



Bostadsutveckling i Höörs kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025-2028
med utblick mot 2035

Antagna av kommunfullmäktige i Höörs kommun
2025-03-12 § 23



Höörs
kommun

Styrgrupp

Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef
Jenny Smedberg, Vård och Omsorgschef
Catharina Pålsson, Sektorschef Kultur, arbete och
folkhälsa
Jesper Sundbärg, VD Höörs Fastigheter

Projektledare

Karin Kallioniemi, Strategisk planeringschef

Arbetsgrupp

Karin Kallioniemi, Strategisk planeringschef och
Tobias Varga, Översiktsplanerare

Innehåll

1	Inledning	4
	Bostadsförsörjning i Höörs kommun	
	Nationella mål	
	Regionala mål, planer och program	
	Kommunala mål, planer och program	
	Tre teman	
2	Tillväxt och attraktivitet	8
	Slutsatser	
	Mål - Hållbar tillväxt	
	Mål - Mer varierat bostadsutbud	
	Mål - Utveckla byar och landsbygd	
	Mål - Ökad markreserv	
	Insatser	
3	Bostäder för äldre	14
	Slutsatser	
	Mål - Ökad valfrihet för äldre	
	Mål - Tillräckligt antal platser på särskilt boende i kommunal regi	
	Insatser	
4	Bostäder åt alla	16
	Slutsatser	
	Mål - Integrerade bostäder	
	Mål - Rimliga bostäder vid låga inkomster	
	Insatser	
5	Genomförande och uppföljning	18
	Årlig uppföljning	
	Uppdatering av riktlinjer	

1 Inledning

Tillgången till attraktiva bostäder är en central fråga för utvecklingen av Höörs kommun. Höörs kommun är en kommun för alla oavsett boendeort eller livssituation, där medborgarnas hälsa, välbefinnande och livsmiljö värnas.

Bostadsförsörjning i Höörs kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunen ska ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Kommunens mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analyserna finns i ett särskilt dokument.

Arbetet med analys och riktlinjer har letts av en styrgrupp som består av samhällsbyggnadschef, vård- och omsorgschef, chef för kultur, arbete och folkhälsa samt VD för kommunens bostadsbolag.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Mål och insatser ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i översiktsplan och detaljplan.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2, 4 §§.

Nationella mål

Bostadspolitik

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmätarverksamhet 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Integrationspolitik

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. De behov som kan uppstå genom bosättningsansvaret behöver bedömas och beaktas jämsides med bedömningen av hur behov och efterfrågan kan förväntas utvecklas till följd av andra demografiska förändringar i kommunen.

Funktionshinderspolitik

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det följande tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor

Agenda 2030

Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdom och hunger överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11, Hållbara städer och samhällen, som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Jämställdhet

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Det har kanske ingen konkret bäring på just bostadsförsörjningen, men för samhällsplanering i stort kan strävan mot ökad jämställdhet innebära att ställa frågor som: Hur arbetar vi? Vem är det vi bygger för och på vilket sätt gör vi det? Får besluten och planerna olika konsekvenser för kvinnor och män, flickor och pojkar? Vem är det som planerar och vem bygger? Vems kunskap är det som har legitimitet och vad resulterar de tagna besluten i?

Genom att ställa sådana frågor kan skillnader mellan hur planeringen gynnar män respektive kvinnor ibland synliggöras och det kan leda till nya lösningar som ger ett bättre utfall ur ett jämställdhetsperspektiv. För att underlätta jämställdhetsanalyser rekommenderar Boverket och länsstyrelsen att statistiska underlag redovisas med könsuppdelning.

Folkhälsa

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhällsliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör inriktas på att bryta boendesegregationen men också på ett hållbart byggande, som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar männ-

iskors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.

Barnrätt

Den 1 januari 2020 trädde lagen (2018:1197) om FN:s konvention om barnets rättigheter i kraft. En inkorporering av barnkonventionen i svensk lag synliggör barnets rättigheter och skapar en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet. Lagen ska till exempel beaktas när ett ärende enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag handläggs och när beslut i sådana ärenden fattas.

Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga vilka utgör en femtedel av befolkningen samtidigt som de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den.

