



Beslutad av: Kommunfullmäktige §102/2017  
Framtagen av: Ebba Blomstrand,  
Samhällsplanerare  
Uppdaterad: <Uppdaterad>

Beslutsdatum: 2017-10-30  
Dokumentansvarig: Samhällsplanerare  
Diarienummer: KS/2017:300  
Giltighetstid: Tillsvidare

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
1.1	Mål.....	4
1.2	Syfte .....	5
1.3	Avgränsning.....	5
<b>2</b>	<b>Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program .....</b>	<b>6</b>
2.1	Nationellt.....	6
2.1.1	Agenda 2030 .....	6
2.1.2	Nationella mål för boende och byggande.....	6
2.1.3	Nationella folkhälsomålen .....	6
2.2	Regionalt .....	6
2.2.1	RUS 2014 - <i>Det öppna Skåne 2030</i> .....	6
2.2.2	Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne 2017 – en lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne .....	7
2.2.3	Skånskt bostadsnätverk .....	7
2.2.4	Skåne Nordost.....	8
2.3	Kommunala mål .....	8
2.3.1	Kommunfullmäktiges mål .....	8
2.3.2	Osby kommuns översiktsplan .....	8
2.4	Kommunens verktyg för att nå bostadsförsörjningsmålen .....	9
2.4.1	Planmonopol och planberedskap .....	9
2.4.2	Markinnehav och markberedskap .....	9
2.4.3	Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Osbybostäder AB .....	9
<b>3</b>	<b>Trender kopplat till boende.....</b>	<b>11</b>
3.1	Trender .....	11
3.1.1	Urbanisering .....	11
3.1.2	Oroligheter i omvärlden .....	11
3.1.3	Livsmiljöns betydelse ökar .....	11
3.1.4	En åldrande befolkning samt nya och ökade krav på bostäder .....	11
3.1.5	Singelhushållen ökar .....	12
3.1.6	Ungdomars liv stannar av.....	12
3.2	Behov hos olika grupper.....	12
3.2.1	Olika faser i livet .....	12
3.2.2	Människors olika förutsättningar.....	13
3.2.3	Människors förankring på orten.....	14
3.2.4	Familjerelationer .....	14
3.2.5	Livsstilsboende .....	15
<b>4</b>	<b>Analys av Osby kommun .....</b>	<b>16</b>
4.1	Befolkningsutveckling till idag.....	16
4.1.1	Befolkning .....	16
4.1.2	En åldrande befolkning.....	16
4.1.3	Flyttströmmar.....	17
4.2	Hushållen.....	17
4.2.1	Hushållens ekonomi .....	18
4.3	Prognos för befolkningsutvecklingen till 2036 .....	18
4.4	Pendling.....	19
4.5	Infrastruktursatsningar.....	19
4.5.1	Kommunikationer.....	19
4.5.2	Fiber .....	20
<b>5</b>	<b>Analys av bostadsmarknaden .....</b>	<b>21</b>
5.1	Den nationella bostadsmarknaden.....	21
5.2	Den regionala bostadsmarknaden .....	21
5.3	Bostadsmarknadsläget i Osby kommun.....	21

5.3.1	Befintligt bostadsbestånd 2016 .....	21
5.3.2	Småhus .....	22
5.3.3	Flerbostadshus .....	23
5.3.4	Boende för äldre och LSS-boende .....	23
5.3.5	Boende för nyanlända och ensamkommande barn .....	24
5.4	Behov och efterfråga .....	24
5.4.1	Småhus .....	24
5.4.2	Hyresrätter .....	24
5.4.3	Bostadsrätter .....	25
5.4.4	Bostäder för äldre och LSS-boende .....	25
5.4.5	Bostäder för nyanlända och ensamkommande barn .....	25
5.5	Framtidens perspektiv .....	25
<b>6</b>	<b>Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen .....</b>	<b>27</b>
6.1	Mål .....	27
6.2	På spåret och naturligt nära .....	28
6.2.1	Attraktiv boendekommun .....	28
6.2.2	Utveckling och tillväxt .....	28
6.2.3	Trygghet hela livet .....	28
6.3	Uppföljning av mål .....	29
<b>7</b>	<b>Prioriterade åtgärder 2018-2022 .....</b>	<b>30</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>31</b>
	Tryckta källor .....	31
	Lagar 31	
	Internet .....	31

## 1 Inledning

*”Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.” (BFL 2000:1383)*

Bostadsförsörjningen har en grundläggande betydelse för människors välfärd. Alla kommuner behöver en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen skall utvecklas i framtiden.

Osby kommun arbetar aktivt för att vara en attraktiv boendekommun. Tillgången till attraktiva bostäder och boendemiljöer är betydande för kommunens utveckling. Det är en förutsättning för att människor ska vilja bo kvar samt flytta till kommunen. Har kommunen en god bostadsförsörjning kan det även bidra till att öka kommunens attraktionskraft och locka företag till att etablera sig i kommunen.

Enligt bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att uppnå mål.
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna.

### 1.1 Mål

Det övergripande målet med riktlinjen är att utifrån kommunens vision och övergripande mål tydliggöra Osby kommuns bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning i kommunen.

Ett av Osby kommuns övergripande mål är att vara en attraktiv boendekommun. Det ställer krav på att kommunen kan erbjuda attraktiva

bostäder och en boendemiljö som bidrar till kommunens utveckling och tillväxt.

## **1.2 Syfte**

Bostadsförsörjningsplanen är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument. Den utgör ett underlag för prioriteringar av all planering rörande bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska utgöra ett stöd till översiktsplanen, vara vägledande i den fysiska planeringen till exempel som stöd i detaljplanearbetet. Riktlinjerna ska även vara styrande för kommunens övriga förvaltningar och bolag i deras verkställighet av besluten avseende frågor med betydelse för bostadsförsörjning.

Det övergripande syftet med riktlinjerna är att utifrån kommunens vision och övergripande mål tydliggöra Osby kommuns bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning i kommunen.

## **1.3 Avgränsning**

Riktlinjen för bostadsförsörjning omfattar hela kommunen.

## 2 Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program

### 2.1 Nationellt

#### 2.1.1 Agenda 2030

I syfte att uppnå social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling världen över antogs Agenda 2030 i september 2015 av FN:s generalförsamling. Agenda 2030 är ett övergripande strategidokument innehållande bland annat 17 globala mål, som formulerats och antagits av 193 av världens länder, däribland Sverige.

Ett av målen är särskilt kopplat till bostadsförsörjning, *Mål 11 göra städer och bosättningar inkluderade, säkra, motståndskraftiga och hållbara*. Målet handlar om att säkerställa allas rätt och tillgång till goda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder samt offentliga platser som torg och parker.

För att nå målet krävs samarbete mellan olika sektorer och styrning på flera nivåer. Kommuner har ett stort ansvar och måste i sin roll ta hänsyn till olika intressen och olika gruppers behov.

#### 2.1.2 Nationella mål för boende och byggande

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

Delmålet för bostadspolitiken är *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven*.

Målsättningen för bostadsbyggande är att minst 250 000 nya bostäder ska byggas fram till år 2020.<sup>1</sup>

#### 2.1.3 Nationella folkhälsomålen

Tillgång till bostad är en mänsklig rättighet och en förutsättning för ett gott liv. Det övergripande nationella målet för den svenska folkhälsopolitiken är *att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen*. Sveriges nationella folkhälsopolitik innehåller elva målområden, och det anses som särskilt angeläget att hälsan förbättras för de grupper som är mest utsatta för ohälsa. I målet om ”Trygga och goda uppväxtvillkor” står det att *”Trygga och goda uppväxtvillkor är avgörande för barns och ungdomars hälsa och för folkhälsan på lång sikt. Trygga och goda uppväxtvillkor skall därför utgöra ett särskilt målområde.”*

## 2.2 Regionalt

### 2.2.1 RUS 2014 - Det öppna Skåne 2030

Region Skåne ansvarar för att samordna regionala utvecklingsfrågor och tar fram den regionala utvecklingsstrategin. Målbilden för Skåne 2030 är *Det*

---

<sup>1</sup> <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/>

*öppna Skåne*. Den regionala utvecklingsstrategin innehåller fem prioriterade ställningstagande:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet.
- Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor.
- Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur.
- Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster.
- Skåne ska vara globalt attraktivt.

Det prioriterade ställningstagandet *Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur* är starkt kopplat till bostadsförsörjning. Möjligheten av bo, leva och verka i hela Skåne ska stärkas, vilket kräver ett ökat bostadsbyggande och en långsiktig bostadsförsörjning i hela länet. Det unika i varje ort ska bevaras och utvecklas för att skapa attraktiva miljöer och varierat boende utifrån människans behov. Målsättningen är att 6 000 nya bostäder ska byggas per år med en allsidig sammansättning av upplåtelseformer, storlekar och huspriser, för att matcha en årlig befolkningsökning på en procent. Grundläggande för Skånes flerkärnighet är god tillgänglighet med bra kommunikationer. Förbättrad kollektivtrafik ska framförallt bidra till möjligheten att bo, leva och verka i hela länet.

