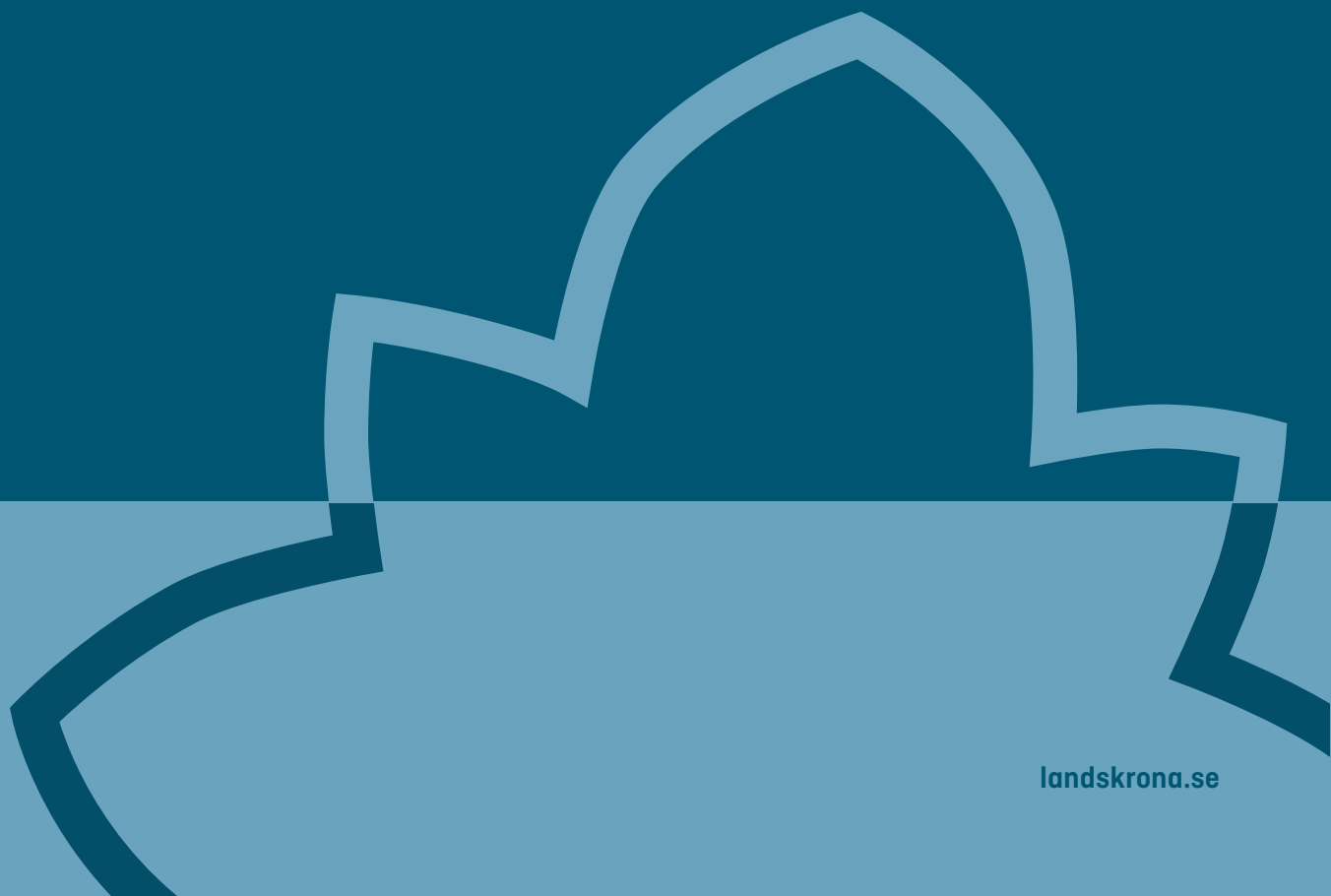
LANDSKRONA STAD

Beslutas av: Kommunfullmäktige
Antagandedatum: 2025-03-31
Dokumentansvarig: Kommunstyrelsen
Revideras: Varje mandat period
Diarienummer: 2022.12

MARK- OCH BOENDEPROGRAM 2025-2029

Riktlinjer för:

Bostadsfösörjning, markanvisningar och exploateringsavtal



landskrona.se

Medverkande:

Johan Nilsson, Förvaltningschef, Stadsbyggnad
Lisa Lindekranz, Planchef
Fredrika Klevborn, Mark-och exploateringschef
Jennie Luthander, Översiktsplanarkitekt
Martina Ekblad, Exploateringsingenjör
Anette Andersson, Planarkitekt
Jan Persson, Utredningschef, Stadsledningskontoret
Tim Andersson Ljung, Verksamhetsutvecklare, Stadsledningskontoret
August de Brito, Enhetschef sektionen för boende, Individ- och familjeförvaltningen
Annica Möllerstedt, Enhetschef sektionen för utredning barn och unga, Individ- och familjeförvaltningen
Senija Fehratovic, TF biträdande förvaltningschef, Omsorgsförvaltningen
Carolin Falk, Projektledare, Landskronahem AB

Sammanfattning

Landskrona stad genomgår sedan en tid en stor positiv förändring. Från en kommun i utförsbacke, med en djupgående problematik och stagnation, till en dynamisk stad med kraft och förmåga att driva utvecklingen i positiv riktning. Utvecklingen har drivits igenom med hjälp av handlingsprogrammet Landskrona vägval 2010 och som sedan har följts upp med Landskrona vägval 2020.

När första mark- och boendeprogrammet antogs år 2017 var ett av målen att bostadsbyggandet skulle öka. Region Skåne har beräknat att bostadsbehovet för Landskrona stad är 220 bostäder per år fram till 2030. I snitt har det byggts 222 nya bostäder per år mellan 2017–2023 och det höga antalet nya bostäder som byggts har gett påtagliga positiva effekter för staden.

I föreliggande mark- och boendeprogram har målen ändrats något från år 2017 men bygger vidare på ett fortsatt högt bostadsbyggande med bostäder som ska vara regionalt attraktiva. Staden ska arbeta med ett varierat bostadsbestånd på områdesnivå för att underlätta för människor att byta bostad i närområdet när något i livet förändras.

Landskrona stad arbetar idag både operativt och strategiskt med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Till exempel använder staden sig av flera verktyg som sociala kontrakt, budget- och skuldrådgivning samt tillämpar modellen bostad först. Dessutom jobbar staden långsiktigt med planmonopolet, planberedskap och en aktiv strategisk markpolitik. Målet är att tillskapa minst 220 nya bostäder per år för att få en lokal bostadsmarknad i balans.

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2
Inledning och bakgrund 4

Leva och bo i Landskrona 5
Landskronas resa 5

Del 1 Riktlinjer för bostadsförsörjning 7
Lagstiftning 7
Nationella mål 7
Regionala mål 8
Kommunala mål och styrdokument 8
Utmaningar 10
Bostadsbehov 10
Stadens mål för bostadsbyggande och utveckling av befintligt bostadsbestånd 11
Planerade insatser för att nå målen 12
Var ska vi bygga och hur mycket? 14
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden 17
Verktyg för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 19
Befolkningsutveckling och prognos 21
Flyttningar och flyttkedjor 24
Marknadsförutsättningar 26
Hushåll som bor i bostäder som inte är ändamålsenliga 28

Del 2 Riktlinjer för markanvisning 34
Syfte 34
Utgångspunkter och mål med markanvisningar 34
Handläggningsrutiner 35
Utvärderingskriterier 36
Principer för markprissättning 36
Villkor för markanvisningar 36
Tillgänglig mark för näringslivet 37

Del 3 Riktlinjer för exploateringsavtal 39
Syfte 39
Utgångspunkter och mål 39
Ansvar 40
Kostnadsfördelning 40

Inledning och bakgrund

Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunerna ska dessutom anta riktlinjer för markanvisningar och de kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska även upprätta riktlinjer som anger förutsättningarna för hur dessa avtal skrivs.

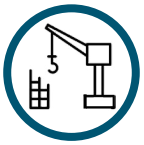
Landskrona stad har samlat alla riktlinjer för bostadsförsörjning, markanvisningar och exploateringsavtal i ett mark- och boendeprogram. Programmet tydliggör de steg staden behöver ta inom mark- och bostadsförsörjning för att genomföra stadens vision om att skapa de bästa framtidsutsikterna för invånare och företagare i Landskrona stad.

Leva och bo i Landskrona

47 289 invånare

21 659 bostäder

2,18 personer per hushåll


222 bostäder byggs per år

Beräknat bostadsbehov 220 bostäder per år

Ca 5 antagna detaljplaner per år

640 bostäder möjliggjordes i detaljplaner 2023

20-25 markanvisningar per år

Landskronas resa

Förutsättningarna för Landskrona har skiljt sig från många andra jämförbara kommuner. Staden upplevde sedan tidigt 1980-tal en stagnation med många djupgående problem som arbetslöshet, bidragsberoende, låg skattekraft och ensidigt bostadsbestånd. Staden brottas dessutom med en kraftig segregation inom dess gränser. Kommunstyrelsen i Landskrona beslutade under år 2010 att försöka vända den negativa trenden genom att ta fram ett handlingsprogram ”Landskrona vägval”. Syftet med handlingsprogrammet var att ange verktyg som skulle användas för att ta staden ur krisen.

Utgångspunkten baserades på en grundlig analys om hur staden faktiskt mådde vid tiden. Stora obalanser inom boende och näringsliv med långtgående negativa konsekvenser som högt bidragsberoende, låg skattekraft, hög arbetslöshet, svaga skolprestationer, hög kriminalitet och ett dåligt rykte i omvärlden konstaterades.

En betydande varumärkesförflyttning har de senaste åren genomförts som placerat staden i en annan position.

Även om mycket har förbättrats de senaste åren är det av stor betydelse att inte avvika från inslagen strategi för att råda bot på obalanserna i staden. Tillväxten behöver därför fortsatt stå i centrum och nya bostäder och verksamhetsmark behöver levereras med samma starka medvetenhet. Kommunstyrelsen har följt upp arbetet med ett nytt styrdokument ”Landskrona vägval 2020”, för att säkerställa att den goda trenden bibehålls, men också att den förstärks. Landskrona genomgår sedan en tid en stor positiv förändring. Nya bostäder har byggts, fler människor har kommit i arbete och det är en lägre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi.

När nuvarande mark- och boendeprogrammet antogs år 2017 var ett av målen att bostadsbyggandet skulle öka. Bostadsbyggandet ökade och har legat högt sedan ett par år tillbaka, vilket har gett påtagliga positiva effekter. Bostäderna som har byggts har varit attraktiva både lokalt och regionalt och har tillkommit i utpekade områden i enlighet med översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen. I takt med nyproduktionen har även ett omfattande renoveringsarbete genomförts i det befintliga fastighetsbeståndet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Del 1 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Lagstiftning

Det finns ett lagstiftat ansvar för bostadsförsörjningen och ansvaret omfattar alla som har sin hemvist i kommunen. Det innebär dock inte att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för den enskilde. Utöver de som nämns nedan är även socialtjänstlagen, bosättningslagen, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, relevanta för bostadsförsörjningen.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod, enligt 1 § tredje stycket lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Om förutsättningarna förändras kan det behöva ske oftare än så. Riktlinjerna ska innehålla följande uppgifter:

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

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Om en kommuns riktlinjer inte motsvarar kraven kan regeringen förelägga kommunen att arbeta fram nya.

Barnkonventionen

1 januari 2020 blev FN:s barnkonvention svensk lag. Barnrättsperspektivet ska tydligt framkomma i alla strategiska dokument som berör barn. Dessa riktlinjer tar särskild hänsyn till Artikel 27 om barns rätt till bostad som en del av en skälig levnadsstandard. Boverket lyfter att det till exempel innebär att kommunen är skyldig att tillhandahålla bostäder och särskild service för barn och ungdomar med funktionsnedsättning.

Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Länsstyrelsen konstaterar dock att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlik. I praktiken innebär det att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar att kunna ha det.

Sverige har antagit 16 miljömål varav målet God bebyggd miljö har starkast koppling till bostadsförsörjningen. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Andra relevanta mål och planer för bostadsförsörjningen är den *"nationella hemlöshetsstrategin 2022–2026"*, mål för integrationspolitiken, mål för funktionshinderpolitiken, jämställdhetsmålet, folkhälsomålet och Agenda 2030. Flera av dessa beskrivs mer ingående i avsnittet *"Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden"*.

Regionala mål

Landskrona stad behöver i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen förhålla sig till det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet och ta hänsyn till den regionala utvecklingsstrategin.

Staden behöver även förhålla sig till regionplanen, som anger grunddragen för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokalisering av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men den ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser på kommunal nivå.

I mark- och boendeprogrammet prioriterar staden de projekt som stödjer strategierna som fastställts i "Regional utvecklingsstrategi – *Det öppna Skåne" och i "Regionplan för Skåne 2022–2040"*.

Kommunala mål och styrdokument

Det finns ett flertal kommunala mål och styrdokument som påverkar bostadsförsörjningen i Landskrona stad. Nedan beskrivs de som är mest relevanta.

Stadens vision - Landets krona

Staden har antagit en vision som innebär att med mod och handlingskraft skapa de bästa framtidsutsikterna för invånare och företagare i Landskrona. Att ta tillvara och utveckla Landskronas potential, ett unikt läge vid havet mitt i en storstadsregion, och skapa goda, hållbara samhällsvärden. Staden ska vara en självförsörjande stad som bidrar till hela regionens utveckling.

Fullmäktigeplan

Landskrona stad har i sin *"fullmäktigeplan"* beslutat att arbeta efter följande fem prioriterade områden:

1. **Tillväxt** – Landskrona ska präglas av tillväxt

2. **Kvalitet** – Landskronas välfärd ska gå att lita på

3. **Effektivitet** – I Landskrona ska värde skapas för varje skattekrona

4. **Attraktivitet** – Landskrona ska vara en välkomnande och trygg stad

5. **Hållbarhet** – Landskronas utveckling ska vara långsiktigt hållbar

Tillväxt, attraktivitet och hållbarhet har starkast koppling till bostadsförsörjningen.

