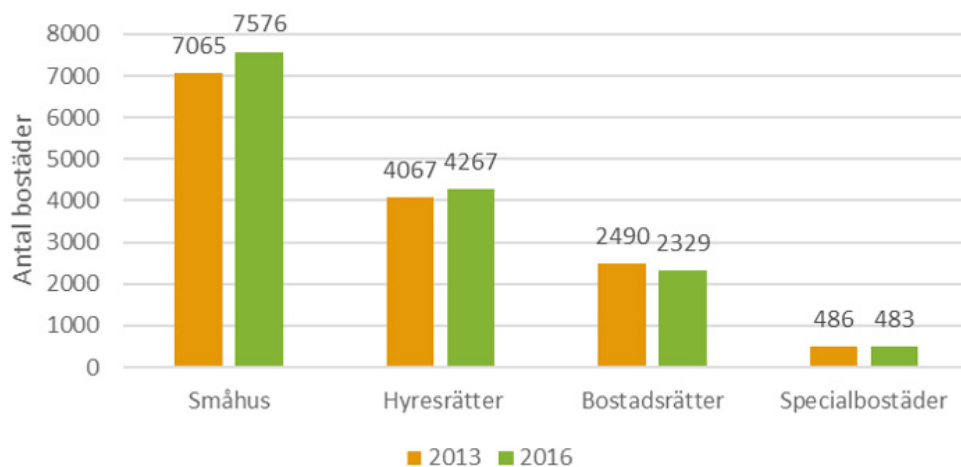


Bostäder - nuläge, framtida behov och planläge

Det finns idag (2016) ca 14 700 bostäder i Ystads kommun. Omkring hälften utgörs av småhus och en knapp tredjedel av hyresrätter i flerbostadshus. Därtill finns en mindre andel bostadsrätter i flerbostadshus och närmare 500 specialbostäder

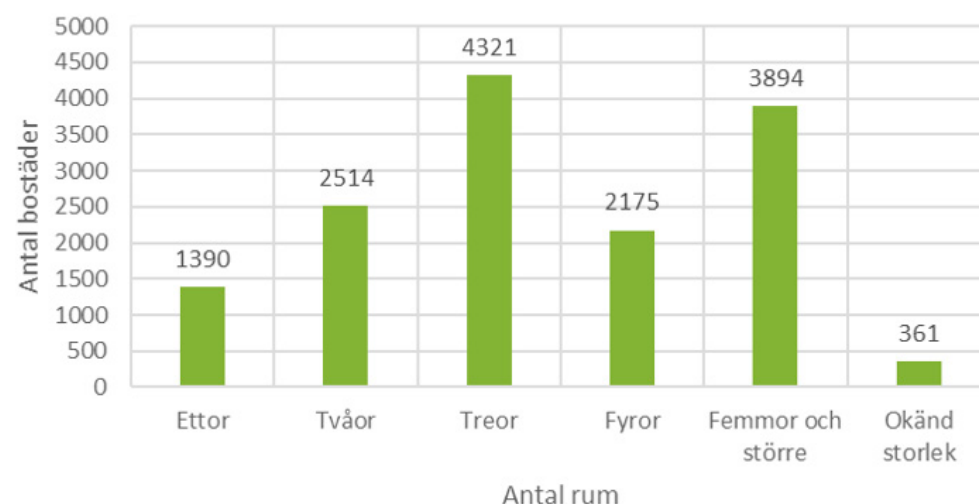
(t. ex. LSS-bostäder, bostäder för äldre och studentbostäder). De flesta bostäder är stora, endast 25 % av beståndet utgörs av ettor och tvåor. En tredjedel av kommunens bostäder är femmor eller större.