#### 2.2.2 Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne 2017 – en lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne

Varje år tar Länsstyrelsen fram en skriftlig bostadsmarknadsanalys, i vilken länets bostadsbyggande samt behov och efterfrågan av bostäder analyseras. Följande är några av slutsatserna från rapporten för år 2017:

- Demografiska utmaningar med rekordstor inflyttning i Skåne, en tredjedel av de inflyttade var förra året nyanlända flyktingar.
- Det byggs bostäder i samtliga kommuner, men samtidigt står fler än tidigare utanför bostadsmarknaden.
- Trots ökat bostadsbyggande täcks inte det samlade underskottet på bostäder. 28 av länets 33 kommuner uppger att det råder bostadsbrist totalt sett i kommunen. 32 kommuner uppger att det råder bostadsbrist i centralorterna.
- Ekonomiska faktorer och kompetensbrist begränsar bostadsbyggandet.
- Bostadssociala utmaningar då de ekonomiska svaga grupperna har svårigheter att få en bostad, vilket till exempel gäller ungdomar, nyanlända och ensamstående med barn och låga inkomster. Det råder stor brist på lediga hyreslägenheter till rimliga kostnader.
- Det befintliga bostadsbeståndet nyttjas dåligt, låg rörlighet på bostadsmarknaden.

#### 2.2.3 Skånskt bostadsnätverk

Skånskt Bostadsnätverk är en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad – och en samlande kraft för att öka bostadsbyggandet i Skåne. Nätverket har initierats av Länsstyrelsen Skåne, Kommunförbundet Skåne och Region

Skåne men är en angelägenhet för alla aktörer med intressen i och engagemang för den skånska bostadsmarknaden.

Nätverket ska verka för en ökad förståelse och medvetenhet, och en gemensam bild, av den skånska bostadsmarknaden och dess drivkrafter.

#### 2.2.4 Skåne Nordost

Osby ingår i Skåne Nordost (SKNO), vilket är ett samarbete tillsammans med kommunerna Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad och Östra Göinge. Syftet med samarbetet är att stärka nordöstra Skånes attraktionskraft och skapa en ännu bättre plats för boende, företagare, studenter och besökare. Centralt i arbetet är tillväxt med Kristianstad och Hässleholm som tillväxtmotor samt att få fler i arbete. Arbetet är indelat i fyra strategiska områden, vilka är näringsliv, arbetsmarknad och kompetensutveckling, samhällsplanering och infrastruktur samt tillväxtmotorn Kristianstad och Hässleholm. Bostadsförsörjning nämns inte specifikt men har stark koppling framförallt till området samhällsplanering och infrastruktur. Med goda pendlingsmöjligheter ska nordöstra Skåne vara en attraktiv plats att bo och verka inom.

### 2.3 Kommunala mål

#### 2.3.1 Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges mål är att Osby kommun ska vara en attraktiv boendekommun, att kommunen ska sträva efter utveckling och tillväxt samt att de som lever, bor och verkar i kommunen ska känna trygghet hela livet. För att vara en attraktiv boendekommun och för att tillväxt ska kunna ske krävs en god bostadsförsörjning. Kommunen måste kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder för att kunna möta olika gruppers behov och efterfrågan.

#### 2.3.2 Osby kommuns översiktsplan

Översiktsplanen för Osby kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-11-29. Planen täcker hela kommunens yta och anger kommunens inriktning för hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I planen pekas lämpliga områden ut för bostadsbebyggelse samt fastställs att kommunen ska förbereda för minst 1 000 nya bostäder fram till 2025, varav minst 500 i Osby tätort. Den fördjupade översiktsplanen för Killeberg och Loshult inrymmer 35-50 nya bostäder fram till 2035, exakt antal beror på boendeform.

I översiktsplanen från 2010 fastställs det att kommunen ska:

- Utveckla ett bostadsbestånd som ger det enskilda hushållet stor frihet valet av bostad, både när det gäller läge, upplåtelseform och storlek.
- Skapa nya bostäder i attraktiva lägen som stimulerar inflyttning till kommunen.
- Verka för balans på bostadsmarknaden genom ny- och ombyggnationer där efterfrågan är stor och genom att avveckla bostäder där det rådet ett påtagligt överskott på bostäder.



## 2.4 Kommunens verktyg för att nå bostadsförsörjningsmålen

Kommunen har ett antal verktyg till förfogande för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i önskad riktning, för att nå målen med bostadsförsörjning.

### 2.4.1 Planmonopol och planberedskap

Enligt plan- och bygglagen (PBL) har kommunen planmonopol, vilket innebär att kommunen bestämmer över mark- och vattenanvändningen. Kommunen har därmed möjlighet att skapa goda förutsättningar för bostadsbyggande. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är utpekade i PBL som ett allmänt intresse som kommuner ska främja vid planläggning. Kommunen har därmed möjlighet genom planering, prioritering och ställningstagande att skapa goda förutsättningar för en bostadsutveckling i önskad riktning.

Inriktningen för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen anges i översiktsplanen. Kommunens plan för bebyggelseutveckling samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras beskrivs i översiktsplanen. Översiktsplanen är vägledande, men inte juridiskt bindande.

Detaljplaner är däremot juridiskt bindande. I en detaljplan anges hur marken ska användas och bebyggas och genom reglering är det möjligt att styra planeringen i den riktning som anges i översiktsplanen. Det är till exempel möjligt att reglera hur höga byggnader får vara och hur de ska placeras.

En viktig åtgärd för att möjliggöra ökat bostadsbyggande är god planberedskap, vilket innebär att ha tillgängliga detaljplanlagda områden klar för byggnation både för det kommunala bostadsbolaget samt privata intressenter/byggherrar. God planberedskap kan även bidra till att byggnation kan påbörjas i ett tidigt skede.

### 2.4.2 Markinnehav och markberedskap

Genom att äga mark som är möjlig att exploatera har kommunen goda förutsättningar till att påverka bostadsbyggande. Detta genom att som markägare kunna ställa krav på vad som produceras och till vilken kvalitet. Har kommunen stort markinnehav i strategiska lägen underlättar det bostadsbyggandet. Det skapar möjligheter till god planberedskap och att ha tillgänglig byggbar mark för bostadsutveckling.

### 2.4.3 Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Osbybostäder AB

De allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har två uppgifter, dels att producera på marknadens villkor när andra avvaktar dels som bostadspolitiskt verktyg för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Allmännyttiga bostadsföretag ska tillgodose olika bostadsbehov, vilket kräver ett varierat utbud med god kvalitet som är tillgängliga för alla. Det innebär att bostäder även ska vara tillgängliga för dem med svag ställning på bostadsmarknaden samt att sociala, ekonomiska, etniska eller andra faktorer inte ska ha betydelse. Utöver det ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande. Allmännyttiga bostadsföretag har därmed ett samhällsansvar som kan handla om socialt och miljömässigt ansvarstagande.

Bostadsbolagen bedriver en affärsmässig verksamhet men genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att styra produktion och förvaltning i önskad riktning.

### 3 Trender kopplat till boende

En trend är en långsiktig förändring i samhället som förväntas fortleva ytterligare en tid och som kommer att påverka omvärlden och därmed även Osby kommun. Den är uppenbar och synlig och har en viss riktning, den ökar eller minskar. Framtidssyn och planering är nyckeln för att möta de krav, behov och efterfrågan som kommer att uppstå.

#### 3.1 Trender

##### 3.1.1 Urbanisering

Urbanisering innebär en förflyttning av människor från landsbygden in till stadsområden. Idag råder en kraftigt pågående urbanisering i världen och i Sverige. Enligt Eurostat är Sverige det land som för närvarande urbaniseras snabbast.

Trenden med urbanisering förväntas öka sett till de olika källor som är studerade och ses som en av de mest framträdande trenderna i framtiden. För närvarande bor ca femtio procent av jordens befolkning i städer, och detta förväntas öka till sjuttiofem procent år 2050.

Storstadsområden får efterhand ökande bostadspriser när efterfrågan ökar. Områden just utanför de allra mest centrala får högre status, och bostadspriserna stiger även där. Detta får i sin tur påverkan på efterfrågan på bostäder även i städer på lagom pendlingsavstånd från storstäderna. På så sätt påverkas även dessa mindre städer med ökad befolkning på grund av inflyttningen till storstäderna.<sup>2</sup>

##### 3.1.2 Oroligheter i omvärlden

Den senaste tidens flyktingström från framförallt Syrien har gjort att Sveriges och Osbys befolkning ökat. Ett aktivt integrationsarbete är positivt på många sätt för kommunen då de flesta som kommer till Sverige är under 45 år, vilket leder till en förnyring av en i övrigt åldrande befolkning. Utmaningen är att få människorna i arbete och kunna erbjuda bostäder. Finns det inga bostäder finns det ingen möjlighet för människor att bosätta sig i kommunen.

##### 3.1.3 Livsmiljöns betydelse ökar

Allt fler prioriterar en god boendemiljö framför exempelvis närhet till arbete. Människor flyttar inte längre enbart dit jobben finns utan de flyttar dit de vill leva. Företag och verksamheter väljer därför också mer och mer att lokalisera sig där arbetskraften finns.

##### 3.1.4 En åldrande befolkning samt nya och ökade krav på bostäder

Trenden med en åldrande befolkning är tydlig såväl i Sverige som i övriga delar av världen. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer andelen äldre i Sverige öka med 30 procent fram till år 2050, vilket beror på att vi lever längre samtidigt som färre barn föds. Det innebär att år 2050 kommer en fjärdedel av landets befolkning vara 65 år eller äldre och jämfört med idag kommer antal personer över 85 år ha fördubblats. Detta kommer att medföra

---

<sup>2</sup> Trender med påverkan på samhällsplaneringen – Omvärldsanalys med fokus på, Trivector 2012

ökade krav på vård, service och omsorg såväl som på bostäder som är anpassade efter äldre människors behov.

