



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bostadsförsörjningsprogram för Simrishamns kommun, Skåne län

upprättad 2017-03-09

INLEDNING

Syftet med samrådet är att förankra bostadsförsörjningsprogrammet samt att samla in synpunkter från berörda intressenter. I samrådsredogörelsen redovisas yttranden i sin helhet och framförda synpunkter kommenteras med fokus på frågor av betydelse för planens utformning. Med de förändringar som föreslås i samrådsredogörelsen och efter fortsatt allmän bearbetning sker en utställning av bostadsförsörjningsprogrammet för allmänheten under två månader.

I samrådet har även inkommit synpunkter på frågor som inte berör Bostadsförsörjningsprogrammet. Dessa frågor hänvisas vidare till berörd förvaltning och nämnd.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till bostadsförsörjningsprogram, för Simrishamns kommun, har upprättats. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-09-22, § 130, att låta förslaget gå ut för samråd. Samrådet har pågått under tiden 2016-10-17 till 2016-12-19. Kommunen har informerat om samrådsutställning på kommunens hemsida samt genom kungörelse i Ystad Allehanda 2016-10-15. Förslaget har under samrådstiden varit utställt på biblioteket i Simrishamn, Stadshusets foajé samt samhällsbyggnadsförvaltningen. Planförslaget har i sin helhet också redovisats på kommunens hemsida.

Förutom medborgarnas yttranden har ett antal myndigheter, grannkommuner, kommunala förvaltningar inkommit med yttranden som har sammanställts i en samrådsredogörelse. Utifrån dessa yttranden, har nödvändiga korrigeringar gjorts under våren 2017. En utställningshandling har därefter upprättats för utställning.

Vid samrådstidens slut har 13 yttranden inkommit. Samtliga yttranden som har inkommit i ärendet finns med samrådsredogörelsen.

Bostadsförsörjningsprogrammet handläggs enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för översiktsplan.

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Genomgången av inkomna synpunkter visar att generellt ses det positivt på bostadsförsörjningsprogrammet. Till exempel sägs det att det är ambitiöst, intressant, väl genomarbetat och har insiktsfulla resonemang.

Remissvaren är spridda över hela området och det är få beröringspunkter mellan de olika yttrandena. Detta ser samhällsbyggnadsförvaltningen som positivt då det talar för att programmet har täckt in det som de flesta bedömer ska vara med. Det finns några områden där det finns flera yttranden som talar om en brist. Framtagandet av utställningshandlingen kommer att lägga stor vikt vid dessa områden:

- Barnperspektivet
- Infrastruktur, näringsliv och service
- Uppdatering av programmet utifrån den senaste befolkningsutvecklingen

KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Genomförda ändringar till följd av samrådet

Bostadsförsörjningsprogrammet ändras i enlighet med de kommentarer som redovisas nedan. Bland större ändringar kan nämnas:

- En underrubrik – Riktlinjer för bostadsförsörjning - införs i utställningshandlingen
- Kommunens mål om antal nya bostäder/år förtydligas.
- Ett förtydligande av barnperspektivet införs i utställningshandlingen.
- Bostadsförsörjningsprogrammets redovisning av länsstyrelsens mål för bostadsbyggande revideras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.
- Programmet kompletteras med information om att problem med hemlösa saknas i Simrishamns kommun.
- Programmet kompletteras med ett resonemang kring bostadsmarknaden, samt bostadsbestånd kopplat till demografi.
- Programmets redovisning av infrastruktur, näringsliv och service kompletteras utifrån Region Skånes yttrande.
- Programmets redovisning av bredband kompletteras utifrån Region Skånes yttrande.
- Kartbild och text om utbyggnadsområden i Simrishamn på sidan 7 förtydligas så att de samspelar bättre.
- Text under rubriken infrastruktur på sidan 21 revideras med inspiration från Kommunstyrelsens yttrande. Det förtydligas att detta även gäller för byarna.
- Kontakt tas med kommunledningskontoret för att revidera texten i åtgärdstabellen på sidan 27.
- Programmet uppdateras med den senaste befolkningsutvecklingen till utställningen.
- Text under rubriken Pendling på sidan 36 revideras med inspiration från kommunstyrelsens yttrande.
- Text om mötesplatser på sidan 24 revideras med inspiration från socialnämndens yttrande.
- Tillgänglighetsmärkning av bostäder införs som åtgärd med Socialförvaltningen som ansvarig för dess införande.

- Information under kommunens verktyg på sidan 17 och 18 kompletteras med information om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen.
- Texten på sidan 29 om bostäder för de med särskilda behov formuleras om så att yngre med kognitiv svikt/demenssjukdomar inkluderas.
- Programmet uppdateras till att även omfatta ett behov av 1 rum och kök.
- Punkten ”Byggnation som skapar flyttkedjor” på sidan 23 kompletteras med inspiration från Simrishamns bostäders yttrande.
- Ett avsnitt om deltidssamarbetande och/eller ensamstående föräldrars behov av bostäder införs i utställningshandlingen.
- Markanvisningsavtal med inriktning på de utpekade gruppernas behov av bostäder införs som förslag till åtgärd i bostadsförsörjningsprogrammet.
- Delar av omvärldsanalysen kommer att revideras då förutsättningarna har förändrats.
- Att underlätta och stödja omvandlingen av villor till flerbostadshus införs som åtgärd i den del av bostadsprogrammet som heter ”Handlingsplan för bostäder”.
- En konkretisering av åtgärdsförslagen och behovet av resurser såväl ekonomiska som personal bör genomföras innan bostadsförsörjningsprogrammet kan antas.

Kvarstående synpunkter på bostadsförsörjningsprogrammet

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planprogrammet.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planprogrammet.

Inkomna yttranden under samrådstiden

I detta avsnitt redogörs för samtliga skriftligt inkomna yttranden tillsammans med kommentar från samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har för enkelhetens skull delats upp med delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA AVSEENDE FÖRSLAGET:

- Lantmäteriet, 2016-10-21
- Trafikverket, 2016-11-29

FÖLJANDE HAR LÄMNAT SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAGET:

Myndigheter, statliga verk

Länsstyrelsen Skåne, 2017-01-13 (begärt och beviljats förlängd svarstid)

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för

bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, marknadsförutsättningar och av bostadsbehovet för särskilda grupper. Med särskilda grupper avses de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjning handlar i grunden om att anpassa beståndet till ändrade förutsättningar. Ändrade förutsättningar kan bestå i att befolkningen ökar eller minskar men det kan även bestå i att den demografiska sammansättningen ändras. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska redogöra för den kommunala planeringen av bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska också vara underlag för kommunerna i deras uppgift att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i sitt arbete med planläggning. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fördes den 1 januari 2014 in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja.

Om en kommuns riktlinjer inte motsvarar kraven kan regeringen förelägga kommunen att arbeta fram nya. Detta förtydligades i reglerna om kommunernas ansvar för bostadsförsörjning (Lag 2000:1383) som ändrades från den 1 januari 2014 (Lag 2013:866).

Sedan lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades har flera insatser gjorts från staten för att förtydliga den konkreta betydelsen av lagändringen för kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Bland annat lanserade Boverket 2016 en handbok för bostadsförsörjning och länsstyrelserna har i 2017 års regleringsbrev fått i uppdrag av regeringen att se över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning och göra bedömningar av huruvida de kan anses följa lagen. Redovisningen av Länsstyrelsen Skånes bedömningar kommer att ske i Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2017.

Det råder bostadsbrist i samtliga skånska kommuner. Enligt regleringsbrevsuppdrag 48 *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner* landade bostadsbehovet på omkring 7 000 bostäder per år till 2030. Befolkningsprognosen som användes där levererades till Länsstyrelsen i augusti 2015. I den beräknas immigrationen till Skåne som ett medelvärde av immigrationen de senaste åren. Med tanke på de personer som flyr och emigrerar till Sverige och det ackumulerade bostadsbehovet till följd av lågt bostadsbyggande under lång tid, är det rimligt att anta att det skånska bostadsbehovet är betydligt större än det som här beräknats. Behovsbilden förändras utifrån vilken framtid vi förhåller oss till.

Länsstyrelsens synpunkter i sammanfattning

Bostadsförsörjningsprogram för Simrishamns kommun är väl genomarbetat och beskriver demografisk utveckling och bostadsbehov på ett tillfredställande sätt. Bostadsprogrammet hanterar många av de aspekter som är viktiga i arbetet med bostadsförsörjning och kommunicerar kommunens intentioner om att låta bostadsbyggande vara ett prioriterat område och att arbeta med en strategisk och genomförandeinriktad bostadspolitik som engagerar lokalsamhället. Länsstyrelsen saknar kvantitativa mål för bostadsbyggande i kommunen men ser att planerade insatser och åtgärder på ett bra sätt kan främja bostadsbyggande och motverka utestängning från bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen finner det lämpligt att dokument som innehåller Riktlinjer för bostadsförsörjning också heter Riktlinjer för bostadsförsörjning eller att det går att utläsa ur dokumentets titel genom underrubrik eller liknande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: En underrubrik – Riktlinjer för bostadsförsörjning införs i utställningshandlingen.

Koppling till nationella och regionala mål, planer och program

Länsstyrelsen anser att bostadsförsörjningsprogrammet generellt på ett tillfredställande sätt har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program. Den enda invändningen Länsstyrelsen har gällande kopplingar till nationella mål är att programmet saknar kvantitativa mål för bostadsbyggande. Länsstyrelsen Skåne beräknade det årliga bostadsbehovet i Simrishamns kommun till cirka 40 bostäder i Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Kommunens mål om antal nya bostäder/år förtydligas i utställningshandlingen.

Kommunens demografiska utveckling och bostadsbehov

Behov och efterfrågan på bostäder och den demografiska utvecklingen är väl beskriven och det går tydligt att utläsa hur analyserna utgjort underlag för de insatser och åtgärder som planeras.

