

Borgholms kommun

Strategi för bostadsförsörjning 2022-2024

med tillhörande bilaga

KS 2019/203

Antagen av kommunfullmäktige 2022-02-14 §18



DEFINITIONER OCH BEGREPP

BOSTAD

Hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. En personshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

PERMANENTBOSTAD

En bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

FRITIDSBOSTAD

En tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

SÄRSKILT BOENDE

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE (SÄBO)

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

KORTTIDSPLATS

Bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt

BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE

Boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS eller SoL

Serviceboende

Serviceboende är till för personer som behöver stöd från personal med det som de inte klarar själv. En servicebostad består av flera lägenheter med gemensamma utrymmen i närheten.

Gruppbostad

Bostad med särskild service som är avsedd för ett begränsat antal personer som har omfattande tillsyn och omvårdnadsbehov.

Trygghetsboende

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.

STÖDBOENDE

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling.

KORTTIDSVISTELSE

LSS-insats i form av vistelse utanför det egna hemmet för miljöombyte och rekreation för person med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga.

HVB

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård eller behandling.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DEFINITIONER OCH BEGREPP	2
INLEDNING	4
NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL OCH STRATEGIER	5
MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN.....	6
KOMMUNENS UTMANINGAR	7
ANALYS AV BOSTADSBEHOVEN	9
KOMMUNALA VERKTYG	10
HANDLINGSPLAN	11
FRAMTAGANDE OCH UPPFÖLJNING.....	16
 BILAGA TILL STRATEGI FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	 18

INLEDNING

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. Attraktiva bostäder och boendemiljöer är en viktig del i att få människor att bo kvar i kommunen och att få fler att vilja flytta hit. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en nyckelfaktor för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är därför en viktig del av kommunens strategiska planering.

Varför en strategi med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning?

Det är kommunens ansvar att planera för bostadsförsörjningen och att främja genomförandet av de åtgärder som behövs för att klara bostadsförsörjningen. Detta ansvar är reglerat i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Staten å sin sida ansvarar för att det finns ändamålsenliga lagar och regler samt förutsättningar att finansiera bostadsbyggande och ombyggnad.

Syftet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunernas generella ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte någon ovillkorlig rätt till bostad för alla men för vissa grupper finns en lagstadgad rätt till bostad enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Kommunerna har också ansvar för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

Strategin för bostadsförsörjning innehåller nationella, regionala och kommunala mål för bostadsförsörjningen samt ett handlingsprogram som redogör för hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen.

Underlaget till strategin i form av en analys den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna presenteras i tillhörande bilaga.



Syftet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL OCH STRATEGIER

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

Den **regionala utvecklingsstrategin** lyfter fram fyra prioriterade utvecklingsområden: delaktighet, god miljö för barn och unga, hållbar samhällsplanering och stärkt konkurrenskraft.

Delaktighet innebär att alla människor ska ges förutsättningar till god hälsa, trygghet, inflytande och möjlighet att påverka sin livssituation, inte minst vad gäller barn och unga. Genom att kunna erbjuda bostäder som är anpassade efter ungas behov och ekonomiska förutsättningar ökar vi möjligheterna att unga ska vilja bo i länet, flytta hit eller återvända efter några år på annan ort.

Attraktiva livsmiljöer och god tillgänglighet i vardagen är viktiga faktorer för en framgångsrik region. Detta kan skapas genom att planera för bostäder, verksamheter och service i lägen med goda förutsättningar för kollektivt resande och med närhet till natur, kultur och friluftsliv.

Länets gemensamma **integrationsstrategi** där Borgholms kommun är en av samverkansparterna lyfter även den vikten av bostäder. Det övergripande målet för strategin är att utrikes födda ska ha lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter i samhället som inrikes födda. Ett av fokusområdena är bostad och bosättning och belyser vikten av att främja möjligheten till ett långsiktigt och hållbart boende, en balanserad mångfald i bostadsområden och förebyggande av utanförskap och boendesegregation. Individens möjligheter till en egen bostad är en grundläggande faktor för en hållbar integration.

Kollektivtrafik är en annan viktig faktor som påverkar bostadsmarknaden. Bra kollektivtrafik vidgar arbetsmarknader och gör det möjligt att leva och bo på fler platser. Ambitionerna för utvecklingen av länets kollektivtrafik finns formulerade i Region Kalmar läns **trafikförsörjningsprogram 2021-2029**. Busstråket mellan Kalmar och Borgholm är ett av länets starkaste och av stor betydelse för Borgholms kommuns attraktivitet som boendekommun samt möjligheten att skapa ett hållbart resande.

Det övergripande nationella målet att ha en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad kräver regionala och lokala anpassningar till de för platsen rådande förhållandena. Olika delar av Sverige har vitt skilda förutsättningar och detta gäller även för bostadsmarknaden. Borgholms kommun utgör precis som alla kommuner en lokal bostadsmarknad i ett regionalt sammanhang. Som en av landets främsta besöksdestinationer, med en stor andel delårsboenden, är vi samtidigt påtagligt en integrerad del i den nationella bostadsmarknaden. I detta finns utmaningar men framförallt ger det oss flera fördelar. Delårsboende skapar underlag för upprätthållande av service och ger en bra möjlighet att attrahera fler invånare till kommunen, något som även stärker hela regionen.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Målen har formulerats med hänsyn till nationella och regionala perspektiv så väl som lokala förutsättningar och bildar utgångspunkt för det mer detaljerade handlingsprogrammet.

GOD LIVSMILJÖ OCH BOENDE FÖR ALLA

En del kan ha svårigheter att få tag i en lämplig och samtidigt ekonomiskt överkomlig bostad, till exempel äldre personer, personer med funktionsnedsättning, unga vuxna eller nyanlända. Genom god planering och samverkan skapar vi förutsättningar för alla att hitta en bostad i Borgholms kommun.

FRÄMJA NYPRODUKTION SOM KOMPLETTERAR BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Nyproduktion av bostäder skapar flyttkedjor vilket frigör bostäder på annat håll. I Borgholms kommun ska det finnas förutsättningar att flytta till en mer passande bostad när så önskas. Därför är det viktigt att nyproducerade bostäder kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

SKAPA BOSTADSUTVECKLING PÅ LANDSBYGDEN

Hälften av invånarna i Borgholms kommun bor på landsbygden. För att det ska vara möjligt att bo på landsbygden under livcykelns alla faser är det viktigt att det finns ett blandat bostadsbestånd med olika upplåtelseformer även på landsbygden och i de mindre tätorterna.

STÄRKA BORGHOLMS ATTRAKTIVITET SOM BOENDEKOMMUN

Borgholms kommun erbjuder idag trygga och attraktiva boendemiljöer med närhet till kultur, natur- och friluftsliv. Detta ska vi fortsätta att utveckla. Kommunen ska även fortsätta arbeta för att kommuninvånarna har god tillgång till arbetstillfällen, samhällsservice, infrastruktur och bra kommunikationer.



KOMMUNENS UTMANINGAR

Borgholms kommun erbjuder många möjligheter. Inte minst finns här möjligheten att bo på landsbygden, i mindre tätorter eller i småstaden Borgholm. Alltid med närhet till havet, unika natur- och kulturmiljöer, ett stort serviceutbud i centralorten och närhet till residensstaden Kalmar. De många attraktiva lägena för bostäder och verksamheter medför en hög investeringsvilja och en god marknad för framförallt fritidsbostäder. Något som återspeglar sig i den höga inflyttningen av personer över 55 år. Den kanske största utmaningen ligger i att locka yngre människor att stanna i eller flytta till kommunen. Distansarbete är en möjlighet att locka barnfamiljer till kommunen. Goda förbindelser till Kalmar är även det mycket viktigt för utbudet av arbetstillfällen.

Nedan redogör vi för de utmaningar som kommunen ser har största påverkan på bostadsförsörjning de kommande åren.

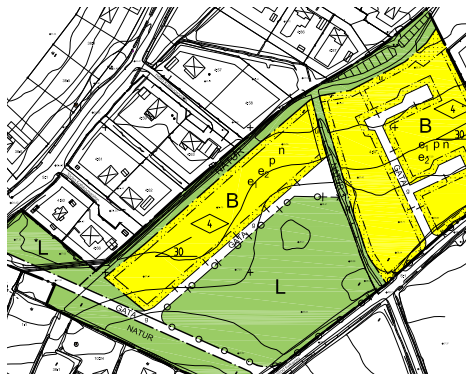
Åldrande befolkning

För precis som för många andra mindre kommuner är den demografiska strukturen, som präglas av en åldrande befolkning, den kanske enskilt största utmaningen för Borgholms kommun. Det betyder att allt färre framöver kommer att behöva försörja allt fler. För att möjliggöra kvarboende och främja en god hälsa hos dessa grupper, som har behov av stöd och service, behöver bostaden vara anpassad för äldre individers behov. Samtidigt behöver även fler platser på särskilt boende förberedas.



Låg befolkningstillväxt

Borgholms kommun har endast haft små förändringar i befolkningsmängd de senaste 50 åren. Större ökningar har egentligen endast skett i samband med ökad invandring under 1990-talet och under 2010-talet. Prognoserna pekar mot att det framöver kommer vara fler som flyttar till kommunen än från. Trots detta visar prognosen att folkmängden i kommunen under perioden 2019 - 2029 kommer minska med ca 600 invånare, detta till följd av ett stort negativt födelsenetto.



