

# Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2022–2026

Antagen av kommunfullmäktige  
2022-11-30



# Innehåll

<b>Sammanfattning och slutsatser från underlaget</b>	<b>1</b>
Befolkning	1
Bostadsmarknad och bostadsbyggande	1
Bostadsbehov	2
<b>Befolkning</b>	<b>4</b>
Befolkningsutvecklingen över tid	4
Flyttningmönster	6
Befolkningssammansättning	8
Befolkningsprognoser	10
Hushållen	11
Arbetsmarknaden	12
Inkomst och sysselsättning	12
Pendling	14
Utbildning	15
Kommunikationer	15
Trendspaning: Kransbygden växer	15
<b>Bostadsmarknad och bostadsbyggande</b>	<b>16</b>
Befintligt bostadsbestånd	16
Priser och prisutveckling	18
Nybyggnation	19
Rivningar och ändrad användning	21
Lediga tomter	21

<b>Bostadsbehov</b>	<b>22</b>
Hur bor olika åldersgrupper?	22
Beräknat demografiskt behov	26
Olika bostadsgrupper	27
Kommunens marknadsdjup	36
<b>Geografisk fördelning av behov och beredskap</b>	<b>37</b>
Hänsyn/uppmärksamhetsområde	38
Delområde Sjöbo	39
Delområde Blentarp	43
Delområde Vollsjö	53
Delområde Lövestad	58
Delområde Bjärsjölagård	65
<b>Referenser</b>	<b>69</b>
Textkällor	69
Geodata	70
Statistik	71
Samtalskällor	74

Kartor och innehåll: Elin Brudin

Illustration på framsida: Lisa Löden

# Sammanfattning och slutsatser från underlaget

Nedan redovisas sammanfattningar och slutsatser från detta kunskapsunderlag, kopplat till målen och åtgärderna i riktlinjerna för bostadsförsörjning 2022–2026.

## Befolkning

- Sjöbo kommun ligger i en region med växande befolkning. Kommunens befolkning har ökat med 18 procent sedan 1996.
- Sedan 2017 (efter att många tätortsdefinitioner gjorts om) har befolkningen ökat i alla kommunens tätorter, med undantag för Sövde där invånarantalet har sjunkit marginellt.
- Kommunen har ett positivt flyttningsnetto. Befolkningsökningen har sedan 2000 legat på cirka 0,8 procent per år.
- Sjöbo tätort har det största positiva flyttningsnettot, och befolkningen där har också störst tendens att flytta inom tätorten, jämfört med kommunens övriga tätorter.
- Det finns ett förhållandevis stort intresse för personer som är födda i Sjöbo kommun att bosätta sig där igen vid vuxen ålder.
- Befolkningens medelålder har ökat snabbare i Sjöbo kommun än i riket under de senaste 20 åren. Kommunen har en relativt hög andel befolkning som är 65 år eller äldre, drygt 23 procent 2021, jämfört med cirka 20 procent i Skåne som helhet.
- Den befolkningsprognos som togs fram 2021 förutspår att det främst är grupperna 80 år och äldre, 19–24 år och 0–18 år som kommer att öka i kommunen fram till 2032.
- De åldersgrupperna som förväntas ha absolut högst procentuell ökning i befolkningsprognosen till och med 2032 är 19–24 år samt

80 år och äldre. Gruppen 19–24 år har dock historiskt minskat i kommunen.

- Den vanligaste hushållstypen i kommunen är ”sammanboende, med barn 0–24 år”, följt av ”sammanboende utan barn”. Karups Nygård, Lövestad, Hemmestorp och Vollsjö har högst andel ensamhushåll i kommunen.
- Sjöbo är en pendlingskommun, särskilt gentemot Malmö, Lund och Ystad.
- Förutsättningarna för god kollektivtrafik är ojämnt fördelade inom kommunen.
- Förvärvsinkomsten (medianvärdet) har ökat i kommunen under de senaste årtiondena, både för kvinnor och män. Skillnaderna mellan könen har emellertid ökat.
- Den disponibla inkomsten för individer 65 år eller äldre har ökat i samtliga tätorter mellan 2015 och 2019 (data saknas dock för Hemmestorp), utom i Lövestad där den har sjunkit något.
- Fler ensamstående kvinnor än män bor i hyresrätt eller bostadsrätt.

## Bostadsmarknad och bostadsbyggande

- Majoriteten av kommunens bostadsbestånd består av småhus och äganderätter.
- Cirka 45 procent av kommunens totala befolkning bor i Sjöbo tätort.
- Högst andel ”bosatt inom tätort” återfinns bland invånare över 80 år, medan den lägsta andelen återfinns bland invånare mellan 40 och 64 år.
- Störst andel hyresrätt och bostadsrätt (baserat på befolkningen) fanns 2020 i Sjöbo tätort, samt i Vollsjö. Även Lövestad och Bjärsjölagård har en hög andel hyresrätter, dock inga bostadsrätter.

Lägst andel hyresrätter, och inga bostadsrätter, fanns 2020 i Blentarp, Hemmestorp, Karups Nygård, Sövde och Äsperöd.

- Genomsnittspriset per kvadratmeter för sålda villor i Sjöbo kommun var mellan augusti 2021 och augusti 2022 (totalt 251 sålda villor) 21 604 kronor, vilket innebär ett medelpris på 2 333 000 kronor per villa. Mellan maj och augusti 2022 var genomsnittspriset något högre, 23 357 per kvadratmeter (totalt 62 sålda villor). Priset per kvadratmeter har ökat under perioden 2018–2021, från cirka 14 300 kronor till cirka 20 800 kronor. Den procentuella ökningen överträffar den genomsnittliga ökning som har ägt rum i Skånes kommuner. Priset per kvadratmeter i Sjöbo ligger under Skånes genomsnitt.
- Jämfört med Skåne som helhet har Sjöbo kommun ett lågt antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus under 2014–2018, i relation till kommunens befolkning 2013.
- Generellt produceras mycket få bostadsrätter i Sjöbo kommun.
- De flesta av de bostäder som har byggts sedan 2011 är lokaliserade i Sjöbo tätort, följt av ”utanför tätort” och Blentarp.
- Antalet inkomna ansökningar om bygglov har ökat sedan 2013.
- Antalet inkomna ansökningar om planbesked i kommunen har ökat mycket sedan 2010.
- Under 2021 inkom ett högt antal ansökningar om planbesked jämfört med föregående år. Det året fanns en tro på att kommande bostadsbyggnation skulle bli ungefär dubbelt så hög under 2022–2032 jämfört med föregående tioårs-period. Beräkningen från 2022 är dock kraftigt nedräknat jämfört med 2021, på grund av den stundande lågkonjunkturen.
- Kommunen står trots detta inför ett högre bostadsbyggande 2022–2032 jämfört med föregående tioårs-period, trots att befolkningsökningen inte spås bli högre fram till 2032 än den har varit under de senaste 20 åren. En förklaring kan vara att ökningen

hittills till stor del har klarats av tack vare en övergång från fritidshusbebyggelse till permanentboende i kommunens sommarbyar. Cirka 18 procent av kommunens bostads-/fritidshusbestånd ligger i sommarbyar (Hemmestorp, Karups Nygård, Sövde sommarby, Svansjö och Sjöbo sommarby, samt detaljplanerna i Råsåkra och Ramnakullen).

- Kommunen hade i januari 2022 lediga tomter i kommunens nordöstra delar, det vill säga i Bjärsjölagård, Fränninge, Vollsjö, Klasaröd, Lövestad och Äsperöd.

## Bostadsbehov

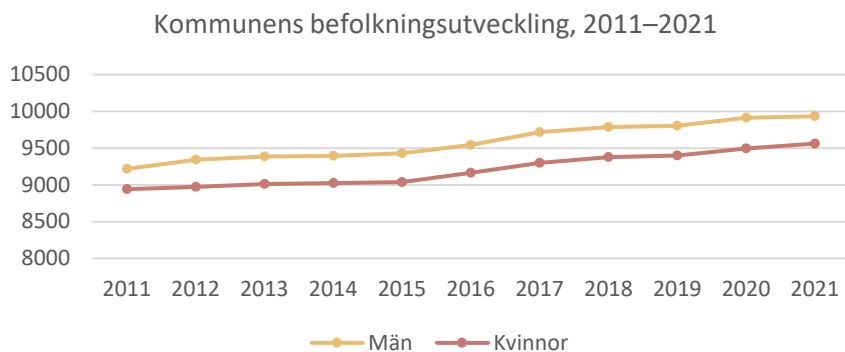
- Kommunens befolkningsprognos medför ett totalt behov av cirka 560 bostäder till och med 2032, eller en befolkningsökning på cirka 0,5 procent per år (0,3–0,7). För att det ska uppnås behöver cirka 50 lägenheter byggas per år, det vill säga mer än vad som har byggts under de senaste åren. Kommunens befolkningsprognos stämmer väl överens med de nationella och regionala befolkningsprognoserna.
- Majoriteten av de nya bostäderna behöver tillkomma i Sjöbo tätort. Dock förväntas befolkningen öka även i övriga delområden, varpå planberedskapen i dessa områden behöver ses över. Planberedskapen behöver i vissa fall utökas anpassas för att möta de kommande behov.
- De åldersgrupper som har högst tendens att bo i mindre bostäder, samt andra upplåtelseformer än äganderätt, är grupperna 19–24, 25–39 samt 65 år och äldre. Den stora förväntade ökningen av framför allt åldersgruppen 19–24 år och 80 år och äldre medför ett ökat behov av sådana bostäder på kommunens bostadsmarknad. Historiskt sett har det dock snarare varit så att åldersgruppen 25–39 har ökat i kommunen, medan gruppen 19–24 år har minskat.

- Kommunens 19–24-åringar har generellt sett bott en relativt lång period på samma adress. Det är inte ovanligt att denna grupp av unga vuxna kontaktar kommunen i bostadsfrågor.
- En grupp som garanterat kommer att öka i framtiden är de äldre. För att få igång flyttkedjor är det viktigt med mer kunskap om denna grupps boendepreferenser. Det är också viktigt att de boenden och livsmiljöer som byggs och anläggs är hälsofrämjande.
- Överlag krävs mer kunskap om den äldre befolkningens bostadsbehov och preferenser. Det krävs också mer kunskap om vad som gör kommunens olika delområden attraktiva för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.
- För närvarande anses det inte finnas behov av att bygga nya särskilda boenden. De personer som bor modernt och har god framkomlighet i sin bostad bor gärna kvar livet ut under förutsättning av en välfungerande hemtjänst. Det finns ett tillräckligt antal seniorbostäder och platser i särskilt boende samt biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen i förhållande till behov och/eller efterfrågan.
- Behov finns av ett ökat antal bostäder för funktionsnedsatta (cirka 2022–2023) i Sjöbo tätort, samt en gruppbostad cirka 2026, eftersom efterfrågan enligt prognosen kommer att öka.
- Det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer i kommunen och för personer som erbjuds bostad inom ramen för socialtjänstlagen. Underskottet antas bero på att det generellt finns få lediga lägenheter, samt att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt och inte godkänner etableringsersättning som inkomst.
- Ett mer varierat bostadsbestånd och förbättrad dialog med kommunens hyresvärdar skulle gynna kommunens arbete med bostadssociala kontrakt och kontrakt för nyanlända.
- För att förenkla för nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden behöver arbetet med boendeintroduktion utvecklas.
- Under våren 2022 fanns det antaganden om att Sverige skulle ta emot upp mot 200 000 flyktingar från krigshärjade Ukraina, eller fler, innan halvårsskiftet. Situationen kring flyktingströmmarna från Ukraina har sedan dess förändrats och prognosen för antalet flyktingar som söker skydd i Sverige är kraftigt nedskrivet (från 200 000 till 55 000 under 2022). Sjöbo kommun beräknas ta emot 40 individer för bosättning under 2022. Det finns däremot en osäkerhet generellt i världen som kräver att kommunen har en god krisberedskap.

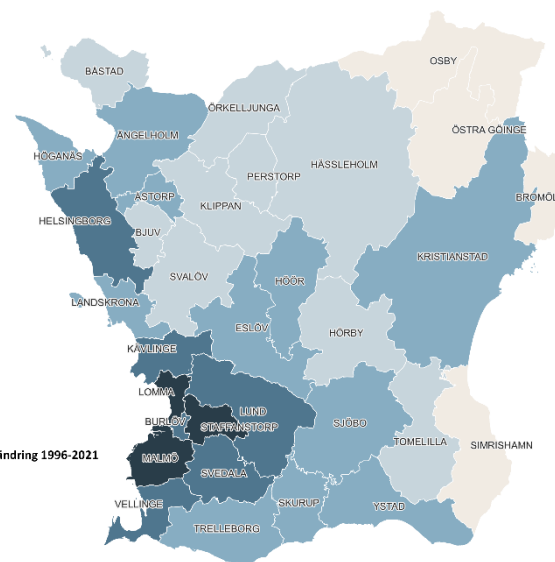
# Befolkning

## Befolkningsutvecklingen över tid

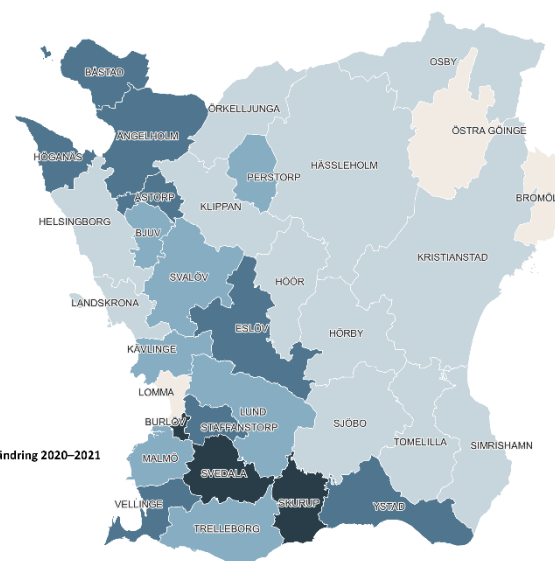
År 2021 hade Sjöbo kommun 19 497 invånare. Mellan 2002 och 2021 ökade invånarantalet i kommunen med i genomsnitt 135 personer per år, det vill säga med cirka 0,8 procent per år. Statistiken under 2000-talet uppvisar inte en konstant ökning under varje år. Mellan 2007 och 2011 avstannade befolkningstillväxten och under 2016 ökade befolkningen i kommunen kraftigt, med 228 personer. En annan försvårande faktor för helhetsbilden är att inflyttningen till kommunens orter har varierat mycket över tid. Mellan 2000 och 2010 hade Blentarp, Vollsjö och Lövestad en inflyttningstakt på 1,7 procent per år, vilket var väsentligt högre än för övriga orter i kommunen under samma period. Ökningen är generellt sett svår att definiera, eftersom tätortsstatistiken påverkas av att den geografiska definitionen av tätorten ändras över tid. Det kan konstateras att befolkningen i alla tätorter har ökat sedan 2017, med undantag för Sövde där invånarantalet har sjunkit marginellt (Statistiska centralbyrån, SCB, 2022).



Figur 1. Befolkningsutveckling (SCB, 2022).



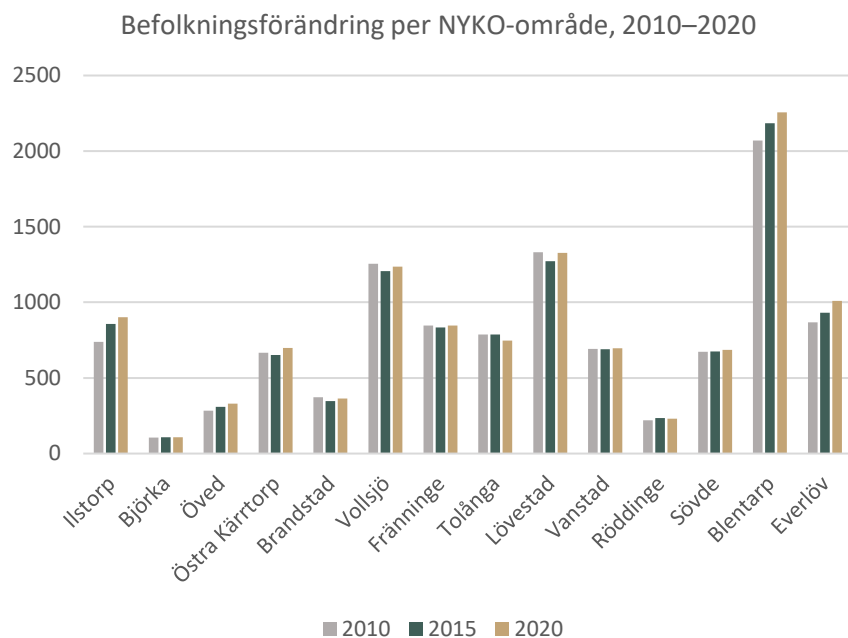
Figur 2. Befolkningsförändring i Skånes kommuner, andel, 1996–2021 (Regionfakta, 2022).



Figur 3. Befolkningsförändring i Skånes kommuner, andel, 2020–2021 (Regionfakta, 2022).

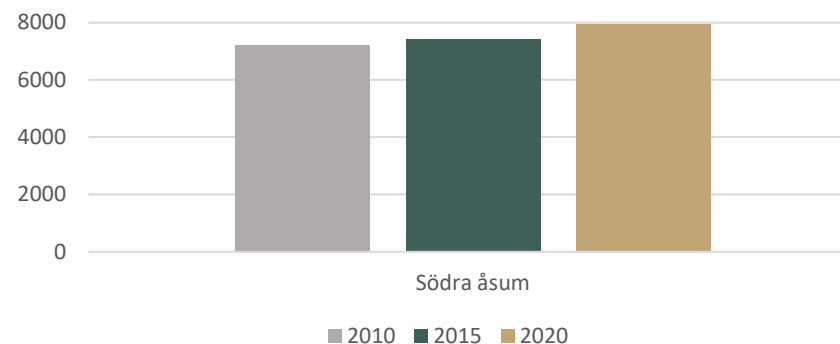
## Befolkningsförändring i NYKO-områden

Att undersöka nyckelkodsområden, eller NYKO-områden, kan avhjälpa problemet med hack i statistiken på grund av omdefinierade tätortsgränser. I absoluta tal är det NYKO-områdena Södra Åsum (736 personer), Blentarp (185 personer), Ilstorp (163 personer), Everlöf (141 personer) och Öved (47 personer) som har ökat mest mellan 2010 och 2020, det vill säga de mörkaste områdena på kartan. NYKO-område Östra Kärrtorp här ökat med 32 personer, vilket är mycket i relativa mått mätt. Mycket av fritidshusbebyggelsen i Ilstorps NYKO-område har blivit permanentboende sedan 2010. I diagrammen är NYKO-område Södra Åsum, det vill säga området där Sjöbo tätort är belägen, redovisat separat på grund av stora skillnader i invånarantal.

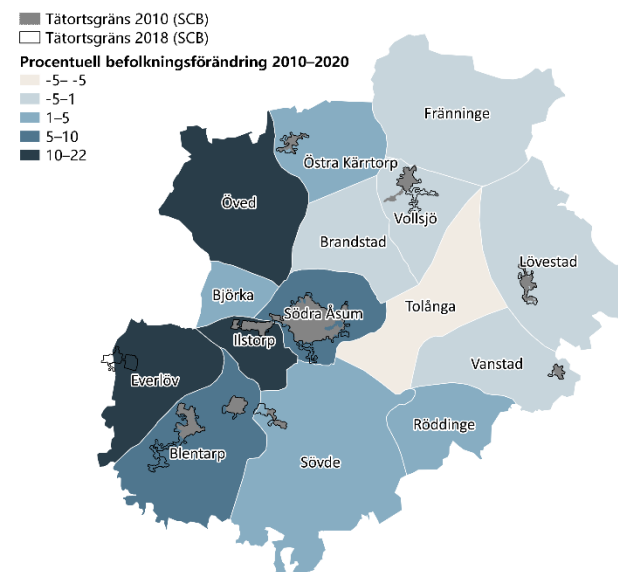


Figur 4. Befolkningsförändring per NYKO-område, 2010–2020. Ej Södra Åsum (SCB, 2021).

## Befolkningsförändring i NYKO-område Södra Åsum 2010–2020



Figur 5. Befolkningsförändring i NYKO-område Södra Åsum 2010–2020 (SCB, 2021).



Figur 6. Procentuell befolkningsförändring i NYKO-områdena, 2010–2020 (SCB, 2021).

## Flyttningsmönster

Flyttningsnettot är skillnaden mellan antal in- och utflyttningar (inrikes och utrikes). Sedan många år har Sjöbo kommun ett positivt flyttningsnetto som har ökat mellan 2010 och 2021, även om ökningen varierar mellan åren. Under 2016 och 2017 ökade flyttningsnettot rejält i kommunen. Under dessa år ökade befolkningen med 1,5 procent, att jämföra med befolkningsökningen i Malmö under samma period som låg på 0,8 procent.

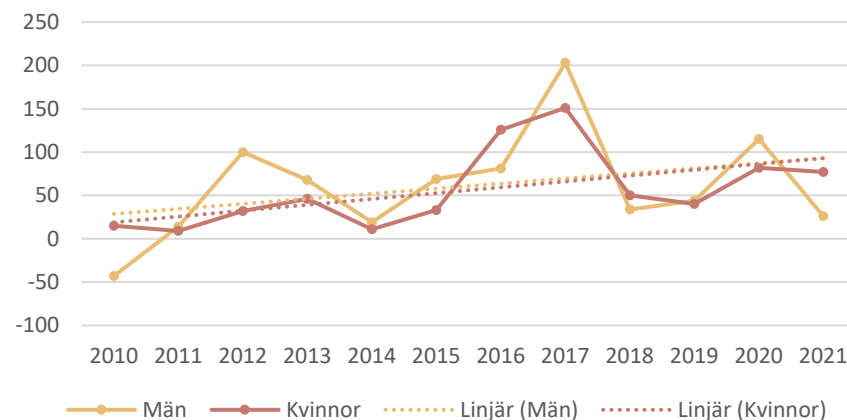
På en generell nivå har flyttningsöverskottet medfört en ökning i nästan alla åldersgrupper under de senaste tio åren. Undantagna är grupperna 15–24 år där det finns ett tydligt underskott, samt gruppen 65–74 år där det finns ett visst underskott. Sedan 2016 har underskottet i gruppen 15–24 minskat något, framför allt för män, medan nästan alla andra grupper har ökat sitt överskott, främst gruppen 25–64 år. För gruppen 65–74 har underskottet dock ökat ytterligare, framförallt för kvinnor.

Tabellen visar summerade data för 2020 och 2021.

Kommun	Inflyttning 2020 och 2021	Utflyttning 2020 och 2021	Flyttningsnetto
Malmö	431	291	140
Lund	373	276	97
Tomelilla	175	169	6
Ystad	155	317	- 162
Skurup	128	140	-12
Hörby	127	115	12

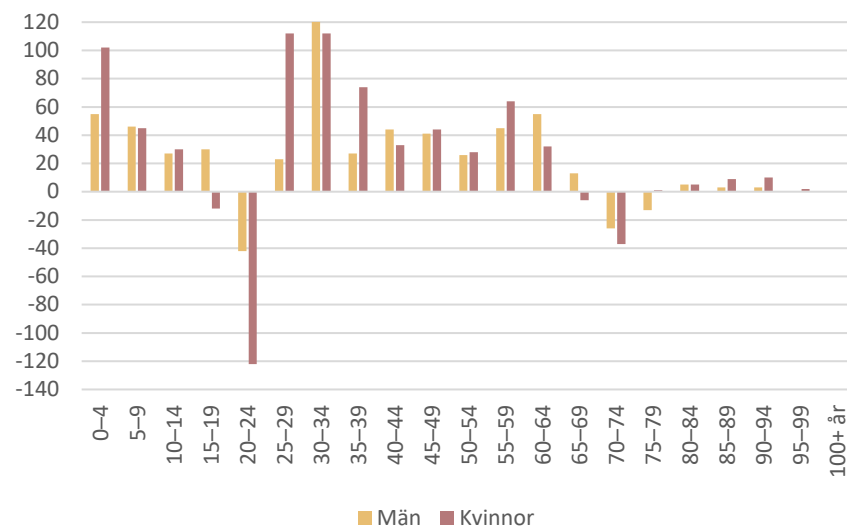
Tabell 1. Flyttningsrelation mellan Sjöbo och andra kommuner i Skåne (SCB, 2022).

Totalt flyttningsöverskott, hela kommunen, 2010–2021



Figur 7. Flyttningsöverskott sedan 2010 (SCB, 2022).

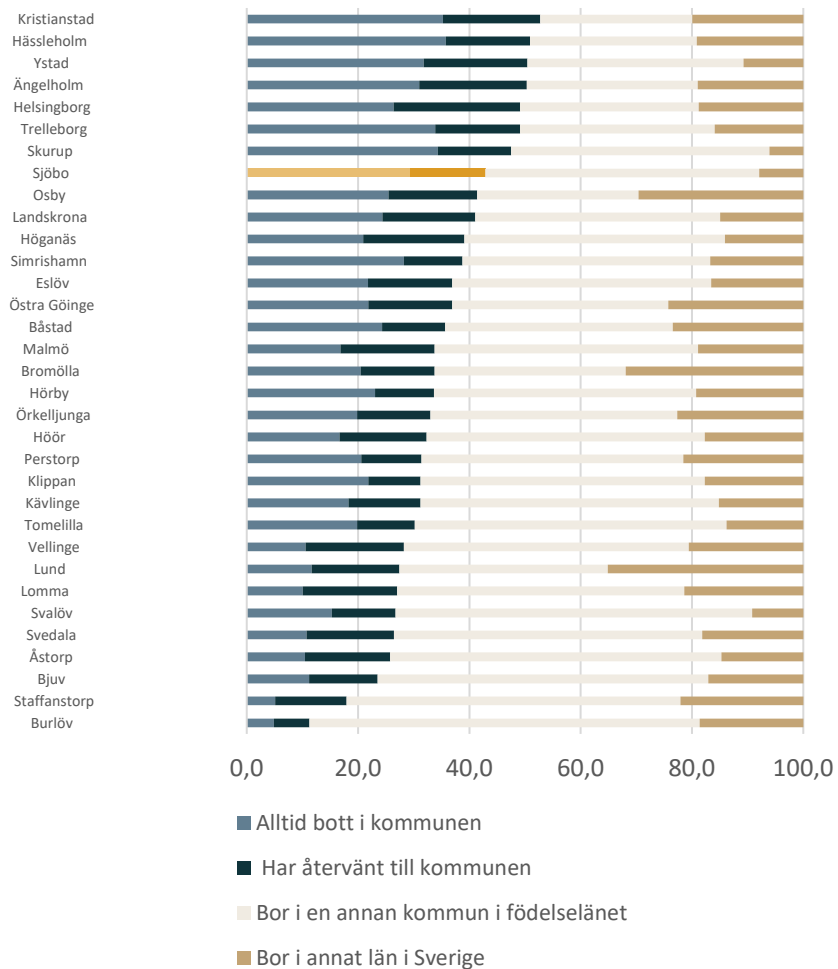
Flyttningsöverskott, olika åldersgrupper, 2016–2021



Figur 8. Flyttningsöverskott bland olika åldersgrupper, 2016–2021 (SCB, 2022).

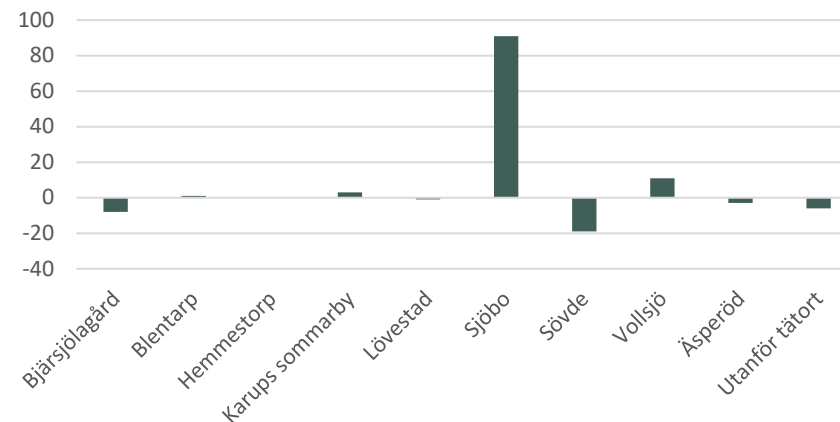


Bostadsplats för födda i kommunen 1970 som bor i Sverige 2020, Skåne läns kommuner



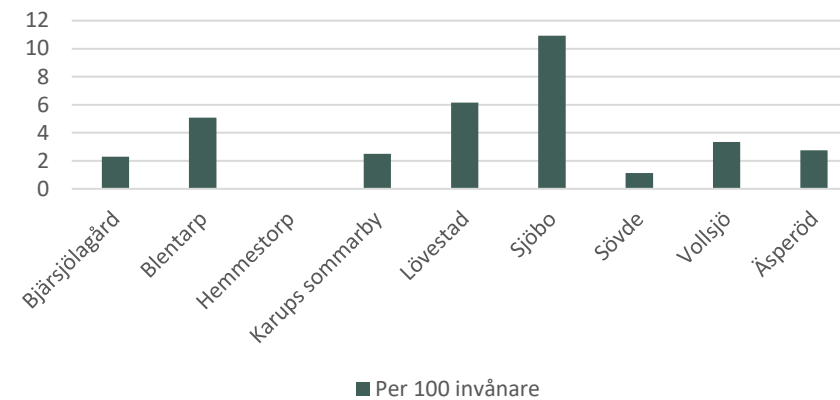
Figur 9. Bostadsplats för födda i kommunen 1970 som bor i Sverige 2020, bland kommunerna i Skåne. Sjöbo kommun i gul färg (SCB, 2021).

Flyttningsnetto i tätorterna, 2021

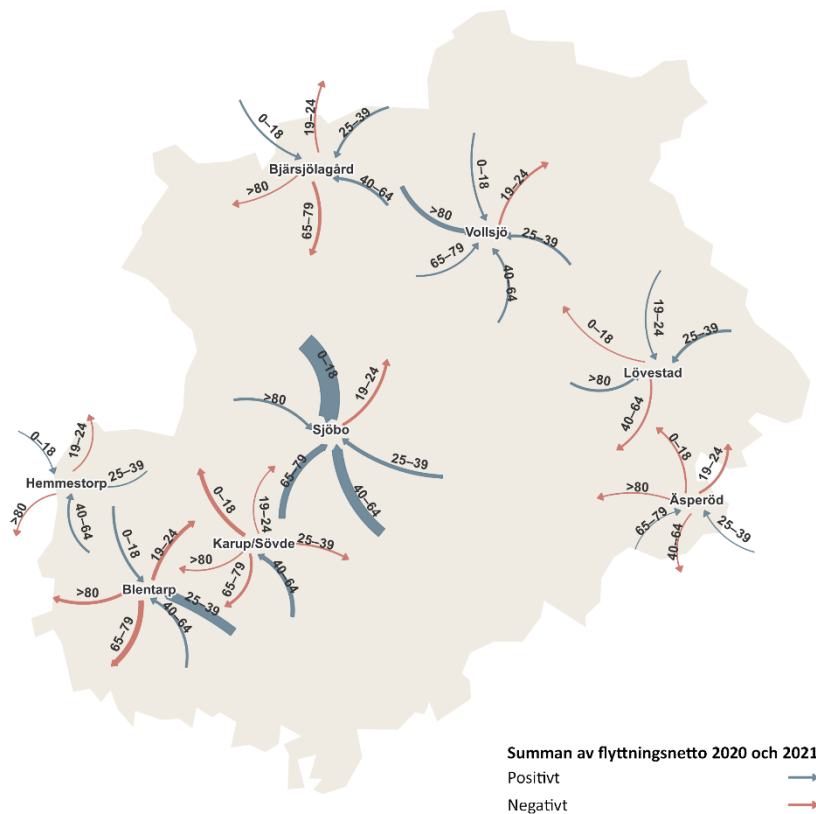


Figur 10. Geografisk fördelning av flyttningsnetto (SCB, 2022).

Antal flyttningar inom tätorten per 100-tal invånare, under 2020 och 2021



Figur 11. Antal flyttningar inom olika tätorter, per 100-tal invånare (SCB, 2022).



Figur 12. Summan av flyttningsnetto för 2020 och 2021 i kommunens tätorter bland olika åldersgrupper, inklusive in- och utvandring. Vad gäller flyttningsnetto till kommunens områden utanför tätort är det mest positivt för åldersgruppen 25–39 år, följt av gruppen 40–64 år och 0–18 år. Flyttningsnettot är negativt för övriga åldersgrupper, framförallt 19–24 år och 65–79 år (SCB, 2022).

## Befolkningsammansättning

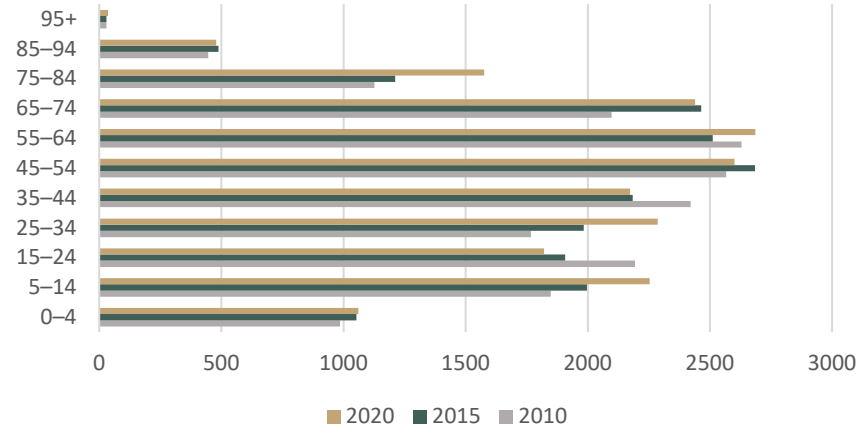
### Åldersfördelning

Medelåldern i Sjöbo kommun är 43,9 år (44,5 för kvinnor och 43,4 för män [SCB, 2022]), det vill säga högre än rikssnittet på 41,6 år. Medelåldern har ökat snabbare i Sjöbo kommun än i riket under de senaste 20 åren (Ekonomifakta, u.å.). Sedan 2010 har antalet invånare i åldern 75 år och äldre ökat, och det är också där den procentuella ökningen är som störst. Antalet invånare i de yngre åldersgrupperna 0–4, 5–14 och 25–34 år har också ökat. De största minskningarna har skett inom grupperna 15–24 och 35–44 år (SCB, 2021).

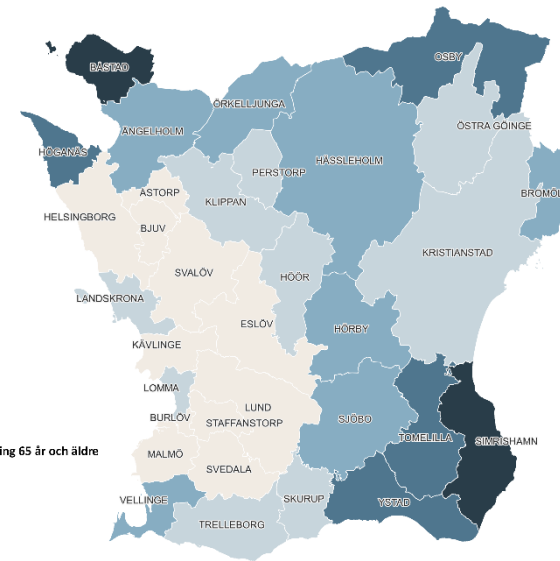
Kategori	Beskrivning
Blandade åldrar	Tätorterna Sjöbo, Vollsjö och Lövestad liknar varandra och kommunens genomsnitt. Även Blentarp liknar dessa orter men har en högre andel barn och unga och en lägre andel äldre. Äsperöd liknar delvis dessa orter, men har en högre andel barn och unga.
En hög andel invånare i medelåldern	Tätorterna Karups Nygård, Hemmestorp (före detta sommarbyar) och Sövde har en låg andel barn och unga och en hög andel invånare i medelåldern, samt en hög andel 65–79-åringar.
En hög andel unga vuxna	Bjärsjölagård har en förhållandevis hög andel unga samt 20–29-åringar. Tätorten har en låg andel äldre.

Tabell 2. Kommunens olika tätorter kan på en översiktlig nivå delas in i tre olika kategorier när det kommer till orternas åldersfördelning (SCB, 2019).