Höors kommuns hänsyn till nationella mål

Målen och insatserna i Höors kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen syftar till en utveckling som tillgodoser bostäder till kommunens alla invånare, oavsett ålder, bakgrund, socioekonomiska förutsättningar, funktionsvariationer, livssituationer eller preferenser. Kommunen menar att riktlinjernas ambitioner sammantaget stämmer väl överens med de nationella målen ovan.

För flertalet av de nationella målen är långsiktighet ett ledord. Höors riktlinjer syftar till att skapa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning, genom ett byggande som svarar mot kommunens förväntade behov och efterfrågan och ett bostadsförsörjningsarbete som ska tillgodose behovet för olika grupper. Kommunens långsiktiga arbete möjliggörs genom årlig uppföljning av riktlinjernas mål med tillhörande indikatorer och insatser.

Regionala mål, planer och program

Det öppna Skåne (RUS)

Region Skånes senaste utvecklingsstrategi Det öppna Skåne antogs den 3 december 2024.

Med utgångspunkt i identifierade utmaningar prioriteras i utvecklingsstrategin fyra strategiska områden:

- Hela Skåne
- Ökad innovation och konkurrenskraft
- Stärkt delaktighet genom kompetensförsörjning, utbildning och sysselsättning
- Bättre hälsa för alla

För att komplettera de strategiska områdena har Region Skåne valt fyra tvärgående perspektiv. Gemensamt är att de är långsiktiga och behöver genomsyra de fyra strategiska områdena så att möjligheterna stärks för att nå målen:

- Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet
- Internationell samverkan och internationalisering
- Digitalisering
- Beredskap och resiliens

Inom varje område finns flera strategier, program och åtgärder som är beslutade av Region Skåne eller någon annan. Sammantaget utgör de strategiska områdena, de tvärgående perspektiven och områdesstrategierna det system som krävs för att skapa och stärka utvecklingskraften i Skåne.

Bostadsförsörjning i RUS

I utvecklingsstrategin lyfts framtida utmaningar gällande en åldrande befolkning och klimatförändringar. Regionen beskriver att framtidens demografiska förändringar kan komma att slå mot de kommuner som redan har en högre andel äldre. I utvecklingsstrategin nämns även hur beredskap och resiliens är en fråga som behöver hanteras i regionens samhällsplanering.

Samtliga av RUS fyra strategiska områden har beröringspunkter med bostadsförsörjning, men de tydligaste sambanden anser Höörs kommun finns inom områdena Hela Skåne och Bättre hälsa för alla.

Gällande området Hela Skåne nämns att det ska vara möjligt att bo, verka och leva i hela Skåne. Möjligheterna för skåningar att pendla beskrivs som särskilt viktiga.

Gällande området Bättre hälsa för alla nämns att folkhälsomålen om god, jämlik och hållbar hälsa är en viktig grund för Skånes regionala utveckling. Socioekonomiska förutsättningar avspeglar sig i ojämlikheter vad gäller hälsa, boendestandard och livslängd och behöver hanteras, bland annat genom samverkan.

Regionplan för Skåne 2022-2040

Skånes första regionplan antogs 2022. I regionplanens utvecklingsinriktning anges följande sex planeringsstrategier, varav de tre första av Höörs kommun anses ha starkast koppling till bostadsförsörjning:

- Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och land
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation

- Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning
- Planera för en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Stärka Skånes relationer med omvärlden

Bostadsförsörjning i Regionplanen

Planen innehåller en tematisk fördjupning om bebyggelseutveckling. Under det temat finns en särskild del om bostadsförsörjning.

I denna del beskrivs att en fungerande bostadsmarknad är grundläggande för den enskildes möjligheter i livet liksom för samhällets utveckling i stort.

För att nå målet om en bostadsmarknad med en mångfald av boendeformer behöver samverkan utvecklas och samsyn nås kring hur bostadsmarknaden fungerar och dess möjliga utveckling. Bostäder i varierande storlek och läge med olika upplåtelseformer och prislägen behöver tillskapas så att människor kan bo och leva över hela Skåne.

Följande planeringsprinciper anges för planens del om bostadsförsörjning:

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne.
- Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

Hänsyn till regionala mål, planer och program

Höörs kommun anser att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning överensstämmer och bidrar till utvecklingsstrategins och regionplanens inriktningar.

Höörs kommuns har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. I kommunens riktlinjer anges att Höörs kommun ska fortsätta utveckla det naturnära boendet med goda kommunikationer och att ny bebyggelse ska bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer.