### 3.1.5 Singelhushållen ökar

Antalet boende per hushåll har successivt sjunkit under större delen av 1900-talet. Förändringen beror bland annat på att åldersfördelningen förändrats samt på förändringar av våra livsmönster med exempelvis fler skilsmässor. Sverige är idag det land i EU med flest antal ensamhushåll per capita – nästan vartannat hushåll består idag av en person. Det är svårt att förutsäga hur levnadsmönstren kommer att utvecklas i framtiden men det är högst troligt att utvecklingen mot allt mindre hushåll fortsätter, dock i något lägre takt.

### 3.1.6 Ungdomars liv stannar av

En ökad bostadsbrist gör att många ungdomar idag står utanför bostadsmarknaden. Höga bostadspriser gör att unga människor i stor utsträckning inte har råd med den bostad som krävs för ett fungerande familjeliv. Unga med god ekonomi väljer oftare att köpa en bostadsrätt framför att hyra lägenhet. För att den unga befolkningen ska kunna utvecklas, bilda nya familjer och generera nya invånare är det viktigt att skapa boenden som attraherar denna grupp.

## 3.2 Behov hos olika grupper

### 3.2.1 Olika faser i livet

Olika typer av bostadsbehov finns beroende på vilken fas i livet personer befinner sig i och utifrån personliga behov. För att möjliggöra boendekarriär för invånarna är det viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder i kommunen.

#### **Gruppen 18-24 år**

Många unga vuxna i åldersgruppen 18-24 år bor kvar hos sina föräldrar på grund av att de inte får tag på boenden. För unga vuxna är det vanligt med lägre inkomst, korta och otrygga anställningsavtal samtidigt som få har ett stort sparkapital, vilket gör det svårt att komma in på bostadsmarknaden. När de väl flyttar hemifrån efterfrågar de därför små och billiga hyresrätter. För många unga vuxna är nyproducerade bostäder och bostadsrätter inget alternativ, utan de är beroende av hyreslägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. Tillgången till billiga hyresrätter är därför en nödvändighet för att unga vuxna inte ska stå utanför bostadsmarknaden.

#### **Gruppen 25-44 år**

Denna åldersgrupp är i början av sin karriär och sitt familjebildande och många söker sig till småhus. Eftersom många av de yngre i denna grupp går från hyresrätt till småhus upplevs flytten som dyr och många bosätter sig i områden där småhuspriserna är lägre. Närhet till skola och förskola är viktigt vid val av bostad. Gruppen 35-45 år har oftast bättre ekonomi än de yngre i gruppen, och de har oftare möjlighet att köpa dyrare hus alternativt att bygga nytt.

#### **Gruppen 45-64 år**

Gruppen bor främst i egna småhus och bostaden är vanligtvis till stor del avbetalad och därför billig att bo i. Brist på bostadsmarknaden är en

anledning till att många väljer att bo kvar trots att det kan finnas ett önskemål om att byta bostad.

### **Gruppen 65 år och uppåt**

Det blir viktigt att utveckla bostadsbeståndet i Sverige för att passa den förändrade demografiska utvecklingen och de växande standardkraven. Den växande gruppen av äldre hushåll kommer att efterfråga andra typer av bostäder och service än vad som finns idag. Boenden med hög standard, god tillgänglighet, ökad trygghet, hemtjänster och kvalificerat serviceboende insprängt i ordinarie bebyggelse tros vara sådana exempel.

Enligt socialtjänstlagen är det kommunens ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre som är i behov av särskilt stöd. För många kan glappet vara stort mellan ens vanliga bostad och särskilt boende och då är så kallade mellanboendeformer såsom trygghetsbostäder och seniorbostäder ett alternativ. Det finns också möjlighet att vid funktionshinder få bidrag för anpassning av sin bostad och därigenom kunna bo kvar. Kommunens kostnader för bostadsanpassning har de senaste åren ökat, men individen vill ofta bo kvar hemma så länge som möjligt och för samhället innebär det ofta totalt sett en lägre kostnad än en plats på särskilt boende.

Tillgången till bostäder som uppfyller gruppen äldres behov är enligt Boverket bristfällig. Det är framförallt brist på små tillgänglighetsanpassade bostäder, till exempel saknar många bostäder hiss. Finns inte alternativ till attraktiva och prisvärda boende är risken att en del behöver flytta till särskilt boende för tidigt, trots att behovet av omvårdnad inte är så stort. Möjligheten till bostadsanpassning bör emellertid minimera risken.

Bristen på attraktiva boendialternativ för äldre och att många bor kvar i sina bostäder påverkar bostadsmarknaden och särskilt utbudet av småhus. Fyrtioåringarna utgör en stor del av gruppen och av dem finns många med god ekonomi. För många blir det billigare att bo kvar, vilket innebär att billiga småhus inte frigörs i det befintliga bostadsbeståndet och begränsar flyttkedjor.

### **3.2.2 Människors olika förutsättningar**

Ur ett bostadsperspektiv innebär god social välfärd att alla människor har rätt till en bostad till rimlig kostnad. Därför är det viktigt att ha en stor variation av bostadstyper och upplåtelseformer. Segregationen motverkas genom en blandad bebyggelse kopplat till typ, storlek, pris och upplåtelseform.

### **Personer med funktionsnedsättning**

Precis som gruppen äldre ställer personer med funktionsnedsättning höga och specifika krav på tillgänglighet och efterfrågar därför särskilda typer av boenden. Ofta förekommer svårigheter för dessa människor att leva integrerat i befintliga boendemiljöer då miljön inte uppfyller tillgänglighetskraven. Socialtjänstlagen innefattar även personer med funktionsnedsättning, vilket innebär att kommunen ansvarar för särskilda boendeformer med service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning.

Funktionshindrades rättigheter till eget boende ställer höga krav på anpassade och varierade utbud av bostäder. Avsaknad av hissar i flerbostadshus har stor betydelse för möjligheten till egen bostad. Avsaknad

av hissar påverkar också till stor del människors möjligheter att leva ett självständigt liv och att kunna ta sig ut. Risken finns att de som har svårigheter att ta sig ut ur sin bostad blir mer isolerade och inaktiva, vilket leder till andra fysiska bekymmer. Genom att förbättra förutsättningarna för eget boende genom handikappanpassade lösningar i nyproduktion, förberedelse för hiss, m.m. är det möjligt att bibehålla funktionshindrades livskvalitet. Förutom god tillgänglighet inomhus är det viktigt att beakta tillgänglighetsaspekten utanför bostaden och dess närmiljö.

### **Socialt utsatta grupper**

Det finns idag personer som står utanför bostadsmarknaden och har svårt att ta sig in, vilket delvis beror på bristen på hyreslägenheter. Anledningen till att de står utanför bostadsmarknaden kan bland annat vara låga inkomster, betalningsanmärkningar, avsaknad av anställning, missbruk och hyresskulder. Många hyresvärdar godkänner inte försörjningsstöd som inkomst så möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden kan därför vara svår. Tillgången till arbete är därför av central betydelse.

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och det finns ett behov av skyddat boende för att tillfälligtvis lösa de utsatta personernas boendebehov. Inte sällan finns ett samband mellan fysiskt våld och ekonomiskt våld. Den drabbade är oftast en kvinna och många gånger står våldsutövaren, som oftast är en man, som kontraktshavare eller ägare till bostaden och har även fullmakt över familjens konton. Det gör kvinnan extra utsatt då hon har svårigheter att ordna ett mer permanent boende på egen hand.

### **Nyanlända**

De senaste åren har antalet asylsökande personer ökat i landet, till största delen med anledning av kriget i Syrien. Dock utgör nyanlända en liten grupp av alla som söker bostad, men de befinner sig i en utsatt situation. För att kunna etablera sig i Sverige och skaffa sysselsättning kan en bostad vara avgörande. Ett av de främsta hindren för mottagande av nyanlända är den bostadsbrist som råder, och då framförallt bristen på hyresrätter.

Kommunen ansvarar för ensamkommande barn och ungdomars mottagande, omsorg och boende. Brist på små och billiga lägenheter gör att ungdomarna blir kvar i utslussningslägenheter, vilket i sin tur hindrar andra ungdomar att flytta från HVB-boende.

#### **3.2.3 Människors förankring på orten**

Tillfälligarbetare, nyinflyttade, ungdomar och studerande är exempel på rörliga bostadsgrupper som gärna hyr sitt boende och efterfrågar mindre och enklare bostadsalternativ. Människor med stark förankring på orten har ett större intresse av att äga och satsa på ett långsiktigt boende.

#### **3.2.4 Familjerelationer**

Förändrade familjerelationer kan påverka behov av bostad. En del som bildar familj väljer att flytta närmare sina föräldrar och flytta tillbaka till orten där de själva växte upp.

Varje år separerar föräldrar till ca 50 000 barn i Sverige. Mest fördelaktigt för barnen är då att föräldrarna bor i närheten av varandra, men svårigheterna är ofta stora idag. I kommuner med stor andel småhusbebyggelse måste ibland en eller båda föräldrarna söka bostad utanför kommunen. För barnen

medför skilsmässan då även att de förlorar sina kompisar och tryggheten i sin skola eller förskola. En blandad bebyggelse är därmed av stor betydelse ur ett barnperspektiv.

