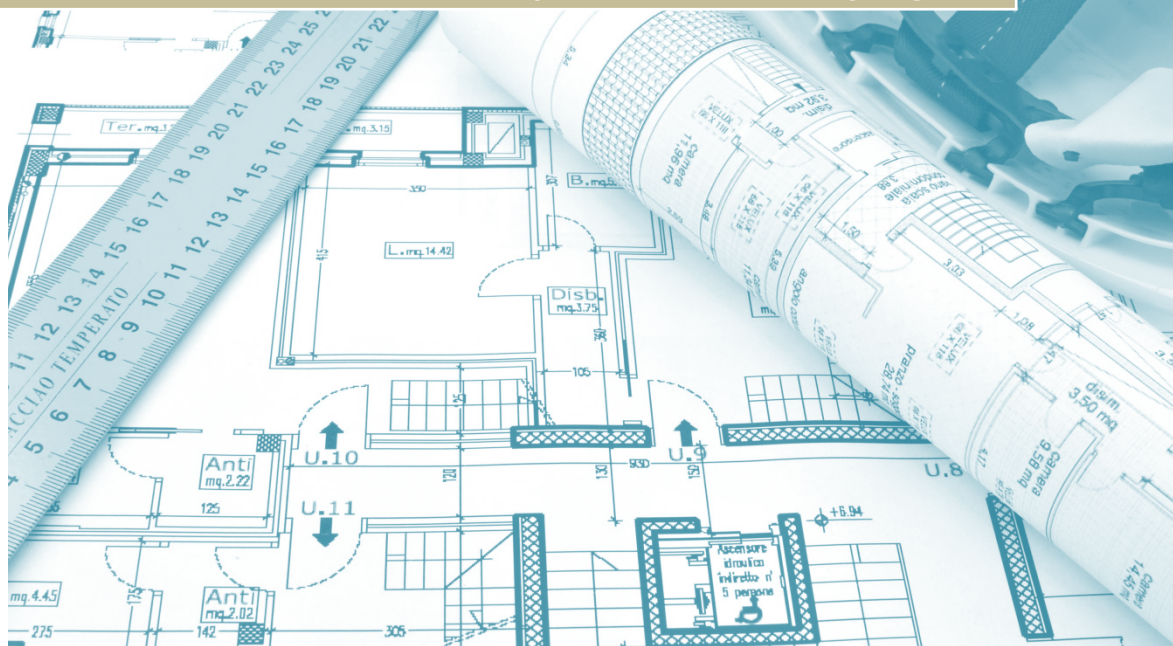


Bostadsförsörjningsprogram Borgholms kommun

Samt riktlinjer för bostadsförsörjningen

Samt riktlinjer för bostadsförsörjningen



2017

**ANTAGEN
KOMMUNFULLMÄKTIGE
2017-09-18 § 138**

Sammanfattning

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger ett antal övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa behandlar:

- Kommunens roll och läge i regionen
- Befolkningsutvecklingen och den demografiska utvecklingen
- Utnyttja befintligt bostadsbestånd på ett bra sätt
- Utvecklingen av fritidsbostadsbeståndet och möjligheterna med den otydliga skiljelinjen mellan fritids- och helårsboende.
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbyggande

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Innehållsförteckning	4
1 Inledning.....	5
1.1 Syfte.....	6
1.2 Att ta fram riktlinjer.....	7
1.3 Mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen	8
1.4 Hänsyn till redovisade mål.....	10
2 Kommunala styrdokument	11
2.1 Strategiska mål antagna av KF 2016	11
2.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2018.....	11
2.3 Översiktsplan.....	11
3 Kommunens förutsättningar	12
3.1 Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017, (Länsstyrelsen i Kalmar, 2017).....	12
3.2 Befolkning och demografi.....	12
3.3 Kommunens verktyg.....	14
3.4 Dagens bostadsmarknad.....	16
3.5 Socioekonomiska aspekter	17
4 Riktlinjer för bostadsförsörjningen	18
5 Bostadsbrist i Borgholms kommun?	19
5.1 Framtida efterfrågan och behov	20
6 Slutsatser och rekommendationer för genomförande	22
6.1 Rekommendationer för att genomföra programmet.....	23
6.2 Kontinuerligt arbete med bostads-försörjning	24
6.3 Revidering av riktlinjer	24
7 Projektorganisation.....	24
8 Litteraturförteckning	25
9 Förteckning över bilder, tabeller och diagram, figurer.....	25
10 Bilagor	25

1 Inledning

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2018 antogs 2016-09-12, § 152, av kommunfullmäktige. Dessa behöver dock kompletteras och utvecklas.

Borgholms kommun har valt att presenteras utvecklade riktlinjer för bostadsförsörjningen som ett bostadsförsörjningsprogram där riktlinjer, genomförande och uppföljning presenteras samlat. Underlaget i form av statistik om bostäder och befolkning har så långt möjligt uppdaterats.

Bostadsförsörjningsprogrammet inklusive dess riktlinjer har tillsänts Mörbylånga kommun, Kalmar kommun, Regionförbundet samt länsstyrelsen för möjlighet att lämna synpunkter.

Samtliga instanser har lämnat positiva kommentarer till föreslaget program. Länsstyrelsens synpunkter har föranlett justeringar under avsnitt 5 och 6.

Punkterna nedan sammanfattar de största utmaningarna som är viktiga att fokusera på ur ett bostadsförsörjningsperspektiv enligt Borgholms kommun

- Utnyttja kommunens roll och läge i regionen
- Hantera befolkningsutvecklingen och den demografiska utvecklingen
- Nyttja befintligt bostadsbestånd på ett bra sätt
- Utnyttja utvecklingen av fritidsbostadsbeståndet och möjligheterna med den otydliga skiljelinjen mellan fritids- och helårsboende.
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbyggande

1.1 Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Borgholms kommun
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska fungera som ett användbart underlag för framtida översikts- och detaljplaner samt andra kommunala beslut kopplade till planeringen av nya bostäder och det befintliga bostadsbeståndets utveckling.

Till bostadsförsörjningsprogrammet ska en åtgärdsplan utarbetas, i syfte att klargöra hur programmet ska genomföras och ansvaret fördelas.

De övergripande riktlinjerna för bostadsförsörjningen som anges i programmet gäller för hela kommunen. När det gäller de djupare analyserna, bedömningarna och ställningstaganden ligger fokus på tätorterna Borgholm-Köpingsvik, Löttorp och Rälla - Stora Rör. Förutsättningarna varierar kraftigt i olika delar av kommunen delvis beroende på en omfattande arbetspendling både in i och ut ur kommunen. Framför allt Kalmar erbjuder en viktig arbetsmarknad såväl som bostadsmarknad.