Bostadsbestånd i Ystads kommun per bostadstyp
2013 och 2016



Antal bostäder per bostadstyp i Ystads kommun år 2013 och 2016 (källa SCB)

Bostadsstorlekar i Ystads kommun år 2016

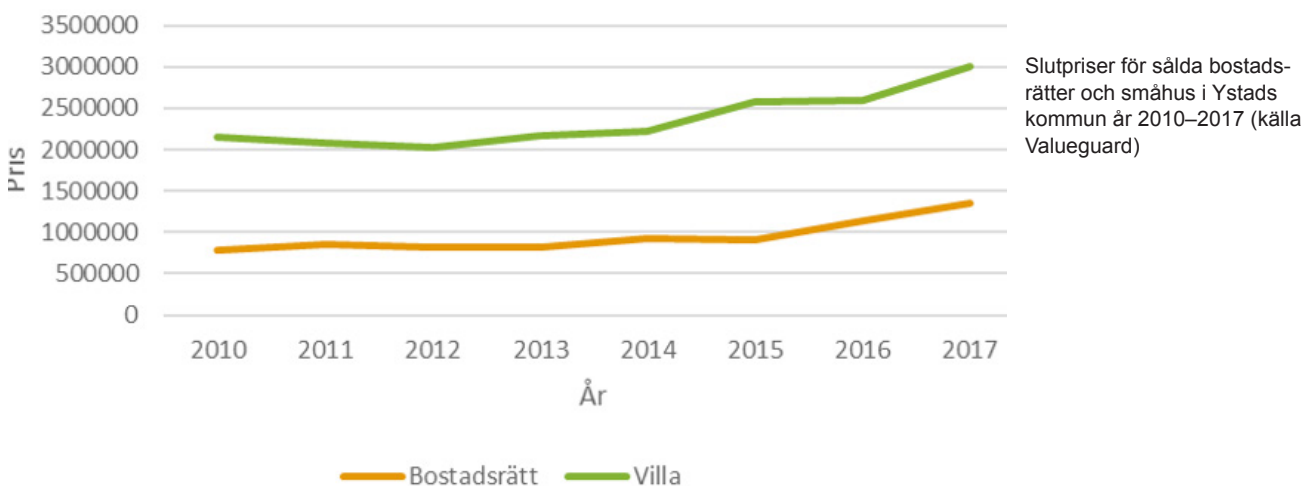


Antal bostäder i olika bostadsstorlekar i Ystads kommun år 2016 (källa SCB)

Medelpriset för en villa (småhus) i Ystads kommun är idag (2017) ca tre miljoner kronor och för en bostadsrätt ca 1,35 miljoner kronor. Medelpriserna har stigit omkring en halv till närmare en miljon kronor sedan 2010. Prisnivåerna i Ystad ligger lägre än såväl Skånes som Sveriges medelpriser på bostäder. Invånarna i Ystads kommun lägger en relativt liten andel av sin inkomst på boendekostnaden,

det gäller framför allt de som bor i småhus. De lägger i snitt endast 4-8 % av sin inkomst på boendet. De som bor i bostadsrätt i kommunen lägger omkring 14-17 % av sin inkomst på boende. Betalningsförmågan kan generellt antas ligga på omkring 30 % av inkomsten. Med det som utgångspunkt skulle Ystadsborna kunna bo betydligt dyrare och kunna ha råd med relativt dyra nyproducerade bostäder.

