

Bostadsförsörjningsprogram

och riktlinjer för bostadsförsörjningen

för Alvesta kommun

Bostadsförsörjningsprogram för Alvesta kommun

Projektorganisation

Beställare

Kommunstyrelsen

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsgrupp

Johan Gustavsson, planarkitekt (FSP)

Patrik Karlsson, planarkitekt (FSP)

Monica Wessfeldt Berg, utredare (KLK)

Referenskontakter

Övriga förvaltningar inom Alvesta kommun

Allbohus Fastighets AB

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Växjö kommun

Sammanfattning

Alvesta kommun har tidigare hanterat frågan om bostadsförsörjning i Översiktsplanen. En upplevd ökande bostadsbrist och behovet av bättre underlag har lett till att ett separat bostadsförsörjningsprogram nu tas fram.

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

- Planberedskap i tätorterna
- Varierat utbud av bostäder
- Bosättning och byggande på landsbygden
- Befintligt bostadsbestånd och befintliga boendemiljöer
- Bostäder som är attraktiva ur ett regionalt perspektiv

Utifrån kommunens regionala förutsättningar samt underlag om befolkning och demografi, hushåll, flyttmönster, pendlingsmönster, bostadsbeståndet och efterfrågan på bostäder görs en bedömning av dagens och framtidens bostadsmarknad i kommunen. Följande slutsatser dras:

- Det råder en generell bostadsbrist i Alvesta kommun
- Det har byggts för få bostäder de senaste åren
- Det finns en låsning på bostadsmarknaden
- Det behöver planläggas för 450-550 nya bostäder de kommande 10 åren
- Det behövs framför allt fler lägenheter i flerbostadshus
- Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbyggandet i kommunen

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
BAKGRUND	3
SYFTE	3
AVGRÄNSNING	3
STYRDOKUMENT	4
<i>Vision för Alvesta kommun</i>	4
<i>Översiktsplan</i>	4
<i>Regional utvecklingsstrategi (RUS)</i>	4
ORDFÖRKLARING	4
ÖVERGRIPANDE RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	5
KOMMUNENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
ALVESTA KOMMUN I REGIONEN	7
BEFOLKNING OCH DEMOGRAFI	7
<i>Befolkningsutveckling</i>	7
<i>Befolkningsstruktur</i>	8
<i>Hushåll</i>	10
<i>Flyttmönster</i>	10
<i>Pendling</i>	11
DAGENS BOSTADSMARKNAD	12
NUVARANDE BOSTADSBESTÅND	12
<i>Särskilda bostäder</i>	13
BOENDETÄTHET	13
PRISUTVECKLING	13
EFTERFRÅGAN OCH BEHOV	14
<i>Småhus</i>	14
<i>Lägenheter</i>	14
<i>Särskilda bostäder</i>	15
BOSTADSBRIST I ALVESTA KOMMUN?	15
BOSTADSMARKNADENS UTVECKLING	17
BOSTADSBESTÅNDET	17
FRAMTIDA EFTERFRÅGAN OCH BEHOV	17
BEHOV AV NYA BOSTÄDER	18
SLUTSATSER	19
KOMMUNENS VERKTYG	20
ÖVERSIKTSPLAN OCH DETALJPLAN	20
MARKANVISNING OCH EXPLOATERINGSAVTAL	20
KOMMUNENS MARKINNEHAV	20
KOMMUNALT BOSTADSBOLAG	20
MARKNADSFÖRING	20

Inledning

Bakgrund

Varje kommun har i uppgift att se till att dess invånare ges möjlighet till ett bra boende. Enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen minst vart fjärde år ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Plan- och bygglagen (2010:900) tas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet också upp som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Alvesta kommun har tidigare hanterat frågan om bostadsförsörjning i översiktsplanen men en allt tydligare bostadsbrist och en ökad brist på underlag för planeringen av nya bostäder har lett till att ett separat bostadsförsörjningsprogram behöver tas fram.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att...

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

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

Till bostadsförsörjningsprogrammet ska handlingsplan utarbetas, i syfte att klargöra hur programmet avses genomföras.

Avgränsning

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett underlagsdokument för kommande översikts- och detaljplanering. Det fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden. I programmet görs inga geografiska ställningstaganden om exempelvis lokalisering eller utformning av nya bostäder utan dessa tas upp i efterföljande planeringsprocesser.

