

## Bostadspolitisk strategi



Reviderad och antagen av Kommunfullmäktige 2016-09-26, §76



*Revidering gjord hösten 2016 av Gunilla Jonsson,  
kommunstyrelseförvaltningen, Erik Lundh, samhällsbyggnadsförvaltningen,  
i samarbete med Mikael Reijer och Victoria Selin, VD respektive  
marknadschef på bostadsbolaget Alfta Edsbyns Fastighets AB.*

*Strategin är reviderad och antagen av Kommunfullmäktige 2016-09-26*



## Förord

Kommunens befolkningsutveckling med fler äldre och färre yngre leder till förändrade behov av bostäder. Under de senaste åren har också antalet nyanlända ökat kraftigt vilket bidrar till att behovet av bostäder i Ovanåkers kommun ökar. Studier visar att bostadsbrist begränsar inflyttning och rekrytering av arbetskraft. Bostadsmarknaden är en viktig faktor för kommunens attraktionskraft och kommunen behöver planera långsiktigt för att kunna erbjuda attraktiva bostäder till dagens och morgondagens invånare.

Bostadsstrategin för Ovanåkers kommun har två tydliga riktlinjer och det är boendeplanering för tillväxt och utifrån kommunens befolkningsstruktur.



## Bostadspolitisk strategi

### Varför behövs en bostadspolitisk strategi?

Bostäder är en viktig tillväxtfaktor där brist på lämpliga bostäder kan begränsa en positiv utveckling. Kommunens befolkning består av en stor andel äldre och det påverkar bland annat bostadsförsörjningen. Det är viktigt med goda bostäder för våra invånare. För att kunna erbjuda våra invånare och presumtiva invånare goda bostäder behöver boendeplaneringen vara tydlig över hur förutsättningar till en god livsmiljö och en attraktiv kommun ska skapas. Boendeplanering är därför en strategisk fråga för kommunen.

### *Kommunens ansvar*

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för goda bostäder åt kommuninvånarna. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Riktlinjerna ska vara vägledande för bedömningar och ställningstagande som görs i översiktsplanen.

### Bostadspolitiska strategins syfte

Bostadsstrategins syfte är att tydliggöra kommunens riktlinjer för boendeplanering och skapa en gemensam plattform för boendefrågorna. Syftet med bostadspolitiska strategin är också att bidra till att kommunens vision uppfylls, ”*Ovanåkers kommun ska vara en trygg och tillgänglig kommun för unga och gamla. Med delaktighet skapar vi en framtidstro och ett företagarklimat för en hållbar och dynamisk kommun*”.

Övergripande mål är att skapa förutsättningar för goda bostäder och möjliggöra människors önskan att bo i Ovanåkers kommun. Bostadsstrategin fokuserar på två betydande faktorer som påverkar och berörs av boendeförutsättningar; kommunens befolkningsstruktur med en stor andel äldre samt tillväxt och utveckling.

### Kommunala verktyg

De verktyg som kommunen har tillgång till i det bostadspolitiska arbetet är

- Aktiv markpolitik genom förvärv och markanvisning
- Fysisk planering i form av översiktsplaner och detaljplaner
- Samarbete mellan förvaltningar, nämnder och kommunala bostadsbolaget
- Kunskap och information om bostadsmarknaden och befolkningen
- Marknadsföring



### **Hur ska bostadspolitiska strategin användas?**

Strategin är ett *internt* verktyg för Ovanåkers kommun och kommunens fastighetsbolag Alfta-Edsbyns fastighetsbolag. Den ska vägleda och tydliggöra behoven och vad som prioriteras. Strategin ska också klargöra vilka riktlinjer som finns när det handlar om bostadsutveckling. Strategin kommer att ingå som underlag i översiktsplanarbetet. Översiktsplanen ligger sedan till grund för kommunens markförvärv och den fysiska planeringen. Strategin ska även visa vilka intentioner Ovanåkers kommun har när det gäller bostadsplaneringen samt sprida kunskap och information om vad för boendebehov som finns i kommunen.