Hinder vid detaljplanering

Det finns behov av fler detaljplanerade fastigheter för bostäder. Nyproduktion och ombyggnation främjas av att det finns attraktiva tomter att bygga på. De rika natur- och kulturvärdena, som samtidigt är Ölands kanske främsta styrka, leder i många fall till komplexa detaljplaneprocesser som riskerar att dra ut på tiden. Det är svåra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, som ska göras vilket leder till att det ofta blir svårt att få fram byggbar mark.

Även äldre detaljplaner utgör ibland hinder för utveckling av bostadsbeståndet. Kommunen har under de senaste åren sett ett ökat behov av att ändra detaljplaner för tidigare fritidshusområden för att möjliggöra permanent boendestandard. Många som köper sommarbostad övergår till att använda denna till delårs- och helårsboende. Ändringar av detaljplaner kan vara svårt att prioritera då det ekonomiska utfallet många gånger är osäkert. Ändring av äldre planer ska även vägas mot arbetet med nya detaljplaner.

Teknisk försörjning av vatten och avlopp

Vattenförsörjningen är avgörande för hela samhällsutvecklingen och så även för möjligheten att bygga nya bostäder. Borgholms kommuns speciella geologiska och miljömässiga förutsättningar, kombinerat med viss grundvattenproblematik och en kraftigt ökad belastning sommartid gör vattenförsörjningen till en särskilt viktig fråga. Det finns ett stort behov av allmän dricks- och spillvattenförsörjning i ytterligare områden i kommunen och det är viktigt med en fortsatt utbyggnad av det allmänna va-nätet.



Begränsat kommunalt markinnehav

Det kommunala markinnehavet är begränsat och det finns behov av att köpa mer mark för bostadsutvecklingen. Det är viktigt att förvalta den mark kommunen redan äger på ett strategiskt och långsiktigt sätt och på så vis skapa resurser för nya markinköp. Markägandet bör nyttjas för att bidra till ökad attraktivitet och bostadsbyggande i blandade upplåtelseformer.

Brist på hyresrätter

Bostadsbyggandet har, undantaget fritidshus, varit mycket lågt i kommunen de senaste 25 åren. Nyproduktionen av flerfamiljshus med hyresrätter har under samma tid varit obefintlig. Glädjande nog har det under de senaste två åren återigen byggts hyresrätter i kommunen men behoven överstiger fortsatt utbudet.



Den kanske största utmaningen ligger i att locka yngre människor att stanna i eller flytta till kommunen.

ANALYS AV BOSTADSBEHOVEN



Behov av attraktiva bostäder för barnfamiljer.



Behov av bostäder inom rimligt pendlingsavstånd till Kalmar.



Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för alla som behöver byta bostad.



Behov av hyresrätter och bostadsrätter för äldre som vill byta boende



På sikt behövs fler platser på trygghetsboende och särskilt boende för äldre



Det behövs ett tillskott av hyreslägenheter



För att kunna ta emot nyanlända behöver kommunen ha en beredskap att erbjuda bostäder.



Fritidshusen är viktiga för befolkningsökning och för flexibiliteten på bostadsmarknaden.



KOMMUNALA VERKTYG

Översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens samlade dokument för strategiska frågor om utveckling och markanvändning. Översiktsplanen ska ge vägledning om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunen ska redovisa i översiktsplanen hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. De bostadsstrategiska frågor som behandlas i bostadsförsörjningsprogrammet knyts i översiktsplanen samman med en lämplig bebyggelseutveckling. Genom översiktsplanen stärks kopplingen mellan det strategiska arbetet med bostadsfrågor och den fysiska verkligheten. Översiktsplanen är ett viktigt stöd när detaljplaner för nya bostäder tas fram.

Detaljplanering

Första steget i processen för att bygga nya bostäder är ofta att ta fram en ny detaljplan. Det kan handla om detaljplaner för byggnation av helt nya områden såväl som mindre justeringar i äldre planer. Ett effektivt planarbete är alltså en viktig nyckel för att lyckas genomföra de bostadsprojekt som blir aktuella på rimlig tid. Kommunen har makten att besluta om vilka detaljplaner som ska tas fram, när det ska ske, och vad de ska innehålla. Tidigare har det varit vanligt att planlägga stora områden i förväg för att på så vis ha en reserv av byggklara tomter. Utvecklingen under de senaste årtiondena har dock visat att detaljplaner är färskvara såtillvida att det ofta är svårare att hitta ett lämpligt genomförande för äldre detaljplaner. Utredningar och genomförda lagändringar pekar på att detaljplaner därför bör ses som genomförandeverktyg snarare än som långsiktiga ställningstaganden. Lagstiftarens ambitioner med de förändringar som genomförts i plan- och bygglagen under senare år har varit att förenkla planprocessen så att det ska gå snabbare från ”ax till limpa”. Under dessa förutsättningar är det viktigare att ha en väl genomarbetad översiktsplan som kontinuerligt uppdateras än att ha ”färdiga” detaljplaner som väntar på genomförande. Då kan översiktsplanen ge vägledning för kloka beslut om vilka detaljplaner som bör tas fram och i vilken takt. Detta ger möjlighet att fokusera kommunens resurser och effektivisera detaljplanläggningen.

Kommunalt markinnehav

Markinnehav är ett verktyg för att kunna genomföra en aktiv markpolitik. Genom att äga mark i strategiska lägen kan kommunen antingen genom att sälja eller hyra ut mark främja den typ av bostadsbyggande som kommunen har som målsättning att nå upp till. Genom transparens och tydlighet vid markanvisningar kan även konkurrensen stärkas på den lokala bostadsmarknaden.

Marköverlåtelse- och exploateringsavtal

Ett marköverlåtelse- eller exploateringsavtal är ett avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren. Det kan tecknas om kommunen hyr ut eller säljer mark. I ett markanvisningsavtal kan kommunen precisera vad som får byggas vilket är en möjlighet att styra över till exempel upplåtelseformer och storlek på bostäder.

HANDLINGSPLAN

Handlingsplanen är uppbyggd utifrån kommunens fyra bostadsförsörjningsmål. I sammanfattningen nedan är huvudmål med tillhörande delmål redovisade. Därefter följer en redogörelse av varje delmål samt planerade aktiviteter. Handlingsplanen sträcker sig över åren 2021-2024 och ska bidra till att målen uppnås.

SAMMANFATTNING

GOD LIVSMILJÖ OCH BOENDE FÖR ALLA

Under tidsperioden 2021-2024 ska de skapas förutsättningar för 800 bostäder varav minst 20% ska vara hyresrätter

Samverkan och rutiner för att använda befintligt kommunalt bostadsbestånd ändamålsenligt

Ändamålsenlig förvaltning av det kommunala bostadsbeståndet

FRÄMJA NYPRODUKTION SOM KOMPLETTERAR BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Verka för en större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer från översiktlig planering till bygglov

Ha en god planeringsberedskap

Aktiv markpolitik

SKAPA BOSTADSUTVECKLING PÅ LANDSBYGDEN

Landsbygdsutveckling i den översiktliga planeringen

Arbeta för en utvecklad kollektivtrafik

Fortsatt satsning infrastruktur på landsbygden

STÄRKA BORGHOLMS ATTRAKTIVITET SOM BOENDEKOMMUN

Tillvarata potentialen i befintligt fritidshusbestånd

Marknadsföra kommunen

Kartlägga flyttmönster

GOD LIVSMILJÖ OCH BOENDE FÖR ALLA

Under tidsperioden 2021-2024 ska de skapas förutsättningar för 800 bostäder varav 20% ska vara hyresrätter

En ny kommunövergripande översiktsplan för Borgholms kommun ska tas fram för att skapa förutsättningar för nybyggnation och säkerställa en god långsiktig utveckling av kommunen. För att möta behoven hos både yngre, barnfamiljer och äldre samt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden behövs hyresrätter.

Aktivitet

- Arbetet med ny översiktsplan pågår
- Revidera befintlig markanvisningspolicy.
- Fortsatt utveckling av digital ärendehantering inom samhällsbyggnadsprocessen.

Samverkan och rutiner för att använda befintligt kommunalt bostadsbestånd ändamålsenligt

För att kommunens befintliga bostäder och lokaler ska användas på ett resurs- och kostnadseffektivt sätt är det viktigt med samverkan mellan kommunledning, fastighetsavdelning och socialförvaltning.

Ansvar KS

Aktivitet

- Inventera befintligt bestånd av bostäder för särskilda grupper
- Kontinuerlig prognos av framtida bostadsbehov för särskilda grupper
- Säkerställa att platsbehovet inom äldreomsorgen tillgodoses.

Ändamålsenlig förvaltning av det kommunägda bostadsbeståndet

De hyresrätter som kommun äger idag och planerar att uppföra framöver behöver förvaltas långsiktigt och ekonomiskt hållbart.

Ansvar KS

Aktivitet

- Genomföra bildandet av ett allmännyttigt bostadsbolag

FRÄMJA NYPRODUKTION SOM KOMPLETTERAR BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Verka för en större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer från översiktlig planering till bygglov

För att möjliggöra boende för alla skeden i livet kommun behövs en större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Det kräver ett långsiktigt arbete från översiktlig planering till bygglovsgivning. Förtätning i befintliga bostadsområden bör leda till en mer blandad bebyggelse. Nya områden ska planläggas för en blandning av bostäder. För att styra upplåtelseform ska kommunen arbeta aktivt med markanvisningar.

Ansvar KS

Aktivitet

- Implementering av samhällsbyggnadsprocessen.

Ha en god planeringsberedskap

Arbeta för att kommunen har en väl genomarbetad översiktsplan som kontinuerligt uppdateras snarare än att ha färdiga detaljplaner som väntar på genomförande. Arbeta för att kommunens samhällsbyggnadsprocess ska bli effektivare och göras mer transparent och flexibel.