Nämndplan

Utifrån de fem prioriterade områdena i *"fullmäktigeplanen"* har stadsbyggnadsnämnden tagit fram nämndsmål för år 2024 där följande har starkast koppling till bostadsförsörjningen:

- Landskrona ska bygga bort obalanser på arbetsmarknaden
- Landskronas kulturvärden ska förvaltas och god arkitektur främjas
- Landskronas stadsbyggnadsnämnd ska verka för en snabb hantering av ärenden och ha en hög rättssäkerhet

Landskrona vägval

Landskrona stad har sedan en längre tid haft en obalans vad gäller arbetslöshet, bidragsberoende, skattekraft och bostadsbestånd. Staden brottas dessutom med en kraftig segregation inom dess gränser. Kommunstyrelsen i Landskrona beslutade under år 2010 att försöka vända den negativa trenden genom att ta fram handlingsprogrammet *"Landskrona vägval"*. Syftet med handlingsprogrammet var att skapa en mer balanserad kommun.

Dokumentet antogs i kommunfullmäktige i mars år 2012 och anger ett antal åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att nya attraktiva bostäder ska byggas som kan skapa en positiv inflyttning, och som lägger grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Kommunstyrelsen har följt upp arbetet med ett nytt styrdokument *"Landskrona vägval 2020",* för att säkerställa att den goda trenden bibehålls, men också att den förstärks. Det nya styrdokumentet antogs av kommunfullmäktige i november 2020.

Översiktsplaner

Översiktsplanen och riktlinjer för bostadsförsörjningen är båda centrala dokument inom samhällsplanering och det finns en tydlig koppling mellan dem. Översiktsplanen definierar var det kan byggas bostäder, medan riktlinjerna för bostadsförsörjningen berättar om vilket behov av bostäder som finnas, hur många som behöver byggas och hur dessa bostäder ska byggas för att möta behovet (exempelvis vad gäller upplåtelseformer och typer av bostäder).

"Översiktsplan för Landskrona stad" antogs år 2016 och *"Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort"* antogs år 2014. Kommunfullmäktige antog år 2023 en *"planeringsstrategi"*. Slutsatsen i planeringsstrategin är att ställningstagandena kring markanvändningen i Landskrona stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort fortfarande är aktuella. Men lagändringar, klimatanpassningsfrågan och möjligheten att tillgodose det långsiktiga behovet av mark för bostäder och verksamheter innebär att det finns ett behov av att revidera översiktsplanen. På sikt, i takt med att föreslagna utbyggnadsområden förverkligas, behöver även den fördjupade översiktsplanen revideras.

Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer att fortsätta gälla tills de nya planerna är antagna. Riktlinjerna för bostadsförsörjning anger att det finns ett behov av att bygga ungefär 220 bostäder per år och i den befintliga översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen finns utbyggnadsområden som kan täcka det behovet fram tills översiktsplanerna är reviderade.

Översiktsplan 2016

Översiktsplanen från år 2016 bygger på att staden ska utvecklas flerkärnigt och utvecklingen ska utgå från följande övergripande målsättningar:

- Hållbar utveckling
- Regionalt attraktiva bostäder
- Den moderna industristaden
- Blandad stad
- Förvalta kulturarvet

I översiktsplanen har ett antal typologier identifierats; centralort, stationsorter, lite större tätorter, samlad bebyggelse/mindre tätorter, landsbygd samt ö. I huvudsak är det i centralorten, stationsorterna samt lite större tätort som det är tänkt att ny bebyggelse ska tillkomma. Även i stadens mindre tätort, Härslöv, finns möjligheter till viss bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort 2014

I *"fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort"* (2014) finns följande strategier som ligger till grund för utvecklingen när det gäller mark- och boendefrågor:

- Väv staden tätare
- Addera och förädla
- Ta plats och stå fast

Utmaningar

Landskrona stads främsta utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen är följande:

- Obalans på bostadsmarknaden mellan hyres- och bostadsrätter samt äganderätter
- Bostadsbrist och trångboddhet för vissa grupper
- Socioekonomisk boendesegregation

Bostadsbyggandet är starkt kopplat till rådande konjunkturer och de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet är följande:

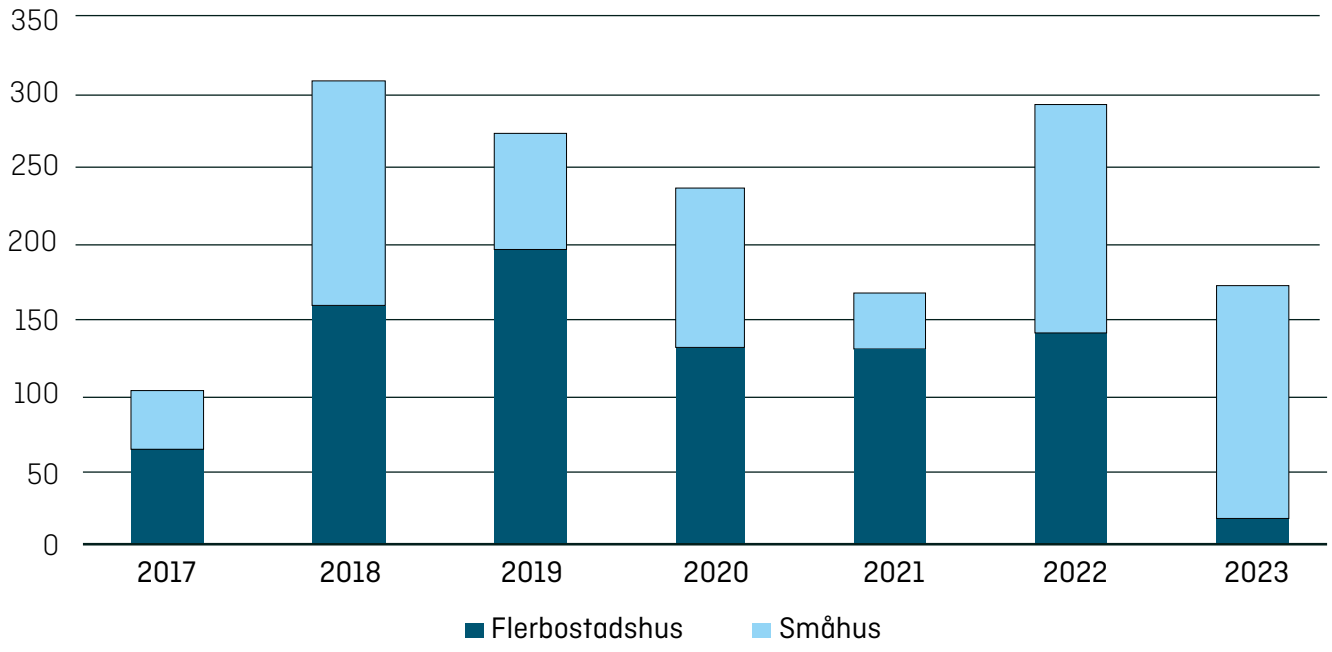
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar för tillfället ekonomiska resurser och möjligheter till bostadsbyggande
- Överklaganden av detaljplaner
- Motstående allmänna och nationella intressen, exempelvis jordbruksmarken, strandskydd, riksintressen, artskydd, fornlämningar och miljökvalitetsnormer med mera kontra behovet av bostäder
- Svårigheter att genomföra byggnation på grund av buller, förorenad mark, klimatutmaningar med mera
- Tillgång till mark för nya bostäder i attraktiva lägen

Bostadsbehov

Region Skåne har i rapporten *"Modell för bostadsefterfrågan: 2023 års modell"* (2024) beräknat det demografiska bostadsbehovet per kommun för perioden 2023–2032. Där definieras bostadsbehovet som förändringen av antalet hushåll med hänsyn till förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. För Landskronas del är det beräknade bostadsbehovet 220 bostäder per år.

Bostadsbyggnation åren 2017–2023

Antalet färdigställda bostäder har varierat något under åren 2017–2023 men i snitt har det byggts 222 nya bostäder per år i Landskrona, vilket är i enlighet med det beräknade bostadsbehovet på 220 bostäder (Region Skåne).



Figur 1 Antal färdigställda bostäder 2017–2023, fördelade på bostäder i flerbostadshus och småhus

Stadens mål för bostadsbyggande och utveckling av befintligt bostadsbestånd

Stadens mål har till syfte att komma till rätta med utmaningar kring bostadsförsörjningen och har sin utgångspunkt i stadens, regionens och landets strategiska styrdokument. Målen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Stadens mål för bostadsbyggande:

1 . Bostadsbyggandet ska fortsatt vara högt

Staden behöver bygga minst 220 nya bostäder per år för att täcka upp behovet av bostäder. Vissa år kan siffran vara högre och ibland lägre beroende på konjunkturer och om det finns en ackumulerad efterfrågan. Ett högt bostadsbyggande kan leda till att fler människor får tillgång till efterfrågade bostäder i Landskrona, men också att det sker en omflyttning i det befintliga bostadsbeståndet som gör att bostäder frigörs för hushåll som inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.

2. Skapa regionalt attraktiva bostäder och attrahera boendekonsumenter utanför kommunen

Landskrona stad har haft en positiv befolkningsutveckling sedan år 2000. Cirka 29 procent av de som flyttar in i en nybyggd bostad flyttar från en bostad i en annan kommun, vilket tyder på att de bostäder som byggts är regionalt attraktiva. Genom att staden arbetar flerkärnigt och utvecklar både centralort och sina omkringliggande orter skapas goda förutsättningar att konkurrera på den regionala bostadsmarknaden. På så vis tas kommunens resurser tillvara och utnyttjas på bästa sätt och projekten som inleds i kommunen konkurrerar inte på ett negativt sätt med varandra.

Stadens mål för utveckling av befintligt bostadsbestånd:

3.Ett varierat bostadsbestånd på områdesnivå

Landskrona stad har idag en bostadssituation där centralorten till stor del består av hyresrätter och där omgivande tätorter och byar nästan uteslutande består av äganderätter. För kommunen är det av stor vikt att skapa förutsättningar för att balansera bostadsutbudet på dessa platser genom att kompletta bostadsutbudet med hyresrätter i tätorterna och byarna samt bostads- och äganderätter i centralorten. Genom att förespråka ett varierat bostadsbestånd med olika hustyper, upplåtelseformer och storlekar, underlättas det för människor att byta bostad i närområdet när något i livet förändras.

4. Alla ska ges möjlighet till en bostad efter sina förutsättningar

I första hand bär den enskilde själv ansvar för att anskaffa en bostad, och endast om det står klart att den enskilde saknar förutsättningar för det träder socialtjänstens ansvar in. Familjer och barn är prioriterade i detta arbete. Staden verkar för att det finns ett varierat utbud av boendetyper, upplåtelseformer samt bostadsstorlekar för att kunna erbjuda även grupper av individer med låg betalningsförmåga en möjlighet till bostad

Planerade insatser för att nå målen

Det behövs planerade insatser för att nå målen, där även ansvarsfördelningen mellan olika nämnder och förvaltningar framgår. Uppföljning av de planerade insatserna sker vart fjärde år i samband med att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska uppdateras. Insatser som är kopplade till nämndplanen följs upp varje år.

INSATSER	ANSVARIG	UPPFÖLJNING/INDIKATOR	KOPPLING TILL MÅL
Ta fram detaljplaner som innebär minst 200 nya bostäder per år i flerbostadshus	*SB	Årlig uppföljning/Antal nya bostäder i flerbostadshus i planer som tagits fram under året	1,2,3,4
Ta fram planer som innebär minst 100 nya bostäder per år i enbostadshus (villa/radhus/kedjehus)	*SB	Årlig uppföljning/Antal nya bostäder i enbostadshus (villa/radhus/kedjehus) i planer som tagits fram under året	1,2,3,4
Aktivt använda de kommunala verktygen sociala kontrakt, bostad först, budget- och skuldrådgivning för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.	*IOF	Uppföljning inför revidering av mark- och boendeprogrammet/ Vilka verktyg har använts? Har hemlösheten minskat eller ökat?	3,4
Aktivt använda de kommunala verktygen planmonopolet, planberedskap och en aktiv strategisk markpolitik för att säkerställa att minst 220 nya bostäder per år färdigställs.	*SB	Uppföljning inför revidering av mark- och boendeprogrammet/ Vilka verktyg har använts? Hur många bostäder har färdigställts per år?	1,2

fortsättning nästa sida.....

*__SB__-Stadsbyggnadsförvaltningen
__STA__-Stadsledningsförvaltningen
__OMS__-Omsorgsförvaltningen
__IOF__-Individ- och omsorgsförvaltningen
__UG__ -Uthyrningsgruppen

Uthyrningsgruppen består av stadens individ- och familjeförvaltning, Landskrona Stadsutvecklings AB, Landskronahem AB och de privata hyresbolagen, som träffas regelbundet och har löpande kommunikation.

INSATSER	ANSVARIG	UPPFÖLJNING/INDIKATOR	KOPPLING TILL MÅL
Följa lokalförsörjningsplanen för att säkerställa antalet platser på särskilt boende för äldre samt personer med funktionshinder	*STA, OMS, IOF	Uppföljning inför revidering av mark- och boendeprogrammet/ Har lokalförsörjningsplanen följts?	1,2,3,4
Samverka inom uthyrnings-gruppen för att ordna bostäder åt nyanlända som anvisats till kommunen	*UG, IOF	Uppföljning inför revidering av mark- och boendeprogrammet/ Har uthyrningsgruppen ordnat bostäder åt nyanlända som anvisats till kommunen?	4
Ta fram en samlad lägesbild inom ramen för överenskommel-sen mellan Länsstyrelsen och Landskrona stad om projektet Trygga och goda uppväxtvillkor (TGU).	*STA I samarbete med samtliga förvaltningar	Uppföljning inför revidering av mark- och boendeprogrammet/ Har en lägesbild tagits fram? Har det följts av prioriterade insats-områden?	3,4

*__SB__-Stadsbyggnadsförvaltningen
__STA__-Stadsledningsförvaltningen
__OMS__-Omsorgsförvaltningen
__IOF__-Individ- och omsorgsförvaltningen
__UG__ -Uthyrningsgruppen

Uthyrningsgruppen består av stadens individ- och familjeförvalt-ning, Landskrona Stadsutvecklings AB, Landskronahem AB och de privata hyresbolagen, som träffas regelbundet och har löpande kommunikation.