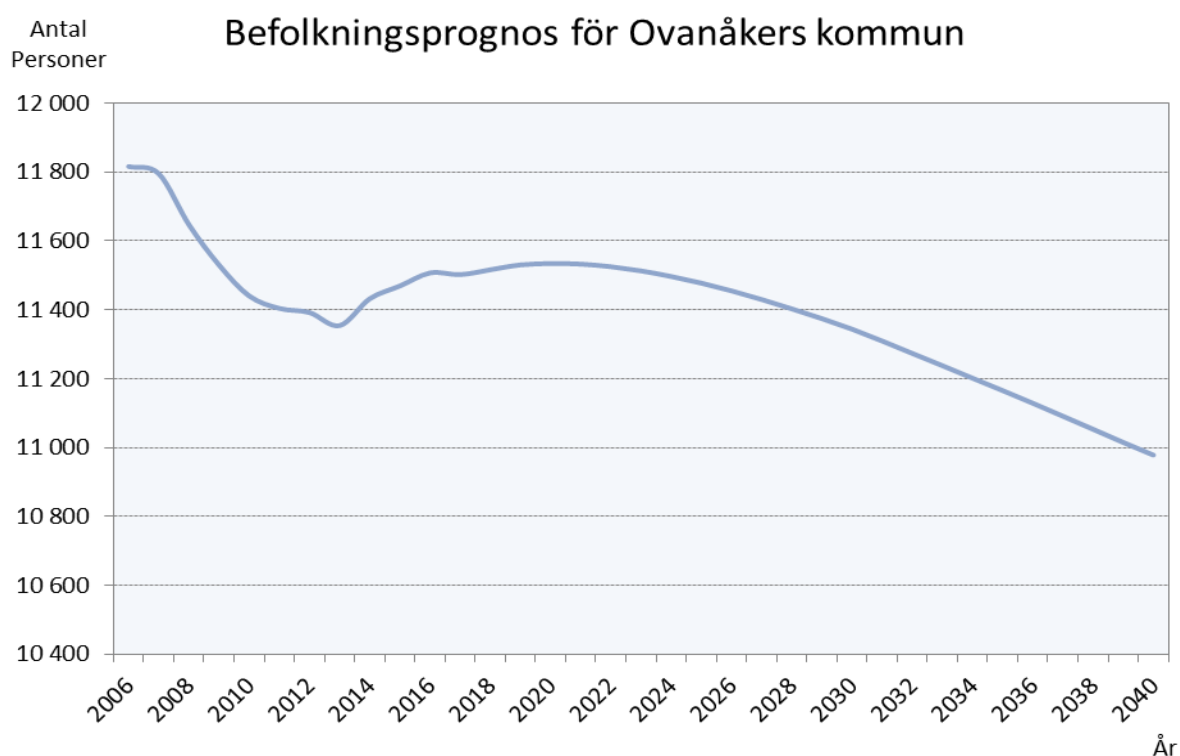


## Förutsättningar och behov

### Förutsättningar

#### *Befolkningsstruktur*

Den ökade migrationen till Sverige gör att Ovanåkers kommun nu ökar i befolkning och befolkningsstrukturen ändras (Figur 1). Det är en ny situation som kommer att gynna kommunen på lång sikt. Den senaste prognosen som SCB gjort för befolkningmängden i Ovanåker visar dock att folkmängden återigen kommer minska efter år 2020, men inte i samma snabba takt som under början av 2000-talet.