För att kommunens bostadsförsörjningsarbete ska bidra till en bättre hälsa för alla arbetar Höörs kommun långsiktigt och sektorsövergripande. Höörs riktlinjer syftar till ett byggande som svarar mot kommunens förväntade behov och efterfrågan och ett bostadsförsörjningsarbete som ska tillgodose behovet för olika grupper. Kommunens långsiktiga arbete möjliggörs genom årlig uppföljning av riktlinjernas mål med tillhörande indikatorer och insatser.

Vidare anser Höörs kommun att strategierna och principerna för bostadsförsörjning i den regionala utvecklingsstrategin och regionplanen berör arbete som behöver behandlas i kommunens översikts-

plan. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ligger till grund för det pågående arbetet med en ny kommunövergripande översiktsplan för Höörs kommun.

Kommunala mål, planer och program

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges mål för mandatperioden har bildat utgångspunkt för arbetet. Målen antogs av kommunfullmäktige i Höörs kommun (2023-06-14) och gäller för perioden 2024 till 2027.

God hållbar livsmiljö och bra boende för alla är ett av målen. Motiv för målet är:

”Höörs kommun är en kommun för alla där medborgarnas hälsa, livssituation, välbefinnande och livsmiljö värnas.

Höör ska vara en bra och hållbar kommun att leva och bo i både ekologiskt, ekonomiskt och folkhälso-mässigt. En stärkt samhällsgemenskap där varje människa är viktig bidrar till god folkhälsa.

För att stärka den goda livsmiljön behöver hela Höörs kommun leva. I översiktsplanen finns strategier för utvecklingen av Höörs kommuns tätorter, byar och landsbygd.”

Översiktsplan för Höörs kommun

Översiktsplanen för Höörs kommun (ÖP) antogs 2018 och har målår 2035. En aktuell bedömning pekar på att planeringsberedskapen i ÖP räcker för bostadsbehoven fram till 2035. För att säkerställa bostadsbehoven på längre sikt behövs dock en ny översiktsplan. I Planeringsstrategi för Höörs kommun som antogs den 28 augusti 2024 är slutsatsen att Höörs kommuns översiktsplan i huvudsak är aktuell och att en ny översiktsplan ska förberedas med syfte att bl.a uppdatera målbild och strategi med sikte på år 2045 och möjliggöra bostadsförsörjning och tätortsutveckling i det längre perspektivet. Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats.

Det finns även ett par större utbyggnadsområden utanför ÖP där kommunstyrelsen har beviljat planbesked för större bostadsbyggnadsprojekt som inte är utpekade i översiktsplanen. Det gäller Hällbo-området i centrala Höör och Elisefarm i gränsen mot Hörby kommun vilka tillsammans kan rymma 890 bostäder. För båda områdena finns dock osäkerheter som påverkar genomförbarheten och gör tidplanen osäker.

För att kunna erbjuda bostäder för olika behov i olika lägen så pekar översiktsplanen på att det är särskilt viktigt att planera för flerbostadshus nära centrum och att planera för marklägenheter integrerat i alla utbyggnadsområden. Syftet med kommunens

planering är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. (Översiktsplan för Höörs kommun, utvecklingsdelen, 2018, s.54f)

Insatser för 2025-2028

De långsiktiga behoven är analyserade fram till år 2035 för att vi ska ha en beredskap att möta behoven i tid med både planering och andra insatser. Riktlinjerna fokuserar dock på insatser för åren 2025-2028. En fyraårsperiod är ett bra tidsperspektiv eftersom det har samma längd som en politisk mandatperiod. Det är dessutom en bra tidshorisont vad gäller möjligheten att överblicka och planera det kommande arbetet på kommunen. Insatser som ligger längre fram i tiden än fyra år är svårare att prioritera. Däremot syftar flera av insatserna till att starta processer som kommer att pågå längre in i framtiden. Mål och riktvärden är tänkta att ha en relevans även efter 2028.

Tre teman

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Höörs kommun är indelade i tre teman. Temana är valda utifrån de behov av insatser Höörs kommun ser, baserat på både lokala förutsättningar och regionala och nationella perspektiv på bostadsförsörjningen. Tillsammans fångar temana en bostadsmarknad i balans där alla människor ska ha möjlighet att hitta en passande bostad utifrån sina behov och preferenser.