Var ska vi bygga och hur mycket

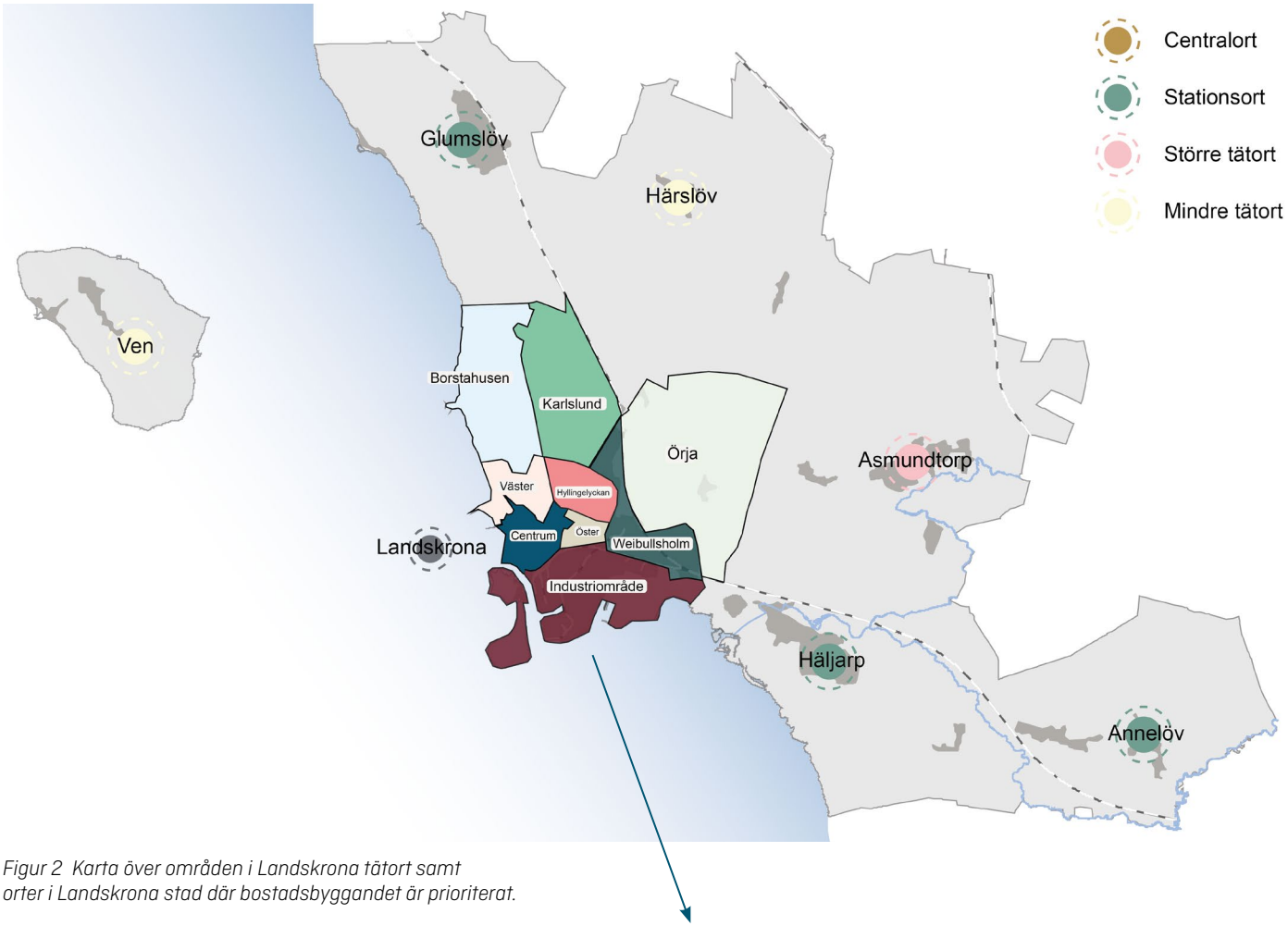
Målet är att bostadsbyggandet ska vara fortsatt högt och minst 220 nya bostäder ska tillkomma varje år. Bostäderna ska dessutom vara regionalt attraktiva och tillkomma i de av översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen utpekade områden. På så vis ska en bostadsmarknad i balans uppnås med ett varierat bostadsbestånd på områdesnivå där alla ges möjlighet till en bostad efter sina förutsättningar.

I översiktsplanen från år 2016 och i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort från år 2014, står att Landskrona stad ska arbeta för att stärka alla utpekade kärnor; centralort, stationsorter samt lite större tätort. Kärnorna är Landskrona tätort, Glumslöv, Häljarp, Annelöv, Asmundtorp. Det innebär att bostadsbebyggandet är prioriterat på dessa platser. Även i stadens mindre tätort, Härslöv, finns möjlighet till bebyggelseutveckling. Även på andra platser är utveckling möjlig men då i form av mindre tillägg till den befintliga strukturen.

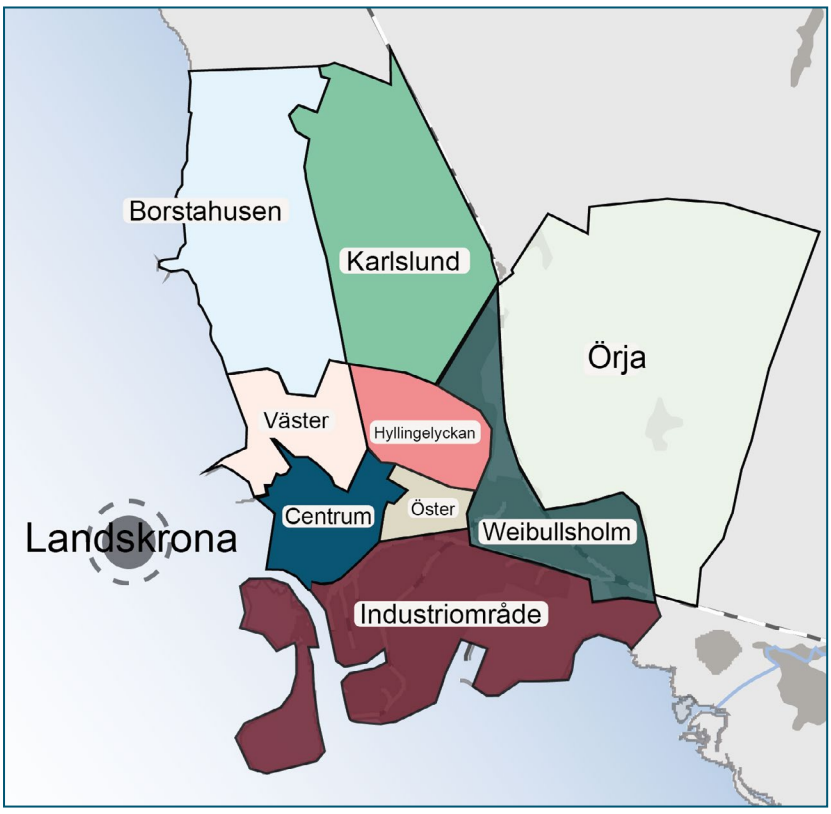
Mellan år 2017–2023 har den största utvecklingen i Landskrona stad skett i norra Borstahusen och Häljarp. Mellan år 2024–2028 förväntas utvecklingen av norra Borstahusen och Häljarp fortsätta, men även i centrum och Karlslund förväntas en större utveckling. Sammanlagt beräknas 1162 bostäder byggas, vilket innebär i snitt 232 nya bostäder per år. Bostäderna som listas från 2029 och framåt kan till viss del tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på rådande konjunktur.

Fler bostäder än de som finns i listan (se figur 3) kommer att möjliggöras i detaljplaner under kommande år. Det är viktigt för en kommun att ha en planreserv, det vill säga ha fler planerade bostäder än vad som byggs, för att kunna anpassa sig efter rådande konjunkturer, förändrade behov samt att kunna prioritera projekt som har högst möjlighet att bli genomförda. Under vissa perioder kan staden samla på sig en ackumulerad efterfrågan vilket gör att det kan finnas ett behov av att bygga mer vissa år.

Kvarteret Jäntan i centrala Landskrona



Figur 2 Karta över områden i Landskrona tätort samt orter i Landskrona stad där bostadsbyggandet är prioriterat.



OMRÅDE/ORT	2017-2023	2024-2028	2029 — →
CENTRALORT			
Borstahusen	624	299	835
Karlslund	90	155	1720
Centrum	148	270	872
Öster	19	0	0
Weibullsholm	0	0	200
Örja	22	9	18
Väster	67	46	0
Hyllingelyckan	0	74	228
STATIONSORTER			
Häljarp	440	142	579
Glumslöv	39	47	317
Annelöv	10	24	123
STÖRRE TÄTORTER			
Asmundtorp	80	77	98
MINDRE TÄTORTER			
Härslöv	12	15	69
Ven	0	4	19
Totalt:	**1551**	**1162**	**5078**

Figur 3 Tabell över områden i Landskrona tätort och orter i Landskrona stad med uppgifter om hur många bostäder som beräknas byggas samt inom vilket tidsintervall de beräknas bli färdigställda.

Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Att enbart arbeta med nyproduktion som verktyg är inte tillräckligt. Som underlag för riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska det därför finnas en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper. Med "särskilda grupper" menas dem som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Problemet kan bestå i att hushållet har svårt att få tag i en bostad som stämmer med aktuella behov eller som är rimlig med hänsyn till ekonomiska förutsättningar.

Ofta rör det sig om hushåll som har låg betalningsförmåga. Särskilt allvarliga bostadsproblem har de som lever i någon form av hemlöshet. Relativt många kan ha svårigheter att få tag i en lämplig och samtidigt ekonomiskt överkomlig bostad, till exempel äldre personer och personer med funktionsnedsättning samt unga vuxna och studenter.

Landskrona stad har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller:

- Äldre personer som behöver särskilt stöd
- Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- Nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- Asylsökande ensamkommande barn

Staden hjälper även till att ordna bostad åt personer som riskerar att bli hemlösa och personer som är våldsutsatta.

Äldre personer som behöver särskilt stöd

Landskrona stad har en befolkningsprognos som pekar på ett ökat antal äldre personer i kommunen de kommande åren. Det ställer stora krav på Landskrona som stad att tillhandahålla vård och omsorg utifrån det ökade behovet som en sådan demografisk utveckling indikerar.

Det finns några olika typer av boende för äldre i Landskrona stad:

- Äldreboende, även kallat särskilt boende
- Gruppboende för äldre med psykiatrisk diagnos
- Växelvårdsplatser är att du växelvis bor hemma och på äldreboende
- Trygghetsboende, som är eget boende med ökad service.

För att bo på särskilt boende för äldre krävs att personen har ett stort behov av omvårdnad och service som den inte kan få av hemvården i sitt vanliga boende. Landskrona stad erbjuder särskilda boenden i både privat och kommunal regi.

Under pandemin byggdes kön på till särskilt boende med inriktning mot demens och allt fler har tillkommit i kön. Det har därför blivit svårare att verkställa insatser inom skälig tid. Kommunerna har en skyldighet att i princip omedelbart verkställa gynnande biståndsbeslut, se 16 kap. 3 § i Socialtjänstlagen (SoL). Bedömningen från Landskronas omsorgsnämnd är att det inom 5–10 år behövs byggas två särskilda boenden om vardera 54 platser, vilket har lyfts i den antagna *"lokalförsörjningsplanen"* från år 2023. För det ena särskilda boende har byggnation påbörjats under 2024. Om byggnationen av det andra kräver ny detaljplan ges uppdrag till planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen.

Det finns även seniorbostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligtvis 55+ eller 70+, men dessa bostäder omfattas inte av kommunalt ansvar. Byaföreningarna i Landskrona stad efterlyser bostäder för äldre i byarna och sedan förra mark- och boendeprogrammet antogs har detaljplaner tagits fram som möjliggör för trygghetsboende i Glumslöv, Asmundtorp och centrala Landskrona, varav det sistnämnda (i kvarteret Jäntan) stod klart år 2024.

Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. En bostad med särskild service är utformad efter individens behov för att uppfylla behovet av hjälp och stöd. I bostad med särskild service ingår också stöd vid kultur- och fritidsaktiviteter. Landskrona stads individ- och familjeförvaltning erbjuder privata och offentliga utförare av bostäder med särskild service och med olika utformningar. Det finns gruppbostäder där lägenheterna är grupperade runt ett gemensamt utrymme och lägenheter som ligger i ett trapphus med gemensamt utrymme i en separat lägenhet.

Landskrona stad arbetar med en lokalförsörjningsplan där samtliga verksamheter lyfter sina behov av lokaler och där eventuellt behov av ytterligare särskilda boende för LSS lyfts fram, beslutas, medel tillsätts och vid behov ges planuppdrag till planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. I lokalförsörjningsplanen som antogs år 2023 framgår att det finns ett behov av fler rum inom LSS korttidsverksamhet för barn, vilket ska ske genom inhyrning år 2027. Även gruppboende vuxna är i behov av ytterligare en lägenhet samt upprustning av befintlig lokal. Detta ska lösas genom att investeringsmedel äskas år 2026 och år 2027.

Nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Det innebär i praktiken att Landskrona stad måste ta höjd för att även nyanlända ska kunna bosätta sig i kommunen.

