



Susanna Weiberg, 0586-48159
susanna.weiberg@degerfors.se

- Policy
- Plan
- **Riktlinje**
- Handlingsplan
- Rutin
- Instruktion

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

2018 - 2022

Samråd 27 september – 25 oktober 2017

Dokumenttyp Riktlinje	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumentet gäller Berörda kommunala instanser	Dokumentansvarig Susanna Weiberg, stadsarkitekt
Revideringar	
Datum för beslut	Diarienummer KS 181-2017

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	3
2.1	Organisation	4
2.2	Samråd	4
3	Bakgrund	4
4	Mål	5
4.1	Nationella mål	5
4.2	Regionala mål	5
4.3	Lokala mål	7
5	Kommunens roll	8
5.1	Verktyg för bostadsförsörjningen	8
6	Analys av bostadsmarknaden	9
6.1	Befolkning	10
6.2	Hushåll	11
6.3	Flyttning	12
6.4	Befintligt utbud	14
6.5	Marknadsförutsättningar	15
6.6	Arbetsmarknad/pendling	16
6.7	Infrastruktur	17
6.8	Efterfrågan	18
6.9	Långsiktigt hållbara boendemiljöer	18
6.10	Samverkan	18
7	Bostadsbehov för särskilda grupper	19
7.1	Äldre	19
7.2	Funktionsnedsatta	20
7.3	Ungdomar, unga vuxna, studenter	20
7.4	Nyanlända	20
7.5	Ensamkommande asylsökande barn	21
7.6	Personer med behov av skyddat boende	21
7.7	Hemlösa/bostadslösa	21
7.8	Ekonomiskt svaga grupper	22
8	Åtgärdsprogram	22
	Referenser/underlag	24

1 Sammanfattning

Med utgångspunkt i riktlinjerna i översiktsplanen och med stöd av analysen/ beskrivningarna i följande avsnitt bör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen formuleras på detta sätt.

Kommunen ska i sitt arbete sträva efter att:

- Alla kommuninvånare ska få möjlighet till en bostad som motsvarar deras behov.
- Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder vad gäller läge, standard, storlek och pris.
- En ökande andel av bostäderna ska vara fullt tillgängliga.
- Utemiljön ska vara trygg, tillgänglig och stimulerande.
- Bostadsplanering ska ske med långsiktighet och ett hållbart fokus. (Ekonomiskt, ekologiskt och socialt).
- Kunna erbjuda bostadstomter i attraktiva lägen.
- Planera nya bostäder så att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och gynnas.
- Utveckla arbetet med att underlätta för grupper med särskilda behov att etablera sig på bostadsmarknaden.

Kommunen bidrar till att de nationella och regionala målen kan uppnås och har tagit hänsyn till dem genom att riktlinjerna utgått från nationella, regionala och lokala mål.

2 Inledning

Bostadsplanering i kommunen innebär att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsutbudet. Det handlar främst om hur man utvecklar det befintliga beståndet som utgör det största utbudet men även om att undersöka/ utreda behovet av nybyggda bostäder.

De största utmaningarna för Degerfors kommun inom detta område bedöms vara att:

- Skapa förutsättningar för nyproduktion i attraktiva lägen.
- Erbjuder efterfrågade bostäder för en stabil befolkningensmängd.
- Bedöma det långsiktiga behovet av bostäder bl a pga osäkerhet i världsläget.

Förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen innehåller förutom riktlinjerna i sammanfattningen ovan som ska beslutas av kommunfullmäktige av en ganska omfattande beskrivning/analys av förhållanden som påverkar bostadsmarknaden. Ett åtgärdsprogram (kapitel 8) som ska följas upp minst en gång varje år ingår också i förslaget.

2.1 Organisation

Det praktiska arbetet med förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Degerfors kommun, har till största delen utförts av miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen inom kommunstyrelseförvaltningen. En referensgrupp med representanter för kommunledningen, socialförvaltningen, serviceförvaltningen och Degerforsbyggen har deltagit med värdefull kunskap och synpunkter under arbetets gång.

2.2 Samråd

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Degerfors kommun skickas nu på samråd till länsstyrelsen, regionen, berörda grannkommuner, kommunala nämnder och bolag, politiska partier i kommunfullmäktige samt de två större privata hyresvärdarna. Förslaget kommer även att finnas på kommunens hemsida för att övriga intresserade ska kunna ta del av det och lämna synpunkter.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter och relevanta ändringar införs i förslaget. Förslaget går sedan till kommunfullmäktige för antagande.

3 Bakgrund

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383, med ändring SFS 2013:866) är syftet med att planera för bostadsförsörjningen att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningar

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

4 Mål

4.1 Nationella mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket har i sin rapport Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering (2015:44) presenterat sju mål för hållbar fysisk samhällsplanering:

För att säkerställa en långsiktigt god livsmiljö för kvinnor och män i alla åldrar behöver framtida fysisk planering och bostadsförsörjning säkerställa att följande mål uppnås:

- **Bostäder efter människors behov**

Människors behov ska styra utbudet av bostäder och alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

- **Attraktiva livsmiljöer**

Alla inne- och utemiljöer ska utformas och gestaltas så att de främjar jämställdhet, trygghet, hälsa, tillgänglighet, kultur och social sammanhållning.

- **God tillgänglighet i vardagen**

Lokalisering och nyttjande av bebyggelse och infrastruktur ska på ett miljö- och hälsofrämjande sätt bidra till god tillgänglighet i vardagen.

- **Bättre resurshushållning**

I ett livscykelperspektiv ska miljö-, hälso- och klimatpåverkan från byggnader, infrastruktur och energiproduktion samt uttaget av icke förnybara råvaror minska.

- **Långsiktig livsmedelsförsörjning**

Dricksvattenförsörjningen och jordbruksmarken ska långsiktigt tryggas.

- **En funktionell grönstruktur**

Gröna och blå strukturer ska i ökad grad prioriteras efter deras potential att bidra med värden och tjänster för människan och för ekosystemet som helhet.

- **Färre olyckor**

Lokalisering och utformning av bebyggelse, infrastruktur och allmänna platser ska förebygga att människor och egendom drabbas av olyckor.

4.2 Regionala mål

Region Örebro län arbetar med en ny utvecklingsstrategi.

Den regionala utvecklingsstrategin pekar ut de fyra viktigaste utvecklingsområdena för Örebroregionen.

1. **Kunskap och kompetens.** Kunskapslyft för barn och unga samt i arbetslivet.
2. **Innovationer och entreprenörskap.** Entreprenörskap och företagande samt innovativa miljöer.

3. **Lustfyllda möten och upplevelser.** Sprudlande kulturliv, stora evenemang samt rika naturupplevelser.
4. **Den öppna regionen.** Bästa grannen, fler boende i regionen, aktiv regionförstoring samt goda kommunikationer med omvärlden.

Den regionala översiktliga planeringen kan ses som en övergripande vägledning för kommunernas planering. Syftet med den regionala översiktliga planeringen är att lyfta fram de rumsliga perspektiven i Utvecklingsstrategi för Örebroregionen.

Den regionala översiktliga planeringen fokuserar på tre områden. Under vart och ett av utvecklingsområdena finns en målbild och rekommendationer.

1. **Regionförstoring och hållbart pendlande**
2. **Hållbar tätortsutveckling och levande landsbygd**
3. **Etableringslägen och transporter**

Område nr 2, hållbar tätortsutveckling och levande landsbygd, är det område som bedöms ha särskild betydelse för bostadsförsörjningen.