Tillväxt och attraktivitet

Kommunen behöver planera för sin bostadsförsörjning med god framförhållning och se till att ha en god markberedskap som svarar mot framtida behov av bostäder i olika former och upplåtelseformer. En hållbar tillväxt förutsätter att kommunen kan bidra till att det fortsätter att byggas attraktiva bostäder i bra lägen.

Bostäder för äldre

Äldre är en växande grupp i Höörs kommun precis som i samhället som helhet. En viktig del av planeringen för nya bostäder handlar om att säkerställa att det finns ett attraktivt och tillräckligt utbud av bostäder för äldre. Det finns en växande grupp äldre som vill flytta från sin villa eller större lägenhet för att istället flytta till en bostad som är bättre anpassat för äldres behov.

Bostad åt alla

Bostad åt alla handlar om att det ska finnas bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för men också om att det ska finnas ett utbud av bostäder som kan möta bostadsbehov även när inkomsten är låg och sparad kapital saknas.

2 Tillväxt och attraktivitet

Höors kommun har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. Kommunen har en stor andel pendlare till tillväxtmotorerna Malmö och Lund. Höör har också en omfattande inflyttning både från grannkommunerna och från de större städerna i sydvästra Skåne. Viktiga faktorer för att denna utveckling ska fortsätta är att vi utvecklar det naturnära boendet med goda kommunikationer som är Höors kommuns kännetecken och unika förutsättningar. Ny bebyggelse ska bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Höors tätort ska växa som småstad i storstadsregion. Byarna ska erbjuda varierade livsmiljöer i trygg och nära omgivning. Tjörnarps ska växa som stationsby.

Slutsatser

- Höör är en del av Malmö-Lund regionen och den ökade sysselsättningen och köpkraften i regionen ökar efterfrågan på bostäder i Höör.
- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
- Natur, närhet till service och bra kollektivtrafik lockar nya invånare till kommunen.
- Bostadsmarknaden är beroende av att kommunikationer till och från utbildnings- och arbetsplatser utanför kommunen fungerar bra.
- Barnfamiljer utgör en stor del av inflyttningen till kommunen. Många efterfrågar småhustomt eller villor på andrahandsmarknaden.
- Det finns fortsatt en efterfrågan på alla typer av hyresbostäder och det finns inga vakanser.
- Efterfrågan på bostadsrätter är stabil.
- Fritidshuset fortsätter att spela en roll för befolkningstillväxt och för flexibilitet på bostadsmarknaden.
- Det finns ett glapp mellan inflyttning i nya bostäder och inrapportering till SCB vilket gör att officiella siffror inte speglar verkligt byggande.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad.
- Bankernas vilja att låna ut kan variera mycket beroende på var i kommunen fastigheten ligger.
- Nybyggnation bidrar till att villor frigörs på andrahandsmarknaden i Höör, även hyresrätter frigörs i viss mån.
- Läge nära centrum/station och natur är viktigare än pris och storlek på tomt vid nybyggnation i nybyggnadsområden.
- Efterfrågan på kommunal tomtmark behöver mötas med fortsatta planinitiativ.
- Planeringen för bostäder bör anpassas för att matcha olika typer av bostadsprojekt och främja genomförbarheten (hög/lägre, tät/gles bebyggelse).
- Det finns färdiga detaljplaner för alla tomttyper och även pågående detaljplaner för alla typer.
- Utbyggnadsområden i ÖP möjliggör tillräcklig utbyggnad fram till 2035 för kommunen som helhet men större marginal är önskvärd.
- Utbyggnad av Hällbo-området och Elisefarm kompletterar med ytterligare ca 900 bostäder. För dessa områden finns dock osäkerheter kring genomförandet som gör tidplanen osäker.
- Tätortsutvecklingen efter 2035 kräver närmare analyser och utpekanden i nästa översiktsplan, inte minst för att säkerställa kommunens möjlighet till strategiska markköp. Ny översiktsplan bör ha sikte på år 2045.
- Kommunen bör äga mark i alla delar av bostadskedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.
- Region Skånes bedömningar av demografiskt bostadsbehov för Höors kommun varierar från år till år. Bedömning av bostadsbehovet i Höors kommun väntas år 2025 landa i nivå med 2023 års bedömning, d.v.s. ca 80 nya bostäder per år.
- Bostadsbehovet bedöms vara i genomsnitt 80 bostäder/år, vilket ger en tillväxt på ca 1% per år. Omvandling av fritidshus bedöms svara för ca 10 bostäder/år. Behovet av nybyggda bostäder bedöms därför till 70 bostäder/år.