Figur 1 Illustration människor i grupp

1.2 Att ta fram riktlinjer

Arbetet med bostadsförsörjningen sker kontinuerligt och kan beskrivas som en cyklisk process i fyra faser. Punkterna 1- 4 nedan beskriver arbetet i Borgholms kommun.

1. Underlag
Uppgifterna grundas särskilt på en analys av
 - den demografiska utvecklingen
 - efterfrågan på bostäder
 - bostadsbehovet för särskilda grupper
 - marknadsförutsättningarna.
2. Bostadsförsörjningsprogram
riktlinjer för bostadsförsörjningen innehållande:
 - kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndetStrategi för genomförande
 - 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.
3. Åtgärdsprogram/ ansvarsfördelning
Handlingsplan för att nå uppsatta mål. Fördelning av ansvar mellan politiska organen och de olika kommunala förvaltningarna
4. Uppföljning
En årlig uppföljning av riktlinjerna för diskussion i kommunfullmäktige om eventuell revidering av riktlinjerna



Figur 2 Illustration processen att ta fram riktlinjer

1.3 Mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Även folkhälsomålen jämställdhetspolitiska målen och riksdagens strategi för att implementera barnkonventionen påverkar kommunens arbete med bostadsförsörjningen,

1.3.1 Regional utvecklingsstrategi (RUS) för Kalmar län 2012-2020

Länets regionala utvecklingsstrategi anger den gemensamma färdriktningen för hur aktörer i Kalmar län ska ta tillvara på länets utvecklings- och tillväxtpotential. Sex målområden har identifierats för att hantera länets utmaningar

- Rund och gränslös region
- Växande näringsliv som bidrar till hållbar utveckling
- Lärande och kompetensförsörjning
- Befolkning och välfärd
- Miljö i balans
- Kultur och upplevelser

Målområdena har starka kopplingar och samband med varandra. Goda utbildningsmöjligheter ger en välutbildad arbetskraft och kan även locka studenter utifrån som tillför nya perspektiv. En tillämpad forskning leder till innovationer och nya företag, vilket i sin tur skapar arbetstillfällen. En förstärkning och utveckling av kultur och upplevelser stärker bilden av länet som en attraktiv plats att bo och verka i, något som också ökar vår internationella dragningskraft. Ett ökat samarbete mellan kultur och näringsliv kan leda till ökad ekonomisk tillväxt och fler jobb. En viktig förutsättning för detta är bra kommunikationer inom samt till och från länet. Samtidigt är det av stor betydelse att den digitala infrastrukturen är väl utbyggd och av högsta kvalitet var man än befinner sig i länet.

Regionförbundet arbetar med uppföljning av målområden genom formulerade mål och indikatorer för varje målområde.

Område	Mål	Nuläge	Trend
Rund och gränslös region	Minska antalet arbetsmarknadsregioner som länet berörs av till två.		
	Alla ska ha tillgång till 100 Mbit/s bredband.		
	Andelen gods som går via tåg och båt ska öka.		
	Från Kalmar Airport ska man kunna flyga över dagen till flera av de större europeiska städerna.		

Figur 3 utdrag ur uppföljning av RUS, Regionförbundet Kalmar län

1.3.2 Regionala planer och program

Förslag till transportplan för Kalmar län

I kommande transportplan bibehålls ett fokus på stråken genom prioritering av kollektivtrafik i så kallade "starka stråk". Stråktänket går enligt devisen att bli starkare där länet redan är starkt för att på sikt få med omlandet. Därför satsas det längs stråken på förbättrad infrastruktur, kollektivtrafik och cykelvägar där det redan idag är mest trafikrörelser och där större delen av länets befolkning nås.¹

Regional transportplan för Kalmar län 2014-2025

Fokus sen många år tillbaka har varit att arbeta med länets infrastruktur enligt ett stråktänk. I länet finns fem starka stråk som består av väg, järnväg eller båda. Stråken följer viktiga kommunikationsleder som binder samman våra städer och samhällen inom länet och som i förlängningen knyter oss samman med grannlän och storstadsregionerna.

- snabbare och säkrare trafik längs de viktiga vägarna och järnvägarna genom länet
- Göra kollektivtrafiken mer lätt tillgänglig och attraktiv för att fler ska välja den till framförallt arbetsresor. De åtgärder vi gör syftar till snabbare resor. Vi bygger strategiskt lokaliserade knutpunkter längs kollektivtrafikens linjer för att underlätta byten mellan till exempel cykel eller bil till kollektivtrafiken.
- Öka cyklingen genom att ta fram en cykelstrategi med fokus på turism, regionalt cykelnät och cykling i kombination med kollektivtrafik.

Trafikförsörjningsprogrammet

Enligt Trafikförsörjningsprogrammet ska sammanfattningsvis den regionala kollektivtrafiken erbjuda invånarna bra kommunikationer till och från större regioncentra och universitetsorter, närmaste kommunala centralort och viktiga målpunkter i närområdet till bostaden. Den ska bidra till förstoring och bättre integrering av lokala och regionala arbetsmarknader samt vidgning av upptagningsområden för högre studier, så kallad regionförstoring och regionförstärkning.²

1.3.3 Ny regional utvecklingsstrategi

Regionförbundet Kalmar arbetar med att ta fram en ny Regional Utvecklingsstrategi för Kalmar län. Strategin förväntas vara tillgänglig för samråd hösten 2017. I de dialoger som varit en stor del av processen har företrädare för Borgholms kommun deltagit. Den antagna nya RUS:en kommer utgöra underlag vid utvärdering av bostadsförsörjningsprogrammet.

¹ (Regionförbundet i Kalmar län, 2017)

² (Landstinget i Kalmar län, 2012)

Slutsatserna i nya RUS:en sammanfattas med Klimat att växa i och syftar bland annat på ett gynnsamt företagsklimat likväl som ett meningsfullt klimat för barn att växa i.

1.4 Hänsyn till redovisade mål

Borgholms kommuns målsättning är, precis som den nationella, en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad. För att nå målsättningen och understödja en bostadsmarknad där alla invånares behov beaktats behöver arbetet genomföras strategiskt och resultatinkänt.