De övergripande riktlinjerna för bostadsförsörjningen som anges i programmet gäller för hela kommunen. När det gäller de djupare analyserna, bedömningarna och ställningstaganden ligger fokus på tätorterna Alvesta, Moheda och Vislanda eftersom de allra flesta av kommunens bostäder finns i någon av dessa. Det är också i dessa orter kommunen har störst rådighet över bostadsmarknadens utveckling och tillgången på allmän platsmark är god.

Styrdokument

Vision för Alvesta kommun

Under 2014 påbörjades arbetet med att ta fram en ny vision för Alvesta kommun. Genom visionsarbetet ska en gemensam målbild och gemensamma värderingar identifieras och kopplingar göras till mål och planer för kommunen. Visionen ska användas för att visa omvärlden vart kommunen är på väg, skapa gemenskap och delaktighet samt vara en integrerad del i styrningen och grunden för de mål som fastställs.

Som en del av visionsprocessen hölls under 2014 ett antal dialogmöten på olika platser i kommunen där politiker, tjänstemän och allmänheten deltog. Många olika frågor diskuterades vid dessa möten, men gemensamt för alla tillfällen var att vikten av nya attraktiva bostäder i kommunen lyftes fram.

I juni 2015 har förslaget till vision för Alvesta kommun antagits av Kommunfullmäktige.

Översiktsplan

Alvesta kommuns översiktsplan antogs 2008 och har sedan dess fyllt funktionen av ett bostadsförsörjningsprogram. Översiktsplanen redovisar kommunens planeringsföresättningar och de allmänna intressena samt anger riktlinjer för tätorternas och landsbygdens utveckling. Frågan om bostadsförsörjning hanteras först i avsnitt 3.5 *Boende, service och sociala mål* där ett antal strategiska överväganden för bebyggelseplaneringen anges. I kapitel 9 *Landsbygds- och tätortsutveckling* anges sedan dels en strategisk inriktning för samhällsplaneringen i kommunen och dels en bedömning av hur stort bostadsbehovet i de olika tätorterna är på 10 års sikt.

Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Under 2014 har Region Kronoberg arbetat med att ta fram en ny Regional Utvecklingsstrategi (RUS) för Kronobergs län. Strategin har antagits av Regionfullmäktige i juni 2015. I RUS anges två övergripande mål och under dem ett antal ställningstaganden, målvärden och prioriteringar. Bland dessa är den konkreta kopplingen till bostadsförsörjningen begränsad då de har stor spännvid och berör en rad olika sakområden sammankopplade med boende och bostadsförsörjning. Värt att nämna i detta sammanhang är dock *Mål 1: Vi växer i öppna och hållbara livsmiljöer*. Under detta nämns bl.a. vikten av attraktiva livs- och boendemiljöer i hela regionen, vikten av att alla regionens medborgare ges förutsättningar att delta i och påverka samhällsutvecklingen samt hur de tre hållbarhetsdimensionerna hanteras utifrån de utmaningar en landsbygdsregion som Kronoberg har. Målet ska förverkligas genom prioriteringar kring en komplementär region, att utveckla ett inkluderande värdskap samt att satsa på den demografiska gruppen barn och unga.

Ordförklaring

Med småhus innebär bostad i en- eller tvåbostadshus, såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Med lägenhet menas lägenhet i flerbostadshus.

Övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska enligt lagstiftningen ange riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Vad dessa ska utgå ifrån, hur de ska formuleras och vad de ska ta hänsyn till är inte preciserat utan varje kommun gör själv den bedömningen utifrån kommunens karaktär, förutsättningar och utmaningar. Utmaningarna för en kommun som Alvesta är många, de kan upplevas som både små och stora och de spänner över en mängd olika områden. Punkterna nedan sammanfattar några av de största utmaningarna som är viktiga att fokusera på ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.

- Utnyttja kommunens roll och läge i regionen
- Hantera befolkningsutvecklingen och demografiska utvecklingen
- Nyttja befintligt bostadsbestånd på ett bra sätt
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbyggande

Nedanstående riktlinjer har varit föremål för en politisk diskussion och anger vilka övergripande principer som ska vara styrande för kommunens arbete med att se till att nuvarande och framtida invånare ges möjlighet till ett bra boende. De utgår i huvudsak från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan samt från processen med att ta fram en ny vision för Alvesta kommun.

➤ ***Kommunen ska säkerställa att de olika tätorterna ges möjligheter att växa och utvecklas med nya bostäder och offentlig service***

Genom översiktsplaner och detaljplaner skapas förutsättningar för nya bostäder och utvecklad service. Planmonopolet innebär att det bara är kommunen som kan ta fram dessa planer. Genom ett långsiktigt planeringsperspektiv där man avsätter mark för dessa ändamål skapas en god planberedskap.