Bostadsförsörjningsprogrammet formulerar, utifrån sina unika förutsättningar, egna mål och insatser för att säkra bostadsförsörjningen. Som underlag för dessa åtgärder och insatser har en kommunal behovsanalys gjorts. Den beskriver nuläget liksom en trolig framtida bild av befolkningsutvecklingen, bostadsbehovet/-efterfrågan samt bostadsmarknaden i den egna kommunen. Analysen relaterar till situationen i grannkommunerna och delregionen i stort. Kunde kommunen i analysen även beakta barnperspektivet vore det bra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Ett förtydligande av barnperspektivet införs i utställningshandlingen.

Mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet

Bostadsförsörjningsprogrammet kommunicerar tydligt att bostadsbyggande ska vara ett prioriterat område med ett varierat utbud som motsvarar behov hos dagens och morgondagens medborgare. Programmet beskriver också ingående hur arbetet med bostadsförsörjning ska hanteras för de olika boendegrupper som programmet behandlar och resonemang kring hur det befintliga bostadsbeståndet bättre kan nyttjas. Länsstyrelsen anser att bostadsförsörjningsprogrammet med fördel kan kompletteras med kvantitativa mål för bostadsbyggande för att underlätta jämförelse, uppföljning och utvärdering av kommunens arbete med bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet informerar på sidan 16 om det årliga bostadsbehov Länsstyrelsen beräknat: 28 respektive 39 nya bostäder. De korrekta siffrorna är 39 respektive 42 bostäder årligen till 2030. De återfinns på sidan 89 i Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner. Bostadsförsörjningsprogrammet relaterar inte i övrigt till de beräkningar av bostadsbehov som Länsstyrelsens presenterat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Bostadsförsörjningsprogrammets redovisning av länsstyrelsens mål för bostadsbyggande revideras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Planerade insatser för att uppnå uppsatta mål

Handlingsplan för bostäder redogör tydligt för de insatser med vilka kommunens arbete för bostadsförsörjning för de boendegrupper programmet behandlar. Länsstyrelsen är positiv till hur

insatserna och åtgärder är beskrivna och att de redovisar involverade parter. Vidare är ambitionen tydlig att med riktlinjer för bostadsförsörjning bidra till att stärka interna och externa samarbeten i bostadsförsörjningsfrågor och underlätta samverkan mellan kommunens olika enheter. Länsstyrelsen är positiv till ambitionen och menar att det är en grundförutsättning för att snabbt börja skapa fler bostäder. Kommunen har en unik möjlighet att agera spindel i nätet, sammanföra aktörer och göra sig tillgängliga och behjälpliga för de aktörer som tillsammans med kommunen kan utveckla bostadsbeståndet. Sådana insatser har på ett väldigt bra sätt formuleras i Bostadsförsörjningsprogram för Simrishamns kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Tack för positiv återkoppling.

Kommunala och regionala organ

Region Skåne, 2016-12-06

Inledningsvis vill Region Skåne framhålla det positiva i att Simrishamns kommun aktivt arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen visar på en ambition att ta ansvar för bostadsförsörjningen genom att ta fram ett program utifrån nya förutsättningar och förändringar i omvärlden. Genom målinriktad kommunal planering ökar möjligheten att det kan byggas nya bostäder i Skåne som kan matcha den växande befolkningen. Det innebär också att det ökade befolkningstrycket kan delas av fler kommuner i Skåne.

Programmet är ambitiöst och intressant, särskilt tänkvärt är resonemangen om attraktivitet som är ett återkommande tema igenom bostadsförsörjningsprogrammet. Region Skåne ser också att programmets tydliga koppling till översiktsplanen bebyggelsestrategi med riktlinjer för ny bebyggelse och genomgång av planberedskapen i kommunens orter är bra. Denna kommer att vara användbar för både kommunen själv och för eventuella exploatörer och ger dessutom programmets mål och ambitioner särskild tyngd och trovärdighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Tack för positiv återkoppling.

Det regionala perspektivet

Enligt bostadsförsörjningslagen har kommunerna ansvar för bostadsförsörjningen och ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. Förutom mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser för att nå uppsatta mål ska kommunen beskriva hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. För Region Skånes del handlar det då till stor del om att riktlinjerna för bostadsförsörjning ska ta hänsyn till den regionala utvecklingsstrategin, *Det öppna Skåne 2030*, och andra planer och program som är relevanta. Region Skåne ser framför allt strategier för *Det flerkärniga Skåne*, som tagits fram inom arbetet med strukturbild för Skåne, som ett relevant underlag i sammanhanget.

I den regionala utvecklingsstrategin för Skåne, *Det öppna Skåne 2030*, läggs stor vikt vid balansen på bostadsmarknaden. Målsättningen är att 6 000 nya bostäder ska byggas per år och att det ska ske med en allsidig sammansättning av upplåtelseformer, storlek och huspriser för att matcha en årlig befolkningstillväxt på 1 %. Utöver detta konkreta mål för bostadsutvecklingen, finns i utvecklingsstrategin även andra skrivningar kopplat till bostadsförsörjningen, till exempel att stimulera ett klimatanpassat, kollektivtrafikhänsyn, förtätat, blandat och integrerat byggande med balanserad och hållbar markanvändning. Betydelsen av naturnära områden och utemiljöer nära bostaden för att öka möjligheten till rekreation, trivsel i området och vardaglig fysisk aktivitet lyfts också. Hösten 2015 kom Länsstyrelsens beräkning av bostadsbehovet som då sattes till 7 000

bostäder per år fram till 2030. Det stora tillskottet av flyktingar var inte medräknat, vilket troligen betyder att behovet troligtvis är avsevärt större.

Såväl i den regionala utvecklingsstrategin som i strategier för *Det flerkärniga Skåne* understryks att den flerkärniga ortstrukturen är en av Skånes styrkor. Med variationen av platser och mångfalden av miljöer tillsammans med korta avstånd och hög tillgänglighet blir Skåne attraktivt. Skåne behöver därför i högre grad bindas samman så att en bättre tillgång till utbudet av boenden, arbeten, tjänster, kultur, fritid och service möjliggörs.

För att utveckla och dra nytta av Skånes flerkärniga ortstruktur och för att nå målet om ett ökat bostadsbyggande är det avgörande att den kommunala nivån också aktivt arbetar för detta. En viktig faktor för att bidra till att öka en kommuns attraktionskraft är människor möjlighet att kunna välja var och hur man vill bo. Simrishamn kommuns ambition att verka för en mångfald av boendeformer och bostadstyper som passar såväl små och stora hushåll, människor med funktionsnedsättning, äldre, yngre, nyanlända, och hushåll med varierande betalningsförmåga bidrar därför inte enbart till att tillgodose människors behov av bostad, utan också till att förstärka och sprida bilden av Simrishamns kommun som en attraktiv kommun för boende, besökare och verksamheter. Region Skåne ser därför positivt på att bostadsförsörjningsprogrammet sätts in ett större perspektiv där kommunens attraktionskraft sätts som den övergripande ambitionen. Region Skåne ser även positivt på att Simrishamns kommun framhäver sin unikheter i form av en kommun som erbjuder boende- och livsmiljöer för det stora antal människor som inte attraheras av den urbana miljöns utbud, utan som istället framhåller "lugn och ro" och "natur och hav" som främsta motiv för sitt val av bostadsort.

I kommunens förslag till program sammanfattas såväl den regionala utvecklingsstrategin som strategier för *Det flerkärniga Skåne* vilket Region Skåne ser som glädjande. Det hade dock varit önskvärt med ett mer genomtydligt resonemang kring kommunens roll i det flerkärniga Skåne och bostadsförsörjningens relation till de regionala strategierna och målen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Simrishamns kommun är inte en av tillväxtzonerna i det flerkärniga Skåne och därför används kommunens begränsade resurser till att lyfta det som är relevant för Simrishamns kommun. Med varm hand överlåter kommunen resonemang om kommunens plats i regionen till Region Skåne.

Demografi, behov och efterfrågan

Förslaget till bostadsförsörjningsprogram ger en översiktlig bild över kommunens demografiska förutsättningar och förväntade bostadsbehov. Befolkningen i Simrishamns kommun har en hög medelålder och andelen äldre fortsätter att växa. Detta ställer särskilda krav på bostadsbeståndet som behöver tillgodose den äldre befolkningens behov i form av tillgänglighetsanpassat boende, trygghetsboende och äldreboende. Samtidigt identifierar programmet ett behov av att föryngrar befolkningen genom boendeåtgärder riktade mot unga vuxna och nyanlända. Kommunen ser en lösning i att bygga fler mindre lägenheter med rimlig hyra, för att möta ett gemensamt behov och integrera olika boendegrupper. Dessutom skulle fler mindre lägenheter kunna leda till att flyttkedjor uppstår då äldre lämnar sina villor till förmån för barnfamiljer. Dessa resonemang ligger väl i linje med ställningstaganden i såväl den regionala utvecklingsstrategin som strategier för *Det flerkärniga Skåne* och uppmuntras av Region Skåne.

Programmet har ett brett anslag med många ambitiösa riktlinjer för bostadsförsörjning som stämmer väl överens med Region Skånes mål och visioner. Att låta riktlinjerna förena både hårda och mjuka värden är ett bra sätt att lyfta viktiga frågor kring såväl förtätning och blandat bostadsutbud som tillgänglighet, miljö och integration. Programmet redovisar också en handlingsplan med konkreta och innovativa åtgärdsförslag riktade till särskilda grupperns behov. Utöver grupperna äldre, de med särskilda behov, nyanlända och unga vuxna presenteras även

miljöinriktade åtgärder för ett hållbart boende. Här lyfts en vision om experimentellt byggande - en idé som om den genomförs kan medverka till att ytterligare sätta Simrishamn på kartan som en attraktiv, spännande och framtidsinriktad kommun.