Det regionala arbetet med samlande strategier för att hantera länets utmaningar blir en viktig del av del av det strategiska arbetet. Borgholms kommun ingår i ett större sammanhang, våra grannkommuner, samarbetsparter, regionala förbund och liknande är viktiga för möjligheten att skapa goda livsmiljöer för kommunens invånare. I kommunens vision betonas att så goda förutsättningar som möjligt för att leva, verka och bo i hela kommunen året runt ska skapas. Den fysiska planeringen i kommunen inriktas på kollektivtrafiknära områden, vid de starka stråken, en bibehållen lokal service och satsningar fördelade över hela kommunen.

På individnivå och för att beakta demografiska förutsättningar görs kommande analyser av kommunen utifrån allas lika rättigheter och möjligheter. "Medborgarna utgör tillsammans Borgholms kommun, där alla är viktiga och ska känna sig välkomna, hörda och trygga" inleder kommunens strategiska mål där medborgarperspektivet lyfts fram först.

Allas lika rättigheter och möjligheter ska främjas i det kommunala arbetet i Borgholms kommun. Därför läggs stor vikt i kommunens bostadsförsörjningsprogram på de socioekonomiska aspekterna, sociala förutsättningar så som inkomstfördelning likväl som ekonomiska konsekvenser av att vara en attraktiv turist kommun.

"Borgholms kommun ska skapa så goda förutsättningar som möjligt för att leva, verka och bo i hela kommunen året runt."

Kommunens befolkning ligger väl över rikssnittet i åldersfördelning och det är självklart viktigt att beakta de äldres behov i bostadsförsörjningsprogrammet. Minst lika viktigt är dock att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer för barn och unga, för att i linje med nationella och regionala mål stimulera en inflyttning av yngre och barnfamiljer. Samtidigt stärks förutsättningarna för målet att få unga att stanna i kommunen eller återvända till den efter avslutad utbildning på annan ort.

2 Kommunala styrdokument

2.1 Strategiska mål antagna av KF 2016

Kommunfullmäktige beslutade 2016 om nya kommunövergripande mål. Kommunfullmäktiges strategiska mål anger färdriktningen för kommunens samlade verksamhet. Kommunens mål har preciserats i fem perspektiv, som omfattar medborgare, ekonomi, företagande, medarbetare och miljö- och kultur.

2.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2018

Kommunfullmäktige beslutade 2016-09-12, § 152, om Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2018. Dokumentet innehåller riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen, som utgör en bra utgångspunkt men riktlinjerna behöver utvecklas.

2.3 Översiktsplan

Borgholms kommuns översiktsplan antogs 2000, och har ajourhållits under fyra mandatperioder. Under innevarande mandatperiod har arbetet med en ny översiktsplan inletts.

Översiktsplanen redovisar kommunens planeringsförutsättningar och de allmänna intressena samt anger riktlinjer för tätorternas och landsbygdens utveckling.

Översiktsplanen anger att fördjupade översiktsplaner ska tas fram för samtliga tätorter i kommunen. Huvudsyftet med dessa fördjupningar av översiktsplanen är att underlätta planläggning för bostäder. Fördjupningar har tagits fram för Byxelkrok³, Löttorp⁴ och Rälla-Stora Rör⁵. Fördjupningar för Borgholm-Köpingsvik⁶ och Djupvik⁷ är planerade att vara klara våren 2018.

³ (Fördjupning av översiktsplanen - Byxelkrok, 2017)

⁴ (Fördjupning av översiktsplanen - Sätt Löttorp på kartan, 2008)

⁵ (Fördjupning av översiktsplanen - Rälla, Stora Rör och Ekerum - 2011, 2012)

⁶ (Fördjupning av översiktsplanen - Borgholm/ Köpingsvik, 2017)

⁷ (Fördjupning av översiktsplanen - Djupvik, 2017)

3 Kommunens förutsättningar

3.1 Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017, (Länsstyrelsen i Kalmar, 2017)

Befolkningstillväxt som regionalt mål

Kalmar län har länge strävat efter fler invånare och de senaste fem årens positiva befolkningstillväxt ligger väl i linje med upp-satta mål i den regionala utvecklingsstrategin (RUS) och kommunernas översiktsplaner.

Den tidigare förhoppningen har nu blivit verklighet. Flyktningmottagandet är måhända ytterst en humanitär insats, men det för också med sig fler människor i arbetsför ålder, vilket är en förut-sättning för länets framtida tillväxt och välfärd.

Uppgifter från SCB för första kvartalet 2017 visar dessvärre på att länet som enda län i landet tappade i befolkning, vi blev 116 länsbor färre. Orsaken är att utflyttningen från länet ökat, vilket bland annat beror på att många asylboenden har stängts i länet och att de människor som bodde här har flyttat vidare till andra län.

Kommunikationer

Den tillgänglighet som goda kommunikationer ger, har ofta betydelse för en regions eller kommuns attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet ger en möjlighet att överbrygga geografiska avstånd.

Ett av länets mest prioriterade mål är att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner från dagens fyra till två. Då är det tydligt att möjligheterna att arbetspendla inom länet och till grannlänerna måste förbättras.

Länsstyrelsen ska enligt bostadsförsörjnings-lagen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen⁸.

3.2 Befolkning och demografi

Borgholms kommun har vuxit genom bosättningen av nyanlända. 2015 och 2016 års kraftiga flyktingströmmar gör att prognoserna har en osäkerhet utöver det vanliga. Definitionen "nyanlända" används för att beskriva den grupp - d.v.s. de som erhållit uppehållstillstånd av flyktingskäl, andra skyddsbehov eller av humanitära skäl, samt vissa av deras anhöriga – som genom förordning (1990:927) har rätt att delta i kommunala introduktionsprogram. Nämda grupp åsyftas även i de fall där termerna "flykting" och "flyktingmottagande" förekommer. "Asylsökande" syftar på den grupp som inte har erhållit uppehållstillstånd.

3.2.1 Befolkningsutveckling

I Borgholms kommun bor 10 930 innevånare (SCB, 2017-06-05). Av dessa bor ungefär två tredjedelar i någon av tätorterna Borgholm, Köpingsvik, Löttorp och Rälla medan övriga bor på landsbygden. Folkmängden är i stort

⁸ (Länsstyrelsen i Kalmar, 2017)

sett på samma nivå idag som 1980 men har varierat lite genom åren. Kommunen tar varje år fram en prognos för hur befolkningen kommer att utvecklas under de kommande åren. Prognosen baseras på SCB:s årliga befolkningsstatistik och utifrån kommunens nuvarande folkmängd och befolkningsutveckling förväntas invånarantalet minska med ca 350 personer de kommande 10 åren.

