



Bostadsförsörjningsplan – riktlinjer för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun

1. Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamåls-enliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och minst innehålla uppgifter om:

- Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Planerade insatser för att nå målen
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

De mål och planerade insatser som kommunfullmäktige genom detta dokument tar beslut om är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen i kommunen, bostadsbehovet för särskilda grupper, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen har genomförts med stöd av bland annat Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist.

Riktlinjerna ska vara styrande och vägledande för det bostadsrelaterade arbete som kommunstyrelsen, nämnderna och deras verksamheter bedriver. De har sitt fokus på åtgärder och insatser under denna mandatperiod, men blickar i vissa fall längre fram än så.

2. Behov och utmaningar

I dokumentet ”Underlag till beslut om mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen”, som arbetats fram av en tjänstemannagrupp under åren 2022 och 2023, redovisas uppgifter om bostadsmarknadsläget i Älvkarleby kommun. Där finns fakta och resonemang om utbudet av bostäder, faktorer som styr efterfrågan av bostäder och behovet för särskilda grupper. Men också om rollfördelningen mellan de aktörer som verkar på bostadsmarknaden, om verktyg och styrmedel som kommunen kan använda sig av i bostadsplaneringsarbetet samt om regionala och lokala mål och prioriteringar som vi bör ta hänsyn till.

Med detta underlag som grund har ett antal övergripande behov och utmaningar för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun identifierats:

- Fler bostäder behöver byggas för att möta upp förväntad och önskad befolknings-tillväxt.
- I takt med att åldersgruppen 80+ växer kommande tioårsperiod så kommer tillgängliga och trygga bostäder och boendemiljöer att efterfrågas i än större utsträckning.
- Särskilda behov av bostäder och boendestödjande insatser finns också för gruppen socialt utsatta.



- Det finns en betydande grupp av hushåll med ansträngd boendeekonomi. Därtill finns gruppen hemmaboende unga med dålig betalningsförmåga. Tillgången till ekonomiskt överkomliga boendeanternativ behöver därför värnas.
- En utmaning är att länka samman boendepianeringen med övrig samhällsplanering. Så att den på bästa sätt främjar arbetet för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, både lokalt och regionalt.

Det är framför allt mot dessa behov och utmaningar som kommunens mål och insatser ska riktas den kommande planeringsperioden.

3. Mål och insatser för bostadsförsörjningen

3.1 Fler bostäder behöver byggas

Kommunen har de senaste åren haft ett visst underskott av bostäder, särskilt i centralorten Skutskär. En bidragande orsak har varit att folkmängden den senaste tioårsperioden ökat med nästan 600 personer samtidigt som byggnationen av nya bostäder kommit igång först i slutet av perioden. Befolkningsprognosen, talar för en fortsatt befolkningsstillväxt med cirka 300 personer fram till år 2030. Om vi ska kunna möta upp den potentiella tillväxten och nå en balans mellan efterfrågan och utbud behöver fler bostäder byggas.

I kommunens översiktsplan framgår att planen skapar förutsättningar för cirka 1 500 nya bostäder fram till år 2050. Men kommunen bygger normalt inte själva några bostäder. Det gör den enskilde eller andra byggherrar och aktörer som agerar på marknadsmässiga grunder. Hit räknas även kommunens bostadsföretag Älvkarlebyhus. Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har dock försämrats snabbt sedan början av år 2022. Att få fler bostäder byggda blir därför en stor utmaning fram till dess att marknadsförutsättningarna förbättras. Vi skulle till viss del kunna minska marknadens tveksamhet genom att planera för lägen, tomter och boendemiljöer som byggherrar och andra aktörer uppfattar som särskilt attraktiva. Där det går att bygga bostäder som har potential att efterfrågas även om prisnivåerna hamnar på en klart högre nivå än i det befintliga beståndet.

Målsättning

- Skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möjliggör en befolkningsökning med minst 300 personer (drygt 40 personer per år) fram till år 2030.
- Alla som vill flytta till eller inom Älvkarleby kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.

Planerade insatser

- Kommunen ska ha en planeringsberedskap för minst 40 nya bostäder (småhus och lägenheter i flerbostadshus) per år med ambitionen att det faktiskt byggs åtminstone 20 bostäder per år fram till år 2030.
- Vi ska prioritera planering av bostäder i attraktiva lägen i hela kommunen.
- Vi ska i planeringsprocessen söka samverka med byggherrar och andra intressenter med syfte att skapa förutsättningar för en god bostadstillväxt i hela kommunen.