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

Genom direktiv till kommunala fastighetsbolag samt genom samverkan och avtal med andra byggherrar kan kommunen arbeta för en spridning i boende- och upplåtelseformer.

➤ ***Kommunen ska främja bosättning och byggande på landsbygden och stödja landsbygdsdelarnas möjligheter att utvecklas***

Permanentboende är en förutsättning för en levande landsbygd men olika typer av fritidsboende ger förutsättningar till en växande kommun. Genom t.ex. utpekade LIS-områden i Strandskyddsplanen, handlingsprogram i Landsbygdsprogrammet och samarbete med lokala aktörer i de olika kommundelarna kan kommunen ge goda förutsättningar för bosättning på landsbygden samt ge förutsättningar för offentlig och kommersiell service.

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

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

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

Varje kommun har sin egen karaktär och sina egna kvaliteter. De boendemiljöer som finns i Alvesta kommun har sin särprägel jämfört med omgivande kommuner och har potential att bidra till en ökad inflyttning.

Kommunens förutsättningar

Alvesta kommun i regionen

Alvesta är en typisk sydsvensk landsbygds kommun. Landskapet är starkt präglat av skog och sjöar blandat med både små- och storskaliga odlingslandskap. Utöver centralorten finns ett flertal tätorter av olika storlek utspridda i kommunen. Befolkningstätheten ligger på ungefär samma nivå som riksnittet men bebyggelsen är mer utspridd vilket ger många småskaliga strukturer med såväl byar som enskilda bostadshus och gårdar.

Det centrala läget i södra Sverige ger starka kopplingar till flera tillväxtregioner i olika väderstreck. Starkast är kopplingen till Växjö och närheten dit ger kommunen goda förutsättningar att dra nytta av utvecklingen i regionens starkaste motor.

De goda förbindelserna åt flera håll är en av de faktorer som är mest utmärkande för kommunen. Flera riksvägar passerar kommunen och även den viktiga länsväg 126. Kommunens största tätorter har vuxit upp längs Södra stambanan och i Alvesta korsar denna Kust-till-kust-banan vilket gör ortens station till en av de viktigare i södra Sverige. På senare år har även Vislanda och Moheda fått nya lokaltågstopp. I kombination med Växjöregionens tillväxt och expansion ger dessa förutsättningar kommunen ett mycket gott strategiskt läge.

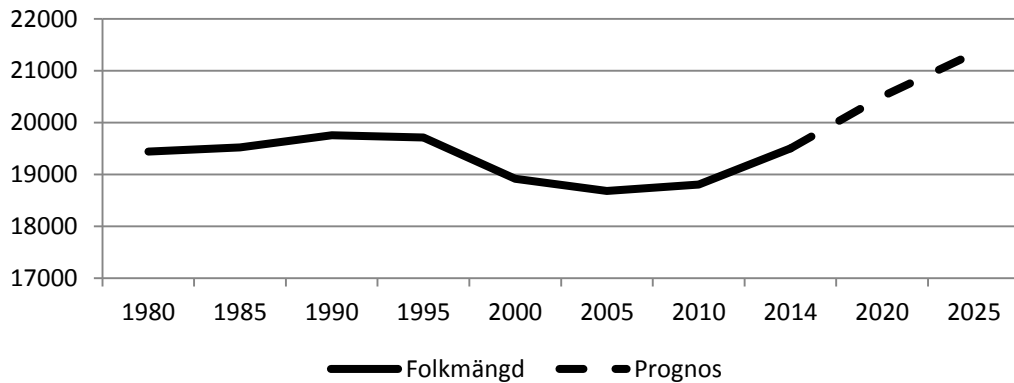
I den regionala bostadsmarknaden har Alvesta kommun stor potential att vara ett attraktivt komplement till Växjö stad. Tomterna i Alvesta kommun är i regel större, prisnivån är lägre och boende- och livsmiljöerna är mer småskaliga. Allt detta är något som många eftersöker och i och med närheten till regionens centralort och de mycket goda kommunikationerna har Alvesta kommun ett mycket gynnsamt läge i ett regionalt perspektiv.