I Landskrona stad finns en uthyrningsgrupp bestående av stadens individ- och familjeförvaltning, Landskrona Stadsutvecklings AB, Landskronahem AB och de privata hyresbolagen, som träffas regelbundet och har löpande kommunikation. Uthyrningsgruppen har ett bra samarbete med uthyrarna och har inte haft svårt att få lägenheter till nyanlända. I regel är det lägenheter om tre rum och kök som hyrs åt nyanlända. Nyanlända som kommer ensamma får nyttja ett låsbart rum och delar lägenheten med andra. I de fall det gäller större familjer får de i stället nyttja hela lägenheten. Lägenheterna är utspridda i hela Landskrona stad och hos flera olika fastighetsägare.

Asylsökande ensamkommande barn

Landskrona stad har även ett ansvar för integration och bosättning av asylsökande ensamkommande barn. I de fall det finns en släkting i Landskrona stad så görs en bedömning om det är lämpligt att barnet bor där. Om staden behöver ordna boende till barnet så placeras ensamkommande barn i första hand i familjehem. Är det äldre barn så undersöks även möjligheten till stödboende. Det har hittills inte varit problematiskt att ordna boende till asylsökande ensamkommande barn.

Våldutsatta personer

Kommunerna har enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer (HSLF-FS 2022:39) en skyldighet att ”erbjuda en våldsutsatt vuxen insatser, akut och på kort och lång sikt, med utgångspunkt i den vuxnas behov av skydd, stöd och hjälp”. Detta är en bindande skyldighet, och skyddat boende ska därför erbjudas i de fall där socialnämndens utredning visar att det finns ett sådant behov. I Landskrona erbjuds:

- Rådgivning
- Stödsamtal föratt du ska kunna förändra din situation
- Praktisk hjälp i en akut situation
- Skydd på skyddat boende

Våldsutsattas behov av bostad fortsätter i många fall även efter tiden i skyddat boende. Ofta behövs hjälp med att ordna ett stadigvarande boende.

Hemlösa

Det kan ibland vara svårt att hitta en bostad på bostadsmarknaden. För några blir läget så akut att man inte vet hur man ska finna tak över huvudet och i vissa situationer kan individ- och familjeförvaltningen hjälpa till att ordna ett tillfälligt boende.

Individ- och familjeförvaltningen på Landskrona stad försöker aktivt hjälpa de som befinner sig i akuta boendelösningar så att de kommer vidare, antingen genom att hitta en egen boendelösning eller genom andra insatser de kan ha rätt till. Det övergripande målet är att alla ska kunna ha ett eget boende.

Sedan förra mark- och boendeprogrammet antogs år 2017 har målgruppen förändrats i Landskronas akuta boendelösningar och inbegriper idag ett större antal personer med stora omvårdnadsbehov än tidigare år, så kallade multisjuka. Ofta behöver dessa individer en annan form av boende med omsorgsinsatser och en stor del av dem får hemvårdsinsatser på boendet i stället. Det finns en målgrupp av cirka 7–8 personer med samsjuklighet som är återkommande och inte kommer vidare till eget boende även efter många år.

Verktyg för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

Det finns en *"nationell hemlöshetsstrategi för 2022–2026"* som innehåller kommunala verktyg som kan användas i arbetet för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden samt lokalt påverka möjligheterna för alla människor att kunna få och behålla en bostad. Landskrona stad arbetar både operativt och strategiskt med att motverka hemlöshet. Det finns ett kommunalt bostadsbolag, sociala kontrakt, bostad först samt budget- och skuldrådgivning. Staden jobbar även långsiktigt med planmonopolet, planberedskap och en aktiv strategisk markpolitik.

Kommunalt planmonopol och planberedskap

Översiktsplanen pekar ut kommunens långsiktiga mark- och vattenanvändningen i kommunen. Detaljplaner och bygglov förhåller sig till översiktsplanen och kan genomföra dess intentioner. Kommunen använder det kommunala planmonopolet för att skapa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. En hög planberedskap är viktig för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Med många färdiga byggrätter kan Landskrona stad lättare möta en varierande efterfrågan på bostäder och anpassa utbud efter rådande konjunkturer och förändrade behov. Staden har då även möjlighet att göra prioriteringar mellan olika utbyggnadsplaner så att de planer som har bäst möjlighet att bli realiserade prioriteras.

Allmännyttigt bostadsbolag

Landskrona stad har ett så kallat allmännyttigt bostadsbolag - Landskronahem. Att vara ett allmännyttigt bostadsbolag innebär att Landskronahem inte bara tillhandahåller bostäder utan även är med och utvecklar kvarter och hela stadsdelar. Lekplatsen och fotbollsplanen är lika viktiga som lägenheterna och husen.

Till de flesta av lägenheterna finns pengar till underhåll i en så kallad lägenhetsfond. Hyresgästen disponerar lägenhetsfonden för underhåll inuti lägenheten – genom hantverkare eller för materialköp för den som gör jobbet själv. Landskronahem erbjuder även standardförbättringar mot visst hyrestillägg. Bolaget har dessutom en ambition att hjälpa sina hyresgäster att sänka andra boenderelaterade kostnader. Det innebär bland annat att hyresgäster kan få tillgång till en förmånlig hemförsäkring och det finns även tillgång till ett stadsnät.

Landskrona stad kan genom bolaget Landskronahem verka både för ökat bostadsbyggande generellt, men också för att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud samt att tillgodose bostadsbehov för människor med särskilda behov. Detta görs genom bland annat genom ägardirektiv, dialog och samverkan. För tillfället pågår byggnation av särskilt boende för äldre med demens i Karlslund och under 2024 färdigställdes trygghetsboendet Jäntan i centrala Landskrona. Båda i Landskronahems regi. Efter beställning från staden.

Aktiv strategisk markpolitik

En strategisk markpolitik är avgörande för bostadsförsörjningen. Strategiska markförvärv görs för att ha beredskap för bostadsbyggande. Landskrona stad kan genom sitt markinnehav bidra till ett genomföra översiktsplanens utbyggnadsområden och därigenom lösa bostadsförsörjningen.

Tomtkö

Landskrona stad har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och har en lång kö till fribyggartomter. Kommunens möjlighet att möta efterfrågan av villaområden för gruppbyggnation sker genom markanvisning och genom tomtkön för eget byggande på fribyggartomter. Fribyggartomterna fördelas efter kötid. Ytterligare områden för villatomter är planerade både i centralorten och i byarna.

Sociala kontrakt

Kommunernas särskilda boendelösningar kallas ofta för sociala kontrakt. Dessa boenden är vanligtvis vanliga lägenheter i vanliga bostadshus som är kopplade till någon form av hyresavtal. Det vanligaste är andrahandskontrakt med begränsat besittningsskydd, där boendet kan vara förenat med tillsyn eller särskilda villkor och regler. Boendelösningarna grundar sig på biståndsbeslut enligt 4 kap. 1–2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Bostad först

Landskrona stad har beslutat att arbeta med modellen Bostad först som innebär att hemlösa personer i första hand erbjuds ett boende. Erbjudandet ges utan några krav på att först genomgå psykiatrisk behandling eller uppvisa nykterhet och drogfrihet. I tillägg till det egna boendet erbjuds behandling och stöd. Även om boendeerbjudandet hör samman med stöd och behandling, kan personen tacka ja till lägenheten, men tacka nej till annat stöd. Tryggheten i boendet hålls isär från alla former av krav på behandling. Motivationsarbete är dock en mycket viktig del i det behovsanpassade integrerade sociala stöd som ska omgärda personen.

Vräkningsförebyggande arbete

Individ- och familjeförvaltningen i Landskrona stad har ett vräkningsförebyggande arbete där alla som riskerar att bli vräkta från sin bostad kontaktas via brev. Det görs ytterligare försök till kontakt med barnfamiljer och äldre över 66 år via telefon eller hembesök när det går. Samverkan med fastighetsägarna utvecklas hela tiden så att dessa personer fångas upp i ett tidigare skede. Socialtjänsten ämnar arbeta mer proaktivt även med ensamstående.

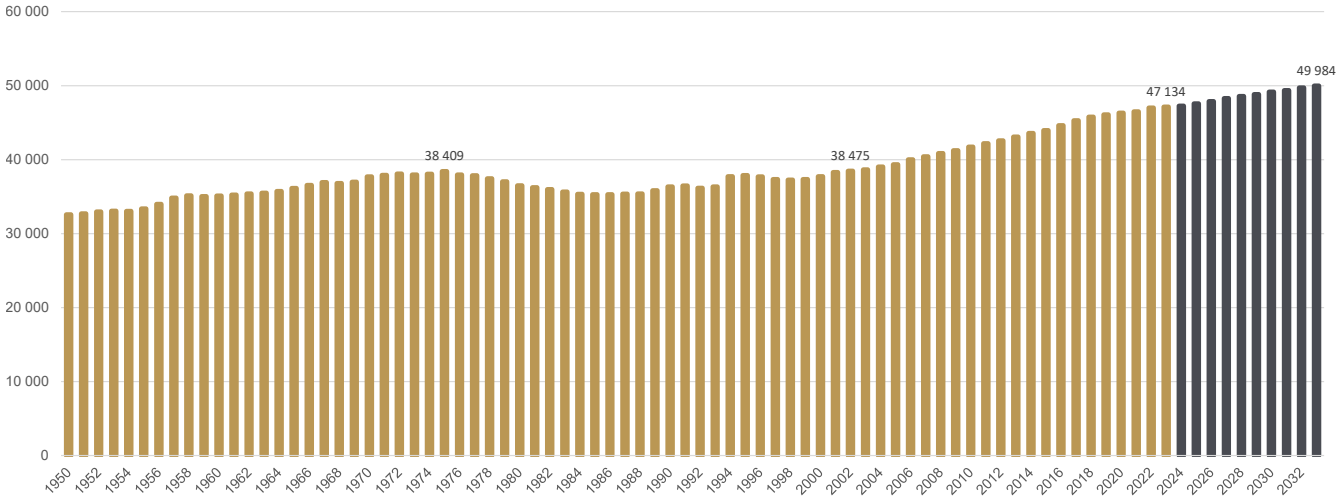
Budget- och skuldrådgivning

Individ- och familjeförvaltningen i Landskrona stad erbjuder även budget- och skuldrådgivning som en del i arbetet med att motverka vräkning som i längden kan leda till hemlöshet. Detta är en serviceinsats vilket innebär att det inte krävs någon utredning innan och inga uppgifter om individen dokumenteras.

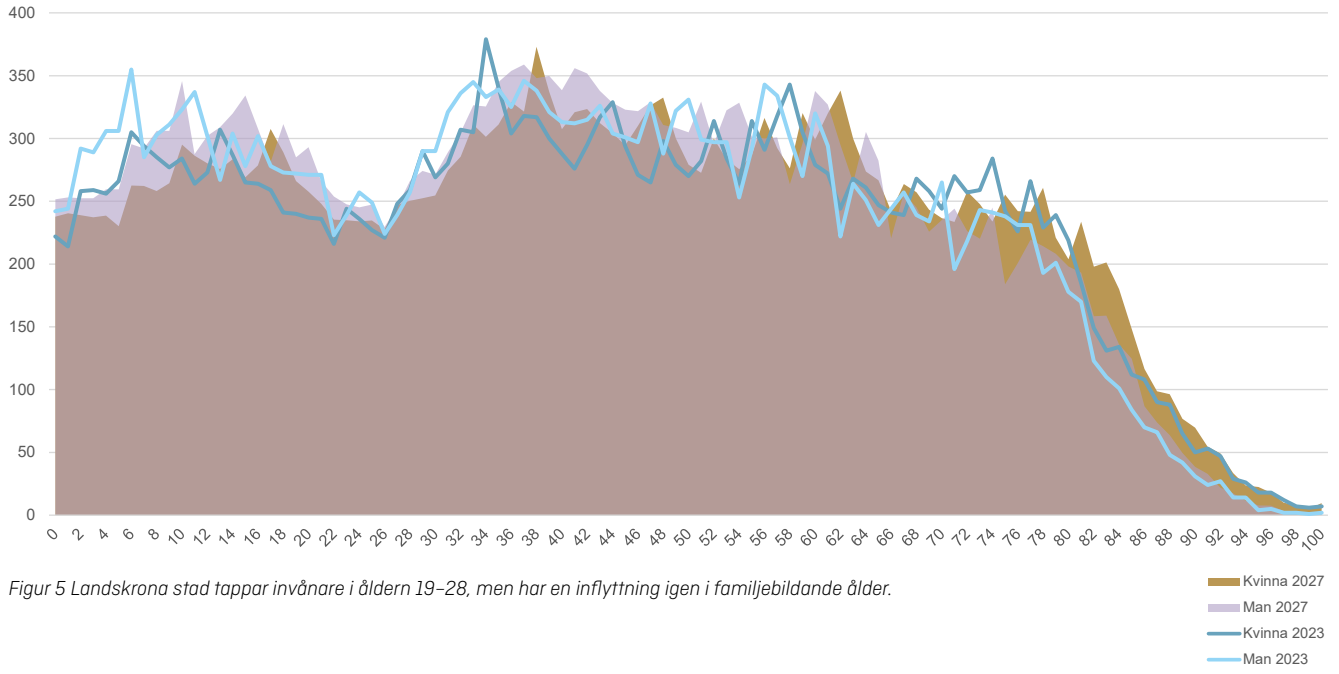
Befolkningsutveckling och prognos

Landskronas befolkning har ökat från 32 562 år 1950 till 47 289 år 2024. I mitten av 1970-talet, strax efter kommunreformens genomförande och då Öresundsvarvet blomstrade, var befolkningen 38 409. Öresundsvarvet lades ner 1982 och därefter minskade befolkningen och det dröjde tills år 2002 innan folkmängden var högre än år 1975.