Utvecklingen har sett olika ut i olika delar av kommunen. Befolkningen ökar i Borgholm-Köpingsvik och i de västra delarna söder där om, se fotnot 4 och 6, medan befolkningen minskar i stort sett i hela norra och östra kommunen (Borgholms kommun, 2017).

Folkmängd och förändringskomponenter i Borgholms kommun

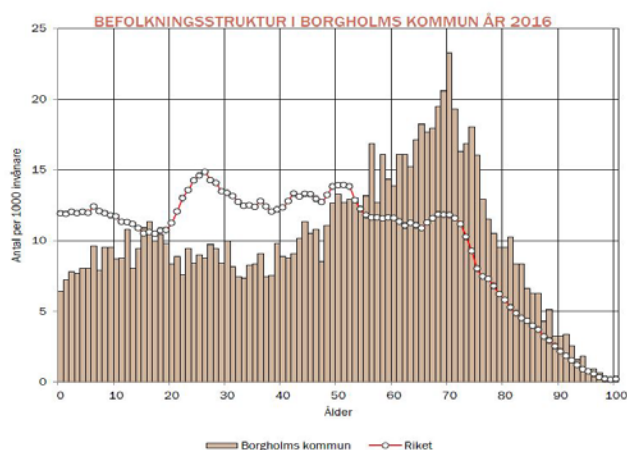
	1980	1990	2000	2016	2017	2026
Födda	105	134	80	67	75	68
Döda	158	164	157	155	153	164
Födelseöverskott	-53	-30	-77	-88	-78	-96
Inflyttade	569	663	582	985	826	701
Utflyttade	453	496	539	650	726	669
Flyttnetto	116	167	43	335	100	32
Folkökning	63	137	-34	247	21	-64
Folkmängd	11 030	11 484	11 288	10 930	10 951	10 577

Figur 4 Folkmängd och förändring Borgholms kommun 1980-2026

3.2.2 Befolkningsstruktur

Borgholms kommun har en något äldre befolkning sett utifrån genomsnittsåldern som är 7,9 år högre än i riket år 2016. Andelen personer äldre än 65 år utgör cirka 33,17 % av befolkningen, enligt SCB 2017-07-17. Det innebär att Borgholms kommun i jämförelse med övriga kommuner i Sverige, har störst andel personer i åldern 65+. Förklaringen är delvis en inflyttning av pensionärer som bosätter sig permanent i sitt tidigare fritidshus. Åldersfördelningen gällande nyanlända som bosatt sig under senaste två åren, visar på positiva siffror för kommunen.

Antalet mottagna nyanlända enligt Migrationsverkets statistik för 2015-2016, är 192 personer, varav drygt 51 % är 0-19 år. Ser man närmare på åldersfördelningen i åldersgruppen 20-64 år, visar statistik från Arbetsförmedlingen från maj 2017, att 80 % är under 40 år, motsvarande siffror för riket är cirka 70 %.



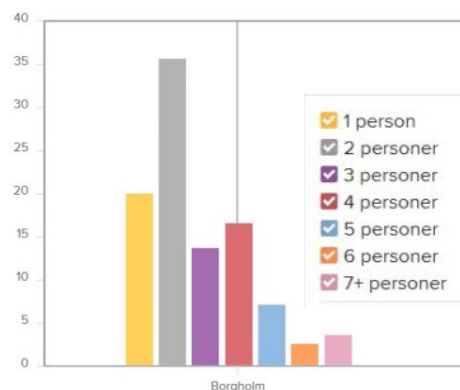
Figur 6 Befolkningsstruktur i Borgholms kommun

	2016	
	Antal	Procent
0885 Borgholm		
0-4 år	406	3,71
5-9 år	487	4,46
10-14 år	500	4,57
15-19 år	573	5,24
20-24 år	466	4,26
25-29 år	495	4,53
30-34 år	449	4,11
35-39 år	460	4,21
40-44 år	527	4,82
45-49 år	585	5,35
50-54 år	699	6,40
55-59 år	800	7,32
60-64 år	857	7,84
+65	3 626	33,17
Total befolkning	10 930	100,00

Figur 5 Befolkningen fördelad på åldersgrupper

3.2.3 Hushåll

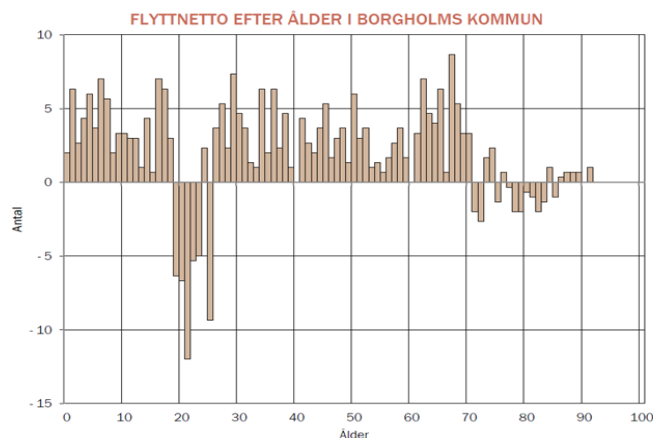
SCB har statistik över hur många hushåll det finns och hur de är sammansatta. Med hushåll menas en enhet av människor som delar bostad. I Borgholms kommun finns drygt 5 348 hushåll enligt SCB:s statistik 2017-07-17. Den vanligaste hushållsstorleken i Borgholms kommun är 1-2 personer.



Figur 7 Hushållens sammansättning

3.2.4 Flyttmönster

Kommunen har haft ett positivt flyttnetto de senaste åren, dvs. fler har flyttat till Borgholms kommun än vad som har flyttat ut. Flyttnettot förklaras delvis av att många väljer att bosätta sig permanent i sin tidigare fritidsbostad, både "nya" och hemvändare. Dessa är fler än de som väljer att lämna ön. De som lämnar kommunen är dock i snitt yngre än de som flyttar hit. Även nyanlända bidrar till det positiva flyttnettot. Av de som bosatte sig under 2016 valde endast 7 personer att flytta vidare till annan kommun. Orsaken till flytten var övervägande svårigheter att hitta fast bostad, då många hyreskontrakt är säsongsbundna.