Mål fastställda i Utvecklingsstrategi för Örebroregionen

- Örebroregionens befolkning växer till minst 300 000 invånare.
- Fler som flyttar till länet än från länet (även om vi räknar bort utrikes invandring).
- Inflyttningen ökar i alla länets kommuner

Regional översiktlig planering – rekommendationer till utvecklingsinsatser för att målen ska kunna nås

Degerfors kommun har valt att särskilt fokusera på de markerade målen.

- Ny bebyggelse bör planeras i tätorter som i dag har ett grundläggande serviceutbud och en stabil eller ökande befolkning.
- Förtäta i stationsorter i kollektivtrafikens stomnät.
- Planera för fler bostäder som efterfrågas av de äldre.
- Motverka förekommande och potentiell boendesegregation genom att planera för blandad bebyggelse i nya och befintliga bostadsområden.
- Skapa förutsättningar för en smidig övergång från tillfälligt till permanent boende för de invandrare som väljer att bo kvar i Örebroregionen
- Ha beredskap för att i samhällsplaneringen ta tillvara på möjligheter till attraktivt boende till exempel i strandnära lägen.
- Ha beredskap med detaljplanerade tomter i de tätorter som ligger utanför Örebros kraftfält enligt målbild 2030 för regionförstoring.
- Ha beredskap för att i samhällsplaneringen möta lokal bärkraftig utveckling på landsbygden.

- Ha beredskap med byggklara tomter i Örebro stad och i de tätorter som ligger i Örebro kraftfält enligt målbild 2030 för regionförstoring.

4.3 Lokala mål

Degerfors kommuns vision är:

En lättbodd kommun med goda och hållbara livsvillkor.

Som utgångspunkt för riktlinjer för bostadsförsörjningen finns den nyligen (september 2016) antagna översiktsplanen med riktlinjer och beskrivningar. Förutom riktlinjerna i kapitlet om boende finns i många av översiktsplanens övriga kapitel/avsnitt riktlinjer som har en indirekt betydelse för bostadsförsörjningen eller är en förutsättning för bostadsförsörjningen. Till exempel inom områdena befolkningsutveckling, barn, folkhälsa, natur och vatten, utbildning och vård, trafik och teknik.

Nedanstående riktlinjer i översiktsplanens boendekapitel har särskild betydelse för bostadsförsörjningen.

- Bebyggelsen ska utvecklas och utformas utifrån efterfrågan.
- Kommunen ska eftersträva att kunna erbjuda ett varierat utbud av mark för bostadsbyggnad, såväl avseende lägen som bostadstyper.
- Kommunen ska samarbeta med Karlskoga kring att utveckla möjligheterna till boende utmed både västra och östra sidan av Möckeln, bl a utbyggnad av vatten och avlopp, kollektivtrafik, etc.
- Initiativ att skapa efterfrågade boenden riktade till äldre ska beaktas/uppmuntras.
- Planera för boenden i centrala lägen, med full tillgänglighet och utformning som fungerar vid alla tidpunkter i åldrandet.
- Där den biologiska mångfalden inte påverkas på ett oacceptabelt sätt ska bostadsbebyggelse med anknötning till vatten prioriteras samtidigt som allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs i rimlig omfattning.
- Nyexploatering och, där det bedöms lämpligt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknötning till vatten prioriteras, främst vid sjöarna Möckeln, Storbjörken, Ölen och Skagern samt längs Letälven.
- Med hänvisning till landsbygdsutveckling prövas bostadsbebyggelse i attraktiva lägen.
- Möjliggöra konvertering från fritidshus till åretruntboende i lämpliga lägen genom planläggning. Möjligheterna att ordna vatten och avlopp samt tillgång till kollektivtrafik beaktas.

Dessa riktlinjer bidrar till de markerade regionala målen i föregående avsnitt.

5 Kommunens roll

5.1 Verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen ska planera för att skapa förutsättningar för att alla invånare ska få möjlighet att leva i goda bostäder och har en viktig roll för att bostadsmarknaden ska fungera. Kommunen har flera olika verktyg för att påverka bostadsförsörjningen.

Sveriges kommuner har **planmonopol**, vilket innebär att kommunen ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom kommunens gränser. Det är kommunen som antar planer och bestämmer om detaljplaneläggning ska ske. I den fysiska planeringen skapar kommunen förutsättningar för lokalisering och utveckling av bostadsområden och för en god livsmiljö ur olika aspekter, hållbarhet, trygghet, jämställdhet mm.

Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunen anger i översiktsplanen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön.

I **detaljplaner** regleras markens användning och byggrätter juridiskt. Även bebyggelsens volym och struktur kan regleras.

Kommunens eget **markinnehav** ger också stort inflytande över framtida bostadsbyggande. Degerfors kommun genomför inga markanvisningar.

Degerforsbyggen AB är **kommunens bostadsföretag**. Syftet med kommunala bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillgodose olika gruppers bostadsbehov samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster. Kommunen ger ägardirektiv till sitt bostadsföretag om hur bostadsinnehavet ska utvecklas.

Degerfors har ingen kommunal **bostadsförmedling**.

Syftet med en kommunal **hyresgaranti** är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd, exempelvis pga projektanställning. Degerfors kommun ställer inte ut några kommunala hyresgarantier.

Ägardirektiv för Degerforsbyggen AB beslutade av KF § 34/2016-04-25:

- Bolaget ska verka för en blandad bebyggelse, med olika upplåtelseformer i olika kommundelar och genom en långsiktig affärsmässighet skapa förutsättningar för att Degerforsbyggen AB ska utgöra ett attraktivt boendialternativ.
- Degerfors kommuns syfte med ägandet är att vara en bra företrädare för kommunens bostadsmarknad. Bolaget ska verkställa kommunens bostadspolitiska beslut, såsom att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökat inflytande på boendet. Målet är att erbjuda bostäder till hyresgästernas varierande behov, med god kvalitet till en skälig hyra.
- Bolaget ska ha en kontinuerlig och systematisk dialog med de olika verksamheterna inom kommunen som har ett behov av bostäder. Bolaget har inom ramen för avkastningskravet rätt att subventionera viss verksamhet för att uppfylla kommunens strategiska mål.
- Bolaget ska arbeta för att bostadsområden, bostäder och lokaler tillför Degerfors kommun positiva miljövärden. Vid investeringar och reinvesteringar samt drift av fastigheter ska miljöaspekterna beaktas i syfte att bidra till målet ett attraktivt boende. Den sociala miljön skall här särskilt uppmärksammas.
- Bolaget ska förvalta och underhålla fastigheterna på ett sådant sätt att värdet på de fasta tillgångarna på grund av förvaltningen och underhållet inte försämras.

6 Analys av bostadsmarknaden

En sedan lång tid pågående strukturomvandling på arbetsmarknaden har gjort att befolkningen i kommunen minskade under ca 20 års tid. Det har varit mycket liten efterfrågan på bostäder under denna period och man har tvingats riva delar av bostadsbeståndet, främst inom det kommunala bostadsbolaget.

En vändning har skett under de senaste åren. En betydelsefull förklaring till detta är den stora flyktingströmmen till Sverige som också påverkat Degerfors kraftigt. Idag (2017) råder underskott på bostadsmarknaden och det finns i princip inga vakanser inom flerbostadshusen varken i kommunens egna fastigheter eller hos privata aktörer.