Mål - Hållbar tillväxt

Det behövs en kontinuerlig utbyggnad av nya bostäder för att möta behoven i befolkningen och för att ge förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt. Under några år har vi sett en kraftig tillväxt med nya bostäder. När räntorna stabiliserar sig på en högre nivå och statsbidragen för hyreslägenheter är borta kan vi förvänta oss en lite lägre tillväxt.

Under de senaste åren har regionala och nationella prognoser för befolkningstillväxt skruvats ner. Minskad invandring och sjunkande födelsetal ligger bakom. Även i Höörs kommun förväntas befolkningstillväxten dämpas. Ett attraktivt läge i en tillväxtregion gör att kommunen fortfarande har goda förutsättningar att växa. En ökande andel äldre gör också att hushållens storlek förväntas minska och det behövs därför fler bostäder i förhållande till befolkningens storlek. Höörs kommun planerar för en tillväxt med 80 bostäder/år, varav 70 är nybyggda och 10 är omvandling av fritidshus.

Nyckeltal	Medeltal per år 2019-2023	Mål (riktvärde per år)
Antal nybyggda bostäder, (Höörs kommun)	109	70
Omvandling av fritidshus (SCB, minskning av antalet)	17	10



Flerbostadshus på Fogdaröd.. Nybyggnation är en avgörande faktor för utvecklandet av bostadsbeståndet i Höörs kommun.

Mål - Mer varierat bostadsutbud

Hörs kommun ska erbjuda bostäder för olika smaker och skeden i livet. Den som vill byta bostad ska inte behöva flytta till en annan kommun. Eftersom 80% av de befintliga bostäderna är småhus finns ett behov att komplettera med andra bostadsformer. Ungefär hälften av de nya bostäderna bör därför planeras i flerbostadshus av olika slag.

Vi har delat in tomtmark för bostäder i högre och lägre samt tät och glesare struktur (se exempel nästa sida). Det ger totalt fyra tomt-typer, med olika exploateringsstal, olika behov av allmän plats och olika förutsättningar för byggaren. När vi upprättar detaljplan väljer vi planbestämmelser som passar

för avsedd tomttyp. Då underlättar detaljplanen fastighetsbildning och genomförande. Upplåtelseform väljs av byggaren oberoende av tomttyp. Det behöver finnas en planberedskap för ca 5 års bostadsutbyggnad eftersom detaljplan och utbyggnad av infrastruktur kräver den marginalen.

Nyckeltal	Medeltal per år 2019-2023	Mål (riktvärde per år)
Färdigställda bostäder i småhus/flerbostadshus	32/76	35/35

Nyckeltal	2023	Mål (riktvärde)
Planberedskap för bostäder (gällande DP)		
Totalt	341	350
Högre, tät bebyggelse (kvarterstad)	50	75
Högre, gles bebyggelse (hus i park)	110	75
Lägre, tät bebyggelse (radhus, etc)	84	120
Lägre, gles bebyggelse (fribyggartomter)	97	80

Exempel på de fyra tomtyperna



Kvartersstad vid Västra stationsområdet i Höör

Högre, tät struktur - Kvartersstad

Denna tommtyp innebär att bostadens fasad följer gatan. Den passar centralt i Höör, för att den har högst exploateringsstal och skapar stadsmässiga gaturum. Dessutom skärmar byggnaden innergården så att den inte störs av buller från gatan. Typhus fungerar oftast inte, eftersom byggnaden behöver specialritas för platsen. Parkering ordnas under jord eller genom P-köp.



Luftigt flerbostadshus i centrala Höör

Högre, gles struktur - Hus i park

Denna tommtyp innebär att flerbostadshus placeras friare på tomten. Det fungerar bra utanför centrum i områden som inte är bullerutsatta. Exploateringsstalet blir ofta lägre än för kvartersstad, särskilt om parkering ska ordnas på mark.



Boklok håller på att bygga luftiga flerbostadshus och bostäder i tät tvåvåningsstruktur uppe vid Kvarnbäck. Fotomontage från Boklok

Lägre, tät struktur - Radhus, gathus, grupphus mm

Denna tommtyp innebär bebyggelse i 1-2 plan där bostäderna uppförs samlat och marken utnyttjas effektivt. Det passar både lägenheter (bostads-/hyresrätt) och gruppbyggda småhus, som radhus, gathus och kedjehus. Tommtypen kan alltså ge både småhus och flerbostadshus. Parkering och ekonomibyggnader kan ordnas samlat eller vid varje bostad.