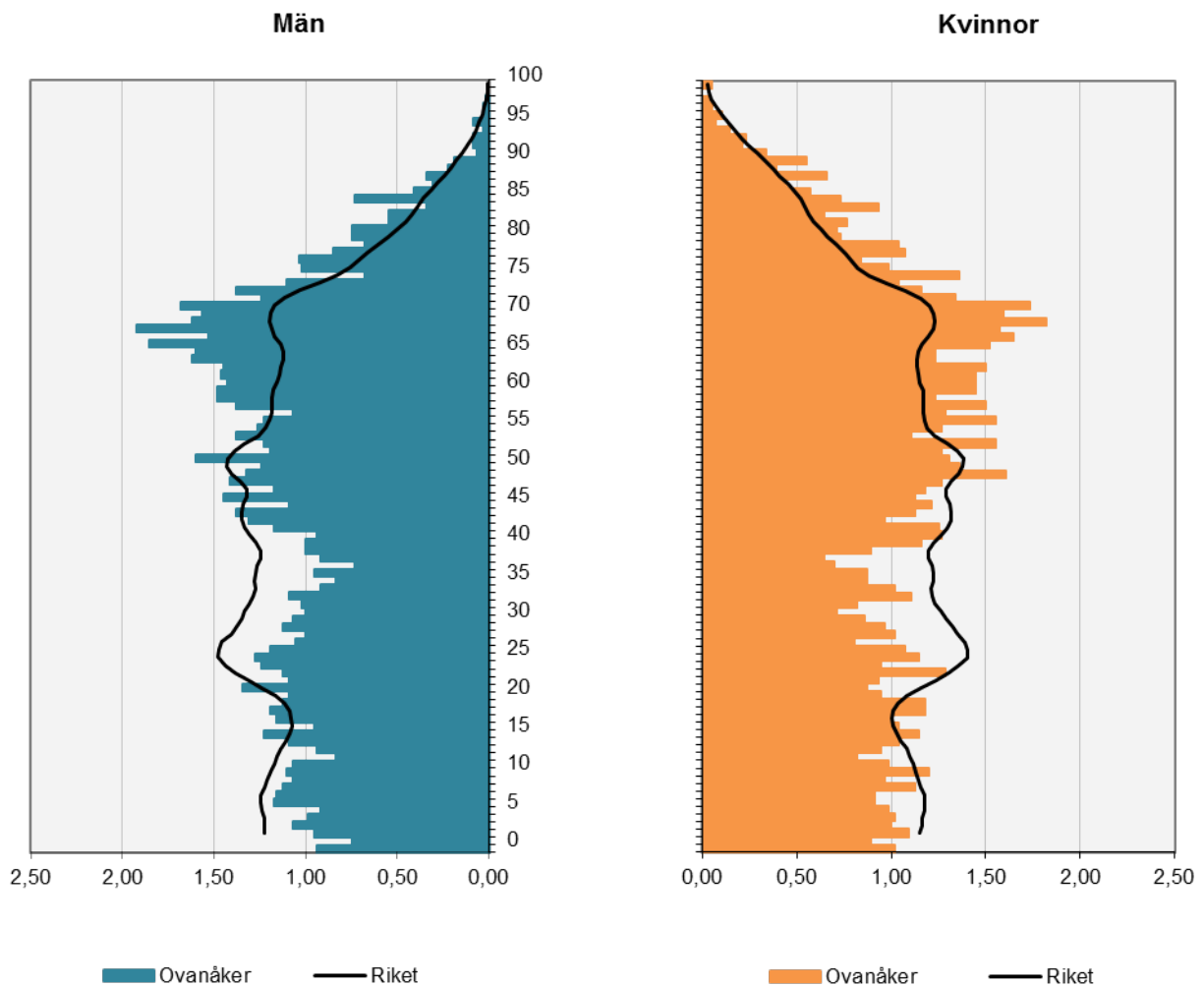


Figur 1. Befolkningsprognos för Ovanåkers kommun fram till år 2040. Källa: SCB 2016

Bostadsplaneringen behöver anpassas till kommunens befolkningsstruktur (Figur 2). Kommunen prioriterar sen tidigare bostäder till barnfamiljer, unga vuxna och äldre. Att möjliggöra inflyttning för barnfamiljer till kommunen har särskilt hög prioritet. Det medför ett ökat behov av bättre skollokaler och även nya lokaler i synnerhet för förskoleverksamhet.



## Befolkningens åldersfördelning som ålderspyramid, jämfört med riket 2015



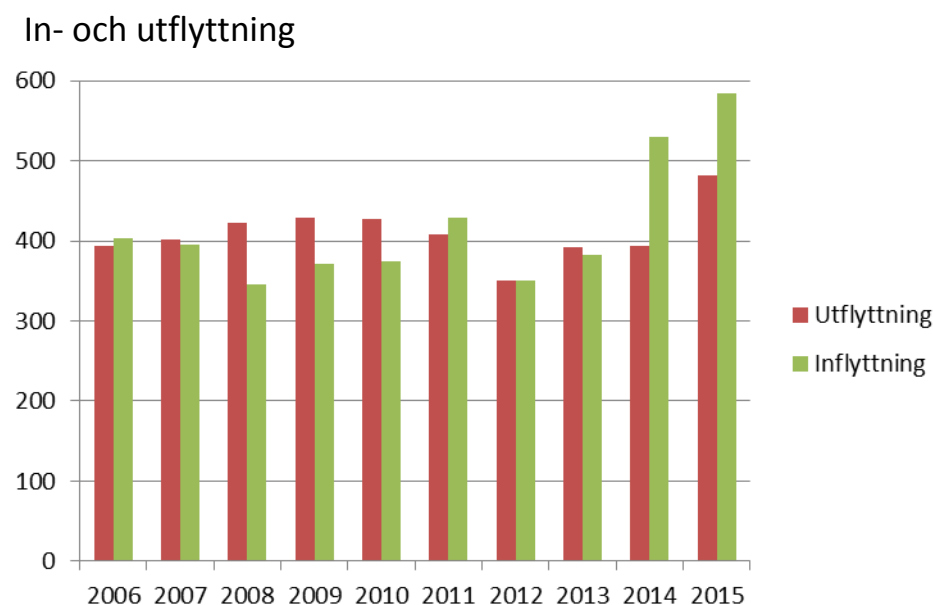
Figur 2. Befolkningens åldersfördelning som ålderspyramid, jämfört med riket 2015. Källa: SCB