Även sjukdom och den ene partners bortgång kan förändra behovet av bostad. Å andra sidan kan en tillökning i familjen också skapa behov av en större bostad.

### 3.2.5 Livsstilsboende

Boendet är starkt knutet till vilken livsstil människor väljer att leva. I Osby kommun finns det goda möjligheter att leva naturnära och sjönära. En del vill leva klimatsmart, men att exempelvis vara bilfri ställer krav på en fungerande kollektivtrafik, vilket kan vara svårt på landsbygden.

## 4 Analys av Osby kommun

### 4.1 Befolkningsutveckling till idag

Osby kommuns befolkning ökar, och det beror på den inflyttning vi har till kommunen. Födelsenettet har under många år följt en negativ trend.

#### 4.1.1 Befolkning

Osby kommun hade 31/12 2016 13 149 invånare, vilket är en ökning med 195 personer sedan förra årsskiftet. Enligt den befolkningsprognos som SCB tagit fram för 2017-2036 beräknas en fortsatt befolkningsökning med över 100 personer per år de närmaste åtta åren.

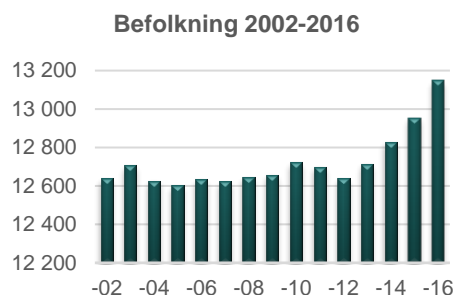
#### Befolkningens geografiska fördelning årsskiftet 2016/2017

Osby-Visseltofta	9 002
Loshult-Killeberg	1 279
Örkened	2 868

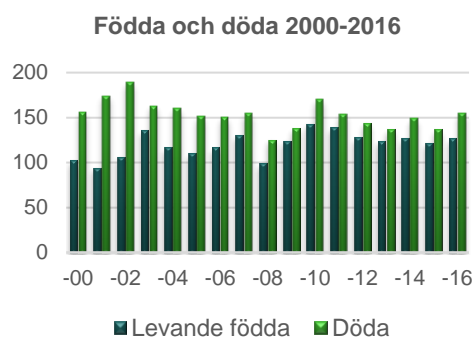
Födelsenettet är negativt, det vill säga det är fler döda än födda, och den trenden har funnits i många år.

#### 4.1.2 En åldrande befolkning

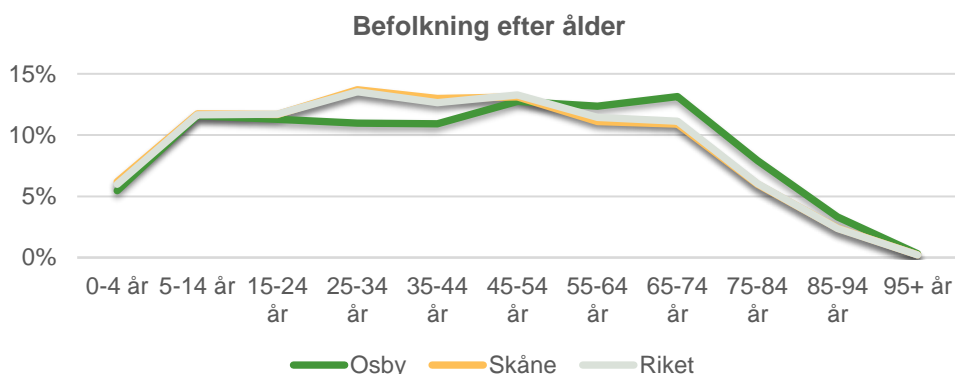
Osby kommuns befolkning är något äldre än rikssnittet. Genomsnittsåldern på befolkningen i kommunen är 43,7 år mot rikets 41,2 år.<sup>3</sup> Medellivslängden för män är 80,85 år (riket 80,24 år) och kvinnor 83,77 år (riket 83,88 år).



Figur 1. Källa: SCB, Statistikdatabasen



Figur 2. Källa: SCB, Statistikdatabasen



Figur 3. Källa: SCB, Statistikdatabasen > Befolkning

I många av landets kommuner flyttar de yngre åldersgrupperna (19-25 år) från kommunen till arbeten och studier på annan ort. I Osby kommun flyttar flest från kommunen vid 21-22 års ålder, och 2016 flyttade 27 procent av alla i den åldern. Åren innan har utflyttningen för denna ålderskategori legat på 21 procent. Osby kommun ligger på pendlingsavstånd till fyra universitet

<sup>3</sup> Statistiken utgår från 2016 års siffror om inget annat anges.

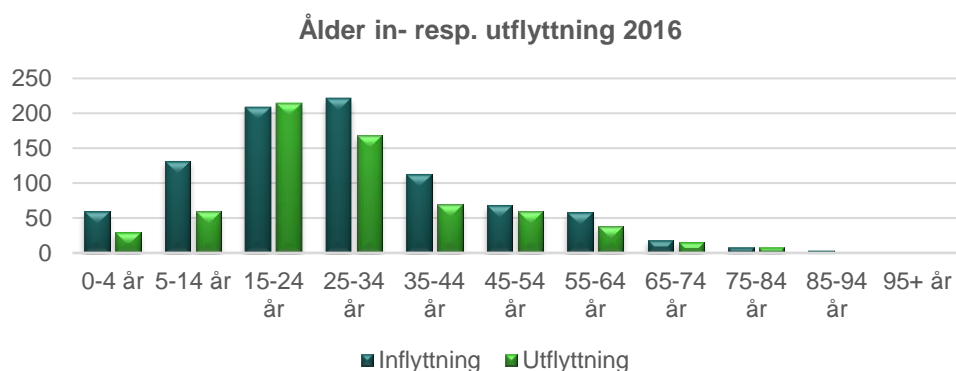


och högskolor i Skåne och Småland. För att locka ungdomarna till att bo kvar i kommunen och samtidigt studera på ett högre lärosäte betalar kommunen ut ett resebidrag som täcker resekostnader med kollektivtrafik från och till studieorten.

#### 4.1.3 Flyttströmmar

Då födelsenettet är negativt krävs en inflyttning för att växa. Under 2016 flyttade 889 personer till Osby kommun (195 från utlandet) och 666 personer flyttade från Osby kommun (48 till utlandet).

De flesta som flyttar in till kommunen är 15-34 år, men det är också den ålderskategori som flyttar från kommunen. När det gäller inflyttning från utlandet är de flesta 5-14 år och det är få som är över 45 år.



Figur 4. Källa: SCB, Statistikdatabasen

## 4.2 Hushållen

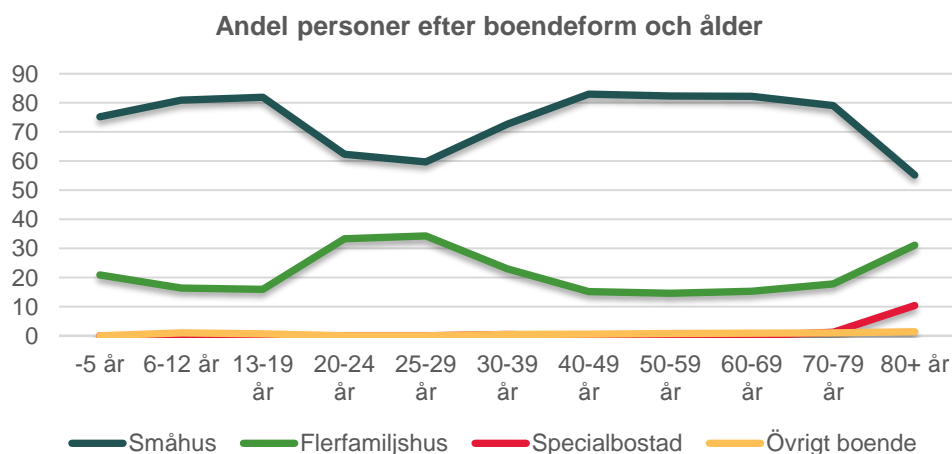
Tre av tio hushåll i Osby kommun består av två personer. Näst vanligast är hushåll med fyra personer, följt av en person och därefter tre personer.

Småhus är den vanligaste boendeformen i Osby kommun, då över en tredjedel av befolkningen bor i småhus. Det är framförallt barn och ungdomar upp till 19 år samt vuxna i åldern 40-70 år som bor i småhus. I åldern 20-29 år är det vanligare att bo i flerfamiljshus, men småhus är ändå den vanligaste boendeformen. Vid 70 års ålder är det flera som flyttar från småhus till flerfamiljshus. Det är också fler som bor i en specialbostad.

#### Hushållsstorlek

Hushållsstorlek	Andel
1 person	17,4
2 person	30,5
3 person	15,4
4 person	20,3
5 person	9,5
6 person	3,2
7 person eller fler	3,6

Tabell 1. Källa: SCB, Statistikdatabasen



Figur 5. Källa: SCB, Statistikdatabasen

#### 4.2.1 Hushållens ekonomi

Totalt har samtliga hushåll i Osby kommun lägre disponibel inkomst jämfört med länet och riket. Dock skiljer det sig för de olika hushållstyperna, en del hushållstyper har likvärdig inkomst som snittet för länet, men generellt följer Osby samma struktur som för länet och riket. Ensamstående kvinnor utan barn är den grupp som har lägst inkomst och sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år har högst inkomst. Ensamstående kvinnor har lägre inkomst än män, både när det gäller med och utan barn.