Ansvar: KS Andra berörda aktörer: MBN

Aktivitet

- Tydlig planprioritering.
- Rutin för detaljplaneprocessen

Aktiv markpolitik

För att förverkliga kommunens översiktsplan och bostadspolitiska mål är det viktigt med markköp i strategiska lägen. En markstrategi kan stärka kommunens framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markägande. Strategin kan tydliggöra vilka strategier som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

Ansvar KS Andra berörda aktörer: MBN

Aktivitet

- Ta fram en markstrategi.

SKAPA BOSTADSUTVECKLING PÅ LANDSBYGDEN

Landsbygdsutveckling i den översiktliga planeringen

Riktlinjer i översiktsplanen, såväl generella som geografiskt knutna, kan skapa tydlighet och ge förutsättningar för en hållbar och positiv utveckling av kommunens landsbygd vad gäller de areella näringarna, företagande, boende på landet eller i byarna, närhet till skolor och för att utveckla turism, upplevelser och rekreation.

Aktivitet

- Översiktsplanen ska ta höjd för bostadsbehoven på landsbygden och i de mindre tätorterna. .

Arbeta för en utvecklad kollektivtrafik

Borgholms kommun ska arbeta för en utvecklad kollektivtrafik som svarar mot behoven på landsbygden samt skapar förutsättningar för hållbara resor och transporter.

Ansvar KS

Aktivitet

- Samverkan med Kalmar länstrafik och Trafikverket i frågor rörande kollektivtrafik.

Fortsatt satsning av infrastruktur

För att skapa bra förutsättningar för boende på landsbygden är fortsatta satsningar på va-utbyggnad enligt den antagna VA-planen, även fiber och mobilt bredband är viktiga för utvecklingen .

Ansvar KS

Aktivitet

- Fortsatt arbete enligt bredbandsstrategin
- Revidera VA-planen

STÄRKA BORGHOLMS ATTRAKTIVITET SOM BOENDEKOMMUN

Tillvara ta potentialen i befintligt fritidshusbestånd

För att möjliggöra permanentboende i tidigare fritidshus är det viktigt att kommunen arbetar med att ändra äldre detaljplaner så att dessa svarar mot dagens behov.

Ansvar KS

Aktivitet

- Att ändra detaljplaner med syfte att ge utökade byggrätter i fritidshusområden.

Marknadsföra kommunen som boendekommun

Borgholms kommun behöver marknadsföra sig som en attraktiv boendekommun för att locka nya invånare till kommunen.

Ansvar KS

Aktivitet

- Utreda hur Borgholms kommun ska marknadsföras mot bostadsmarknaden.

Öka kunskapen kring flyttmönster

Det är viktigt att kommunen skaffar sig fördjupad kunskap om flyttmönstren såväl inom som till och från kommunen. Detta som underlag för framtida planering men också för möjligheten att påverka kommunens framtida utveckling.

Ansvar KS

Aktivitet

- Utredning av flyttmönster till och från kommunen.

FRAMTAGANDE OCH UPPFÖLJNING

PROJEKTORGANISATION

Strategi för bostadsförsörjning har tagits fram av tjänstepersoner på tillväxtenheten i samverkan med byggenheten, arbetsmarknadsenheten, individ och familjeomsorgen, äldreomsorgen, Borgholm energi samt kommunens fastighetsstrateg. Kommunens ledningsgrupp har varit ledningsgrupp för arbetet med strategi och kommunstyrelsens arbetsutskott har varit politisk styrgrupp. Beställare är kommunstyrelsen.

UPPFÖLJNING

Det är viktigt att följa upp kommunens utveckling gällande bostadsförsörjning. Kommunens strategi för bostadsförsörjning ska följas upp årligen i samband med besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Uppföljning av aktiviteter ska ske i en grupp med representanter från arbetsmarknadsenheten, individ och familjeomsorgen, äldreomsorgen, tillväxtenheten, byggenheten, Borgholm Energi, samt kommunens fastighetsstrateg.



Medverkande

Kommunstyrelsen

Kommunledningsförvaltningen

Socialförvaltningen

Borgholm Energi

KS 2019/203

Borgholms kommun
Bilaga till strategi för
bostadsförsörjning



BORGHOLM KOMMUNS VISION OCH MÅL

VISION

"MED GEMENSAMMA KRAFTER UTVECKLAR VI HELA BORGHOLMS KOMMUN TILL NÅGOT SOM VI ÄR STOLTA ÖVER. NU OCH FÖR FRAMTIDEN."

Strategiska mål

Kommunens strategiska mål anger färdriktningen för kommunens samlade verksamhet. Kommunens mål ha preciserats i fem perspektiv.

Medborgarperspektiv, ekonomiskt perspektiv, företagarperspektiv
medarbetarperspektiv och miljö- och kulturperspektiv

Det är framförallt medborgarperspektivet som har bäring på bostadsförsörjningen.

Medborgarna utgör tillsammans Borgholms kommun, där alla är viktiga och ska känna sig välkomna, hörda och trygga. Alla kommunmedlemmar ska erbjudas en kommunal service med god kvalitet. Borgholms kommun ska skapa så goda förutsättningar som möjligt för att leva, verka och bo i hela kommunen året runt.

MÅL

Präglas av demokrati, medborgarinflytande och öppenhet.
Främja lika rättigheter och möjligheter för alla.
Bra kommunal service med god kvalité i hela kommunen.

Kommunfullmäktigemål

Kommunfullmäktige har beslutat att kommunen ska arbeta särskilt med följande fyra Agenda 2030-mål



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BORGHOLM KOMMUNS VISION OCH MÅL	2
NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSMARKNADEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	5
BEFOLKNING OCH DEMOGRAFI	6
BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER	10
BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	12
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYBYGGNATION	14
KOMMUNENS FASTIGHETSBESTÅND	15
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
ARBETSMARKNAD OCH PENDLING	17
KÄLLOR	18

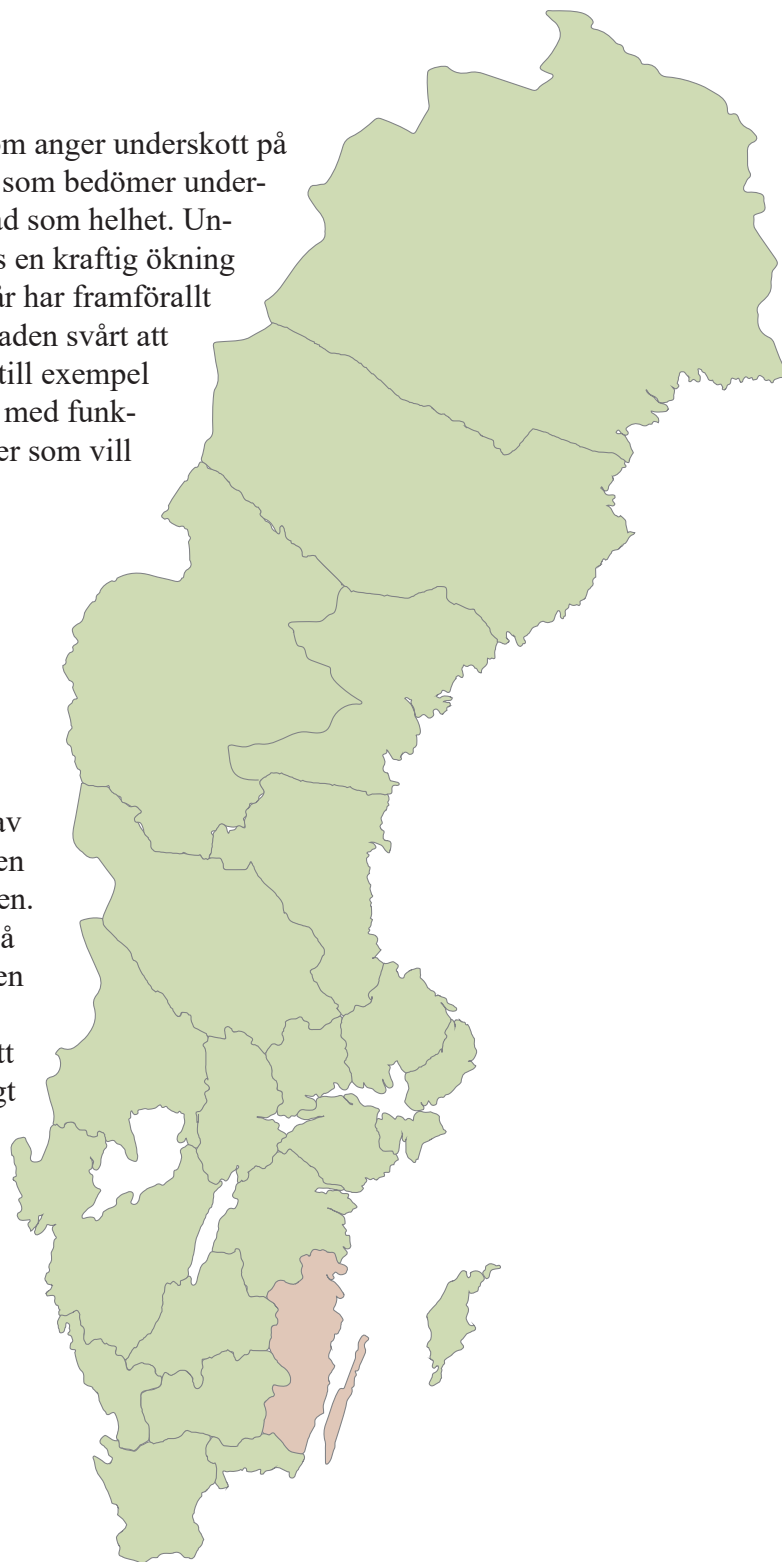
NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i riket

Nationellt är det totalt 212 kommuner som anger underskott på bostäder för år 2020. Antalet kommuner som bedömer underskott har dock minskat för tredje året i rad som helhet. Underskottet är dock fortfarande stort. Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framförallt för grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

Bostadsmarknaden i länet

Kalmar län utgör inget undantag. Länets invånarantal har ökat på senare år och efterfrågan på bostäder är därmed stort. Samtliga kommuner anger att de har bostadsbrist, särskilt stort är behovet av bostäder för unga, äldre och för de som av ekonomiska skäl har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Glädjande nog byggs det också mer än på länge i länets kommuner och länsstyrelsen ser en fortsatt optimism om ett ökat bostadsbyggande i länets kommuner. För att ge alla tillgång till en bostad är det viktigt att bygga varierat och skapa bostäder anpassade efter olika grupperns förutsättningar.