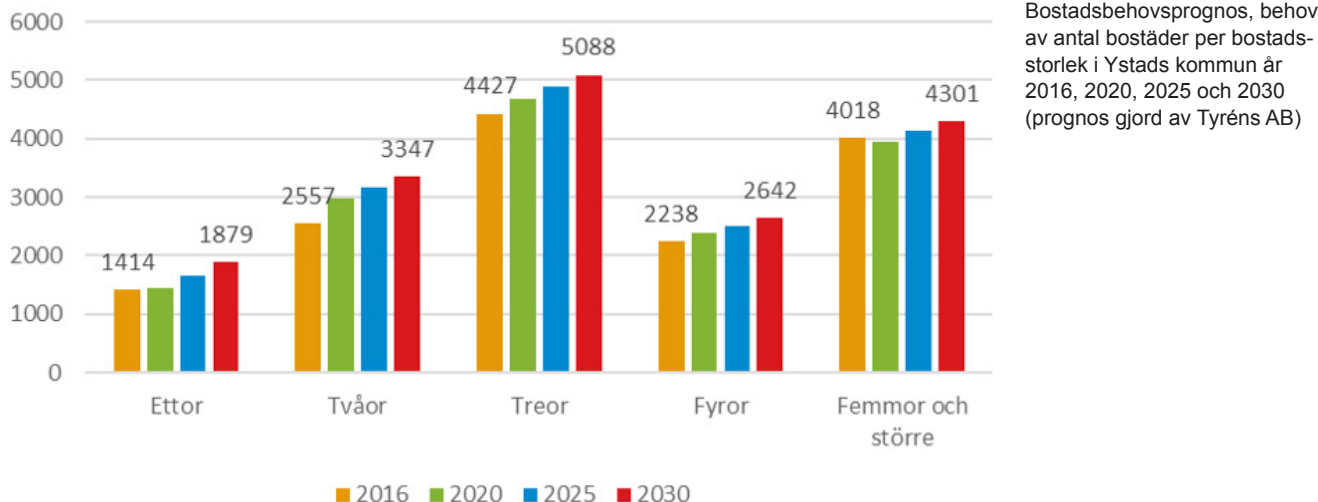
Slutpriser i Ystads kommun per bostadstyp år 2010-2017



Bostadsbehovsprognosen för hur många och vilken typ av bostäder som behöver tillkomma för att möta befolkningsutvecklingen enligt befolknings- och hushållsprognosen visar att det totalt behövs ca 2600 nya bostäder fram till år 2030 (från år

2016), varav drygt hälften tvåor och treor. Analysen visar också på ett behov av närmare 100 bostäder för äldre samt ett visst tillskott av LSS-bostäder.

Bostadsbehovsprognos



Ystads kommun har idag (mars 2018) en **planberedskap** för ca 1100 nya bostäder, räknat som byggrätter i laga kraft vunna detaljplaner fram till startbesked har beviljats. Merparten är planerat i Ystad tätort. Närmare 500 planeras som hyresrätter, 54 som bostäder för äldre och

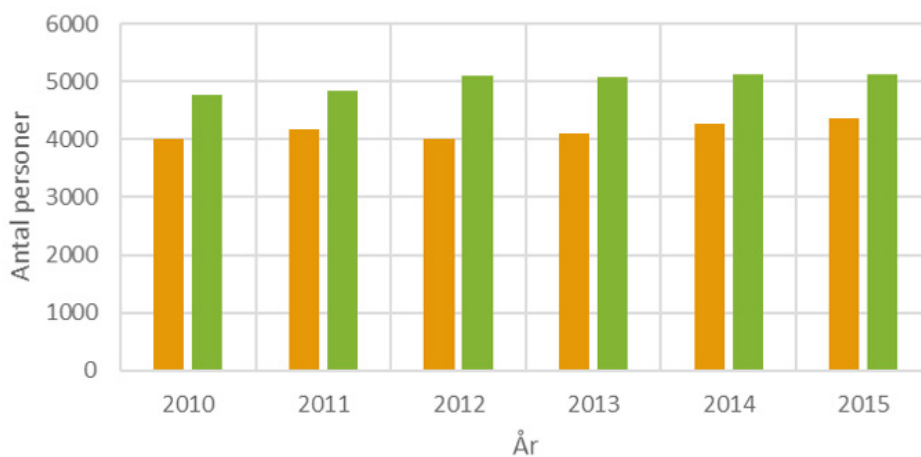
10 som LSS-bostäder. Därtill finns i kommunen pågående detaljplaner för ytterligare omkring 1400 bostäder, samt utvecklingsprojektet Hamnstaden där pågående studier visar en möjlighet om cirka 1500 lägenheter.