Det största bostadsbeståndet är de bostäder som redan finns. De som har lägst inkomst har svårt att betala den hyresnivå en nybyggd lägenhet medför, så det bästa för den gruppen är att skapa rörelse på bostadsmarknaden för att på så sätt frigöra de äldre, billigare bostäderna.

##### Disponibel inkomst för hushåll, medelvärde tkr 2015

Hushållstyp	Osby	Skåne	Riket
Samtliga hushåll	388,9	425,9	449,1
Ensamstående utan barn	194,1	223,5	233,6
Ensamstående kvinnor utan barn	170,9	208,7	217,3
Ensamstående män utan barn	218,5	240,6	251,2
Ensamstående med barn 0-19 år	320,2	317,1	344,2
Ensamstående kvinnor med barn 0-19 år	299,7	300,1	322,8
Ensamstående män med barn 0-19 år	400,2	382,5	414,3
Ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	449,3	434,8	466,6
Ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år	402,6	414,8	442,2
Ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20-29 år	502,8	471,6	507,6
Sammanboende utan barn	473,6	511,6	528,7
Sammanboende med barn 0-19 år	571,0	624,7	678,8
Sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år	723,3	816,5	844,8
Övriga hushåll utan barn	441,8	522	566,5
Övriga hushåll med barn 0-19 år	631,6	673,1	767,9

Tabell 2. Källa: SCB, Statistikdatabasen

#### 4.3 Prognos för befolkningsutvecklingen till 2036

Enligt de befolkningsprognoser, som SCB tog fram avseende perioden 2017-2036, kommer Osby kommuns befolkning att öka med 1 632 invånare under de närmaste tjugo åren. De kommande tio åren prognostiseras ökningen vara 1 152 invånare.

##### Prognostiserad befolkningsutveckling 2017-2026

Ort	Prognostiserad befolkningsökning 2017-2026	Prognostiserat födelsetal 2017-2026	Skillnad mellan prognostiserat födelsetal 2017-2026 och senaste tio års födelsetal
Osby	780	983	837
Lönsboda	207	280	244
Killeberg-Hökön	143	167	155
Visseltofta	26	39	27
<b>Summa</b>	<b>1 152<sup>4</sup></b>	<b>1 469</b>	<b>1 263</b>

Tabell 3. Källa: SCB, Statistikdatabasen

<sup>4</sup> Avrundningar gör att siffran ovan tabellen om prognostiserad befolkningsökning inte helt överensstämmer med tabellens siffror.

Utifrån antalet prognostiserade födselar i Osby kommun de närmaste tio åren kan en ökning med 206 barn förväntas i förhållande till hur många som fötts de senaste tio åren. Det ställer krav på fler förskoleplatser och ökat antal elever i grundskolan.

#### 4.4 Pendling

Osby kommun har med sina drygt 13 000 invånare drygt 800 aktiva småföretag. Det gör Osby till en av landet mest företagstata kommuner. Bredden med bl.a. trä-, metall-, sten-, och plastindustri, har blivit en styrka och ger stabilitet oavsett konjunktur.

Osby har stora logistiska fördelar med sin strategiska placering vid Södra Stambanan såväl som den nybyggda Tvärleden och Osby är en del av den lokala arbetsmarknaden i Älmhult. De goda kommunikationerna ger företagen ett bredare utbud av kompetent personal. Pendlingen förenklas genom den utökade lokaltågtrafiken. Hela området förutspås en stark tillväxt i takt med IKEA Älmhults pågående expansion.

Kommunens största privata arbetsgivare är Lekolar och största offentliga arbetsgivare är Osby kommun. De flesta, 3 227 personer, bor och arbetar i kommunen. Osby kommun har ett negativt pendlingsnetto, vilket innebär att det är fler som pendlar ut från kommunen än in. Dagligen pendlar 2 661 personer ut från kommunen och 1 397 personer in i kommunen för att arbeta. 40 procent av utpendlarna arbetar i Älmhult. Större privata arbetsgivare utanför kommunen är IKEA och Volvo personvagnar AB.

Utpendling (bor i kommunen)				Inpendling (arbetar i kommunen)			
Till kommun	Totalt	Män	Kvinnor	Från kommun	Totalt	Män	Kvinnor
Älmhult	1 102	577	525	Östra Göinge	381	193	188
Hässleholm	352	196	156	Hässleholm	337	170	167
Östra Göinge	247	148	99	Älmhult	162	72	90
Kristianstad	218	113	105	Kristianstad	161	101	60
Olofström	130	94	36	Olofström	45	23	22

Tabell 4. Källa: SCB, Statistikdatabasen

#### 4.5 Infrastruktursatsningar

Kommunikation och bredband har stor betydelse för vårt samhälle och är allt viktigare både för privatpersoner och för näringsliv. Det är en viktig förutsättning för en kommuns attraktivitet och bidrar samtidigt till att uppnå det regionala målet om möjligheten att bo, leva och verka i hela Skåne.

##### 4.5.1 Kommunikationer

Osby kommun har ett strategiskt läge längs Södra Stambanan med tågstation i Osby och Killeberg. Till eller från Hässleholm och Älmhult tar resan mindre än en kvart, runt en timme nås Lund, Malmö och Växjö och på två timmar Köpenhamn. I Hässleholm och Alvesta är det även goda förbindelser mot Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Kristianstad.

Infrastruktursatsningar som utbyggnad av fyra spår mellan Lund och Hässleholm samt höghastighetsjärnväg med station i Hässleholm kan skapa förutsättningar för Osby att växa. Syftet med infrastruktursatsningarna är att skapa ett mer robust och kapacitetsstarkt järnvägssystem, utökad arbetsmarknadsregion och ökat bostadsbyggande. För Osbys del kan det innebära ökad efterfråga på bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

#### 4.5.2 Fiber

Tillgång till snabbt och tillförlitligt bredband är idag en förutsättning för att kunna attrahera medborgare och är för den yngre befolkningen ofta en självklarhet. Bredbandsutbyggnad har även positiva effekter för samhällsservice genom exempelvis utveckling av e-hälsa, vilket kan bidra till ökad och bättre vård i hemmet.

Målsättningen för Skåne är att år 2020 ska minst 95 procent av länets hushåll och arbetsplatser ha möjlighet att ansluta sig till bredband med en hastighet om minst 100 Mbit/s.

I dagsläget ligger anslutningsgraden i Osby kommun på ungefär 60 procent. För tätorterna är anslutningsgraden 75 procent i Osby, 69 procent i Lönsboda och 62 procent i Killeberg. I april 2017 beviljades 47,3 miljoner kronor i stöd för bredbandsutbyggnad på landsbygden i kommunen, vilket innebär goda förutsättningar för ett heltäckande fibernät i kommunen.

## 5 Analys av bostadsmarknaden

### 5.1 Den nationella bostadsmarknaden

Sveriges befolkning ökar och de närmaste åren förväntas en befolkningstillväxt på ungefär en procent årligen, vilket är högt för att vara Sverige. Bostadsbyggandet har inte ökat i samma takt och en majoritet av Sveriges kommuner uppger att de har underskott på bostäder. Efter 2012 har bostadsbyggandet ökat betydligt och ökade 2016 med 33 procent jämfört med året innan. Boverkets bedömning är att det behöver byggas 700 000 bostäder på tio år för att möta befolkningstillväxten samt bygga ikapp det samlade underskottet på bostäder. Byggandet av hyresrätter förväntas öka mest och samtidigt fortsätter bostadspriserna att öka. Underskott på bostäder är framförallt stort när det gäller bostäder för särskilda grupper, till exempel äldre, nyanlända och studenter.

### 5.2 Den regionala bostadsmarknaden

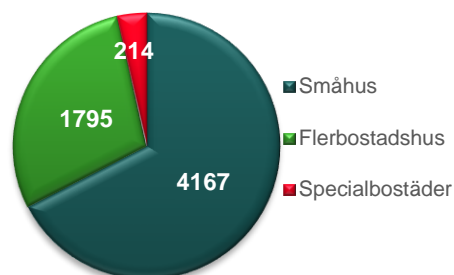
Skånes befolkning ökar och det råder generell bostadsbrist i nästan alla av länets kommuner. Trots att bostadsbyggandet ökade med 26 procent 2016 jämfört med föregående år är det inte tillräckligt. För att täcka bostadsbehovet bedömer Länsstyrelsen (2016) att det årligen behövs ungefär 7 000 nya bostäder fram till 2030. Det ökade bostadsbyggandet skapar förutsättningar för en mer balanserad bostadsmarknad, men än så länge är det för tidigt att se resultat och om det leder till balans för alla medborgare. Bristen på lediga billiga hyreslägenheter är stor och riskerar att stänga ute ekonomiskt svaga grupper från bostadsmarknaden, till exempel ungdomar, nyanlända och äldre med låg pension. Samtidigt som bostadsbyggandet ökar är det viktigt att hantera de bostadssociala utmaningarna som länet står inför för att kunna möta befolkningens behov och efterfrågan.