Landskrona genomgår sedan en tid en stor positiv förändring. Nya bostäder och bostadsområden har kommit till. 1 195 nya bostäder har byggts sedan 2010, vilket har gett påtagliga, positiva effekter. I takt med denna nyproduktion har även ett omfattande renoveringsarbete genomförts i det befintliga fastighetsbeståndet. Detta sammantaget har lett till att Landskrona har en positiv befolkningsutveckling och lockar invånare som är i olika skeden i livet. Landskrona tappar en del av sina invånare i åldern 19-28 men har därefter en återinflyttning i familjebildande ålder.



Figur 4 Landskronas befolkning har ökat från 32 562 år 1950 till 47 289 år 2024. Under den kommande tioårsperioden förväntas den årliga ökningen i snitt vara 285 invånare per år.



Figur 5 Landskrona stad tappar invånare i åldern 19–28, men har en inflyttning igen i familjebildande ålder.

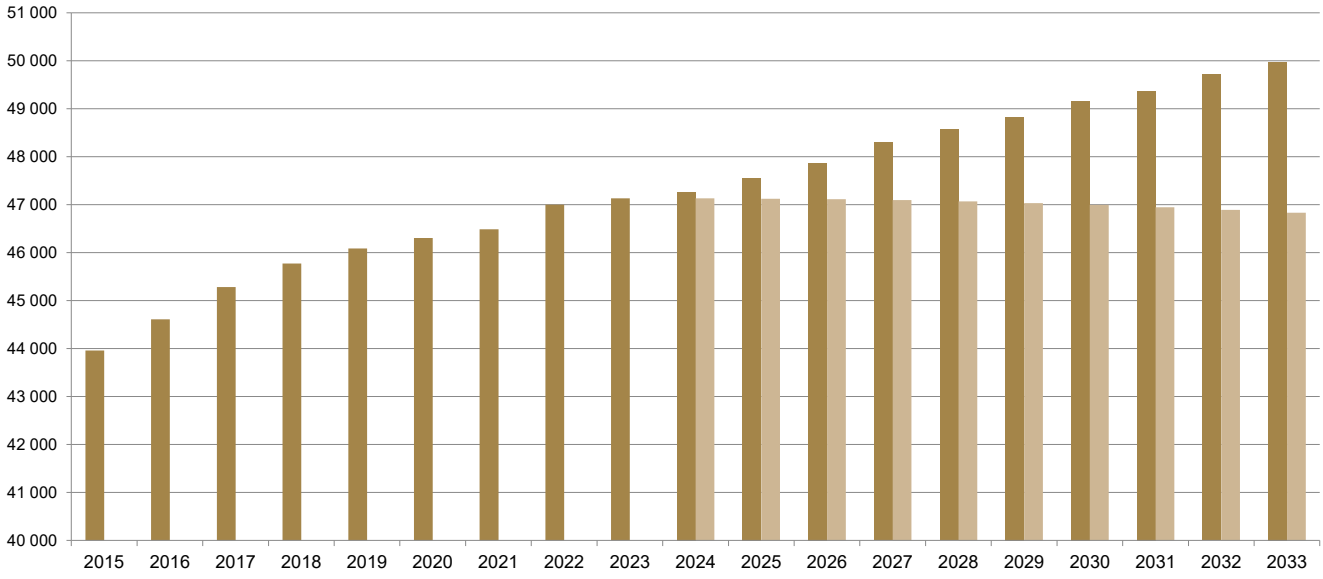
Staden gör varje år en befolkningsprognos som används som underlag för planeringen av stadens olika verksamheter, exempelvis för att beräkna behovet av bostäder, förskoleplatser, skolplatser samt äldreboende och LSS.

Sammanfattning av befolkningsprognos från år 2024 och framåt:

- Befolkningsökningen väntas inte bli lika stor som i tidigare prognoser
- Antalet barn i förskoleåldern förväntas sjunka till 2027, därefter öka något
- Antalet äldre förväntas öka oavsett om det byggs några bostäder eller inte
- Andelen barn och äldre är större i Landskrona än i riket, dock förväntas Landskrona närma sig riket den närmsta 10-årsperioden.
- Landskrona stad beräknas bli 50 000 invånare år 2034.

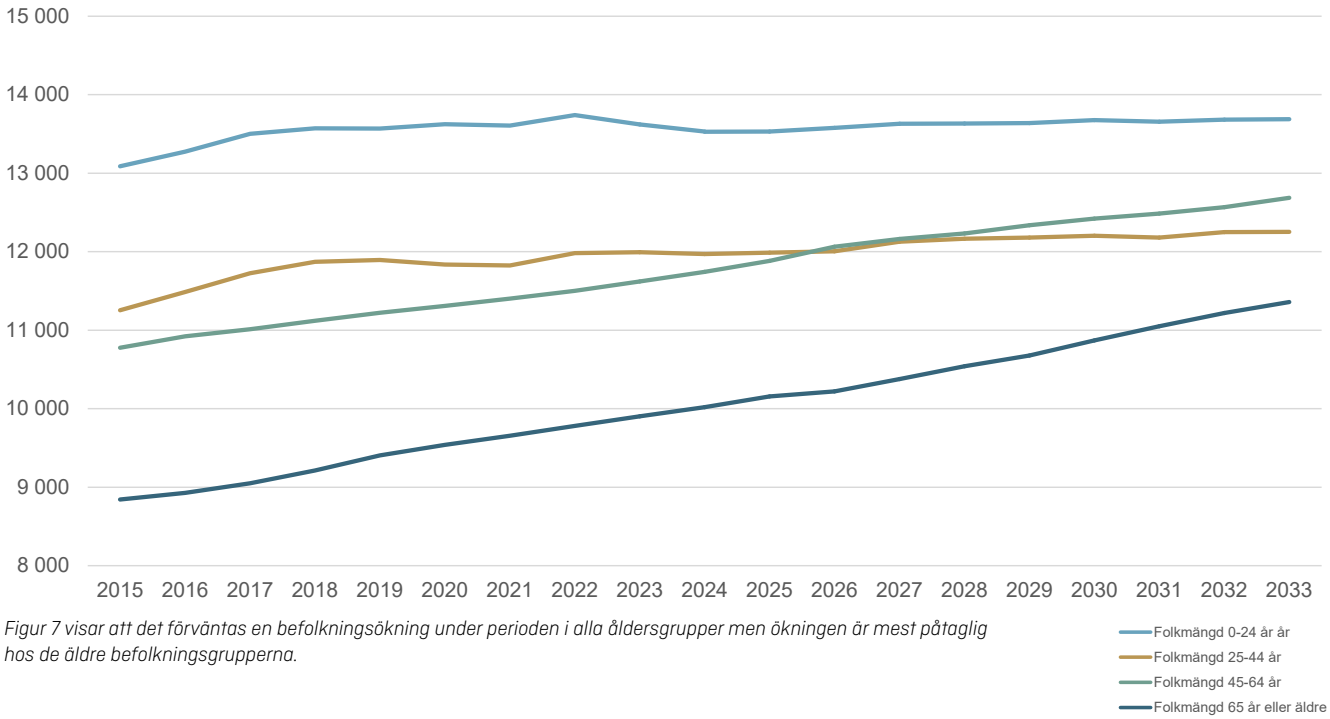
Prognosen för åren 2024–2033 gör antagandet att befolkningsökningen inte kommer att vara lika stor som åren 2002–2023 då befolkningsökningen var i snitt drygt 400 personer per år. Under den kommande tioårsperioden förväntas den årliga ökningen i snitt vara 285 invånare per år, vilket ligger i paritet med den ökning som kommunen haft under åren 2019–2023.

Befolkningen har ökat mellan 2015–2023 och förväntas fortsätta öka enligt planerat bostadsbyggande. I diagrammedan visas även en alternativ prognos om inga bostäder uppförs 2024–2033. Om inga bostäder byggs så antas Landskrona istället få en negativ befolkningsutveckling.



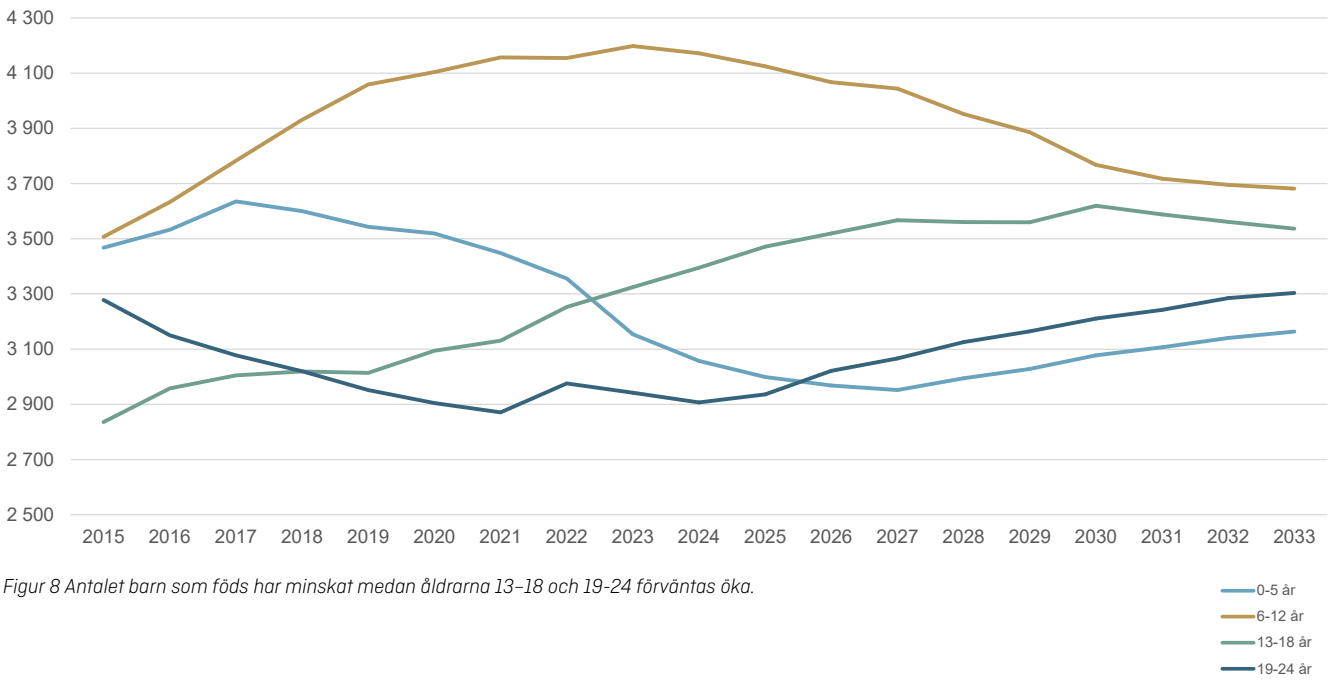
Figur 6 Befolkning 2015–2023 samt prognos för åren 2024-2033. Två olika prognoser visas, enligt planerat bostadsbyggande samt om inga bostäder byggs.

Det förväntas en befolkningsökning under prognosperioden i alla åldersgrupper men ökningen är mest påtaglig hos de äldre befolkningsgrupperna. Antalet äldre som är 65 år och äldre beräknas öka oavsett om det byggs nya bostäder eller inte.



Figur 7 visar att det förväntas en befolkningsökning under perioden i alla åldersgrupper men ökningen är mest påtaglig hos de äldre befolkningsgrupperna.

Åldersgruppen 0–24 år ser ut att ligga relativt konstant under prognosåren, men genom att bryta upp åldersgruppen i flera, syns några avvikelser. Antalet barn som föds har minskat, vilket innebär att antalet barn i förskoleåldern förväntas sjunka till 2027, därefter öka något. Antalet barn i åldern 6–12 år förväntas minska under prognosåren medan åldrarna 13-18 och 19-24 förväntas öka under samma period.



Figur 8 Antalet barn som föds har minskat medan åldrarna 13–18 och 19-24 förväntas öka.

Flyttningar och flyttkedjor

I arbetet med bostadsförsörjningen är flyttningsrörelserna en nyckelfråga. De påverkar efterfrågan på bostäder mer direkt än födelsetalen.

SCB fick i december 2021 i uppdrag att med hjälp av lägenhetsregistret ta fram information om vilka individer som flyttat in i de bostäder som friställts tack vare Landskronabors flytt till 17 nybyggda bostadsområden (631 nya bostäder). Nyproduktionen gav upphov till att 2 464 personer flyttade. Studien har kunnat identifiera att minst 1076 personer har flyttat in från andra kommuner på grund av nyproduktionen. Majoriteten (1388) av de inflyttade kommer från Landskrona.
Slutsatser från undersökningen:

- Större bostäder skapar längre flyttkedjor
- Inflyttning sker ofta från närområdet
- Unga vuxna deltar i högre utsträckning i flyttkedjor till följd av nyproduktion av mindre bostäder
- Även den dyraste nyproduktionen genererar flyttkedjor som i flyttkedjan involverar hushållsinkomster under genomsnittliga nivåer
- I de nyproducerade bostäderna var det år 2021 29 procent som flyttade in från andra kommuner
- Nyproduktionen ger upphov till lediga hyresrätter. En majoritet av de inflyttade från Landskrona har tidigare bott i hyresrätt
- Billiga bostadsrätter ger upphov till större andel inflyttade från hyresrätt.
- Bostäderna i Strandbyn har attraherat betydligt fler höginkomsttagare än andra projekt.

I åldern 20–30 år är det fler individer som flyttar ut från kommunen än som flyttar in. I den åldern flyttar många till större städer för att sedan återvända i familjebildande ålder.

Helsingborg är den kommun som Landskrona har såväl mest inflyttning från men även mest utflyttning till. Landskrona har ett negativt flyttnetto till både Malmö och Helsingborg, men ett positivt flyttnetto till Svalöv och Kävlinge (se fig. 10 nästa sida).

Figur 9 In- och utflyttning under åren 2020–2022.