Figur 8 Flyttnetto efter ålder

3.2.5 Pendling

Genom pendling knyts bostadsmarknad ihop med arbetsmarknad. Ju bättre förutsättningar för att pendla desto större bostads- och arbetsmarknadsregion. Borgholms kommun har genom sin geografi begränsade möjligheter till pendling. Förbindelse med övriga länet finns bara genom Mörbylånga kommun och Ölandsbron och därifrån till Kalmar. Från östra sidan är tillgången till kommunikationer väldigt begränsade och minskar betydligt under skolans lovdagar. Pendlingsströmmarna är trots detta omfattande såväl vad gäller pendling in till som ut från kommunen. För bostadsmarknaden har pendlingen stor betydelse, eftersom vissa delar av kommunen (de närmast bron) är mest intressanta för pendling. Men även norr om Köpingsvik har pendlingsbehovet ökat.

3.3 Kommunens verktyg

Kommunen har inte full rådhighet över bostadsbeståndets utveckling. I många fall är nybyggnation av bostäder beroende av privata initiativ, antingen från enskilda privatpersoner eller från större byggföretag. Kommunens helägda bolag Borgholm Energi AB (BEAB) har genom

ägardirektiven möjlighet att agera på bostadsmarknaden. Vissa verktyg har dock kommunen till sitt förfogande i arbetet att påverka bostadsmarknadens utveckling.

3.3.1 Översiktsplan och detaljplan

Genom det svenska planmonopolet är det bara kommunen som kan ta fram översikts- och detaljplaner. Översiktsplanen beskriver bl.a. kommunens syn på den framtida markanvändningen, dvs. kommunen kan i översiktsplanen peka ut vilka områden man vill ska bebyggas med bostäder på kort och på lång sikt.

Som tidigare redovisats är möjligheten till arbetspendling en viktig fråga för regionen och Borgholms kommun. Möjligheten att använda kollektivtrafik som ett alternativ till egen bil ökar attraktiviteten för kommunens orter. Därför inriktas mycket av satsningarna för ökat bostadsbyggande i kollektivtrafik nära lägen, i de stråk som Regionförbundet också tar upp.

Dessa strategier kan kommunen använda sig av i översiktsplanering likväl som i efterföljande detaljplaner.

Detaljplaner tas ofta fram genom privata initiativ då enskilda eller byggföretag begär planbesked av kommunen. I samband med en sådan begäran avgör kommunen själv om man avser påbörja en detaljplan för den specifika platsen eller inte. Genom detaljplaner kan kommunen reglera bl.a. exploateringsgrad, placering och utformning av bostadsbebyggelse.

Under de senaste åren har kommunen arbetat med fördjupningar av översiktsplanen för Byxelkrok, Djupvik samt för Borgholm och Köpingsvik. Syftet med detta arbete är att ge en långsiktig riktning för utbyggnaden i dessa områden där det råder ett stort bebyggelsetryck. Sedan tidigare finns fördjupningar för Löttorp och Rälla.

I kommunen har under de senaste åren detaljplaner antagits för bostäder i framför allt i Ekerum och Kolstad. Dessa detaljplaner rymmer sammantaget ett hundratal bostäder.

Detaljplanarbete för bostadsändamål pågår ibland annat Stora Rör, Rälla och Borgholm. Dessa pågående planer rymmer byggrätter för ca 200 nya bostäder, varav ett 40-tal planeras vara hyresrätter.

3.3.2 Markanvisning och exploateringsavtal

Borgholms kommuns markanvisningspolicy 2013-08-19 § 115

Vid reservation och försäljning av mark är målet att ständigt utveckla Borgholm ur ett uthålligt stadsbyggnadsperspektiv. I det arbetet ska kommunen stimulera till och ta tillvara de goda idéer och möjligheter att utveckla Borgholm på ett positivt sätt som utomstående aktörer för fram. Största möjliga samhällsnytta är målet för varje projekt. Enkla och okomplicerade samverkansformer ska eftersträvas.

Markpolitik

Sedan den första januari 2015 finns det en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Lagen tydliggör att kommuner som genomför markanvisningar också måste ha antagna riktlinjer för det. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunägd mark för bebyggande.

Genom att äga mark har kommunerna möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. I markansvisningsavtal kan kommunen styra inriktningen på byggandet, exempelvis upplåtelse-former, storleken på bostäderna och att en viss andel avsätts till bostadssociala ändamål. Äger kommunen inte marken finns fortfarande ett stort förhandlingsutrymme när exploaterings-avtal skrivs mellan markägare och byggherre, vilket kan användas för att få till stånd en blandad bebyggelse.⁹

3.3.3 Kommunens markinnehav

Genom en aktiv markpolitik kan kommunen få rådighet över fastigheter och områden som i framtiden kan bli aktuella för bostadsbebyggelse. Borgholms kommun har ett markinnehav som möjliggör en utveckling främst i kommunens tätorter.

3.3.4 Marknadsföring

Kommunen ska bedriva ett aktivt arbete med att marknadsföra olika platser och områden i syfte att attrahera externa byggföretag till kommunen.

3.3.5 Samverkan

Genom ett nära samarbete inom organisationen kan behov tidigt identifieras. Medborgardialog ger ytterligare underlag till synpunkter och bedömning av insatser.

3.4 Dagens bostadsmarknad

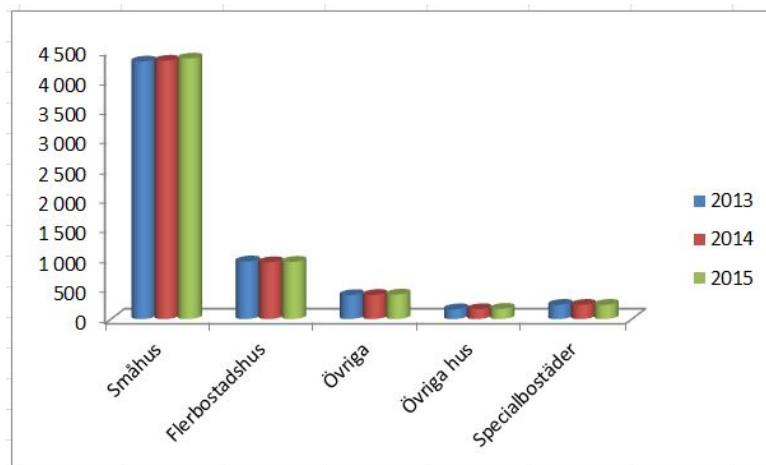
3.4.1 Nuvarande bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Borgholm består till en mycket stor del av småhus. Även för nyproduktionen är andelen småhus betydligt större än andelen flerfamiljshus. Hur många bostäder som har byggts i kommunen har varierat från år till år. Bostadsbyggandet har totalt sett varit mycket lågt i kommunen de senaste 20 åren, om man undantar fritidsbostäderna som ständigt nyproduceras. Framför allt har nyproduktionen av flerfamiljshus med hyresrätter varit obefintlig under de senaste 25 åren.