Efterfrågan på och behov av bostäder i en kommun påverkas förutom av befolkningens mängd också av befolkningens demografiska sammansättning, invånarnas sysselsättningsgrad och inkomstnivåer, priser på och utbud av olika typer av boenden, ränteutveckling, pendlingsmöjligheter mm.

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2017, rapport 2017:21. Bakgrundsmaterialet för rapporten är den bostadsmarknadsenkät som kommunerna svarar på i januari varje år. Denna rapport har fungerat som underlag i följande analys.

6.1 Befolkning

Den 1 november 2016 bestod befolkningen i Degerfors kommun av 9598 personer, varav 4671 kvinnor och 4927 män. Åldersfördelningen visas i diagram 1 nedan. I jämförelse med diagram 2 som visar åldersfördelningen i hela Sverige syns en förskjutning uppåt i åldrarna. Befolkningen i Degerfors kommun är alltså i genomsnitt äldre än i landet i stort. Det nationella problemet med att allt färre i de yngre generationerna ska försörja allt fler äldre är därför ännu tydligare i Degerfors kommun.

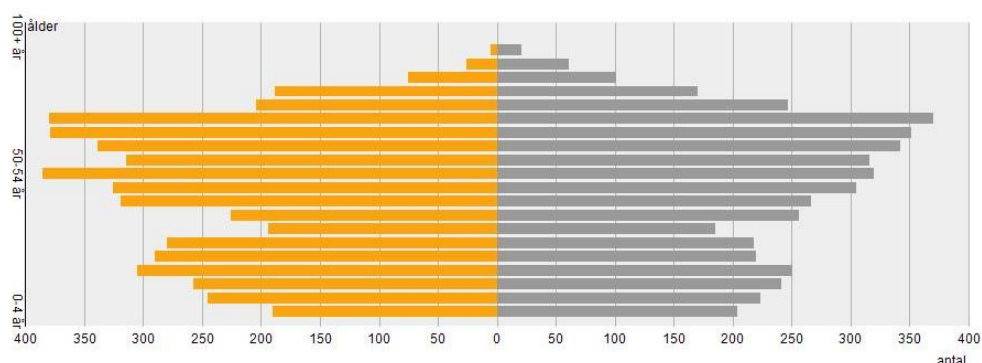


Diagram 1: Befolkningspyramid för Degerfors kommun (uppdelad i 5-årsklasser) 1 november 2016, män orange staplar, kvinnor grå staplar. www.scb.se.

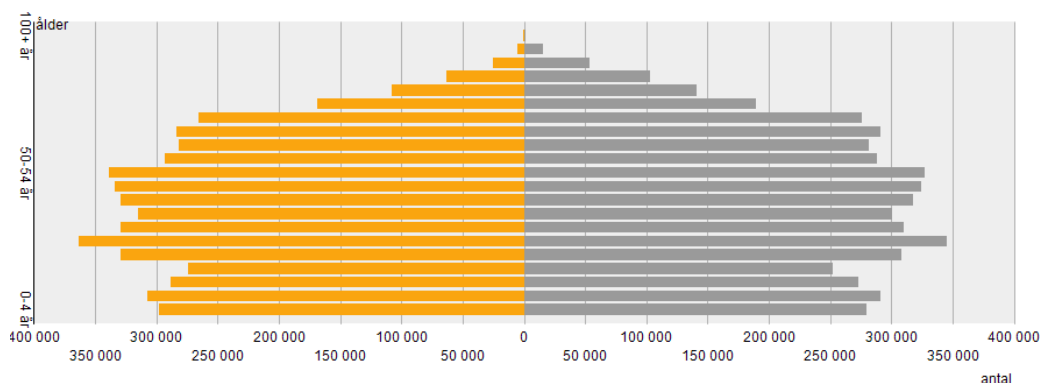


Diagram 2: Befolkningspyramid för hela Sverige (uppdelad i 5-årsklasser) 1 november 2016, män orange staplar, kvinnor grå staplar. www.scb.se.

Befolkningsutvecklingen i kommunen har sedan 2012 varit positiv, med en topp 2016 på plus 66 personer. I år (2017) har befolkningen ökat med 25 personer fram till 31/7. I Statistiska centralbyråns befolkningsprognos från hösten 2016 bedömde man dock att befolkningen kommer att börja minska redan under 2017. Se diagram 3 och 4.

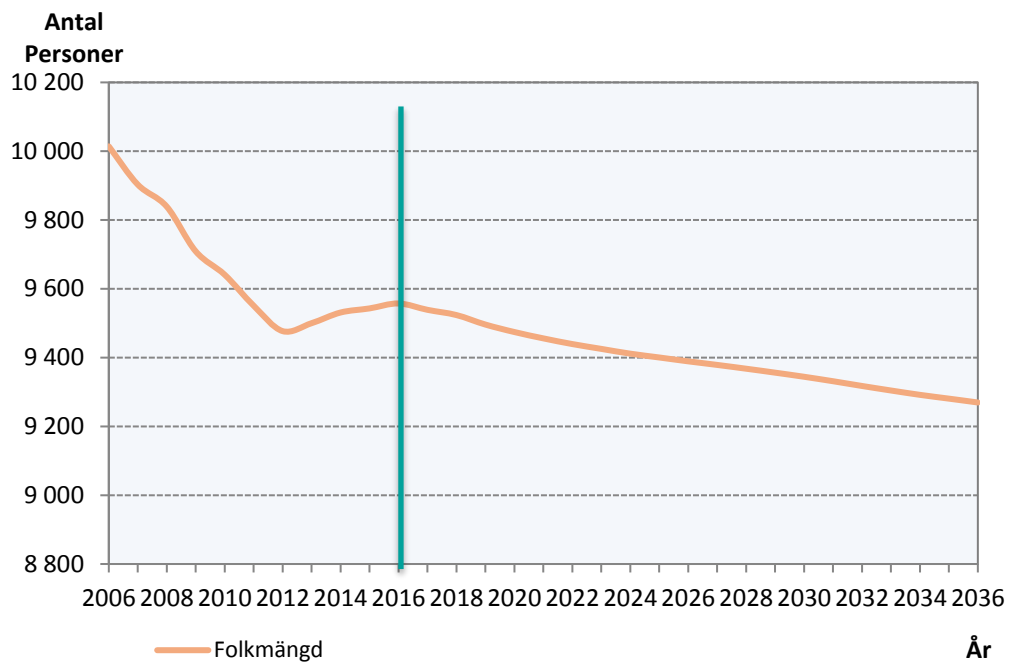


Diagram 3: Befolkningsutveckling. Grön linje 2016. Prognos från Statistiska centralbyrån.