### 5.3 Bostadsmarknadsläget i Osby kommun

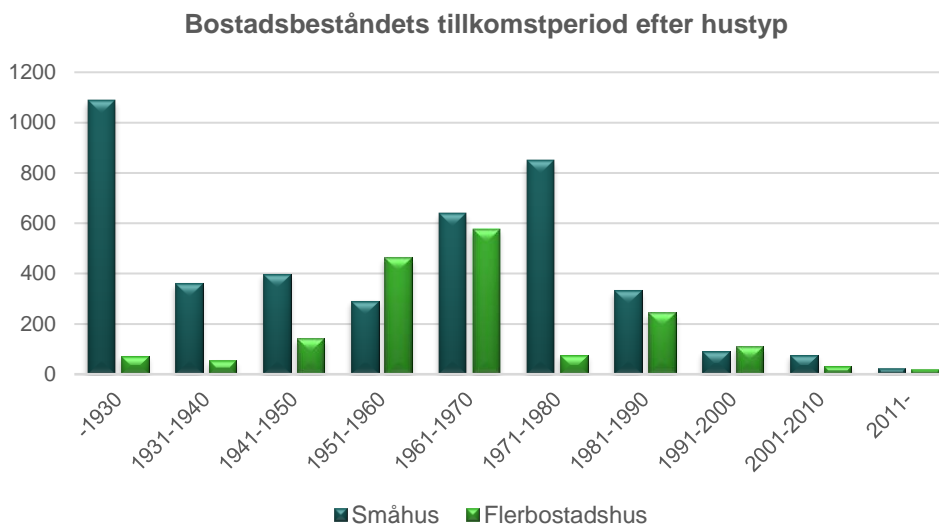
#### 5.3.1 Befintligt bostadsbestånd 2016

I Osby kommun finns det 6 176 bostäder och bostadsbeståndet består huvudsakligen av småhus. Småhusen tillkom framförallt innan 1930-talet och under 1960- och 70-talet. Flerbostadshusens byggdes huvudsakligen under 1950- och 60-talet. Efter 1990-talet sjönk bostadsbyggandet både när det gäller småhus och flerbostadshus.

Bostadsbeståndet efter hustyp 2016

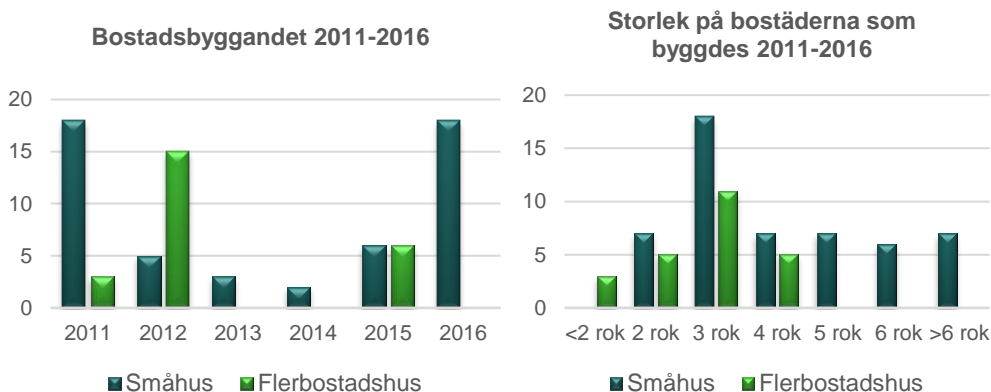


Figur 6. Källa: SCB, Statistikdatabasen



**Figur 7.** Källa: SCB, Statistikdatabasen

Mellan 2011 och 2016 har det byggts 76 bostäder i Osby kommun, varav 52 i småhus och 24 i flerbostadshus. Utöver det tillkom sju bostäder genom ombyggnation. I genomsnitt är det 14 nya bostäder om året. Den vanligaste storleken på de nybyggda bostäderna var tre rum och kök.

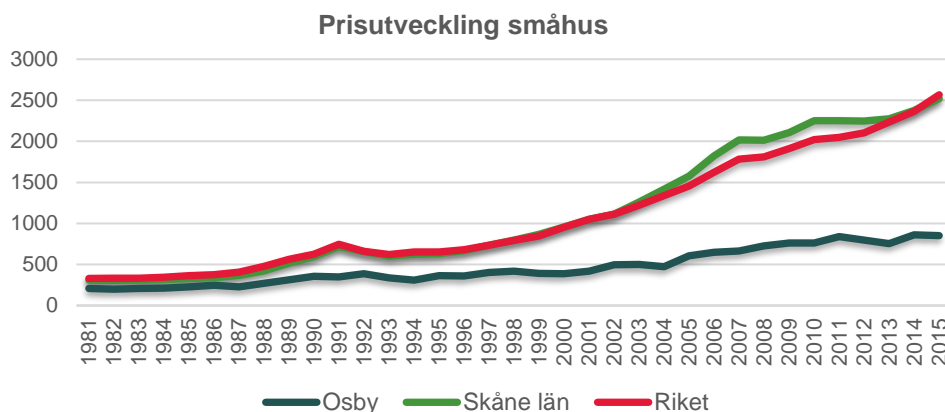


**Figur 8.** Källa: SCB, Statistikdatabasen

### 5.3.2 Småhus

7 av 10 bostäder i Osby kommun är småhus med äganderätt som den vanligaste upplåtelseformen. De flesta småhus har en boyta på mellan 81 och 130 kvm.

Det genomsnittliga priset för småhus år 2015 var 850 000 kronor i Osby, vilket är markant lägre jämfört med både länet och rike. Priset har långsamt ökat de senaste 30 åren, men inte följt samma prisutveckling som läns- och riksgenomsnittet.



Figur 9. Källa: SCB, Statistikdatabasen

### 5.3.3 Flerbostadshus

Flerbostadshusen består huvudsakligen av hyresrätter. Den största hyresvärden i Osby kommun är kommunens allmännyttiga bostadsföretag Osbybostäder AB.

Osbybostäders bostadsbestånd består totalt av 672 bostäder, varav ungefär 550 finns i flerbostadshus. Osbybostäders bostadsbestånd består till största delen av tvårumslägenheter, följt av trerumslägenheter.

#### Osbybostäders bostadsbestånd

	Antal
1 rok	115
2 rok	274
3 rok	190
4 rok	39
5 rok	4
1 rok servicelegh	32
1 rok servicelegh	18

Tabell 5. Källa: Osbybostäder

När det gäller priset på hyreslägenheter är det lägre hyresnivå i Osby jämfört med både länet och riket i övrigt.

#### Årshyra per kvm för hyreslägenheter

	Osby	Skåne	Riket
Medianhyra	901	1 055	1 018
Medelhyra	896	1 083	1 050

Tabell 6. Källa: SCB, Statistikdatabasen

Årshyra per kvadratmeter skiljer sig dock inte lika mycket som priset på småhus.

### 5.3.4 Boende för äldre och LSS-boende

För äldre med omfattande behov av vård och omsorg dygnet runt finns särskilt boende i form av gruppboende för personer med kognitiv sjukdom samt vård- och omsorgsboende. Det finns totalt 147 platser fördelat på två boenden i

#### Specialbostäder

	Osby	Lönsboda
<b>Särskilt boende</b>	<b>106</b>	<b>41</b>
Vård och omsorgsboende	79	20
Gruppboende för demenssjuka	27	21
<b>Gruppboende LSS</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
<b>Serviceboende LSS</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Trygghetsbostäder</b>	<b>8</b>	<b>17</b>

Tabell 7. Källa: Osby kommun

Osby tätort och två i Lönsboda. Bistandsprövning och beslut från kommunen behövs för att kunna bo i särskilt boende.

Utöver det finns det trygghetsbostäder, vilka är för personer som är 70 år och äldre. Trygghetsbostäder är inte särskilt boende och det behövs därför inget

biståndsbeslut för att få en lägenhet. Trygghetsbostad är en ordinär hyreslägenhet för äldre personer som känner sig oroliga eller otrygga i sin nuvarande bostad. Lägenheterna är tillgänglighetsanpassade och utrustade med larm samt samlade i en byggnad med gemensamhetslokal och närhet till lunchservering. I kommunen finns det 25 trygghetsbostäder, varav åtta i Osby tätort och 17 i Lönsboda.

Särskilda boendeformer innefattar även boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I Osby kommun finns LSS-boende i form av gruppboende och serviceboende, med 15 respektive 10 lägenheter. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för de personer som har ett så omfattande omvårdnads- och tillsynsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Serviceboende är ett bostadsalternativ för de personer som inte behöver gruppboende men inte heller klarar eget boende.

### 5.3.5 Boende för nyanlända och ensamkommande barn

Osby kommun har en integrationssamordnare som hjälper nyanlända med att ordna bostad. När det gäller anvisade nyanlända har kommunen två månader på sig att ordna en bostad, vilket inte är lätt. Kommunen måste stå i kö som alla andra. Kommunen har ett antal kontrakt på lägenheter, fungerar det bra kan kontraktet överlåtas.

Marklundagården och Villa Eken är kommunens boende för ensamkommande flyktingbarn (HVB-hem). Villa Eken är ett stödboende med tillsyn och har fem platser. Marklundagården har däremot personal dygnet runt med plats för 20, men fungerar bäst med runt 17-18 stycken. Målet är att ge ungdomarna/barnen en meningsfull och trygg vardag som underlättar integrationen. Tanken är att barnen/ungdomarna ska slussas ut från Marklundagården till Villa Eken och sedan till egen bostad.