Den demografiska profilen i Ovanåkers kommun präglas av ett ökande antal äldre. Gruppen 65 år och uppåt ökar samtidigt som de i förvärvsarbetande ålder 20-64 år minskar. Andelen 40-talister är en stor grupp som påverkar bostadsmarknaden oavsett om de väljer att byta bostad eller bo kvar. Det ligger ett samhällsekonomiskt intresse i att fyrtinglisterna flyttar från sina hus för att i sin tur frigöra bostäder för andra hushåll såsom barnfamiljer.



Enligt Äldreboendedelegationen behöver Sverige fler trygghets- och seniorboenden. För de äldre som bor i trygghetsboende eller liknande boende senareläggs behovet att behöva flytta till ett boende med vård och omsorg.

Kommunens fastigheter består idag till stor del av äldre lokaler och bostäder, äldreboenden och utöver bostadsbeståndet även skolor och förskolor. Flertalet lägenheter byggdes under det så kallade miljonprogrammet under 70-talet och under åren har fler/flera lägenheter byggts, renoverats och moderniserats. Tillgängligheten kan i vissa fall behöva kompletteras med bland annat hissar och större badrum. Behovet av tillgänglighet i boende kommer att öka och en boendeplanering som utgår från befolkningsstrukturen och planerar bostäder för de äldre är därför betydande. Det är också viktigt att långsiktigt skapa boendemiljöer som är attraktiva för inflyttare till kommunen, främst med tanke på vuxna och barnfamiljer (Figur 3).

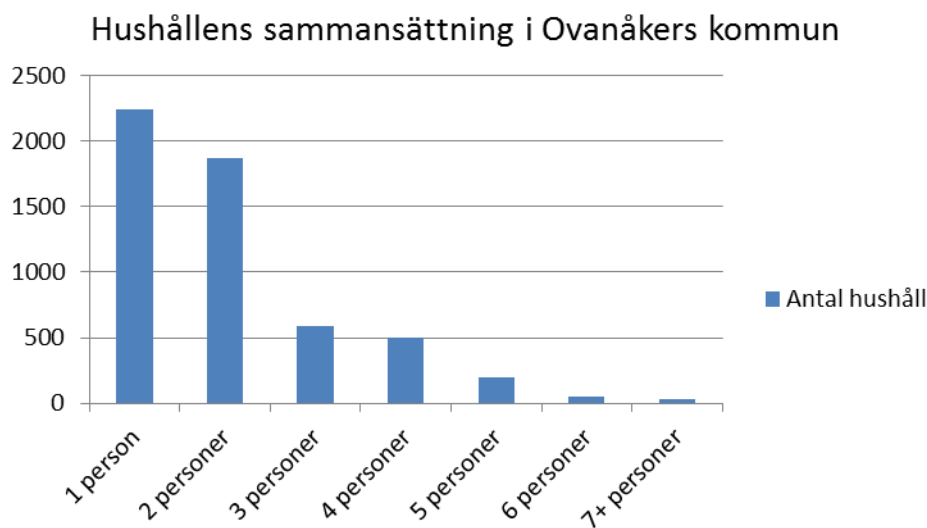


Figur 3. In- och utflyttning till Ovanåkers kommun under perioden 2006-2015. Källa: SCB





Det är vanligare med små hushåll än med stora (Figur 4). I likhet med övriga Sverige utgörs det vanligaste hushållet i Ovanåkers kommun av ensamstående utan barn. Drygt 40 procent av hushållen är ensamhushåll och hushåll med en till två personer utgör drygt 70 procent av hushållen. De största hushållen, med sex eller fler personer, utgör endast 1,5 procent av hushållen.