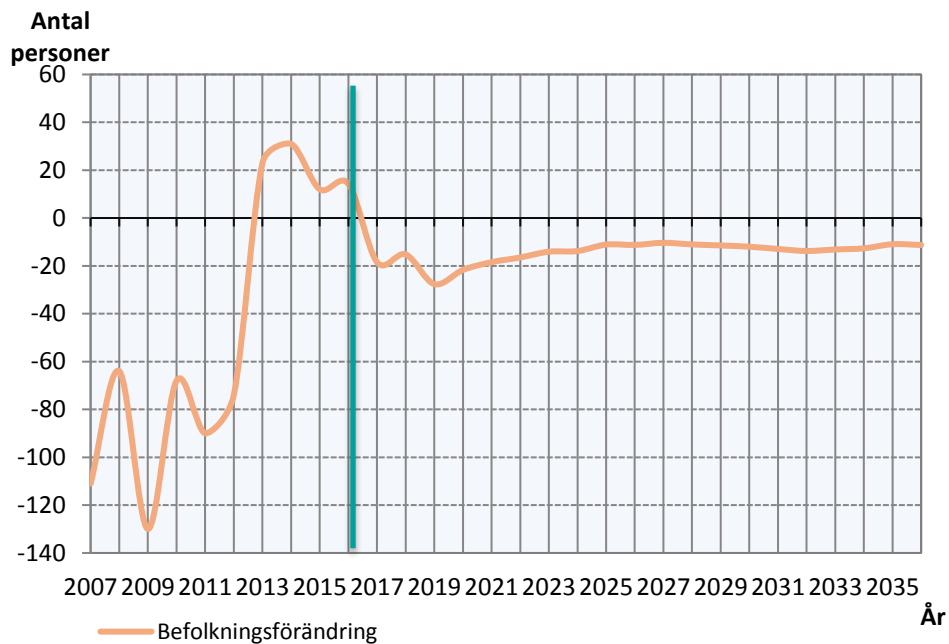


Diagram 4: Befolkningsförändring. Grön linje 2016. Prognos från statistiska centralbyrån.

6.2 Hushåll

Antal boende per hushåll i Sverige sjönk successivt under större delen av 1900-talet. Antalet boende per hushåll uppgick till 3,2 personer år 1945 och år 1990 var siffran nere i 2,1 personer.

I Degerfors kommun fanns 4713 hushåll i slutet av 2016 vilket innebär i genomsnitt 2,04 personer i varje hushåll.

Antalet hushåll och behovet av bostäder beror på en mängd faktorer. Befolkningens storlek och ålderssammansättning är en viktig faktor, men även kulturella mönster för boende och familjebildning påverkar. Det beror också på de ekonomiska möjligheterna att tillgodose sina behov och önsningar.

I Degerfors kommun dominerar småhushåll stort (liksom i hela landet), 76% av alla hushåll består av 1-2 personer. Av alla invånare i kommunen bor ca 55% i 1-2 personshushåll. Se diagram 5 och 6.

Andel hushåll efter hushållsstorlek

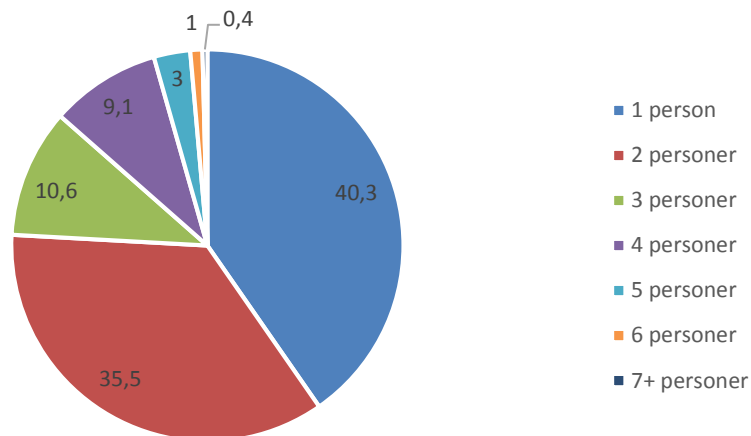


Diagram 5: Andel (%) hushåll efter hushållsstorlek i Degerfors kommun.
www.scb.se

Andel personer i olika hushållsstorlekar

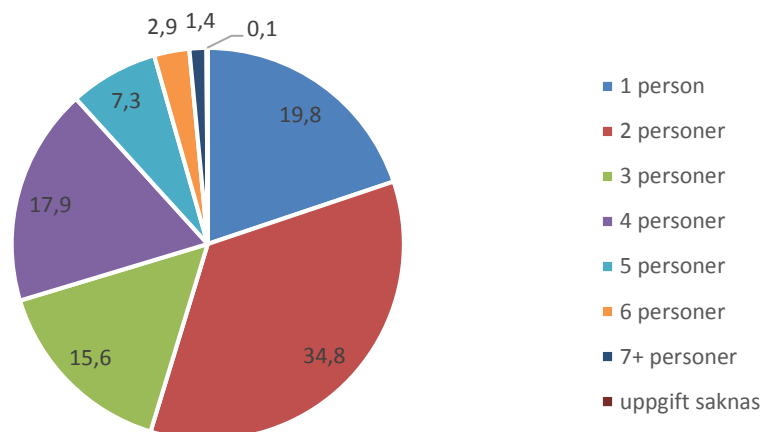


Diagram 6: Andel (%) av kommunens invånare i olika hushållsstorlekar.
www.scb.se

6.3 Flyttning

Region Örebro län har gjort en analys av flyttmönster för Örebro län (rapport 2016:2). De slutsatser som berör Degerfors mest redovisas nedan.

Om man tittar på flyttningen inom länet och plockar bort den som sker från och till Örebro kommun (som är absolut störst) så finns de största flödena mellan grannkommuner. Den vanligaste relationen när Örebro har exkluderats är mellan Karlskoga och Degerfors. Flyttningsrelation under perioden 2012-2014 var 992 st flyttar (kan vara samma person som flyttat flera gånger under perioden).

Knappt 60 % av alla inflyttare till länets kommuner har kommit från platser utanför länet. Det vanligaste länet att flytta in från till Degerfors är Värmlands län.

Dagens inflyttning till länets kommuner är diversifierad, profilen på den typiske inflyttaren skiljer sig åt från kommun till kommun. Brist på arbetstillfällen eller nya möjligheter på annan ort är en av de primära anledningarna till att man flyttar. Rörligheten inom länet är också stor och invånare tycks flytta mellan länets kommuner i takt med att deras liv förändras från ungdomen till ålderns höst. Att rörligheten inom regionen är stor antyder en bredd och ett gott utbud som blir en konkurrensfördel kontra andra regioner i Sverige.

Den största delen flyttar inom länet sker i likhet med den mellanregionala flyttningen inom åldersspannet 18-49 år.

Antalet inflyttade i kommunen har ökat under de senaste 10 åren. Den stora ökningen 2016 antas bero på den stora invandringen. Antalet utflyttningar har under samma tid varit relativt jämn med en liten ökning 2016 vilket bedöms som naturligt i och med att inflyttningen ökat.