## 5.4 Behov och efterfråga

### 5.4.1 Småhus

Sedan 2000 har antalet sålda småhus legat runt 100 stycken årligen. Antal sålda hus steg 2003 för att därefter sjunka år 2009. År 2012 var antal sålda hus nere på lägsta nivå under 2000-talet med 72 sålda hus. Förra året såldes 91 småhus och för närvarande finns det 33 villor till salu i Osby kommun.

I Osby kommun finns ett antal lediga villatomter; ett 40-tal vardera i Osby och Lönsboda och ett 20-tal i Killeberg samt Loshult och Hökön. Under 2016 såldes en tomt och hittills (juli 2017) har ingen tomt sålts under detta år. Efterfrågan är inte stor på dessa lediga villatomter. Däremot efterfrågas villatomter nära sjön i Osby, vilket inte finns tillgängligt.

### 5.4.2 Hyresrätter

Det råder bostadsbrist på hyresrätter i Osby kommun. Mellan 1 januari och 22 maj 2017 hyrde Osbybostäder ut 44 lägenheter, med en genomsnittlig kötid om 2,82 år. Hälften av lägenheterna hyrdes ut i Osby tätort. När det gäller hyreslägenheter efterfrågas två-, tre-

**Antal uthyrda lägenheter per ort mellan 2017-01-01 och 2017-07-31 samt antal sökande per lägenhet i genomsnitt**

Ort	Antal uthyrda lgh	Antal sökande/lgh
Osby	60	54
Lönsboda	17	24
Killeberg	9	20
Visseltofta	1	28

Tabell 8. Källa: Osbybostäder



och femrumslägenheter, framförallt i Osby. Dock finns det endast fyra femrumslägenheter i Osbybostäders bestånd, vilket gör att dessa är svåra att få tillgång till. De lägenheter som efterfrågas är lägenheter på markplan eller lägenheter i hus som har hiss samt de som har egen tvättmaskin/torktumlare.

Bristen på hyreslägenheter påverkar framförallt unga vuxna, nyanlända och socialt utsatta negativt. Finns det inte tillgängliga hyreslägenheter är risken att de inte kommer in på bostadsmarknaden eller söker sig från kommunen.

#### 5.4.3 Bostadsrätter

Det finns enbart 635 bostadsrätter i Osby kommun. Av dem består strax över hälften av flerfamiljshus och resterande är småhus. De senaste tolv månaderna har 22 bostadsrätter sålts i kommunen.

#### 5.4.4 Bostäder för äldre och LSS-boende

Efterfrågan på bostäder för äldre kommer öka med anledning av förväntad befolkningsutveckling. Förutom att det behövs fler hyresrätter som är tillgänglighetsanpassade behövs det även fler trygghetsbostäder samt vård och omsorgsbostäder. Vård och omsorg bedömer att behovet finns i Osby och Lönsboda.

När det gäller LSS-boende finns det i dagsläget behov av minst en gruppboende omedelbart och eventuellt ytterligare en längre fram. Runt 2019 bedöms även att det kommer behövas ytterligare en serviceboende.

#### 5.4.5 Bostäder för nyanlända och ensamkommande barn

Behovet hos nyanlända är framförallt hyreslägenheter. Storlek på bostad varierar, både små och stora efterfrågas. Bostadsbehovet kan även förändras över tid, till exempel om en person kommer själv till Sverige och efter hand familjen. Bostäder i Osby tätort efterfrågas särskilt. Nyproduktion är för dyrt, billiga hyreslägenheter behövs utan krav på anställning. För 2018 beräknas inga anvisade flyktingar, men uppskattningsvis kommer 98 nyanlända bosätta sig i kommunen.

I dagsläget finns det lediga platser både på Marklundagården och på Villa Eken. Det största problemet är bristen på billiga små hyreslägenheter när de boende ska slussas ut till en egen bostad.

### 5.5 Framtidens perspektiv

I Osby kommun råder det bostadsbrist, vilket är ett resultat av befolkningsstillväxt och lågt bostadsbyggande de senaste åren. Det behövs fler hyres- och bostadsrätter samt bostäder för äldre. Detta för att skapa ett mer varierat bostadsbestånd då majoritet av bostäderna i kommunen är småhus. Ett mer varierat bostadsbestånd kan bidra till att möjliggöra flyttkedjor och på så sätt skapa en rörligare bostadsmarknad.

Bostadsbyggandet måste komma igång och det finns i nuläget inget behov av att avveckla bostäder, som nämns i översiktsplanen från 2010.

Utifrån ett regionalt perspektiv gjorde Länsstyrelsen 2015 en bedömning av bostadsbehovet för alla kommuner i Skåne. I metoden för att beräkna bostadsbehovet har Länsstyrelsen utgått från två olika metoder för att beräkna antal personer per hushåll, hushållskvoter och personer per hushåll. Enligt denna bedömning är det beräknade bostadsbehovet fram till 2030 för Osby totalt 688 respektive 797 beroende på metod. Per år innebär det ett bostadsbehov på 43 respektive 50 nya bostäder. Befolkningsprognosen från 2017 visar dock en lägre befolkningstillväxt, vilket innebär att bostadsbehovet är något lägre än Länsstyrelsen beräknat.

I dagsläget finns det planberedskap för cirka 112 småhus i Osby, Lönsboda och Killeberg. Det finns även möjlighet att bygga ungefär 170-200 nya bostäder i flerbostadshus. Marken ägs till största delen av Osbybostäder varav cirka 50 av de planerade bostäderna är planlagd mark i kommunens ägo.

Osbybostäder har för tillfället två projekt på gång, en nyproduktion och en ombyggnation. Nyproduktion av en fastighet med totalt tio lägenheter i Osby uppdelat på två- respektive trerumslägenheter. I Lönsboda bygger Osbybostäder om en fastighet som i dagsläget består av åtta tomställda enrumslägenheter till tre enrums- och fyra tvårumslägenheter. Framöver kommer Osbybostäder försöka bygga lägenheter med mindre yta och framförallt en-, två- och trerumslägenheter.

#### Länsstyrelsens beräkning av bostadsbehovet för Osby 2015

Mellan 688 och 797 nya bostäder fram till 2030, dvs 43 till 50 nya bostäder per år.

Befolkningsförändring \*  
hushållskvoter = hushållsförändring +  
rivning av befintligt bestånd - lediga  
lägenheter + bostadsreserv =  
bostadsbehov

Prognostiserad befolkningsökning  
2015: 1 894 invånare under de  
närmaste tjugo åren och 1 297 de  
kommande tio åren.

Personer per hushåll 2014: 2,19

## 6 Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Efter flera års negativ befolkningsutveckling har Osby kommun de senaste åren ökat i befolkning. Befolkningsökningen beror på inflyttning och det är framförallt personer i åldern 15-34 som flyttar till kommunen. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer befolkningen fortsätta öka med ungefär 100 personer de närmaste åtta åren. Likt övriga landet följer kommunen trenden med en åldrande befolkning, men Osbys befolkning är något äldre än rikssnittet.

För att hantera utmaningarna med en åldrande befolkning och befolkningsökning till följd av inflyttning är det viktigt att kommunen har en tydlig bostadsförsörjningsplan. Det övergripande målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Osby kommun ska vara en attraktiv boendekommun, kommunen ska sträva efter utveckling och tillväxt samt att de som lever, bor och verkar i kommunen ska känna trygghet hela livet.

För att möta befolkningens behov och efterfråga på bostäder samt uppnå målen med bostadsförsörjning behövs ett varierat utbud av bostäder när det gäller upplåtelseform, storlek, pris och läge. Idag är dock sju av tio bostäder småhus och bostadsbyggandet har de senaste åren inte följt befolkningsutvecklingen. Länsstyrelsen beräknade 2015 att det i kommunen behövs 43 till 50 nya bostäder årligen fram till 2030. Enligt nyare befolkningsprognos kommer befolkningstillväxten inte öka lika mycket som prognosen från 2015 och bostadsbehovet bedöms därför vara något lägre. Dock byggdes det i genomsnitt enbart 14 nya bostäder mellan 2011 och 2016.

Det behövs en rörligare bostadsmarknad som genom flyttkedjor frigör billiga bostäder i det befintliga bostadsbeståndet. Viktigt är att ta tillvara på kommunens värden med möjlighet att bo nära naturen både i tätort eller på landsbygd med goda pendlingsmöjligheter till större städer och arbetsmarknadsregioner.

Utmaningarna som Osby kommun står inför är framförallt avsaknad av hyresrätter, bostäder som är anpassade efter äldres behov, brist på LSS-boende och lågt bostadsbyggande. För att möta behoven behöver det kommunala bostadsbolaget bygga mer. Bolaget bör få tydliga ägardirektiv där det framgår vilket antal, och vilken typ av lägenheter som ska byggas varje år. Det är även viktigt att kommunen stimulerar och uppmuntrar privata aktörer att bygga i kommunen.

### 6.1 Mål

En uttalad bostadspolitik kring kommunens vision, mål och planer för bostadsförsörjningen underlättar både för aktörer på marknaden och internt i kommunen. Det övergripande målet är att skapa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning där medborgarna har möjlighet att välja boende utifrån sina individuella behov och önskemål. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen har formulerats med hänsyn till kommunens vision och kommunfullmäktiges mål, det vill säga attraktiv boendekommun, utveckling och tillväxt samt trygghet hela livet.