Arbetsmarknad och pendling

Ystads kommun har ett **näringsliv** med en stor branschbredd, vilket är en styrka, och ett högt nyföretagande. Inom kommunen arbetar flest inom vård och omsorg följt av handel och utbildning.

Boende i Ystads kommun når även en stor regional arbetsmarknad med **pendlingsmöjligheter** bland annat till Malmö. Många bor i Ystads kommun men arbetar i en annan kommun. Omkring 5000 Ystadsbor pendlar till andra kommuner.

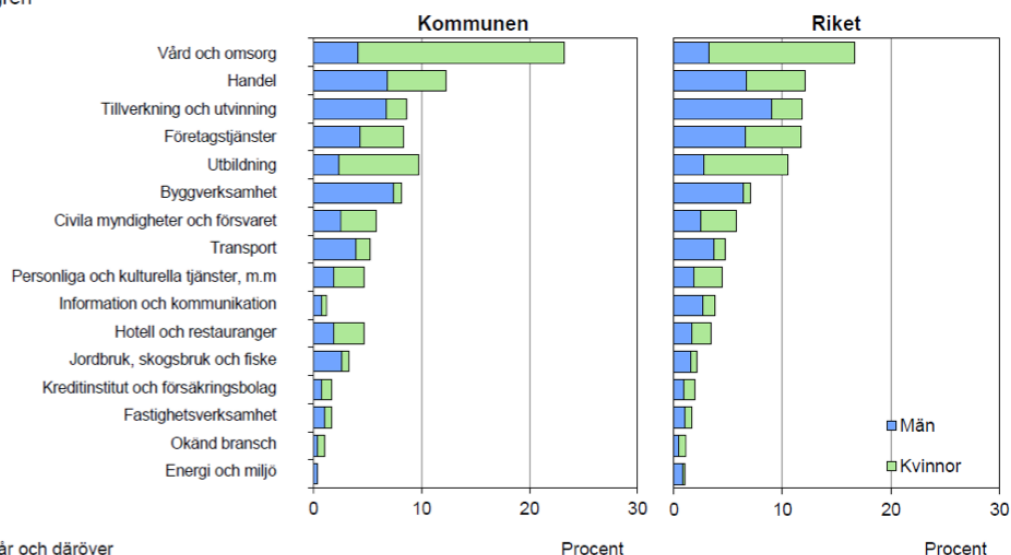
In- och utpendling år 2010-2015



In- och utpendling till/från Ystads kommun år 2010–2015 (källa SCB)

■ Antal Inpendlare ■ Antal Utpendlare

Näringsgren



Avser 16 år och däröver

Procent

Procent

ARBETSPROCESSEN

I arbetet med att ta fram kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning togs inledningsvis ett statistiskt analysunderlag fram. Resultatet av detta presenterades - tillsammans med information om kommunala, regionala och nationella mål - på en workshop där tjänstemän och politiker från kommunens olika förvaltningar och nämnder tillsammans diskuterade och formulerade förslag på mål och insatser för kommunens bostadsförsörjning.

Med utgångspunkt i workshopresultatet, analysunderlaget och de relevanta målen på kommunal, regional och nationell nivå har riktlinjerna med bostadspolitiska mål och insatser för att nå målen arbetats fram av en mindre arbetsgrupp och i dialog med sakkunniga i kommunen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog ställning till remissversionen i april 2018 varpå ett färdigt förslag på riktlinjer skickas ut på remiss internt i kommunen, till nämnder och kommunens näringslivsråd, pensionärsråd, tillgänglighetsråd, byalagsråd samt till ungdomsfullmäktige och externt till grannkommuner i sydöstra Skåne, Region Skåne och Länsstyrelsen i Skåne under april-maj 2018. Efter remissen justeras riktlinjerna och beräknas antas av Ystads kommunfullmäktige i augusti 2018.