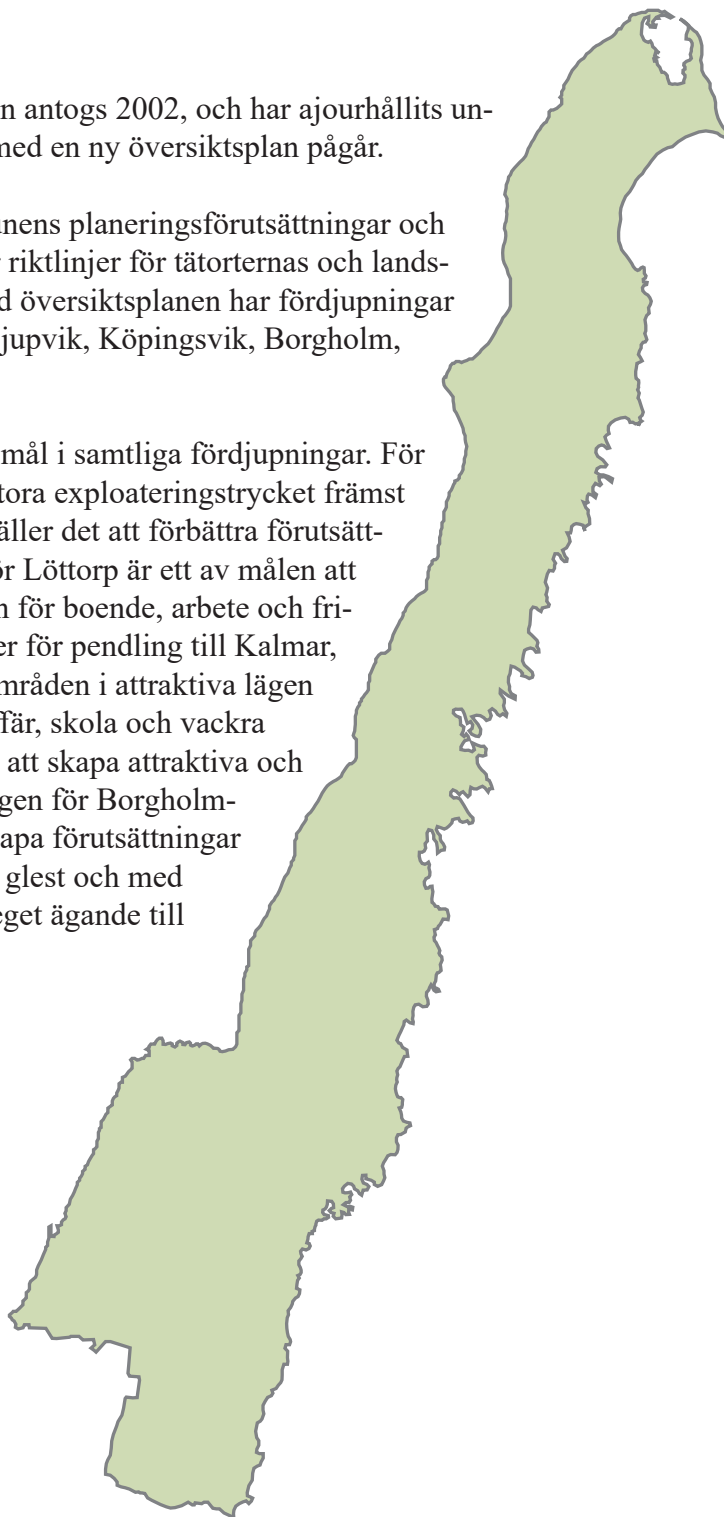


ÖVERSIKTSPLAN

Borgholms kommuns översiktsplan antogs 2002, och har ajourhållits under fyra mandatperioder. Arbetet med en ny översiktsplan pågår.

Översiktsplanen redovisar kommunens planeringsförutsättningar och de allmänna intressena samt anger riktlinjer för tätorternas och landsbygdens utveckling. I enlighet med översiktsplanen har fördjupningar antagits för Byxelkrok, Löttorp, Djupvik, Köpingsvik, Borgholm, och Rälla.

Bostadsutveckling finns med som mål i samtliga fördjupningar. För Byxelkrok och Djupvik lyfts det stora exploateringsstrycket främst gällande fritidsboende fram, här gäller det att förbättra förutsättningarna för permanentboende. För Löttorp är ett av målen att tillgodose behovet av nya områden för boende, arbete och fritid. För Rälla, med bäst möjligheter för pendling till Kalmar, är målet att förlägga nya bostadsområden i attraktiva lägen i närheten av kommunikationer, affär, skola och vackra natur- och rekreationsområden för att skapa attraktiva och barnvänliga bostäder. I fördjupningen för Borgholm-Köpingsvik lyfts behovet av att skapa förutsättningar för ett varierat boende från tätt till glest och med alternativa upplåtelseformer från eget ägande till hyresrätt.

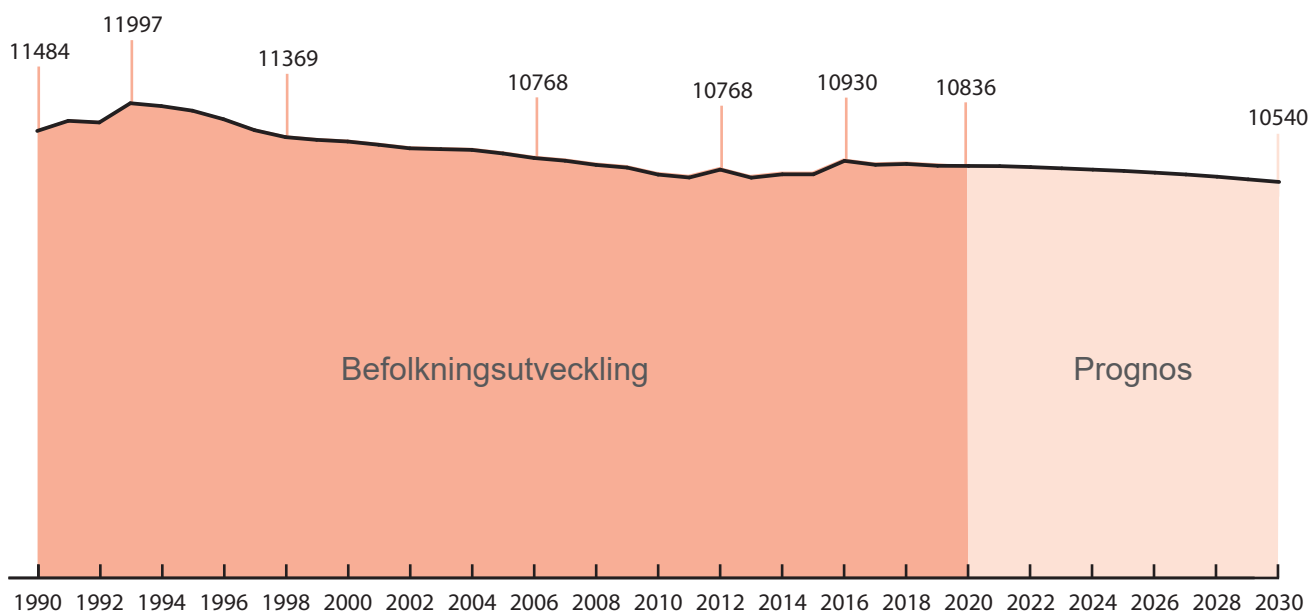


BEFOLKNING OCH DEMOGRAFI

Tillbakablick

I Borgholms kommun bor 10 836 personer (2020-12-31) och kommunen har endast haft små förändringar i befolkningsmängd de senaste 50 åren. Vid en tillbakablick kan vi se att kommunen minskade sitt invånarantal från 1990-talets mitt fram till 2010. Sedan dess har det skett en svag ökning igen tack vare inflyttning från utlandet och att Borgholm likt många andra besöksnäringkommuner är attraktivt för den äldre delen av befolkningen. Större befolkningsökningar har egentligen endast skett i samband med ökad invandring under 1990-talet och under 2010-talet. Under 2020 hade kommunen ett inflyttningsnetto på 91 personer men totalt minskade befolkningen med tre personer på grund av negativt födelseöverskott.