Fribyggartomt längs med Stanstorp svägen ner mot Ringsjön

Lägre, gles struktur - Friliggande

Denna tommtyp är speciellt anpassad för fribyggda villor. Det kräver en större tomt till varje bostad än gruppbyggda hus, och ger därför den glesaste strukturen. Denna tommtyp innebär också särskilda förutsättningar för gatan, eftersom varje bostad ofta har sin egen utfart.

Mål - Utveckla byar och landsbygd

Hela Höörs kommun ska utvecklas och bostäder behövs i alla kommundelar. Stationsbyn Tjörnarp

är näst största tätorten och ska växa. Även mindre byar och landsbygd erbjuder varierade livsmiljöer. I översiktsplanen finns strategier för utvecklingen av tätorter, byar och landsbygd.

Nyckeltal	Totalt 5 år 2019-2023	Mål 5 år (riktvärde)
Färdigställda bostäder fördelat på delområde:		
- Höörs tätort med Sätofta, Ormanäs etc + omland	502	310
- Tjörnarp's tätort med omnejd	6	20
- Norra Rörums tätort med omnejd	5	5
- Snogeröds tätort med omnejd (Södra Ringsjöorten)	16	5
- Sjunnerup och Frostavallen	6	5
- Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd	8	5



I stationsorten Tjörnarp finns det goda möjligheter för Höörs kommun att växa ytterligare

Mål - Ökad markreserv

För att kunna möta bostadsefterfrågan både strategiskt och snabbfotat bör kommunen äga mark i alla delar av kedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.

Allteftersom kommunen säljer mark för ny bebyggelse behöver kommunen också investera i ny mark och förbereda nya tomter för försäljning. Markförvärv underlättas om översiktsplanen markerar

områden för tätortsutveckling utanför planperioden för strategiska markköp. Förvärv kan ske genom Höörs kommun eller Höörs fastigheter.

Bostadsutbyggnad är en integrerad del av tätortsutveckling och samhällsbyggande. Strategiska markköp bidrar därför till bostadsförsörjningen även om inte markköpet har bostadsbyggande som specifikt ändamål.

Nyckeltal	Totalt 4 år 2021-2024	Mål 4 år (riktvärde)
Strategiska markförvärv - Utvecklingsområde i ÖP	0,5 ha (Mossen)	5 ha
Strategiska markförvärv - Tätortsutveckling på längre sikt	2 ha (Fogdaröd)	30 ha

Insatser - Tillväxt och attraktivitet	Kommentar	År	Bidrar till mål
Framtidsspaning om bostads- koncept för att målgrupps- anpassa och bredda utbudet	Samhällsbyggnad	2025	Mer varierat bostadsutb
Utveckla planberedskapen för bostäder	Samhällsbyggnad	Kontinuerligt	Stärkt befolkningstillv. Utveckla byar och landsbygd.
Parkeringspolicy (Underlätta DP & lov)	Samhällsbyggnad	2025-2026	Stärkt befolkningstillv.
Strategiska markköp enligt ÖP (Utbyggnadsområden och lång- siktig tätortsutveckling)	Samhällsbyggnad	Kontinuerligt	Ökad markreserv
Enkät till tomtköpare för att följa efterfrågan	Samhällsbyggnad	Kontinuerligt	Stärkt befolkningstillv.
Kontinuerlig översyn av tomtpri- ser och prismodeller.	Samhällsbyggnad	Kontinuerligt	Stärkt befolkningstillv. Mer varierat bostadsutb.
Utveckla extern information & kommunikation om kommunens tomter för flerbostadshus.	Samhällsbyggnad	2025-2026	Stärkt befolkningstillv. Mer varierat bostadsutb.
Markanvisning för hyres- & bostadsrätter (Västra Stations- området, Maglehill mm)	Samhällsbyggnad	2025-2028	Mer varierat bostadut- bud

3 Bostäder för äldre

Antalet och andelen äldre ökar och många söker efter ett mer centrumnära och lättskött boende, det visar bland annat den enkätundersökning som genomfördes i Höörs kommun hösten 2020. En tydlig trend är att efterfrågan ökar för marklägenheter och boende på trygghetsboende.