### Befolkning efter ålder, antal, förändring sedan 2010

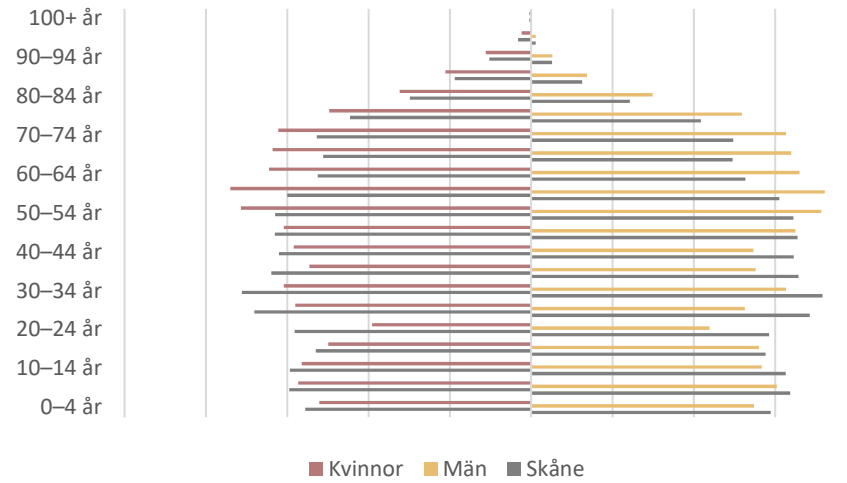


Figur 13. Befolkning efter ålder, antal (SCB, 2021).

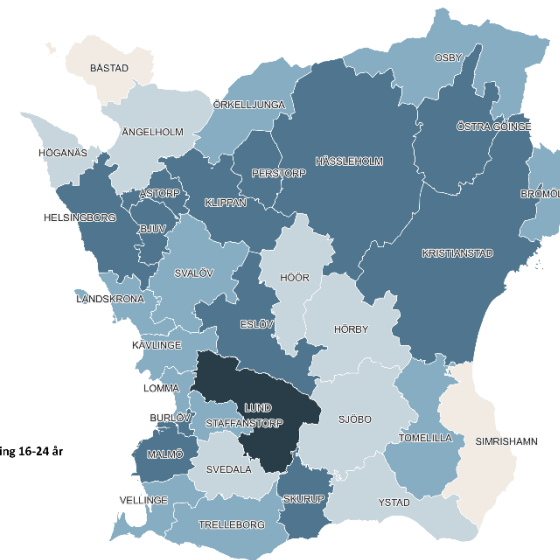


Figur 15. Andel befolkning 65 år och äldre i Skånes kommuner, 2021 (Regionfakta, 2022).

### Befolkning efter ålder, 2020



Figur 14. Befolkning efter ålder, kommunen jämfört med Skåne och riket (SCB, 2021).



Figur 16. Andel befolkning 16-24 år i Skånes kommuner, 2020 (Regionfakta, 2022).

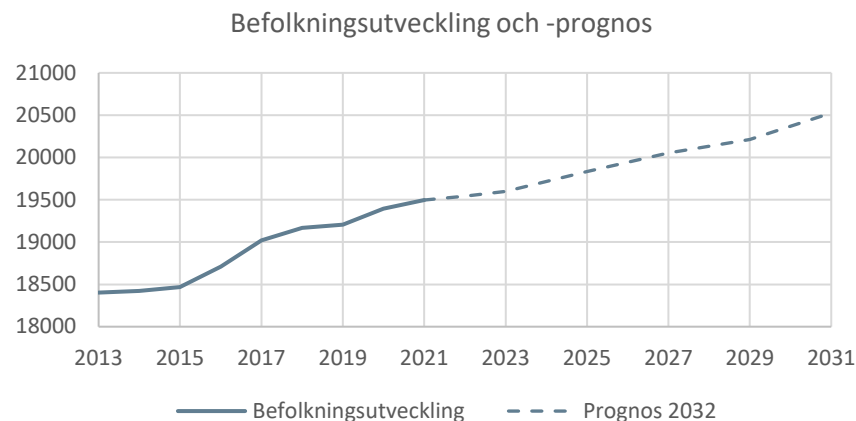
## Befolkningsprognoser

Sedan 2020 finns befolkningsframskrivningar för samtliga av Sveriges kommuner att tillgå hos SCB. Enligt SCB (2022) kommer den totala befolkningen i Sjöbo kommun att öka fram till 2032, till cirka 20 700 invånare, det vill säga med cirka 0,5 procent per år. Den absolut högsta ökningen förväntas ske i åldersgruppen 80 år och äldre, som förväntas öka med drygt 40 procent fram till 2032. Den näst högsta procentuella ökningen förväntas ske i åldersgruppen 19–24 år. Gruppen 25–39 år förväntas minska.

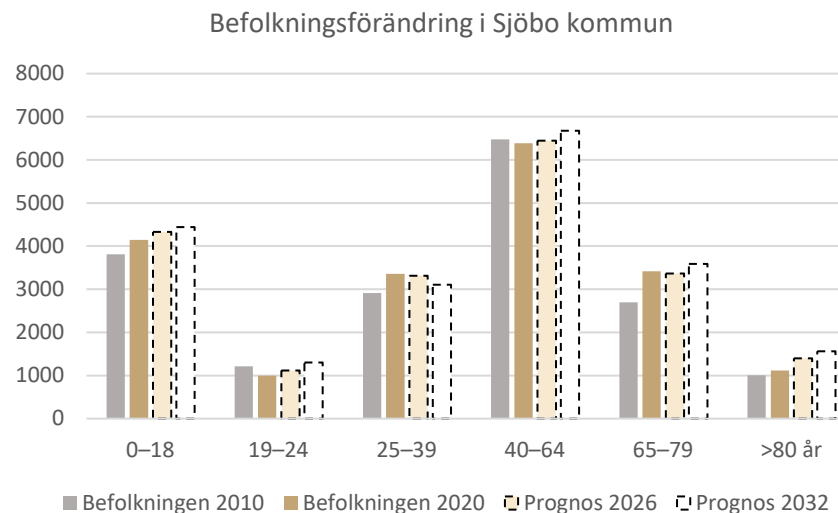
Enligt Region Skånes befolkningsprognos 2021–2030 förväntas befolkningen i regionen öka med 6,9 procent, eller 96 000 invånare till och med 2030. Det är främst i Malmö, Lund och Helsingborg som den stora befolkningsökningen kommer att ske. År 2030 förväntas Sjöbo kommun ha cirka 20 500 invånare. Den högsta procentuella ökningen förväntas ske i åldersgruppen 80 år och äldre, följt av åldersgruppen 20–24 år. De högsta absoluta ökningarna förväntas i åldersgrupperna 80 år och äldre, 40–64 år och 20–24 år. Gruppen 25–39 år förväntas minska.

Enligt Sjöbo kommuns befolkningsprognos förväntas befolkningen växa till 2032, till ungefär 20 700 invånare, det vill säga cirka 0,5 procent per år (KAAB, 2022). De största procentuella ökningarna förväntas ske i de äldre och yngre åldersgrupperna. De åldersgrupper som främst förväntas öka, rent procentuellt, i kommunen som helhet men även i samtliga kommundelar, är 19–24 år och 80 år och äldre. Åldersgruppen 25–39 år förväntas öka i delområde Sjöbo, men minska i alla andra delområden. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på sida 40. Prognosen tar hänsyn till kommunens flyttningar mot andra kommuner och utlandet, men inte till flyttningsmönster inom kommunen. Historiskt sett har det

snarare varit så att åldersgruppen 25–39 har ökat i kommunen, medan gruppen 19–24 år har minskat.



Figur 17. Befolkningsutveckling och -prognos till och med 2031 (SCB, 2022, och KAAB, 2022).



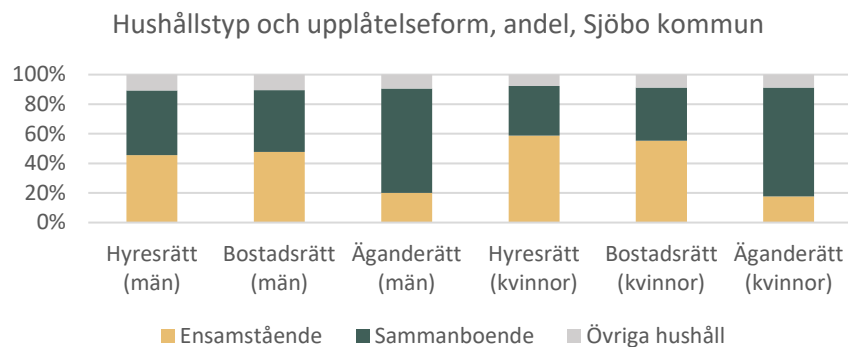
Figur 18. Befolkningsförändring i Sjöbo kommun, samt kommunens prognos för 2026 och 2032 (SCB, 2021, KAAB, 2022).

## Hushållen

Det fanns 8989 hushåll i kommunen 2021, att jämföra med 8907 år 2020 (Kolada, u.å.). Kommunen har en hushållskvot på 2,17 (19 497/8989). År 2020 var hushållskvoten 2,18.

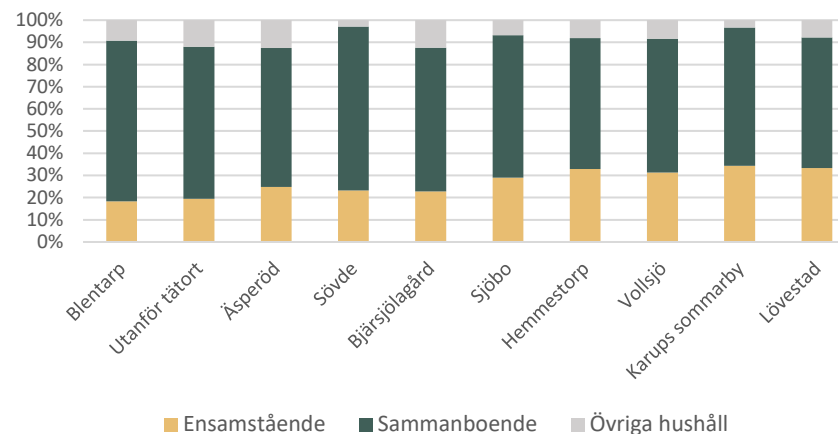
Hushållstyp	Andel av kommunens invånare
Sammanboende med barn 0–24 år	38 procent
Sammanboende utan barn	26
Ensamstående utan barn	17
Ensamstående med barn 0–24 år	7
Övriga hushåll med barn 0–24 år	5
Övriga hushåll utan barn	3
Sammanboende med barn 25 år eller äldre	2
Ensamstående med barn 25 år eller äldre	1

Tabell 3. Fördelning av hushållstyper i kommunen, 2021. Barn kan endast vara folkbokförda på den ena förälderns adress vid boende varaman vecka, vilket gör att andelen boende utan barn i realiteten är något lägre (SCB, 2022).



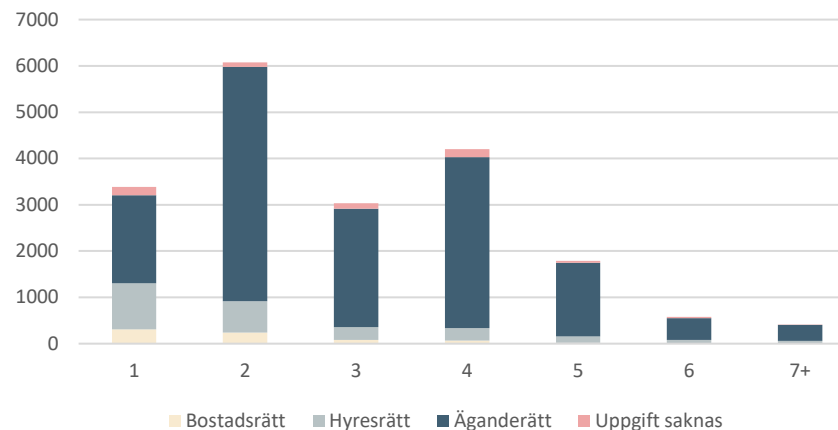
Figur 19. Andel män och kvinnor i olika hushållstyper av totalt antal bosatta män respektive kvinnor i olika upplåtelseformer, 2021. Fler ensamstående kvinnor än män bor i hyres- och bostadsrätt. Även om åldersgruppen 75 + år räknas bort, är det fler kvinnor än män som bor i hyresrätt (SCB, 2022).

## Fördelning av hushållstyp i tätorterna



Figur 20. Geografisk fördelning av hushållstyp, 2021. Av de olika tätorterna i kommunen har Karups Nygård och Lövestad högst andel ensamstående (SCB, 2022).

## Hushållsstorlek och upplåtelseform i kommunen



Figur 21. Hushållsstorlek och upplåtelseform, 2021 (SCB, 2022).

## Arbetsmarknaden

Kommunorganisationen är Sjöbo kommuns största arbetsgivare och sysselsatte 2020 cirka 1200 personer. Teleservice var största privata arbetsgivare samma år (Region Skåne, 2022). Andelen företagare i Sjöbo kommun låg på 10,6 procent 2020, att jämföra med 6,2 procent i riket (Ekonomifakta, u.å.). År 2020 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år till 13,1 för Sjöbo kommun, att jämföra med 11,9 i Skåne och 11,6 i riket. År 2020 hade 8,8 procent (363 personer) av kommunens sysselsatta kvinnor sin huvudsakliga inkomst som företagare. Motsvarande andel för män var 16,9 procent (757 personer). Den sammanvägda andelen för både kvinnor och män var samma år 13 procent (Region Skåne, 2022).

Byggverksamheten var kommunens största bransch 2020 (cirka 1100 anställda), följt av vård och omsorg (cirka 990 anställda), utbildning (cirka 890 anställda), jordbruk, skogsbruk och fiske (cirka 675 anställda), handel (cirka 585 anställda), företagstjänster (cirka 465 anställda), och tillverkning och utvinning (cirka 330 anställda) (Region Skåne, 2022).

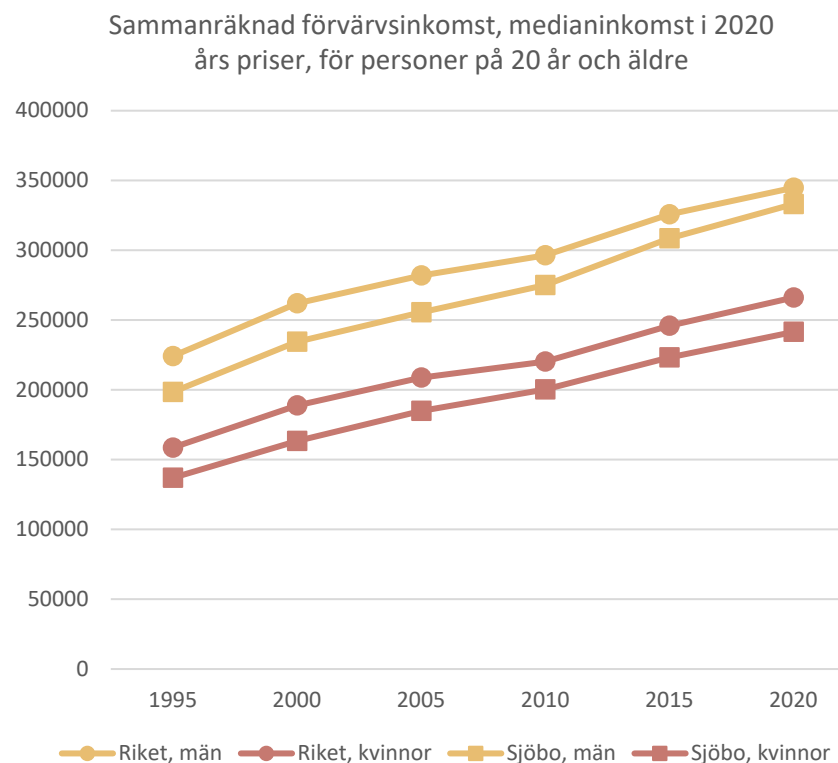
## Inkomst och sysselsättning

År 2020 var den genomsnittliga inkomsten före skatt i Sjöbo kommun för personer i åldern 20–64 år 27 450 kronor, att jämföra med 29 492 kr i riket (SCB, 2022).

”Sysselsättningsstatus” anger om individen klassats som förvärsarbetande eller inte. Normalt avgränsas förvärsarbete efter arbetad tid i november. 81,3 procent av Sjöbos befolkning 20–64 år var sysselsatt 2018 (79 procent av kvinnorna och 83,6 procent av männen) (SCB, 2022). Sysselsättningsgraden i riket låg på 79,5 procent (78,1 procent av kvinnorna och 80,8 procent av männen) (SCB, 2022). Arbetslösheten

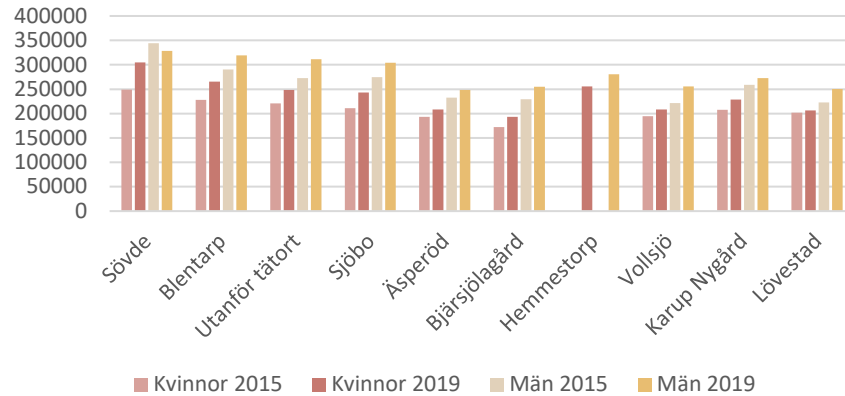
låg 2021 på 6 procent i kommunen, jämfört med 7,9 i riket. Andelen bidragsförsörjda i kommunen var 13,4 procent 2021, att jämföra med 13,9 procent i riket. År 2020 var motsvarande andel för Sjöbo 12,8 (Ekonomifakta, u.å.).

Kvinnor har i snitt lägre disponibel inkomst än män. Fler ensamstående kvinnor än män i kommunen bor i hyresrätt eller bostadsrätt (SCB, 2021).



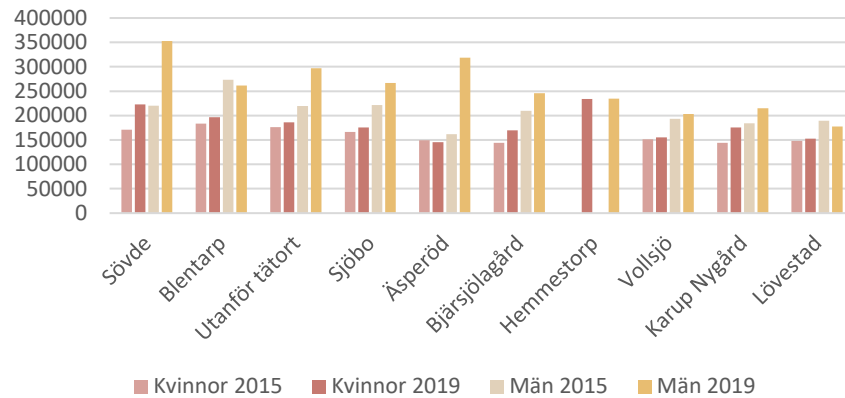
Figur 22. Sammanräknad förvärsinkomst, historisk utveckling (SCB, 2022).

Disponibel inkomst individ, 20–64 år, 2004 års definition (medianvärde)



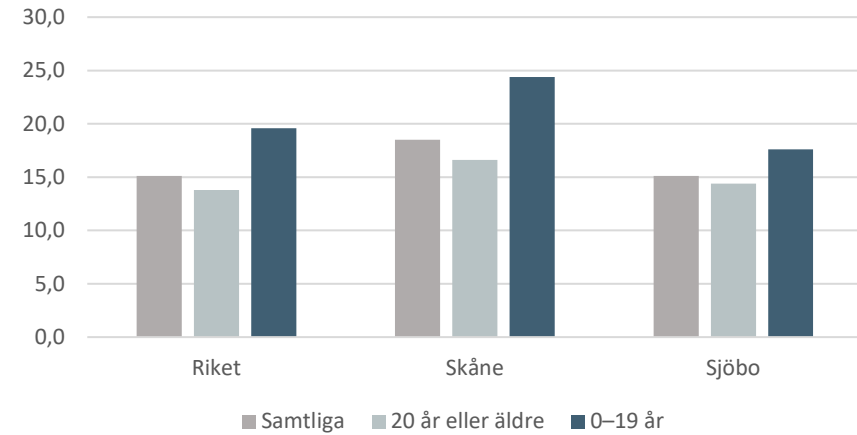
Figur 23. Disponibel inkomst i tätorterna, invånare 20–64 år. Data för Hemmestorp saknas för 2015 eftersom området nyligen har klassificerats som en tätort (SCB, 2021).

Disponibel inkomst individ, 65 år eller äldre, 2004 års definition (medianvärde)



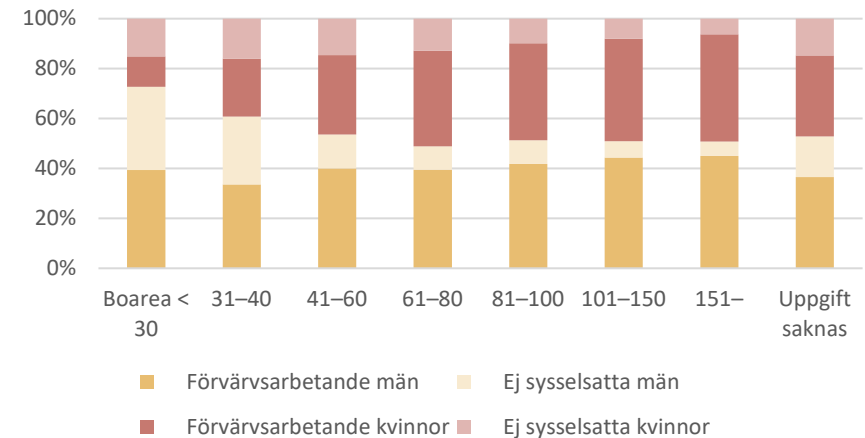
Figur 24. Disponibel inkomst i tätorterna, invånare 65 år eller äldre. Data för Hemmestorp saknas för 2015 eftersom området nyligen klassificerats som en tätort (SCB, 2021).

Andel med låg ekonomisk standard, 2019

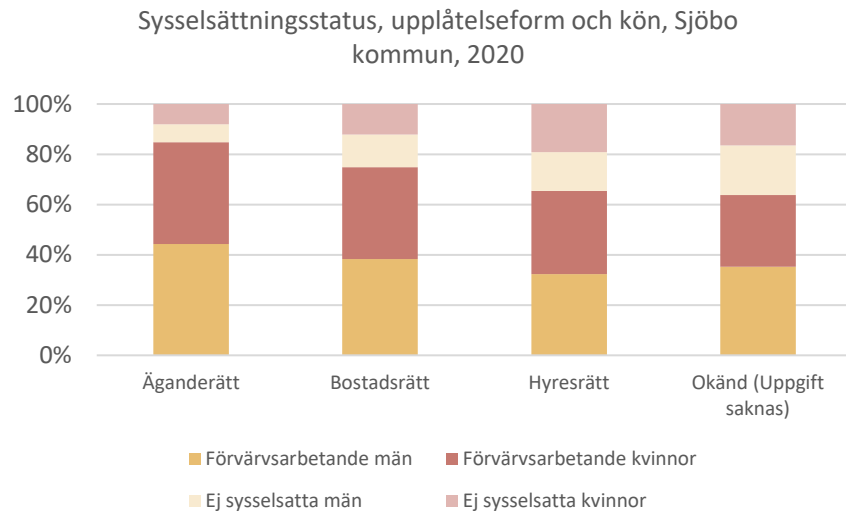


Figur 25. Andel med låg ekonomisk standard (SCB, 2021).

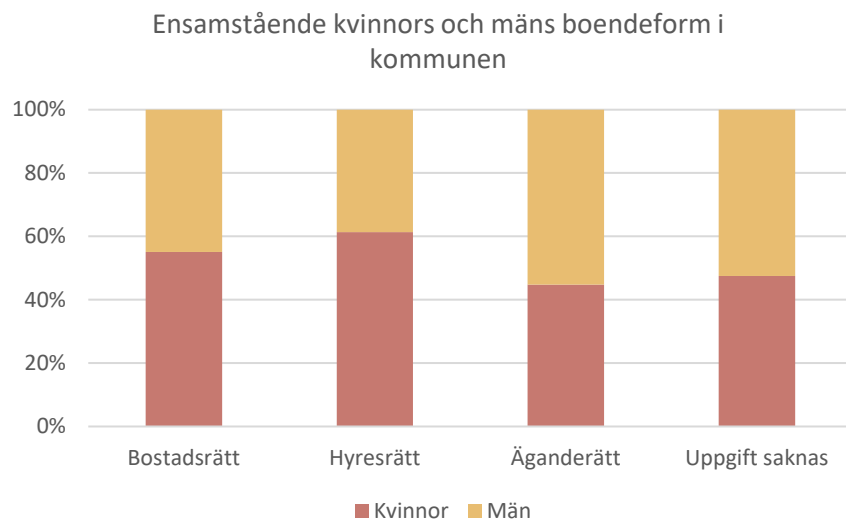
Bostadsarea och sysselsättningsstatus, 2020



Figur 26. Bostadsarea och sysselsättningsstatus (SCB, 2022).



Figur 27. Sysselsättningsstatus, upplåtelseform och kön (SCB, 2022).



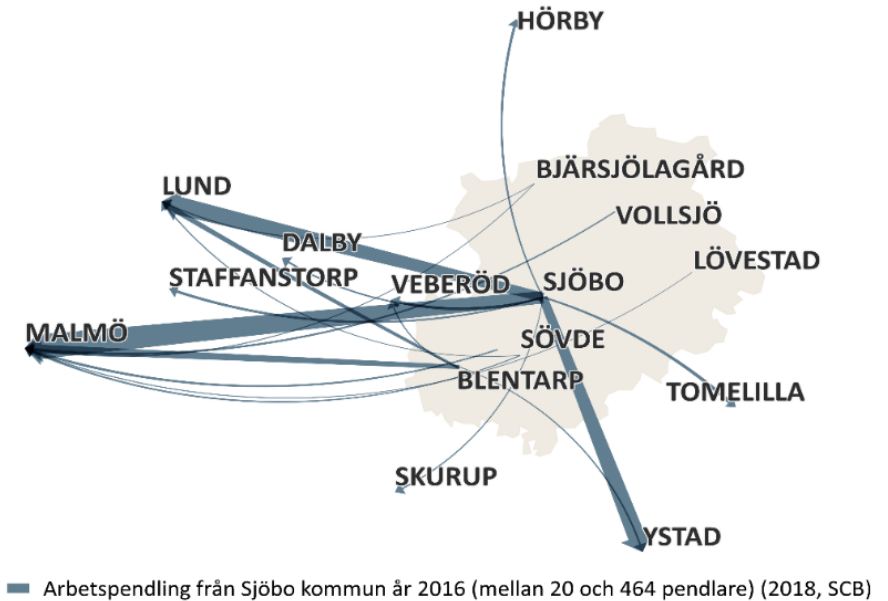
Figur 28. Ensamstående kvinnors och mäns boendeform, 2021 (SCB, 2022).

## Pendling

Sjöbo kommun har en starkare utpendling än inpendling, huvudsakligen mot Lund, Malmö och Ystad, se tabell 4 och figur 29.

Kommun	Pendling från Sjöbo 2020 (antal förv.)	Skillnad 2000–2020	Pendling till Sjöbo 2020 (antal förv.)	Skillnad 2000–2020
Lund	1338	+41,4 procent	265	+36,6 procent
Malmö	1226	+43,4	214	+ 181,6
Ystad	668	+89,2	459	+56,1
Tomelilla	339	+64,5	321	+31,0

Tabell 4. In- och utpendling från kommunen (antal förvärvsarbetande) (Region Skåne, 2022).



Figur 29. Karta som visar kommunens huvudsakliga utpendlingsmönster (SCB, 2018).



## Utbildning

Av befolkningen i Sjöbo kommun i åldern 20–64 år hade 13,4 procent högst en grundskoleutbildning 2020. 56 procent hade högst en utbildning på gymnasienivå, 12,9 procent hade högst en kort högskoleutbildning på mindre än tre år medan 14,8 procent hade en lång högskoleutbildning och 0,5 procent hade en forskarutbildning. Andelen befolkning med eftergymnasial utbildning, framförallt tre år och längre, är betydligt lägre i Sjöbo kommun än i Skåne och riket. Det gäller både kvinnor och män, dock är andelen kvinnor i kommunen med minst tre års eftergymnasial utbildning mer än dubbelt så hög som andelen män. Det är en trend som kan ses i hela riket, om än inte i fullt lika hög utsträckning som i Sjöbo. En drivkraft bakom detta är att många traditionellt kvinnodominerade yrken inom offentlig sektor numera kräver en akademisk utbildning (Region Skåne, 2022).

## Kommunikationer

Att arbeta för en utvecklad kollektivtrafik med fler och tätare turer är en nyckelfråga för att hela Sjöbo ska leva, vilket också anges i kommunens översiktsplan.

Kollektivtrafiktillgång är en faktor som ofta har stark påverkan när det kommer till var människor väljer att bosätta sig. Det kan ta emot att vara helt och hållet bilberoende, framförallt för familjer med äldre barn. Det är också en socioekonomisk fråga. Mindre socioekonomiskt starka grupper har mer sällan tillgång till bil, och framför allt inte till två bilar per hushåll. Frågan är även viktig för hållbar utveckling ur miljö- och markanvändningssynpunkt. Kvinnor pendlar med kollektivtrafik i högre utsträckning än män, vilket innebär en ökad sårbarhet mot förändringar i kollektivtrafikutbudet.

Det starkaste kollektivtrafikstråket i kommunen går längsmed väg 11, förbi Sjöbo tätort. Nämnvärt är att Region Skåne planerar för en utveckling av SkåneExpress-bussarna längsmed denna väg, tillsammans med Trafikverket och Sjöbo kommun. Kollektivtrafikutbudet i övriga kommundelar är däremot relativt svagt, framför allt i kommundelarna Vollsjö och Lövestad, mycket på grund av att områdena inte är lokaliserade längsmed ett starkt kollektivtrafikstråk.

## Trendspaning: Kransbygden växer

Ett resultat av kommunorganisationens gemensamma omvärldsanalys 2021 var noteringen av en trend som man valde att kalla för ”Kransbygden växer” (Sveriges kommuner och landsting, 2021). Trendspaningen bygger på följande uppgifter:

- Sverige urbaniseras, men främst på regional nivå, där storstadsregionerna växer kraftigt.
- Det är lätt att tro att storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö växer på grund av inrikes flyttningsnetto, men så är inte fallet. Storstäderna har de senaste åren ett negativt inrikes flyttningsnetto och växer på grund av högt födelsenetto och invandring.
- De kommuner som växer på grund av inrikes flyttningsnetto är i själva verket i första hand kranskommuner till storstäder, som har pendlingsmässig uppkoppling. Kransbygden består av kort- och långpendling.
- Det här betyder att småorter tappar gentemot den närmaste staden. Med det kan ökande skillnader för de boende inom kommunen följa.

# Bostadsmarknad och bostadsbyggande

## Befintligt bostadsbestånd

### Hög andel äganderätter och småhus

Inflyttningen till kommunen sker huvudsakligen till befintliga bostäder. I rapporten ”Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020” (Länsstyrelsen Skåne) jämförs bostadsbeståndet i kommuner i olika kommungrupper. Sjöbo tillhör tillsammans med 12 andra kommuner kommungruppen ”Pendlingskommun nära större stad”. Rapporten beskriver att det samlade bostadsbeståndet i gruppen består av en hög andel äganderätter och en låg andel bostads- och hyresrätter, jämfört med genomsnittet för Skåne. I Skåne är det bara Vellinge kommun som i högre utsträckning än Sjöbo uppvisar det mönstret.

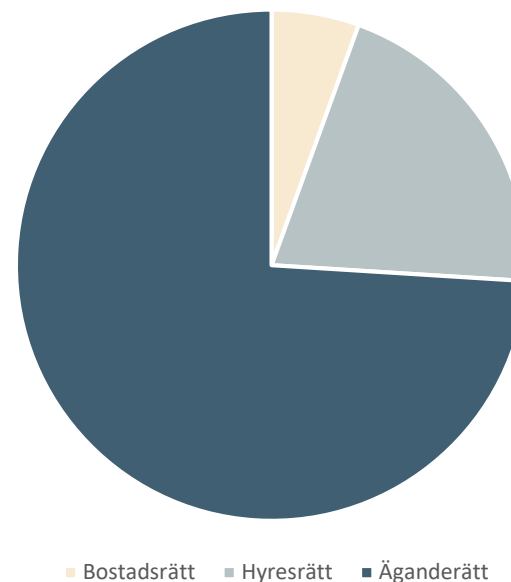
År 2020 fanns det totalt 8 990 bostäder i Sjöbo kommun. Av dessa stod äganderätter för 73,7 procent av beståndet, följt av hyresrätter (20,4 procent) och bostadsrätter (5,8 procent) (Region Skåne, 2022). Sjöbos antal bostäder med hyresrätter per 1000 invånare tillhörde 2021 rikets och Skånes lägsta, likaså vad gäller antal bostadsrätter. Sjöbo kommun har generellt ett lågt antal bostäder per 1000 invånare jämfört med riket. Antalet är dock mycket likt genomsnittet för Skånes kommuner (Kolada, u.å.). Kommunen har generellt en högre andel bostäder med en bostadsarea på över 100 kvm, än Skånes och rikets genomsnitt (Region Skåne, 2022).

Av kommunens totala befolkning bor 44 procent i Sjöbo tätort. Av dessa bor cirka 72 procent i småhus, 20 procent i flerbostadshus och 3 procent i övriga bostadstyper. Uppgift saknas om cirka 4 procent. 88 procent av de av kommunens invånare som bor i flerbostadshus bor inne i Sjöbo tätort (SCB, 2022). Totalt sett bor cirka 85 procent av kommunens invånare i småhus, 10 procent i flerbostadshus, och 2

procent i övriga bostadstyper. Uppgift saknas om cirka 3 procent. Av de som bor i flerbostadshus bor 27 procent i bostadsrätt och 73 procent i hyresrätt. Cirka 375 av kommunens invånare bor i specialbostad/övriga hus, varav majoriteten i hyresrätt (SCB, 2022).

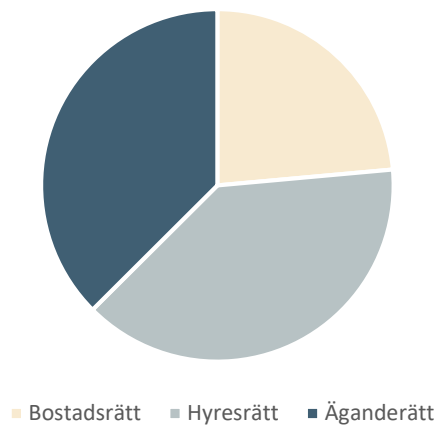
År 2020 låg Nöjd Region-index för bostäder i kommunen på 59, vilket tillhör rikets och Skånes högsta. Indexet utgår bland annat från frågorna ”Hur ser du på möjligheterna att hitta bra boende?” och ”Hur ser du på utbudet av olika boendeformer?” (Kolada, u.å.).

Fördelning av upplåtelseform i kommunens bostadsbestånd

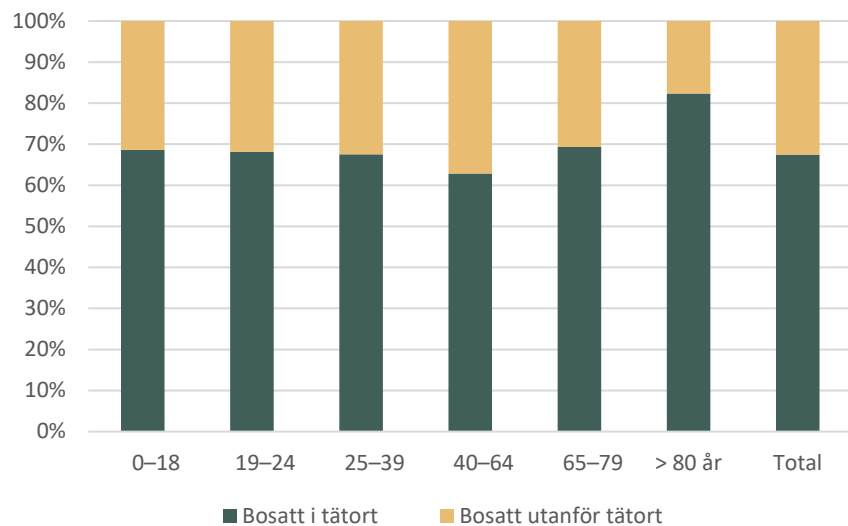


Figur 30. Fördelning av upplåtelseform i kommunens befintliga bostadsbestånd, 2021 (SCB, 2022).