Figur 4. Hushållens sammansättning år 2015 i Ovanåkers kommun. Källa SCB

#### Tillväxtperspektiv

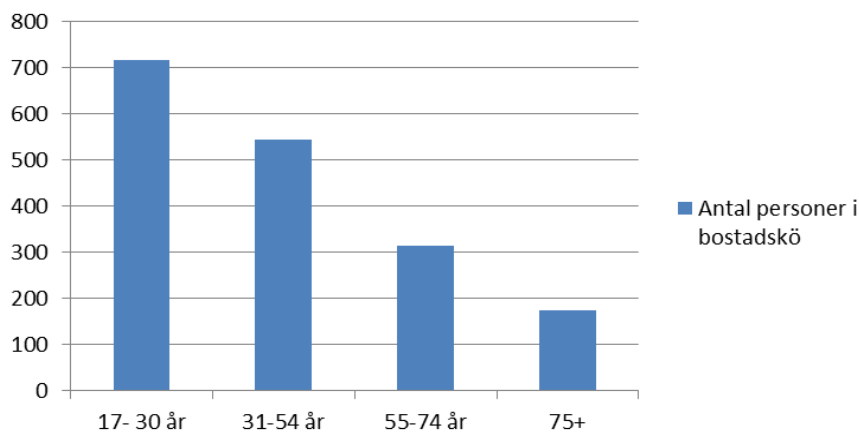
Studier visar att bostadsbrist begränsar inflyttning, rekrytering av arbetskraft och familjebildning. För att tillåta omflyttning i det allmänna bostadsbeståndet behövs det minst 2,5 procent lediga lägenheter.

Efterfrågan på lägenheter är hög i både Alfta och Edsbyn och i januari 2016 var så gott som samtliga lägenheter uthyrda hos Alfta Edsbyns Fastighets AB. Drygt 1700 personer står i kö för en bostad. Andelen vakanta lägenheter motsvarar cirka 0,3 procent. Antalet köddagar som krävs för att få en lägenhet ökar. För att få ett erbjudande på en lägenhet krävs det idag att man står i kö 200-1000 dagar.

Figur 5 visar hur bostadskön fördelas per åldersklass. Den största gruppen utgörs av ungdomar upp till 30 år. Figur 6 visar vilken typ av lägenheter kommuninvånarna köar till. Längst är kön till tvåor och treor. För att möta behovet ser Alfta Edsbyns Fastighets AB främst ett behov av att bygga två- och tretrumslägenheter. På sikt behöver även antalet övriga lägenhetsstorlekar utökas.

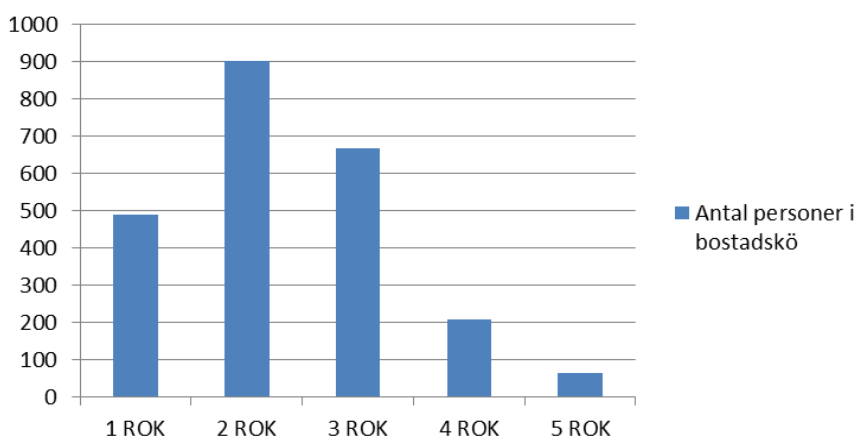


### Antal personer i bostadskö per åldersklass



Figur 5. Personer i bostadskö per åldersklass. Källa:Alfta Edsbyns Fastighets AB 2016

### Antal personer i bostadskö per lägenhetstyp



Figur 6. Personer i bostadskö per lägenhetstyp. Källa:Alfta Edsbyns Fastighets AB 2016

Det är konstaterat att lediga småhus är det som i störst utsträckning genererar längst flyttkedjor och bidrar till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ökat antal lediga småhus kan skapas genom nyproduktion av småhus, småhustomter, nyproduktion av lägenheter. Genom nyproducerade bostäder kan lediga småhus frigöras genom att äldre hushåll flyttar från sina hus till attraktiva lägenheter med hög standard. Detta ger möjlighet för andra hushåll att byta bostad då långa flyttkedjor skapas.

Sedan ett par år tillbaka byggs nya lägenheter i kommunen. I Alfta har investeringar gjorts i Knagga Gård. I Edsbyn byggs åtta nya lägenheter på Älvstranden som beräknas stå färdiga hösten 2016.



## **Behovsbeskrivning**

Bostadsbehovet kommer att förändras och behovet av goda bostäder för äldre hushåll kommer att öka. Ovanåkers kommun behöver anpassa fler bostäder utifrån åldersstrukturen och skapa utrymme av fler bostäder utifrån ett tillväxtperspektiv. Det krävs fler goda och anpassade boenden både ur ett tillväxtperspektiv och för ökad tillgänglighet och trygghet i hemmet för de äldre. Kommunens ansvar är att skapa möjligheter för de äldre som vill eller behöver flytta till ett anpassat boende. Förutsättningar till attraktiva bostäder för dem som vill bo i Ovanåkers kommun måste också skapas.