Trots programmets breda anslag och konkreta åtgärdsförslag hade Region Skåne gärna sett ett ytterligare breddat socioekonomiskt perspektiv. Vissa särskilt utsatta grupper förutsättningar beskrivs på ett föredömligt sätt, men förutsättningarna för ekonomiskt svaga grupper i allmänhet beskrivs knapphändigt. Det finns inte heller någonting beskrivet om hemlöshet, i vilken mån det förekommer och hur kommunen hanterar sådan problematik. Det saknas också ett barnperspektiv, både i fråga om barnens närmiljö och tillgången till skola och barnomsorg i anslutning till den planerade bebyggelsen. Det är Region Skånes uppfattning att ett breddat socioekonomisk perspektiv hade underlättat för kommunen att uppfylla programmets syfte att alla ska kunna leva i goda bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmet kompletteras med information om att Simrishamns kommun inte har några akut hemlösa och ett resonemang kring barnperspektivet.

Bostadsbestånd och planberedskap

Förslaget utgår från översiktsplanens bebyggelsestrategi och har som mål att förtäta ett antal prioriterade orter och begränsa exploatering av nya områden. Markförhållandena och planberedskapen i respektive ort redogörs tydligt och klart genom detaljerade och lättillgängliga kartor. Programmet uppger att det totala bostadsbeståndet uppgår till ungefär 10 000 bostäder, varav 1 100 återfinns i allmännyttans bestånd. Andelen tvåpersonshushåll är betydligt högre än riksgenomsnittet, medan andelen tre-, fyra-, och fempersonshushåll är lägre. Småhus och äganderätt är överrepresenterat i beståndet. Detta förhållande återspeglas även i kommunens planreserv som till allra största del omfattar villor. Region Skåne hade gärna sett ett utvecklat resonemang kring kommunens ambition att bygga fler flerbostadshus i relation till planreservens orientering mot villor.

I förslaget görs bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen. Samtidigt konstateras det att allt som byggs blir sålt eller uthyrt direkt, vilket tyder på en stor efterfrågan. Region Skåne efterfrågar därför en redogörelse över hur kommunen har kommit fram till att det är balans på bostadsmarknaden. Region Skåne hade också gärna sett en tydligare redovisning av kommunens bostadsbestånd kopplat till kommunens demografi. Detta inte minst för att visa hur analysen om vilka bostäder som behöver tillföras har gjorts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmet kompletteras med ett resonemang kring bostadsmarknaden, samt bostadsbestånd kopplat till demografi.

Infrastruktur, kollektivtrafik, näringsliv och service

I förslaget presenteras under särskilda avsnitt både pendlingens och näringslivets betydelse för den kommunala och regionala utvecklingen, vilket stämmer väl överens med Region Skånes målbilder. Däremot saknas en tydlig koppling till just bostadsförsörjningen i dessa avsnitt. Men tanke på att dåliga kommunikationer och få arbetstillfällen lyfts som två av de största bromsklossarna för ett ökat bostadsbyggande i kommunen ser Region Skåne gärna att resonemangen utvecklas om hur kommunen planerar utifrån dessa förutsättningar.

Region Skåne ser behov av att förslaget kompletteras med en text som på ett tydligare sätt visar hur den planerade bebyggelsen förhåller sig till såväl befintlig som planlagd infrastruktur och kollektivtrafik. Programmet visar att det finns tillgång på byggklar mark för bostäder och verksamheter i flertalet orter såväl med som utan kollektivtrafik. För att få största möjliga

nytta av kollektivtrafiken ser Region Skåne att kommunen kan välja att tydligare satsa på orter som ligger utmed de starka kollektivtrafikstråken.

Bostadsutvecklingen är en del i att skapa bättre förutsättningar för företag och andra verksamheter att kunna växa samt öka attraktiviteten för företag att välja Simrishamn som etableringskommun. Kopplingen mellan näringslivsutvecklingen och bostadsförsörjningen är viktig för utvecklingen av Simrishamn som helhet. I flera av texterna i programmet nämns begrepp som närhet till service och etablering av service. I det sammanhanget vill Region Skåne påpeka vikten av att i begreppet service inkludera såväl offentlig, kommersiell som idéburen service. I samverkan med både näringsidkare och civilsamhället har kommunen stora möjligheter att skapa goda förutsättningar att medverka till att utveckla utbudet av service, men också mångfalden av servicegivare. Kopplingen mellan bostadsförsörjningen och serviceutbudet hade med fördel kunnat utvecklas, inte minst gällande den basala servicen som skola, barnomsorg och äldreomsorg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmets redovisning av infrastruktur, näringsliv och service kompletteras utifrån Region Skånes yttrande.

Bredband

I förslaget till bostadsförsörjningsprogram nämns bredband kort vid ett par tillfällen. Då bredband är en förutsättning för människor att kunna bo och verka där man vill kan tillgången till ett väl utbyggt och väl fungerande bredband, som underlättar och ger möjlighet till att göra inköp via nätet samt att ta del av bland annat arbete, studier, vård och kulturaktiviteter på distans, vara en avgörande faktor för en kommun som vill framstå som attraktiv för nyinflyttade, nya verksamheter och besökare. Ett väl utbyggt bredband bidrar också till miljövinster i form av minskad pendling med egen bil eller kollektivtrafik. Region Skåne ser gärna att bostadsförsörjningsprogrammet för Simrishamns kommun kompletteras med en text avseende kommunens och andra aktörers planer kring utbyggnad av såväl mobila som fasta lösningar av bredband, både i tätorter och på landsbygden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmets redovisning av bredband kompletteras utifrån Region Skånes yttrande.

Kommunstyrelsen, 2016-12-19

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett mycket väl sammanställt dokument. Kommunledningskontoret ställer sig bakom dokumentet med mindre kompletteringar.

- Kartbilden på sida 7 bör dubbelkollas så att utbyggnadsområdena är förlagda på korrekt plats. Punkt fem (5) är idag förlagd på skolområden. Har det funnits planer på exploatering vid parken mellan Linnégatan och Fredsdalsgatan, oklart om det är denna man syftar till i texten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Kartbild och text på sidan 7 förtydligas så att de samspelar bättre.

- Under rubriken Infrastruktur på sida 21 bör man formulera om stycket till en mer positiv skrivelse, tex; ”Kommunen arbetar aktivt med frågan infrastruktur, detta för att kunna förbättra de kommunikationer som är viktiga för Simrishamns kommuns invånare och företag. Kommunen arbetar härigenom driftigt både internt, inom SÖSK, med Trafikverket, Region Skåne och Skånetrafiken för att uppfylla både de regionala och kommunala målen inom infrastruktur och kollektivtrafik.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Text under rubriken infrastruktur på sidan 21 revideras med inspiration från kommunstyrelsens yttrande.

- Tabellen på sida 27 behöver förtydligas gällande initiativtagare och kommunledningskontoret, vad menas?

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Kontakt tas med kommunledningskontoret för att revidera texten i tabellen på sidan 27.

- På sida 33 redovisas ett diagram med befolkningsutvecklingen i Simrishamns kommun. Med tanke på kommunens senaste ökning i befolkning bör även detta visas i diagrammet, alltså siffror för 2016 också. Genom denna visualisering skapas en helt annan bild av Simrishamns framtid och förutsättningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmet uppdateras med den senaste befolkningsutvecklingen till utställningen.

- Sista delen på sida 36 om framtida planer kan få ett eget stycke med längre formulering. Tex: ”I samband med att handlingsplan för hållbar inflyttning antogs av Kommunfullmäktige 2015 prioriterade man också en övergripande utredning om kollektivtrafiken som skulle påbörjas 2016. I samband med att man antog Lokalt åtgärdsprogram för miljömålen 2015-2020, prioriterade man bl.a. att; en genomförandeplan för gång- och cykelnät ska upprättas, likaså en för lokal kollektivtrafik. Laddinfrastruktur ska byggas ut i byarna så att utökad elbilsanvändning möjliggörs. En policy eller riktlinjer för resor och distansmöten kopplat till miljö ska utarbetas och fastställas. Utredning om möjligheten att införa parkeringsavgifter och särskilda miljöbilspareringar ska utföras. En utredning ska utföras som behandlar behovet av pendlings- och husbilspareringar.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Text under rubriken Pendling på sidan 36 revideras med inspiration från kommunstyrelsens yttrande.

Socialnämnden, 2016-11-24

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en intressant och tydlig överblick över nuläget och visar riktningen för den fortsatta planeringen ur ett brett perspektiv. Socialnämnden önskar dock att vissa punkter framhålls ytterligare i bostadsförsörjningsprogrammet:

- Simrishamns kommun, såväl tätorten Simrishamn som de sex orter med andrahandsprioritet för framtida bebyggelseutveckling ska vara attraktivt och tillgängligt för alla, oavsett ålder, härkomst och funktionstillstånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Det finns inget i bostadsförsörjningsprogrammet som talar emot detta.

- Mötesplatser behövs för alla medborgare, såväl yngre som äldre. Genom att skapa mötesplatser som ger utbyte över generationer och härkomst ökar möjligheten till

gemenskap och minskar risken för segregation. Olika former av mötesplatser behövs i Simrishamns kommun. Genomtänkta utomhusmiljöer i bostadsområden främjar social gemenskap och hälsofrämjande aktiviteter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Text om mötesplatser på sidan 24 revideras med inspiration från socialnämndens yttrande.

- I Bostadsförsörjningsprogrammet föreslås en tillgänglighetsinventering av nuvarande fastighetsbestånd. Ytterligare förslag vore att erbjuda medborgarna hjälp vid val av bostad genom tillgänglighetsmärkning av bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Tillgänglighetsmärkning av bostäder införs som åtgärd med Socialförvaltningen som ansvarig för dess införande.