Gränserna mellan fritidsbostäder och permanentbostäder är flytande, och det är därför svårt att begränsa diskussionen till permanentbostäder.

⁹ LST 2017

Av det totala antalet permanentbostäder utgör småhusen omkring två tredjedelar. Generellt finns det mycket få stora lägenheter. Den höga andelen småhus avspeglar sig i hur bostäderna fördelas på upplåtelseformer. De allra flesta av dessa är äganderätter. Av lägenheterna i flerbostadshus dominerar bostadsrätterna. Endast en liten andel är hyresrätter.



Figur 9 Bostadsbestånd Borgholms kommun

Särskilda bostäder

Utöver det ordinarie bostadsbeståndet finns ett antal bostäder i Socialförvaltningens regi som är anpassade efter särskilda behov.

3.5 Socioekonomiska aspekter

I samtalet om bostadsförsörjning används benämningen särskilda grupper. Dessa grupper avser vanligtvis ungdomar, studenter, nyanlända, hemlösa, äldre, människor med funktionsnedsättning och människor i behov av skyddat boende. Gemensamt för grupperna är att de består av en förhållandevis stor andel individer som har det svårt på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att ensamstående föräldrar med låga inkomster tenderar att bli allt mer utsatta.

Regionala analyser visar att Borgholms kommun har i förhållande till länet en större andel barn som lever i ekonomiskt utsatta hushåll, kommunen har också en för länet avvikande skillnad mellan höga och låga inkomster.

För många är hyresrätten den enda möjligheten att ordna en egen bostad. I vissa fall kan även den egna hyresrätten vara svår att ordna ekonomiskt och att köpa sin bostad är nästan ouppnåeligt.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen tillsammans med behandlar det allmänna intresset av bostäder. Kommunens socialtjänst ansvarar genom sitt uppdrag om den individuella omsorgen.

Socialtjänsten har också ett ansvar att bidra till samhällsplaneringen så att även utsatta individers behov kan tillgodoses.

Borgholms kommun har tagit emot ett stort antal nyanlända. Det finns också unga individer med permanent uppehållstillstånd som är i behov av bostäder.

4 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Nedanstående riktlinjer har varit föremål för en politisk diskussion och anger vilka övergripande principer som ska vara styrande för kommunens arbete med att se till att nuvarande och framtida invånare ges möjlighet till ett bra boende. De utgår i huvudsak från befintliga riktlinjer och kommunens översiktsplan, och som varit föremål för diskussion under innevarande politiska mandatperiod.

****Kommunen ska säkerställa att alla delar av kommunen ges möjligheter att växa och utvecklas med nya bostäder och offentlig service***

Genom översiktsplaner och detaljplaner skapas förutsättningar för nya bostäder och utvecklad service. Planmonopolet innebär att det bara är kommunen som kan ta fram dessa planer. Genom ett långsiktigt planeringsperspektiv där man avsätter mark för dessa ändamål skapas en god planberedskap. Kommunens huvudsakliga näringar jordbruk och turism gör att det är lika viktigt att utveckla tätorter och landsbygd.

****Kommunen ska verka för ett varierat utbud av bostäder i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål***

En särskild utmaning för Borgholm är relationen fritidsbostäder – helårsbostäder. Utvecklingen av fritidsboendet gör att skillnaden i standard etc. mellan dessa boendeformer minskar. Det finns varken möjlighet eller intresse av att förhindra en överföring av tidigare fritidsbebyggelse till permanentbostäder. Även motsatsen – att helårsbostäder blir fritidsbostäder – sker regelmässigt. En blandad bebyggelse med både fritids- och helårsboende är därför önskvärd i hela kommunen.

****Kommunen ska verka för att befintligt bostadsbestånd nyttjas på ett optimalt sätt samt att befintliga bostäder och boendemiljöer håller en hög standard och upplevs som attraktiva***

Nybyggda bostäder utgör endast en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet. Samtidigt som kommunen på olika sätt arbetar för en nybyggnation av bostäder måste också det befintliga beståndet och dess närmiljöer tas om hand samt åtgärder för att stärka olika områdets attraktivitet vidtas.

****Kommunen ska verka för att tillgängliggöra bostäder som är attraktiva ur ett regionalt perspektiv***

Varje kommun har sin egen karaktär och sina kvaliteter. I Borgholms kommun är det viktigt att bibehålla och utveckla attraktiviteten för såväl fritidsboende som åretruntboende.

****Kommunen ska verka för att nya bostadsområden etableras på platser som har goda förutsättningar att bidra till en hållbar utveckling***

Därför ska möjligheterna att arbetspendla inom länet och till grannlänerna från nya bostadsområden vara en utgångspunkt vid planeringen vidare ska de sociala aspekterna av hållbarutveckling ges särskilt utrymme.

5 Bostadsbrist i Borgholms kommun?

Bostäder för alla?

Borgholms kommuns bostadsutbud består huvudsakligen av ägda bostäder i form av villor eller bostadsrätter. Andelen hyresrätter är låg. Samtidigt är många grupper mer eller mindre beroende av hyresmarknaden. Det handlar t.ex. om unga som vill ha en första bostad för att flytta hemifrån, nyanlända personer/familjer, ekonomiskt svaga barnfamiljer, familjer där familjesituationen plötsligt ändras och socialt utsatta individer eller familjer. Ett särskilt behov finns också för ensamkommande unga som nu börjar bli vuxna och behöver eget boende. Flera av dessa grupper människor är prioriterade för att uppnå kommunens och regionens mål om en positiv befolkningsutveckling. Bostäder för alla förutsätter flera hyresrätter.

Rätt bostäder på rätt plats

Tillgången till bostäder är en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen, tillväxt och välfärd för medborgarna. Att ha ett arbete är samtidigt en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Utan ett fast arbete är det svårt att få låna pengar till att köpa en bostad men också för att godkännas på hyresmarknaden.

Även om våra flyttmönster i hög grad är lokala märks det tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional. Korta flyttar, de som sker inom kommunerna, är ofta bostadskarriärer, medan längre flyttar är mer arbetsorienterade. Flytten inom den egna kommunen kan därför sägas handla om att förbättra sin livssituation genom nytt boende

Analysresultat

Det finns ingen definition på begreppet bostadsbrist och heller inget enhetligt mått som kan mäta om det råder bostadsbrist eller inte. En vanligt förekommande och enkel definition är att relatera befolkningens storlek till tillgången på bostäder och därmed få fram boendetätheten. Såväl detta mått som andra är svåra att använda i Borgholm pga. den diffusa avgränsningen mot fritidsbostäder. Problemet blir snarare av ekonomisk art. Den potentiella hyresvärden tjänar mera på att hyra ut bostaden t.ex. veckovis under sommaren till turister än att hyra ut den årsvis.