Befolkningsutveckling och prognos för grupperna 0-19, 20-65 och 65+



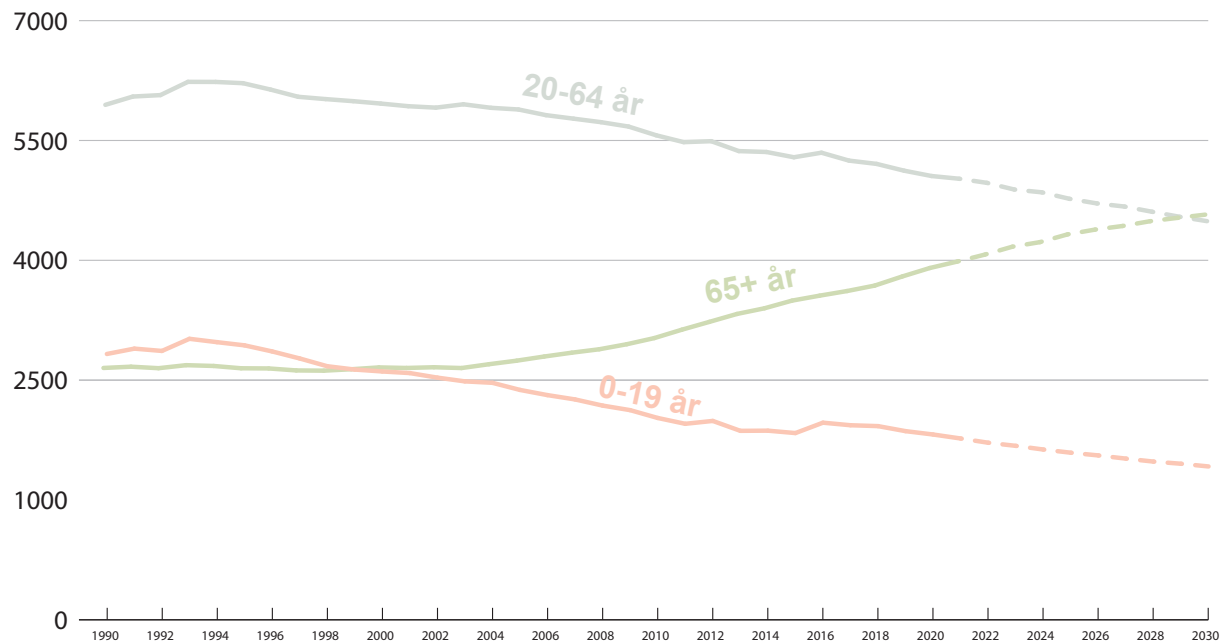
Källa: SCB

Prognos

Som för många andra mindre kommuner präglas den demografiska strukturen i Borgholms kommun av en åldrande befolkning. Prognosen pekar mot att folkmängden i kommunen under perioden 2021 – 2030 kommer att minska med 296 invånare, från 10 836 till 10 540 personer.

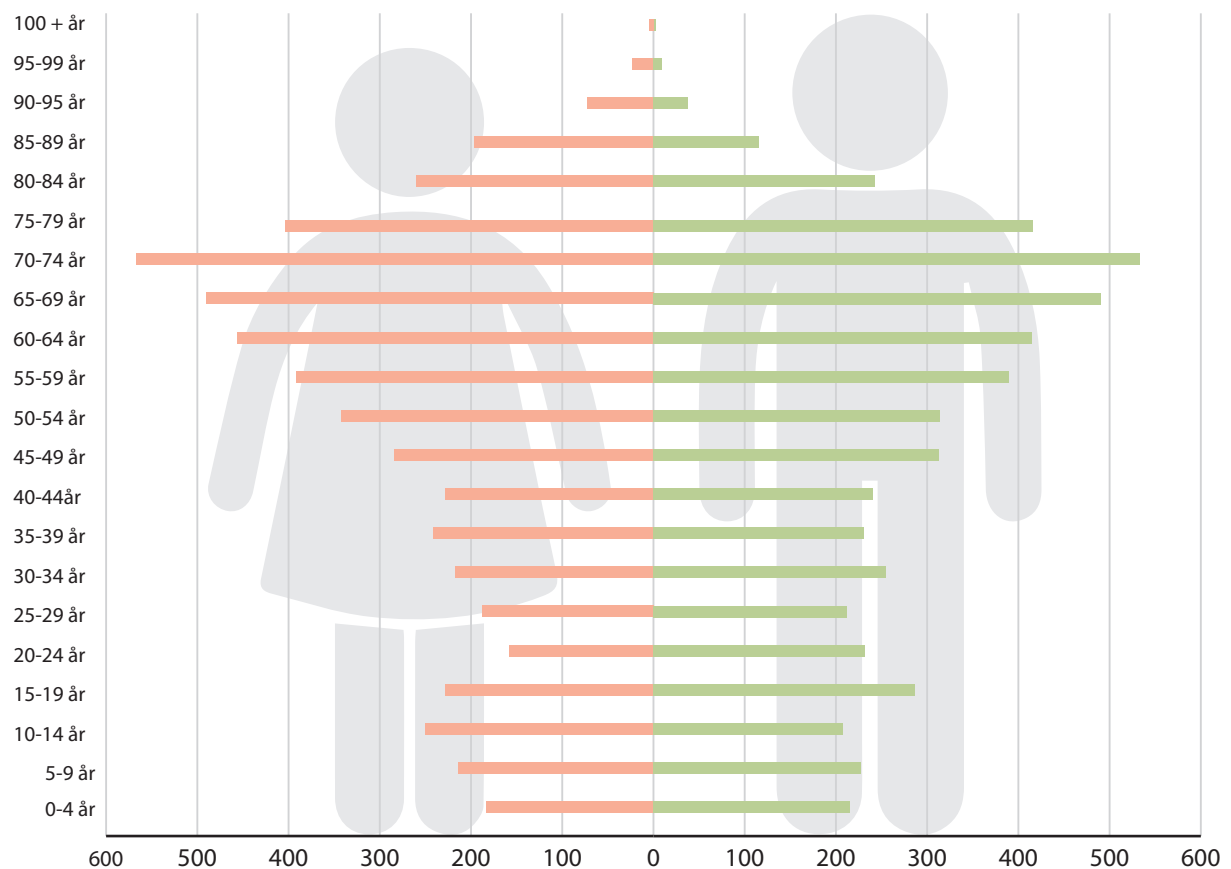
Antalet inflyttade beräknas för de kommande 10 åren bli i genomsnitt 660 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 570 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 90 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 63 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 182 personer. Detta medför ett negativt födelsenetto på -119 personer per år. Totalt ger detta en förändring med -29 personer per år.

Åldersstruktur idag och i framtiden 0-19, 20-65 och 65+



Källa: SCB

Borgholm kommuns befolkningspyramid



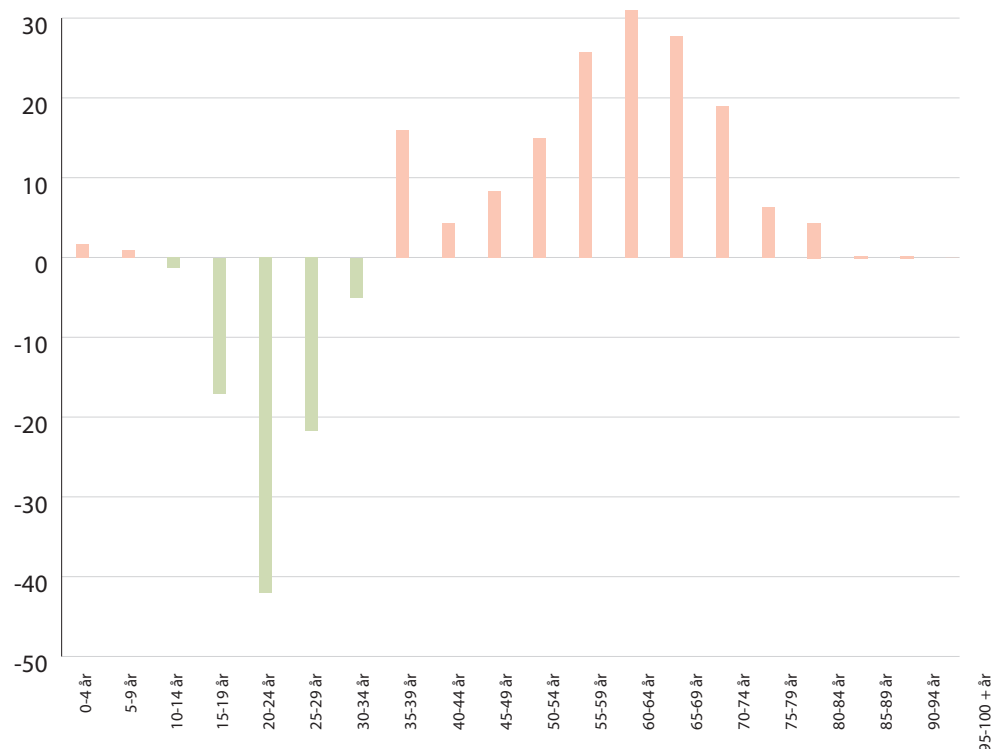
Källa: SCB

Flyttströmmar

Fler flyttar till än från Borgholms kommun vilket innebär att kommunen har haft ett positivt flyttnetto de senaste åren. I ett regionalt sammanhang är det fler som flyttar från kommunen till övriga länet än omvänt. Det negativa flyttnettot mot länet vägs dock upp med ett positivt flyttnetto från övriga Sverige och utlandet. Under de två senaste åren har inflyttningarna från utlandet minskat kraftigt men inflyttningen från övriga Sverige ökat.