- All ny- och ombyggnad av bostäder ska enligt Plan- och bygglagen göras med fullgod tillgänglighet för alla medborgare. Jämlikhet och delaktighet i samhället ska eftersträvas på alla plan, även vad gäller fysisk miljö i bostadsbeståndet. Enligt Diskrimineringslagen från 1 januari 2015, är bristande tillgänglighet en form av diskriminering. Bristande tillgänglighet innebär att en person med en funktionsnedsättning missgynnas i en jämförbar situation med personer utan denna funktionsnedsättning. Om tillgänglighetsperspektivet beaktas fullt ut i bygglovsprocessen så gynnas de enskilda medborgarna och kostnader för anpassningar i efterhand kommer att minska.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Information under kommunens verktyg på sidan 17 och 18 kompletteras med information om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis vill socialförvaltningen fortsätta att vara en samverkanspartner i arbetet kring bostadsförsörjningen i Simrishamns kommun. Ett attraktivt bostadsbyggande handlar om att värna om medborgarnas rätt till god tillgänglighet och jämlikhet i boendemiljöer, vilket är en förutsättning för ett aktivt liv som också främjar hälsan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen ser fram emot ett närmare samarbete med socialförvaltningen.

VA-enheten, 2016-12-16

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att öka kommunens attraktivitet så att fler ska kunna och vilja bo i kommunen. Programmet innehåller ingen tidsplanerad bebyggelseakt och påverkar därför inte direkt VA-enhetens arbete och tidsplanering. Det är bra att VA-enhetens utmaningar med att bygga bort kapacitetsbrister på både vatten och avlopp omnämns i programmet och att dessa kapacitetsbrister medför begränsningar i bostadsbyggandet. Kapacitetsökande åtgärder på ledningsnät och anläggningar är generellt tidskrävande så det är viktigt med framförhållning och tidsplaneringen för att kunna möta bebyggelseakten.

Ekosystemtjänster lyfts fram i programmet och öppen dagvattenhantering för att rena och hålla dagvatten. VA-enheten ser positivt på öppen dagvattenhantering för fördröjning och rening av dagvatten så att ledningsnät avlastas. Det krävs dock att en kommunal dagvattenstrategi/-plan tas

fram som strukturerar upp ansvarsfördelningen mellan planenhet, gata/park och VA-enhet men även byggherrar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *En dagvattenstrategi bör initieras av VA-enheten och plan- och bygglovsenheten har redan erbjudit sig att delta i ett sådant arbete.*

En undran som gäller planreserv kontra föreslagna utbyggnadsområden. Planreserven omfattar fler samhällen än programmets föreslagna utbyggnadsområden. Ska detta tolkas som att delar av planerserven inte är lika angelägna att bebygga eftersom de inte lyfts fram under rubriken ”Framtida bebyggelseutveckling”?

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Ja.*

Sakägare och övriga

Medborgare 1, 2016-09-22

Det framlagda förslaget bör kompletteras och korrigeras enligt nedan angivna synpunkter:

- I avsnittet "Inledning" framhålls att ett dialogarbete med olika grupper i samhället och näringslivet underbygger detta bostadsförsörjningsprogram samt att "Syftet" bl.a. är att Simrishamns kommun vill kommunicera och inspirera till inflyttning genom en strategisk och tydlig genomförandearbetad bostadspolitik som engagerar lokalsamhället. Hur avspeglas detta i det föreslagna Bostadsförsörjningsprogrammet?

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Fortsättningen på det stycke som citeras är: "Kommunen ska tydliggöra vilka områden för bostadsförsörjning man aktivt vill arbeta med att förverkliga, på kort och lång sikt. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ge förslag till åtgärder för att nå målen." Detta beskrivs ingående i programmet.*

- Avsnittet "Boendeattraktivitet" framstår som den avgörande inriktningen för programmets utformning. Det är "Kultur, nöje och fritid" som skall locka inflyttare. Med inflyttningen följer arbetstillfällen. Det är onekligen ett radikalt sätt att se på frågan om hur Simrishamn skall utvecklas. Frågan är om det finns några exempel på att denna strategi varit framgångsrik för en kommun i motsvarande situation som Simrishamn. Synsättet har emellertid satt sin tydliga prägel på förslaget till Bostadsförsörjningsprogram. Näringslivets synpunkter och önskemål finns inte omnämnda över huvud taget. Det helt dominerande- och mest logiska synsättet- är att arbetstillgång och försörjningsmöjligheter skapar behovet av bostäder. Det finns klara indikationer på att Näringslivet stagnerar i kommunen. Med ett expanderande näringsliv ökar antalet i yrkesverksam ålder. I Simrishamn minskar antalet. Ett expanderande näringsliv visar nettotillväxt i nyföretagande. Mellan 2010-2014 var relationen nyregistrerade/avregistrerade företag -65% i Simrishamn. Därmed intog Simrishamn en föga hedrande 4:e plats från botten bland Sveriges kommuner (Källa: Boa Gunnarsson, Visma)

Slutsats

Bostadsförsörjningsprogrammet måste kompletteras med en redogörelse för näringslivets syn på programmets utformning och hur det kan bidra till inflyttning och utveckling av näringslivet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Bostadsförsörjningsprogrammet tar inte ställning till ifall kommunen ska använda sig av "kultur, nöje och fritid" eller "arbetstillgång" som metod för att locka invånare. Programmet visar endast på en omvärldsanalys och applicerar forskning på kommunens situation. I arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet har näringslivets behov fått uttryckas genom kommunens näringslivsutvecklare. Dessa behov har bakats in i texten och bland annat resulterat i avsnittet om "medvetna val".

- Enligt Länsstyrelsens bedömning krävs ett tillskott av drygt 30 bostäder/år. Det är i stort sett samma bedömning som nämns i Översiktsplanen. Det finns ca 4 000 fritidshus i Simrishamns kommun. Inflyttningen av Sverigefödda domineras helt av åldersgruppen 55+. Det finns skäl att anta att inflyttarna till mycket stor del - okänt hur stor del - omvandlar sitt fritidsboende till permanentboende. Befolkningsutvecklingen i orter som Brantevik, Kivik och Skillinge stärker det intrycket. När den äldre permanentboende befolkningen flyttar till annat boende eller avlider tas deras fastigheter över av fritidsboende. Detta gäller fastigheter i attraktiva lägen.

Fråga

1. Hur stor del andel av dem som registreras som inflyttade omvandlar sitt fritidsboende till permanent-boende
2. I hur stor utsträckning har bedömningen av behovet av nya bostäder påverkats av övergången från fritidsboende till permanentboende?

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att påverkan är så pass liten att det inte behöver tas i beaktande för behovet av nya bostäder. Även om fritidshus omvandlas till permanent boende så blir behovet av nya boenden oförändrat. Att någon omvandlar sitt fritidsboende till permanentboende påverkar endast befolkningsstatistiken.

- I befolkningsstatistiken måste en uppdelning ske mellan de svenskfödda respektive utlandsfödda. De utlandsfödda som registreras som inflyttade har uppehållstillstånd och söker arbete och bostad. Om Simrishamn inte kan erbjuda arbetstillfällen söker man sig till en annan kommun. Få om ens någon av dem som fått uppehållstillstånd lär nöja sig med att uppleva naturen, kulturen och nöjena i Simrishamn. Som framgår av tabellen som visar Befolkningsutvecklingen 2015-2016 svarar de utlandsfödda för nettotillskottet av invånare medan antalet svenskfödda minskar totalt sett på grund av ett ökande minus i födelsenettet. Den åldersmässiga snedfördelningen bland de svenskfödda är extremt skev och blir än skevare om man inte skapar fler arbetstillfällen. Genom en målmedveten satsning på integration av de utlandsfödda kan den negativa befolkningsutvecklingen i Simrishamn vändas. De är i rätt åldersgrupp, har i stor utsträckning intressant kompetens, vilja att utbildas kombinerad med stor arbetsvilja. Bostadsbyggnadsprogrammet måste således ta hänsyn till om Simrishamn väljer att se invandrarna som tillfälliga gäster i väntan på flytt till andra kommuner eller som en välkommen och nödvändig resurs som skall integreras till permanentboende Simrishamnare.

Beslutet att använda 20 milj kr av flyktingmiljonerna till att finansiera Simrislundsskolan i stället för att satsa på integrationsfrämjande åtgärder i samarbete med bl. a. näringslivet för att skapa arbetstillfällen tyder på att man från politikernas sida prioriterar omhändertagande medan integrationen framstår som mindre väsentlig. Det framgår inte hur Bostadsförsörjningsprogrammet tar hänsyn till de utlandsföddas-med eller utan uppehållstillstånd - behov av bostäder.

Om ombyggnaden finansierats med lån och de 22 Flyktingmiljonerna investerats i integrations-åtgärder som stimulerat det lokala näringslivet och skapar nya arbetstillfällen skulle tillräckligt många utlandsfödda blivit skattebetalare i kommunen för att det skulle bli "en lysande affär" för Simrishamn!

Fråga

3. *I hur stor utsträckning räknar man i Bostadsförsörjningsprogrammet med att inflyttade utlandsfödda blir permanentboende simrishamnare?*
4. *Hur har behovet av bostäder för tillfälligt omhändertagande bedömts under de närmaste 5 åren? Antal, var, typ av boende och standard?*

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Bedömningen som redovisas i Bostadsförsörjningsprogrammet är att det är av stor vikt att satsa på integration av utlandsfödda för att vända befolkningsutvecklingen. Boende för både permanent boende och tillfälligt boende bedöms behövas framöver, men inga specifika siffror har getts. Förutom som det står i programmet att cirka hälften av unga och ensamkommande beräknas stanna. I samråd med en grupp utlandsfödda framkom att intresset var stort av att stanna, särskilt om kommunen visar ett tydligt engagemang för frågan.*

- *Befolkningsutvecklingen tyder på att den svenskfödda delen åldras och minskar. Det kan tyda på ett behov av att anpassa det befintliga bostadsbeståndet till förändringen befolkningsstrukturen. I Bostadsförsörjningsprogrammet nämns denna möjlighet men det görs ingen bedömning av potentialen. Regeringen har i sin budget avsatt medel för att stimulera ombyggnader av det nuvarande bostadsbeståndet. Villkoren för detta bör granskas. Ett exempel på möjligheterna är att bygga om villor från enfamiljshus till parhus. 2015 såldes drygt 40 villor i centrala lägen i Simrishamn och byarna som var väl lämpade för ombyggnad till parhus väl lämpade för både äldre som vill ha mindre lägenhet och yngre som vill ha sitt första boende till överkomligt pris. Anpassning av nuvarande bostadsbestånd skulle således svara för en mycket stor del av behovet av nya bostäder till rimligt pris.*

Förslag

5. *Kartlägg potentialen för nya bostäder inom kommunen via ombyggnation*
6. *Klarlägg de ekonomiska förutsättningar för ombyggnad inklusive finansieringsmöjligheter och ägandeformer*

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Det är svårare än någonsin tidigare att förutse och göra prognoser över flyktingmottagande. Därför har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att utgå från den information som fåtts från socialförvaltningen, vilket har återgetts i programmet. Möjligheten att utnyttja det befintliga beståndet nämns i programmet och det ges förslag på hur i åtgärdsförslagen. Till exempel att slå samman boende för större familjer och användningen av fritidsboende resterande del av året. Allt kan inte lösas i ett bostadsförsörjningsprogram utan programmets uppgift är att ta ställning till vad som bör prioriteras och föreslå åtgärdsförslag. Att gå vidare med åtgärdsförslagen blir nästa steg i processen. Att underlätta och stödja omvandlingen av villor till flerbostadshus införs som åtgärd i den del av bostadsprogrammet som heter "Handlingsplan för bostäder".*

Medborgare 2 och 3, 2016-11-21

Undertecknade anser att Bostadsförsörjningsprogrammet ger en intressant och tydlig överblick över nuläget och visar riktningen för den fortsatta planeringen ur ett brett perspektiv. Som kommunmedborgare önskas att vissa punkter lyfts fram tydligare.