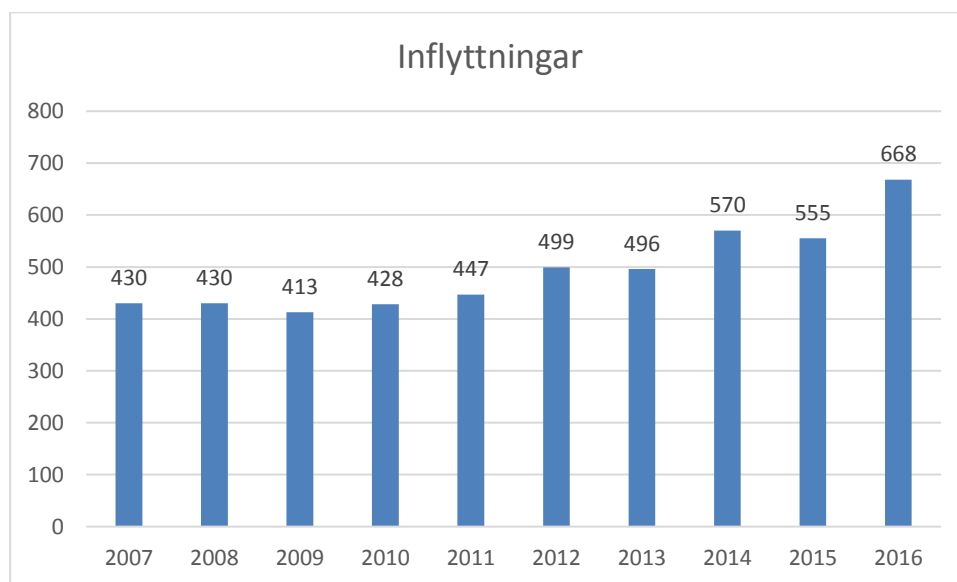


Diagram 7: Inflyttningar till Degerfors kommun år 2007 – 2016. www.scb.se

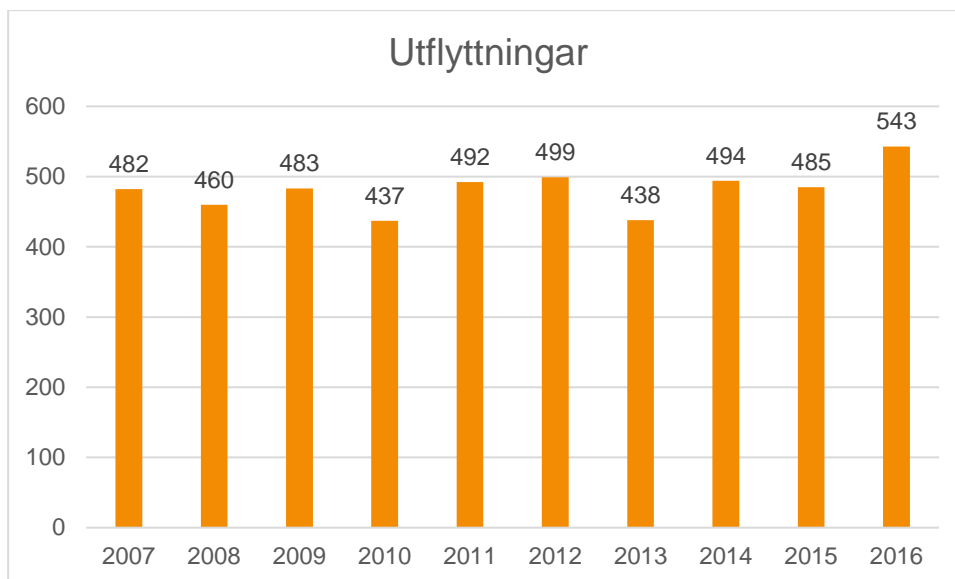


Diagram 8: Utflyttningar från Degerfors kommun år 2007 – 2016. www.scb.se

6.4 Befintligt utbud

I Degerfors kommun finns totalt närmare 5000 lägenheter, varav drygt 60 % i småhus. Äganderätt är därigenom den vanligaste upplåtelseformen inom kommunen. Ungefär hälften så många lägenheter finns i flerbostadshus och resten är specialbostäder. Andelen bostadsrätter är låg, ca 10 %. Se diagram nedan.

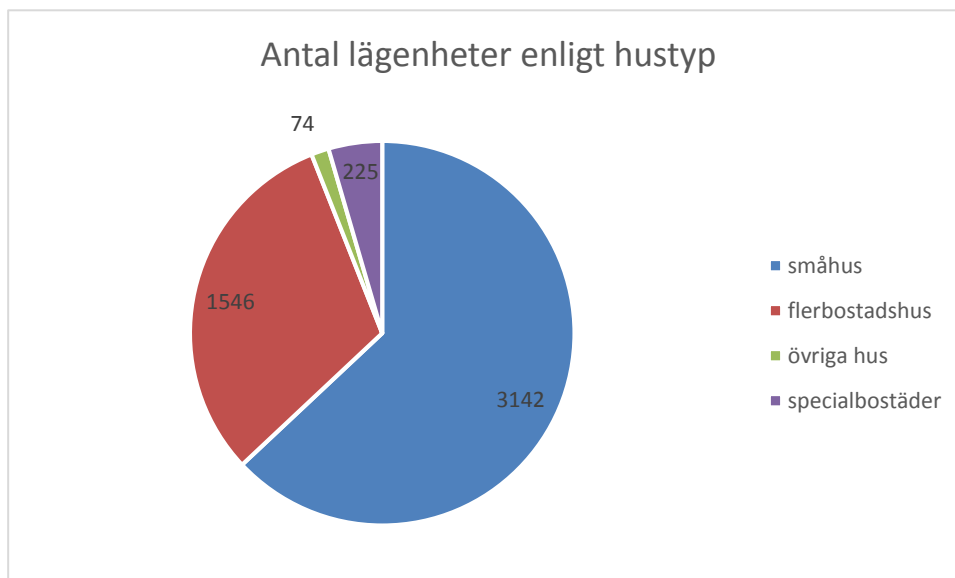


Diagram 9: Antal lägenheter enligt hustyp. www.scb.se

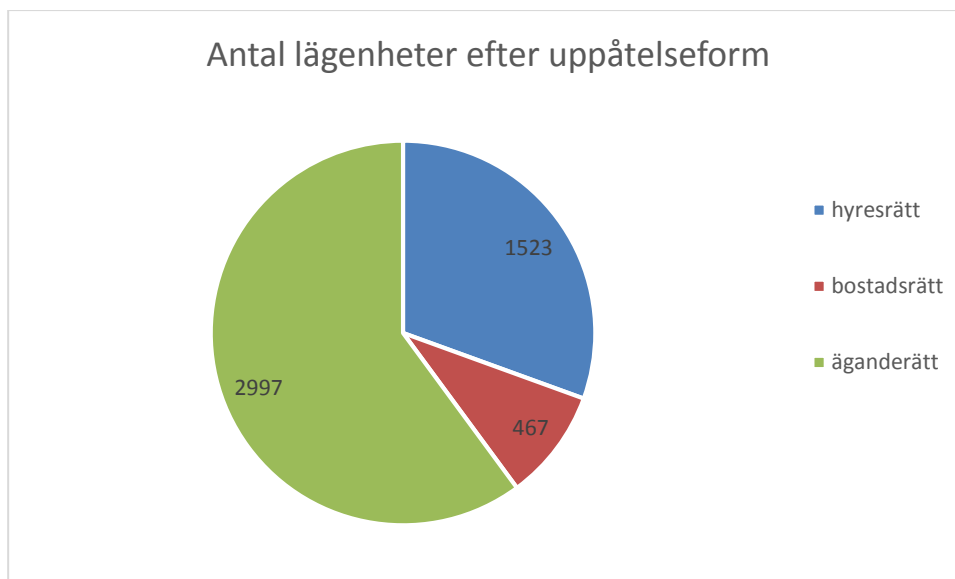


Diagram 10: hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt. www.scb.se

Av lägenheterna i flerbostadshus finns ca 70 % inom allmännyttan (Degerforsbyggen AB). Förutom Degerforsbyggen som har totalt drygt 780 lägenheter finns två större hyresvärdar i Degerfors. Degerforshusen AB, Podium fastigheter som har 236 lägenheter och Senäte Fastigheter AB som har 150 lägenheter.