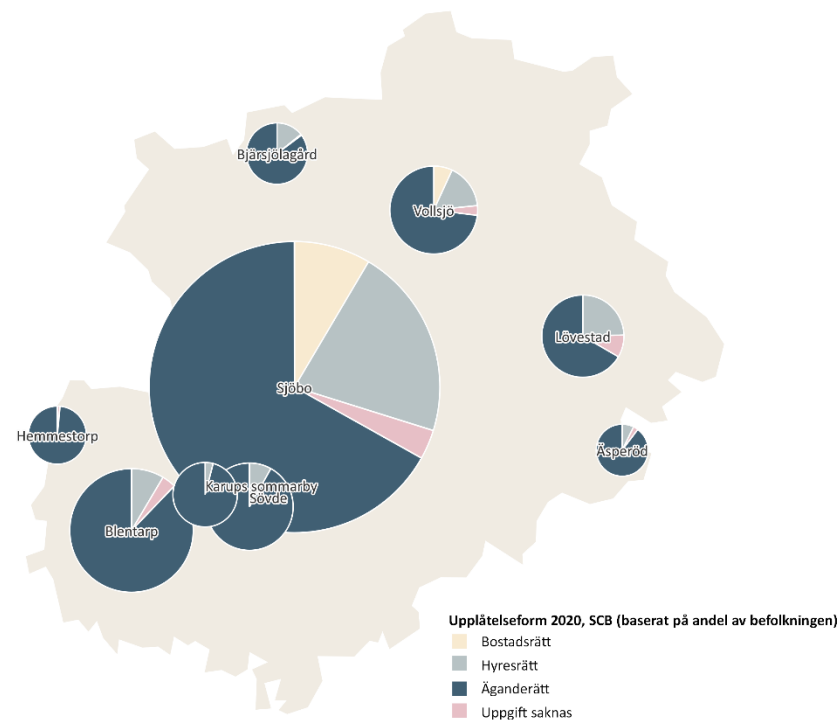
Fördelning av upplåtelseform i Skånes bostadsbestånd



Figur 31. Fördelning av upplåtelseform i Skånes befintliga bostadsbestånd, 2021 (SCB, 2022).



Figur 32. Andel bosatta inom och utanför tätort bland olika åldersgrupper, 2021 (SCB, 2022).



Figur 33. Fördelning av upplåtelseform i olika tätorter, 2020 (SCB, 2021).

### Skillnader mellan tätorterna

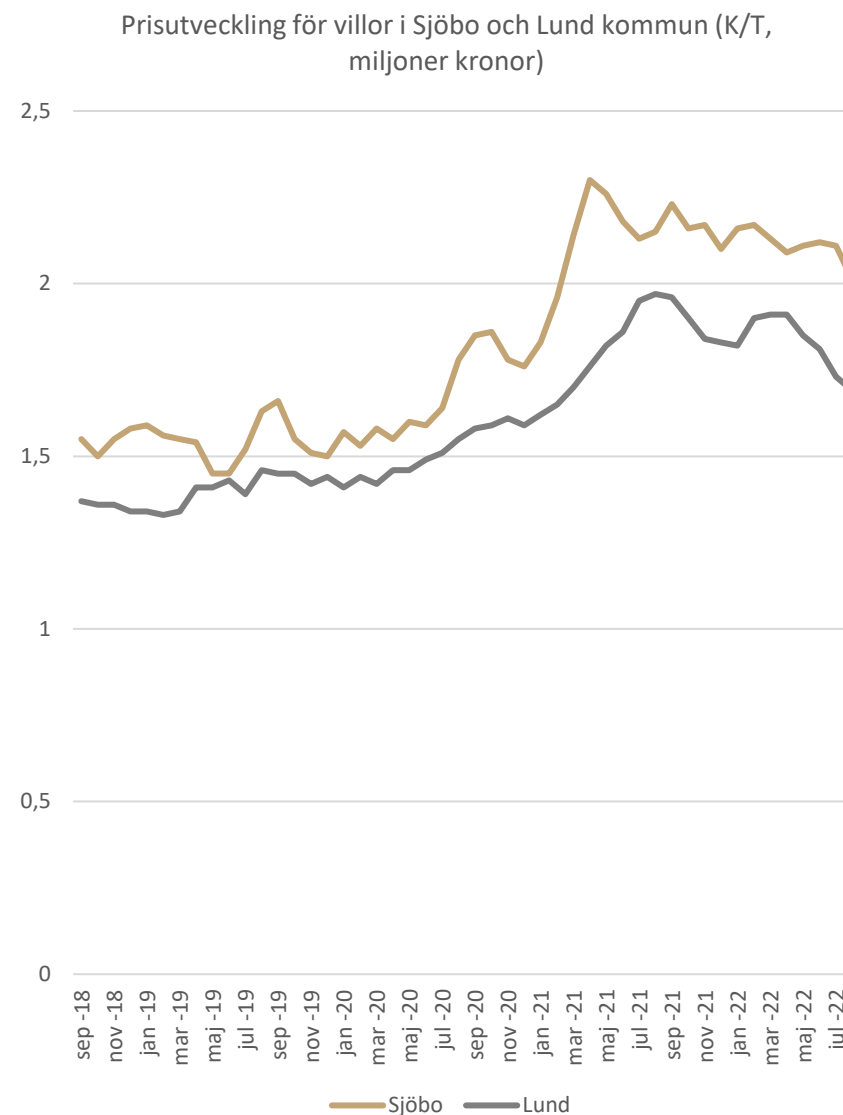
Sammansättningen av bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan kommunens olika tätorter. Tätorterna i kommunens sydvästra delar har generellt ett mer homogent bostadsbestånd än exempelvis Sjöbo tätort, Vollsjö och Lövestad. Bostäderna i de sydvästra delarna har också en högre genomsnittlig bostadsarea. Figur 33 utgår ifrån vilken andel invånare som bor i olika upplåtelseformer, snarare än det faktiska bostadsbeståndet.

## Priser och prisutveckling

Enligt Svensk mäklarstatistik är genomsnittspriset per kvadratmeter på bostadsrätter i Sjöbo kommun som såldes mellan augusti 2021 och augusti 2022 (46 stycken) 12 775 kronor. Mellan maj och augusti 2021 är genomsnittspriset något lägre, 12 771 kronor (totalt tio sålda bostadsrätter). Enligt Kolada (u.å.) har priset per kvadratmeter ökat under perioden 2018–2021, från cirka 8400 kronor till cirka 13 600 kronor. Den procentuella ökningen överträffar den genomsnittliga ökningen som har ägt rum i Skånes kommuner (ovägt medel). År 2021 var priset per kvadratmeter i Sjöbo det elfte lägsta i Skåne.

Genomsnittspriset per kvadratmeter för sålda villor i Sjöbo kommun var mellan augusti 2021 och augusti 2022 (totalt 251 sålda villor) 21 604 kronor, vilket innebär ett medelpris på 2 333 000 kronor per villa. Mellan maj och augusti 2022 var genomsnittspriset något högre, 23 357 per kvadratmeter (totalt 62 sålda villor). Enligt Kolada (u.å.) har priset per kvadratmeter ökat under perioden 2018–2021, från cirka 14 300 kronor till cirka 20 800 kronor. Den procentuella ökningen överträffar den genomsnittliga ökningen som har ägt rum i Skånes kommuner, men priset per kvadratmeter i Sjöbo ligger fortfarande under Skånes genomsnitt.

Priserna för villor har ökat i något högre utsträckning i Sjöbo kommun sedan 2018, än i Lunds kommun under samma period (Svensk mäklarstatistik, 2022).



Figur 34. Prisutveckling för villor. Köpeskillingskoefficienten (K/T) är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlätna fastigheterna. (Svensk mäklarstatistik, 2022).

## Nybyggnation

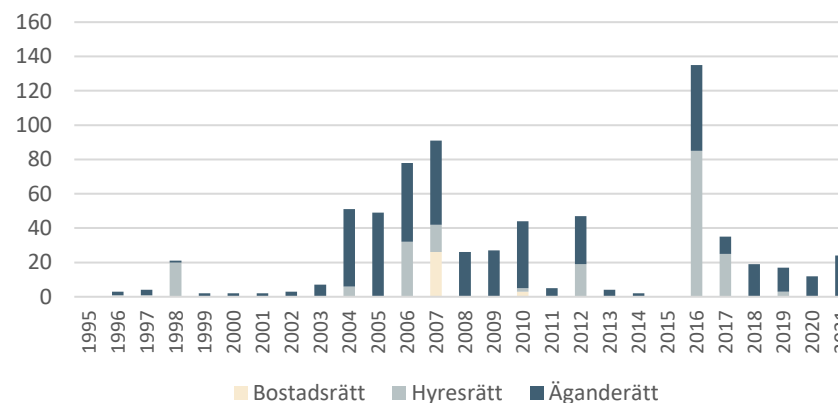
2021 färdigställdes 24 bostäder i Sjöbo kommun. I genomsnitt har cirka 30 bostäder färdigställts årligen under den senaste tolv-årsperioden. Av dessa var cirka 60 procent äganderätter, 39 procent hyresrätter och 1 procent bostadsrätter. Mellan 2000 och 2010 var en stor andel av de lägenheter som byggdes äganderätter.

Generellt produceras mycket få bostadsrätter i Sjöbo kommun, och de som har producerats sedan 1991 återfinns endast inom hustypen småhus. Dessa byggdes under 2007 och 2010 (SCB, 2022).

Jämfört med Skåne som helhet har Sjöbo kommun ett lågt antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus under perioden 2014–2018 i relation till kommunens befolkning 2013 (Länsstyrelsen Skåne, 2020). Antalet liknar det för de flesta kommuner i norra och mellersta Skåne. Av nybyggda bostäder sedan 2011 har majoriteten tillkommit inom Sjöbo tätort. Enligt Länsstyrelsen Skåne (2020) kommer en mycket hög andel av de som flyttar till nyproduktion i Sjöbo kommun från den egna kommunen. I Skåne är det bara Hörby, Östra Göinge, Perstorp, Örkelljunga och Klippan som har liknande siffror.

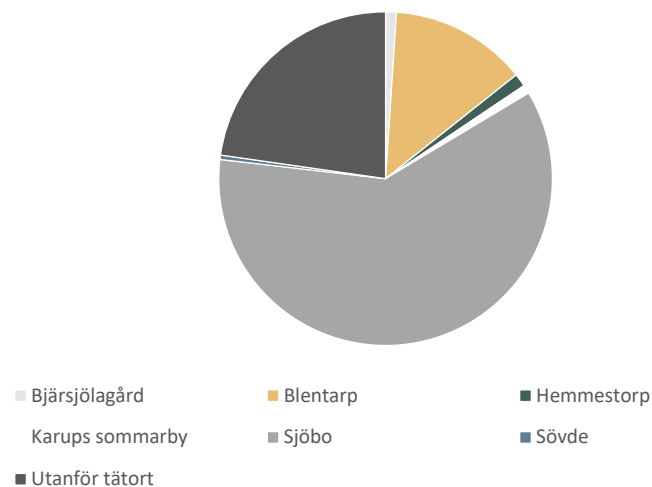
2021 hade kommunen 4,1 permanenta bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren, per 1000 invånare. Antalet är lågt jämfört med många andra kommuner i riket (Kolada, u.å.).

Byggår och upplåtelseform, Sjöbo kommun

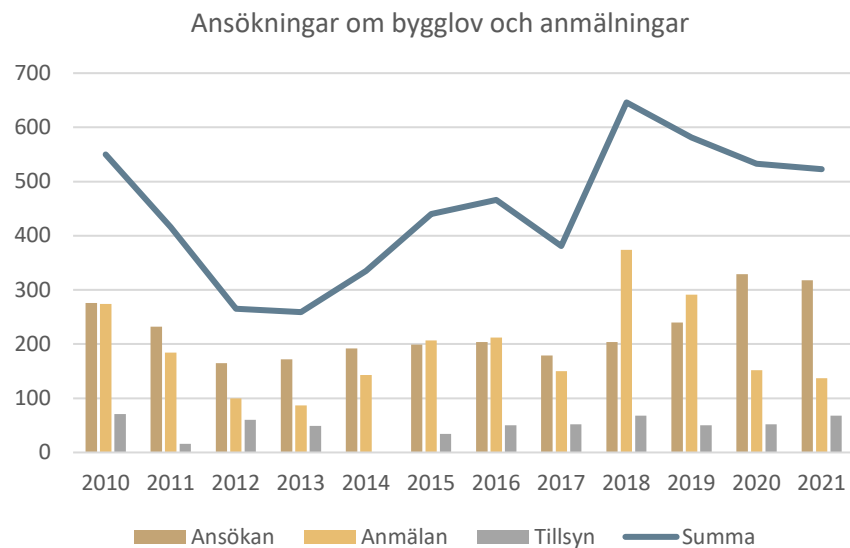


Figur 35. Byggår av bostäder med olika upplåtelseformer (SCB, 2022).

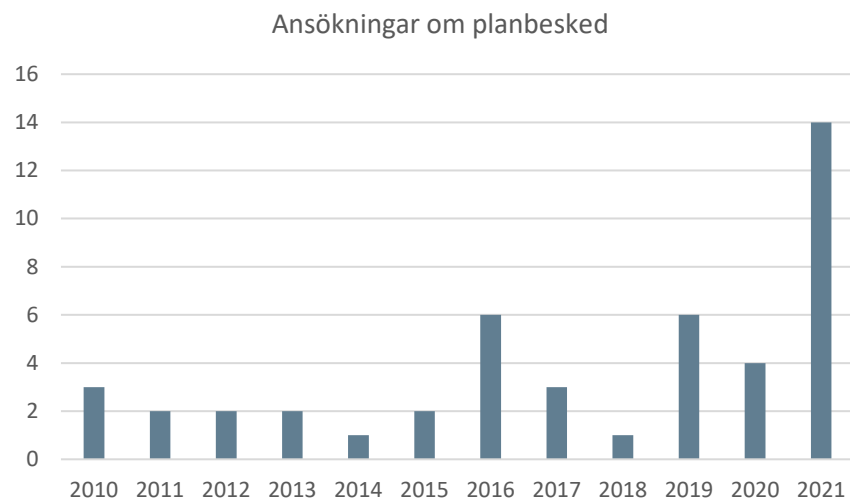
Geografisk fördelning av bostäder byggda 2011-2020



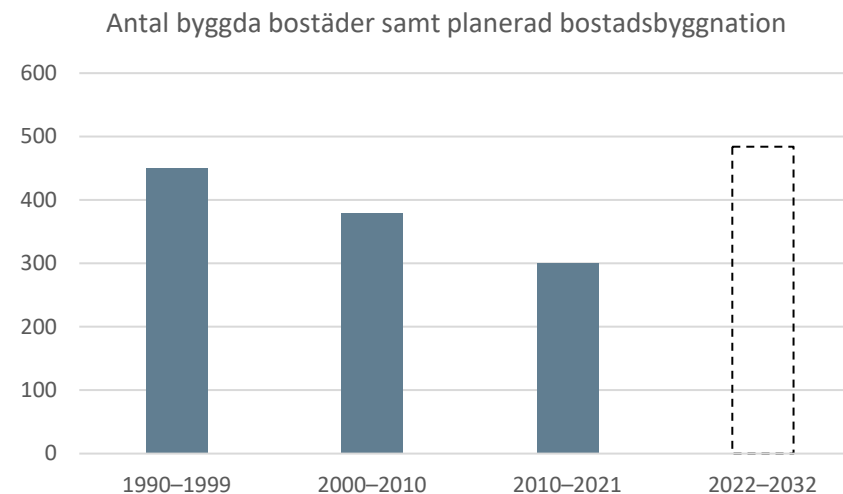
Figur 36. Geografisk fördelning av bostäder byggda mellan 2011 och 2020 (baserat på antal invånare som bor i bostäderna) (SCB, 2021).



Figur 37. Ansökningar om bygglov och anmälningar (Sjöbo kommun, 2022).



Figur 38. Inkomna ansökningar om planbesked (Sjöbo kommun, 2022).



Figur 39. Antal byggda bostäder mellan 1990 och 2020 samt planerad bostadsbyggnation 2020–2032. Majoriteten av de planerade bostäderna finns i området Bränneriet i Sjöbo tätort (Region Skåne, 2022, och Sjöbo kommun, 2022).

### Planerad bostadsbyggnation 2022–2032

Diagrammet visar den totala planerade bostadsbyggnationen i Sjöbo kommun fram till 2032 (Sjöbo kommun, 2021), totalt cirka 485 bostäder. Majoriteten av bostäderna planeras i Sjöbo tätort, och ett mindre antal i Hemmestorp. Området Bränneriet i centrala Sjöbo står för en stor del av bostäderna. Under 2021 inkom ett högt antal ansökningar om planbesked jämfört med föregående tioårs-period. Det fanns då en tro på att kommande bostadsbyggnation skulle bli ungefär dubbelt så hög under 2022–2032 jämfört med föregående år. Beräkningen från 2022 är dock kraftigt nedräknad jämfört med 2021, på grund av den stundande lågkonjunkturen.

Den ekonomiska kalkylen för hyreslägenheter är svår att få ihop på grund av ökande byggkostnader och kostnadsökningar för drift och finansiering. Detta har gjort att AB Sjöbohem tvingats skjuta fram sina planer på nya bostäder.

Kommunen står trots detta inför ett högre bostadsbyggande 2022–2032 jämfört med föregående tioårs-period, trots att befolkningsökningen inte spås bli högre fram till 2032 än den har varit under de senaste 20 åren. En förklaring kan vara att ökningen hittills till stor del har klarats av tack vare en övergång från fritidshusbebyggelse till permanentboende i kommunens sommarbyar. Cirka 18 procent av kommunens bostads-/fritidshusbestånd ligger i sommarbyar (Hemmestorp, Karups Nygård, Sövde sommarby, Svansjö och Sjöbo sommarby, samt detaljplanerna i Råsåkra och Ramnakullen).

### Rivningar och ändrad användning

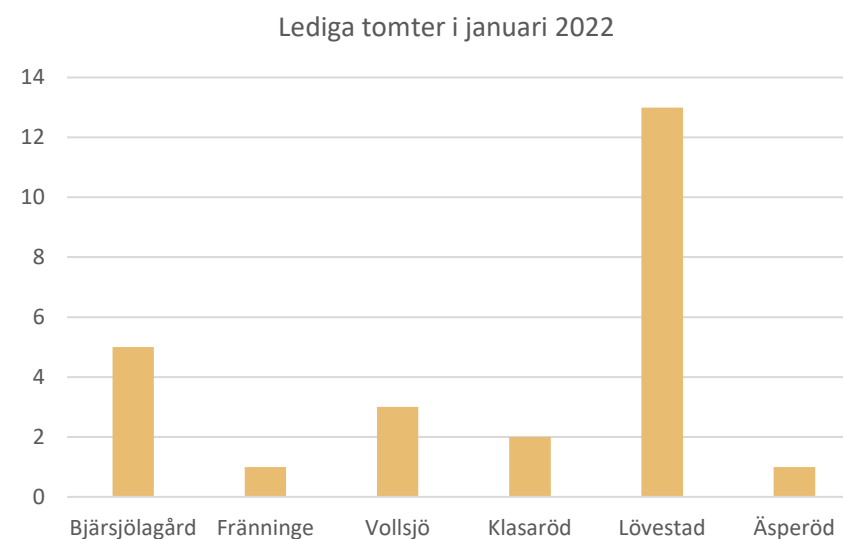
Under perioden 2017–2018 inkom sex ansökningar om rivning av bostadshus i kommunen, varav samtliga beviljades. Rivningarna avsåg enbostadshus, alla utom en lokaliserade utanför detaljplanelagt område. Under 2019–2020 inkom åtta rivningsansökningar, varav sju beviljades och en återkallades. Samtliga ansökningar berörde fastigheter inom tätortsområde, i Sjöbo, Hemmestorp, Lövestad, och Äsperöd.

Under perioden 2019–2020 inkom åtta ansökningar om ändrad användning i kommunen. Samtliga ansökningar avser bostad som ny användning, i ett fall i form av LSS-boende. Tidigare användningar inkluderar skola, affär, garage, lokal, verksamhet, stall och industri. Fastigheterna är lokaliserade i centrala Sjöbo, men även i Fränninge, Vollsjö, Näsby, utanför Brandstad och utanför Björka. Sex av ansökningarna har beviljats och två avvaktar beslut.

### Lediga tomter

Under de senaste fem åren har kommunen i snitt sålt 20 tomter per år. Under 2021 såldes 24 tomter, under 2020 21 tomter och under 2019 sex tomter. Figur 41 visar kommunens lediga tomter i januari 2022 och placering av dessa. Alla dessa har varit till salu under en längre period.

I en liten kommun som Sjöbo kan det bli så att den utveckling som sker i omvärlden i relativt hög utsträckning påverkar den lokala utvecklingen. Ett tydligt exempel är ändrade flyttningsmönster och preferenser hos befolkningen i regionen, samt Sverige i stort, i samband med Corona-pandemin. Sjöbo kommun upplevde då en stark åtgång av lediga tomter. Men den viktigaste faktorn för kommunens bostadsbyggnation är naturligtvis förändringar i företagens och invånarnas ekonomiska förutsättningar. En lågkonjunktur kan antas medföra ett minskat bostadsbyggande.



Figur 40. Geografisk fördelning av lediga tomter (Sjöbo kommun, 2021).

## Bostadsbehov

### Hur bor olika åldersgrupper?

För att kunna svara på frågan om vilken typ av bostäder som behöver produceras i kommunen för att möta den prognostiserade ökningen inom olika åldersgrupper behövs underlag som visar hur de olika åldersgrupperna bor i nuläget. Siffrorna för antal personer per hushåll innehåller en viss felmarginal och bör egentligen räknas upp lite grann (referenspunkt: 2,16 mot 2,18 samma år för kommunen i stort). Informationen kommer från SCB (2020) och avser året 2019 om inget annat anges.

### Beräkningar

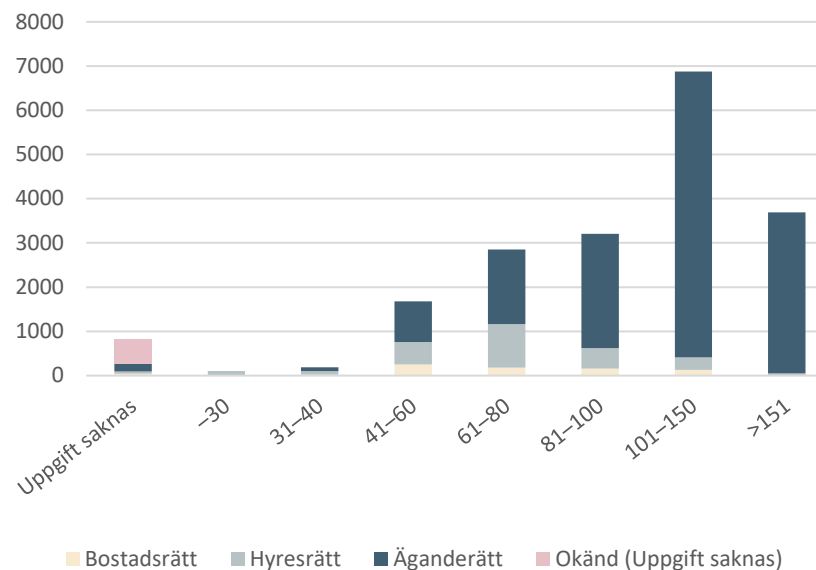
Genomsnittlig hushållsstorlek:

Totalt antal personer/((en person per hushåll/1) + (två personer per hushåll/2) + (tre personer per hushåll/3) + (fyra personer per hushåll/4) + (fem personer per hushåll/5) + (sex personer per hushåll/6) + (> sju personer per hushåll/7)).

Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:

Totalt antal personer/((en person per hushåll/1 + (två personer per hushåll med noll barn < 18 år/2) + (två personer per hushåll med ett barn < 18 år) + (tre personer per hushåll med noll barn < 18 år/3) + (tre personer per hushåll med ett barn < 18 år/2) + (tre personer per hushåll med två barn < 18 år) + (samma princip för sex personer per hushåll) + (samma princip för > sju personer per hushåll)).

### Kommuntotal



Figur 41. Bostadsarea och upplåtelseform, alla kommuninvånare, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 1181 personer.

**Varav 2021–2026:** 469.

**Varav 2026–2032:** 712.

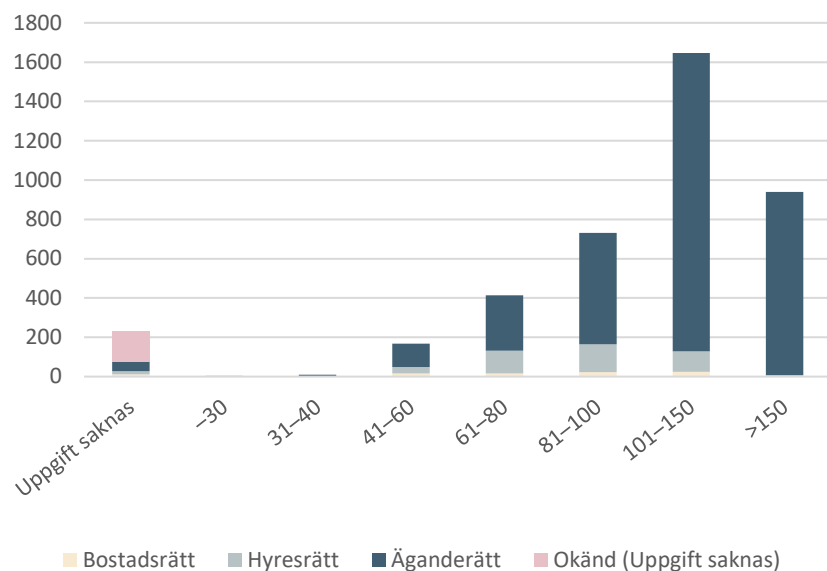
**Genomsnittlig hushållsstorlek:** 2,18.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 43 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 13 och 4 procent.



### Åldersgruppen 0–18 år



Figur 42. Bostadsarea och upplåtelseform, 0–18 år, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 289 personer.

**Varav 2021–2026:** 180.

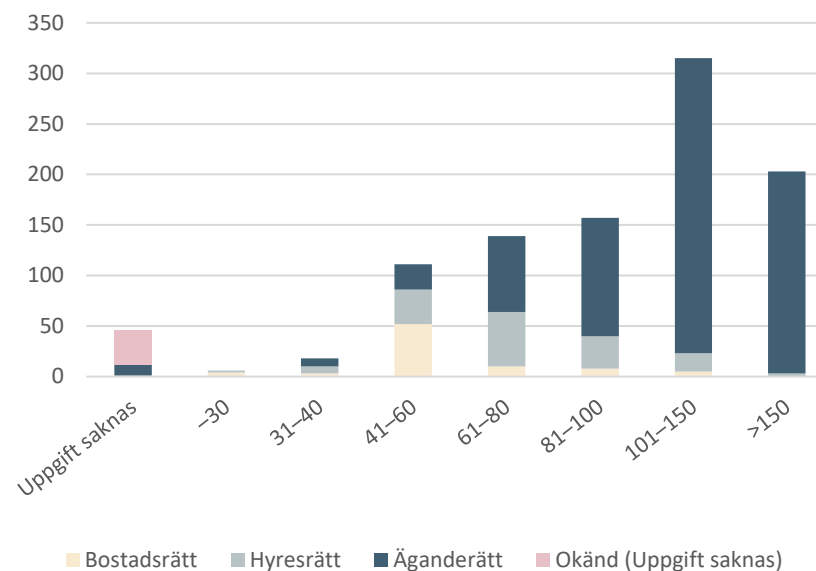
**Varav 2026–2032:** 109.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** 3,89 personer.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 33 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 10 och 2 procent.

### Åldersgruppen 19–24 år



Figur 43. Bostadsarea och upplåtelseform, 19–24 år, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 278 personer.

**Varav 2021–2026:** 92.

**Varav 2026–2032:** 186.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** 2,44 personer.

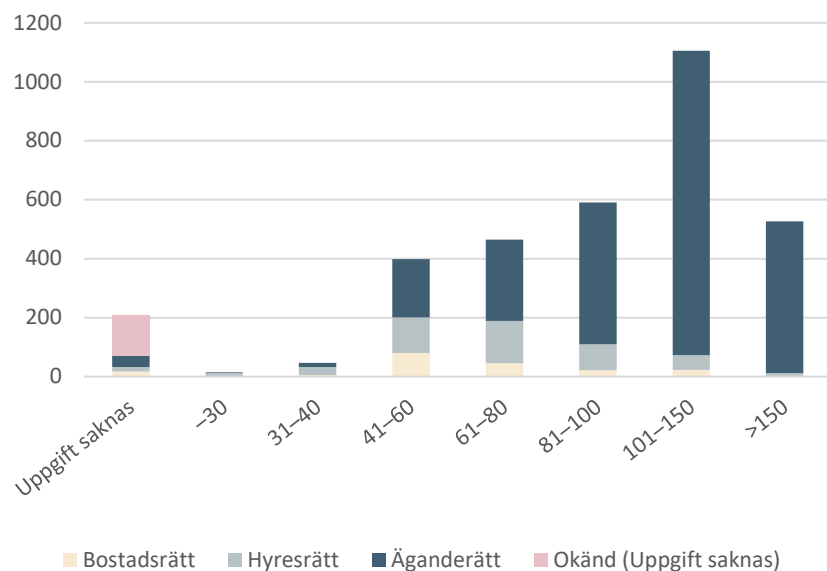
**Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:** Cirka 2,19.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 47 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 17 och 7 procent.

**Andel som innehar minst en bil:** 46 procent.

### Åldersgruppen 25–39 år



Figur 44. Bostadsarea och upplåtelseform, 25–39 år, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** -237 personer.

**Varav 2021–2026:** -36.

**Varav 2026–2032:** -201.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** Cirka 2,37 personer.

**Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:**

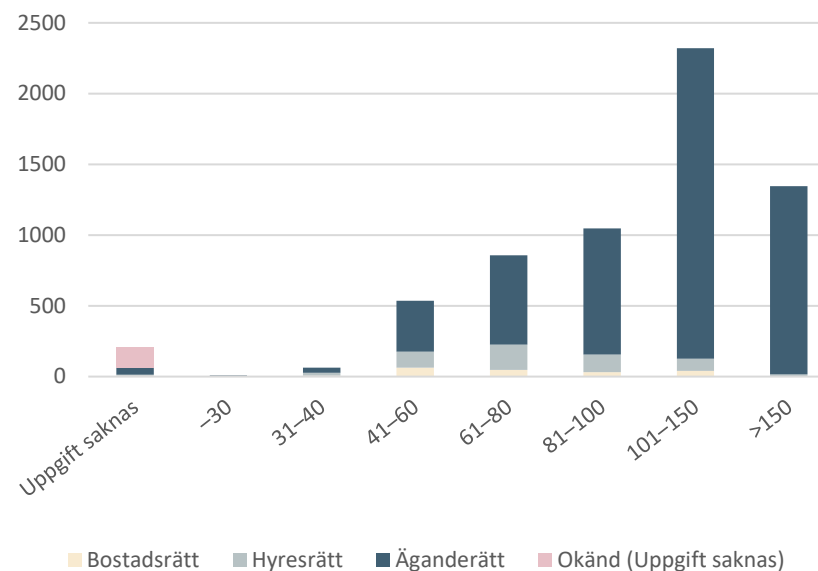
Cirka 1,77.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 49 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 14 och 7 procent.

**Andel som innehar minst en bil:** 52 procent.

### Åldersgruppen 40–64 år



Figur 45. Bostadsarea och upplåtelseform, 40–64 år, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 265 personer.

**Varav 2021–2026:** 37.

**Varav 2026–2032:** 228.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** Cirka 2,05 personer.

**Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:**

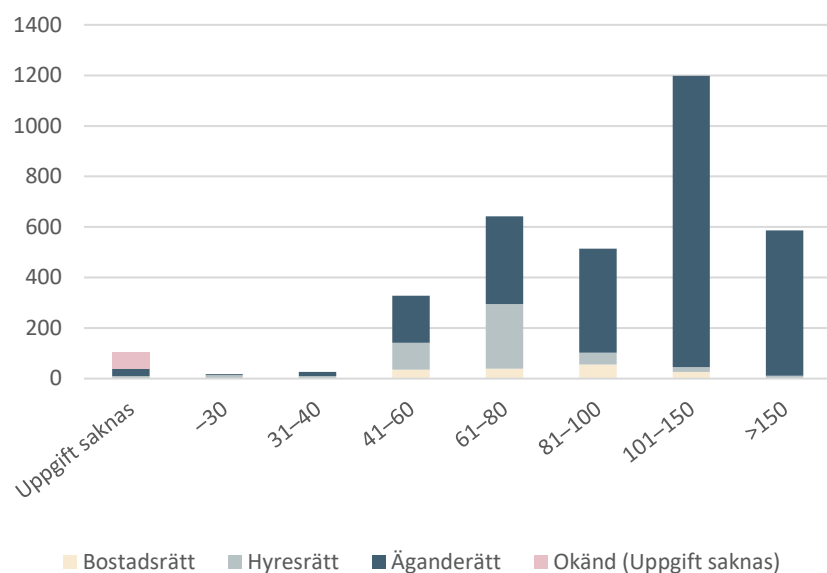
Cirka 1,79.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 40 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 9 och 3 procent.

**Andel som innehar minst en bil:** 68 procent.

## Åldersgruppen 65–79 år



Figur 46. Bostadsarea och upplåtelseform, 65–79 år, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 161 personer.

**Varav 2021–2026:** -67.

**Varav 2026–2032:** 228.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** Cirka 1,6 personer.

**Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:**

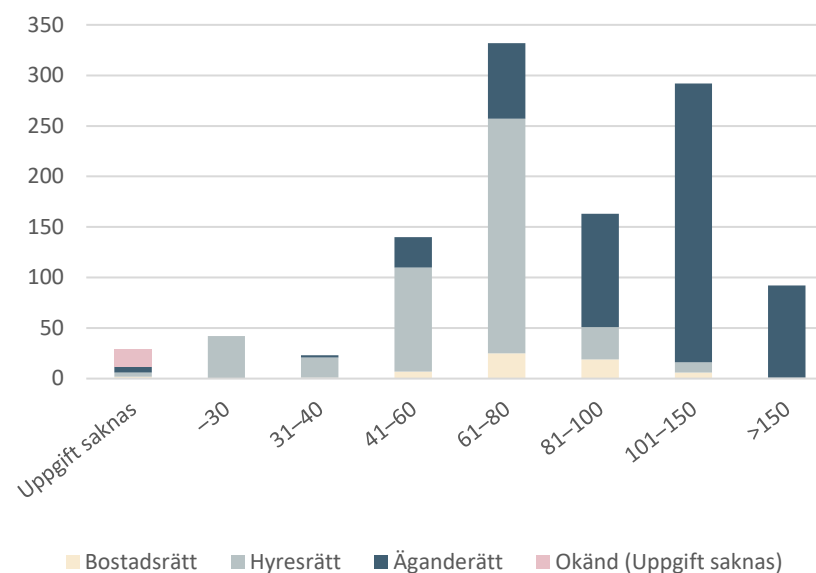
Cirka 1,6.

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 47 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 15 och 5 procent.

**Andel som innehar minst en bil:** 64 procent.

## Åldersgruppen 80 år och äldre



Figur 47. Bostadsarea och upplåtelseform, 80 år och äldre, 2020 (SCB, 2021).