- Simrishamns kommun såväl tätorten Simrishamn som de sex orter med andrahandsprioritet för framtida bebyggelseutveckling ska vara attraktiva för alla oavsett ålder, härkomst och funktionstillstånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det finns inget i bostadsförsörjningsprogrammet som talar emot detta.

- Nyckeln för att skapa flyttkedjor är att göra samhället attraktivt för barnfamiljer, Då behövs skolor, möjlighet till fritidsaktiviteter, kollektivtrafik och annan samhällsservice även i de mindre orterna med andrahandsprioritet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Programmets redovisning av infrastruktur, näringsliv och service kompletteras utifrån Region Skånes yttrande.

- Även utbildningsmöjligheter på gymnasie- och eftergymnasialnivå behöver beaktas i programmet för att yngre ska stanna kvar och främja befolkningsutvecklingen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Simrishamns kommun har attraktiva gymnasieskolor och det finns några eftergymnasiala utbildningar i kommunen, men kommunen har svårt att hävda sig med en bredd och behöver nischa sig. Detta införs i programmet.

- Mötesplatser behövs för alla medborgare, såväl yngre som äldre. Genom att skapa mötesplatser som ger utbyte över generationer och härkomst ökar möjligheten till gemenskap och minskar risken för segregation. Mötesplatser behövs i tätorten Simrishamn och i de mindre orterna med andrahandsprioritet. Det behövs också finnas tillgång till möteslokaler i bostadsområden. Genomtänkta utomhusmiljöer i bostadsområden kan också främja för social gemenskap och hälsofrämjande aktiviteter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Text om mötesplatser på sidan 24 revideras med inspiration från socialnämndens yttrande.

- I Bostadsförsörjningsprogrammet föreslås en tillgänglighetsinventering av nuvarande fastighetsbestånd. Ytterligare förslag vore att erbjuda medborgarna hjälp vid val av bostad genom tillgänglighetsmärkning av bostäder samt en kommunal bostadsförmedling.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Tillgänglighetsmärkning av bostäder införs som åtgärd med Socialförvaltningen som ansvarig för dess införande. Simrishamns bostäder har en bostadskö, behov av bostadsförmedling för privata bostäder bedöms inte relevant i detta skede.

- All ny- och ombyggnad av bostäder ska enligt Plan- och bygglagen göras med fullgod tillgänglighet för alla medborgare. Jämlikhet och delaktighet i samhället ska eftersträvas på alla plan, även vad gäller fysisk miljö i bostadsbeståndet. Enligt Diskrimineringslagen från 1 januari 2015, är bristande tillgänglighet en form av diskriminering. Bristande tillgänglighet innebär att en person med en funktionsnedsättning missgynnas i en jämförbar situation med personer utan denna

funktionsnedsättning. Om tillgänglighetsperspektivet beaktas fullt ut i bygglovsprocessen så gynnas de enskilda medborgarna och kostnader för anpassningar i efterhand kommer att minska.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Information under kommunens verktyg på sidan 17 och 18 kompletteras med information om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen.

- I programmet framhålls (s 29) behovet av bostäder för de med särskilda behov. Där nämns specifikt vissa grupper yngre med psykiska funktionsnedsättningar. Vi vill framhålla att även de yngre som drabbas av kognitiv svikt/demenssjukdomar har behov av t ex gruppboenden utifrån sin speciella problematik. De ”demensenheter” som finns idag är knutna till särskilda boenden med hög medelålder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Texten på sidan 29 om bostäder för de med särskilda behov formuleras om så att yngre med kognitiv svikt/demenssjukdomar inkluderas.

Sammanfattningsvis handlar ett attraktivt bostadsbyggande om att värna medborgarnas rätt till god tillgänglighet och jämlikhet i boendemiljöer, vilket är en förutsättning för ett aktivt liv som också främjar hälsan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer.

Simrishamns Bostäder AB, 2016-12-09

Simrishamns kommun har utarbetat ett förslag till Bostadsförsörjningsprogram för Simrishamns kommun 2016- 2020 (nedan BFP), vilket skickats ut på remiss. Bolaget har efterlyst ett sådant och ser positivt på att det nu finns ett förslag. I programmet saknas dock analys av marknadsförutsättningar såsom betalnings- och investeringsvilja, beskrivning av planerade och pågående projekt samt relevanta åtgärder.

Ärendet

Simrishamns Bostäder ser mycket positivt på att kommunen prioriterat att ta fram ett BFP. Aktuella befolkningssiffror indikerar ett tydligt trendbrott och tillväxt. Nya bostäder blir en viktig faktor för fortsatt hållbar tillväxt.

BFP är ett dokument som med viktiga fakta, analyser, redovisningar och handlingslinjer kan ge underlag för investerarens bedömningar och även framtida utveckling av kommunen och staden i olika avseenden. Det är därför viktigt att BFP aktualiseras återkommande.

Förslaget till BFP är omfångsrikt och innehåller redovisningar som finns främst i översiktsplanen. Samtidigt saknas centrala delar såsom redovisning av pågående och planerad nyproduktion, analys av betalnings- och investeringsvilja och marknadsmässiga förutsättningar vilka är helt avgörande för eventuell nyproduktion av bostäder. Ett mer konkret, framåtsyftande och gärna kortare program hade varit att föredra.

Attraktivitet lyfts fram i programmet och är viktigt eftersom kommunens mål är hållbar tillväxt med prioritering av ökad inflyttning. Attraktivitet måste dock självklart kopplas till marknadsförutsättningarna såsom hur mycket personer är bereda att betala för sitt boende och förutsättningar för investeringar. Kopplas inte attraktivitet till betalningsvilja/förmåga kommer inte projektet att realiseras.

Bolagets bedömning är att de ekonomiska marginalerna för att bygga dyrt i Simrishamn saknas och att en rimlig hyresnivå är ett viktigt mål. Det framkom tydligt vid uthyrning av Joneberg liksom att bo högt är ytterst attraktivt. Bostäder högst upp i Joneberg med högre hyra hyrdes ut först. Utsikt och bra läge är faktorer av stor betydelse för attraktivitet. Generellt är nära centrum, kollektivtrafik, hav och natur faktorer som måste nyttjas för att skapa ökad inflyttning och flyttkedjor.

Uthyrningsläget för Simrishamns Bostäder är gott, mycket gott sedan ett år tillbaka, med i princip allt uthyrt. Så stark har inte den lokala hyresmarknaden varit på många år. Även lokala mäklare bekräftar motsvande bild för villamarknaden. Bolaget bedömer att förutsättningar finns för nyproduktion av bostäder i Simrishamn i attraktiva lägen och med rimliga kostnader.

Det senare måste bolaget beakta på grund av aktuell lagstiftning (Allvillagen) och gällande ägardirektiv med krav på affärsmässighet. Om produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet riskerar bolaget att behöva skriva ner bokfört värde till marknadsvärde. Produktionskostnaden för Joneberg Höjden balanserade precis mot marknadsvärdet. Även om bolaget är ett verktyg för kommunens ambitioner, så måste bolaget arbeta enligt aktuella lagregler och övergripande direktiv.

Utifrån kommunens uttalade ambitioner och mål har bolaget engagerat sig i att utveckla bostadsprojekt. En detaljplan är snart framme för Trekanten (SBF kommentar: Simrishamnsbostäders interna benämning på det fyrkantiga området som utgör etapp I), del av Skansen omfattande tre punkthus. Ambitionen är att börja bygga under våren 2017. KF har godkänt investeringen i två av husen. För det tredje finns det intressenter. Bolaget har tackat ja till Östra Planteringen och medverkat till parallella skissuppdag. Planarbete pågår liksom för Solrosen 17 vid Simrisvägen.

För Östra Planteringen har bolaget genomfört parallella skissupdrag i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen. Bolaget är berett att genomföra projektet gärna i samverkan med en intressent för ett av husen.

I kvarteret Solrosen vid Simrisvägen har kommunen på förslag från bolaget beslutat om planbesked för två bostadshus om tillsammans 32 bostäder. Planarbetet är påbörjat. Därutöver har bolaget begärt en markanvisning i Kivik för mindre radhus med hyresrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Bostadsförsörjningsprogrammet är inte en säljande produkt utan ett ställningstagande för hur kommunen ska ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen. Simrishamns bostäders faktorer för vad som upplevs som attraktivt i Simrishamn stämmer väl överens med samhällsbyggnadsförvaltningens sammanställning av invånarnas intresse av nya bostäder. Detta har legat till grund för placeringen av utbyggnadsområdena. Att beräkna produktionskostnader ligger på exploatörerna inte kommunen.