- En markpolicy ska tas fram, som visar hur vi vill använda kommunens markinnehav och möjligheten att köpa in mark för bostadsbyggande.
- Vi ska utarbeta en marknadsplan för försäljning av tomter (Tillväxtstrategin).
- Vi ska arbeta för en väl fungerande exploateringsprocess som tar ett helhetsgrepp om aktuella projekt. Till exempel genom budgetanslag där allt i en exploatering finns med, från kostnader för upprättande av detaljplaner och tekniska utredningar till insatser för marknadsföring.

3.2 Tillgängliga och trygga bostäder för äldre och personer med funktionsvariation

Äldre och personer med funktionsvariation har ofta särskilda behov när det gäller boendet. Om ordinarie bostäder och boendemiljöer funktionsmässigt är anpassade för ett fungerande vardagsliv, där så många som möjligt kan ta sig fram i hemmet och i närmiljön utan att stöta på besvärliga hinder, minskar behovet av särskilda boendelösningar. Ibland är det emellertid inte tillräckligt med en tillgänglighetsanpassad fysisk miljö. Vi kan behöva erbjuda olika boendestödinsatser till kommuninvånare som av olika anledningar har svårt att klara av att bo helt på egen hand.

Befolkningsprognoserna visar att vi kommer att få en betydande ökning av antalet äldre invånare i åldersgruppen över 80 år kommande tioårsperiod. Det ökar behovet av bostäder som ur tillgänglighets- och trygghetssynpunkt är anpassade för äldre och personer med funktionsvariation. Det finns också ett behov av ändamålsenliga lokaler för gruppboenden samt på sikt ytterligare ett antal gruppboendestäder.

Målsättning

- Antalet bostäder som är särskilt lämpade för äldre och personer med funktionsvariationer ska öka i samtliga kommundelar.
- Alla kommuninvånare med funktionsvariation som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.

Planerade insatser

- Kommunen ska i samverkan med Älvkarlebyhus och eventuella andra fastighetsägare ta fram en åtgärdsplan för tillgänglighetsanpassning av lägenheter och bostadsområden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.
- Vid framtagande av nya detaljplaner och i samband med markanvisning ska särskilt fokus läggas på åtgärder och krav som kan tillgodose behovet av bostäder och boendemiljöer för äldre och personer med funktionsvariationer.
- Byggnad och drift av trygghetsboenden för äldre som är för friska för särskilda boenden men som vill ha mer trygghet och social samvaro ska uppmuntras men inte subventioneras ekonomiskt.
- En plan för att möta behovet av ändamålsenliga och på sikt fler gruppboenden ska tas fram.



3.3 Bostäder för socialt utsatta och personer som utsatts för våld i nära relation

Personer som lever i en utsatt ekonomisk situation och som i vissa fall lider av missbruksrelaterade problem och/eller psykisk ohälsa har ofta svårigheter att klara sig på bostadsmarknaden. Kommunen har ett ansvar att hjälpa dem. Det gör vi idag bland annat genom att ge försörjningsstöd och genom att skriva särskilda bostadssociala kontrakt med hyresvärdar. Det finns också personer som utsatts för våld i nära relation som behöver tillgång till lägenheter i andra delar av länet/landet. De boendestödande insatserna kan utvecklas för bland annat personer med beroendeproblematik, psykisk ohälsa, samsjuklighet och för individer som avtjänat straff. I situationer där barn och unga drabbas är det extra viktigt att snabbt kunna ge hjälp och stöd.

Målsättning

- Alla kommuninvånare som på grund en ekonomisk eller social svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.
- Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.

Planerade insatser

- Kommunen ska verka för att Älvkarlebyhus även fortsättningsvis godkänner försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst vid uthyrning.
- Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.
- Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av träningslägenheter och andra boendestödande insatser för socialt utsatta.
- Beredskap ska finnas för att kunna ge personer som utsatts för våld i nära relationer tillgång till lägenheter i andra delar av länet/landet.
- Förekomsten av hemlöshet i kommunen ska kartläggas i fråga om omfattning och karaktär.

3.4 Ekonomiskt överkomliga bostäder

Enligt underlag från Boverket så hade drygt 25 % av hushållen i kommunen (drygt 1 130 hushåll) en ansträngd boendekonomi baserat på bankernas så kallade KALP-kalkyler år 2020. Några av dessa hushåll kan, när fördyringar uppstår, få problem att bo kvar i sina bostäder. Även hushåll som har ett sparat kapital men har låga inkomster kan få svårt att få en bostad om de behöver flytta. För dessa hushåll, liksom för gruppen unga, är viktigt att det finns tillgång till bostäder som är ekonomiskt överkomliga.

Målsättning

Det ska finnas tillräckligt med bostäder för de av våra kommuninvånare som av olika anledningar inte har så stora resurser att lägga på boendet.