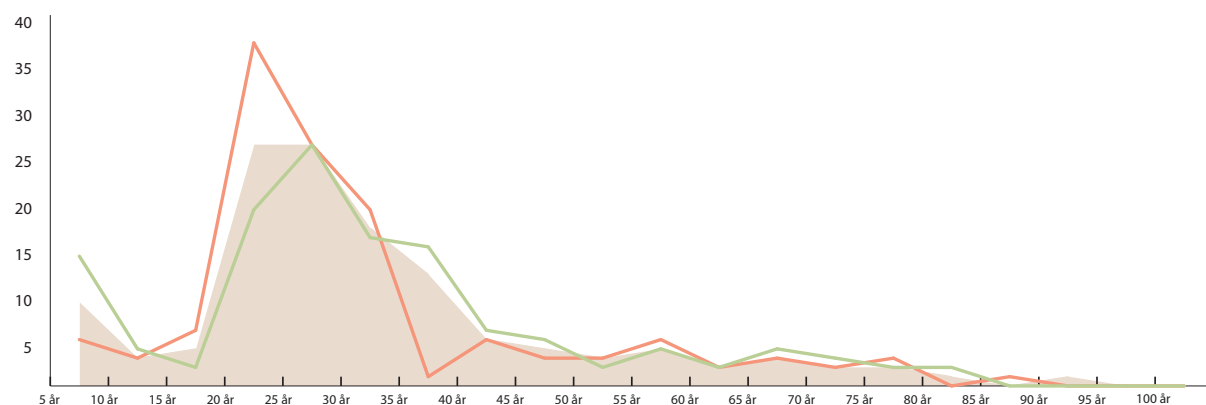
Flyttbenägenheten är högst i åldern 20-35 år. De yngre kvinnorna är mest flyttbenägna medan männen flyttbenägenhet är mer jämn. Män äldre än 30 år har även en något högre flyttbenägenhet än kvinnor i samma ålder. Antalet som flyttar från kommunen i den här åldersgruppen är dock fler än inflyttarna vilket resulterar i ett negativt flyttnetto. Detta kan emellertid förändras då den stora barnkull som föddes kring 1990 börjat uppnå förvärvsaktiv och barnafödande ålder. De kan tänkas flytta från städer med universitet och högskolor tillbaka till sin hemkommun.

Flyttnetto 2018-2020



Flyttbenägenhet 2018-2020

Kvinnor Män Genomsnitt i landet



Källa: SCB

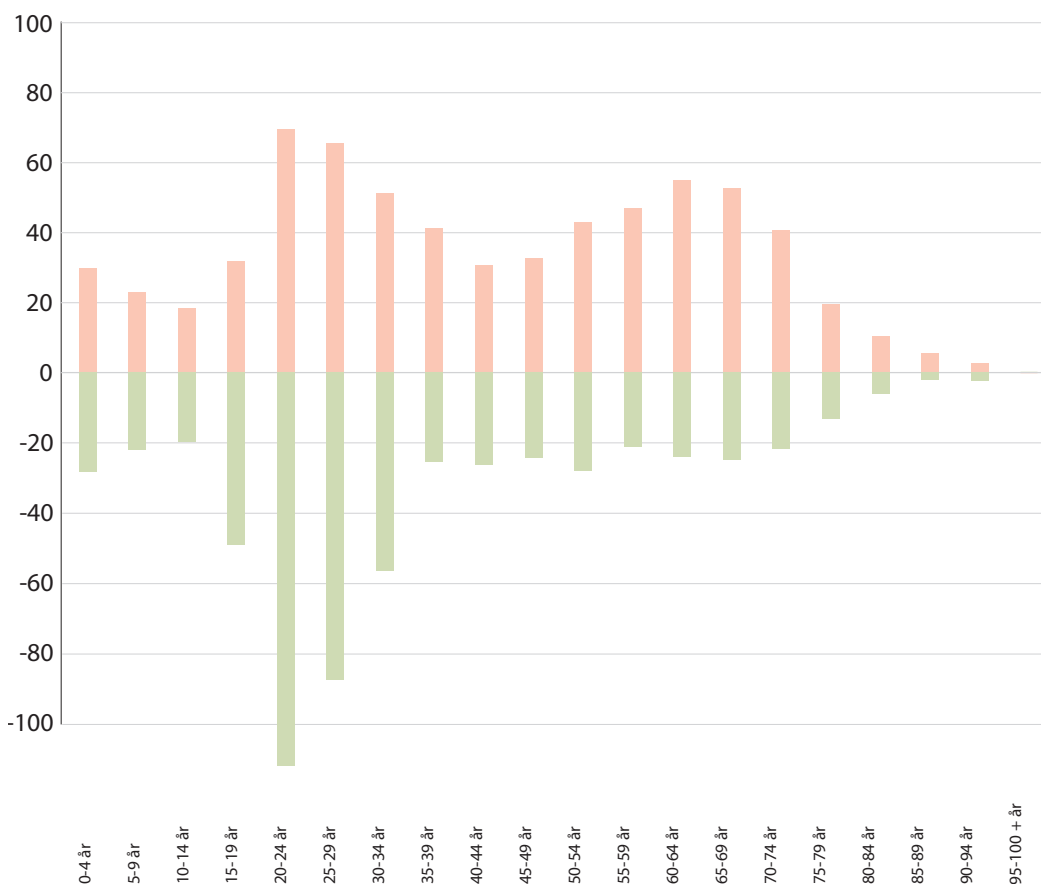
Varför flyttar vi?

Det finns många skäl att byta bostad. Man kan vilja lämna föräldrahemmet för att börja studera eller arbeta på annan ort. Andra byter bostad när familjen växer eller för att bostaden har blivit för stor. Under 2019 var det i Sverige vanligast att flytta bland 19-35 åringar.

Enligt Swecos rapport Sveriges nya geografi har det blivit mindre vanligt att flytta för arbete och allt vanligare att flyttar motiveras av boendemiljö och livskvalitet. Men flyttmotiven varierar mellan åldersgrupperna. Unga vuxna flyttar ofta på grund av studier och barnfamiljerna på grund av arbete. Pensionärerna flyttar i hög utsträckning på grund av sociala relationer och boendemiljö.

Föränderliga flyttmotiv gör att kommunerna måste ha ett attraktivt helhetserbjudande. Utöver tillgången till arbete bör det finnas en god basservice med bra skolor, tillgång till hälsovård och trygga levnadsmiljöer, inte minst för att locka barnfamiljer. Det är inte rimligt att förvänta sig att Borgholms kommun ska kunna erbjuda samma utbud som en större stad. Men med goda kommunikationer till Kalmar och vidare mot omkringliggande residensstäder, en sommarsäsong som innebär ett mycket rikt kulturliv samt bra förutsättningar för friluftsliv med en oavbruten närhet till hav och natur har Borgholms kommun bra förutsättningar.

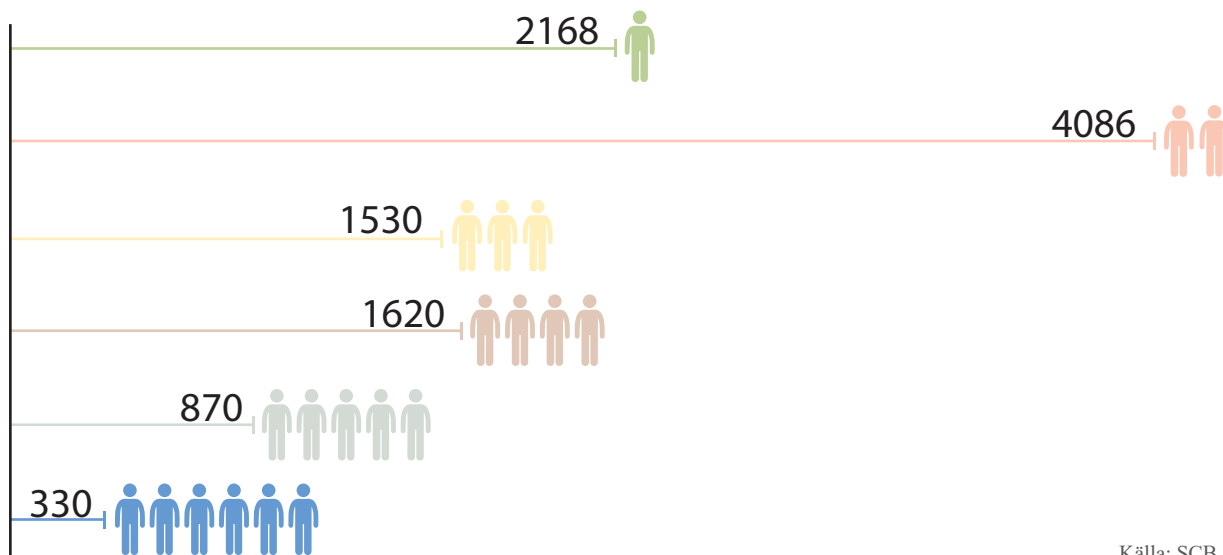
Genomsnitt in- och utflytt 2017-2019



Hushållens storlek

I Borgholms kommun bor det i genomsnitt 2.03 personer per hushåll (hushållskvot). Det är lägst Kalmar län, genomsnittet för länet på 2.11 personer per hushåll.