Tanken är att Bostadsförsörjningsprogrammet ska aktualiseras en gång per mandatperiod.

Samtliga av de projekt som lyfts som pågående av Simrishamns bostäder AB finns med i bostadsförsörjningsprogrammet som utbyggnadsområden för bostadsändamål.

Utöver dessa övergripande synpunkter vill vi konkret peka på följande punkter: På sida 6 och 21 sägs att kommunen bedömer att det finns ett behov av 2 RoK i hyresrätt och 3 RoK i bostadsrätt. Vad denna bedömning grundar sig på vore intressant att få veta. Bolaget konstaterar för sin del att det finns ett markant och dokumenterat betydande intresse för bostäder om 1-3 RoK i hyresrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det bygger på uttalanden gjorda av Per-Olof Järvegren, VD för Simrishamns bostäder AB. Programmet uppdateras till att även omfatta ett behov av 1 rum och kök.

Under riktlinjer för bostadsbyggande vill vi sätta stora frågetecken kring betoning av flexibla bostäder och det stora antalet punkter. Vill kommunen "styra" eller peka i en viss riktning bör man prioritera. Flexibla bostäder har ofta blivit dyrare och är sällan så flexibla som angivits. En bättre inriktning är mångsidiga bostäder dvs sådana som svarar mot olika behov och bostadsgrupper, vilket inarbetats under rubriken varierat bostadsutbud.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Rubriken på sidan 23 byts från "Flexibla bostäder" till "Mångsidiga bostäder".

Eftersom kommunens direkta verktyg är begränsade blir marknadsinformation extra viktig. Det handlar om utvecklingen på fastighetsmarknad-och bostadsmarknad, nya projekt och övergripande allt som är viktigt för nya investerare. En insikt om att agera genom marknadspåverkan och mindre tro att kommunen sitter inne med svaren är viktig.

Punkten byggnation som skapar flyttkedjor bör kompletteras med kommunens prioriterade mål om att bidra till ökad inflyttning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Marknadsföring av planlagda områden finns med som ett verktyg på sidan 23 och kommunen har aldrig hävdad att de har alla svar. Det är en föränderlig värld som vi alla lever i.

Punkten "Byggnation som skapar flyttkedjor" på sidan 23 kompletteras med inspiration från Simrishamns bostäders yttrande.

Statusen för pågående bostadsprojekt borde inarbetas eller finnas i en bilaga över projekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Eftersom tanken är att Bostadsförsörjningsprogrammet ska aktualiseras en gång per mandatperiod kommer en utbruten redovisning av pågående projekt att snabbt bli inaktuell. Samtliga pågående projekt finns inarbetade i programmet.

Merparten av punkterna på andra sidan 24 med riktlinjer gäller enligt lag eller andra beslut och kan utgå.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det finns vissa krav på vad ett bostadsförsörjningsprogram ska innehålla, som kommunen inte kan frångå.

Slutligen bör siffror och text om befolkningsutvecklingen aktualiseras vid årsskiftet 2016/2017 och beskrivas som tydligt positivt utifrån nu kända fakta. Det tydliga trendbrottet med tillväxt bör lyftas fram!

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmet uppdateras med den senaste befolkningsutvecklingen till utställningen.

F! Österlen, 2016-12-19

F! vill verka för att samhällsplaneringen har som mål att alla kommunens medborgare oberoende av kön, sexuell läggning, trosuppfattning, funktionsduglighet eller etnicitet ska kunna känna sig säkra i sin omgivning. För att detta ska vara möjligt krävs en samordnad planering av bostäder och samhällsservice. Kommunen behöver ta ansvar för att utreda hur

tillgängligheten och tryggheten i kommunen ser ut och hur den ska kunna utformas för att medborgarna ska känna sig trygga vid alla tider på dygnet. Det åligger Simrishamns kommun att upprätta en handlingsplan kring hur detta skall uppnås samt ett tydligt ställningstagande kring detta i Bostadsförsörjningsprogrammet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar utifrån de råd och riktlinjer som finns för trygghet och tillgänglighet för alla kommunens invånare. Detta program är en del i vårt arbete med att uppnå ett inkluderande samhälle. Bostadsförsörjningsprogrammet tar tydligt ställning för att inkludera samtliga grupper i samhället.

Jämställdhet och rättvisa

F! vill verka för att alla grupper som förbereder och som tar samhällsbyggande beslut så fort som möjligt ska uppnå en jämnare fördelning när det gäller kön. Det är av yttersta vikt att styrgrupp, remissgrupper och samrådsgrupper som varit aktiva i arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet, finns redovisade utifrån kön. För att kommunen på ett seriöst och trovärdigt sätt ska kunna visa att de arbetar aktivt med jämställdhetsfrågan, inte minst i samhällsbygget vill vi betona vikten av att redovisning av statistik är könsuppdelad. Det är inte möjligt att göra trovärdiga analyser kring behovsfrågan utan att ta hänsyn till kön. Fi vill verka för en samhällsplanering där även kvinnors villkor och förutsättningar beaktas. I bostadsförsörjningsprogrammet finns en tydlig uppdelning på bostäder för äldre, för unga vuxna, för de med särskilda behov och för nyanlända, men ingen hänsyn till kvinnors situation. Kvinnor är i högre grad än män ensamstående och deltidsarbetande vilket påverkar ekonomin.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Ett avsnitt om ekonomiskt svaga hushålls behov av bostäder införs i utställningshandlingen.

Ekonomiska förutsättningar

F! vill betona vikten av att allmännyttans kostnadsnivåer och bostadsprogram ska baseras på kvinnors ekonomi. Ett steg i denna process är att använda markanvisning som ett verktyg i styrningen för sträva efter tillgänglighet socialt, ekonomiskt och fysiskt för alla kommuninvånare. Det framgår inte i bostadsförsörjningsprogrammet vad som är en skälig hyra och en analys kring detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Markanvisningsavtal med inriktning på de utpekade gruppernas behov av bostäder införs som förslag till åtgärd i bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunen bedömer inte vad som är en skälig hyra det gör Hyresnämnden, Sveriges domstolar.

Byn som bas

F! vill betona vikten av att bygga i byarna, på ett sätt som skulle öka attraktiviteten för barnfamiljer. Att leva väl hela livet innebär även att bostäder för äldre i de större byarna måste prioriteras. Det skulle ge bränsle till etablering av företag, kommunala verksamheter vilket på sikt gynnar sysselsättning, ekonomi och gemenskapen. För att kommunen även i framtiden ska levande, dynamisk och intressant att leva i krävs hyresbostäder i byarna. Ur miljösynpunkt är det av yttersta vikt att det finns kollektivtrafik, så det är möjligt att ta sig till och från sin sysselsättning, samt för att främja turism och mångfald. Det saknas vision och planering för hur byarna ska leva året runt. F! betonar vikten av att kommunen tar ansvar för att förbättra infrastrukturen gällande kollektivtrafik, cykelbanor och digital infrastruktur. Det är viktigt att

betona rätten till offentliga platser, välfärd och säkerhet för alla, även de som bor i byarna oavsett ålder, kön, sexuell läggning, trosuppfattning, funktionsduglighet eller etnicitet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Programmets redovisning av infrastruktur, näringsliv och service kompletteras utifrån Region Skånes yttrande. Såsom anges i bostadsförsörjningsprogrammet under rubriken Pendling på sidan 36 arbetar kommunen aktivt med cykelvägar och att förbättra kollektivtrafiken. Det förtydligas i utställningshandlingen att detta även gäller för byarna.

Hållbart byggande

Det saknas riktning och tydlighet i bostadsförsörjningsprogrammet kring hållbart byggande i Simrishamns kommun. Här kan markanvisningspolicy vara relevant att använda för att styra nybyggnationer till att vara hållbara både socialt och miljömässigt. Kommunala bostadsbolag kan gå i täten för att hitta former för hållbart byggande, exempelvis möjlighet till kollektivhus med utrymmen för gemenskap, odlingsmöjligheter i anslutning till bostäderna samt hållbara lösningar gällande värme/ vatten och avlopp i hyreshus. Det är även av vikt att göra det möjligt att kunna utveckla hållbara lösningar gällande bilpooler, kollektiva ägandelösningar av verktyg och maskiner i anslutning till boendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Det behövs en engagerad entreprenör för att få oprövade system att fungera. Kollektiva ägandelösningar är inget kommunen bör kräva men kommer det en engagerad eldsjäl som vill dra igång ett sådant projekt finns det inga hinder för detta i dagsläget. Bilpooler, cykelpooler, gemensamma takträdgårdar och solenergilösningar börjar bli vanliga i Sverige men det vore bättre att använda en morot och tillåta exploatörer att bygga färre parkeringsplatser om de tillhandahåller medlemskap i till exempel bilpool. Ett sådant förslag håller på att formuleras i det nya förslaget till parkeringspolicy.

Barnperspektiv

Barn och unga påverkas i hög grad av hur bostadsplaneringen ser ut i kommunen. F! efterlyser ett tydligt barnperspektiv, och en barnkonsekvensanalys. Barnkonsekvensanalysen tydliggör hur barn och unga påverkas av de beslut som fattas. Det är av yttersta vikt att kommunen prioriterar barn och ungas rätt till trygga och säkra bostäder samt tar avstånd från att barnfamiljer vräks och blir hemlösa i kommunen. Ett hem är en grundläggande mänsklig rättighet och avgörande för att barn ska utvecklas gynnsamt, både socialt och kunskapsmässigt. Osäkra bostäder bidrar till otrygghet, psykisk ohälsa utsatthet för barn och unga. Barn och unga behöver prioriteras och har rätt till en stimulerande utemiljö samt trygghet och säkerhet i den offentliga miljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Ett förtydligande av barnperspektivet införs i utställningshandlingen.