Om man istället vänder på diskussionen och utgår från de faktiska problem kommunen har med att rekrytera personal och att hitta boenden till nyanlända som vill stanna i kommunen blir bristen på hyresrätter som inte är attraktiva för fritidsboende tydlig. Samma bild ger kommunens företagare. Det största problemet vid rekrytering av personal är bristen på bostäder, särskilt under sommarhalvåret.

I Borgholms kommun finns områden där prisutvecklingen på bostäder pekar starkt uppåt och där fritidshusköpare bidrar till den kraftiga prisutvecklingen. Samtidigt finns det på andra håll i kommunen områden med en inte lika stark prisutveckling.

Medelfastigheten på norra Öland, som för 5 år sedan hade ett pris på 1,4 miljoner kronor, är idag 600 000 kronor dyrare. Det är en värdeökning på 120 000 kronor om året eller en ökning på cirka 40 % över fem år.

För områden där det är attraktivt att äga fritidshus blir antalet potentiella köpare avsevärt större än för andra lägen där konkurrensen är svagare. Kommunen är positiv till sin turism och det stora antalet fritidshusägare som väljer att vistas i kommunen. Samtidigt är man medveten om den ojämna konkurrensen mellan å ena sidan köpstarka individer och å andra sidan köpsvaga individer som söker sitt första boende.

5.1 Framtida efterfrågan och behov

Bedömningen av vilka bostäder som kommer att efterfrågas i framtiden grundas på befolkningsprognosen. Det ska dock nämnas att exakt vilka bostäder olika familjer och människor efterfrågar och behöver, är individuellt. Ibland kan även befolknings- och åldersgrupper som normalt skiljer sig åt ändå komma att efterfråga samma typ av boende.

På olika håll i kommunen finns ett antal outnyttjade byggrätter, dvs. områden planlagda för bostäder men där ingen byggnation har skett. Att ingen byggnation skett kan ha flera anledningar. I en del fall har områden planlagts på lång sikt och ingen byggare har visat intresse. I andra fall har byggnation inte kommit igång av olika anledningar. I kommunen finns idag omkring 28 lediga tomter till försäljning (hemnet.se, 170726). Därutöver finns outnyttjade detaljplaner för ca 50 enbostadshus och ca 25 lägenheter. Inom idag gällande detaljplaner och tomter som finns till försäljning finns alltså outnyttjade byggrätter för ett hundratal nya bostäder.

I dagsläget pågår arbete med 7 nya eller reviderade detaljplaner för bostadsändamål, och det finns planuppdrag för ytterligare ca 10 detaljplaner för bostadsändamål.

Tillsammans med befintliga byggrätter bedöms gällande och pågående detaljplaner möjliggöra för omkring 365 bostäder varav cirka 100 lägenheter.

Område	Antal	Typ	Status
Halltorp	50		Detaljplan klar
Bosams	20	lägenheter	Dp klar
Stora Rör	100		Dp påbörjad
Rälla	50		Dp påbörjad
Oden	40	lägenheter	Dp påbörjad
Solberga 3:1	25		Dp påbörjad
Löttorp 3:4	10		Dp påbörjad
Borgholm 11:1	25	hyreslägenheter	Dp påbörjad
Höken 8	15	hyreslägenheter	Dp påbörjad

Figur 10 Planarbete i Borgholms kommun

Lägenheter

Avsaknad av kommunalt bostadsbolag gör att kommunal lägenhetskö saknas. Borgholms kommun arbetar genom socialtjänsten aktivt med att finna bostäder till utsatta. De flesta lägenheter som produceras utgör bostadsrätter, och kommunen har begränsade möjligheter att styra mot hyresrätter. Bristen på hyresrätter är dock stor, i alla storlekar. Den påverkar bl.a. möjligheterna för kommunen att rekrytera personal, t.ex. säsongsanställd personal. Det påverkar också möjligheten för nyanlända att stanna i kommunen.

Boenden inom kommunens verksamheter

Inom kommunens ansvarsområden ryms även frågan om att genom sin verksamhet ordna bostad. Bostadsförsörjningsansvaret så som lagen menar innebär inte att ordna bostad till den enskilda individen. Där emot lyfts frågan i bostadsförsörjningsprogrammet eftersom behovet uppstår i de egna kommunala verksamheterna, vilka i sin tur riktar sig till individen.

Kommunens har genom socialtjänsten flera olika typer av boenden med olika inriktning, gruppboendestäder, trygghetsboenden och boenden för grupper som är särskilt utsatta samt särskilda boenden.

Särskilda boenden

När den enskilde inte längre klarar att bo kvar i den egna bostaden kan han/hon ansöka om särskilt boende. Kommunens särskilda boende finns i Löttorp, Köpingsvik och Borgholm, på det särskilda boendet finns personal dygnet runt.

Efterfrågan på särskilda boenden har under en period varit stor. Socialtjänsten använder sig av placeringar på så kallade korttidsboenden för att lösa sitt åtagande om att plats ska erbjudas inom tre månader från det att beslutet om att bevilja insats fattats.

Analysen och prognosen av bostadsbehovet inom verksamheterna behöver fortsatt utredas. Dagens bedömning visar på balans men det långsiktiga strategiska arbetet behöver lyftas och förstärkas.

6 Slutsatser och rekommendationer för genomförande

Bostadsförsörjning på nationell nivå likväl som kommunal nivå är en komplex fråga med många infallsvinklar. Varje kommun står med samma kommunala ansvar för bostadsförsörjningen men med sina specifika förutsättningar. Analysen av Borgholms kommuns bostadsmarknad, trender och nuläge har resulterat i fem slutsatser som ligger till grund för hur kommunen avser att hantera bostadsförsörjningen i den egna kommunen.

Slutsatser

- 1. Det råder generell bostadsbrist i kommunen***
- 2. Det har byggts för få hyresrätter.***
- 3. Den höga andelen fritidsbostäder skapar en obalans på hyresmarknaden.***
- 4. Det behöver planläggas för fler bostäder.***
- 5. Det behövs framför allt fler lägenheter i flerbostadshus.***

6.1 Rekommendationer för att genomföra programmet

1. **Kommunstyrelsen har fattat beslut om att en ny Översiktsplan ska tas fram för kommunen. Arbetet med den nya översiktsplanen ses som en viktig del i genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet.**

Arbetet med ny översiktsplan prioriteras, genom arbetet med översiktsplanen kan en bred förankring nås vilket skulle gynna kommunens strategiska arbete och där med också bostadsförsörjningen.