Planerade insatser

- Kommunen ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvarstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.
- Vi ska i planeringsprocessen söka samverkan med byggherrar och andra intressenter för att hitta lösningar som främjar tillkomsten av nya ekonomiskt överkomliga boendalternativ.

3.5 Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering

Planeringen av bostäder bör så långt som möjligt samordnas med övrig planering för att utveckla gemensamma samhällsintressen. Det kan handla om planering för offentlig service, handel, kollektivtrafik, väginfrastruktur, rekreations- och naturområden med mera. Samhällsplaneringen utgår nationellt, regionalt och lokalt ofta från övergripande mål om ekologisk, social och ekonomisk "långsiktig hållbarhet". Ekologisk hållbarhet innefattar det som har med jordens ekosystem att göra. Hit räknas olika miljömål om klimat, luft- och vattenkvalitet, biologisk mångfald med mera. Social hållbarhet handlar om frågor som har med rättvisa, makt, välstånd och välbefinnande att göra. Den ekonomiska hållbarheten kan definieras på lite olika sätt. En definition utgår från att ekonomisk utveckling endast är hållbar om den inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En annan definition likställer ekonomisk hållbarhet med ekonomisk tillväxt, vilken anses vara hållbar så länge den totala mängden kapital ökar.

På regional nivå betonas i olika styrdokument inte minst vikten av att koppla samman boendeplaneringen med kollektivtrafikplaneringen. Att vi planerar på ett sätt som gör att det går snabbt och lätt för människor att ta sig till arbete, utbildning och service med kollektiva färdmedel. Det handlar i grunden även här om viljan att forma ett samhälle som är mer ekologiskt, socialt och ekonomisk hållbart.

Ibland står olika intressen inom samhällsplaneringen emot varandra. Det kan till exempel gälla frågor om hur markområden och vattenresurser ska användas. Här kommer kommunens fysiska planering, som till exempel vid översiktsplanering och detaljplanering, in som det viktiga verktyget. Genom att hålla översiktsplanen aktuell och väl förankrad i kommunen blir det lättare att sätta upp mål för bostadsförsörjningen och sedan leva upp till dessa.

Målsättning

- Att bo i Älvkarleby kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt.

Planerade insatser

- Kommunens planer för ny bostadsbebyggelse och utveckling av befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, inklusive hållbart resande.
- Nya bostäder ska i första hand lokaliseras med kollektivtrafiken i fokus och på redan ianspråktagen mark.



- Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd samt vid nyproduktion ska vi styra och vägleda fastighetsaktörer att välja/överväga lösningar som går mot minsta energiförbrukning och bästa energival.
- Vi ska arbeta aktivt för att skapa trygga boendemiljöer.
- Kommunens översiktsplan ska ses över och uppdateras eller förnyas en gång per mandatperiod.

4. Hänsynstagande till nationella och regionala mål, planer och program

Vid framtagandet av bostadsförsörjningsplanen har kommunen i olika grad tagit hänsyn till de nationella och regionala mål, planer och program som bedömts ha relevans för bostadsförsörjningen. Det har gjorts på följande sätt:

I det underlag som legat till grund för identifieringen av kommunens bostadsrelaterade behov och utmaningar (se bilagan) har ett antal nationella och regionala mål/planer lyfts fram att förhålla sig till i boendeplaneringen. Däribland mål i den regionala utvecklingsstrategin inom fokusområdena ”En hållbart växande region” och ”Säkra och attraktiva städer och livsmiljöer”. Kopplingar till några av dessa mål finns i bostadsförsörjningsplanens avsnitt 3.1 ”Fler bostäder behöver byggas” och avsnitt 3.4 ”Ekonomiskt överkomliga bostäder”. Men också i avsnittet 3.5 ”Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering”.

De nationella målen är till sin natur mer övergripande och inte alltid så enkla att på ett meningsfullt sätt bryta ner och koppla till konkreta mål och insatser på kommunal nivå. Men de nationella målen avspeglas ändå i några av bostadsförsörjningsplanens avsnitt. Till exempel i målen och insatserna under avsnitt 3.2 ”Tillgängliga och trygga bostäder för äldre och personer med funktionsvariation” som i flera avseenden harmonierar med det som uttalas i det nationella målet för funktionshinderspolitiken. Även när det gäller de nationella målen så har hänsyn till dessa tagits på ett mer generellt plan i bostadsförsörjningsplanens avsnitt 3.5 ”Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering”. Där uttalas bland annat att kommunens planer för ny bostadsbebyggelse och utveckling av befintliga bostadsområden så långt som möjligt ska ta hänsyn till nationella (samt regionala och lokala) mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.