**Prognostiserad förändring 2021–2032:** 425 personer.

**Varav 2021–2026:** 263.

**Varav 2026–2032:** 162.

**Genomsnittlig hushållsstorlek:** Cirka 1,33 personer.

**Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll:**

Cirka 1,33

**Andel som bor i en bostad mindre än 100 kvadratmeter:** 66 procent.

**Andel som bor i hyres- och bostadsrätt:** 42 och 6 procent.

**Andel som innehar minst en bil:** 42 procent.

## Beräknat demografiskt behov

Den totala befolkningsökningen mellan 2021 och 2032 beräknas i kommunens befolkningsprognos till ca 1200 personer, varav 470 personer förväntas tillkomma till och med 2026. Tabellerna visar de lägenheter som behöver tillkomma enligt det prognostiserade demografiska bostadsbehovet, med grund i den statistik som finns för respektive åldersgrupp, förutsatt att åldersgrupperna bor kvar i samma typ av bostadsbestånd. Antal hushåll som behöver tillkomma utgår ifrån antalet för ”Beräknat genomsnittligt antal personer över 18 år per hushåll” i föregående avsnitt.

Ett totalt behov av cirka 560 bostäder till och med 2032 medför ett behov av att bygga ungefär 50 lägenheter per år, det vill säga mer än vad som har byggts under de senaste tio åren. Fram till 2026 skulle ungefär 40 nya bostäder behöva byggas per år. Gruppen 0–18 år ingår inte i beräkningen eftersom det antas att de inte behöver ha en egen bostad. Det medför naturligtvis en felmarginal. Eftersom exakta siffror saknas för antal vuxna per hushåll finns en inneboende felmarginal i nedanstående beräkningar. Naturligtvis har även själva befolkningsprognosen en felmarginal och inneboende osäkerhet. Siffrorna tar inte heller hänsyn till att det behövs en så kallad bostadsreserv (att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande), och inte heller till ett eventuellt ingående underskott av bostäder i olika former (se till exempel avsnitt ”Trångboddhet” nedan), eller eventuella planerade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet (Region Skåne, 2021).

Siffrorna ska ses som väldigt ungefärliga, men de visar ändå att framför allt den stora väntade ökningen av den äldre befolkningen kan komma att ställa högre krav på en mer varierad bostadsmarknad. Med utgångspunkt i tabellen skulle mer än hälften av de bostäder som

produceras behöva vara mindre än 100 kvadratmeter, cirka 30 procent behöva vara hyresrätter och cirka 5 procent behöva vara bostadsrätter. I jämförelse med den bostadsproduktion som har skett de senaste tio åren är det främst produktionen av bostadsrätter som behöver öka. De har hittills utgjort mindre än 1 procent av det totala bostadsbyggandet. Enligt befolkningsprognosen är det främst ökningen av gruppen 80 år och äldre som är drivande för bostadsutvecklingen.

Grupp (ålder)	Totalt antal nya hushåll (cirka) till 2032	Varav <100 kvm (cirka)	Varav hyres- och bostadsrätt (cirka)
19–24	125	60	20 och 10
25–39	-135	-65	-20 och -10
40–64	150	60	15 och 5
65–79	100	45	15 och 5
80 och äldre	320	210	135 och 20
<b>Totalt</b>	<b>560</b>	<b>310</b>	<b>165 och 30</b>

Tabell 5. Beräknat demografiskt behov av nya bostäder fram till 2026 samt 2032, utifrån statistik om hur olika åldersgrupper bor idag, samt befolkningsprognos från KAAB, 2022.

## Olika bostadsgrupper

### Unga vuxna

År 2021 var cirka 11,3 procent av vuxna Sjöbos befolkning (18–64 år) så kallade unga vuxna (18–24 år). Det är lägre än i Skånes kommuner (ovägt medel) (12,5 procent), och i riket (13,2 procent) (Kolada, u.å.).

Befolkningsprognosen anger att åldersgruppen 19–24 år är en av de grupper där den högsta procentuella ökningen kommer att ske, samt att åldersgruppen 25–39 år ska minska. Historiskt sett har det dock främst varit åldersgruppen 16–24 år som har lämnat kommunen, och gruppen 25–34 år är de som främst har flyttat in. Sjöbo kommun har ett bostadsbestånd som i hög grad passar åldersgruppen 25–39 år och däromkring, i varje fall de som har bildat eller kommer att bilda familj inom kort. Ett småhus i Sjöbo kostar i snitt cirka 1,7 miljoner, och kommunen ligger på ett rimligt pendlingsavstånd från exempelvis Malmö, Lund och Ystad.

Sjöbo kommun tillhör också de kommunerna i Skåne som har lägst andel 16–24-åringar. Det är inom denna grupp Sjöbo kommun har störst negativt flyttningsnetto. Eftersom relativt få i gruppen försörjer sig med studiemedel som huvudsaklig inkomstkälla verkar det i dagsläget inte finnas en utbredd trend att stanna kvar som boende i kommunen och pendla till universitetsorterna Lund och Malmö. Det behovet är dock självklart något som kan behöva utredas.

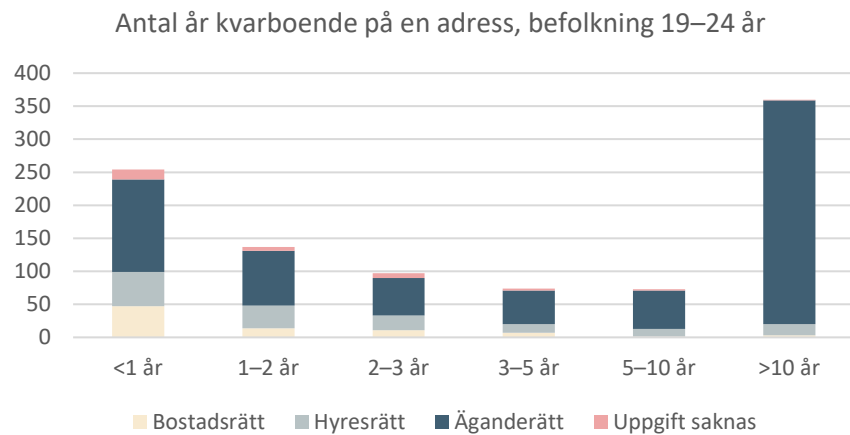
Det finns ett underskott på bostäder för ungdomar och studenter i kommunen. Anledningarna tros vara att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll/studenthushåll, lediga bostäder är för dyra, de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar och studenter, samt att det inte finns några bostäder som är särskilt avsedda för studenter.

### *Höga trösklar in på bostadsmarknaden*

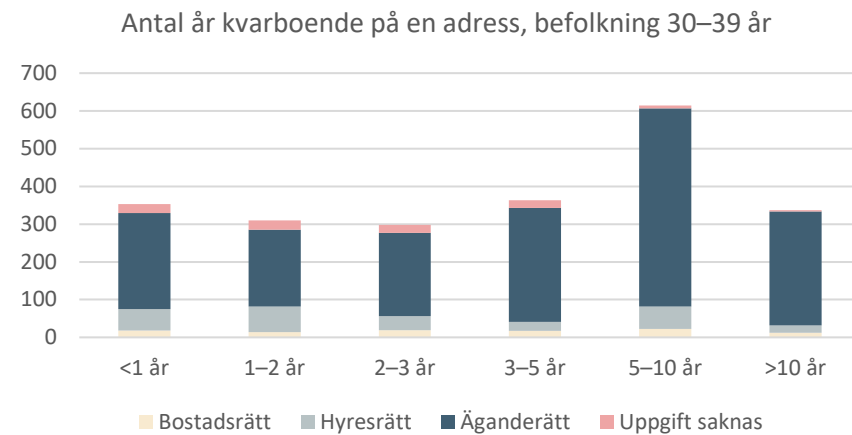
Unga vuxna har generellt sett svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, vilket det finns flera orsaker till. För det första är kötid i majoriteten av fallen en avgörande faktor för att få ett förstahandskontrakt för en hyresrätt. Vidare är det inte ovanligt att unga vuxna som flyttar hemifrån saknar referenser, inte har möjlighet att betala deposition eller låta en förälder vara borgensman. Vikariat och timanställningar är vanliga bland unga och den här typen av osäkra anställningsformer kan göra det svårt att få ett eget hyreskontrakt. Dessa osäkra anställningsformer tillhör också dem som har drabbades allra hårdast av Corona-pandemin 2020–2021.

Det är inte ovanligt att unga som vill flytta hemifrån hör av sig till familjeförvaltningen. Familjeförvaltningen ger då ut listor över kommunens hyresvärdar och hänvisar vidare kontakt dit. Det är en extra service som inte ingår i förvaltningens egentliga arbetsuppgifter. Att hyresvärdar ansluter sig till Boplats Syd skulle kunna underlätta detta problem. Om det fanns bättre information på kommunens hemsida skulle kommunens kontaktcentrum dessutom kunna hänvisa dit istället för att koppla vidare till familjeförvaltningen.

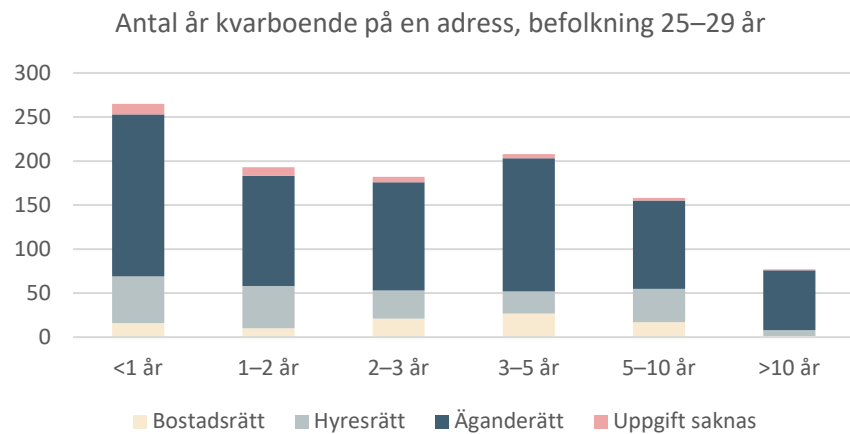
Att hushållsstorleken i genomsnitt är högre hos gruppen 20–24 år än hos gruppen 25–29 år, samt att det genomsnittliga antalet personer över 18 år i hushållen är högre än 2, beror på att det finns unga vuxna som bor kvar hemma i väntan på möjligheten att införskaffa en egen bostad. En ansenlig andel (36 procent) i gruppen 19–24 år har bostad kvar på samma fastighet i mer än tio år (SCB, 2021). Enligt statistiken är det först i 25 års-åldern som flyttfrekvensen börjar öka bland invånarna, se diagram, för att sedan avstanna igen i 40-årsåldern.



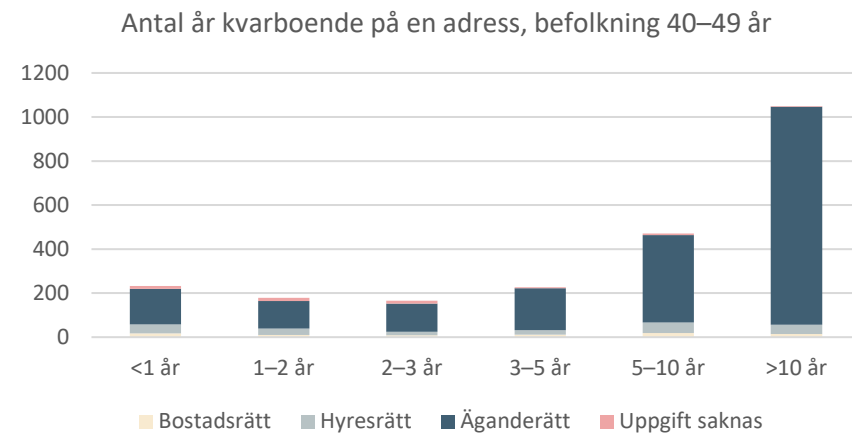
Figur 48. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 19–24 år, 2020 (SCB, 2021).



Figur 50. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 30–39 år, 2020 (SCB, 2021).



Figur 49. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 25–29 år, 2020 (SCB, 2021).



Figur 51. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 40–49 år, 2020 (SCB, 2021).

### Hemmaboende unga vuxna

Tätort	Andel i ett hushåll med ett eller flera hemmaboende barn över 17 år, 2020	Andel i ett hushåll med ett eller flera hemmaboende barn över 25 år, 2020
Sjöbo	16 procent	3 procent
Blentarp	19	4
Vollsjö	19	5
Lövestad	13	4
Karups Nygård	9	3
Bjärsjölagård	22	4
Sövde	16	6
Äsperöd	25	3
Hemmestorp	15	8

Tabell 6. Andel av invånarna som bor i ett hushåll med ett eller flera barn över 17 respektive 25 år, 2020 (SCB, 2021).

### Sysselsättning

70 procent av kommunens invånare i åldern 19–24 år har ”förvärvsarbete” som sin huvudsakliga inkomstkälla, 14 procent får sin huvudsakliga inkomst från studier och 4 procent saknar inkomst. Med tanke på kommunens närhet till universitetsstäder som Lund och Malmö är det med andra ord relativt få unga vuxna som har studier som huvudsaklig inkomstkälla. Flyttningsmönster visar också att det främst är åldersgruppen 16–24 som väljer att flytta från kommunen. Sjöbo kommun tillhör de kommuner i Skåne som har lägst andel invånare i åldern 16–24 år (Regionfakta, 2022).

6 procent av de unga vuxna i Sjöbo kommun var mottagare av ekonomiskt bistånd 2020. Andelen är något lägre än för både Skånes kommuner (ovägt medel) (7,7 procent) och riket som helhet (6,8 procent). Andelen biståndsmottagande unga vuxna i Sjöbo kommun var lägre 2020 än 2018, då den låg på 8,7 procent (Kolada, u.å.).

Vad gäller statistik för ”Unga som varken arbetar eller studerar (UVAS)” så finns den största andelen i Bjärsjölagård, följt av Äsperöd och Vollsjö. I samtliga tätorter är det en högre andel av de unga som varken arbetar eller studerar som bor i hyresrätt, jämfört med den övriga befolkningen (i Sjöbo tätort exempelvis 39 procent jämfört med 22 procent bland icke-UVAS). I just Bjärsjölagård är den skillnaden dock väldigt liten (18 procent jämfört med 19 procent bland ej UVAS). I både Bjärsjölagård och Äsperöd bor en stor andel av de unga som varken arbetar eller studerar i hushållstypen ”övriga hushåll”, 43 procent i Äsperöd och 44 procent i Bjärsjölagård. Gruppen kännetecknas också av en generellt högre andel ensamstående och lägre andel sammanboende än den övriga befolkningen (SCB, 2021).

## Trångboddhet

Sjöbo kommun	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll, andel	4,0	4,4	4,7	4,9 (431 st.)
Hushåll med ansträngd boendeekonomi, andel	6,6	5,8	5,2	5,2 (457 st.)
<b>Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi, andel</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5 (44 st.)</b>
Skåne	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll	8,5	9,0	9,3	9,6
Hushåll med ansträngd boendeekonomi	8,9	8,5	7,3	7,0
<b>Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
Riket	2012	2014	2016	2018
Trångbodda hushåll	8,9	9,4	9,7	9,9
Hushåll med ansträngd boendeekonomi	6,7	6,3	5,5	5,3
<b>Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

Tabell 7. Trångboddhet (Boverket, 2020).

Trångboddhet är ett sätt att mäta det uppdämda bostadsbehovet i en kommun. Enligt Region Skåne ökade trångboddheten i Skåne från cirka 9 till cirka 10 procent mellan 2012 och 2018, en trend som också kan ses i riket som helhet (Region Skåne, 2021). Andelen trångbodda hushåll och hushåll med ansträngd boendeekonomi är lägre i Sjöbo kommun än i Skåne som helhet. Andelen trångbodda hushåll ökar i både Sjöbo, Skåne och riket, medan övriga siffror minskar. Antal hushåll i Sjöbo 2018 finns inom parentes (Boverket, 2020). Tabellen visar att det ur aspekten ”Trångboddhet” finns ett behov av större och billigare lägenheter i kommunen.

Andelen 0–19-åringar i ekonomiskt utsatta hushåll var 6,8 procent i kommunen 2020, att jämföra med 7,2 procent 2019. Andelen har även minskat sedan 2010, då den låg på 11,5. Motsvarande andel för Skånes kommuner var 9 procent 2020, att jämföra med 9,7 procent 2019. Andelen har minskat i Skånes kommuner sedan 2010, men inte i lika hög grad som i Sjöbo (Kolada, u.å.).

## Kommunala bostäder och kontrakt

### Definition

Personer berättigade till kommunala kontrakt definieras i enlighet med socialtjänstlagen, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bostättningslagen. Inom dessa lagar är det dock bara funktionsnedsatta (inom ramen för LSS), äldre (inom ramen för socialtjänstlagen) och nyanlända (inom ramen för bostättningslagen) som kommunen har ett mer långsiktigt ansvar för vad gäller att tillgodose boende. För övriga grupper som omfattas av socialtjänstlagen har kommunen ett ansvar för att tillhandahålla tak över huvudet, ofta genom tillfälliga och kortvariga lösningar. Det kan till exempel handla om personer utsatta för våld i nära relation, psykiskt sjuka, barn och barnfamiljer.

### Bostadssociala kontrakt

#### Definition

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunens bostadsförsörjningsprogram medföra ”att alla i kommunen [lever] i goda bostäder samt [...] att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.” Socialtjänstlagen saknar dock bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt att få en bostad av



socialtjänsten. Det är således inte familjenämndens skyldighet att tillgodose den enskildes behov av bostad i allmänhet.

#### *Ökat antal i utsatthet*

Antalet personer som kan anses bostadslösa på grund av social utsatthet har nationellt sett ökat de senaste åren. Denna utveckling märks även i Sjöbo kommun. Dels söker sig fler till kommunen för hjälp med att få ett hyreskontrakt. Dels blir de befintliga andrahandskontrakten i kommunen ofta varaktiga, eftersom andra lösningar är svåra att finna. I fall individen har skulder, nya eller gamla, är det generellt sett mycket svårt att få ett förstahandskontrakt.

#### *Bedriver vräkningsförebyggande arbete*

För att bistå dessa personer bedriver kommunen ett aktivt vräkningsförebyggande arbete, i synnerhet riktat mot barnfamiljer. Barn är en särskilt utsatt grupp. Kommunen ska verka för att barn får en stabil och trygg boendesituation och det finns en nollvision om att inga barnfamiljer ska vräkas. Genom att tillämpa barnperspektivet ska kommunen i möjligaste mån undvika att anvisa barnfamiljer till vandrarhem.

Även om barnfamiljer prioriteras så innebär det vräkningsförebyggande arbetet att samtliga kommuninvånare som riskerar att vräkas blir kontaktade och erbjudna förebyggande insatser såsom stöd, rådgivning och vägledning. Kontakten är frivillig och kommunens stöd når därför enbart de som önskar den. För boende hos privata hyresvärdar erbjuder kommunen hjälp med att göra upp avbetalningsplaner med hyresvärderna eller hitta lösningar som gör att vräkning undviks. I andra fall kan kommunen, efter biståndsbeslut, ge stöd i sökandet efter bostad.

Bostadssociala kontrakt är till skillnad från kontrakten för nyanlända ett bistånd enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen. Rätten till detta bistånd

föreligger endast om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt och om biståndet är nödvändigt i förhållande till en skälig levnadsnivå. Beslutet, och således även hyreskontrakten, omprövas var 6:e månad och tillsyn ingår i avtalet. Rätten till andrahandskontrakt bedöms mycket restriktivt. Vid misskötsamhet och utebliven hyresbetalning avslutas biståndet och andrahandskontraktet sägs upp. Vanliga målgrupper är barnfamiljer i ekonomisk utsatthet, personer med psykisk sjukdom, personer med tidigare missbruk, samt våldsutsatta individer.

#### *Hyresgarantier*

Hyresgaranti om sex månader kan erbjudas till hyresvärdar i de fall då den enskilde har haft andrahandskontrakt under en längre tid och inte har fortsatt behov av stöd, men trots detta har svårt att hitta ett eget kontrakt för boende. I vissa fall kan hyresgaranti erbjudas även vid dokumenterad och långvarig bostadslöshet då den enskilde bedöms vara oförmögen att på egen hand erhålla ett hyreskontrakt. Det finns antagna riktlinjer för arbetet med hyresgaranti i kommunen, så som ”Riktlinje kommunkontrakt utifrån Socialtjänstlagen SoL” och ”Riktlinje kommunkontrakt utifrån Bosättningslagen”. Riktlinjerna antogs i familjenämnden 17 december 2019 (§ 191 och § 192) och beskriver hur arbete med hyresgaranti bedrivs i Sjöbo kommun från och med 1 januari 2020.

#### *Akut bostadslöshet*

Ett annat tillfälle då socialtjänsten är ålagda att erbjuda boende är vid akut bostadslöshet för att undanröja en nödsituation. Det innebär att den enskilde ska erbjudas tak över huvudet, vilket i regel kan tillgodoses genom tillfälliga boenden som till exempel vandrarhem eller campingstugor. Antal dygn i tillfälligt boende har legat förhållandevis högt under de senaste åren vilket beror på att möjligheten för de som befinner sig i akut bostadslöshet att flytta till en egen bostad är mycket begränsad. Detta på grund av den strukturella bostadsbristen

tillsammans med försvårande faktorer så som betalningsanmärkningar, överskuldssättning eller andra problem. Behov av tillfälliga boendelösningar är därför sällan just tillfälliga. I samband med att socialtjänsten beviljar bistånd i form av tillfälligt boende erbjuds även en insats via öppenvård med syfte att få stöd i att finna en egen lösning för sitt boende. Detta är en oerhört kostsam insats för kommunen.

### ***Kontrakt för nyanlända***

#### *Definition*

Utifrån bostättningslagen (2016:38) har kommunerna ett särskilt ansvar att ordna bostäder åt de nyanlända flyktingar som anvisas till kommunen av Migrationsverket. Kommunen ska även ta emot dem som av egen vilja bosätter sig i kommunen, så kallade egenbosatta.

Med ”nyanlända” avses personer som, utifrån förordning 1990:927, har rätt att delta i kommunala etableringsprogram då de har erhållit uppehållstillstånd av flyktingskäl, andra skyddsbehov eller av humanitära skäl, samt vissa av deras anhöriga.

#### *Tillgång och efterfrågan*

Det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer i kommunen. Underskottet antas bero på att det generellt finns få lediga lägenheter, samt att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt och inte godkänner etableringsersättning som inkomst. Bostadsmarknaden anses vara i balans för självbosatta nyanlända.

Antalet kontrakt för nyanlända och bostadssociala kontrakt i kommunen är i konstant förändring. Det är därför inte möjligt att kvantifiera behovet framöver. Även den geografiska fördelningen ändras, men ofta syns en övervikt i kommunens centralort samt norra och östra delar. Mycket få kontrakt finns i Blentarp-området. När den här typen av kontrakt placeras i små byar utan mycket service och kollektivtrafik innebär det ofta problem. Kollektivtrafiken på helger

saknas ofta, vilket innebär svårigheter i att ta sig till och från nödvändiga kontaktplatser med exempelvis kommunen, vården och så vidare. De flesta som får den här typen av kontrakt saknar körkort.

För tillfället, i januari 2022, saknas mellanstora bostäder, det vill säga cirka tre rum och kök. Vad som saknas varierar dock mycket över tid.

Under det senaste året har kommunen nästan bara fått kontrakt via privata hyresvärdar i villor, vilket i många fall inte passar de sökande. Höga boendekostnader är ett hinder för individens väg mot självständighet. Skötsel av villatomter är också ett problem för kommunen. Generellt behövs fler billiga bostäder för att öka chanserna för individen att på sikt leva ett självständigt liv.

#### *Erbjuds kommunala andrahandskontrakt*

För de nyanlända som kommer på anvisning i Sjöbo kommun erbjuds i stort sett alltid ett kommunalt andrahandskontrakt, genom familjenämnden, som genomgångsbostad, som lämnas efter max två år. Anledningen är att det är problematiskt för kommunen att hitta hyresvärdar som är villiga att skriva ett förstahandskontrakt direkt med den nyanlända. I hyreskontraktet regleras att Sjöbo kommun som hyresvärd får besöka bostaden vid behov, samt att uppsägningstiden är kortare än vid ett standardkontrakt. De som har bostad hos privata hyresvärdar erbjuds hyresgaranti vid behov för att kunna ta över kontraktet. Den ökande andelen andrahandskontrakt som familjeförvaltningen administrerar innebär en ökad kostnad, då kunskaper och funktioner för kommunal uthyrning måste byggas upp. Ett mer kostnadseffektivt sätt att hantera frågan om bostäder för kommunanvisade nyanlända bör eftersträvas.

#### *Det långsiktiga bostadsbehovet*

De nyanlända som idag finns i kommunen, där en relativt stor del bor i kommunens andrahandskontrakt, kommer att behöva flytta vidare till

mer långsiktiga bostäder. Bedömningen är att många av de nyanlända som påbörjar sin etablering i Sjöbo kommun kommer att vilja stanna i kommunen. Erfarenheten säger dock att det inte är ovanligt att nyanlända som börjar etablera sig på arbetsmarknaden lämnar kommunen på grund av svårigheter med att hitta en permanent bostad. Behovet gäller både större bostäder, så som villor och större lägenheter, samt bostäder för ensamhushåll eller par. Då det i Sjöbo finns en relativt stor andel småhus är det främst tillgången på mindre bostäder som behöver öka.

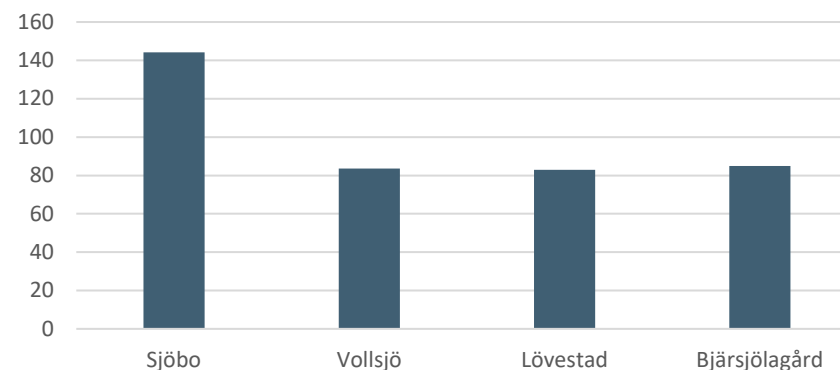
#### *I behov av boendeintroduktion*

För att förenkla för de nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden behöver arbetet med boendeintroduktion utvecklas, det vill säga en introduktion till hur det fungerar att bo, hur man sköter om sitt boende och hur man är en god hyresgäst. Att skapa kontaktytor mellan nyanlända och hyresvärdar är ett annat sätt att skapa förutsättningar för nyanlända att hitta en långsiktig boendelösning.

#### *Situationen i Ukraina*

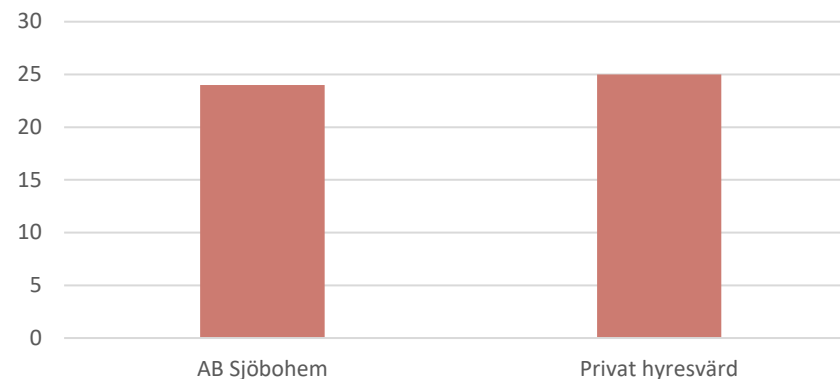
Under våren 2022 fanns det antaganden om att Sverige skulle ta emot upp mot 200 000 flyktingar från krigshärjade Ukraina, eller fler, innan halvårsskiftet (Sveriges television, 2022). Situationen kring flyktingströmmarna från Ukraina har sedan dess förändrats och prognosen för antalet flyktingar som söker skydd i Sverige är kraftigt nedskrivet (från 200 000 till 55 000 under 2022). Sjöbo kommun beräknas ta emot 40 individer för bosättning under 2022. Det finns däremot en osäkerhet generellt i världen, vilken kräver att kommunen har en god krisberedskap

Hyra (kr) för kommunala kontrakt per kvadratmeter (medelvärde) januari 2022 (endast tätorter med fler än fem kontrakt)

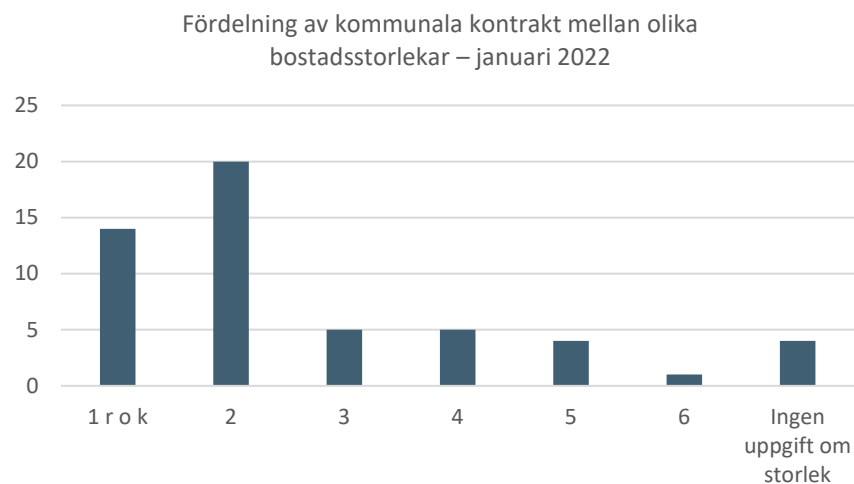


Figur 52. Hyra för kommunala kontrakt per kvadratmeter (medelvärde) – januari 2022 (Sjöbo kommun, 2022).

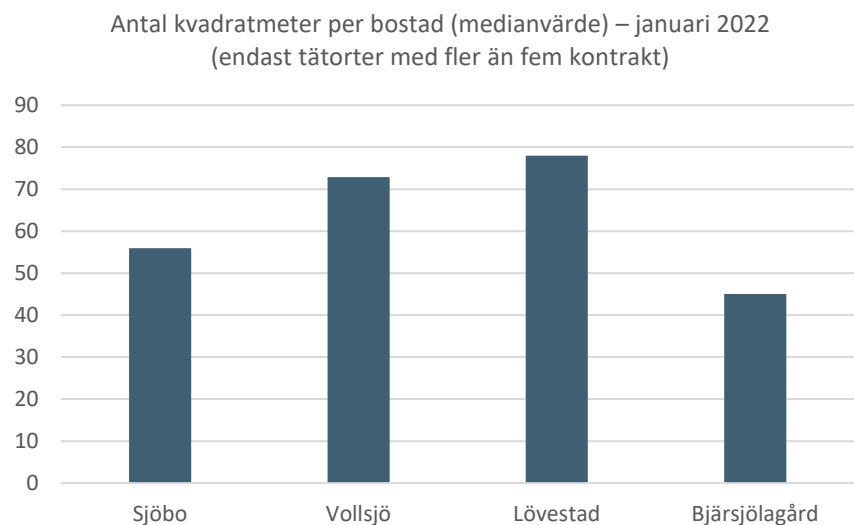
Bostadssociala kontrakt samt kontrakt för nyanlända (kommunala kontrakt) – januari 2022



Figur 53. Fördelning av kommunala kontrakt på privata hyresvärdar respektive AB Sjöbohem. AB Sjöbohem innehar cirka 15 procent av kommunens totala antal hyresrätter (Sjöbo kommun, 2022).



Figur 54. Fördelning av kommunala kontrakt mellan olika bostadsstorlekar (Sjöbo kommun, 2022).



Figur 55. Antal kvadratmeter per bostad (medianvärde) – januari 2022 (Sjöbo kommun, 2022).

## Äldre och funktionsnedsatta

### Definition

Personer med funktionsnedsättning avser personer som har ”nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga”. En ”funktionsnedsättning kan uppstå till följd av en medfödd eller förvärvad skada, vilken kan vara av bestående eller övergående natur.” (Vårdhandboken, 2020). Funktionsnedsättningen kan, om den är omfattande, göra att personen är berättigad till särskilt boende enligt socialtjänstlagen eller bostad med särskild service enligt LSS (Länsstyrelsen Skåne, 2020).

### Majoriteten av brukarna är äldre

Kommunens brukare inom vård- och omsorgsförvaltningen finns inom olika åldrar. Utifrån ett medianvärde kan det dock fastställas att en majoritet av förvaltningens brukare är i pensionsåldern. Sjöbo kommun förfogar idag över cirka 150 lägenheter i särskilt boende enligt socialtjänstlagen, varav cirka en tredjedel är avsedda för personer med demenssjukdom, och cirka 50 lägenheter med särskild service enligt LSS. Dessa boendeformer ger snabb tillgång till personal dygnet runt, gemensamhetsutrymme och aktiviteter. För personer med stora minnessvårigheter, stark oro eller med behov som är svåra att förutse och planera, samt för personer vars behov inte kan tillgodoses av hemtjänstens punktinsatser, kan särskilt boende vara ett alternativ.

### Prognostiserad ökning av äldre

En grupp vars prognostiserade ökning inte enbart återfinns i kommunens egen befolkningsprognos, utan även i den nationella och den regionala, är de äldre. En nyckelfråga för bostadsförsörjningen är vilken efterfrågan på bostäder som finns, samt kommer att finnas, hos kommunens äldre befolkning, framförallt hos de som i dagsläget bor i en äganderätt utanför Sjöbo tätort. När det blir för svårt att ta hand om det egna huset och trädgården är det inte säkert att det finns en vilja

hos äldre utanför Sjöbo tätort att bo kvar där. I så fall behöver bostadsproduktionen i Sjöbo tätort täcka upp för den ökning av äldre som förutspås i kommunens övriga delområden. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på sida 40.

#### *Låg flyttfrekvens*

Flyttfrekvensen bland kommuninvånare i övre medelåldern är relativt låg, en trend som fortsätter upp i åldrarna, i synnerhet bland de som bor i äganderätt. Att undersöka hur äldre vill bo är avgörande för att kunna sätta in rätt typ av insatser på bostadsmarknaden, exempelvis i syfte att skapa goda förutsättningar för viktiga flyttkedjor. Vid samtal med Pensionärsrådet i Sjöbo framkommer att kommunens pensionärer i hög grad efterfrågar attraktiva bostadsrätter (Sjöbo kommun, 2021).

#### *Hälsofrämjande livsmiljöer*

Sjukvården går mot ett paradigmskifte där alltmer vård kommer att behöva ske, och redan sker, i hemmet. Det är ett perspektiv som inte sällan missas eller förbises när flerfamiljshus byggs. Även om lägenheter tillgänglighetsanpassas på pappret kan det i praktiken bli fel på grund av exempelvis felaktiga placeringar av hjälpmedel i hemmet, otillgängliga och icke-tillgänglighetsanpassade utemiljöer och så vidare.

Med tanke på det stora behov av vårdpersonal som framtiden bäddar för är det önskvärt att äldre kan klara sig på egen hand i sina bostäder så länge som möjligt. Med hjälp av fysisk planering skulle det också vara möjligt att främja alla invånares möjlighet att skapa och bibehålla lokala nätverk, där individer kan hjälpa och stötta varandra upp i åldrarna. Ett exempel är mötesfrämjande offentliga miljöer som uppmuntrar till gemenskap och gemensamma intressen.

Eftersom tillfällig eller långvarig sjukdom kan drabba människor i alla åldrar, och sjukhusvistelse endast är en liten del av den lindrande eller

läkande vården, är lägenhetsanpassning och tillgänglighet i utemiljön en viktig aspekt vad gäller hälsofrämjande miljöer. En tillgänglig utemiljö är också avgörande för ifall en person ska kunna vara självständig i vardagen, eller om hjälp krävs från vårdpersonal. Vid nybyggnation i det vanliga bostadsbeståndet behöver lägenheterna från början vara utformade så att de kan passa en så stor del av befolkningen som möjligt, det vill säga att bostaden har närhet till samhällsservice och är utformad så att individen kan bo kvar i livet ut. Sådan utformning, så kallad universell utformning, ökar möjligheterna för individen att leva ett självständigt och meningsfullt liv, och behovet av kommunala insatser minskar.