Under hösten 2018 ska insatsområdena fördelas på olika nämnder i kommunen så att de tydligt kommer med som åtaganden och aktiviteter i kommunens verksamhetsplanering inför 2019 och kan följas upp som en del i den ordinarie uppföljningen.



Workshop i Ystads kommun 30 januari 2018.

BILAGOR

1. Statistikunderlag till riktlinjer för bostadsförsörjning Ystad Slutrapport 2018-01-22
2. Statistikunderlag inför framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ystads kommun, rapport 2 2018-01-22.
3. Sammanställning workshop – Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjningen Ystads kommun, slutrapport 2018-02-08

I två dokument redovisas statistikunderlaget och resultatet av det inledande analysuppdraget, vilka beskrivs nedan.

I ett powerpoint-dokument presenteras diagram och tabeller över all statistik och alla analyser med korta förklarande figurtexter. Statistikunderlag redovisas för kommunen som helhet samt för kommunens 10 tätorter Glemmingebro, Hedeskoga, Köpingebro, Löderup, Nybrostrand, Vallösa, Stora Herrestad, Svarte, Sövestad samt Ystad.

Dokumentet innehåller avsnitten:

- ”Demografi och socioekonomi – statistik över nuläge och historik” (folkmängd, åldersfördelning, inkomster, hushåll, flyttmönster, pendling)
- ”Bostadsmarknad – statistik över nuläge och historik” (bostadsbestånd, nybyggnation, bostadspriser, betalningsförmåga, bostadsplanering)
- ”Prognoser – analys av bostadsbehov fram till år 2030” (befolkningsprognos, hushållsprognos, bostadsbehovsprognos, analys bostadsbehov i tätorter, analys bostadsbehov av specialbostäder, jämförelse med kommunens bostadsplanering)
- ”Slutsatser”

I det kompletterande worddokumentet beskrivs uppdragets bakgrund och syfte, metoder och begrepp, samt summerande resultat, resonemang och slutsatser för all den statistik och analys som redovisas i detalj i Power Point dokumentet. Här summeras bostadsförutsättningar för kommunen som helhet samt för respektive tätort.

I ett tredje dokument kan du ta del av resultatet av den workshop som hölls i kommunen i januari 2018 för att diskutera mål och insatser och som utgjort grunden i framtagandet av riktlinjerna och insatsområdena.



En modell för arbetet

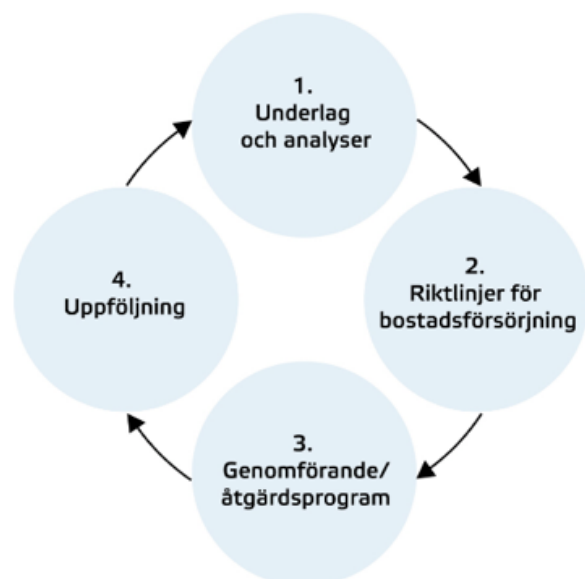
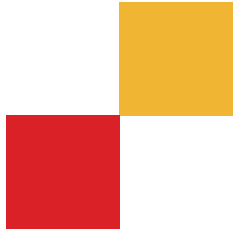


Illustration: Boverket



Ystads kommun

www.ystad.se