5. Ansvar för att genomföra planerade insatser

Nedan framgår vilka nämnder som är ansvariga för att genomföra de planerade insatser som är kopplade till målen i bostadsförsörjningsplanen. I ansvaret ligger bland annat att ta fram delmål och planer för genomförandet och att flagga för behov av resurser i den årliga budgetprocessen. Kommunstyrelsen ska vartannat år följa upp bostadsförsörjningsplanen och genomförandet av de planerade insatserna.

KS = Kommunstyrelsen

SBN= Samhällsbyggnadsnämnden

ON = Omsorgsnämnden

Mål	Planerade insatser	Ansvarig nämnd
Skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möjliggör en befolkningsökning med minst 300 personer (drygt 40 personer per år) fram till år 2030. Alla som vill flytta till eller inom Älvkarleby kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.	Kommunen ska ha en planeringsberedskap för minst 40 nya bostäder (småhus och lägenheter i flerbostadshus) per år med ambitionen att det faktiskt byggs åtminstone 20 bostäder per år fram till år 2030.	SBN
	Vi ska prioritera planering av bostäder i attraktiva lägen i hela kommunen.	SBN
	Vi ska i planeringsprocessen söka samverka med byggherrar och andra intressenter med syfte att skapa förutsättningar för en god bostadstillväxt i hela kommunen.	SBN
	En markpolicy ska tas fram, som visar hur vi vill använda kommunens markinnehav och möjligheten att köpa in mark för bostadsbyggande.	SBN
	Vi ska utarbeta en marknadsplan för försäljning av tomter. (Tillväxtstrategin).	KS + SBN
	Vi ska arbeta för en väl fungerande exploateringsprocess som tar ett helhetsgrepp om aktuella projekt. Till exempel genom budgetanslag där allt i en exploatering finns med, från kostnader för upprättande av detaljplaner och tekniska utredningar till insatser för marknadsföring.	SBN



<p>Antalet bostäder som är särskilt lämpade för äldre och personer med funktionsvariationer ska öka i samtliga kommundelar.</p> <p>Alla kommuninvånare med funktionsvariation som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.</p>	<p>Kommunen ska i samverkan med Älvkarlebyhus och eventuella andra fastighetsägare ta fram en åtgärdsplan för tillgänglighetsanpassning av lägenheter och bostadsområden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.</p>	KS + SBN + ON
	<p>Vid framtagande av nya detaljplaner och i samband med markanvisning ska särskilt fokus läggas på åtgärder och krav som kan tillgodose behovet av bostäder och boendemiljöer för äldre och personer med funktionsvariationer.</p>	SBN + ON
	<p>Byggnad och drift av trygghetsboenden för äldre som är för friska för särskilda boenden men som vill ha mer trygghet och social samvaro ska uppmuntras men inte subventioneras ekonomiskt.</p>	KS + SBN
	<p>En plan för att möta behovet av ändamålsenliga och på sikt fler gruppboenden ska tas fram.</p>	ON
<p>Alla kommuninvånare som på grund en ekonomisk eller social svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.</p> <p>Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.</p>	<p>Kommunen ska verka för att Älvkarlebyhus även fortsättningsvis godkänner försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst vid uthyrning.</p>	KS + ON
	<p>Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.</p>	ON
	<p>Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av träningslägenheter och andra boendestödande insatser för socialt utsatta.</p>	ON
	<p>Beredskap ska finnas för att kunna ge personer som utsatts för våld i nära relationer tillgång till lägenheter i andra delar av länet/landet.</p>	ON



	Förekomsten av hemlöshet i kommunen ska kartläggas i fråga om omfattning och karaktär.	ON
Det ska finnas tillräckligt med bostäder för de av våra kommuninvånare som av olika anledningar inte har så stora resurser att lägga på boendet.	Vi ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvarstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.	KS
	Vi ska i planeringsprocessen söka samverka med byggherrar och andra intressenter för att hitta lösningar som främjar tillkomsten av nya ekonomiskt överkomliga boendalternativ.	SBN
Att bo i Älvkarleby kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt.	Kommunens planer för ny bostadsbebyggelse och utveckling av befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, inklusive hållbart resande	SBN
	Nya bostäder ska i första hand lokaliseras med kollektivtrafiken i fokus och på redan ianspråktagen mark.	SBN
	Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd samt vid nyproduktion ska vi styra och vägleda fastighetsaktörer att välja/överväga lösningar som går mot minsta energiförbrukning och bästa energival.	SBN
	Vi ska arbeta aktivt för att skapa trygga boendemiljöer.	SBN
	Kommunens översiktsplan ska ses över och uppdateras eller förnyas en gång per mandatperiod.	SBN

Bilaga

Underlag till beslut om mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun, april 2023