2. **Arbeta brett för att motverka den generella bostadsbristen i kommunen.** Bl.a. för att underlätta för nyanlända och socialt utsatta med väldigt olika behov av bostadslösningar bör bostadsbyggande rent generellt stimuleras.

Att marknadsföra kommunen som ett bra alternativ att leva, bo och verka i kan få fler att vilja satsa på byggnation i Borgholms kommun. Kommunen ska också bedriva en aktiv markpolitik och skapa förutsättningar för framtida bostadsbyggande

3. **Det har byggts för få hyresrätter** de senaste 25 åren vilket fått till följd att efterfrågan idag inte motsvarar tillgången. Hyresrätten är idag mångas enda möjlighet till en egen bostad vilket gör att tillgången på hyresrätter är en viktig fråga för kommunen.

Kommunen ska använda befintliga redskap för att stimulera byggande av hyresrätter i hela kommunen. På kommunal mark ska markanvisning användas för att åstadkomma hyresrätter.

4. **Den höga andelen fritidsbostäder skapar en obalans på hyresmarknaden.** Det är viktigt att kommunen tillsammans med berörda företagare hittar lösningar för boende för säsongsanställda. Betalningsviljan för hyresbostäder är störst hos turisterna samma period som behovet av bostäder för säsongspersonal är som störst.

Kommunen ska verka för att problemet är uppe för diskussion i flera olika forum så att en bred förståelse på sikt kan bidra till att lösa problemet.

5. **Det behöver planläggas för fler bostäder.** Arbetet med detaljplaner för bostadsändamål ska även fortsättningsvis prioriteras högt i hela kommunen. Planer med stor samhällsnytta ska betraktas som angelägna.

Kommunen ska fortsatt ta fram detaljplaner för bostadsändamål. Arbetet med översiktsplan ska ge en långsiktighet till planerna. En utökad samverkan mellan olika kommunala organ och en ökning av socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen ska ge ett förbättrat underlag.

6.2 Kontinuerligt arbete med bostadsförsörjning

6.2.1 Uppföljning

Genom ett åtgärdsprogram ska uppföljning ske kontinuerligt i Kommunfullmäktige. Åtgärdsprogrammet ska bestå av en ansvarsfördelning för att genomföra de rekommendationer som angivits under 6.1. Relevanta mål och indikatorer bör ingå i åtgärdsprogrammet likväl som kopplingen till översiktsplanen och dess aktualitet, länets regionala utvecklingsstrategi samt Mörbylånga kommuns Översiktsplan.

6.3 Revidering av riktlinjer

Förändringar på bostadsmarknaden och befolkningsutvecklingen ska ligga till grund för en revidering av bostadsförsörjningsprogrammet samt eventuella relevanta förändringar i den nya regionala utvecklingsstrategin och kommunens egna översiktliga planering.

7 Projektorganisation

Beställare:

Kommunstyrelsen

Styrgrupp:

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsgrupp:

Ida Dessin, mark- och exploateringsstrateg
Kristian Petersson Sjövall, mark- och exploateringsstrateg
Linda Hedlund, samhällsbyggnadschef
Magnus Juhlin, planarkitekt
Marie-Louise Johansson, kommunsekreterare
Magdalena Widell, förvaltningssekreterare
Martina Ullfors, administratör

Referenskontakter:

Övriga förvaltningar inom Borgholms kommun

8 Litteraturförteckning

- Borgholms kommun. (den 28 01 2008). Fördjupning av översiktsplanen - Sätt Löttorp på kartan. *Antagen*.
- Borgholms kommun. (den 09 01 2012). Fördjupning av översiktsplanen - Rälla, Stora Rör och Ekerum - 2011. *Antagen*. Borgholm.
- Borgholms kommun. (den 13 06 2017). Fördjupning av översiktsplanen - Borgholm/ Köpingsvik. *Utställningshandling*.
- Borgholms kommun. (den 16 01 2017). Fördjupning av översiktsplanen - Byxelkrok. *Antagen*.
- Borgholms kommun. (den 13 06 2017). Fördjupning av översiktsplanen - Djupvik. *Utställningshandling*.
- Landstinget i Kalmar län. (den 26 09 2012). Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län 2013-2021. *Reviderat 20130925*.
- Länsstyrelsen i Kalmar. (2017). *Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017*. Kalmar: Länsstyrelsen Kalmar län.
- Regionförbundet i Kalmar län. (den 05 06 2014). Regional transportplan för Kalmar län 2014 – 2025.
- Regionförbundet i Kalmar län. (2017). Regional transportplan för Kalmar län 2018-2029. *SAMRÅDSHANDLING*.
- Regionförbundet Kalmar län. (2012). *RUS - REgional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012-2020*. Kalmar: Regionförbundet.
- Regionförbundet Kalmar län. (2016). *RUS - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012-2020, Uppföljning av mål och indikatorer 2016*. Regionförbundet.

9 Förteckning över bilder, tabeller och diagram, figurer

<i>Figur 1 Illustration människor i grupp.....</i>	<i>6</i>
<i>Figur 2 Illustration processen att ta fram riktlinjer</i>	<i>7</i>
<i>Figur 3 utdrag ur uppföljning av RUS, Regionförbundet Kalmar län.....</i>	<i>8</i>
<i>Figur 4 Folkmängd och förändring Borgholms kommun 1980-2026.....</i>	<i>13</i>
<i>Figur 5 Befolkningen fördelad på åldersgrupper.....</i>	<i>13</i>
<i>Figur 6 Befolkningsstruktur i Borgholms kommun</i>	<i>13</i>
<i>Figur 7 Hushållens sammansättning</i>	<i>14</i>
<i>Figur 8 Flyttnetto efter ålder.....</i>	<i>14</i>
<i>Figur 9 Bostadsbestånd Borgholms kommun</i>	<i>17</i>
<i>Figur 10 Planarbete i Borgholms kommun</i>	<i>20</i>

10 Bilagor

Bilaga 1 Remissvarssammanställning



Borgholms
kommun

**BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM
BORGHOLMS KOMMUN
ANTAGEN I
KOMMUNFULLMÄKTIGE
2017-09-18 § 138**