Inflyttning

	Svalöv		Kävlinge		Malmö		Lund		Helsingborg		Övriga Skåne		Övriga Sverige		Total	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
0 år - 18 år	77	79	57	61	87	96	40	24	119	126	191	159	153	141	724	686
19 år - 34 år	137	116	92	104	249	245	118	107	295	300	342	363	366	381	1599	1616
35 år - 49 år	55	65	54	51	146	97	45	31	151	97	195	133	152	118	798	592
50 år - 64 år	46	46	42	39	58	49	36	36	89	86	103	98	88	69	462	423
65 år -	27	22	12	16	26	20	11	13	42	42	79	66	44	63	241	242

Utflyttning

	Svalöv		Kävlinge		Malmö		Lund		Helsingborg		Övriga Skåne		Övriga Sverige		Total	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
0 år - 18 år	57	69	45	23	94	99	38	25	160	137	192	161	122	114	708	628
19 år - 34 år	114	114	64	50	315	329	128	133	382	390	317	302	387	400	1707	1718
35 år - 49 år	40	42	41	35	116	73	36	26	185	119	170	148	129	93	717	536
50 år - 64 år	30	26	13	8	69	47	23	21	93	100	107	95	74	58	409	355
65 år -	10	16	8	13	24	25	13	14	40	36	66	57	42	42	203	203

Flyttnetto

	Svalöv		Kävlinge		Malmö		Lund		Helsingborg		Övriga Skåne		Övriga Sverige		Total	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
0 år - 18 år	20	10	12	38	-7	-3	2	-1	-41	-11	-1	-2	31	27	16	58
19 år - 34 år	23	2	28	54	-66	-84	-10	-26	-87	-90	25	61	-21	-19	-108	-102
35 år - 49 år	15	23	13	16	30	24	9	5	-34	-22	25	-15	23	25	81	56
50 år - 64 år	16	20	29	31	-11	2	13	15	-4	-14	-4	3	14	11	53	68
65 år -	17	6	4	3	2	-5	-2	-1	2	6	13	9	2	21	38	39

Figur 10 Helsingborg är den kommun som Landskrona har såväl mest inflyttning från men även mest utflyttning till. Landskrona har ett negativt flyttnetto till både Malmö och Helsingborg, men ett positivt flyttnetto till övriga grupper.

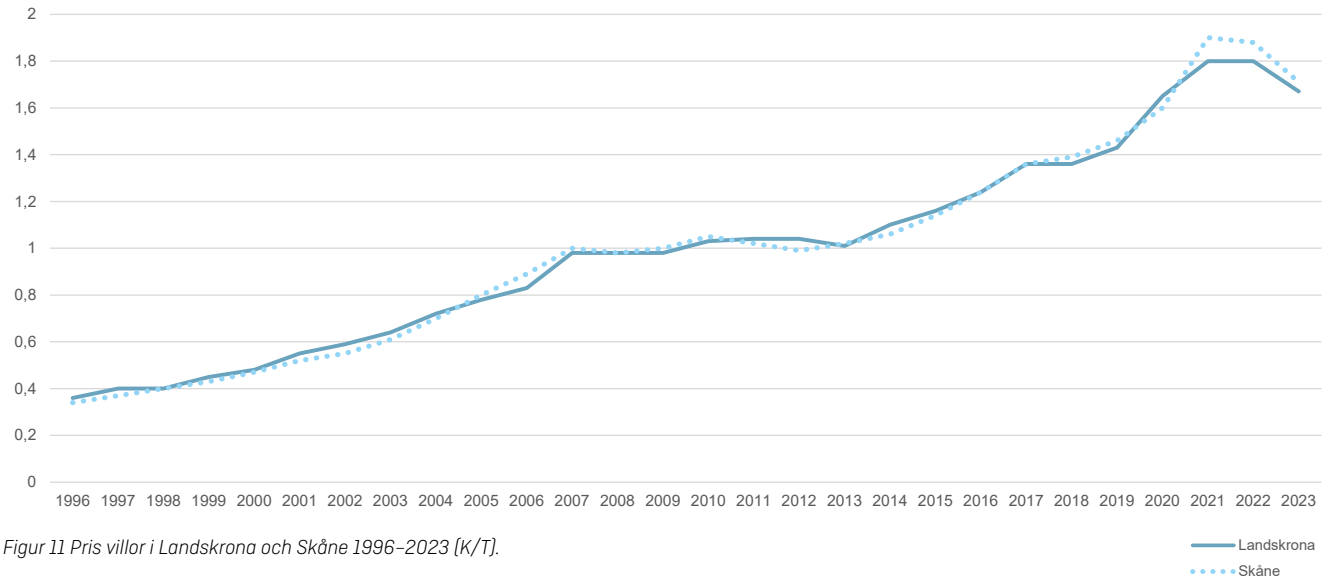
Marknadsförutsättningar

Det finns flera faktorer som avgör var och hur människor väljer att bo. I Kairos Futures stora "flytt- och boendestudie" från 2023 presenteras de vanligaste flyttmotiven:

- Nya platsens attraktivitet
- Bättre bostad
- Bättre framtidsutsikter
- Prova något nytt
- Gjorde verklighet av en dröm

Vilka kommuner som kommer att ha störst befolkningsökning beror sannolikt på hur väl kommunerna kan svara upp mot flyttmotiven. Landskrona stad har förutsättningar att kunna svara upp mot flera av motiven i form av att kunna erbjuda attraktiva platser att bo på, bättre bostäder och därmed bättre framtidsutsikter. Landskrona stad är en kustkommun med attraktivt läge, brett utbud av kultur och service i centralorten samt är en del av både storstadssystem och större stadssystem med en stor arbetsmarknad. Landskrona stad har en boendespecialisering snarare än arbetsspecialisering, men närhet till en stor arbetsmarknad.

Snittpriserna i Landskrona har följt snittet för Skåne. Snittpriset på en villa i Landskrona stad var 3 445 000 kr år 2023. Landskrona stad har haft en stadig prisökning på villor i många år, men en nedgång under år 2022-2023, men det är inget som avviker mot resten av Skåne.

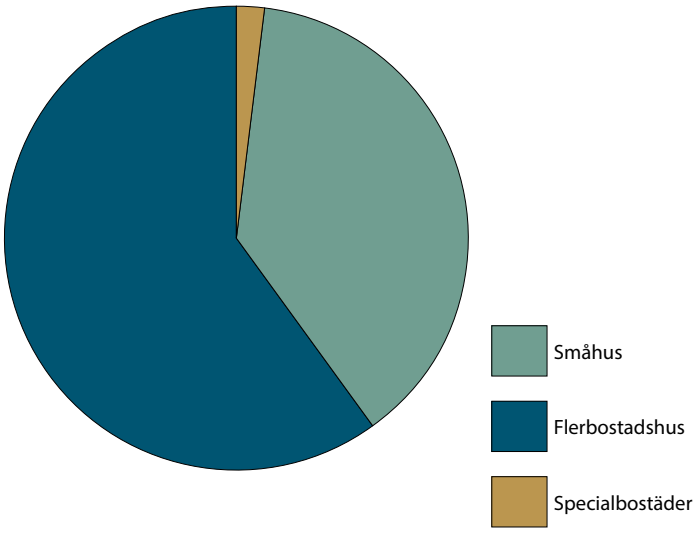


Figur 11 Pris villor i Landskrona och Skåne 1996–2023 (K/T).

Alla åldersgrupper bedöms öka, vilket ställer krav att den tillkommande bebyggelsen kan tillgodose många åldersgruppers behov av bostäder, både i form av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. I byarna och orterna efterfrågas hyreslägenheter, som det råder brist på i dagsläget. I Landskrona tätort är situationen omvänd, där efterfrågas äganderätter.

I Kairos Futures "flytt- och boendestudie" från 2023 framgår att mellan 50-60 procent av de tillfrågade skulle helst vilja bo i en villa. Landskrona stad har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och har en lång kö till fribyggartomter.

Det totala antalet bostäder i kommunen är 21 659, fördelade på 12 910 bostäder i flerbostadshus, 8223 småhus och 526 specialbostäder.



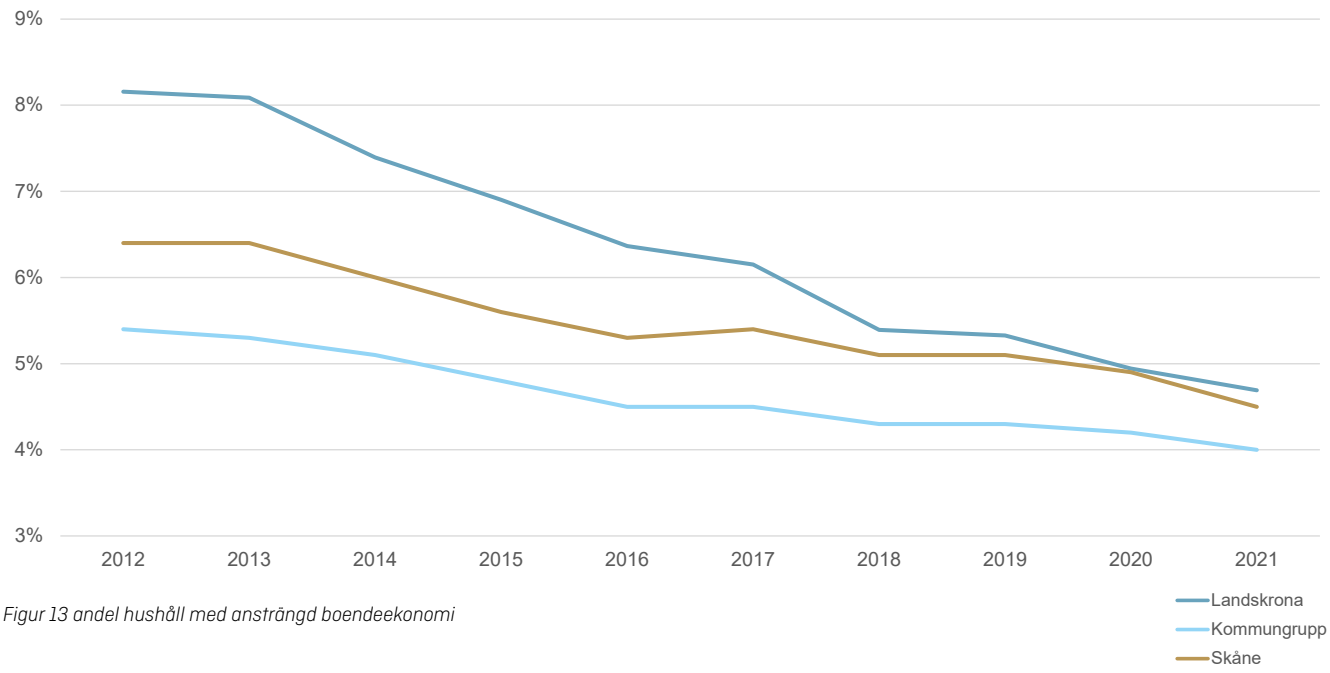
Figur 12 Bostadsbeståndet i Landskrona stad består mestadels av bostäder i flerbostadshus.

Hushåll som bor i bostäder som inte är ändamålsenliga

Boverket tillhandahåller ett underlag som innehåller mått som på olika sätt beskriver hushållens standard. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som inte kan anses vara ändamålsenliga. De olika måtten är ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, trångbodda och ansträngd boendeekonomi, flyttar ofta, hemmaboende vuxna barn samt återkommande problem.

Hushåll med ansträngd boendeekonomi

Landskrona har sedan 2012 haft en utveckling som gjort att andelen hushåll som har ansträngd boendeekonomi har minskat och år 2021 har nivån närmat sig Skånesnittet och även har närmat sig genomsnittet i kommungruppen ”pendlingskommun nära större stad”.

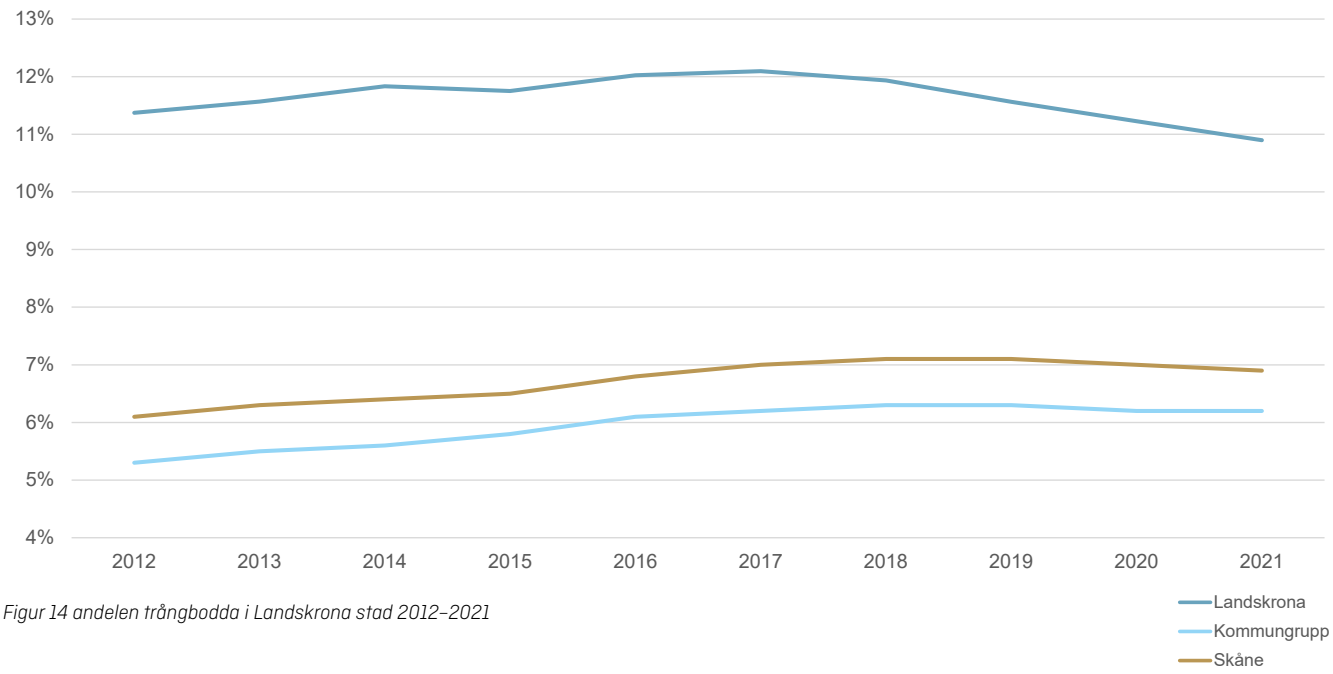


Figur 13 andel hushåll med ansträngd boendeekonomi

Hushåll som är trångbodda

Det finns en stor andel hushåll som är trångbodda i Landskrona, ca 11 procent år 2021. I diagrammet som visar trångboddhet så visas Landskrona i jämförelse med Skåne och kommungrupp. Det ska betänkas att kommungruppen ”pendlingskommun nära större stad” till största del består av kommuner som har färre än 20 000 invånare och därför inte samma boendestruktur. Landskrona bör här kanske mer jämföras med större industristäder eller tre största kommunerna i Skåne. År 2021 var snittet hos ”typiska industristäder” 9,2 procent. Snittet för Skånes tre största kommuner var 11,4 procent samma år.