#### *Eftertraktade servicelägenheter*

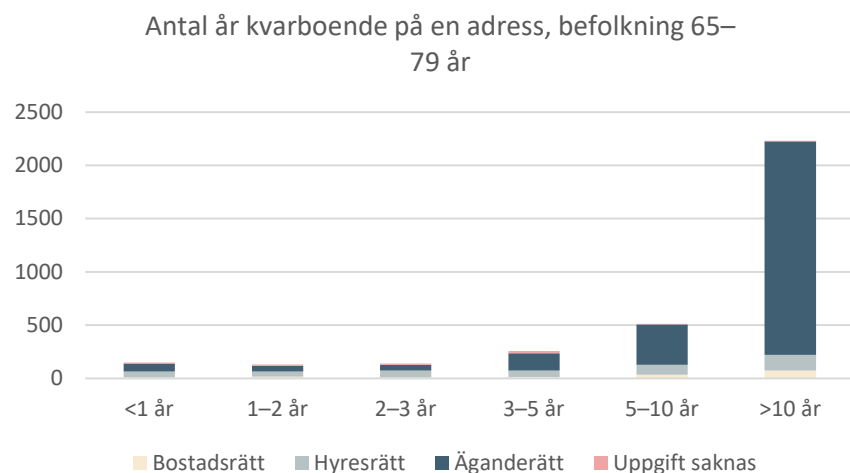
För närvarande anses det inte finnas behov av att bygga nya särskilda boenden – de personer som bor modernt och har god framkomlighet i sin bostad bor gärna kvar livet ut under förutsättning av en välfungerande hemtjänst. Det finns ett tillräckligt antal seniorbostäder och platser i särskilt boende samt biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen i förhållande till behov och/eller efterfrågan. Behoven kan dock snabbt ändras och behöver utvärderas regelbundet, inte bara inom ramen för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet.

I dagsläget är servicelägenheter eftertraktade och tillgången är mindre än efterfrågan. Det visar sig till exempel genom att det finns en kö till servicelägenheter på dagcentralen Kärnan. Behov finns av ett ökat antal bostäder för funktionsnedsatta, runt 2023, i Sjöbo tätort, samt en gruppboende 2026, eftersom efterfrågan enligt prognos kommer att öka.

Det finns 26 stycken servicelägenheter i anslutning till dagcentralen Kärnan i Sjöbo tätort. Kommunens servicelägenheter och närheten till dagcentral innebär tillgång till restaurang, gemensamhetslokaler och

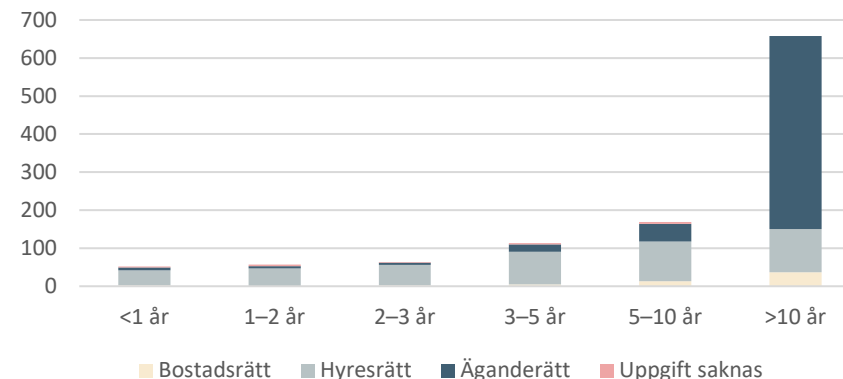
därmed möten med andra. För att kunna få en servicelägenhet krävs behov av en mer tillgänglig bostad eller närhet till en social träffpunkt. Den som vill bo i någon av kommunens servicelägenheter anmäler sitt intresse till vård- och omsorgsförvaltningen och ställer sig i bostadskö. Den som har väntat längst går först.

Kommunens allmänna tillgång till moderna och lättillgängliga lägenheter underlättar för alla personer med funktionsnedsättning. Oavsett var bostaden ligger finns hemtjänst, boendestöd eller andra insatser tillgängliga för den som har behov. En god planering av nybyggen kan dessutom innebära att senare bostadsanpassningar inte behöver göras vilket sparar pengar för kommunen som helhet.



Figur 56. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 65–79 år, 2020 (SCB, 2021).

Antal år kvarboende på en adress, befolkning 80 år och äldre



Figur 57. Antal år kvarboende på en adress, åldersgruppen 80 år och äldre, 2020 (SCB, 2021).

## Kommunens marknadsdjup

Trots att det teoretiskt sett kan finnas ett bostadsbehov i och med en prognostiserad ökning bland vissa åldersgrupper i befolkningen, innebär inte det att alla individer i verkligheten kan eller vill efterfråga de lägenheter som produceras. Bostadsefterfrågan kallas också för marknadsdjup. Skillnaden mellan det demografiskt drivna bostadsbehovet och marknadsdjupet brukar kallas för ”bostadsglappet”.

I rapporten ”Modell för bostadsefterfrågan 2021” uppskattar Region Skåne (2022) att Skånes totala marknadsdjup ligger på 8 400 bostäder, vilket är en ökning från 6 900 bostäder 2020. ”Den absoluta merparten av efterfrågan finns i västra Skåne och mer än hälften av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg” (Region Skåne, 2022, sida 4). Enligt beräkningarna i rapporten är bostadsefterfrågan i regionen högre än bostadsbehovet.

Så här skriver regionen om hur analysen ska tolkas:

På grund av osäkerhetskällor i modellen innehåller Skånes och enskilda kommuners resultat inneboende felmarginaler. Det är viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan det specifika året som avses, och inte som en exakt bedömning. Det är därutöver viktigt att förstå resultatet i relation till det faktiska byggandet. I praktiken kan marknader under en period samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det är möjligt att bygga mer än vad skattningen för efterfrågan visar. Ett nollat eller lågt marknadsdjup ska därför inte likställas med att det inte går att bygga bostäder alls, utan som att köpkraft för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är lågt i nuläget. Ju fler år som modellen genomförs desto mer kommer det gå att förstå utvecklingen av bostadsefterfrågan i Skåne (sida 5).

I rapporten uppskattas Sjöbo kommuns totala marknadsdjup till 65 bostäder per år. Det kan jämföras med 927 respektive 25 i grannkommunerna Lund och Tomelilla. Marknadsdjupet för äganderätter (småhus) i Sjöbo kommun uppskattas till 16 bostäder (cirka 25 procent av det totala marknadsdjupet), att jämföra med 124 i Lund och 25 i Tomelilla. Marknadsdjupet för bostadsrätter i Sjöbo kommun uppskattas till 25 bostäder (cirka 38 procent av det totala marknadsdjupet), att jämföra med 513 i Lund och 0 i Tomelilla. Marknadsdjupet för hyresrätter uppskattas till 24 i Sjöbo (cirka 37 procent av det totala marknadsdjupet), 290 i Lund och 0 i Tomelilla.

I beräkningen av marknadsdjupet görs ett antagande om fortsatt låga räntor. Den senaste tidens ränteutveckling, tillsammans med inflationen och stigande energipriser, ger anledning att ifrågasätta det antagandet. Ifall högre räntenivåer används i modellen minskar naturligtvis det beräknade marknadsdjupet.

Region Skånes beräknade demografiska bostadsbyggnadsbehov för Sjöbo kommun ligger på cirka 80 bostäder per år den närmsta tioårsperioden (Region Skåne, 2022).

## Geografisk fördelning av behov och beredskap

Majoriteten av de bostäder som behöver produceras per år för att möta den förväntade befolkningsökningen behöver tillkomma inom delområde Sjöbo. Övriga nya bostäder skulle för att möta befolkningsprognosen främst behöva lokaliseras till delområde Blentarp, dock inte alla. För mer info om den geografiska utbredningen av kommunens delområden, se karta på nästa sida.

De uppskattningar som har gjorts av behov av lägenheter större än 100 kvadratmeter samt hyres- och bostadsrätter bygger på kommunövergripande data för de olika åldersgrupperna, se föregående avsnitt, och inte på hur invånare i respektive delområde bor. Det medför självklart felmarginaler. Den som bor i en hyresrätt i Sjöbo tätort kanske inte skulle vilja bo i en hyresrätt i exempelvis Blentarp, utan där kan det vara andra boendeformer som lockar. Samtidigt är tätorterna, med undantag för Sjöbo tätort, så pass små att det annars främst skulle vara sammansättningen av det befintliga bostadsbeståndet som blir bärande för kartläggningen. I Blentarp finns exempelvis väldigt få hyresrätter och inga bostadsrätter. Precis som har angetts tidigare ska alla siffror ses som ungefärliga och främst fungera som diskussionsunderlag för framtida utveckling. Under rubriken ”Befolkning” under respektive delområde finns diagram som visar i vilken upplåtelseform tätortens befolkning bor, fördelat på olika åldersgrupper, vilket också kan vara vägledande för uppskattningar om framtida bostadsbehov.

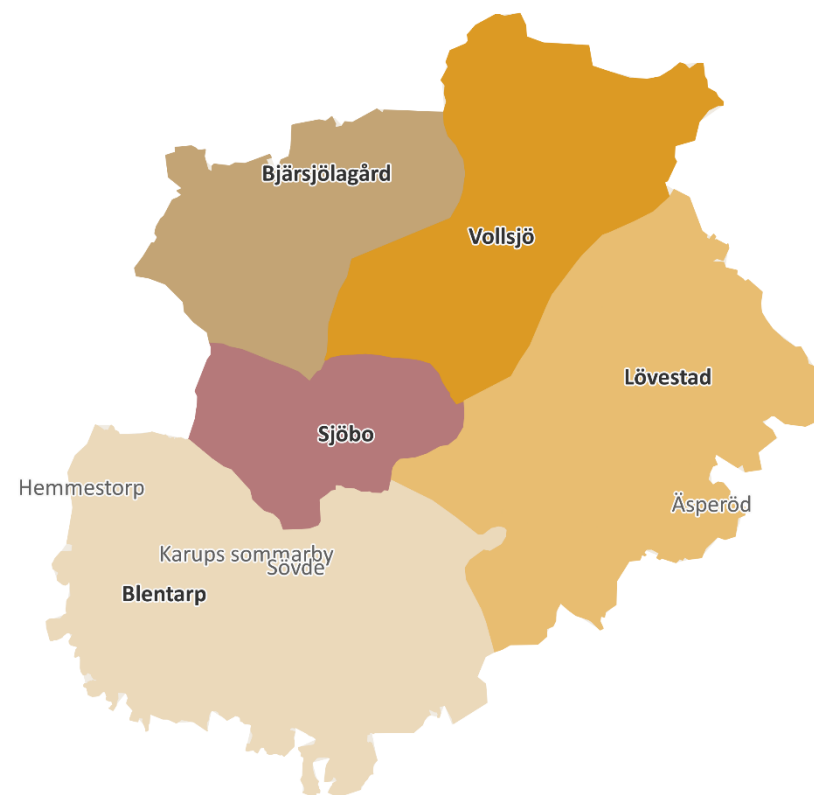
Bostadsutvecklingen i kommunens delområden i och runtomkring kommunens serviceorter drivs enligt befolkningsprognosen till mycket stor del av den prognostiserade ökningen bland äldre. Det är främst en

sådan ökning som skulle kunna motivera nybyggnation av mindre bostäder, hyresrätter och bostadsrätter inom dessa kommundelar. Å andra sidan blir det inte möjligt för invånare i dessa områden att bo mer varierat förrän det finns ett varierat bostadsbestånd. Här är både marknadsdjup och ett eventuellt uppdämt bostadsbehov avgörande för utvecklingen. Viktigt att komma ihåg är också att en utveckling av bostadsbeståndet inte enbart behöver drivas av nybyggnation. Befintligt bestånd kan också utnyttjas bättre eller mer flexibelt, exempelvis genom att en bostad utnyttjas mer effektivt, att en bostad delas upp i flera mindre, att upplåtelseformen konverteras, att flera bostäder slås ihop till en större, att byggnader som tidigare har använts till samhällsfunktioner konverteras till bostäder, och så vidare.

### Hänsyn/uppmärksamhetsområde

I kommunen finns områden där särskild hänsyn eller uppmärksamhet krävs vid förfrågningar om ny bebyggelse. I detta dokument utgörs sådana uppmärksamhetsområden av strandskydd, Natura 2000, naturminne, vattenyta, riksintresseområden för natur och kulturmiljö, järnvägskorridor, vattenskyddsområde, ytor vars infiltrerande förmåga bör bibehållas (från kommunens översiktsplan), Swecos översvämningskartering (från kommunens översiktsplan), Länsstyrelsen Skånes svämplansanalys 2,5 meter, samt karterade dikningsföretag.

Karteringen ger endast en översiktlig bild. Vid planläggning och bygglovshandläggning behöver även andra aspekter vägas in.



Figur 58. Karta som visar de delområden som används i befolkningsprognosen och den fördjupade områdesinformationen med start på sida 42. Områdena är byggda på indelningen i nyckelkodsystemet NYKO, se sida 7 (Sjöbo kommun, u.å.).



## Delområde Sjöbo

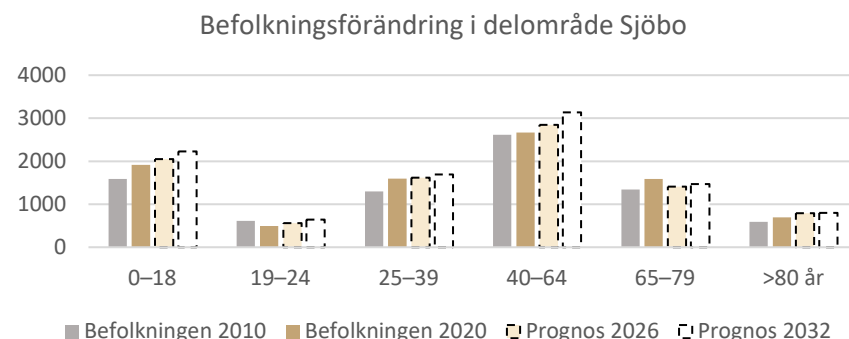
### Befolkning och bostadsbestånd

För delområdets utbredning, se karta på sida 40. Samtliga åldersgrupper i delområdet har ökat sedan 2010, med undantag för gruppen 19–24 år. Den högsta andelen av kvinnliga ensamhushåll i delområde Sjöbo återfinns i gruppen 65 år eller äldre, medan den största andelen manliga ensamhushåll återfinns i lägre åldrar, vilket följer kommunsnittet. Andelen invånare 80 år eller äldre är hög i delområdet, jämfört med i övriga kommunen. En relativt hög andel av åldersgruppen 25–39 år är ensamstående. Detsamma gäller andel ensamstående kvinnor i ålder 65–79 år.

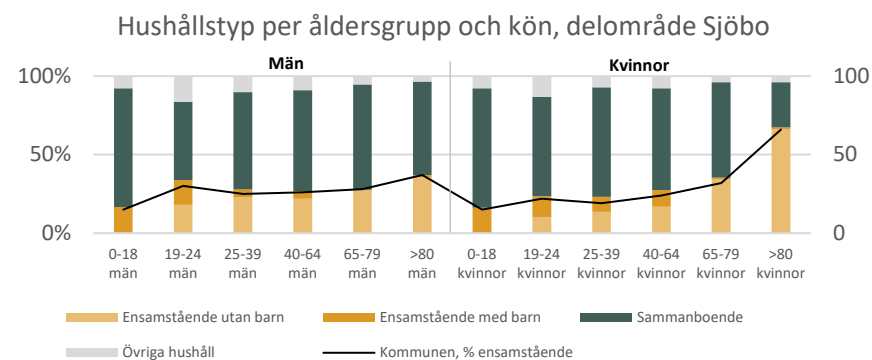
Sjöbo tätort är kommunens centralort med cirka 8 550 invånare. I Sjöbo tätort ingår även Svansjö och Sjöbo sommarby. Befolkningen i Sjöbo tätort har ökat stadigt under de senaste 30 åren, och sedan år 2010 har befolkningen ökat med cirka 30 procent. I sammanhanget behöver nämnas att Sjöbo och Svansjö sommarby blev en del av Sjöbo tätort 2016, vilket kan förklara en del av den ökning som då ägde rum i SCB:s statistik. Sommarbyarna har haft en befolkningsökning på 29 procent mellan 2010 och 2019, vilket är högt jämfört med kommunens andra tätorter. År 2019 hade cirka 80 procent av tomterna i sommarbyarna gjorts om till permanentboende (Sjöbo kommun, 2019)

Sysselsättningsgraden i Sjöbo tätort är förhållandevis hög (82 procent 2019). Det är dock en relativt låg andel av befolkningen i ålder 25–64 år i Sjöbo tätort som har en eftergymnasial utbildning (25 procent 2019). En betydligt större del av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel kvinnor än män förvärvsarbetande. En relativt hög andel av de boende i bostadsrätt och hyresrätt är ej sysselsatt i jämförelse med boende i äganderätt. Sjöbo tätort har en relativt stor andel utomkommunala pendlare, där männen pendlar i högre utsträckning än kvinnorna (SCB, 2021).

En stor andel av det befintliga bostadsbeståndet i Sjöbo tätort tillkom under 1970-talet. Få bostadsbyggnader finns bevarade från tiden före 1930, i jämförelse med de siffror som finns för övriga tätorter och kommunen som helhet. Under 1960-, 1970-, 80- och 90-talen byggdes relativt många hyresrätter. Trenden avstannade under början av 2000-talet, men återupptogs på 2010-talet. Den absoluta majoriteten av kommunens hyres- och bostadsrätter finns inom Sjöbo tätort.



Figur 59. Befolkningsförändring i delområde Sjöbo (SCB, 2021, och KAAB, 2022).



Figur 60. Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Sjöbo, och kommunen, 2020 (SCB, 2021).

## Planberedskap

Sjöbo tätort inkluderar även Sjöbo och Svansjö sommarby. Majoriteten av kommande bostäder i kommunen planeras inom Sjöbo tätort. I kartan nedan har planberedskapen i Sjöbo tätort delats upp i olika kategorier.

### *Detaljplanelagd (DP) bostad*

Laga kraft vunna och befintliga detaljplaner hamnar i kategorin ”DP bostad” i kartan. Detta är en ”säkrare” planberedskap.

Totalt cirka 490 bostäder, varav cirka 450 bostäder i flerbostadshus och cirka 40 bostäder i villor. Upplåtelseform styrs inte vid detaljplaneläggning utan planlagda bostäder kan uppföras med olika upplåtelseformer så som äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Utifrån de tankar som finns för de olika områdena uppskattas merparten av lägenheterna uppföras som bostadsrätter.

### *Ändring av detaljplan (ÄDP) planeras*

Ändring av detaljplan (ÄDP) som fått planbesked. Totalt cirka åtta bostäder (radhus).

### *Ny detaljplan (DP) planeras*

Detaljplaner som har fått planbesked. Totalt cirka 440 bostäder, varav cirka 70 bostäder i flerbostadshus och cirka 370 villor/radhus/marklägenheter/kedjehus (en del av dessa 370 kan bli flerbostadshus).

Upplåtelseform styrs inte vid detaljplaneläggning utan planlagda bostäder kan uppföras med olika upplåtelseformer så som äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Utifrån de tankar som finns för de olika områdena uppskattas lägenheterna främst uppföras som hyresrätter.

## Analys av framtida bostadsbehov

I Sjöbo delområde finns en prognostiserad ökning av cirka 365 hushåll fram till 2032. Det finns en stor planberedskap, framför allt inom ramen för detaljplanen Bränneriet som innehåller ungefär 400 bostäder i flerfamiljshus (främst bostadsrätter). Den totala planberedskapen ger en god marginal fram till 2031.

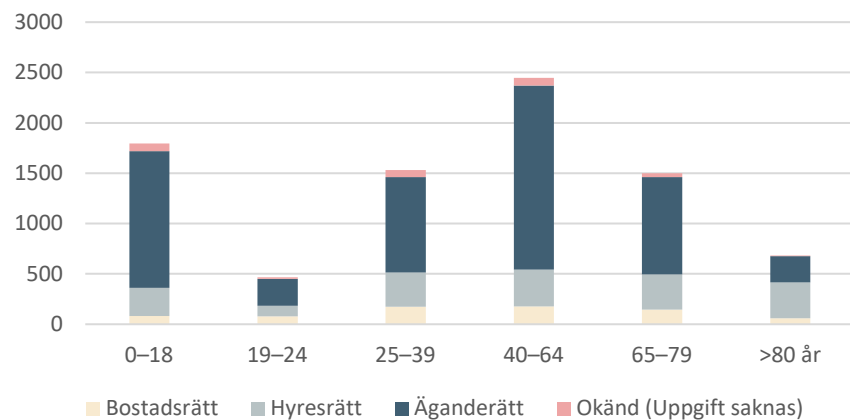
Ålderskategorin 40–64 förväntas enligt befolkningsprognosen öka mest, med cirka 430 individer, det vill säga cirka 240 hushåll. Denna kategori antas ha goda möjligheter att efterfråga nyproducerade småhus eller bostadsrätter. Åldersspannet 65–70 förväntas minska och i och med det kan det antas att småhus blir tillgängliga för ålderskategorierna 25–39 som efterfrågar ”billiga” småhus.

Sjöbo tätort har det mest positiva totala flyttningsnettot för åren 2020 och 2021 av kommunens tätorter. I jämförelse med andra tätorter i kommunen ägde även ett högt antal flyttningar rum inom Sjöbo tätort under 2020 och 2021, cirka 470 stycken per år.

### *Önskvärt tillskott*

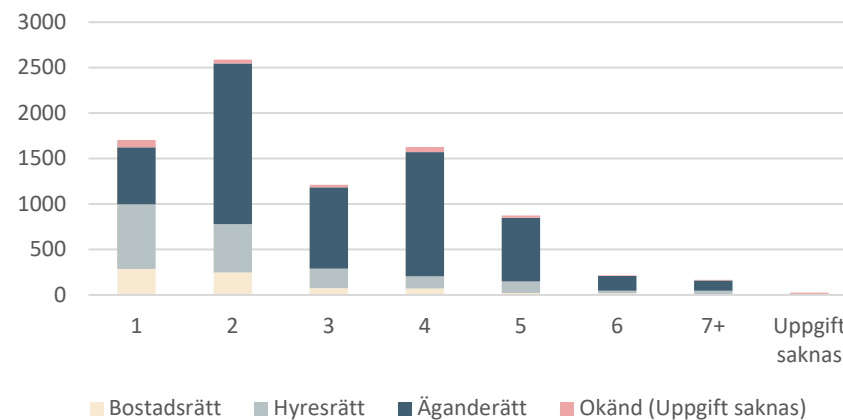
Bostadsbehovet kan antas vara mött fram till 2032.

Ålder och upplåtelseform, Sjöbo tätort



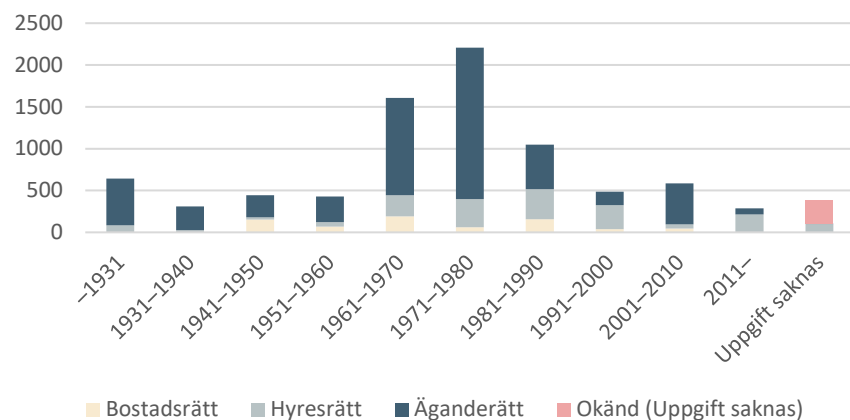
Figur 61. Ålder bland Sjöbos invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).

Antal personer per hushåll och upplåtelseform, Sjöbo tätort



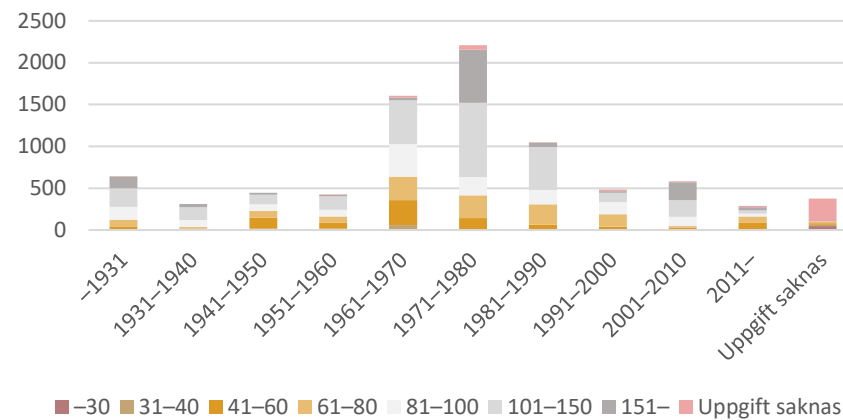
Figur 63. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).

Byggnadsår och upplåtelseform, Sjöbo tätort

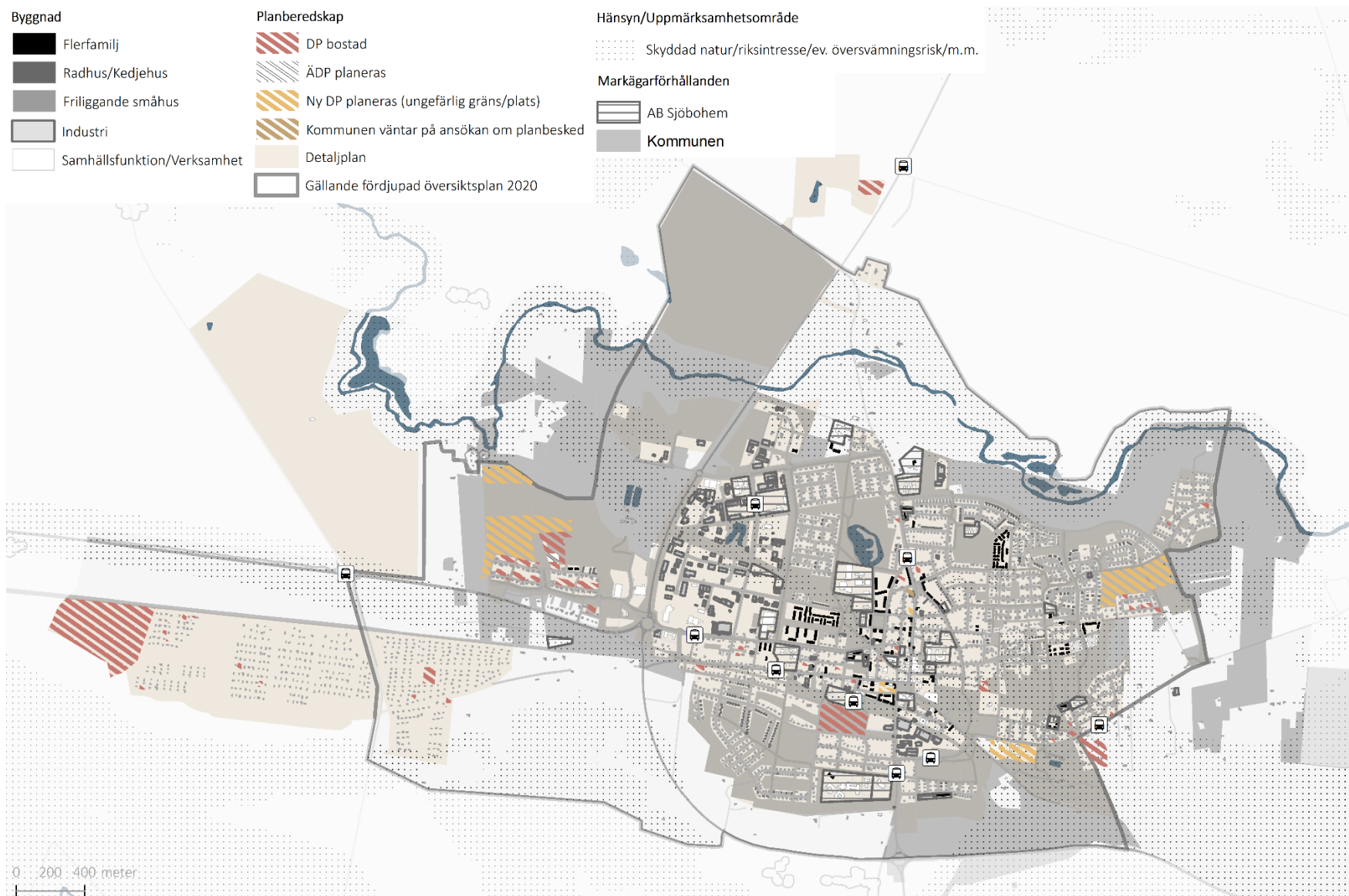


Figur 62. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

Byggnadsår och bostadsarea, Sjöbo tätort



Figur 64. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



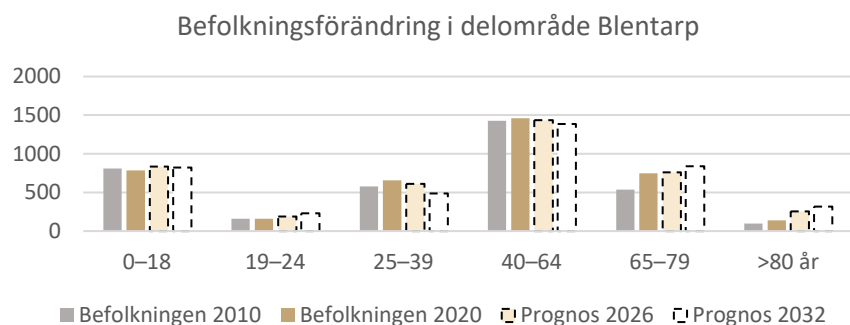
Figur 65. Karta över Sjöbo tätort (Sjöbo kommun, 2022).

## Delområde Blentarp

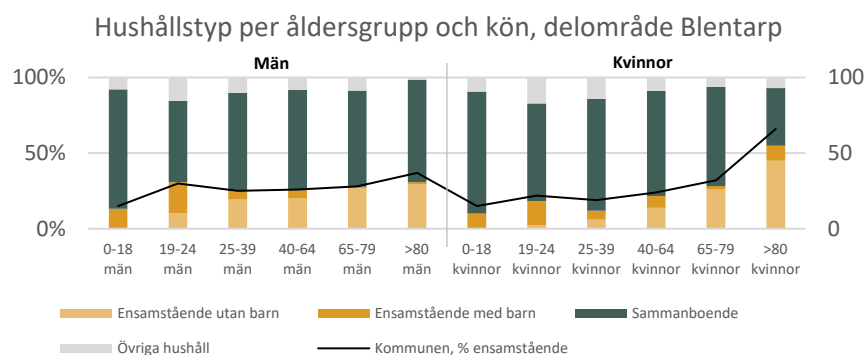
### Befolkning och bostadsbestånd

#### I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på sida 40. Samtliga åldersgrupper i delområdet har ökat sedan 2010, med undantag för gruppen 0–24 år som har minskat marginellt. Den högsta andelen av kvinnliga ensamhushåll i delområde Blentarp återfinns i gruppen 65 år och äldre, medan den största andelen manliga ensamhushåll är mer jämnt utspridd över åldrarna, vilket följer kommunsnittet.



Figur 66. Befolkningsförändring i delområde Blentarp (SCB, 2021, och KAAB, 2022).



Figur 67. Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Blentarp, och jämfört med kommunen, 2020 (SCB, 2021).

## Blentarp

Blentarp är en av kommunens serviceorter och även den näst största tätorten med cirka 1550 invånare. Befolkningen i Blentarp har ökat stadigt under de senaste 30 åren. Sedan 2010 har befolkningen ökat med cirka 28 procent.

Sysselsättningsgraden i Blentarp är förhållandevis hög, 87 procent 2019, likaså andelen befolkning i åldrarna 25–64 år som har högre utbildning än gymnasiet, 39 procent 2019. En betydligt större del av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Sysselsättningsgraden är också något högre bland kvinnorna än bland männen. Blentarp har en relativt stor andel utomkommunala pendlare. Männen pendlar i högre utsträckning än vad kvinnorna gör (SCB, 2021).

En stor andel av det befintliga bostadsbeståndet i delområde Blentarp tillkom under 1970-talet. De hyresrätter som finns byggdes främst under 1980-, 1990- och 2010-talen.

En relativt hög andel av befolkningen bor i hushåll med mellan två och fyra personer.

## Hemmestorp

Sedan 2018 klassificeras Hemmestorp enligt SCB som en tätort. Hemmestorp har cirka 340 invånare. Sysselsättningsgraden i Hemmestorp är förhållandevis hög, 86 procent 2019. 2019 hade 28 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetsande, jämfört med männen (SCB, 2021).

Bostäderna i Hemmestorp tillkom till stor del under 1950-, 60- och 70-talen. Samtliga bostäder är äganderätter.

Andelen 19–24-åringar i Hemmestorp är väldigt låg, samtidigt som andelen 40–64-åringar är mycket hög. En hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåmannahushåll. Tätorten har inga hushåll med sex eller sju personer.

### **Karups Nygård**

Karups Nygård, eller Karups sommarby, med cirka 400 invånare, har ett ursprung som fritidsbebyggelse men har idag övergått till att bli ett bostadsområde med en hög andel permanentboende. Befolkningen har ökat med cirka 11 procent sedan 2010. Sysselsättningsgraden i Karups Nygård låg på 76 procent 2019. 2019 hade 31 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen (SCB, 2021).

I Karups Nygård tillkom nästan samtliga bostäder under 1970-talet, inklusive de hyresrätter som finns.

Andelen 19–24-åringar i Karups Nygård är mycket låg, samtidigt som andelen 40–79-åringar är hög. En hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåmannahushåll. Tätorten har högst andel ensamstående utan barn av tätorterna i kommunen. Det finns inga hushåll med sex eller sju personer.

### **Sövde**

Sövde har cirka 355 invånare. I Sövde tätort ingår även Sövde sommarby. Befolkningen i Sövde har ökat mycket under de senaste 30 åren, där konverteringen av fritidshus i Sövde sommarby till permanentboende sannolikt står för en signifikant del av ökningen (cirka 55 procent av bostadshusen i Sövde ligger i Sövde sommarby). Sedan 2010 har befolkningen ökat med cirka 25 procent, men ökningen skedde främst mellan 2016 och 2017, vilket kan förklaras av att det var

då tätortsdefinitionen ändrades. Sedan 2017 har befolkningsökningen stannat av.

Sysselsättningsgraden i Sövde är förhållandevis hög, 82 procent 2019. Andelen befolkning i åldrarna 25–64 med en eftergymnasial utbildning är mycket hög, 42 procent 2019. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning (SCB, 2021).

I Sövde (inklusive Sövde sommarby) tillkom de flesta bostäder under 1960-, 70- och 80-talen. Få bostäder har tillkommit sedan 1990. Majoriteten av hyresrätterna tillkom på 60-talet.

Andelen 19–24-åringar i Sövde är mycket låg, samtidigt som andelen 40–79-åringar är hög. En hög andel av befolkningen bor i tvåmannahushåll. Tätorten har inga hushåll med sex eller sju personer.

### **Planberedskap**

#### ***Blentarp***

*Detaljplanelagd (DP) bostad*

Totalt cirka 40 bostäder.

*Detaljplanelagd (DP) bostad medges i fördjupad översiktsplan (FÖP)*

Totalt cirka 325 bostäder. Främst villor, men eventuellt också en del radhus, samt kanske även flerbostadshus.

Totalt finns det med andra ord utrymme för cirka 370 bostäder, ifall den fördjupade översiktsplan som finns räknas med. Den fördjupade översiktsplanen behöver föregås av detaljplanering. I nuläget finns endast detaljplan för cirka 40 bostäder. Eftersom inga byggprojekt planeras finns inga uppgifter om upplåtelseform.

#### ***Hemmestorp***

I Hemmestorp finns en icke utbyggd detaljplan som medger cirka 40 villor eller 40 radhus, det vill säga cirka 40–80 bostäder. Utöver detta

finns obebyggda tomter i andra detaljplaner som sammanlagt motsvarar cirka 20 bostäder (villor), plus fyra stycken i Hemmestorp Södergård. Med andra ord finns en planberedskap för totalt cirka 60–100 bostäder i Hemmestorp. Kommunen äger ingen mark i Hemmestorp.