Det är viktigt med god planberedskap för småhustomter för att skapa förutsättningar för nyproduktion av småhus för dem som vill bygga. Kommunen har behov av nyproduktion för att öka, förstärka det befintliga beståndet, samt skapa ett mer varierat utbud av lägenheter. I renovering och ombyggnationer av bostäder ska fokus vara på tillgänglighet och standardhöjning. Målgrupper som är mest prioriterade är äldre, unga vuxna barnfamiljer samt inflyttare till kommunen.

Kortfattat är kommunens övergripande boendebehov:

- Nyproduktion av lägenheter
- Tillgänglighets- och standardhöjande anpassning av befintliga lägenhetsbestånd
- Fler trygghetsbostäder och seniorbostäder
- Stora lägenheter
- Attraktiva, centrala tomter
- Tekniska lösningar för vård och omsorg i lägenheterna
- Attraktiva lösningar för boende med mötesplatser ute och inne
- IT-tjänster i lägenheterna
- Fokus på energibesparande projekt

### *Fokus och prioritering*

Bostadsbeståndet behöver anpassas och utvecklas utifrån att tillgodose olika gruppers behov. Det innebär inte att man behöver skapa olika boenden till alla målgrupperna, men behovet av bostäder för alla målgrupper är viktigt att ha med i utvecklings- och planeringsperspektivet.

Det behövs fortsatt fokus på planering av lägenheter och trygghetsbostäder i Alfta och Edsbyn. Boende i hela kommunen behöver tillgodoses och det kan bli aktuellt att skapa utrymme för nyproduktion i andra delar av kommunen på sikt.

I den nya översiktsplanen som kommer antas 2017 uttrycker kommunen behov av att planera och bygga 100 nya lägenheter fram till 2030 i Alfta och Edsbyn. Dessa bör ha tillgång till bra busskommunikationer och en rimlig närhet till skola och övrig service. Det behövs därför en



förtätning av bostadsstrukturen i Alfta och Edsbyn. Det finns ett behov till 2020 på ungefär 50 fler trygghetsbostäder och särskilt boende för äldre. Beräkningarna grundas på uppskattad befolkningsstruktur. Det kommunala bostadsbolaget bedömer att det finns kapacitet att bygga 50-70 nya lägenheter de kommande sex åren utifrån de ekonomiska förutsättningar som bolaget har idag.

#### *Seniorbostäder och 55plusboende*

Kommunens 40-talister trivs bra i sina småhus idag och vill gärna bo kvar så länge de är friska. Betydelsefulla faktorer när framtida boende övervägs är närhet till service och centralt boende. Bostäderna får inte vara för små, man vill ha möjlighet för släkt och vänner att bo och hälsa på. Det är störst efterfrågan på två till tre rum och kök hos den målgruppen.

Gruppens flyttplaner ligger långt fram i tiden och man ser sig själv gärna bo i 55plusboende, men först vid 70-75 års ålder. Bostadsbolaget Alfta Edsbyns Fastighets AB erbjuder 55plusbostäder och antalet sökande till dessa har mer än dubblats de senaste åren. Under sommaren 2016 stod drygt 180 personer i kö till 55plusboende.

#### *Trygghetsboende och särskilt boende*

En bedömning av behovet av vård för morgondagens äldre genom att utgå från dagens förhållanden innebär en stor osäkerhetsfaktor och tar inte hänsyn till att generationernas hälsoförutsättningar och teknikutveckling kan skilja sig åt. Behovet av trygghetsboende och särskilt boende kommer att öka men hur fördelningen ser ut är svårt att bedöma. Om hälsan är bättre hos denna grupp kan behovet vara mindre och det kan innebära att fler insatser fördelas till hemtjänsten i stället. Eftersom att trygghetsbostäder minskar risken för behovet av dygnet runt vårdboende behövs det utifrån ett förebyggande perspektiv fler trygghetsbostäder redan innan den stora gruppen närmar sig 80 år. Trygghetsboende och särskilt boende kan byggas i anslutning till bostadsområdena och olika lösningar kan bli aktuella även i det befintliga fastighetsbeståndet.