Slutsatser

- Äldre söker efter moderna lägenheter i centrum.
- Antalet och andelen äldre i befolkningen kommer att öka. Därmed finns behov av utökat antalet platser på särskilt boende och i trygghetsboende.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad.
- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra.
- De senaste årens nya bostäder för äldre förväntas ha effekt över de närmaste åren i takt med att köpta platser avvecklas.



Trygghetsbostäder på Bangårdsterrassen centralt i Höör.

Mål - Ökad valfrihet för äldre

Fler äldre ska ha möjlighet att hitta ett boende som motsvarar de behov som åldrande ofta innebär. Skiftande förutsättningarna och preferenserna inom gruppen gör att det inte bara finns ett alternativ som passar alla. Olika typer av upplåtelseformer, storlekar och grader av social gemenskap i boendet behövs. Äldre söker ofta bekväma bostäder nära service-funktioner. För många fungerar en vanlig bostadsrätt eller hyresrätt. Andra söker ett trygghetsboende eller har behov av ett särskilt boende för äldre.

Mål - Tillräckligt antal platser på särskilt boende i kommunal regi

Allt fler blir äldre och kommunen behöver beredskap att kunna möta behov av vård och omsorg på ett kostnadseffektivt sätt. Erfarenhet visar att köpta platser på särskilt boende är dyrt. Höörs kommun planerar därför att kunna erbjuda platser i egen regi som motsvarar snittbehovet per månad. Möjligheten att köpa platser i privat regi ska fungera som gummiband för att möta toppar i behoven.

Andelen av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende i Höörs kommun är låg i jämförelse med riket och kan förväntas öka. Med nuvarande andel behövs ca 35 nya platser till år 2035. Om andelen ökar behövs fler platser. På Maglehill invigdes i januari 2024 ett särskilt boende med 60 platser.

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023
Antal köpta platser på särskilt boende genomsnitt/månad under året, befolkning över 65 år (Höörs kommun)		39	48	52	53
Andel av befolkning över 80 år som bor på särskilt boende (Kolada)	9,9	8,9	9,8	10,3	9,9

Insatser - Bostäder för äldre	Kommentar	År	Bidrar till mål
Söka samverka med lokala mäklare om dialog med "yngre äldre" om att se över sin boendesituation.	Vård och Omsorg samt Näringsliv i samverka	2025	Ökad valfrihet för äldre + Tillräckligt med platser på särskilt boende i kommunal regi
Bostadsrätter/hyresrätter i centrumnära lägen	Olika projekt	2025-2028	Ökad valfrihet för äldre
Utvärdera effekter på bostadsmarknaden av biståndsbedömt trygghetsboende och SÄBO Maglehill	Vård och Omsorg	2027-2028	Ökad valfrihet för äldre
Utvärdera effekter på bostadsmarknaden av trygghetsboende 65+	Höörs fastigheter	2027-2028	Ökad valfrihet för äldre
Planera för ytterligare ett särskilt boende för äldre	Vård och Omsorg initierar, efter utvärdering av behov	2027-2028	Tillräckligt med platser på särskilt boende i kommunal regi

4 Bostäder åt alla

Bostad åt alla handlar om att det ska finnas bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för men också om att det ska finnas ett utbud av bostäder som kan möta bostadsbehov även när inkomsten är låg och sparat kapital saknas.

Slutsatser

- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra.
- Det finns lägenheter i det äldre beståndet som ger tillgång till hyresrätter med låg hyra.
- Brist på bostäder riskerar att fördröja ekonomiskt svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden.
- Det behövs ett kontinuerligt tillskott av bostäder för personer inom LSS i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Tack vare gott samarbete med hyresvärdar har Höörs kommun haft beredskap att ta emot nyanlända enligt anvisning från Migrationsverket.
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade.
- Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi och andelen trångbodda var 2022 lägre i Höör än i riket och länet.
- Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn var i Höör 2022 högre än i riket och länet.
- Det behövs en rotation i kommunens lägenheter med sociala kontrakt så att nya individer kan erbjudas sociala kontrakt.



Höörs fastigheter har ungdomslägenheter i takvåningen vid Lilla torg.