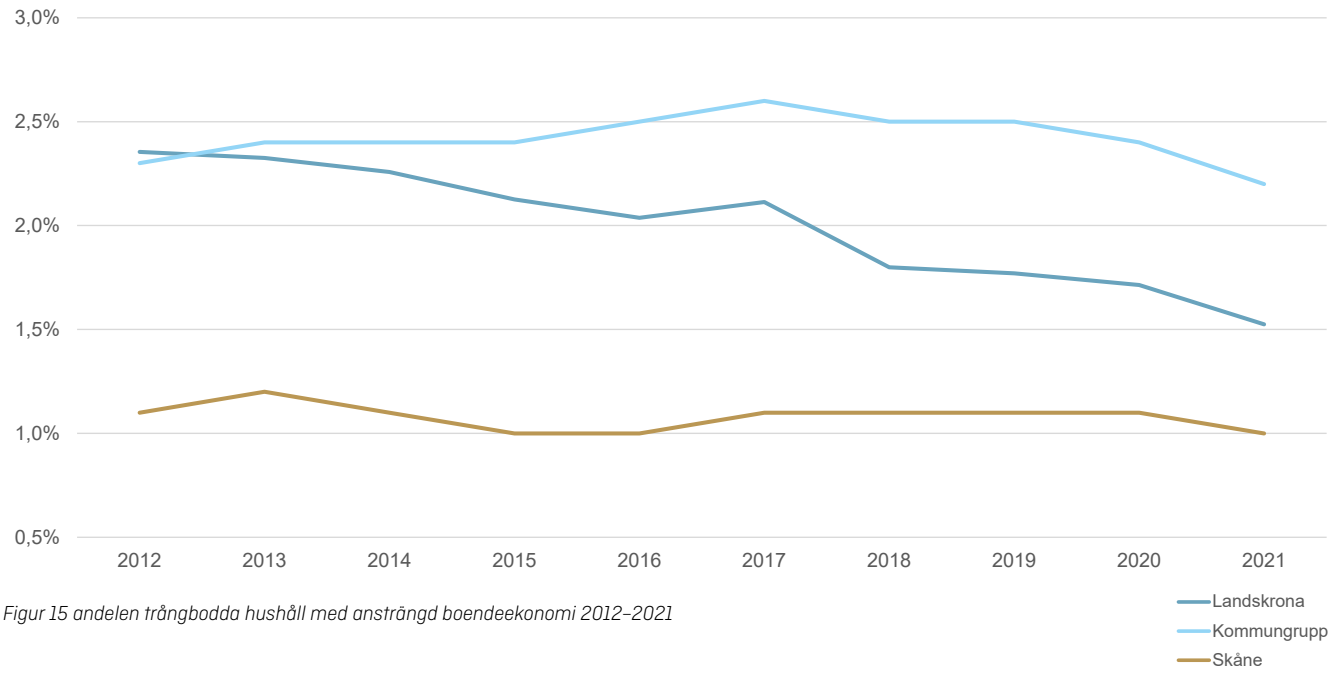
För att sätta ett särskilt fokus på barn och ungas uppväxtvillkor har det tecknats en överenskommelse mellan Länsstyrelsen och Landskrona stad om projektet Trygga och goda uppväxtvillkor (TGU). Överenskommelsen gäller för innevarande år och fram till 2025 års utgång. Ett av områdena som belyses är trångboddhet bland barn.



Figur 14 andelen trångbodda i Landskrona stad 2012–2021

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Läget har förbättrats avsevärt under perioden 2012–2021 när det gäller andelen trångbodda hushåll som även har ansträngd boendeekonomi. Landskrona närmar sig Skåne-snittet, som i princip har legat på runt 1 procent under hela perioden.



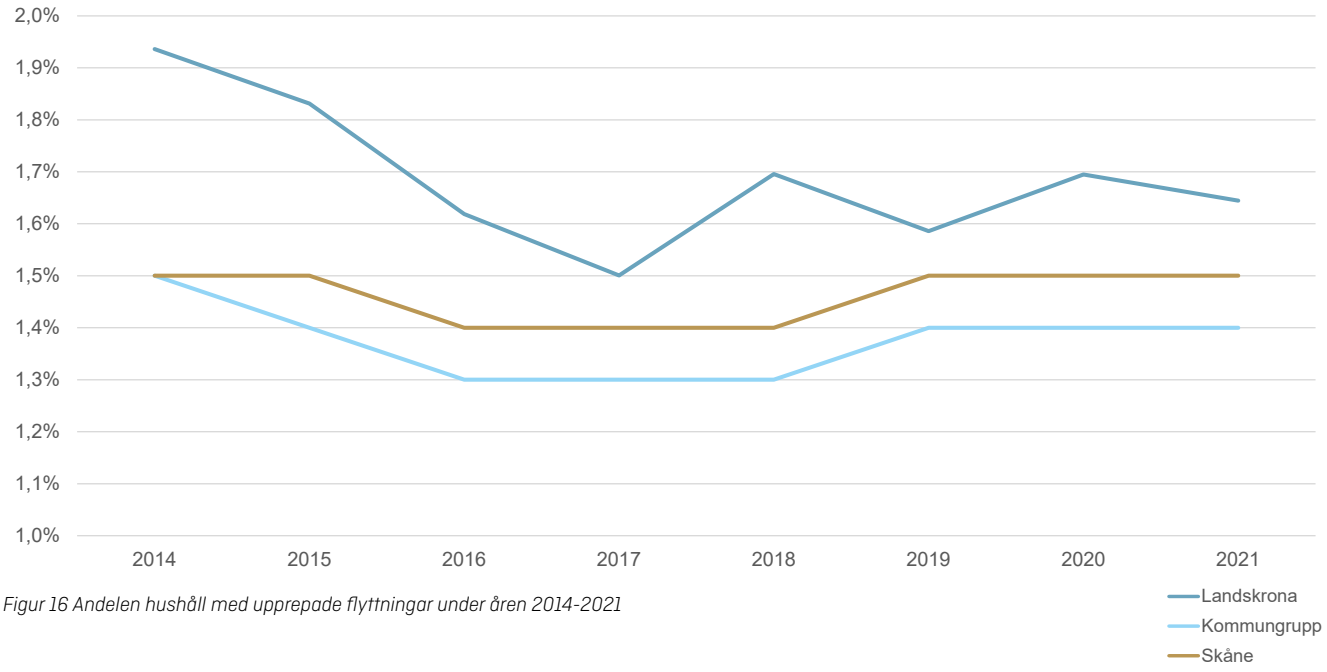
Figur 15 andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi 2012–2021

Hushåll med upprepade flyttningar

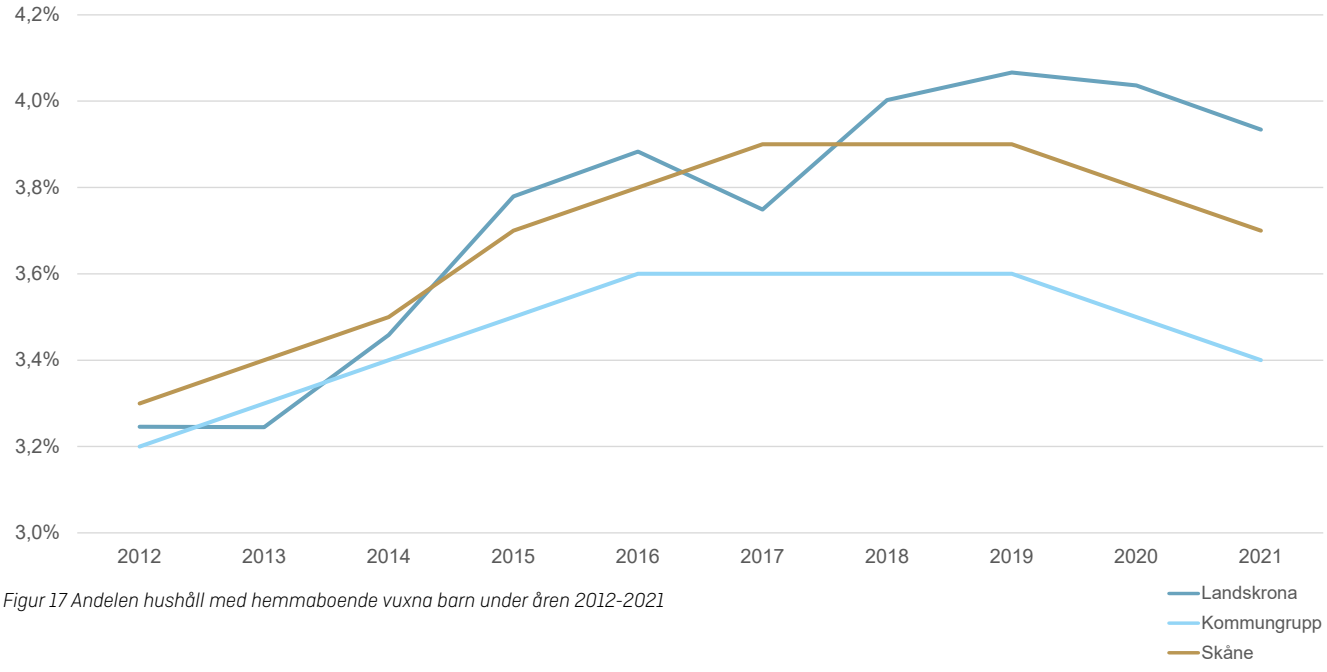
Andel hushåll med upprepade flyttningar har minskat i Landskrona under perioden men legat på ungefär samma nivå sedan år 2018. Andelen som haft upprepade flyttningar är något högre än kommungruppen och skånesnittet.

Hushåll med hemmaboende vuxna barn (över 25 år)

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn (över 25 år) har ökat sedan år 2012 men andelen har minskat under slutet av perioden. Andelen har ökat något mer i Landskrona än Skånesnittet och kommungruppen.



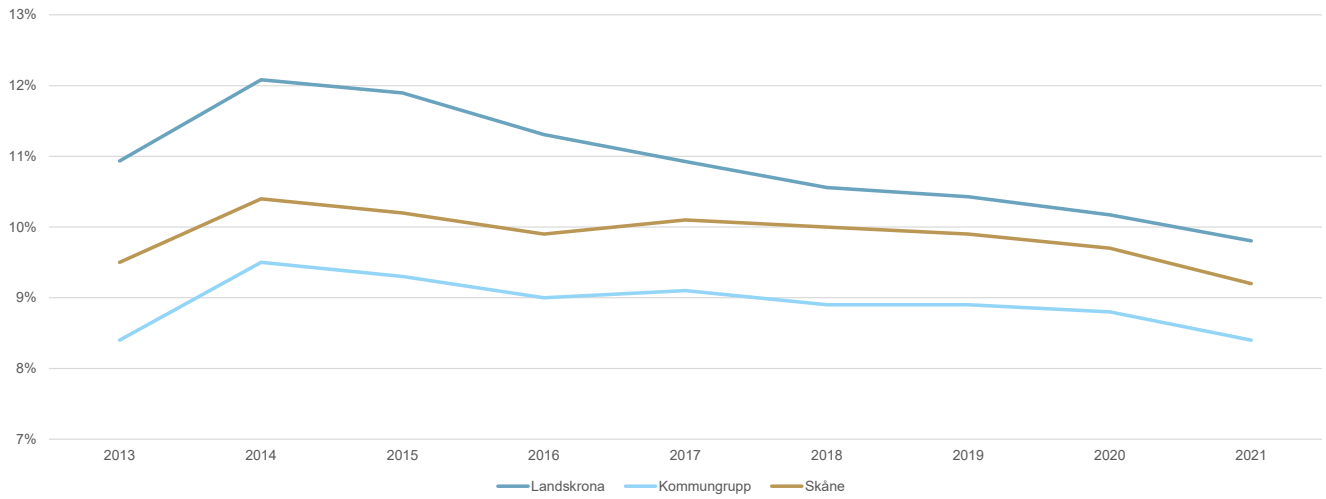
Figur 16 Andelen hushåll med upprepade flyttningar under åren 2014-2021



Figur 17 Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn under åren 2012-2021

Hushåll med återkommande problem

Återkommande problem är ett samlat mått där hushållet behöver uppfylla minst ett av måtten ansträngd boende-ekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad för att betecknas ha återkommande problem. I Landskrona är andelen något högre än jämförda kommuner.



Figur 18 Andelen hushåll med återkommande problem under åren 2013-2021.

Riktlinjer för markanvisning

Del 2 Riktlinjer för markanvisning

Sedan 1 januari år 2015 ska kommuner som använder sig av markanvisning anta riktlinjer för markanvisningar.

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Syfte

Varje kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar enligt lag (2014:899). Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Syftet med riktlinjerna är att skapa en tydlighet och öka transparensen i kommunens marktilldelningsprocess vid byggnation.