E.ON Elnät Sverige AB, 2016-12-20

E.ON Elnät har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter:

- E.ON Elnät har områdeskoncession inom stora delar av området som berörs av bostadsförsörjningsprogrammet och enligt ellagen är vi skyldiga att ansluta nya elanläggningar. E.ON Elnät har därmed hög- och lågspänningsanläggningar här.
- E.ON Elnät har även ett regionalt ledningsnät för elförsörjning, både inom kommunen men också vidare till angränsande kommuner och regioner. Detta ledningsnät består av 130 kV (mörkorange linje) och 50 kV (ljusorange) ledningar samt fördelningsstationer i S:t Olof, Östra Herrestad, Borrby samt Järrestad. Den ljusblå

ledningen mellan Ingelstad och Östra Herrestad är en 50 kV som ska raseras till förmån för en dubbel 130 kV ledning i ungefär samma sträckning. Koncession är beviljad för den nya dubbla 130 kV ledningen och vi planerar för byggstart inom ett par år.

- Då regionnätledningarna samt fördelningsstationer har stor betydelse för regionen uppskattar E.ON Elnät om våra regionnätledningar redovisas i kartbild och på att de även omnämns i planens verbala del.
- För att kunna genomföra nödvändig röjning samt annat underhåll exempelvis i form av att byta stolpar eller reparera linor är det en förutsättning att kunna köra maskiner till ledningen samt köra med maskiner i ledningsgatan.
- Vi ber att få återkomma med utförligare svar och vid behov förslag på placering E-, u-, och l-områden i samband med att detaljplan upprättas för delområden. I det fall detaljplan inte upprättas för ett område där våra anläggningar berörs förutsätter E.ON Elnät att vi i samband med prövning av bygglov samt fastighetsbildning får möjlighet att yttra oss.
- Förtätning eller utbyggnad av bostäder kommer att kräva en utbyggnad av elnätet såsom ledningar och transformatorstationer m.m. Dessa frågor kommer att behandlas i framtida detaljplanering. Det är önskvärt att kommande utbyggnad planeras i samråd mellan ledningsägaren och exploatören för en så bra lösning som möjligt ska uppnås. E.ON Elnät önskar därför att bli kontaktade på ett tidigt stadium i detaljplaneringen. Inom vissa områden har E.ON Elnät även större ombyggnadsplaner såsom kabling av luftledningar. Det är viktigt att en dialog kring kommande projekt upprätthålls så samförläggning med exempelvis fiber kan ske. Detta gäller även vid nyanslutningar till vårt nät, både stora exploateringsområden och mindre anslutningar. Det är viktigt med information gällande utbyggnad av tex laddningsstolpar där det underlättar om vi är med på tidigt stadium.
- Det är även viktigt att bygglovshandläggningen för E.ON Elnäts transformatorstationer inte drar ut på tiden.
- E.ON Elnät förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge. Eventuella åtgärder eller flyttkostnader bekostas av den som så begär.
- Förslaget innebär att utbyggnadsområde planeras vid regionnätanläggningar och vi vill informera om magnetfältet. Hittills har inga svenska centrala statliga myndigheter identifierat sådana risker som kan motivera införandet av gränsvärden för begränsning av allmänhetens exponering för kraftfrekventa elektromagnetiska fält, härrörande från produktion, överföring, distribution och användning av el. Eftersom hälsoeffekter kopplade till långvarig exponering för kraftfrekventa magnetfält inte helt kan uteslutas, rekommenderar emellertid ansvariga myndigheter en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, så tillvida detta kan göras till rimliga kostnader:
 - sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
 - undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
 - sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer
 - I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på t.ex. www.stralsakerhetsmyndighet.se, finns mer information.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Större ledningsstråk undviks generellt då en flytt sällan täcks av vinstmarginalerna vid en exploatering. I de fall en ledning ligger inom eller i anslutning till ett utpekad exploateringsområde finns goda möjligheter att undvika denna då E.on elnät kallas till startmöte för samtliga detaljplaner som påbörjas i Simrishamns kommun.

Liberalerna i Simrishamn, 2016-12-19

Nedan följer några synpunkter på förslag om ”Bostadsförsörjningsprogram 2016-2026” för Simrishamns kommun.

Vi vill gärna framhålla några förtjänster och styrkepunkter som kännetecknar programförslaget. Men vi vill dessutom framföra några kompletterande perspektiv och avvikande uppfattningar.

Förtjänster och styrkepunkter

Programmet ger en gedigen beskrivning av bostads- och boendesituationen i Simrishamns kommun. Det utgör en intressant faktasammanställning.

Programmet innehåller en förtjänstfull koppling till kommunens fysiska planering – främst Översiktsplanen. Det slår fast det nära och avgörande sambandet mellan infrastruktur- och näringslivsutveckling.

Det innehåller ett insiktsfullt resonemang om begreppet attraktivitet – med både ett emotionellt och funktionellt perspektiv.

Slutsatser, kompletteringar och kritiska synpunkter

Vi lämnar i det följande några kompletterande infallsvinklar, tydliga slutsatser baserat på programmets faktainformation samt några kritiska synpunkter.

Hur bygga nytt?

Liberalerna i Simrishamn är mycket positiva till nybyggnation, men vill samtidigt understryka hur viktigt det är att hänsyn tas till kommunens kulturmiljö. Det är viktigt att vi är varsamma med det som ger Simrishamn dess karaktär, den låga bebyggelsen, vilken domineras av kyrkan i centrum. Höga hus förstör den traditionella kulturmiljön genom tydliga brott mot stadens silhuett samt genom att dess proportioner förvanskas. Höghus bör därför undvikas.

Vi anser att denna principiella hållning har starkt stöd både i Bostadsförsörjningsprogrammet och Översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer.

Mål och strategier

Bostadsbyggnadsprogrammets mål är generella och föga mätbara. Därigenom blir uppföljning och ansvarsutkrävande svårt.

Strategierna ger ingen glasklar vägledning om:

- för vem/vilka skall det byggas bostäder?
- var i kommunen skall det byggas?
- vilken eller vilka boendeformer skall prioriteras?
- vilka resurser – ekonomiska/personella – krävs för programmets genomförande?

Vi antar att det är den efterföljande politiska processen som skall ge svar på dessa centrala frågor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Dessa frågor konkretiseras i utställningshandlingen och behov av resurser för genomförande bör tas fram till antagandehandlingen.

Planreserven

Programmet visar att denna är omfattande. Slutsatsen är att reserven väl rymmer det förväntade behovet. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen i Skåne län. Om någon bostadsbrist mot förmodan skulle uppstå, kan klander knappast riktas mot Simrishamns kommun och dess framförhållning inom området bostadsplanering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Planreserven omfattar främst villor medan efterfrågan är störst på lägenheter i dagsläget.

Framtida bebyggelseutveckling

Programmet utgår från Översiktsplanens riktlinjer och tillämpar dessa på den framtida bebyggelseutvecklingen. Vi stödjer detta synsätt.

En viktig faktor att följa är hur byggandet fördelas mellan enbostadshus och lägenheter. Att det byggs tillräckligt många hyreslägenheter inom kommunen är mycket betydelsefullt. Denna inriktning kan dock göras ännu tydligare i programmet.

Detta gäller naturligtvis centralorten Simrishamn men även S:t Olof, Gärnsås, Hammenhög och Borrbj. I de senare fallen är möjligheterna att få till stånd så kallade flyttkedjor som störst.

Utbyggnader i Kivik är särskilt problematiska med hänvisning till VA-infrastrukturen. Inga tillstånd till byggnation av bostäder, vilka kommer att påkopplas det kommunala nätet, bör ges, innan det är säkerställt att näringslivets behov av VA-tjänster kan tillgodoses.

Dagens bostadsbestånd, som byggdes upp för den befolkningsstruktur som gällde fram till 1990, överensstämmer inte med dagens kraftigt förändrade struktur. Behovet av lägenheter kommer att öka starkt i både centralorten och i basorterna. Det minskade behovet av småhus kompenseras av att så många köps av fritidsboende. Den tendensen syns tydligast i de attraktiva kustnära orterna. Merparten av fastigheterna ägs idag av fritidsboende i många av dessa orter.

Över tid omvandlas fritidsboendet i stor utsträckning till permanentboende. Enligt en studie som SCB genomförde 2005 kan cirka 150 inflyttare per år hänföras till kategorin fritidsboende, vilka på "ålderns höst" valt att skriva sig i Simrishamns kommun. Denna flyttkedjas inverkan på bostadsförsörjningen bör beaktas och granskas närmare.

I åtskilliga utredningar kring utvecklingen av Simrishamns näringsliv framhålls turismen, som den viktigaste näringsgrenen med maten, frukten och fisket som kompletterande möjligheter. Dessa näringsgrenar är emellertid starkt säsongberoende. Risk för konkurrens om boenden mellan turism och säsongarbetande föreligger.

Förändring av PBL avseende regler för bygglov som skall underlätta byggandet av tillfälliga bostäder (max 15 år) träder i kraft inom kort. Kommunens berörda organ bör i sedvanlig ordning förbereda för en snabb tillämpning av det nya regelverket.

Vi vill betona betydelsen av att bostadsförsörjningsprogrammet betraktas som ett levande dokument. En uppföljning och uppdatering av förutsättningar, mål, åtgärder och resultat bör ske åtminstone vart fjärde år.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Kommunen kan påverka vad som byggs i kommunen genom detaljplaneläggning, krav i markanvisningsavtal, samt genom uppdrag till det kommunala bostadsbolaget. Detta medför att marknaden styr vad, och var det byggs mer än vad kommunen gör. Samhällsbyggnadsnämnden gör vad den kan och prioriterar planläggning för flerbostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att påverkan av fritidsboenden som omvandlas till säsonsboenden är så pass liten att det inte behöver tas i beaktande för behovet av nya bostäder. Att någon omvandlar sitt fritidsboende till permanentboende påverkar endast befolkningsstatistiken. Behovet av nya boenden blir oförändrat.

Som det beskrivs i Bostadsförsörjningsprogrammet är tanken att det ska aktualiseras en gång per mandatperiod.