## 6.2 På spåret och naturligt nära

Osby kommun ska stärka sin roll i det flerkärniga Skåne genom att bevara och utveckla det unika i kommunen utifrån visionen *På spåret och naturligt nära*. Kommunen ska ta tillvara på läget längs Södra Stambanan med tågstation i Osby och Killeberg samt närheten till tillväxtmotorn Hässleholm-Kristianstad i nordöstra Skåne men även Älmhult, Malmö-Lund och Köpenhamn. Naturligt nära innebär även att ta tillvara på den tillgängliga vackra naturen som omger hela kommunen.

### 6.2.1 Attraktiv boendekommun

Osby kommun strävar efter att vara en attraktiv boendekommun och att kunna erbjuda goda bostäder och boendemiljöer för alla. Boendemiljöerna ska bestå av ett varierat bostadsbestånd, mötesplatser, service och närhet till grönområden. Möjligheten att bo i kommunen men arbeta eller studera utanför kommun är god, men kan stärkas ytterligare genom till exempel säkra gång- och cykelvägar till kollektivtrafik. För att kunna erbjuda goda bostäder och boendemiljöer för alla måste bostadsbeståndet kompletteras med fler hyreslägenheter.

→ *Byggtakten på lägenheter ska motsvara 25 hyresrätter per år. Genom ägardirektiv ska Osbybostäders byggnadstakt motsvara 40 procent av de hyresrätter som byggs. Verka för att återstående 60 procent byggs av privata aktörer.*

- *Tillkomsten av hyreslägenheter ska framförallt ske genom förtätning i attraktiva och kollektivtrafiknära lägen.*
- *Se över ägardirektiven för Osbybostäder så att de möter bostadsbehoven i kommunen.*
- *Se över möjligheten till utveckling och ombyggnation av det befintliga bostadsbeståndet för att möta bostadsbehoven.*
- *Utveckla samverkan och dialog med privata aktörer för att känna av marknaden och kunna erbjuda aktuella detaljplaner som möjliggöra byggnation i attraktiva lägen.*

### 6.2.2 Utveckling och tillväxt

Osby kommun ska ge förutsättningar för utveckling och tillväxt genom att skapa förutsättningar för att få igång bostadsbyggandet i kommunen. För att möta befolkningsutvecklingen och stimulera inflyttning till kommunen behövs nya bostäder i attraktiva lägen.

→ *Planberedskap som möjliggör byggnation av 300 bostäder i attraktiva lägen, med en majoritet i Osby tätort.*

- *Med attraktiva lägen innebär egenskaper som kollektivtrafiknära lägen, nära sjö eller vattendrag, centralt i tätort med stort serviceutbud, trafiksäkert och barnvänligt eller vacker landsbygd.*
- *Byggnation av varierade bostadstyper, särskilt fokus på flerbostadshus och marklägenheter.*

### 6.2.3 Trygghet hela livet

Vi är alla unika och har olika behov i livet. Behoven skiljer sig från person till person beroende på bakgrund och livssituation. Osby kommun ska skapa förutsättningar och möjligheter för människor i alla åldrar att forma ett tryggt liv. För att kunna möta olika gruppers behov och efterfråga under olika

skeden i livet behövs en variation av bostäder. Komplettering av det befintliga bostadsbeståndet kan bidra till en rörligare bostadsmarknad och skapa flyttkedjor. I nuläget är Osby kommun behöv av bostads- och hyresrätter, bostäder för äldre för att hantera utmaningen med den växande gruppen äldre samt LSS-boende.

- *Genom ägardirektiv påverka ny- och/eller ombyggnation av specialbostäder för äldre samt trygghetsbostäder.*
  - *Tillkomsten av nya bostäder för äldre ska ske centralt både i Osby tätort, Lönsboda och Killeberg med närhet till service och kollektivtrafik.*
  - *Inventering och översyn av olika boendeformer som är anpassade för äldre för att öka kunskapen om tillgängligheten i det befintliga beståndet.*
- *Säkerställ att behoven av LSS-boende tillgodoses.*
  - *Minst en ny gruppboende i Osby tätort.*
  - *Starta upp en ny serviceboende i Osby tätort runt 2019.*
- *Verka för att fler bostads- och hyresrätter byggs.*
  - *Genom en ökad variation av bostäder fördelat på bostads- och hyresrätter skulle en rörlighet på bostadsmarknaden kunna främjas. Nyproduktion kan bidra till att bostäder i det befintliga beståndet frigörs och grupper med mindre resurser kan finna bostäder.*

### **6.3 Uppföljning av mål**

Mål och riktlinjer kommer att följas upp årligen för att säkerställa att Osby kommun arbetar med bostadsförsörjningen utifrån de mål som är antagna. Kommunstyrelsen kommer att föra in detta i kommunens bokslut tillsammans med övrig målrapportering.

Riktlinje för bostadsförsörjning kommer att revideras en gång varje mandatperiod eller vid större demografiska förändringar för att säkerställa att kommunens behov och utbudet på bostadsmarknaden överensstämmer.

## 7 Prioriterade åtgärder 2018-2022

### ATTRAKTIV BOENDEKommUN

Mål	Riktlinje/Aktivitet	Ansvarig
Byggtakten på lägenheter ska motsvara 25 hyresrätter per år. Genom ägardirektiv ska Osbybostäders byggnadstakt motsvara 40 procent av de hyresrätter som byggs. Verka för att återstående 60 procent byggs av privata aktörer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tillkomsten av hyreslägenheter ska framförallt ske genom förtätning i attraktiva och kollektivtrafikhärlägen.</li> </ul>	Samhällsbyggnad Osbybostäder
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se över ägardirektiven för Osbybostäder så att de möter bostadsbehoven i kommunen.</li> </ul>	Kommunledningsförvaltning
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se över möjligheten till utveckling och ombyggnation av det befintliga bostadsbeståndet för att möta bostadsbehoven.</li> </ul>	Osbybostäder
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckla samverkan och dialog med privata aktörer för att känna av marknaden och kunna erbjuda aktuella detaljplaner som möjliggöra byggnation i attraktiva lägen.</li> </ul>	Kommunledningsförvaltning Samhällsbyggnad

### UTVECKLING OCH TILLVÄXT

Mål	Riktlinje/Aktivitet	Ansvarig
Osby kommun ska ha planberedskap som möjliggör byggnation av 300 bostäder i attraktiva lägen, med en majoritet i Osby tätort.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Med attraktiva lägen innebär egenskaper som kollektivtrafikhärlägen, nära sjö eller vattendrag, centralt i tätort med stort serviceutbud, trafiksäkert och barnvänligt eller vacker landsbygd.</li> </ul>	Samhällsbyggnad
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Byggnation av varierade bostadstyper, särskilt fokus på flerbostadshus och marklägenheter.</li> </ul>	Samhällsbyggnad

### TRYGGHET HELA LIVET

Mål	Riktlinje/Aktivitet	Ansvarig
Genom ägardirektiv påverka ny- och/eller ombyggnation av specialbostäder för äldre samt trygghetsbostäder.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tillkomsten av nya bostäder för äldre ska ske centralt både i Osby tätort, Lönsboda och Killeberg med närhet till service och kollektivtrafik.</li> </ul>	Samhällsbyggnad Osbybostäder
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventering och översyn av olika boendeformer som är anpassade för äldre för att öka kunskapen om tillgängligheten i det befintliga beståndet.</li> </ul>	Samhällsbyggnad Vård och omsorg Osbybostäder
Osby kommun ska säkerställa att behoven av LSS-boende tillgodoses.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minst en ny gruppboende i Osby tätort.</li> </ul>	Samhällsbyggnad Vård och omsorg
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starta upp en ny serviceboende i Osby tätort runt 2019.</li> </ul>	
Verka för att fler bostads- och hyresrätter byggs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom en ökad variation av bostäder fördelat på bostads- och hyresrätter skulle en rörlighet på bostadsmarknaden kunna främjas. Nyproduktion kan bidra till att bostäder i det befintliga beståndet frigörs och grupper med mindre resurser kan finna bostäder.</li> </ul>	Kommunledningsförvaltning

## Referenser

### Tryckta källor

*Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – Regleringsbrevsuppdrag 48*, 2015, Länsstyrelsen Skåne län.

*Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2017 - en lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne*, 2017, Länsstyrelsen Skåne.

*Bostadsmarknadsenkäten 2017*, 2017, Boverket.

*Skånes regionala utvecklingsstrategi, Det öppna Skåne 2030*, 2014,

Region Skåne

*Strategier för det flerkärniga Skåne, 2013, Strukturbild för Skåne, 2013*  
Region Skåne

*Översiktsplan för Osby kommun*, 2010, Osby kommun

### Lagar

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Plan- och bygglagen (2010:900)

### Internet

Boverket, <http://boverket.se>

Länsstyrelsen i Skåne län, <http://www.lansstyrelsen.se/Skane/>

Osby kommun, <http://osby.se>

Regeringen, <http://regeringen.se>

SCB, <http://scb.se>

Skånskt bostadsnätverk, <http://bostadsnatverk.skane.se/>

Skåne Nordost, <http://www.skanenordost.se/>