### ***Karups Nygård***

I Karups Nygård finns cirka 140 exploaterade obebyggda tomter för fritidshus. I övriga Karups Nygård, samt i många andra av kommunens fritidsbyar, har det dock redan skett en förändring där fritidshus övergått till permanentboende. Det går att uppföra permanentbostäder inom ramen för en fritidsplan. Frågan är om lokaliseringen är lämplig. Byggrätterna för fritidshus är vanligtvis något mindre än de planer som idag tas fram för bostäder, så det skulle i så fall handla om något mindre friliggande villor. Kommunen äger ingen mark i Karups Nygård.

### ***Sövde***

I Sövde finns detaljplanelagd mark för ytterligare cirka 3–5 bostäder.

### ***Utanför tätort***

I Dalvik finns en detaljplan (Blentarp 17:103 m.fl.) som medger ytterligare sju bostäder (villor).

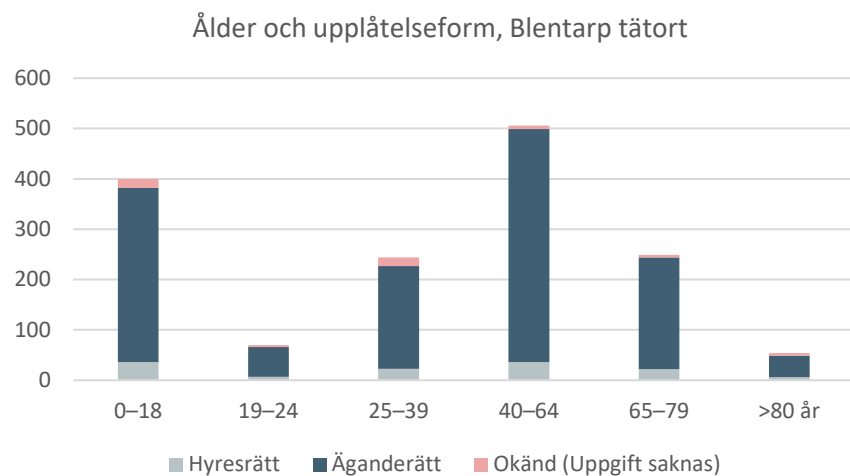
### **Analys av framtida bostadsbehov**

Antalet hushåll i delområdet förväntas öka med cirka 70 stycken. I Blentarp förväntas enligt befolkningsprognosen fram till 2032 en stor ökning av ålderskategorin 80 och äldre samtidigt som de som kan räknas som den förvärvsarbetande gruppen lämnar orten (ålderskategorin 25–64). Flyttningsnettot för gruppen 25–39 år var totalt sett mycket positivt i området 2020 och 2021, samtidigt som gruppen mellan 19 och 24 år uppvisade ett negativt flyttningsnetto.

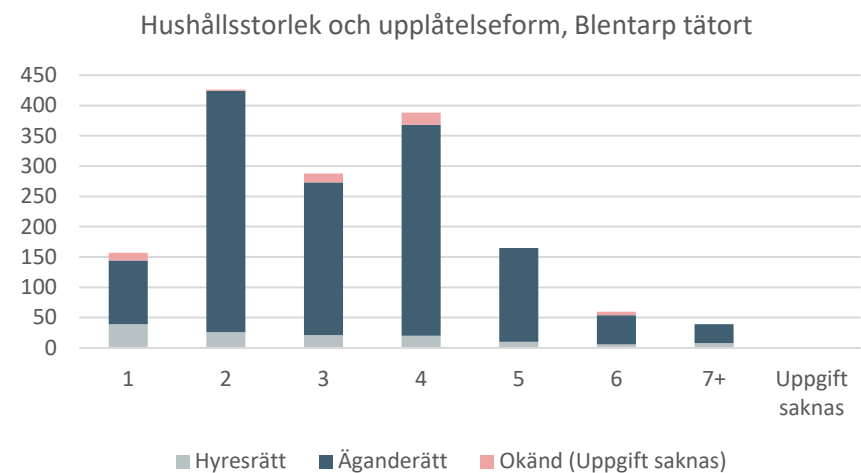
Även flyttningsnettot för personer 65 år eller äldre var negativt under den perioden. Rörligheten bland befolkningen var som störst i Blentarp tätort. Oavsett kommande utveckling är det viktigt att öka blandningen av upplåtelseformer och bostadstyper i området. För de äldre individerna är det viktigt med närhet till service och kommunikationer. För att dessa individer ska kunna bo kvar i Blentarp kan det bli aktuellt med bostadsanpassningsåtgärder.

### ***Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap***

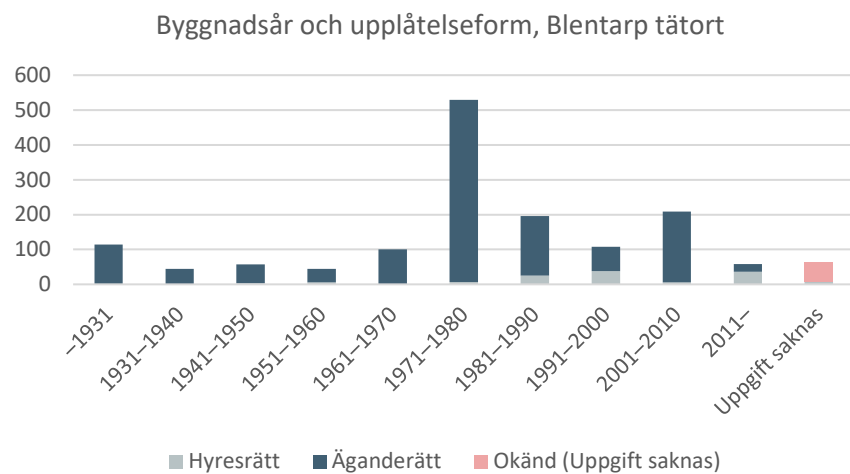
Planberedskapen i befintlig detaljplan täcker antagligen inte det prognostiserade behovet av nya bostäder. Det finns särskilt ett stort behov av mindre bostäder anpassade till den äldre ålderskategorin. De antas efterfråga hyresrätter och bostadsrätter i hög utsträckning, vilket planberedskapen behöver kompletteras med. För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier.



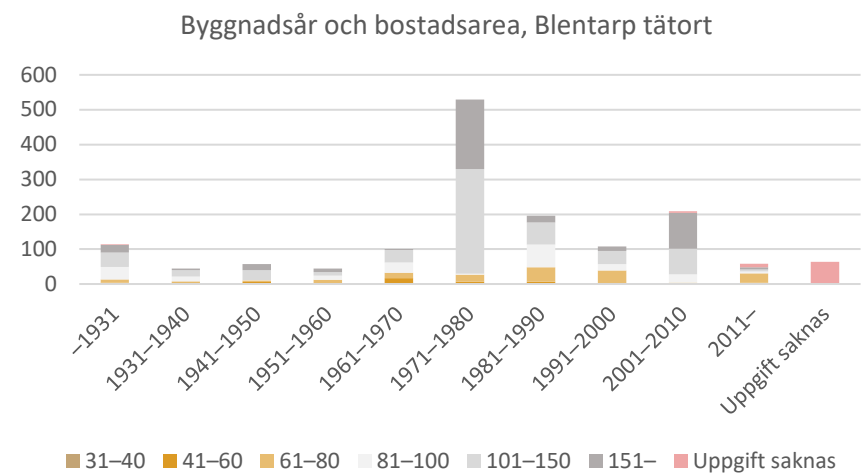
Figur 68. Ålder bland Blentarps invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



Figur 70. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).

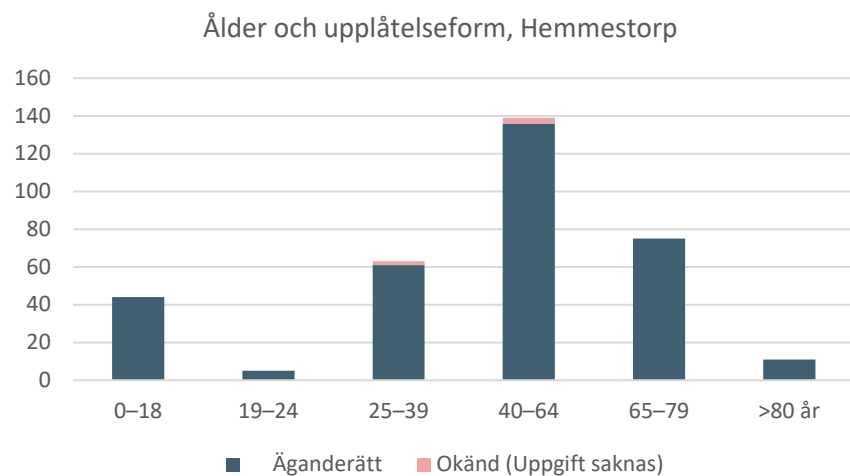


Figur 69. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

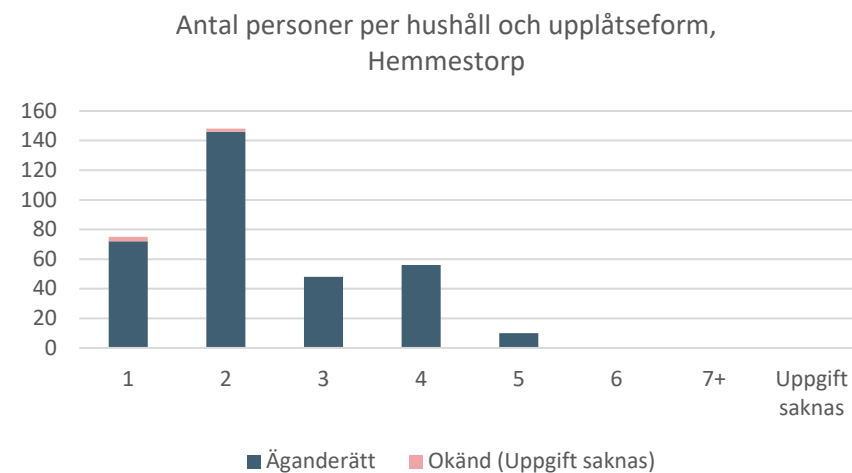


Figur 71. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

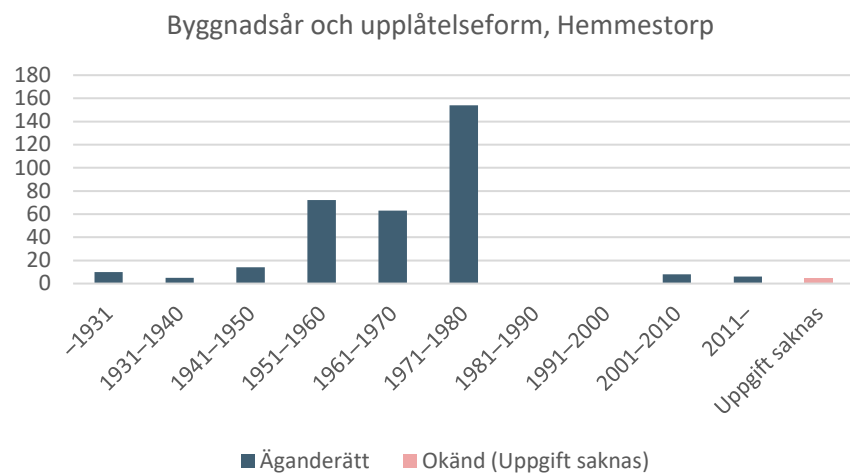




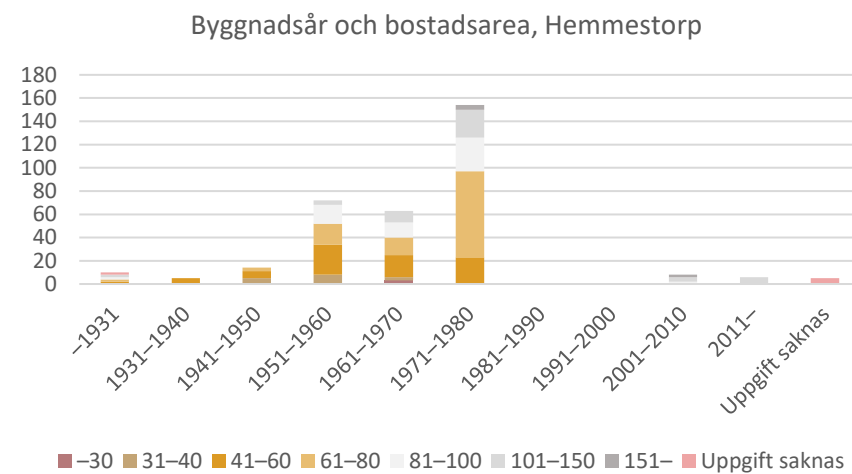
Figur 72. Ålder bland Hemmestorps invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



Figur 74. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).

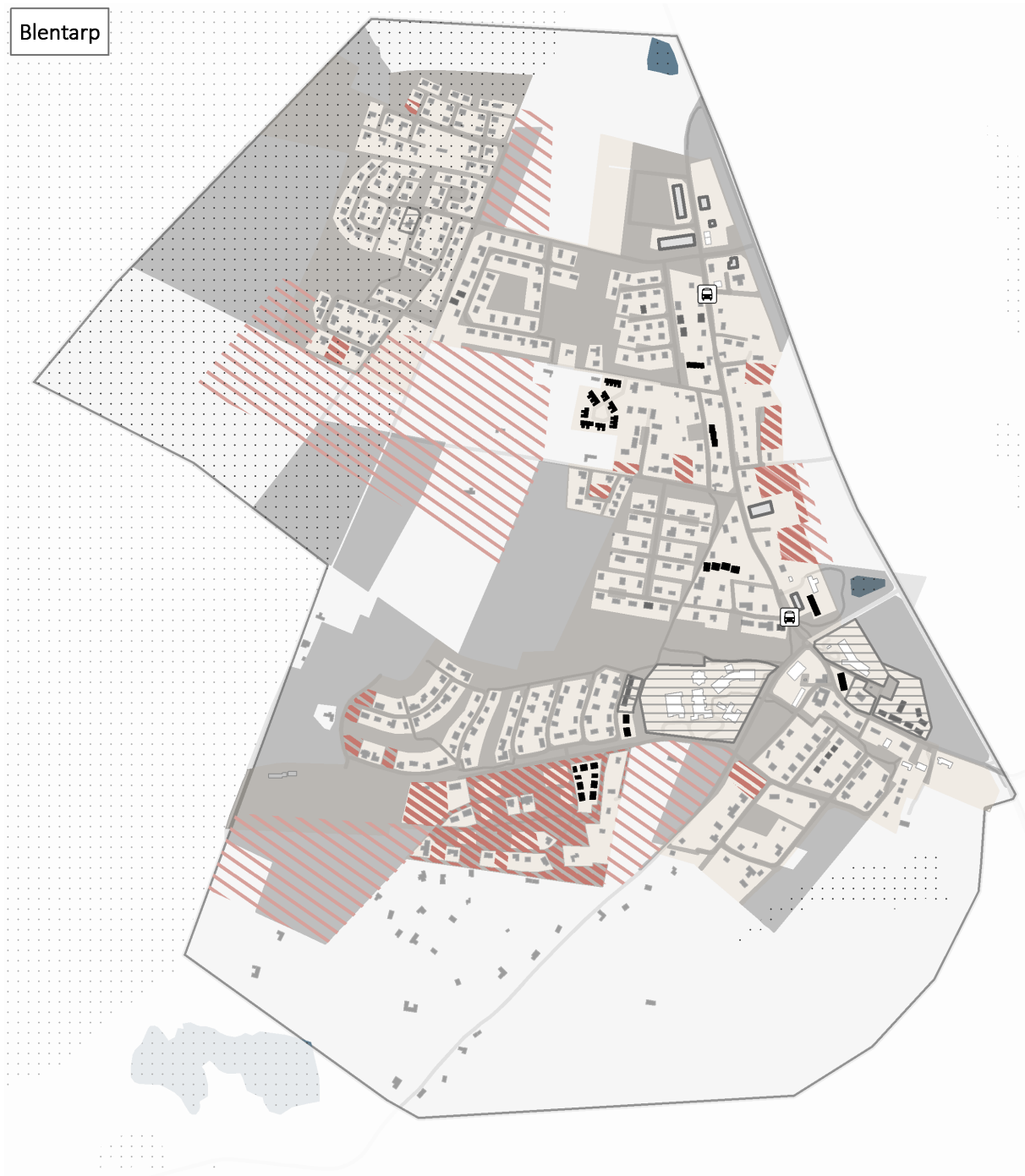


Figur 73. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



Figur 75. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

Blentarp



Hänsyn/Uppmärksamhetsområde

..... Skyddad natur/riksintresse/ev. översvämningsrisk/m.m.

Byggnad

- Flerfamilj
- Radhus/Kedjehus
- Friliggande småhus
- Industri
- Samhällsfunktion/Verksamhet

Planberedskap

- DP bostad
- DP bostad medges i FÖP
- Detaljplan
- Gällande fördjupad översiktsplan 2008

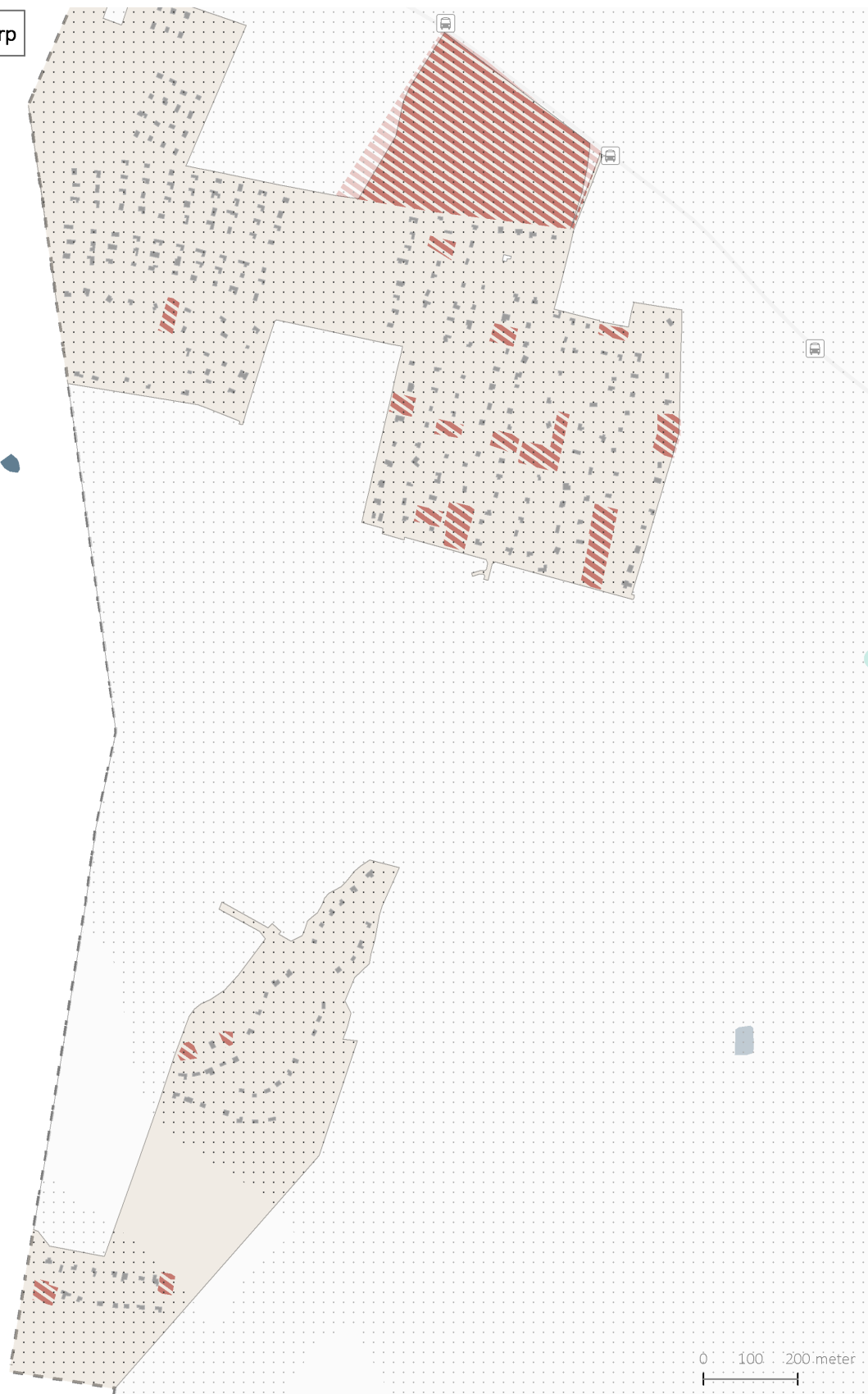
Markägarförhållanden

- AB Sjöbohem
- Kommunen

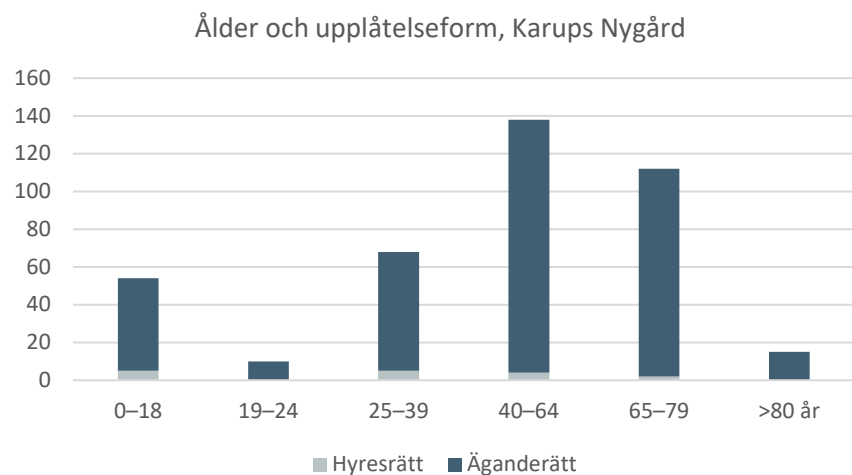
0 100 200 meter

Figur 76. Karta över Blentarp tätort (Sjöbo kommun, 2022).

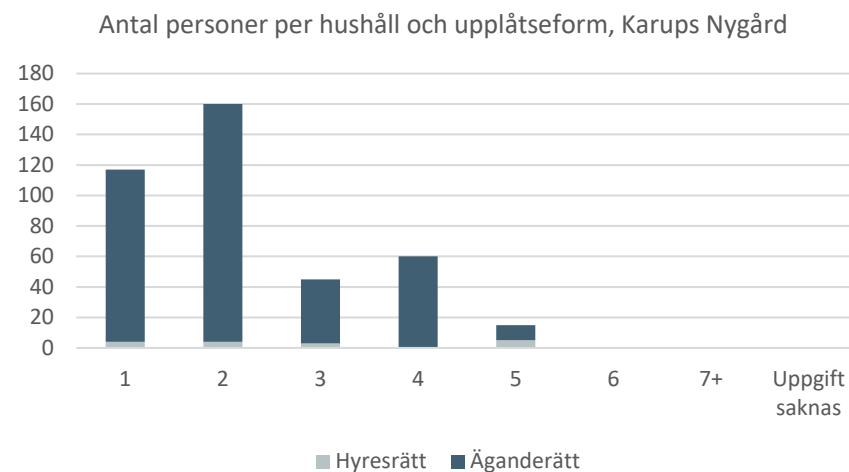
Hemmestorp



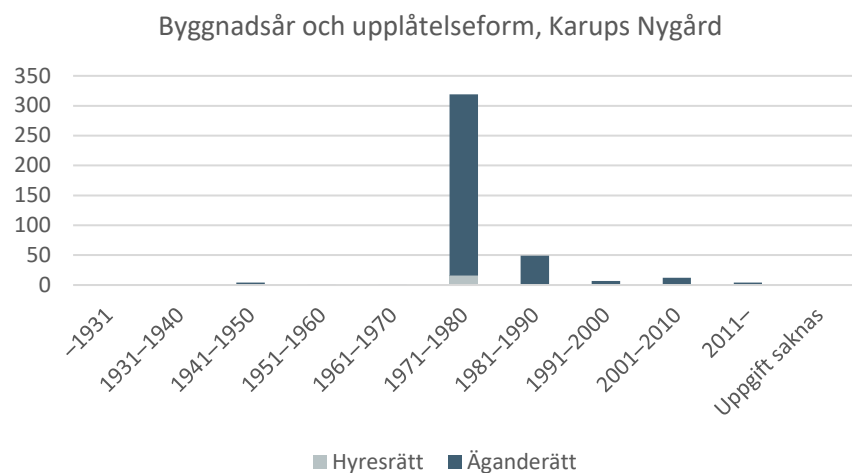
Figur 77. Karta över Hemmestorp tätort (Sjöbo kommun, 2022).



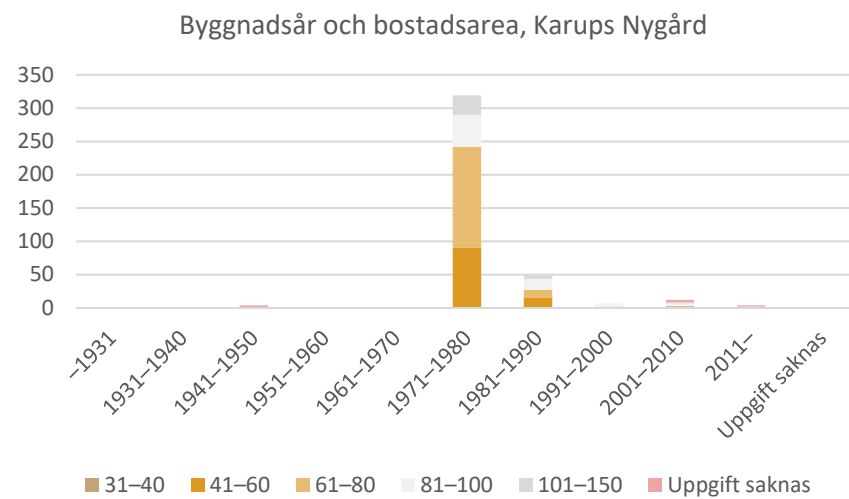
Figur 78. Ålder bland Karups Nygårds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



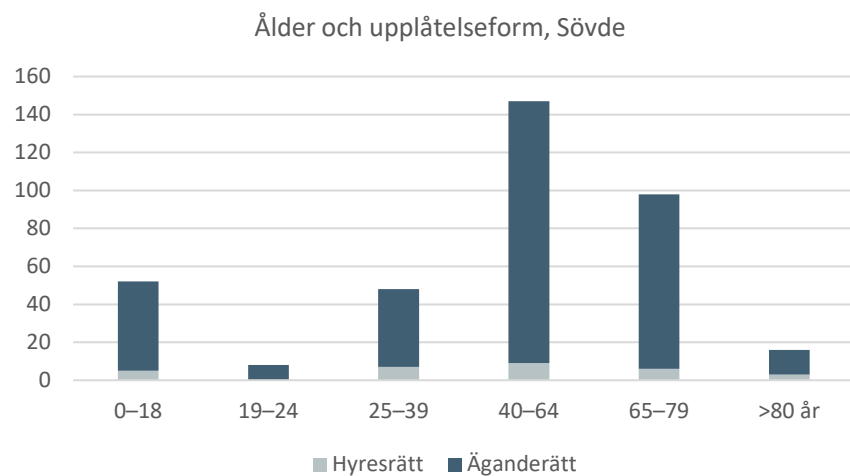
Figur 80. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).



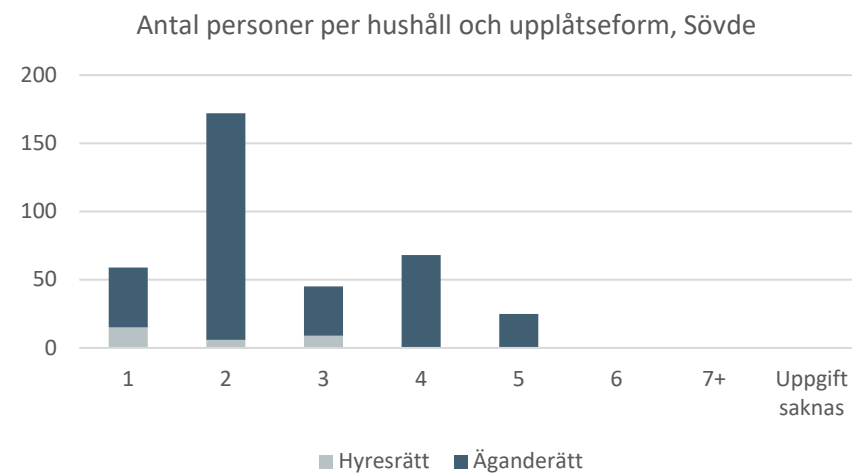
Figur 79. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



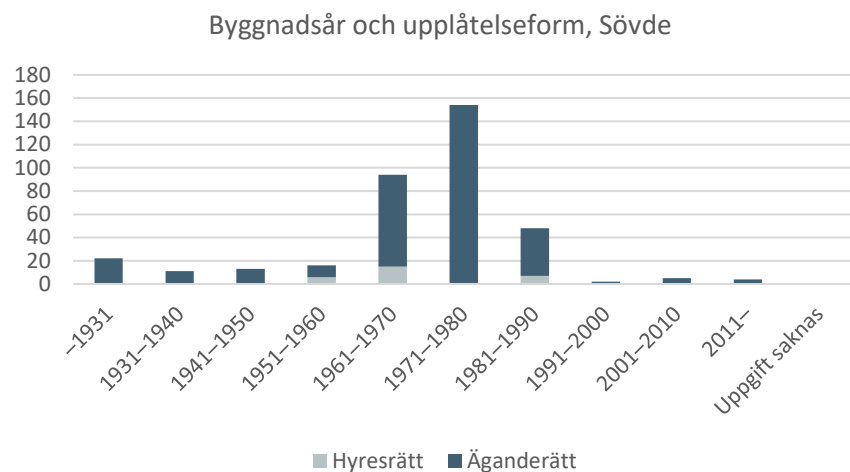
Figur 81. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



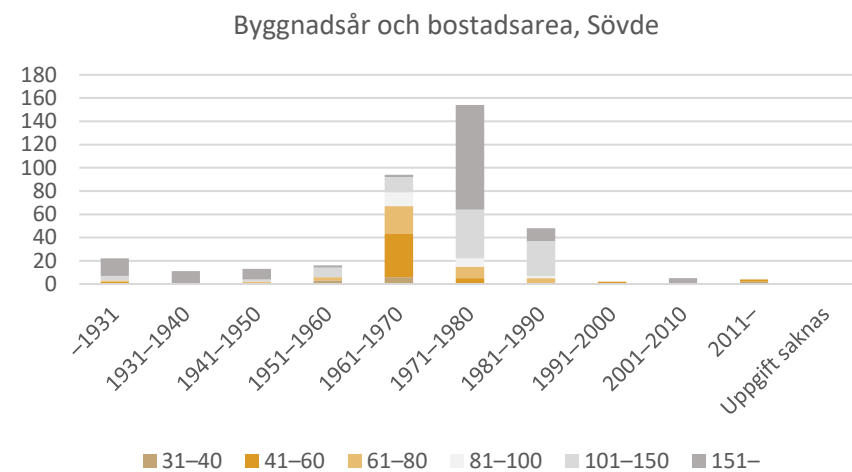
Figur 82. Ålder bland Sövdens invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



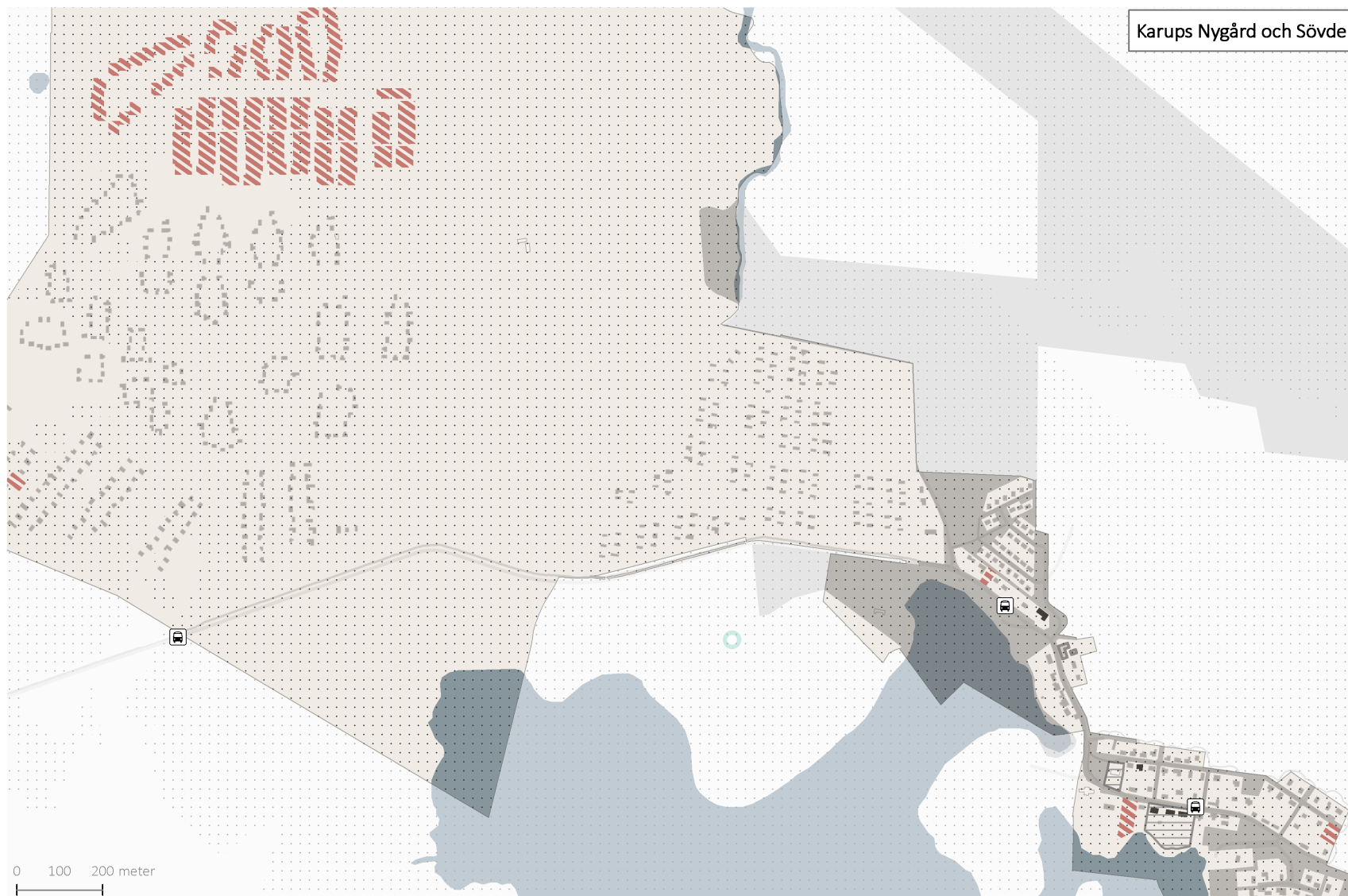
Figur 84. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).



Figur 83. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



Figur 85. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

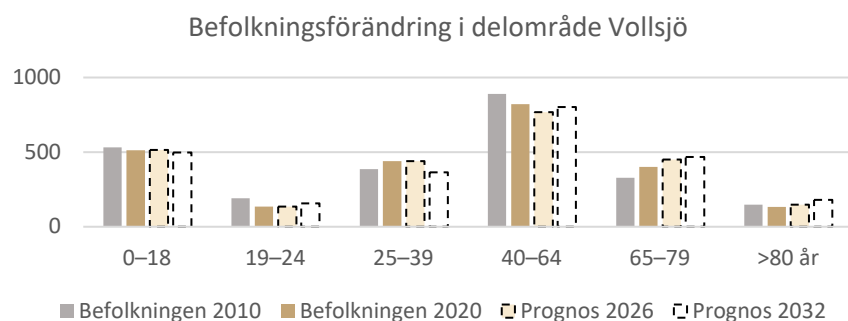


Figur 86. Karta över Karups Nygård och Sövde. I Sövde ingår även Sövde sommarby (Sjöbo kommun, 2022).