#### *Bostadsanpassning*

Bostadsanpassning är en del i kommunens bostadsförsörjningsansvar. Över 200 hushåll i enkäten anser att deras boende i någon form har egenskaper som kan innebära minskad tillgänglighet och problem när de blir äldre, exempelvis trappor och trånga badrum. Det kan komma att öka insatserna för kommunens bostadsanpassning och behovet av trygghetsbostäder utifrån perspektivet av kommunens åldersstruktur. Majoriteten av kommunens äldre bor i småhus och kommer vilja bo kvar så länge som möjligt. Det kan innebära att en större andel än idag kommer att behöva bostadsanpassa sina bostäder i framtiden.

När det gäller allmännyttan bostäder inom allmännyttan arbetar Alfta-Edsbyns Fastighets AB förebyggande genom att bygga nytt, renovera och satsa på att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet för att skapa trygga tillgänglighetsanpassade bostäder.

Många hyresgäster önskar tillgång till hiss eller lägenheter som ligger i markplan. År 2016 har Alfta Edsbyns Fastighets AB drygt 500 personer i sitt kösystem med dessa önskemål.



### *Boende för andra grupper*

Bostadsbristen innebär att marginalerna för boende som kommunen enligt lag är skyldig att erhålla också påverkas. Utbudet begränsas och påverkar det bostadsförsörjningsansvar som kommunen enligt bland annat Socialtjänstlagen är skyldig att förmedla.

Det är viktigt med en aktiv dialog mellan Socialtjänsten och Alfta Edsbyns Fastighets AB för att tillgodose behovet av LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i kommunen. Genom uppsökande verksamhet kan Socialtjänsten få en bättre framförhållning av kommande behov och därmed underlätta bostadsplaneringen. Genom flexibla bostäder som kan passa flera målgrupper ökar möjligheterna att tillgodose behovet av boende enligt LSS.

En målgrupp som har ökat de senaste åren är nyanlända kommuninvånare. Mellan år 2014 och mitten av 2016 har kommunen fått drygt 360 nya folkbokförda invånare (med uppehållstillstånd och kommunplacering). Varje månad avsätts ett antal lediga lägenheter till nyanlända med permanent uppehållstillstånd.



## Boendeplanering utifrån befolkningsstrukturen

Kommunens befolkningsstruktur påverkar boendeförutsättningarna i stor utsträckning. Det är viktigt att bostadsbeståndet anpassas och planeras utifrån att vi blir fler äldre, men även utifrån den ökade inflyttningen till kommunen som har skett de senaste åren. Stort fokus bör även ligga på att planera för bostäder till barnfamiljer, unga vuxna och äldre.

### Kommunen ansvarar för att skapa förutsättning för

- Trygga bostäder i trivsamt miljö
- Tillgängliga bostäder
- Fler bostäder
- Attraktiva bostäder med ett varierat utbud och tekniskt smarta lösningar
- Hållbara planer för byggande

### Strategi

#### *Anpassa befintligt bostadsbestånd utifrån befolkningsstruktur*

Ovanåkers kommun tillsammans med Alfta Edsbyns Fastighets AB ansvarar för att bostadsbeståndet anpassas utifrån befintlig och kommande befolkningsstruktur.

Kommunen ska kunna erbjuda trygga och anpassade bostäder och boendemiljöer så att äldre människor i kommunen inte behöver flytta, ansöka om hemtjänst eller bostadsanpassning på grund av den fysiska bostads- och boendemiljön.

Kommunen ska anpassa, utveckla och förbättra det befintliga beståndet och dess närmiljö. Kommunen tar ansvar för att skapa attraktiva utemiljöer, installera teknik, hissar och arbeta med energibesparingsåtgärder samt trygghet och service.

#### *Anpassa nya bostadsbestånd utifrån befolkningsstruktur*

Nyproducerade lägenheter ska utformas med tanke på kommunens framtida behov av boende för alla målgrupper, där ett behov för äldre visar sig vara stort. Boenden som utformas utifrån äldres behov ska även vara tillgängliga och attraktiva för andra målgrupper.

Kommunen ska vid nybyggnation planera för att erbjuda trygga och anpassade bostäder och boendemiljöer med smarta lösningar, för att alla människor i kommunen ska kunna bo en längre tid i sin bostad och inte behöva flytta. Det ska även underlätta för den äldre målgruppen och människor med funktionshinder som behöver hemtjänst och bostadsanpassning på grund av den fysiska bostads- och boendemiljön.



## Boendeplanering för tillväxt och utveckling

Många kommuner bygger för att anpassa bostadsutveckling med befolkningsökning. Ovanåkers kommun behöver skapa förutsättningar till befolkningstillväxt genom bland annat strategisk boendeplanering. Bra boende och attraktiva bostäder är viktigt för kommunens utveckling, då näringslivet och familjebildning är sådant som påverkas av boendemöjligheter. En god och tydlig bostadsplanering ska långsiktigt bidra till en ökad befolkning i Ovanåkers kommun. Målgrupper som är prioriterade är äldre, ungdomar/unga vuxna, barnfamiljer samt inflyttare till kommunen.