Dessutom finns ett antal mindre hyresvärdar med 5-20 lägenheter vardera.

Antal fritidshus var 673 st i Degerfors kommun 2016.

6.5 Marknadsförutsättningar

Bostadspriserna i Degerfors befintliga bostadsbestånd är relativt låga. Boendekostnaden i en nybyggd bostad är markant högre än vad som gäller för det äldre bostadsbeståndet. Bostadsmarknadens styrka i Degerfors är samtidigt de relativt billiga villorna. Här kan en barnfamilj som inte är högavlönad ändå bo i en egen villa, vilket sällan är möjligt i en större stad. I Degerfors bor många äldre kvar i sina villor som är betalda sedan länge. När man inte har behov av ytorna i en villa och finner skötseln av villan allt mer besvärlig bor man ändå ofta kvar då det saknas attraktiva alternativ.

Det är för närvarande mycket svårt att finansiera flerbostadshusbyggande i orter av Degerfors storlek och bostadsmarknad. Byggekostnaderna är i stort sett likvärdiga på små som större orter men de hyror som går att få ut är lägre än på större orter. Dessutom så måste nedskrivning ske om bokfört värde är högre än marknadsvärdet vilket kan bli mellan 30-50 % av investeringen beroende på hur en värderare ser på projektet. Även för småhus överstiger produktionskostnaden i de flesta fall marknadsvärdet för ett nybyggt hus i kommunen varför en sådan investering är förenad med stor risk.

Endast mycket attraktiva lägen är därför aktuella för nybyggnation av bostäder. En satsning på nya bostäder måste därför ske på en plats som är mycket attraktiv ur många perspektiv och med låg risk för framtida vakanser och ytterligare nedskrivningar av värdet. Centrumnära boende och boende med anknytning till vatten har prioriterats i översiktsplanen. Att kunna erbjuda

attraktiva bostäder är en viktig konkurrensfördel för en mindre orsts överlevnad. Om nya bostäder byggs leder det förhoppningsvis till att äldre villor frigörs för exempelvis barnfamiljer och flyttkedjor kan utvecklas.

På Västra Möckelnstranden har de senaste åren flera nya småhus uppförts. Här finns äldre bostadsområden dominerade av fritidshus med begränsad byggyta som nyligen har anslutits till kommunalt vatten och avlopp och därigenom har nya detaljplaner med generös byggrätt kunnat medges. Denna utveckling visar att ett attraktivt läge kan innebära nybyggnation trots de svåra ekonomiska förutsättningarna som beskrivs ovan.

6.6 Arbetsmarknad/pendling

Degerfors kommun ingår sedan 2014 i lokalt arbetsmarknadsområde Örebro, tidigare Karlskoga.

Läget på arbetsmarknaden och pendlingsmöjligheterna påverkar starkt Degerfors attraktivitet som bostadsort. För att arbetsmarknaden ska fungera bra krävs en väl fungerande bostadsmarknad. Bostads- och arbetsmarknaderna upplevs av invånarna till stor del som gemensamma med Karlskoga.

Följande analys/beskrivning kommer till stor del från länsstyrelsen och region Örebro län (rapport 2016:2). Förutsättningarna är likartade för stora delar av länet.

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt bestånd bostäder och nyproduktion ska kunna bli attraktiv för boende. Majoriteten av den mellankommunala arbetspendlingen i länet sker idag med bil men i takt med att länets kollektivtrafik utvecklas är det möjligt att fler uppmuntras att pendla.

In- och utpendlingen i länet har ökat de senaste åren vilket visar på behovet av bra förbindelser. Pendling skapar även en större arbetsmarknad då arbetskraften kan söka sig till andra orter.

Pendlingen är viktig för Degerfors kommun ur flera perspektiv. För invånarna utgör goda kommunikationer till andra och/eller större arbetsmarknader möjlighet att bo kvar i kommunen. Goda kommunikationer öppnar också upp länets arbetsmarknad för boende utanför länsgränsen och på så sätt kan arbetsgivare i Örebro län få tillgång till arbetskraft som inte finns i länet. Pendlarna till länet utgör också en grupp potentiella inflyttare vilket bidrar till bilden av inpendlingens betydelse.

Den absolut största gruppen inpendlare till länet bor i något av grannlänerna och reser in för att arbeta i kommunen närmast på andra sidan länsgränsen. Följaktligen utgör boende i Värmlands län den största delen av de som pendlar in till Degerfors och Karlskoga. Utbytet av arbetspendlare stämmer också väl överens med varifrån inflyttningen till gränskommunerna sker. Skulle förutsättningarna för sysselsättning och pendling förbättras i länets yttre kommuner ökar möjligheterna till ett än större utbyte över länsgränsen.

Möjligheterna att pendla med kollektivtrafik i västra länsdelen har ökat sedan hösten 2016 då linjetrafik med buss och skolskjutstrafiken samordnades.

Tågpendling fungerar någorlunda åt Karlstadhållet men är besvärligare mot Hallsberg/Örebro. Utbyggnaden av E18 har också underlättat bilpendling både västerut och österut (via Karlskoga). Den nya cykelvägen mellan Karlskoga och Degerfors gör förhoppningsvis att fler väljer cykeln vid pendling mellan dessa orter. Det är mycket viktigt att de allmänna kommunikationerna fortsätter att utvecklas, tex den regionala tågtrafiken, för att underlätta pendling och utveckla arbetsmarknaden.

I Degerfors är pendlingsnettot negativt, fler pendlar alltså ut över kommungränsen än in. Enligt SCB var det 2015 totalt 1997 utpendlare och 913 inpendlare.

År 2016 var 9,1 % av den registerbaserade arbetskraften, 16-64 år, öppet arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd i Degerfors kommun. Genomsnittet i Sverige var samma tid 7,6 %.

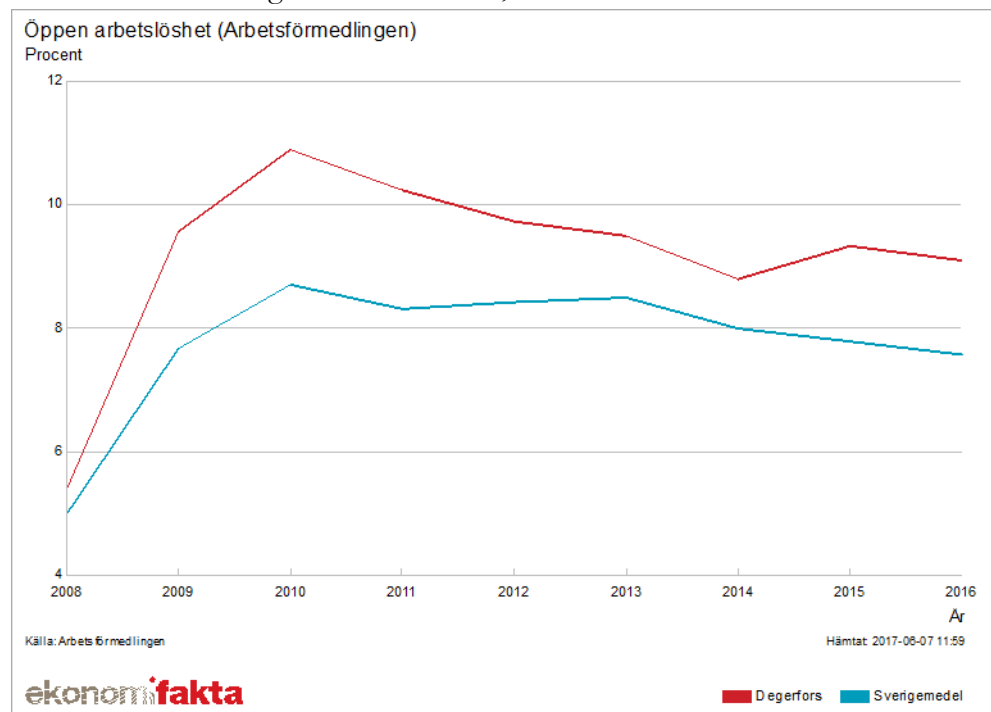


Diagram 11: arbetslöshet.