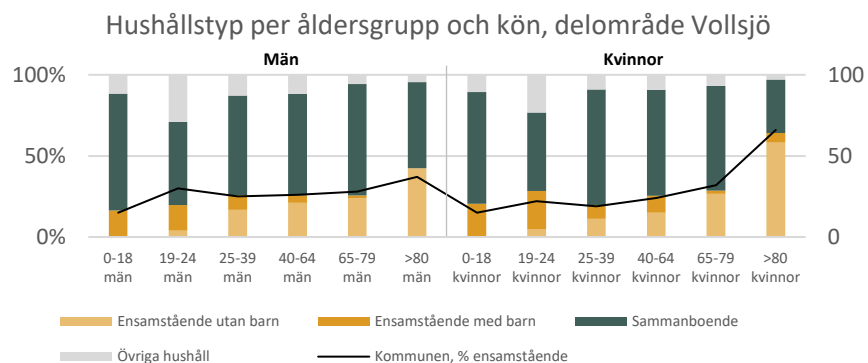
## Delområde Vollsjö

### I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på sida 40. I delområdet har åldersgrupperna 25–39 år samt 65–79 år ökat sedan 2010. Andelen ensamhushåll är i jämförelse med kommunens genomsnitt hög bland män som är 80 år eller äldre, samt bland kvinnor mellan 19 och 24 år.



Figur 87. Befolkningsförändring i delområde Vollsjö (SCB, 2021, och KAAB, 2022).



Figur 88. Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Vollsjö, och jämfört med kommunen, 2020 (SCB, 2021).

## Befolkning och bostadsbestånd

### Vollsjö tätort

Vollsjö har cirka 840 invånare, är kommunens tredje största tätort och en av kommunens tre serviceorter. Befolkningen i Vollsjö har ökat under de senaste 30 åren. Ökningen sedan 2010 ligger på cirka 5 procent. Sysselsättningsgraden i Vollsjö låg på 75 procent 2019. År 2019 hade 22 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning (SCB, 2021).

En stor andel av bostadsbeståndet i Vollsjö byggdes före 1931. Det kan, om kulturarvet förvaltas väl, vara en stor tillgång för orten och öka dess attraktivitet. De hyres- och bostadsrätter som finns har främst tillkommit på 1940-, 1950-, 1960-, 1980- och 1990-talen. Få bostäder är byggda efter 2000. År 2021 lät kommunen utföra en bebyggelseinventering i Vollsjö. Tillhörande riktlinjer för bostadsutveckling togs också fram. En relativt hög andel av befolkningen bor i en- eller tvåpersonshushåll.

### Ortsanalys

2018 lät kommunen genomföra en Ortsanalys i Vollsjö tätort. För att få en bild av Vollsjöns identitet tillfrågades åtta Vollsjö-bor om vad som karakteriserar deras by. Följande favoritplatser nämndes: Piratenmuséet, idrottsplatsen, Fränningebadet, torget, Ågården, Vollsjöån, Gröningen, pumphuset, lekplatsen. Följande ord nämndes för att beskriva Vollsjöns karaktär: Piratenmuséet, gemenskap, bra service, hantverkarby, historiskt stationssamhälle, trevliga människor, fina byggnader, mysig och levande by.

## Planberedskap

### *Vollsjö tätort*

Under 2022 planeras ingen ny exploatering/detaljplaneläggning för bostäder i Vollsjö. I kommunens översiktsplan anges dock en önskvärd översyn av befintliga detaljplaner i Vollsjö, vilka skulle innebära möjliggöra nybyggnation av cirka 25–35 bostäder fram till år 2040. Bland de nya bostäder som föreslås ingår både radhus, fristående bostäder, LSS-boende eller dylikt, samt bostäder med möjlighet till tillhörande verksamhet.

### *Fränninge*

I Fränninge finns detaljplanelagd mark för ytterligare cirka 13 bostäder.

### **Analys av framtida bostadsbehov**

Det totala behovet av nya bostäder uppgår enligt prognosen till 35 stycken.

Vollsjö förväntas i befolkningsprognosen öka mest i ålderskategorierna 65–79 och 80 år och äldre. Dessa grupper kan tänkas efterfråga både bostadsrätter och trygghetsboende på orten, något som planberedskapen inte ger täckning för. Sedan 2010 har framför allt gruppen 65–79 år har ökat. Gruppen 80 år och äldre har minskat något.

Kategorierna 0–18 och 25–39 förväntas minska i befolkningsprognosen, och gruppen 19–24 öka. Under åren 2020 och 2021 hade Vollsjö tätort dock ett samlat negativt flyttnetto inom åldersgruppen 19–24 år, vilket under många år också har varit en övergripande trend i kommunen.

Vad gäller ökningen av barn och unga ses i den kommunala befolkningsprognosen en negativ ökning till 2032. Detta går dock lite upp och ner över åren. De senaste åren har man sett en ökning av barn

och unga i skolan i Vollsjö tätort. Det kan bero på en positiv inflyttning av invånare i den åldersgruppen, se karta på sida 10, alternativt att orten har haft en liten dipp i befolkningsantalet under 2010-talet, som nu har börjat vända tillbaka uppåt igen.

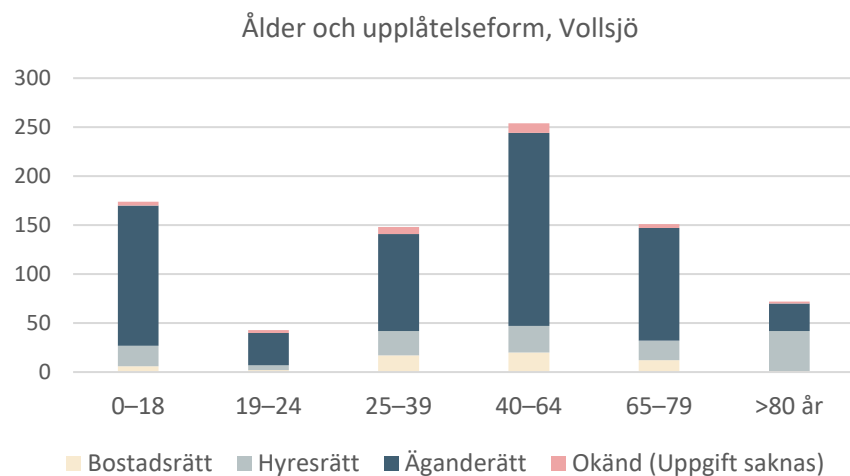
Översiktsplanen uttrycker en riktlinje om komplettering av boendetyper som det inte finns mycket av idag, nämligen små flerbostadshus, små lägenheter och radhus. Gällande detaljplaner medger bygggrätter för småhus och planberedskapen för småhustomter anses vara god. Det finns ingen planberedskap för de hyres- och bostadsrätter som prognosen uttrycker ett behov av.

### *Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap*

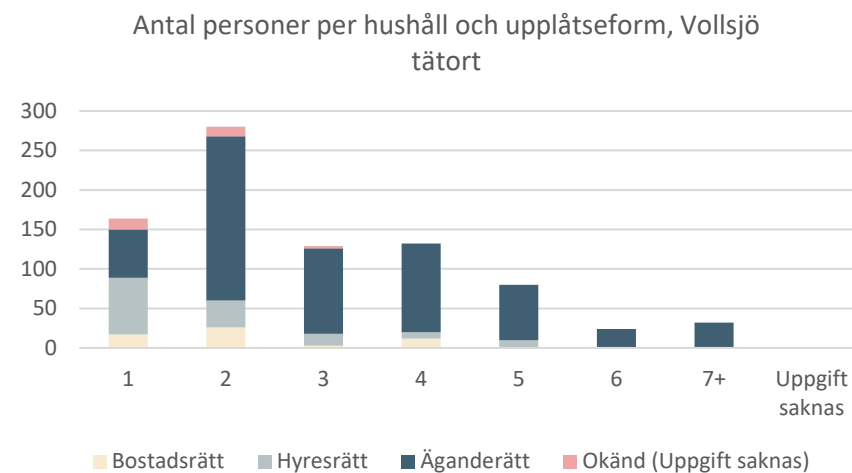
Planberedskapen är i balans med det prognostiserade behovet, men det är osäkert vilken bostadstyp som det finns beredskap för. Behovet av småhus och lägenheter är uppdelat på cirka 50 procent vardera, förutsatt att det inte finns ett uppdämt behov av någon av hustyperna hos befolkningen.

För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier. Mer kunskap behövs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.

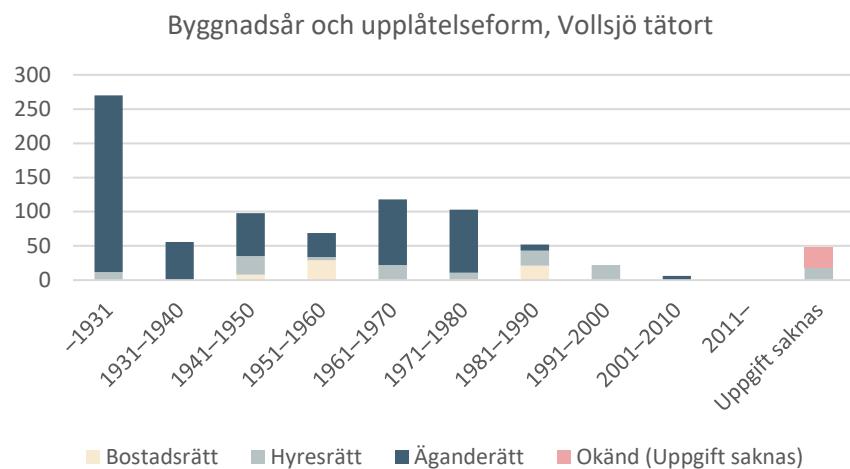




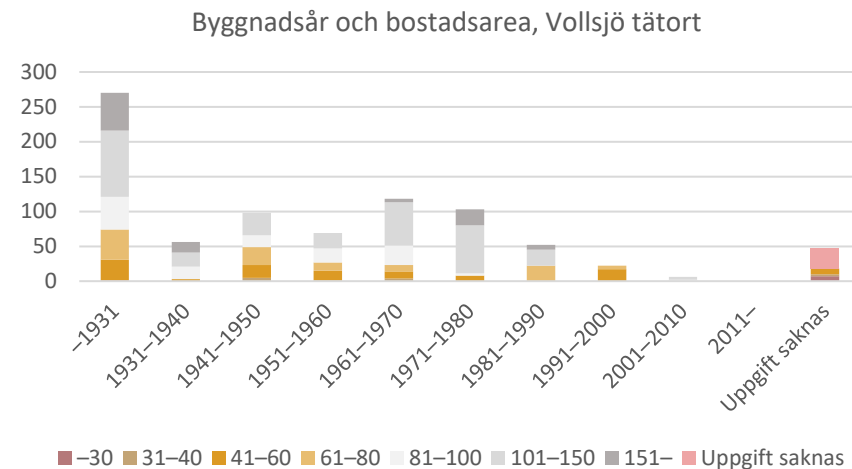
Figur 89. Ålder bland Vollsjöns invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



Figur 91. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).

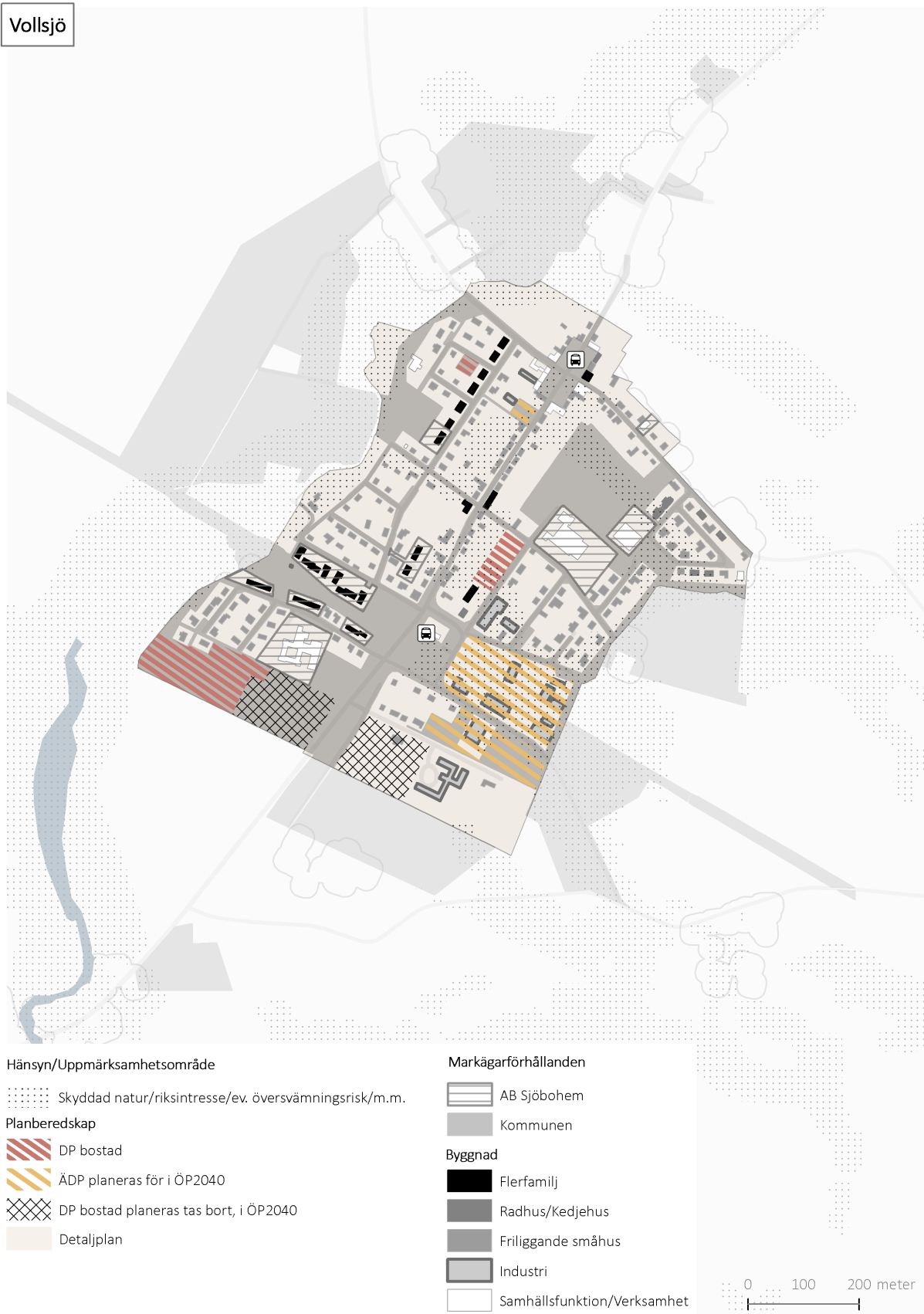


Figur 90. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

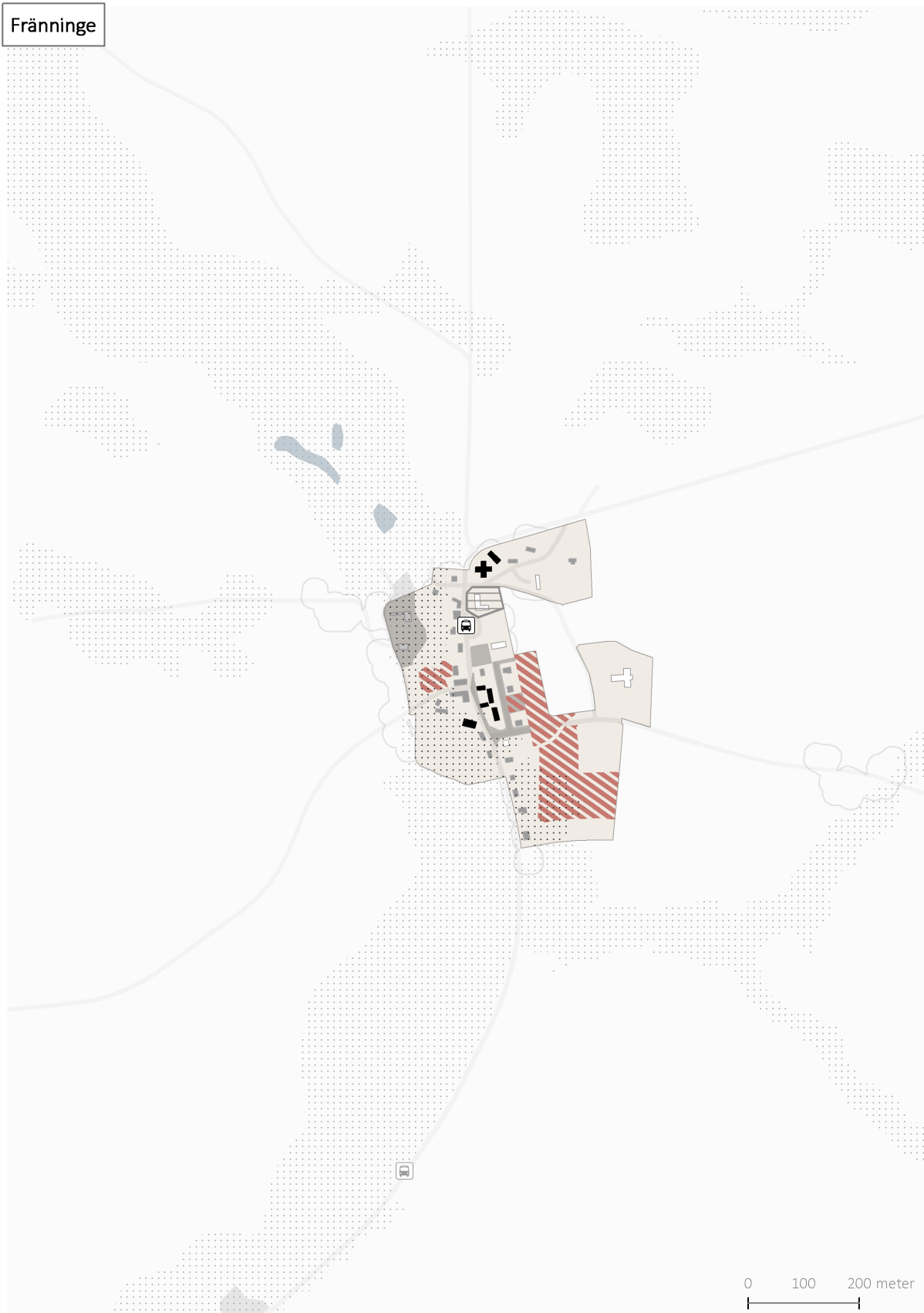


Figur 92. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

Vollsjö



Figur 93. Karta över Vollsjö tätort. "ÖP2040" står för "Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040" (Sjöbo kommun, 2022).



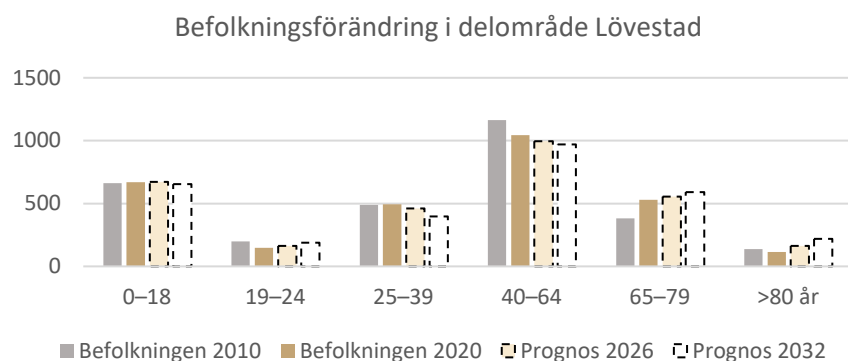
Figur 94. Karta över Fränninge smårort (Sjöbo kommun, 2022).

## Delområde Lövestad

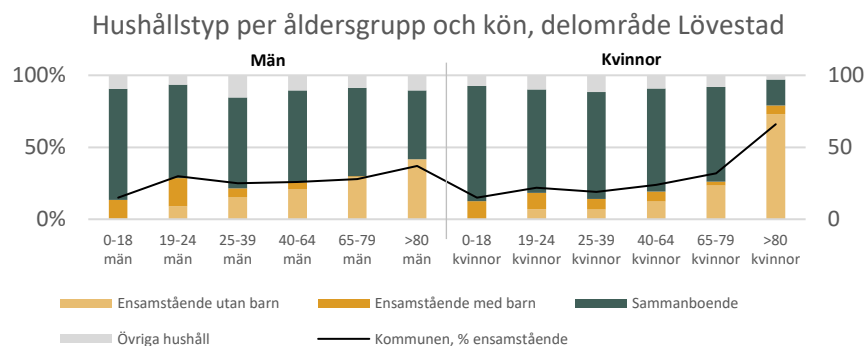
### Befolkning och bostadsbestånd

#### I delområdet

För delområdets utbredning, se karta på sida 40. I delområdet har åldersgruppen 65–79 år ökat sedan 2010. Andelen ensamhushåll är hög bland kvinnor som är 80 år och äldre, i jämförelse med kommunen som helhet.



Figur 95. Befolkningsförändring i delområde Lövestad (SCB, 2021, och KAAB, 2022).



Figur 96. Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Lövestad, och jämfört med kommunen, 2020 (SCB, 2021).

## Lövestad

Lövestad har cirka 665 invånare, är kommunens fjärde största tätort och en av kommunens tre serviceorter. Befolkningen i Lövestad har ökat under de senaste 30 åren. En viss befolkningsminskning drabbade orten i slutet av 1990-talet, den togs dock igen i början av 2000-talet. Ökningen sedan 2010 ligger på cirka 12 procent.

Sysselsättningsgraden i Lövestad låg på 76 procent 2019. År 2019 hade 22 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 år en eftergymnasial utbildning. En högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen (SCB, 2021).

En stor andel av bostadsbeståndet i Lövestad byggdes före 1931. Det kan, om kulturarvet förvaltas väl, vara en stor tillgång för orten och öka dess attraktivitet. En väsentlig andel av ortens befintliga bostadsbestånd tillkom på 1970-talet. Ortens hyresrätter byggdes främst på 1970-, -80- och -90-talen. År 2020 lät kommunen utföra en bebyggelseinventering i Lövestad. Tillhörande riktlinjer för bostadsutveckling togs också fram.

Majoriteten av tätortens befolkning bor i hushåll med en eller två personer. Det är emellertid en relativt hög andel som bor i hushåll med 3–4 personer.

## Ortsanalys

År 2018 lät kommunen genomföra en Ortsanalys i Lövestad tätort. För att få en bild av Lövestads identitet tillfrågades åtta Lövestad-bor om vad som karaktäriserar deras by. Följande favoritplatser nämndes: vackra vägar, naturen, Lövestad åsar, Skulpturparken, marknadsplatsen, badet, lekplatsen, Verkasjön, banvallen, kammungården, Lövestad lund. Följande ord nämndes för att beskriva Vollsjöes karaktär:

Historiskt stationssamhälle, levande by, charmigt, centralt trots landsbygd, gemenskap, vacker natur, kyrkan, jordbruksmark, lugnt.

### **Äsperöd**

Inom delområde Lövestad ligger även tätorten Äsperöd. Äsperöd har cirka 255 invånare. Befolkningen i Äsperöd minskade i slutet av 1990-talet och i början av 2000-talet. Sedan 2010 har befolkningen dock ökat med cirka 13 procent.

Sysselsättningsgraden i Äsperöd låg på 76 procent 2019. År 2019 hade 30 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 år en eftergymnasial utbildning. En betydligt högre andel av kvinnorna jämfört med männen har eftergymnasial utbildning. Dock är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen (SCB, 2021).

Majoriteten av bostadsbebyggelsen i Äsperöd byggdes före 1931. En relativt hög andel av befolkningen bor i hushåll med mellan två och fyra personer.

### **Planberedskap**

Under 2022 planeras ingen ny exploatering/detaljplaneläggning för bostäder i Lövestad. I kommunens översiktsplan anges en önskvärd översyn av befintliga detaljplaner i Lövestad, vilka skulle innebära möjliggöra nybyggnation av cirka 25–35 bostäder fram till 2040. Bland de nya bostäder som föreslås ingår både radhus, fristående bostäder, LSS-boende eller dylikt, bostäder med möjlighet till tillhörande verksamhet, samt förtätning centrum/bostäder.

I Äsperöd finns detaljplanelagd mark för cirka 18 bostäder. I Klasaröd finns detaljplanelagd mark för ytterligare cirka fem bostäder.

### **Analys av framtida bostadsbestånd**

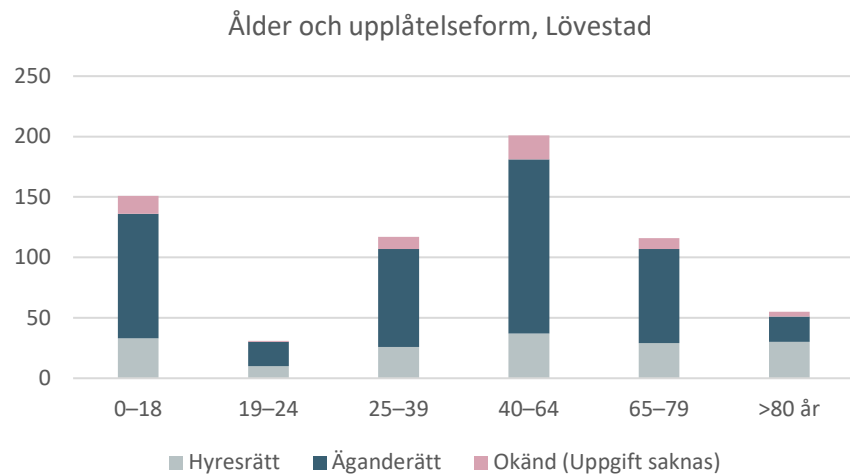
Ålderskategorin 65 år och äldre förväntas i befolkningsprognosen öka mest. Kategorin 25–64 år förväntas minska. I Lövestad finns ett prognostiserat behov av totalt 45 bostäder fram till 2032, varav 30 är hyresrätter och tre är bostadsrätter. Planberedskapen uppgår till 50 bostäder men de är troligtvis i huvudsak småhus. Det finns ett glapp mellan framtida tillgång och förväntad efterfrågan då tillkommande bebyggelse behöver bestå av lägenheter som är anpassade till den äldre befolkningens efterfrågan.

I översiktsplanen finns det precis som för Vollsjö en riktlinje om att: ”Komplettera bostadsbebyggelsen med boendetyper som det ej finns mycket av idag: små flerbostadshus, små lägenheter och radhus. Planberedskapen för småhustomter anses vara god.”

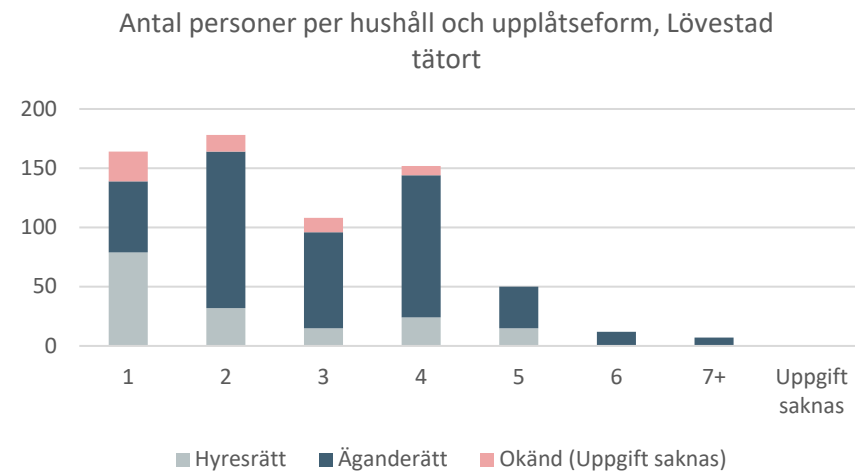
### **Önskvärt tillskott och behov av bättre kunskap**

Planberedskapen är i balans med det prognostiserade behovet, men det är osäkert vilken bostadstyp som det finns beredskap för. Det finns ett stort behov av hyresrätter och 75 procent av det prognostiserade behovet av bostäder behöver utgöras av lägenheter, förutsatt att det inte finns ett uppdämt behov av lägenheter eller småhus hos befolkningen.

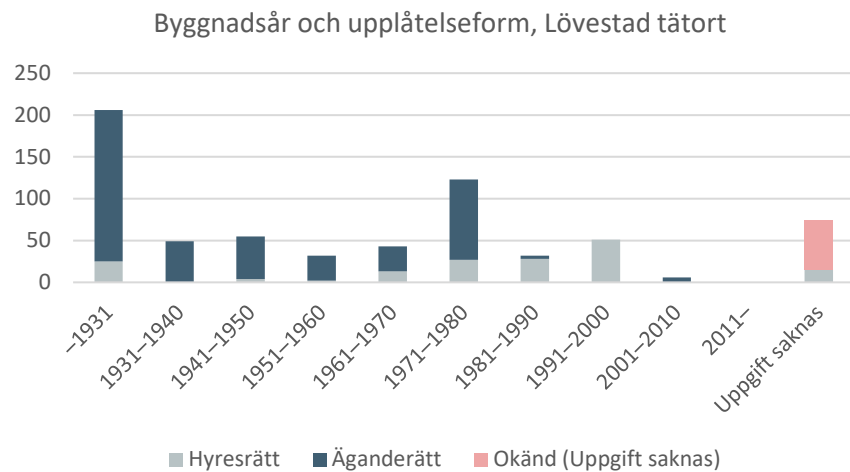
För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen krävs mer omfattande undersökningar och intervjustudier. Mer kunskap krävs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att dessa kvaliteter kan utvecklas ytterligare.



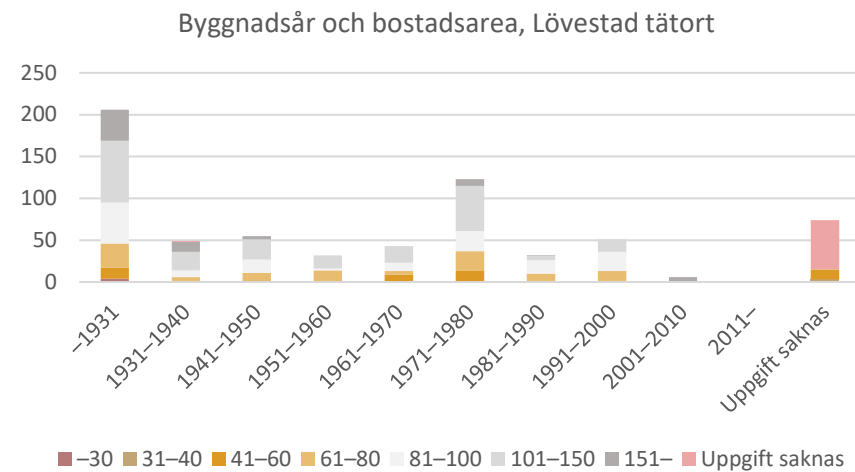
Figur 97. Ålder bland Lövestads invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



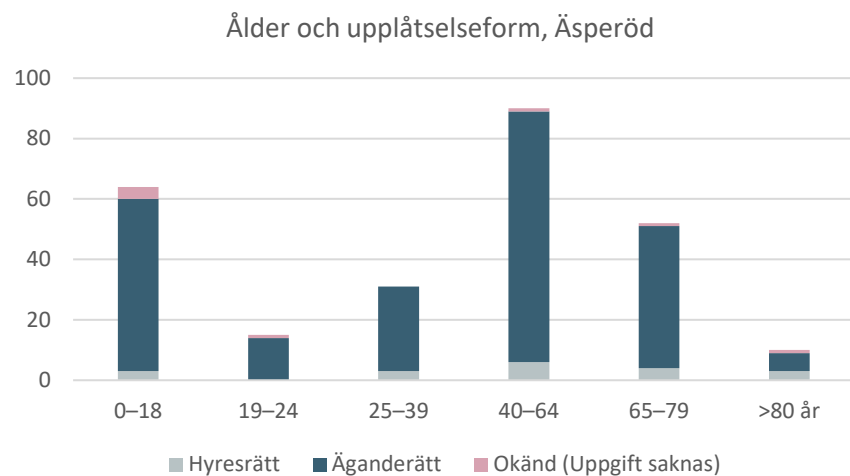
Figur 99. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).



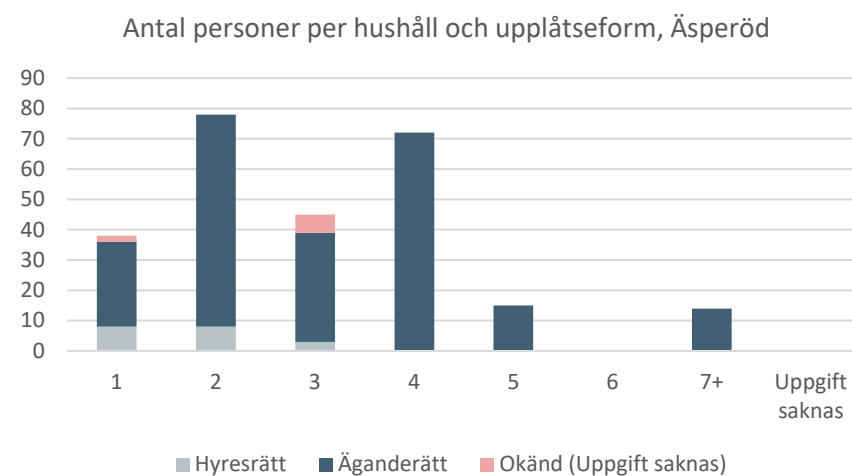
Figur 98. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



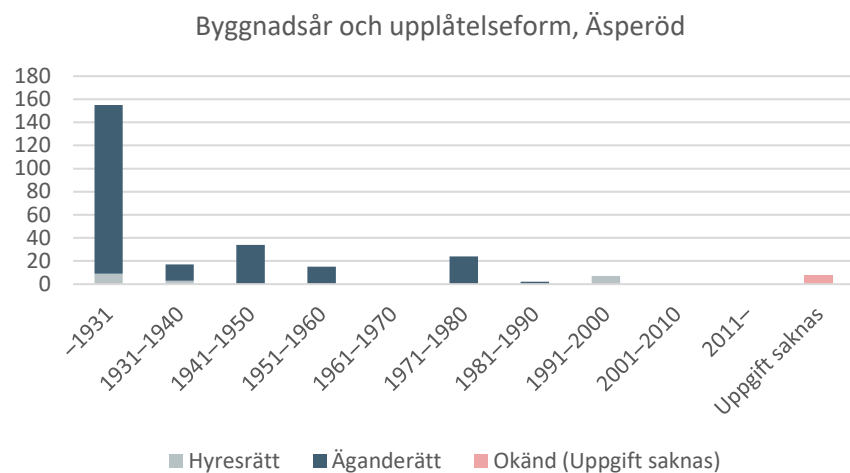
Figur 100. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



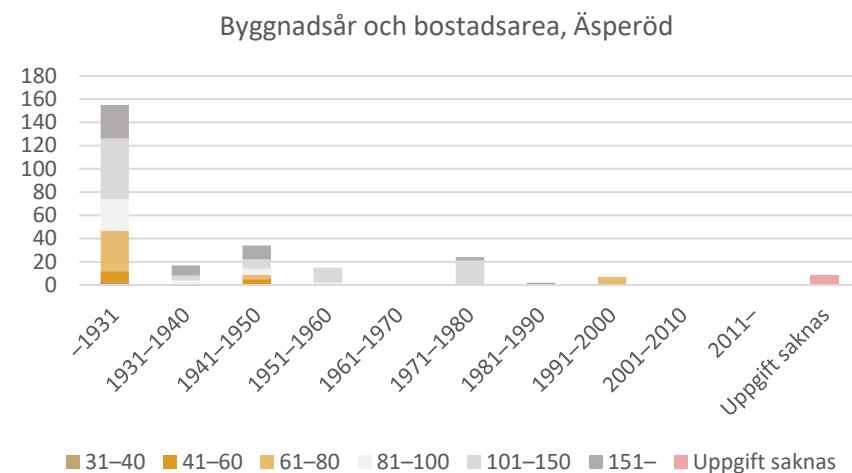
Figur 101. Ålder bland Äsperöds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).