Riktlinjerna gäller i tillämpliga delar vid anvisningar för byggnation av framför allt bostäder, men även kontor, handel, industri eller liknande. Riktlinjerna gäller endast för markanvisning på kommunal mark. Riktlinjerna är inte bindande och om det enskilda fallet är motiverat får avsteg från riktlinjerna göras.

Utgångspunkter och mål med markanvisningar

Markanvisningar ska fungera som ett medel för att nå politiskt uttalade mål och den samhällsutveckling som staden önskar. Markanvisningar används som en viktig del av det kommunala verktyget "aktiv strategisk markpolitik" för att tillgodose behovet av nyproducerade bostäder. Staden använder markanvisningar för att styra var bostäder byggs, hur många som byggs samt upplåtelseform.

Det finns ett flertal kommunala mål och styrdokument som påverkar markanvisningar i Landskrona stad. Nedan beskrivs de som är mest relevanta.

Stadens vision - Landets krona

Staden har antagit en vision som innebär att med mod och handlingskraft skapa de bästa framtidsutsikterna för invånare och företagare i Landskrona. Att ta tillvara och utveckla Landskronas potential, ett unikt läge vid havet mitt i en storstadsregion, och skapa goda, hållbara samhällsvärden. Staden ska vara en självförsörjande stad som bidrar till hela regionens utveckling.

Fullmäktigeplan

Landskrona stad har i sin fullmäktigeplan beslutat att arbeta efter följande fem prioriterade områden:

1. **Tillväxt** – Landskrona ska präglas av tillväxt

2. **Kvalitet** – Landskronas välfärd ska gå att lita på

3. **Effektivitet** – I Landskrona ska värde skapas för varje skattekrona

4. **Attraktivitet** – Landskrona ska vara en välkomnande och trygg stad

5. **Hållbarhet** – Landskronas utveckling ska vara långsiktigt hållbar

Tillväxt, attraktivitet och hållbarhet har starkast koppling till markanvisningar.

Nämndplan

Utifrån de fem prioriterade områdena i fullmäktigeplanen har stadsbyggnadsnämnden tagit fram nämndsmål för år 2024 där följande har starkast koppling till markanvisningar:

- Landskrona ska möjliggöra för nya verksamheter att etablera sig för att skapa fler arbetstillfällen
- Landskronas ska bygga bort obalanser på bostadsmarknaden
- Landskronas kulturvärden ska förvaltas och god arkitektur ska främjas
- Landskronas stadsbyggnadsnämnd ska verka för en snabb hantering av ärenden och ha en hög rättssäkerhet

Riktning Arkitektur

I "Riktning Arkitektur", Landskrona stads arkitekturpolicy, finns fyra punkter som ska följas vid markanvisningar:

1. **Platsanalys** med förklarande texter och skisser.

2. **Stadsbyggnadskoncept**
Lyhördhet för platsens specifika förutsättningar

3. **Arkitektonisk idé** för byggnaden

4. **Hållbarhetstänk**
Socialt, miljö, förvaltning.

Handläggningsrutiner

Information om och inbjudan till markanvisningstävlingar publiceras på kommunens hemsida, www.landskrona.se.

Intresseanmälningar om framtida markanvisningar skickas till mark- och exploateringsavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen. Intresseanmälningarna mottages och registreras och ligger sedan till grund för vilka byggherrar som bjuds in till markanvisningar där anbudsförfarande tillämpas. Markanvisningsavtal och markreservationsavtal hanteras, förhandlas och samordnas av mark- och exploateringsavdelningen. Slutliga avtal ska godkännas av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Markanvisning kan tilldelas via olika förfaranden beroende på bland annat platsens specifika förutsättningar, projektets storlek, konjunkturläge och efterfrågan. Följande förfaranden kan tillämpas vid markanvisning:

- Direktanvisning
- Jämförelseförfarande
- Markanvisningstävling

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen kan välja ut en byggherre som får en markanvisning utan ett föregående anbudsförfarande. Byggherren har då inkommit med en intresseanmälan och ett specifikt förslag, vilket kommunen beslutat sig för att gå vidare med. Markanvisning för verksamhetsmark sker alltid genom direktanvisning.

Jämförelseförfarande

Staden bjuder in byggherrar att inkomma med anbud/förslag på hur ett exploateringsområde kan utvecklas. Urval sker utifrån fem övergripande utvärderingskriterier (se nedan) som redovisas i inbjudan. Det görs även en sammanvägd bedömning av byggaktörens idéer och ambitioner.

Markanvisningstävling

En markanvisningstävling är mer omfattande än ett anbudsförfarande och kan användas vid speciella fall där projektet påverkar stadsbilden, omfattar funktioner av stor vikt för invånarna eller där kommunen i övrigt önskar innovativa förslag. Staden bjuder då in till tävling i en skriftlig inbjudan där villkor, krav och utvärderingskriterier presenteras. Intresserade byggherrar lämnar in anbud/tävlingsförslag som uppfyller kraven i inbjudan och inkomna förslag bedöms av en jury bestående av tjänstemän på kommunen. Juryn föreslår sedan det mest fördelaktiga förslaget som vinnande anbud och presenterar det för politiken som sedan fattar beslut om markanvisning.

Utvärderingskriterier

Kommunen gör en helhetsbedömning utifrån följande fem övergripande utvärderingskriterier:

- Ekonomi
- Gestaltning
- Genomförbarhet
- Långsiktig hållbarhet

Vid utvärdering av inkomna markanvisningsförslag görs, förutom utvärdering utifrån de i förhand utpekade utvärderingskriterierna, en sammanvägd bedömning av byggaktörens idéer och ambitioner. Nedan följer kriterierna samt exempel på specifika utvärderingskriterier som anpassas efter aktuell markanvisning och som är flexibla utifrån respektive projekt.

Ekonomi

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggintressenten att genomföra det aktuella projektet. Men även aspekter som anbudspris till staden, hyresnivåer och slutpriser för kunden kan vägas in.

Gestaltning

Gestaltning omfattar till exempel arkitektonisk kvalitet, ett intressant koncept, byggnadernas volym eller lyhördhet för platsens specifika förutsättningar och hänsyn till kulturmiljön. Detta beskrivs mer i ”Riktning Aarkitektur”, Landskrona stads arkitekturpolicy.

Genomförbarhet

Exempelvis anpassning till markförhållanden, markplanering med höjdsättning, tidplan för byggnation eller presentation för långsiktig förvaltning.

Långsiktig hållbarhet

Byggintressenten kan till exempel ha en miljöprofil som innebär byggnader med minimal klimat- och miljöpåverkan, energioptimering, särskilda byggmaterial, fördröjning och rening av dagvatten, förbättring av luftkvalitet, minskning av buller eller att kunna erbjuda rekreationsmöjligheter och biologisk mångfald. Byggintressenten kan också ha en social hållbarhetsprofil som innebär blandade upplåtelseformer, flexibilitet och förändringsmöjligheter i boendet, socialt ansvarstagande samt att erbjuda gemensamhetsytor och/eller samhällsservice.

Principer för markprissättning

Vid försäljning av mark som ägs av kommunen måste kommunen förhålla sig till både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Mark säljs till marknadsmässigt värde och en oberoende värderare gör vid behov en bedömning av marknadsvärdet.

Villkor för markanvisningar

Bostäder

Förutsättningar som följer med ett markanvisningsavtal sätts i varje enskilt fall. Landskrona stads grundprincip är att ingen mark avyttras utan att köparen åtar sig att genomföra ett överenskommet byggprojekt. Mark för bostäder överlåts alltid med återgångsvillkor och/eller vite utifrån en tidsplan för byggnationens påbörjande och färdigställande.

Näringsliv

Vid marköverlåtelse för näringslivet ställs alltid motkrav om att inom överenskommen tid investera i fastigheten och starta och bedriva verksamhet på fastigheten mot viteskrav och med en återköpsklausul. Optionsavtal tillämpas inte i normalfallet för verksamhetsmark.

Tillgänglig mark för näringslivet

Stadsbyggnadsnämnden har antagit ett nämndsmål om att Landskrona ska möjliggöra för nya företag att etablera sig. Målvärdet är att det under åren 2024–2026 ska finnas minst 200 000 kvadratmeter planerad markreserv för verksamheter för att anpassa efter marknadens behov och efterfrågan. Under 2024 fanns 202 875 kvadratmeter planerad men ännu ej utnyttjad mark för verksamheter.

Det långsiktiga behovet av mark för näringslivet går inte att tillfredsställa med gällande översiktsplan. Antalet områden som går att bebygga med verksamheter är begränsade och planering eller byggnation pågår på de flesta områdena. Ett nytt ställningstagande behövs kring var mark för näringslivet ska finnas.

Förutom nyexploatering vill staden även möjliggöra för förtätning och omvandling av befintliga områden.

Företagsparken Kronan

3

Riktlinjer för exploateringsavtal

Del 3 Riktlinjer för exploateringsavtal

Från den första januari 2015 ska varje kommun anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange vilka mål som finns samt hur kostnader, intäkter och andra åtaganden ska fördelas mellan parterna som ingår avtalet.

Syfte

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 39 § ska de kommuner som avser att ingå exploateringsavtal upprätta riktlinjer som anger förutsättningarna för hur dessa avtal skrivs.

Exploateringsavtalets syfte är att klargöra ansvar, kostnadsfördelningar och andra frågeställningar som krävs för en detaljplans genomförande på mark som inte ägs av kommunen. Exempel på förutsättningar som ska beskrivas är eventuella marköverlåtelser, standard, utformning och gestaltning av allmän plats och krav på ekonomisk säkerhet. Syftet är att skapa en tydlighet kring de förutsättningar och de krav som kommunen ställer vid exploatering av privatägd mark.

Eftersom varje exploateringsprojekt är unikt så måste riktlinjerna för exploateringsavtal prövas mot förutsättningarna i varje enskilt fall. Om det är motiverat får avsteg göras från riktlinjerna.

Utgångspunkter och mål

Det finns ett flertal kommunala mål och styrdokument som påverkar markanvisningar i Landskrona stad. Nedan beskrivs de som är mest relevanta.

Stadens vision - Landets krona

Staden har antagit en vision som innebär att med mod och handlingskraft skapa de bästa framtidsutsikterna för invånare och företagare i Landskrona. Att ta tillvara och utveckla Landskronas potential, ett unikt läge vid havet mitt i en storstadsregion, och skapa goda, hållbara samhällsvärden. Staden ska vara en självförsörjande stad som bidrar till hela regionens utveckling.

Fullmäktigeplan

Landskrona stad har i sin fullmäktigeplan beslutat att arbeta efter följande fem prioriterade områden:

1. **Tillväxt** – Landskrona ska präglas av tillväxt

2. **Kvalitet** – Landskronas välfärd ska gå att lita på

3. **Effektivitet** – I Landskrona ska värde skapas för varje skattekrona

4. **Attraktivitet** – Landskrona ska vara en välkomnande och trygg stad

5. **Hållbarhet** – Landskronas utveckling ska vara långsiktigt hållbar

Tillväxt, attraktivitet och hållbarhet har starkast koppling till hanteringen av exploateringsavtal.

Nämndplan

Utifrån de fem prioriterade områdena i fullmäktigeplanen har stadsbyggnadsnämnden tagit fram nämndsmål för år 2024 där följande har starkast koppling till exploateringsavtal:

- Landskrona ska möjliggöra för nya verksamheter att etablera sig för att skapa fler arbetstillfällen
- Landskrona ska bygga bort obalanser på bostadsmarknaden
- Landskronas stadsbyggnadsnämnd ska verka för en snabb hantering av ärenden och ha en hög rättssäkerhet

Ansvar

Exploateringsavtal hanteras, förhandlas och samordnas av mark- och exploateringsavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Ett undertecknat och laga kraftvunnet exploateringsavtal är en förutsättning för att staden ska anta en detaljplan. Exploateringsavtalet ska innehålla en tidsplan för att staden ska kunna planera sina eventuella investeringar och sitt eventuellt utökade driftansvar. Staden och byggherren ska under exploateringsprojektet ha regelbundna avstämningar för projektet.

För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen i första hand för projektering och utförandet av de allmänna anläggningarna. Staden avgör vilka utbyggnadsprojekt som ska prioriteras, av både egna projekt och privata exploateringsprojekt. Arbetenas utförande ska koordineras med exploatören och förutsätter att exploatören levererar för projektering nödvändigt underlag.

Kostnadsfördelning

Huvudregeln är att det i de fem större tätorterna Glumslöv, Häljarp, Asmundtorp, Annelöv och Härslöv är kommunalt huvudmannaskap på allmän platsmark. Undantag kan medges om skäl föreligger. I småorterna och på landsbygden är huvudregeln att det är enskilt huvudmannaskap och att förvaltningen ska ske genom en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening.

För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen i första hand för utförandet av de allmänna anläggningarna. Byggherren ersätter staden för dess faktiska kostnader genom ersättning reglerat genom exploateringsavtal.

Vid utförande av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ansöker och bekostar byggherren anläggningsförrättning och utför sedan allmän platsmark i enlighet med anläggningsbeslutet. Innan projektering påbörjas ska ekonomisk garanti ställas av byggherren som säkerställer stadens möjlighet att utföra/slutföra allmän platsmark om så skulle behövas. Standarden på allmän platsmark ska anges i exploateringsavtalet och nivån ska anpassas efter vad som kan betraktas som kommunal standard, med beaktande av kostnader för framtida drift och underhåll.

Byggherren ansvarar i övrigt för samtliga åtgärder inom kvartersmark för enskild bebyggelse, exempelvis:

- All exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader så som projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, sanering, bullerdämpande åtgärder, skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar, dagvattenhantering, byggsamordning, bygglovsavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur

- Anslutningsavgift för fjärrvärme, el, fiber (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande och av kommunen beslutade timpriser eller taxa

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning ska finansieras av byggherren och regleras i ett separat planavtal.