Omvärldsanalys och boendeattraktivitet

I bostadsförsörjningsprogrammet återfinns en omvärldsanalys och en förteckning över olika påverkansfaktorer. Ett utvidgat resonemang om boendeattraktivitet förs.

De olika faktorernas relevans och tyngd kan diskuteras.

Utpekandet av den ”aktuella” flyktingsituationen och dess påverkan är redan överspelad av verkligheten. Den nya svenska flyktingpolitiken från november 2015 har i grunden förändrat förutsättningarna. Antalet flyktingar till Sverige faller drastiskt. Detta kommer även att påverka Simrishamn genom minskad inflyttning och minskad bostadsefterfrågan på kort och medellång sikt.

Tankegångarna om boendeattraktivitet är intressanta. Men det bör kraftigt understrykas att attraktivitet skapas både av ”mjuka” och ”hårda” värden – det vill säga emotionella och funktionella faktorer. Vi vill varna för en övertro på de förra.

Bristande infrastruktur och för få arbetstillfällen kan inte uppvägas av upplevelser av vackra natur- och kulturmiljöer. Kommunikationer och jobb kommer även i fortsättningen vara avgörande för människors flyttmönster och val av bostadsort.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer och delar av omvärldsanalysen kommer att revideras då förutsättningarna har förändrats.

Vad kan kommunen göra?

Kommunens möjligheter att påverka bostadsförsörjningen är begränsade. Insikten om detta finns även i bostadsförsörjningsprogrammet. Det uttrycks bland annat på följande sätt.

”Det som främst bromsar bostadsbyggandet i Simrishamns kommun anses vara: dåliga kommunikationer, få arbetstillfällen samt brist på vatten- och avloppsrening. Kommunen anser sig ha begränsade möjligheter att påverka kommunikationer samt arbetstillfällena, men ser däremot att vatten- och avloppsfrågan kan påverkas.”

Det senare är ett mycket viktigt konstaterande. Vi utgår från att åtgärder och investeringar på VA-sidan är högprioriterade och genomförs med största skyndsamhet.

En annan mycket angelägen infrastrukturopsatsning är etablerande av ett mötesspår i Gärsnäs, vilket har stor betydelse för bostadsbyggande och näringsliv. Det är vår förhoppning att denna förbättring kan ske utan dröjsmål och därigenom öka ortens attraktionskraft ytterligare.

Det kommunala planmonopolet utgör det traditionella instrumentet att påverka bostadsbyggandet. Detta verktyg bör så långt som möjligt användas för att påverka att tillräckligt antal hyreslägenheter byggs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Samhällsbyggnadsnämnden gör vad den kan och prioriterar planläggning för flerbostadshus och infrastrukturopsatningar, som mötesspår i Gärsnäs.

Flyttkedjor och nygammalt boende

I Simrishamns kommun råder det brist på lämpliga bostäder för ungdomar och äldre (> 65 år). För ungdomar handlar det om för höga hyror. För äldre handlar det om för stor bostadsyta i existerande bostad.

Hur ser lösningen ut på dessa dilemman? Ofta heter receptet ”flyttkedjor”. Med flyttkedja menas att ett nytt hus eller i grunden renoverat hus möjliggör omflyttning eller nyinflyttning. Ofta skapar processen fler tillgängliga bostadsenheter än som fanns från början.

Bostadsprogrammet pekar på flyttkedjor som en intressant möjlighet att tillgodose olika gruppers bostadsbehov. Vi instämmer i denna bedömning och lämnar ett förslag till ytterligare konkretisering.

Runt om i kommunen finns äldre fastigheter. De finns i attraktiva kustlägen och betingar höga priser, som utestänger många i ovannämnda grupper. Men det finns också äldre fastigheter i ”inlandstäter” exempelvis S:t Olof, Gärsnäs och Hammenhög, där huspriserna är lägre och det föreligger renoveringsbehov. Etablerad service finns i närheten, byggkvaliteten är i grunden god, boendeytorna är stora.

Att konvertera dessa fastigheter till parhus i form av hyresrätter eller bostadsrätter skulle ha betydande fördelar:

- Nyrenoverade/ombyggda lägenheter till rimliga kostnader för unga och äldre
- Förnyelse av byarna
- Ökad rörlighet på bostadsmarknaden
- Infrastrukturen finns på plats

Uppgiften att förverkliga flyttkedjorna kommer i hög grad att åvila privata aktörer som mäklare, finansieringsinstitut och byggföretag. För de lokala byggföretagen bör detta representera en särskilt intressant möjlighet. En ombyggnad till parhus med hyresrätt gynnas av ROT-bidrag och utlöser ingen vinstskatt om ägarförhållandet bibehålls. Till detta kommer statliga bidrag som syftar till att underlätta ombyggnader i befintligt bostadsbestånd.

Men Simrishamns kommun kan underlätta och påskynda denna omvandlingsprocess genom:

- att tydligt uttala sitt stöd i målsättningar och plandokument.
- att effektivisera planärenden och bygglovsprocess vid omvandling till parhus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Att underlätta och stödja omvandlingen av villor till flerbostadshus införs som åtgärd i den del av bostadsprogrammet som heter "Handlingsplan för bostäder".

Sammanställd handlingsplan

Den skisserade handlingsplanen inger betydande oro. Obalansen mellan redovisade ambitioner och tillgängliga verktyg för att förverkliga de förra är mycket markant. Två frågeställningar infinner sig:

1. Är de angivna åtgärderna effektiva – det vill säga är de avgörande för planens förverkligande?
2. Vilka resurser – personella och ekonomiska – krävs för att förverkliga planen?

Vi saknar svar på dessa frågor. Samhällsbyggnadsförvaltningen utpekas på många åtgärds punkter som verkställare. Vi tror inte att detta är det mest optimala sättet att utnyttja denna förvaltnings begränsade resurser på, vars arbetsuppgifter redan idag synes övermäktiga.

Vi tillstyrker med entusiasm användandet och genomförandet av olika arkitekttävlingar; understödjer ambitionen att pröva nya lösningar och bejaktar testning av presumtiva innovationer. Det är viktigt att omfattande information ges till allmänheten om tävlingarnas förutsättningar och lösningskrav samt att en tydlig och pedagogisk presentation av det vinnande förslaget ställs ut.

Ett mycket viktigt moment i handlingsplanen bör vara att följa upp och stimulera byggandet av ett tillräckligt antal hyreslägenheter på programmets prioriterade orter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: En konkretisering och prioritering av åtgärdsförslagen och behovet av resurser, såväl ekonomiska som personalmässiga bör genomföras i samband med antagande av bostadsförsörjningsprogrammet.

Befolkningsutveckling

Enligt bostadsförsörjningslagen från 2014 skall en bostadsförsörjningsplan innehålla uppgifter om den demografiska utvecklingen. I Simrishamns bostadsförsörjningsprogram framgår:

1. Medelåldern är den fjärde högsta i Sverige.
2. Befolkningen minskar. Detta är en långsiktig trend sedan 1990-talet.

Simrishamns kommun har inte varit ensamt om att ha en negativ befolkningsutveckling under en följd av år. Samma förhållande har registrerats i drygt hälften av Sveriges kommuner. Kommuner som krymper har varit i majoritet fram till helt nyligen.

År 2015 noterades ett trendbrott i många kommuner orsakad av den kraftiga flyktingtillströmningen. Men effekten av denna kommer inte vara bestående. Den positiva påverkan kommer att avta och upphöra som ett resultat av omläggningen av flyktingpolitiken

En långsiktigt nedåtgående befolkningsutveckling är ett känsligt faktum som i sig anses underblåsa pessimism och defeatism. Men förutsättningen för att hantera och vända utvecklingen är att erkänna verkligheten som den är och se de möjligheter som trots allt existerar. Att sticka huvudet i sanden kommer inte att vara framgångsrikt.

Vi konstaterar att ett ambitiöst bostadsförsörjningsprogram inte ensamt kommer att vända utvecklingen. Men kan vara en del av lösningen, som omfattar målmedvetna initiativ och åtgärder inom flera politikområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Samhällsbyggnadsförvaltningen håller med om att ett bostadsförsörjningsprogram inte ensamt kan vända på utvecklingen, men att det kan vara en del av lösningen om det förankras väl och alla hjälps åt att dra åt samma håll.*

För sent inkomna yttranden:

Hyresgästföreningen Region södra Skåne, 2016-12-22

Hyresgästföreningen Region södra Skåne stödjer bostadsförsörjningsprogrammet. För övrigt har de inte några synpunkter i ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: *Tack för positiv återkoppling.*

FÖLJANDE HAR FÅTT HANDLINGAR UTSKICKADE MEN HAR VALT ATT INTE YTTRA SIG SKRIFTLIGEN:

Centerpartiet	Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
Kristdemokraterna	Österlens Naturskyddsförening
Miljöpartiet	Föreningen Gamla Cimbrishamn
Moderata samlingspartiet	Näringslivsutvecklaren
Socialdemokraterna	Turistbyrån
Sverigedemokraterna	Barnombudsmannen
Vänsterpartiet	Miljö
Österlenpartiet	VA
Kultur- och fritidsnämnden	Gata/park
Barn- och utbildningsnämnden	Trafik
Myndighetsnämnden	Fastighetsbildning
Österlens museum	Borrby Byalag
Länsstyrelsen Skåne	Byalaget på Kivik
Ystad-Österlenregionens miljöförbund	Byalaget Södra Mellby Kyrkby
Försvarsmakten Högkvarteret	Hammenhøgsbygdens Byalag
Boverket	Ravlunda Sockens Byalag
Ystad kommun	Rörums Byalag
Tomelilla Kommun	S:t Olofs Sockens Byalag
Sjöbo Kommun	Simris Byalag
E.ON Elnät Sverige AB	Stiby & Gärsnäs Byalag
Österlens Kraft	Vitaby – Grevlunda Byalag
Posten	Östra Hoby Byalag
TeliaSonera Skanova Access AB	Östra Vemmerlövs Byalag
ÖKRAB, Måsalycke Avfallsanläggning	

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att programmet har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsenheten

Linda Larsson

Planarkitekt