Mål - Integrerade bostäder

Bostäder för personer inom LSS, socialpsykiatri, personer med särskilda behov och för nyanlända på anvisning av Migrationsverket ska finnas integrerat i det ordinarie bostadsbeståndet. Det kommunala bostadsbolaget Höörs fastigheter bidrar genom tilldelning av lägenheter ur sitt bestånd. Dialog pågår om formerna för hur Höörs fastigheter ska stödja målet om integrerade bostäder.

Mål - Rimliga bostäder vid låga inkomster

Fler bostäder med överkomliga hyresnivåer behövs för olika typer av hushåll med låga inkomster. Kommunen har få verktyg för att säkerställa bostadsutbudet för hushåll med låga inkomster. Höörs kommun är sedan 2019 en folkhögskoleort och studenter utgör en ny typ av bostadssökande som är intresserade av korta kontrakt. Folkhögskolan bedömer att behovet i dagsläget är ca 10-15 bostäder per år.

Nyckeltal	senaste uppgift
Antal/andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	31/0,4 % (2022)
Antal lägenheter som hyrs ut som KompisBo	1 (2022)
Antal ungdomslägenheter	5 (2023)

Insatser - Bostäder åt alla	Kommentar	År	Bidrar till mål
Coacha medborgare i sökandet efter egen bostad i stället för tillfällig lösning.	Kultur, Arbete och Folkhälsa	Löpande	Integrerade bostäder
Bereda frågan om ordnad övergång från socialt kontrakt till förstahandskontrakt.	Kultur, Arbete och Folkhälsa samt Höörs fastigheter i samverkan. KAF initierar	2025-2026	Rimliga bostäder vid låga kostnader
Bereda frågan om tilldelning av lägenheter från Höörs fastigheter till personer med funktionsnedsättning.	Vård och Omsorg och Höörs fastigheter i samverkan. VoO initierar		Integrerade bostäder
Informera om KompisBo (hemsida mm)	Höörs fastigheter äger informationen. Kultur, Arbete och Folkhälsa bidrar med att sprida den.	2025-2026	Rimliga bostäder
Påbörja planering för ny grupp-bostad för personer inom LSS	Vård och Omsorg initierar.	2027-2028	Integrerade bostäder

5 Genomförande och uppföljning

När kommunfullmäktige har antagit bostadsförsörjningsprogrammet tar kommunstyrelsen vid och står för uppföljningen. Kommunstyrelsen har ansvar för att leda och samordna kommunens bostadspolitik och främja bostadsförsörjningen.

I kommunförvaltningen är det ledningsgruppen som ansvarar för bostadsförsörjningen. Insatserna genomförs i linjeorganisationen i samhällsbyggnadssektor, Vård och Omsorgssektor, sektorn för Kultur, Arbete och Folkhälsa samt i Höörs fastigheter.

Genomförande

Kommunstyrelsen och samhällsbyggnadssektor har huvudansvaret för merparten av åtgärderna enligt dessa riktlinjer. För några åtgärder är det Höörs fastigheter, Vård och omsorgssektor respektive sektorn för Kultur, Arbete och Folkhälsa som har ansvaret. Det framgår då i kommentar till respektive åtgärd.

Årlig uppföljning

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska följas upp varje år, i samband med årsredovisningen i januari. Uppföljningen innebär att bostadsbyggandet sammanställs tillsammans med andra nyckeltal och aktuella insatser i ett uppföljnings-PM, med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Detta PM presenteras sedan för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med bostadsförsörjningsprogrammet underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen.

Bostadsförsörjningsprogrammet med analyser och riktlinjer fungerar som underlag för beslut i andra ärenden. Implementeringen förutsätter att bostadsförsörjningsprogrammet gör avtryck i verksamhetsplanering, budgetprocess och nya uppdrag till förvaltningen. Det finns en särskilt tydlig koppling mellan bostadsförsörjningsprogram och över- sichtsplanering.

Samhällsbyggnadssektor har huvudansvaret för uppföljningsarbetet som sker med stöd av nyckelpersoner från Vård- och Omsorgssektor samt sektorn för Kultur, Arbete och Folkhälsa. Höörs Fastigheter bidrar med en aktuell bild av utvecklingen i allmännyttan.

Uppdatering av riktlinjer

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det innebär att det behövs en mer omfattande uppföljning av bostadsförsörjningsfrågorna med analys av förändringar i omvärlden och lokala förutsättningar vart fjärde år. Därefter kan nya riktlinjer med mål och insatser tas fram.