6.7 Infrastruktur

Utveckling av attraktiva boendemiljöer är även beroende av tillgång till och framtida utveckling av infrastruktur och service. Exempelvis vägar, järnvägar, kollektivtrafik, fiber/bredband samt offentlig och kommersiell service.

I översiktsplanen finns kommunens planering för vägar, järnvägar och vatten- och avlopp etc.

Utbyggnad av stamfiber och områdesnät har skett i en hög takt under senare år och ytterligare utbyggnad planeras. God tillgång IT-kommunikation med hög kapacitet är en förutsättning för att både bo kvar och flytta till olika delar av kommunen samt för att driva företag

6.8 Efterfrågan

Det är viktigt att det inom Degerfors kommun finns ett varierat utbud av boendernalternativ, såväl boendeformer, storlekar, prisklasser som olika lägen runt om tätorterna och kommunen i övrigt. Det är också helt avgörande att skapa attraktiva boenden för att behålla och locka nya kommuninvånare.

Bostadsbeståndet behöver utökas och förnyas för att möta den ökade efterfrågan. Nyproducerade lägenheter vänder sig pga den högre kostnaden oftast till de som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Men de lämnar ofta en bostad i det befintliga beståndet som på så sätt kan bli tillgänglig för de som är nya på bostadsmarknaden och en flyttkedja möjliggörs. Störst fokus måste dock läggas på utveckling av det befintliga beståndet eftersom det är där de allra flesta bostäderna finns.

Efter samtal med lokala aktörer på bostadsmarknaden kan konstateras att efterfrågan i Degerfors är störst för två typer av objekt:

- Centralt belägna, tillgängliga (hiss eller bottenvåning) lägenheter med balkong eller uteplats.
- Villor och tomter ska helst vara sjönära och gärna i norra delen av samhället. Inflyttningsklara hus är mer populära än renoveringsobjekt.

Degerforsbyggen genomförde en intresseundersökning angående nybyggnation hösten 2016. Den visade att de flesta vill bo centralt och vattennära. Även en undersökning som länsstyrelsen i Jönköping gjorde 2005 (rapport 2005:52) bekräftar den vanligt förekommande uppfattningen att ett boende som är vatten-/strandnära är attraktivt och att många är beredda att betala mer för detta.

6.9 Långsiktigt hållbara boendemiljöer

För att skapa långsiktigt hållbara boendemiljöer måste planeringen ske med en helhetssyn på bostadsbeståndet i förhållande till befolkningens olika och varierande behov. Hållbarhet innebär att man hushållar med resurser ur både ekologisk, social och ekonomisk synvinkel.

Ett exempel på detta är den utveckling av befintliga bostäder och områden som sker kontinuerligt. De senaste projekten finns på Gärdesvägen och Slingan där befintliga lokaler byggts om till bostäder.

En annan viktig faktor för hållbarhet är att nya bostäder lokaliseras nära kollektivtrafik och befintlig infrastruktur.

6.10 Samverkan

När människor väljer var de ska bo är sällan kommungränserna avgörande. För att möta invånarnas behov är det därför viktigt att kommunerna inom en upplevd gemensam bostads- och arbetsmarknad samverkar.

Den mellankommunala samverkan inom bostadsförsörjningsfrågan bör öka, för Degerfors kommun är det i främst samverkan med Karlskoga kommun som är aktuell. Men även övrig delregional samverkan är viktig.

Degerfors och Karlskoga samverkar redan bl a om att utveckla boendemöjligheterna kring Möckeln, genom planläggning och genom att verka för lämpliga vatten- och avloppslösningar.

Samverkan sker också regionalt genom ”Tillfälliga specifika samverkansrådet för länsövergripande bostadsförsörjnings planering” där Region Örebro län och länets kommuner deltar. Rådet för generella diskussioner om bostadsförsörjning och bidrar till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan kommunerna. En samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor som primärt är ett kommunalt ansvar kan bidra till att vissa utvecklingsinsatser kan samordnas och ge kommunerna mervärden och samtidigt vara positivt för hela regionens utveckling.

7 Bostadsbehov för särskilda grupper

7.1 Äldre

I kommunen beräknas gruppen 85 år och äldre öka svagt från 2016. Gruppen 75-84 år beräknas öka kraftigare från 2016. Enligt prognosen beräknas gruppen 75 år och äldre totalt öka med ca 33 % mellan 2016 och 2026. Det är i första hand de äldre över 80 år som är i behov av särskilt boende och omsorgsinsatser.

När behov av särskilt boende uppstår finns servicelägenheter och vårdboende. I Degerfors finns särskilt boende på Letälvsgården med 75 platser och Västergården med 30 platser, totalt 105 lägenheter med personal dygnet runt. De är uppdelade i omvårdnadsboende, demensboende i två olika stadier och särskilda behov. Standarden på samtliga särskilda boenden är hög. Alla särskilda boenden bedrivs i kommunal regi. På Västergården finns också en enhet för korttidsvård med upp till 11 platser.

Enligt dagens prognoser så finns tillräcklig tillgång till särskilt boende för äldre upp mot 10 år framåt. På 2020-talet bedöms gruppen äldre än 85 år öka vilket innebär att behovet av särskilt boende kommer att öka. Enligt beräkning från Region Örebro län behövs 75 platser till 2030, i så fall behöver nybyggnation ske i perioden 2026-2030. Det kan rymmas ytterligare 2-3 avdelningar för särskilt boende på Västergården, alltså 16-24 platser max.

Efterfrågan finns på trygghetsboende i anslutning till Västergården.

Kommunen behöver följa befolkningsutvecklingen och ha en beredskap för att klara ett ökat behov av vård och omsorgsinsatser under planeringsperioden.

För äldre som inte är i behov av särskilt boende är centralt belägna lägenheter med god tillgänglighet både inomhus och utomhus attraktiva.

Behov

Snarast: centrala, tillgängliga lägenheter för de som vill lämna sitt nuvarande boende som kan vara för stort, otillgängligt, obekvämt.

Inom 10 år: planera för hur platserna på särskilt boende kan öka.

7.2 Funktionsnedsatta

Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder. De kan också behöva en organiserad boendeform, tex i form av en grupp- bostad. En bra boendemiljö innebär bland annat att det finns bostäder med god tillgänglighet.

I Degerfors finns fem grupp- bostäder för boende med särskilt stöd och service enligt LSS (personer med utvecklings- eller begåvningshandikapp). Fyra av dem är fristående med vardera 6-7 lägenheter. Den fjärde som består av 4 lägenheter är belägen i ett flerfamiljshus. Det senaste boendet blev inflyttningsklart under våren 2017.