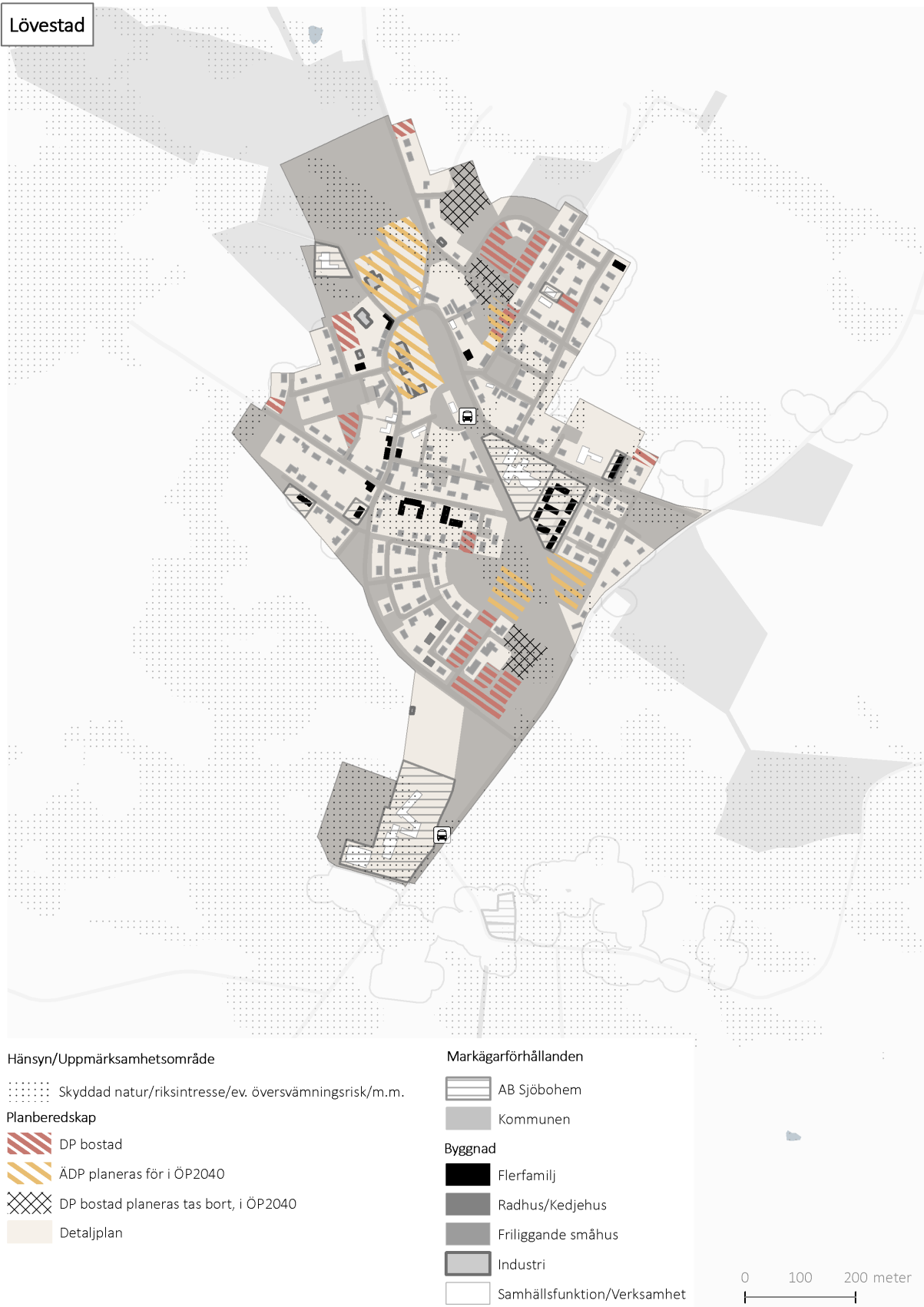
Figur 103. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).



Figur 102. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



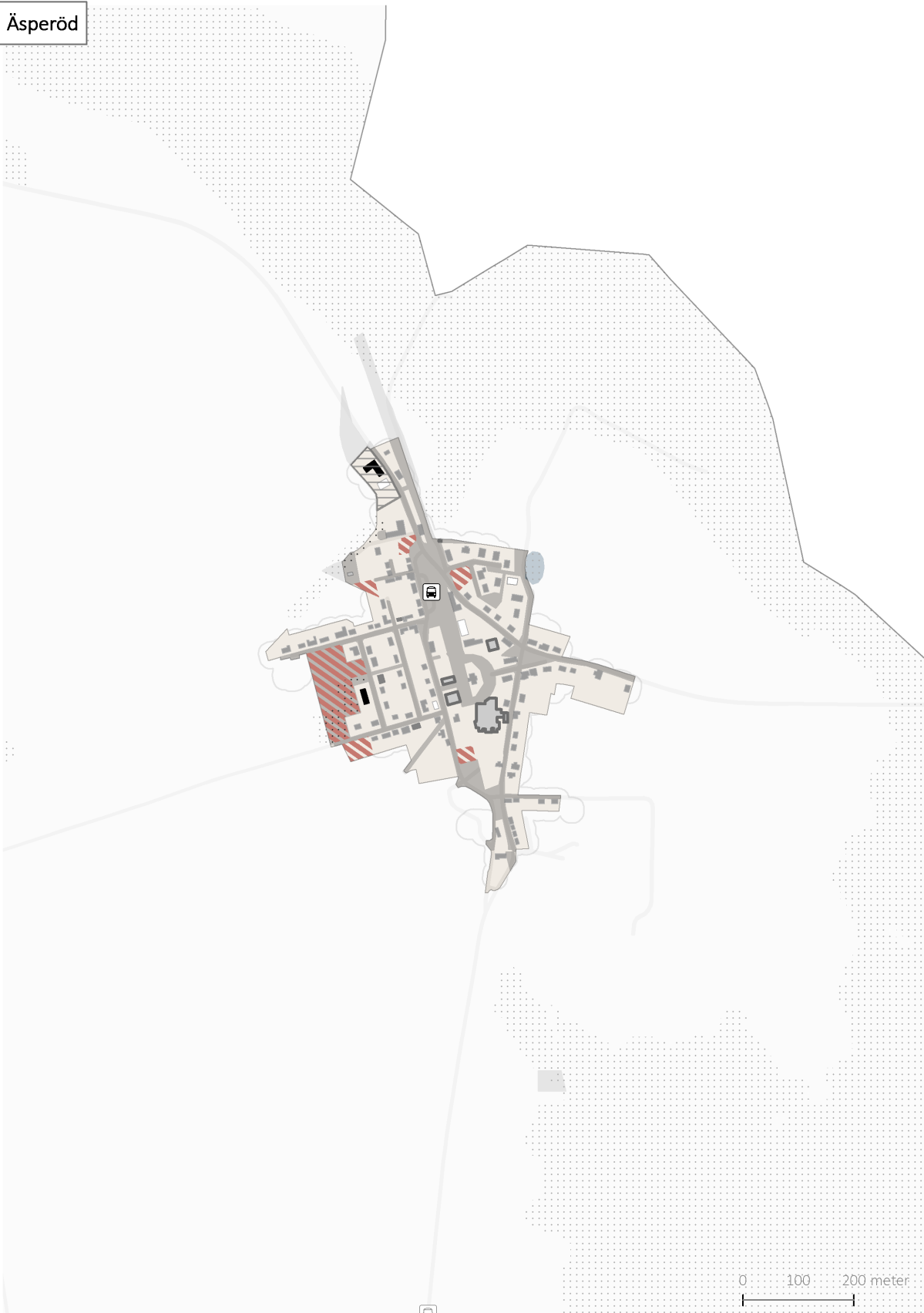
Figur 104. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).



Figur 105. Karta över Lövestad tätort. "ÖP2040" står för "Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040" (Sjöbo kommun, 2022).

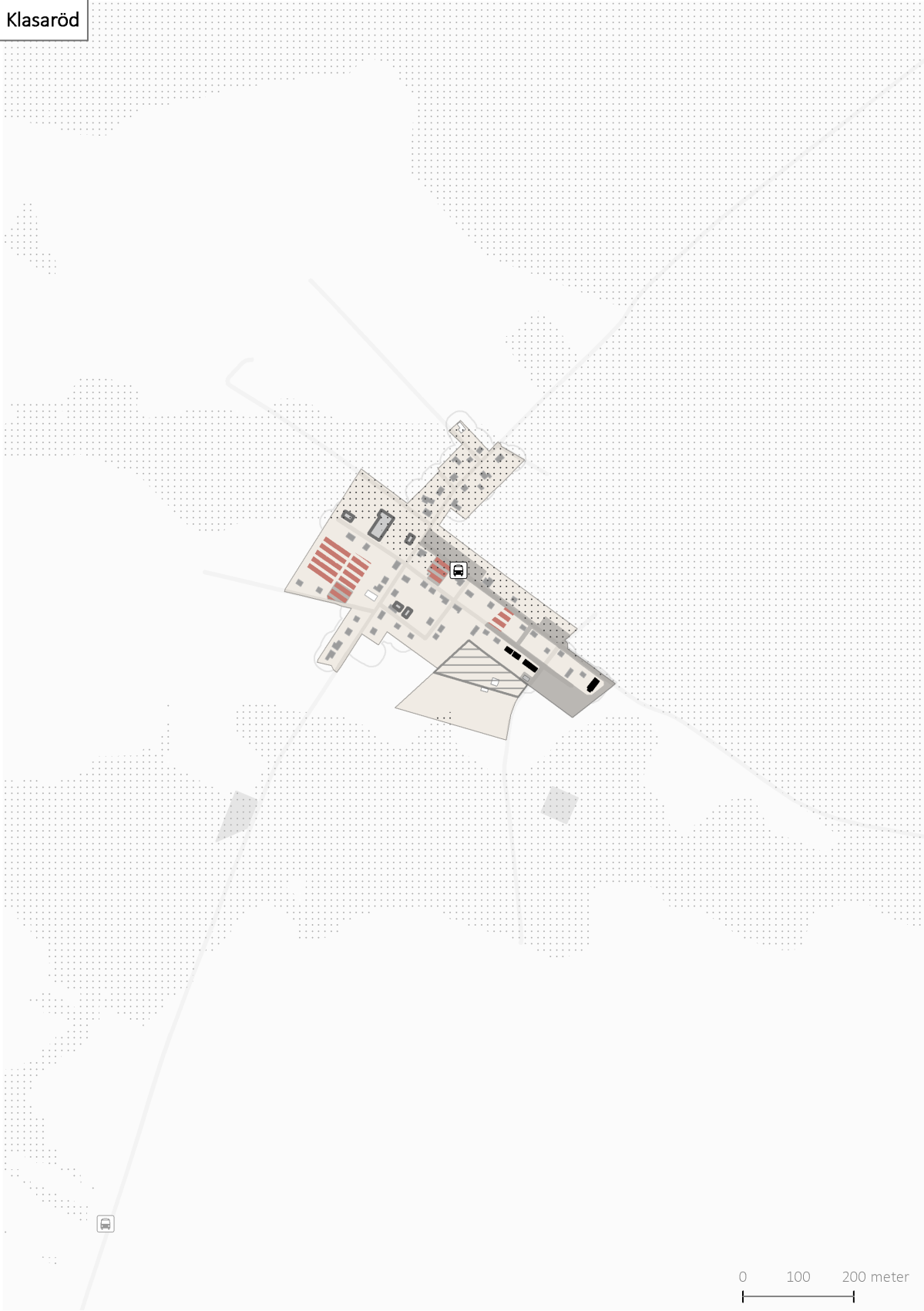


Åsperöd



Figur 106. Karta över Åsperöd tätort (Sjöbo kommun, 2022).

Klasaröd



Figur 107. Karta över Klasaröd småort (Sjöbo kommun, 2022).

## Delområde Bjärsjölagård

### Befolkning och bostadsbestånd

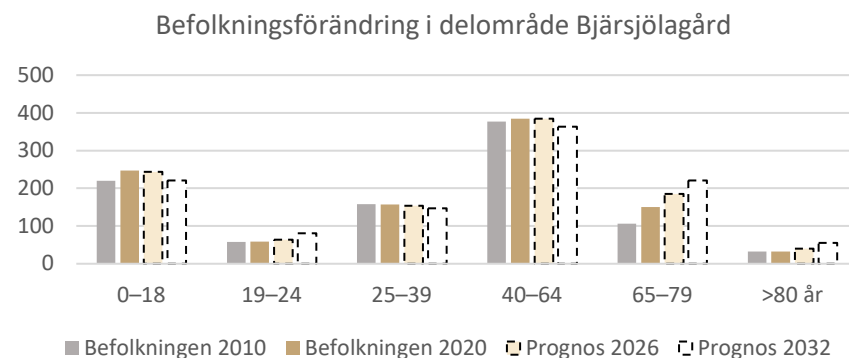
För delområdets utbredning, se karta på sida 40. I delområdet har främst åldersgrupperna 0–18 år, 40–64 år och 65–79 år ökat sedan 2010. Andelen ensamstående i området är relativt låg, i jämförelse med kommunen som helhet. Det syns framför allt i åldersgrupperna 25–39 år och 80 år och äldre.

Bjärsjölagård tätort har cirka 395 invånare. Befolkningen har ökat under de senaste 30 åren, med undantag för en liten nedgång i början av 2000-talet. Sedan 2010 har befolkningen ökat med cirka 20 procent.

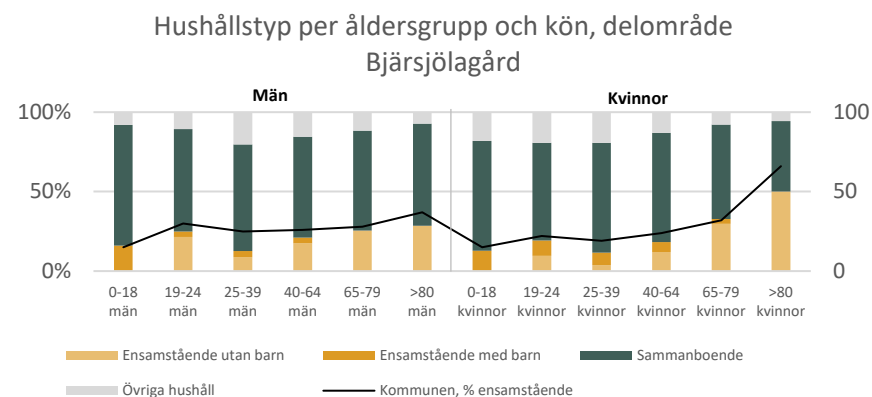
Sysselsättningsgraden i Bjärsjölagård låg på 71 procent 2019. År 2019 hade 26 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 år en eftergymnasial utbildning. En högre andel av kvinnorna jämfört med männen har en eftergymnasial utbildning. Trots det är en lägre andel av kvinnorna förvärvsarbetande, jämfört med männen (SCB, 2021).

En hög andel av bostadsbebyggelsen i Bjärsjölagård tillkom före 1931. Även de hyresrätter som finns är främst från den tiden, samt från 1940- och 1960-talen.

Majoriteten av tätortens invånare bor i hushåll med två till fem personer.



Figur 108. Befolkningsförändring i delområde Bjärsjölagård (SCB, 2021, och KAAB, 2022).



Figur 109. Hushållstyp per åldersgrupp och kön, delområde Bjärsjölagård, och jämfört med kommunen, 2020 (SCB, 2021).

## Planberedskap

### *Bjärsjölagård*

I Bjärsjölagård finns detaljplanelagd mark för cirka 30 bostäder. Under 2022 planeras en ny detaljplan som möjliggör två bostäder.

### **Analys av framtida bostadsbehov**

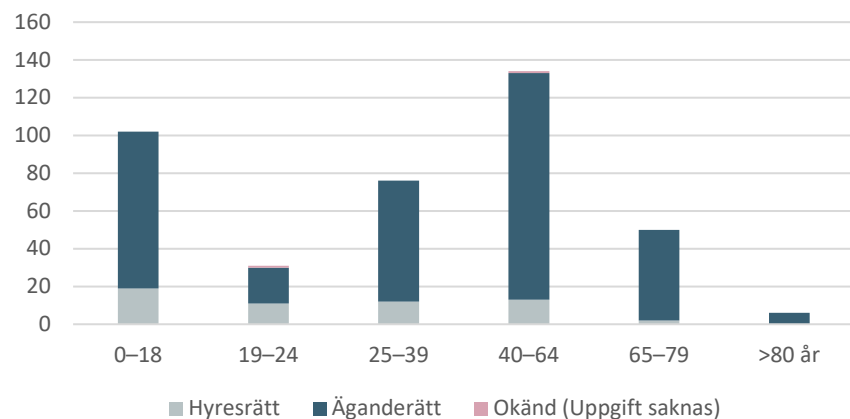
Bjärsjölagård har ett prognosticerat behov av totalt 50 bostäder till 2032. Planberedskapen uppgår till cirka 30 bostäder där bostadstypen är osäker. Den ålderskategori som i befolkningsprognosen förväntas öka mest är gruppen 65 år och äldre. Kategorierna 0–18 och 25–64 förväntas minska. Under åren 2020 och 2021 uppvisade orten dock ett positivt samlat flyttningsnetto för båda de grupperna.

### *Önskvärt tillskott och behov av kunskap*

Planberedskapen understiger prognosbehovet vilket innebär att kommunen behöver upprätta detaljplaner som tillskapar fler byggrätter om efterfrågan ska mötas. Tillskottet av bostäder behöver vara blandat. Ny bebyggelse behöver enligt antagandet bestå av cirka 35 procent hyres- eller bostadsrätter förutsatt att det inte finns ett uppdämt behov av någon av upplåtelseformerna hos befolkningen.

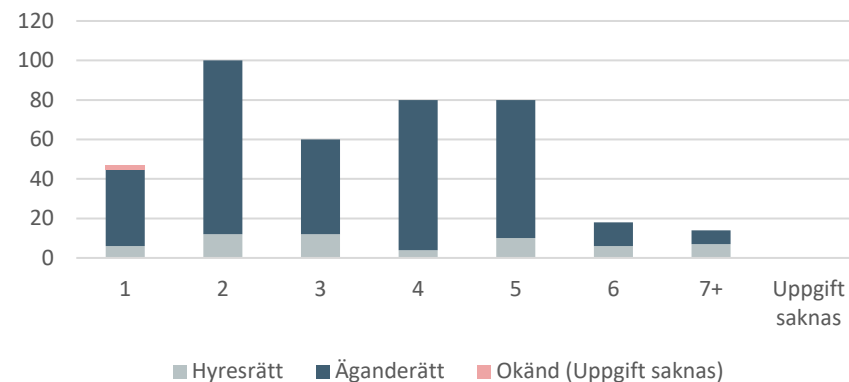
För att fastställa vilket behov som finns för den äldre befolkningen skulle mer omfattande undersökningar och intervjustudier krävas. Med tanke på att Bjärsjölagård sticker ut på olika ställen i statistiken skulle en ortsanalys också behöva tas fram, i syfte att öka kunskapen om utvecklingen. Mer kunskap krävs också om vad som gör området attraktivt för nya invånare, så att de kvaliteterna kan utvecklas ytterligare.

Ålder och upplåtelseform, Bjärsjölagård



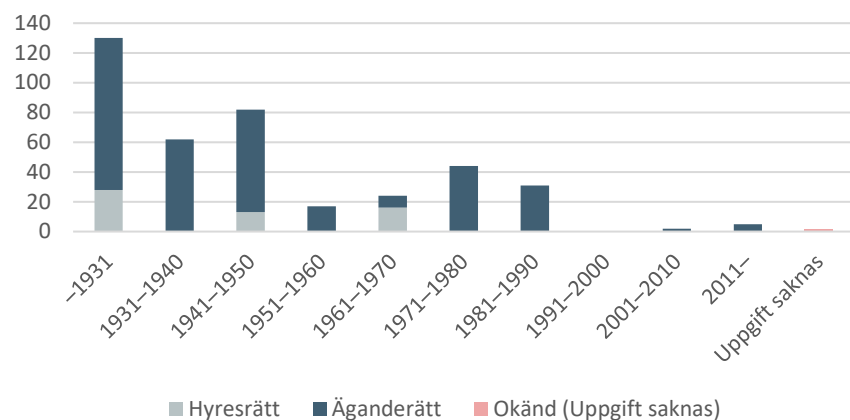
Figur 110. Ålder bland Bjärsjölagårds invånare samt uppgift om vilken upplåtelseform de bor i, 2020 (SCB, 2021).

Antal personer per hushåll och upplåtelseform, Bjärsjölagård tätort



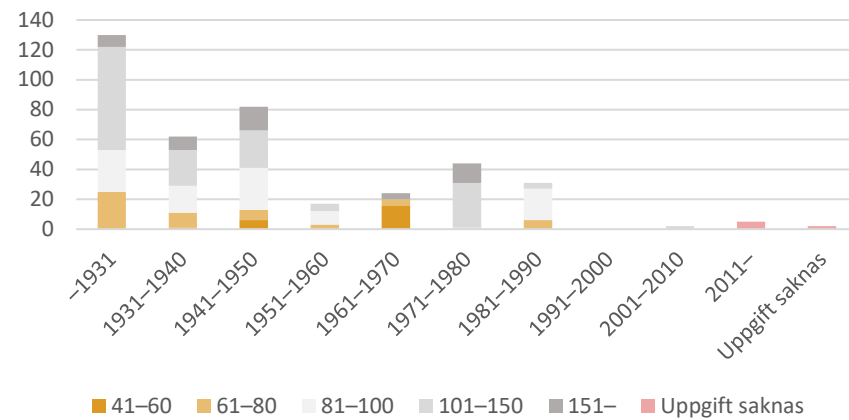
Figur 112. Antal personer per hushåll och upplåtelseform, 2020 (SCB, 2021).

Byggnadsår och upplåtelseform, Bjärsjölagård tätort



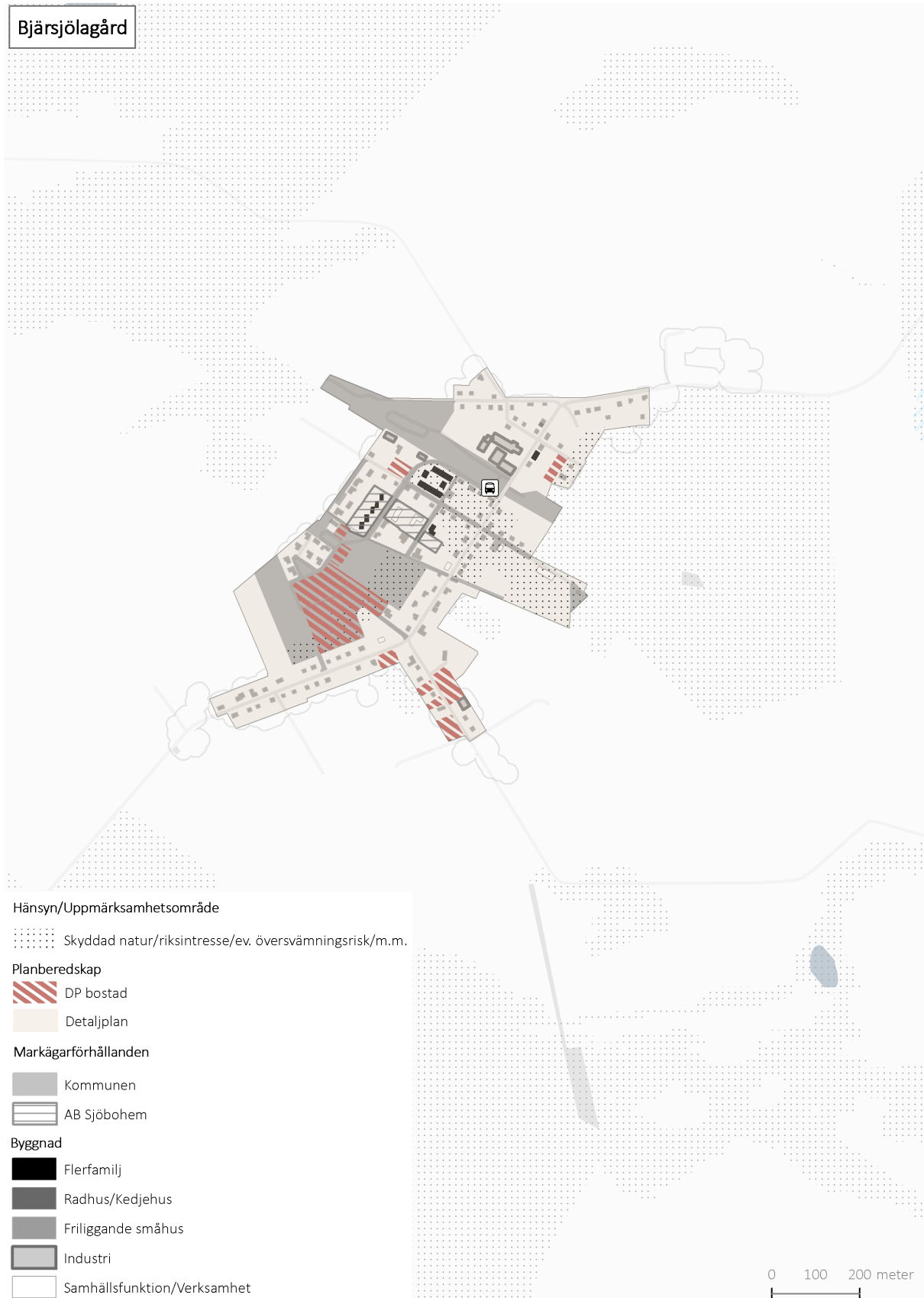
Figur 111. Byggnadsår och upplåtelseform, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

Byggnadsår och bostadsarea, Bjärsjölagård tätort



Figur 113. Byggnadsår och bostadsarea, baserat på antal invånare, 2020 (SCB, 2021).

## Bjärsjölagård



Figur 114. Karta över Bjärsjölagård tätort (Sjöbo kommun, 2022).

## Referenser

### Textkällor

Bostad först (u.å.). ”Bostad först”. Tillgänglig:

<https://www.bostadforst.se/vad-ar-bostad-forst/> [2022-09-14].

Boverket (2020). ”Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande”.

Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/sok-bidrag-for-hyresgarantier/> [2021-05-12].

Länsstyrelsen Skåne (2020). ”Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020”. Tillgänglig:

[https://www.lansstyrelsen.se/download/18.52ea1660172a20ba65c51d0/1592388806701/BMA\\_2020\\_slutgiltig\\_webb.pdf](https://www.lansstyrelsen.se/download/18.52ea1660172a20ba65c51d0/1592388806701/BMA_2020_slutgiltig_webb.pdf). [2021-05-07].

Myndigheten för delaktighet (2021). ”Principen om universell utformning”. Tillgänglig: <https://www.mfd.se/verktyg/lar-om-politikens-mal-och-inriktning/politikens-fyra-arbetsatt/principen-om-universell-utformning/> [2021-03-08].

Region Skåne (2021). ”Modell för bostadsefterfrågan 2021”.

Tillgänglig:

[https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer\\_dokument/model-l-for-bostadsefterfragan-2021.pdf](https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/model-l-for-bostadsefterfragan-2021.pdf) [2022-09-14].

Region Skåne (u.å.). ”Skånes befolkningsprognos 2021–2030”.

Tillgänglig: <https://utveckling.skane.se/publikationer/rapporter-analyser-och-prognoser/befolkningsprognos-2021/> [2022-09-06].

Sjöbo kommun (2008). ”FÖP2007 Blentarp Sjöbo kommun”.

Tillgänglig:

[https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP\\_Blentarp\\_ant\\_080321\\_hela.pdf](https://www.sjobo.se/download/18.4424c56b16693f576f6e21/1540554954746/FOP_Blentarp_ant_080321_hela.pdf) [2021-05-07].

Sjöbo kommun (2018). ”Ortsanalys för Lövestad”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2019). ”Ortsanalys för Sjöbo och Svansjö sommarbyar, samt Välahusen”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2018). ”Ortsanalys för Vollsjö”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2022). ”Översiktsplan för Sjöbo kommun 2040”.

Tillgänglig:

<https://sjobo.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=28abd2a853264c53be217765e74dc0a3> [2021-05-07].

Sveriges kommuner och landsting (2021). ”Vägval för framtiden 4”.

Tillgänglig:

<https://skr.se/download/18.5627773817e39e979ef38a10/1642165619100/7585-979-8.pdf> [2022-01-19].

Sveriges riksdag (u.å.). ”Lag (2000:1 383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar”. Tillgänglig:

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383) [2021-11-01].

Sveriges television (2022). ”Sverige kan få över 200 000 flyktingar innan halvårsskiftet”. Tillgänglig:

<https://www.svt.se/nyheter/snabbkollen/sverige-kan-fa-over-200-000-flyktingar-innan-halvarsskiftet> [2022-04-04].

Vårdhandboken (2020). ”Bemötande av personer med funktionsnedsättning – Översikt”. Tillgänglig: <https://www.varldhandboken.se/arbetsatt-och-ansvar/bemotande-i-varld-och-omsorg/bemotande-av-personer-med-funktionsnedsattning/oversikt/> [2022-03-31].

## Geodata

Lantmäteriet (2021). ”GSD Fastighetskartan, byggnad”.

Lantmäteriet (2022). ”GSD Fastighetskartan, fastighetsgräns samt register”.

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). ”Landskapsbildskydd”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=6ae4c8cc-6e1a-46ec-a7f8-8b9cffa96dd3> [2019-11-06].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). ”LstM Dikning båtnad”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=0073548a-5107-4ebb-8a29-07a759e1138a&showmetadataview> [2022-03-16].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). ”LstM Dikning LM båtnad”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=ef0751c8-11d9-4bd6-9cf7-87739b6ab7ea&showmetadataview> [2022-03-16].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). ”Strandskydd”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=97a8e31e-ea11-4ace-abff-f63f4a0e8c75> [2019-11-06].

Länsstyrelsen Skåne (u.å.). ”Svämplansanalys, Buffert 2,5 m i höjdd”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=022bdb18-e245-4ec9-8237-c42ad242d1a2> [2021-09-15].

Naturvårdverket (u.å.). ”Natura 2000 – Fågeldirektivet”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=f09f7f72-b8eb-4b48-a8c2-6a3ebd2b99b5> [2019-11-06].

Naturvårdverket (u.å.). ”Natura 2000 – Habitatdirektivet”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=5f5fa2f8-1d43-4f98-9e4f-d5be4fd83a7> [2019-11-06].

Naturvårdsverket (u.å.). ”Naturminnen”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=5b4927e4-3ef1-42b5-bca5-cd7ea991a7db> [2019-11-06].

Naturvårdsverket (u.å.). ”Riksintresse för naturvård”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=e28f3fd6-f81c-4fc3-8a45-fc4dca9f2afa> [2019-11-06].



Naturvårdsverket (u.å.). ”Vattenskyddsområde”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=9245a69e-41dc-446e-9dbd-808a7af0fc0e> [2019-09-05].

Riksantikvarieämbetet RAÄ (u.å.). ”Riksintresseområden för kulturmiljövård”. Geodata tillgänglig: <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/GetMetaDataById?id=378391e2-f11e-495c-930d-2ddbcbfebb23> [2019-09-05].

SCB (u.å.). ”Öppna geodata för småorter”. Geodata tillgänglig: <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/smaorter/> [2021-05-07].

SCB (u.å.). ”Öppna geodata för tätorter”. Geodata tillgänglig: <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/tatorter/> [2021-05-07].

Sjöbo kommun (u.å.). ”Detaljplaner”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (u.å.). ”Nyckelkodsområden”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sjöbo kommun (2022). ”Områden vars infiltrerande förmåga bör bibehållas”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Sweco (2015). ”Översiktlig översvämningskartering av de större vattendragen i Sjöbo kommun”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Trafikverket (2019). ”Riksintresse för framtida järnväg”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

## Statistik

Boverket (2020). ”Öppna data - Bedömning av bostadsbrist”. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> [2021-05-07].

Ekonomifakta (u.å.). ”Din kommun i siffror – Sjöbo”. Tillgänglig: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Sjobo?compare=1> [2022-09-09].

KAAB (2022). ”Befolkningsprognos för Sjöbo kommun 2022–2032, hela kommunen samt per delområde”. Tillgänglig via Sjöbo kommun.

Kolada (u.å.). ”Bostäder som beviljats bygglov under två senaste åren, antal/1000 inv.”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Kolada (u.å.). ”Bostäder totalt, antal/1000 invånare”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Kolada (u.å.). ”Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Kolada (u.å.). ”Fastighetspris småhus, kr/kvm”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Kolada (u.å.). ”Hushåll, antal”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-07].

Kolada (u.å.). ”Invånare 0–19 år i ekonomiskt utsatta hushåll, andel (%)”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-07].

Kolada (u.å.). ”Nöjd Region-Index - Bostäder (-2020)”. Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Kolada (u.å.). ”Unga vuxna av invånare 18–64 år, andel (%)”.  
Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-22].

Kolada (u.å.). ”Unga vuxna med ekonomiskt bistånd, andel (%)”.  
Tillgänglig: <https://kolada.se/> [2022-09-09].

Regionfakta (2022). ”Andel 65 år och äldre av befolkningen”.  
Tillgänglig: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/andel-65-ar-och-aldre-av-befolkningen/> [2022-09-09].

Regionfakta (2022). ”Befolkningsförändring 25 år”. Tillgänglig:  
<https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/befolkningsforandring-25-ar/> [2022-01-21].

Regionfakta (2022). ”Befolkningsförändring det senaste året”.  
Tillgänglig: <https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/befolkningsforandring-senaste-aret/> [2022-09-09].

Regionfakta (2022). ”Folkmängd 31 december; ålder”. Tillgänglig:  
<https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/befolkning/folkmangd-31-december-alder/> [2022-09-09].

Region Skåne (2022). ”Kommunrapport Sjöbo”. Tillgänglig:  
[https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport\\_Sjobo.html#3\\_Bost%C3%A4der](https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport_Sjobo.html#3_Bost%C3%A4der) [2022-09-09].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Antal barn i hushållet över 17 år”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Befolkning”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Befolkning”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Bostadsarea”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Bostadsarea”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Byggnadsår”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Disponibel inkomst individ 2004 års definition”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Flyttningar inom tätort”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Flyttningsgräns, administrativa indelningar”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Hushållsstatus”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Hushållsstorlek”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Hushållsstorlek”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Hushållstyp”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Hushållstyp”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Kvarboende”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Låg ekonomisk standard”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2018). ”Pendlingsgränser”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Pendlingsgränser”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Pendlingsgränser”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Utbildningsnivå”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Syssetsättningsstatus”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Syssetsättningsstatus”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Unga som varken arbetar eller studerar, UVAS”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Upplåtelseform”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Upplåtelseform”. Skånedatabasen MONA – SCB:s plattform för mikrodata.

Statistiska centralbyrån (2022). ”Befolkningsframskrivningar”. Statistikdatabasen. Tillgänglig:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BE\\_\\_BE0401\\_\\_BE0401A/BefProgRegFakN/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0401__BE0401A/BefProgRegFakN/) [2022-09-09].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997 - 2021”. Statistikdatabasen. Tillgänglig:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BE\\_\\_BE0101\\_\\_BE0101J/Flyttningar97/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101J/Flyttningar97/) [2022-09-09].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 – 2021”. Statistikdatabasen. Tillgänglig:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BE\\_\\_BE0101\\_\\_BE0101A/BefolkningNy/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningNy/) [2021-12-07].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 – 2021”. Statistikdatabasen. Tillgänglig:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BE\\_\\_BE0101\\_\\_BE0101A/BefolkningNy/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningNy/) [2021-12-07].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform. År 1991 – 2021”. Statistikdatabasen. Tillgänglig:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0101\\_\\_BO0101A/LghReHtypUfAr/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101A/LghReHtypUfAr/table/tableViewLayout1/) [2022-09-09].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2021”. Statistikdatabasen. Tillgänglig: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104\\_\\_BO0104D/BO0104T04/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T04/) [2022-09-09].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2021). ”Många bor kvar i eller återvänder till sin födelsekommun”. Tillgänglig: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2021/bor-i-hemkommunen/> [2021-12-10].

Statistiska centralbyrån (SCB) (2022). ”Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun 2000 och 2018–2020. Medianinkomst i 2020 års priser”. Statistikdatabasen. Tillgänglig: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster--individer-lankommun/sammanraknad-forvarvsinkomst-per-kommun-2000-och-2018-2020.-medianinkomst-i-2019-ars-priser/> [2022-09-09].

## Samtalskällor

Sjöbo kommun (2021-12-01). Samtal med Pensionärsrådet.