### Kommunen ansvarar för att skapa förutsättningar för

- Ökad rörlighet och flexibilitet på bostadsmarknaden
- Ett varierat utbud och god tillgång av bostäder
- Markplanering för bostäder
- Attraktiva tomter som är klara för nybyggnation

### Strategi

Boendeplaneringen ska vara långsiktig utifrån tillväxt och utveckling och skapa förutsättningar för ökad inflyttning med attraktivt boende.

Kommunen ska ha långsiktig markplanering och god framförhållning om vilka markområden som kan avsättas för nyproduktion av lägenheter, god tillgång på lediga småhustomter i attraktiva lägen samt skapa förutsättningar för att förtäta i attraktiva, befintliga områden.

Fastighetsbolagets befintliga bestånd ska förstärkas med nybyggnation samt ombyggnation för att förbättra tillgänglighet, trivsel och attraktivitet. Nyproduktion kan ske i både kommunens regi, i regi av andra intressenter och aktörer samt i samarbete med externa aktörer.

I kommunens översiktsplan har bostäder och boendeplanering en framträdande roll och kopplas samman med faktorer som tillväxt, hälsa och trygghet. Kommunen ska planera med tanke på hållbar utveckling och sträva efter miljömässigt och socialt hållbara boendeförutsättningar. Det ska vara miljömässigt hållbart utifrån närhet till kollektivtrafik, skola och service samt socialt hållbart med avseende på trygghet, trivsel och tillgänglighet. Vid planering av och nyproduktion av bostäder ska hänsyn tas till byggnation i trä med ekologiskt, energieffektivt och giftfritt perspektiv.



## Bostadspolitiska åtgärder 2016 och framåt

- Det finns behov av lägenheter för målgrupperna äldre, unga vuxna, barnfamiljer och inflyttare. Långsiktig planering och åtgärder genomförs av Alfta Edsbyns Fastighets AB för att lösa bristen på bostäder för dessa målgrupper.
- Möjligheterna för hur nyproduktion kan genomföras och lokaliseras utreds av Alfta Edsbyns Fastighets AB i samarbete med Ovanåkers kommun.
- Alfta Edsbyns Fastighets AB ser över behovet av ombyggnation av det befintliga beståndet för att förhöja tillgänglighet, trivsel och attraktionskraft.
- Alfta Edsbyns Fastighets AB arbetar för att effektivisera tillgänglighetsanpassningen och minska kostnaderna genom anpassning i tidiga skeden.
- En kontinuerlig dialog förs mellan kommunens berörda förvaltningar, kommunala bolag och Alfta Edsbyns Fastighetsbolag AB. Minst två gånger per år ska samverkansmöte ske om nuvarande och framtida behov, bland annat gällande tillgänglighetsfrågor vid nyproduktion.
- Alfta Edsbyns Fastighets AB tar fram en ny affärsplan och i den processen kommer dialog att föras med berörda förvaltningar och kommunala bolag. Arbetet görs i samband med framtagande av ny översiktsplan för kommunen. Affärsplanen är klar hösten 2016.
- För en strategisk och långsiktig bebyggelseutveckling är översiktsplanering ett viktigt verktyg. En ny översiktsplan tas fram till år 2017.
- Ovanåkers kommun tar fram fördjupade översiktsplaner för Alfta och Edsbyn med fokus på förtätningsområden och nya områden för bostäder.
- Ovanåkers kommun planerar och arbetar för att ta fram attraktiva, centrala tomter för hyreshus.
- Kommunen arbetar förutseende med mark- och planberedskap för att få fram byggklara, attraktiva tomter och byggrätter i antagna detaljplaner.
- Kommunen möjliggör viss bebyggelse i attraktiva lägen, till exempel med utsikt, vyer och närhet till vatten. Det tematiska tillägget om Landsbygdsutveckling i strandnära lägen anger aktuella områden för bebyggelse vid vatten.





- Kommunen planerar för att tillhandahålla trygga och tillgängliga trygghetsboenden och särskilda boenden i närheten till service i centrala Alfta och Edsbyn.
- Alfta Edsbyns Fastighets AB utvecklar goda boendemiljöer med platser för rekreation och aktivitet i takt med att bostadsbeståndet byggs ut. I det befintliga beståndet säkerställs att alla har tillgång till aktivitetsytor efter lokala behov och önskemål.