För gruppen personer med psykisk funktionsnedsättning finns ett boende med 12 lägenheter som är ett fristående flerbostadshus. Huset är under renovering 2016-2017. Lägenheterna blir anpassade och tillgängliga för målgruppen och personer med funktionsnedsättningar. Det egentliga behovet av särskilt boende för gruppen kan beräknas till 6-7 lägenheter. Boendestöd i ordinärt boende är att föredra framför ett större antal särskilda boendelösningar. Satellitlägenheter är en modell för framtiden även för LSS-boende.

Kommunens boenden har bra standard och behovet är fyllt för den närmaste planeringsperioden.

Behov

Tillgängliga lägenheter med möjlighet till stöd.

7.3 Ungdomar, unga vuxna, studenter

Ungdomar och unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och de har ofta begränsad betalningsförmåga pga arbetslöshet, tillfälliga anställningar, alltmer utsträckt studietid. De kan bli hänvisade till att bo kvar hos föräldrarna om det inte finns tillgång till små, billiga hyreslägenheter.

Studenter som bor i Degerfors pendlar eller studerar på distans. Deras behov är i stort samma som ungdomars. Dessutom är de ofta beroende av bra kollektivtrafik för att kunna pendla till sin studieort.

Behov

Små, billiga hyreslägenheter.

7.4 Nyanlända

En nyanländ person är en f d asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Lagen om mottagning av vissa nyanlända för bosättning trädde i kraft 1 mars 2016. Den innebär att alla kommuner efter anvisning blir skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning. Degerfors har 2016 anvisas 12 nyanlända. Prognosen för antal självbosatta är 65 personer. Det totala beräknade mottagandet 2016 blir alltså 77 personer eller något högre. Under 2017 beräknas det totala mottagandet bli 91 personer.

En nyanländ person har sällan möjlighet att köpa en bostad varför det är viktigt att det finns hyreslägenheter i olika storlekar, särskilt under den första tiden när den nyanlända ska etablera sig i samhället.

Behov

Främst hyreslägenheter i olika storlekar.

7.5 Ensamkommande asylsökande barn

Med ensamkommande asylsökande barn och ungdomar avses en person som vid ankomsten är under 18 år och skild från båda sina föräldrar eller från annan vuxen som trätt i föräldrarnas ställe.

Tre boendeenheter bedöms behövas för målgruppen ensamkommande barn med sammanlagt 70 platser. Cirka 30 av dem som hem för boende – stödboende och resten i form av HVB-hem. Samtliga är belägna i bostadsområden.

Prognosen är att platsbehovet kommer att minska successivt under åren som kommer om inte nuvarande flyktingpolitik förändras.

När de ensamkommande barnen fyller 18 år har de samma problem som övriga ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.

Behov

Familjehem eller HVB-hem, utslussningslägenheter.

7.6 Personer med behov av skyddat boende

Både män och kvinnor utsätts för våld i nära relationer, men framför allt drabbar det kvinnor. Barn utsätts också i hög grad för våld i nära relationer genom att själva misshandlas eller genom att bevittna våld mot närstående. Kommunerna har ansvar att tillhandahålla skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå.

Degerfors kommunen har avtal med kvinnohuset i Karlskoga om att erbjuda skyddat boende, men behovet är större än tillgången i nuläget.

Behov

Boende med skydd.

7.7 Hemlösa/bostadslösa

Att personer blir hemlösa beror sannolikt både på individuella faktorer och brister i samhället. Begreppet hemlöshet omfattar ett antal boendesituationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Det är kommunernas ansvar att hemlösa personer i Sverige får det stöd och den hjälp de behöver.

I Degerfors är hemlöshet ett växande problem. Kommunen har avtal med Hela Människan Karlskoga om platser på härbärge i akuta situationer.

Behov

Billiga lägenheter, lägre krav för eget kontrakt.

7.8 Ekonomiskt svaga grupper

Personer med låg betalningsförmåga tillhör en grupp som kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Även övriga grupper ovan ingår ofta i denna grupp.

Degerfors kommun har ett antal lägenheter som man hyr ut med särskilda villkor i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Behov

Billiga lägenheter, lägre krav för eget kontrakt.

8 Åtgärdsprogram

För att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen planeras olika åtgärder. Även om det tidigare inte funnits några antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen så pågår hela tiden arbete inom området och nedan redovisas även några åtgärder som genomförts i riktlinjernas anda under de senaste åren:

- **Västra Möckelstranden** – utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt nya detaljplaner med utökad byggrätt och nya bostadstomter vid sjön Möckeln. 2014-2017.
- **Medborgargatan** – ombyggnad av kontorslokaler till lägenheter. Centralt belägna och tillgängliga. 2016.
- **Gärdesvägen** – ombyggnad av kontorslokaler till gruppboende. 2017.
- **Slingan** – ombyggnad av tomma lokaler till lägenheter. 2017.
- **Liagården** – ombyggnad av enbostadshus till HVB- hem för ensamkommande barn.

Pågående och planerade åtgärder:

Kanadaskogen – nybyggnad enplans radhus

Åtgärd	Ansvar	tid
Detaljplan	Degerforsbyggen/KS	2016-2017
Projektering	Degerforsbyggen	2017
Byggnation	Degerforsbyggen	2017-2018

Stora Valla 21:1 – nybyggnad flerbostadshus

Åtgärd	Ansvar	tid
Detaljplan	KS	2017-2018
Projektering	Degerforsbyggen	2017-2018
Byggnation	Degerforsbyggen	2019

Tematiskt tillägg översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

Åtgärd	Ansvar	tid
Upprättande av förslag	KS	2017
Samråd	KS	2017
Granskning	KS	2018
Antagande	KF	2018

Särskilt boende – framtida behov

Åtgärd	Ansvar	tid
Utredning	SN/KS	2020-

Befintliga bostäder & utemiljöer - utveckla det befintliga beståndet

Åtgärd	Ansvar	tid
Utredning	Degerforsbyggen	löpande

Nya bostadstomter

Åtgärd	Ansvar	tid
Marknadsföring av befintliga obebyggda tomter	KS/kansliet	2018
Utredning ang. lokalisering av nya bostadstomter	KS/MoS	2018-
Detaljplaner	KS/MoS	Efter intresse/prioritering

Översyn av äldre detaljplaner

Genomgång av vilka planer som behöver moderniseras.

Åtgärd	Ansvar	tid
Utredning	MoS	Nedprioriterat pga bristande resurser

Observera att de verksamheter som ansvarar för åtgärder tar upp medel i budget för att genomföra dessa.

Referenser/underlag

Bostadsförsörjningsplan för äldre, Region Örebro län

Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok, Boverket 2016

Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2013:866

Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2017, länsstyrelsen 2017:21

Regional befolkningsprognos Degerfors kommun 2016 – 2036, statistiska centralbyrån

Statistiska centralbyrån, www.scb.se

Strandnära boende – attitydundersökning, Länsstyrelsen Jönköping, 2005:52

Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering, Boverket 2015:44

Vem flyttar till Örebroregionen? En studie om inflyttning och attraktionskraft. Region Örebro län 2016:2

Översiktsplan Degerfors kommun, antagen av KF 2016-09-26 § 67