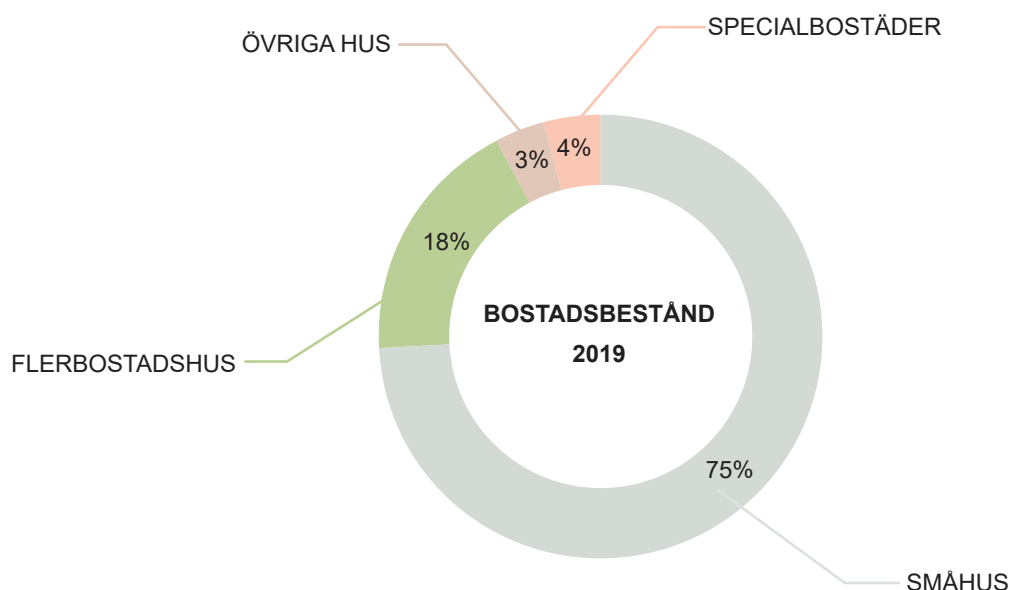
Hushållsstorlek 2019



BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER

Bostadslägenheter

Bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. Borgholms kommuns bostadsbestånd består huvudsakligen av ägda bostäder i form av småhus eller bostadsrätter. Andelen bostäder med hyresrätt utgör ca 20 % i Borgholms kommun vilket är lägst i länet.



Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

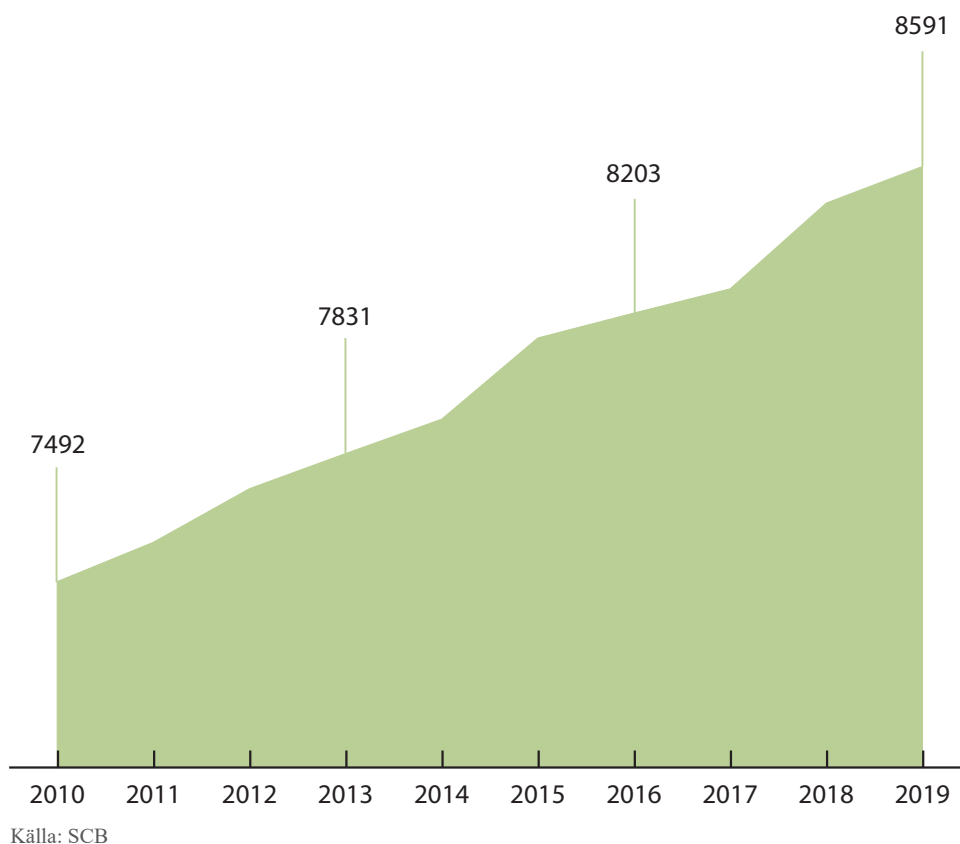
Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Fritidshus

Fritidshus definieras som värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning. Borgholm är den kommun där störst andel ägare av fritidshusen bor i andra kommuner, hela 90 procent. Nästan var fjärde fritidshusägare uppger att det är troligt att de kommer bosätta sig i kommunen inom fem år .

Antal fritidshus 2010-2019



BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Vård- och omsorgsboenden

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



I nuläget finns det 137 platser på särskilda boenden i kommunen varav 15 är korttidsplatser. Behovet kommer framöver att öka relaterat till den åldrande befolkningen och därför är 80 nya platser planerade att byggas i Borgholm. Samtidigt planeras ett par boenden att avvecklas och ett annat att byggas om. Totalt sett är förändringarna beräknade att ge ett nettotillskott av 24 platser men bedömningen är att behoven är större än så framöver.

Analysen och prognosen av bostadsbehovet inom verksamheterna behöver fortsatt utredas.

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt LSS

Bostad med särskild service finns i tre former: gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.

Boende i gruppboenden är ett biståndsbeviljat beslut enligt LSS och socialförvaltningen kommer alltid att ha behov av gruppboenden. Idag finns fem gruppboenden i kommunen varav samtliga hyrs av privata fastighetsägare. Då det är en del av kommunens kärnverksamhet bör verksamheten på sikt bedrivas i egenägda lokaler i enlighet med fastighetsstrategin.



Serviceboenden finns idag i Borgholm i form av kommunägda bostadsrättslägenheter vilket utifrån verksamhetens behov inte är en optimal lösning. Oro finns att de kommunägda bostadsrätterna säljs av om behoven tillfälligt minskar. Verksamheten har behov av fler lägenheter och då lämpligen hyreslägenheter samlade i ett område för att lösa verksamhetens behov av gemensamhetslokal för brukare och personal.

Trygghetsboende

Boendeformen ska inte förväxlas med kommunalt vård- och omsorgsboende, utan vänder sig till seniorer som är för friska för vård- och omsorgsboende men ändå vill bo tryggt och bra.

Det krävs inget biståndsbeslut för att bo i trygghetsboende. Hyresgästen hyr sin bostad på eget initiativ och bor i lägenhet precis som i ett vanligt hyreshus. Skillnaden är att trygghetsboenden erbjuder gemensamma ytor och aktiviteter.



Bostad med särskild service för barn eller ungdomar enligt LSS

Boende för barn och ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet.

Boende med bistånd enligt socialtjänstlagen

Socialtjänsten har inget generellt ansvar att ordna bostad åt individer och det finns inget stöd i socialtjänstlagen när det gäller rätten till bistånd i form av bostad åt bostadslösa i allmänhet. Den enskilde får själv söka bostad via bostadsförmedlingar eller ställa sig i kö för bostad på annat sätt. Det kan dock finnas situationer där socialtjänsten bör bistå den enskilde om han eller hon har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad.

Socialtjänsten kan i de fall en bostadslös person som tillhör en socialt utsatt grupp och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad lösa ett så kallat socialt boende. Ett socialt boende i form av kontrakt i andra hand innebär att Borgholms kommun hyr en lägenhet av en fastighetsägare och hyr ut lägenheten i andra hand till den individ som har bedömts ha behov av insatsen.

Det finns idag behov av fler hyresbostäder för att socialtjänsten ska ha möjlighet att lösa sina åtaganden på ett tillfredsställande och kostnadseffektivt vis. Antingen i form av kommunalägda hyreslägenheter eller genom överenskommelse med privata hyresvärdar om att erbjuda kommunen ett visst antal lägenheter varje år.

Boende enligt bostättningslagen

Under etableringstiden har kommunen ett särskilt ansvar för personer som anvisas till kommunen enligt bostättningslagen. För dessa personer är kommunen skyldig att tillhandahålla ett boende. Under hur lång tid som denna skyldighet varar är inte fastlagt i lagstiftningen. Forskning på senare tid har dock framhållit att ett allt för kort perspektiv hämmar integrationen i samhället. Prognosen på behovet för kommande år är osäker men pekar mot att det kommer vara mellan 5-10 personer per år som kommunen kommer bli anvisade. Det är oklart om dessa kommer att bestå av en familj eller av ensamstående personer vilket gör det svårt att förutse behovet av antal lägenheter.

Det finns det sedan tidigare ett behov av större hyreslägenheter för familjer med över fem personer i hushållet. En av strategierna i kommunens integrationsstrategi för åren 2018-2025 är att bostäder med rimliga hyresnivåer, spridda i hela kommunen, ska tas fram årligen för kommunens flyktingmottagning.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYBYGGNATION

Under senare år har det byggts en hel del bostäder i Borgholms kommun. Såväl småhus som hyresrätter och bostadsrätter. Ett flertal detaljplaner för bostadsändamål är under framtagande. Angivet antal bostäder för respektive plan är en uppskattning och kan komma att justeras.

Detaljplaner

Område	Antal	Typ	Status
Stora Rör	100	Blandat	Pågår
Ekbacka	80	SÄBO	Pågår
Borgholms hamn	300	Blandat	Pågår
Lofta	25	Småhus	Pågår
Borgholm Solberga	26	Småhus	Pågår
Kolstad detaljplan 1	15	Småhus	Pågår
Köpingsvik Solberga	12	Bostadslägenheter	Pågår
Djupvik Södra	35	Småhus	Ej uppstartad
Djupvik Norra	35	Småhus	Ej uppstartad
Klinta	70	Flerbostadshus	Ej uppstartad
Kolstad detaljplan 2	40	Blandat	Ej uppstartad
Kyrketorp	11	Småhus	Ej uppstartad
Legenäs	25	Småhus	Pågår
Strandbo	19	Bostadslägenheter	Pågår
Totalt:	793		

Planerad kommunal nybyggnation

Rälla	10	Hyresrätter	Ej beslutad
Löttorp	10	Hyresrätter	Pågår
Spjutterm	6	Hyresrätter	Ej uppstartad
Totalt	26		

Till detta tillkommer byggnationer inom befintliga byggrätter samt nybyggnation utanför detaljplan. I genomsnitt ca 100 beviljade bygglov per år främst för fritidshus.

Kommunalt markinnehav

Kommunen äger generellt sett väldigt lite mark. Kommunal mark som lämpar sig för bostadsutveckling finns i nuläget främst i Rälla/ Stora Rör samt i Löttorp. Även i Byxelkrok, Sandvik och Borgholm finns viss möjlighet till förtätning på kommunal mark.

Outnyttjade kommunala byggrätter

Kommunen saknar i stort sett outnyttjade byggrätter på kommunal mark. Ett fåtal tomter finns i dagsläget men dessa beräknas sälja inom kort.

KOMMUNENS FASTIGHETSBESTÅND

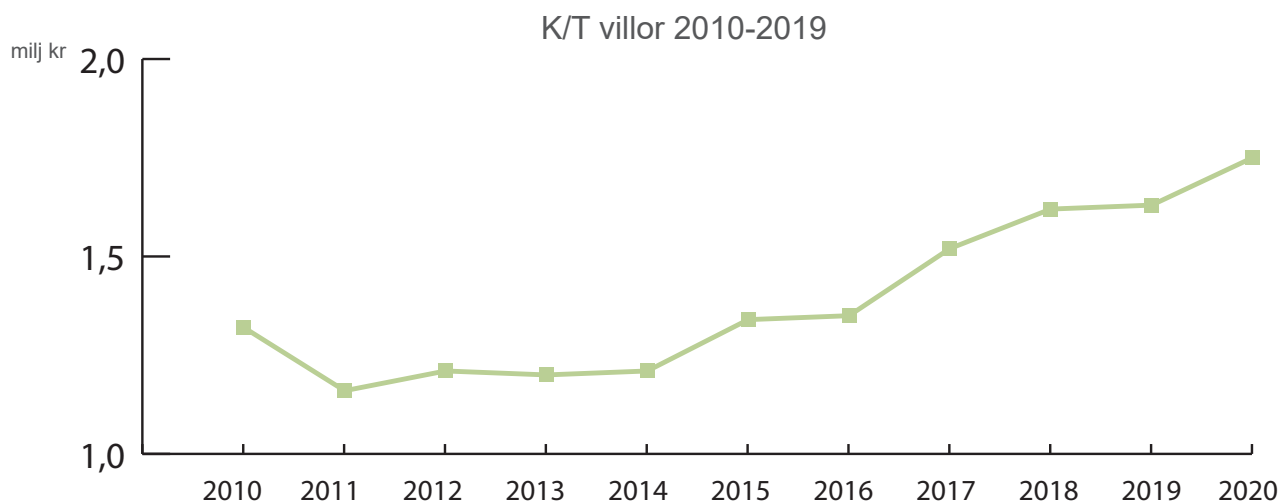
Borgholms kommun äger både bostäder och verksamhetslokaler. Hyresbostäder ägs både direkt och indirekt genom bolaget Borgholm Energi, i Löttorp, Långlöt, Köpingsvik, Rälla och Borgholm. Kommunen äger även ett antal bostadsrätter som socialförvaltningen nyttjar för att lösa sina åtaganden.



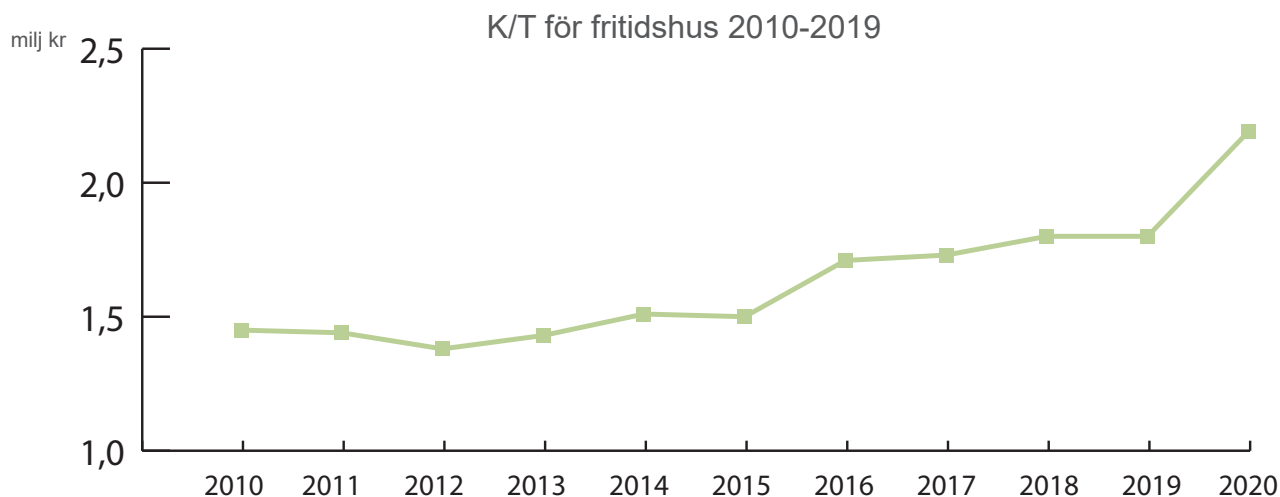
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Borgholms kommun är attraktivt ur ett nationellt perspektiv, inte minst bland kapitalstarka bostadsköpare i storstadsregionerna vilket avspeglar sig i den höga prisbilden för villor och fritidshus. Många gånger gör de höga priserna att mindre kapitalstarka grupper konkurreras ut från möjligheten att köpa en bostad. Nybyggnationen av bostäder behöver öka för att attrahera och möjliggöra för barnfamiljer att bosätta sig i kommunen och för att skapa en större rörlighet på bostadsmarknaden.

För perioden februari 2020 till februari 2021 presenterar Svensk Mäklarstatistik ett snittpris på 2 800 000 kr för en villa i kommunen. Bostadsrättspriserna ligger i snitt på 18 000 kr/kvm senaste 12 månaderna. Marknaden har på senare tid känt av en stor prisuppgång på fritidshus. De senaste 12 månaderna har priserna ökat med 22 % och snittpriset för ett fritidshus ligger i dagsläget på 1 950 000 kr. Det ökade intresset för fritidshus tror sig ha att göra med den rådande pandemin som ökat attraktionen i ett sommarboende



Diagrammet visar köpeskillingskoefficienten för villor sålda i Borgholms kommun 2010-2020. Koefficienten är kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde, dvs hur mycket högre priset är än taxeringsvärdet. Genom att jämföra köpeskillingskoefficienten över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas ut.



Källa: Svensk mäklarstatistik

ARBETSMARKNAD OCH PENDLING

Som pendlare definieras enligt SCB alla förvärvsarbetande personer över 16 år som har sitt arbetsställe och sin folkbokföringsadress i två olika kommuner. I Kalmar län utgör andelen pendlare ca 25 % av den förvärvsarbetande befolkningen och pendlingen har under senare år ökat. De båda Ölandskommunerna ingår i Kalmars lokala arbetsmarknadsområde som också är länets största med 60 000 arbetstillfällen.

Från Borgholms kommun sker pendling framförallt till och från Mörbylånga och Kalmar kommun. Borgholms kommun har ett negativt pendlingsnetto, det är fler som pendlar till arbete i en annan kommun än som pendlar till kommunen, men inpendlingen är det som ökat mest under senare år. Pendlingen har också ökat mer bland kvinnor än bland män även om det fortfarande är flest män bland de som pendlar längre sträckor. Många är också de gymnasieungdomar som dag- eller veckopendlar till skolor i Kalmar.



Källor

Fakta om Kalmar län (Region Kalmar län)

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2020 (Länsstyrelsen i Kalmar län 2020)

Klimat att växa i, Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030 (Region Kalmar län 2018)

Integrationsstrategi för Kalmar län (Länsstyrelsen i Kalmar län 2019)

Trafikförsörjningsprogram 2021-2029 (Region Kalmar län 2021)

Befolkningsprognos 2021-2030, Borgholms kommun (Statisticon 2021)

Integrationsstrategi 2018 – 2025, Borgholms kommun och Borgholm Energi AB, antagen kommunfullmäktige 2018-05-21 § 113

Fastighetsstrategi för Borgholms kommun, antagen kommunfullmäktige 2018-02-19 § 48

Lokalförsörjningsplan Borgholms kommun 2020, antagen kommunstyrelsen 2019-10-22 § 162

Bostadsförsörjningsprogram Borgholms kommun 2017, antagen kommunfullmäktige 2017-09-18 § 138

Statistikdatabasen SCB