Befolkning och demografi

Befolkningsutveckling

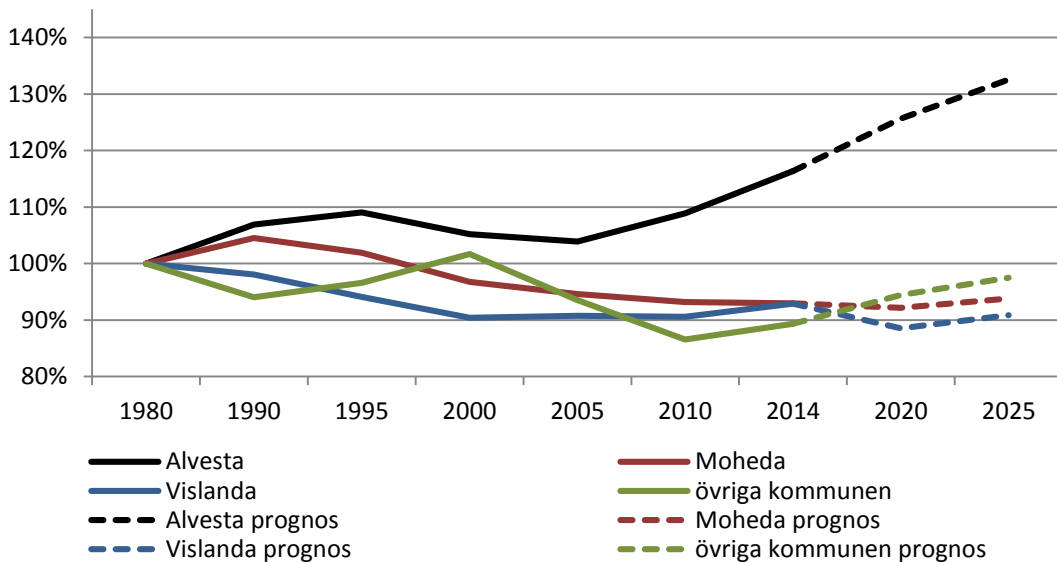
I Alvesta kommun bor idag 19 503 invånare (2014-12-31). Av dessa bor ungefär två tredjedelar i någon av tätorterna medan övriga bor på landsbygden. Folkmängden är på i stort sett samma nivå idag som 1980 men har varierat genom åren. Kommunen tar varje år fram en prognos för hur befolkningen kommer att utvecklas under de kommande åren. Prognosen baseras på SCB:s årliga befolkningsstatistik och utifrån kommunens nuvarande folkmängd och befolkningsutvecklingen fram till 2014-12-31 förväntas invånarantalet öka med drygt 1800 personer under de kommande 10 åren.

Befolkningsutveckling 1980-2014 samt befolkningsprognos för Alvesta kommun



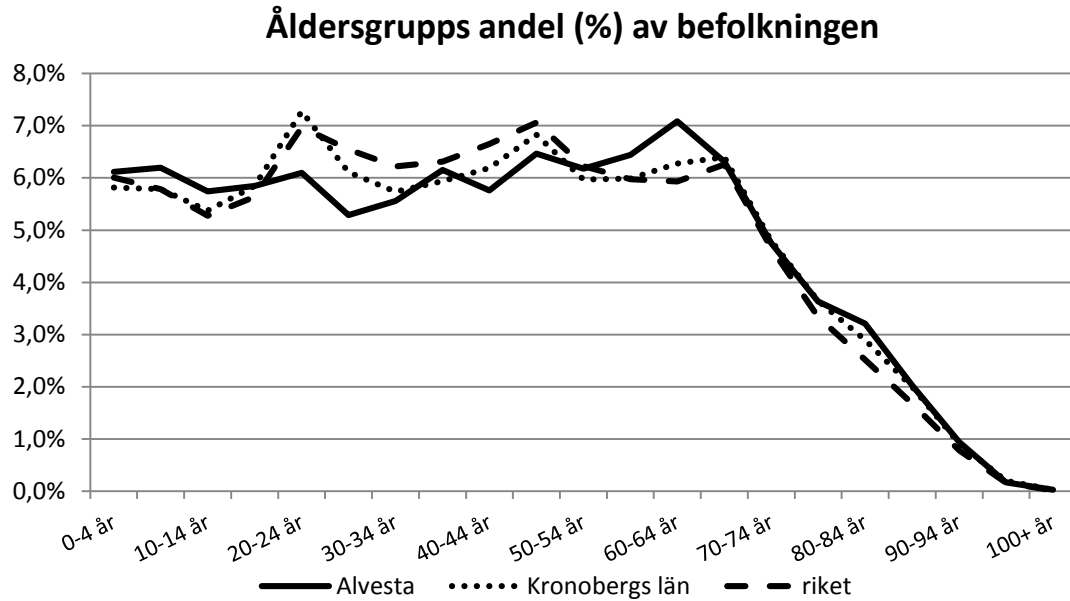
Utvecklingen har sett olika ut i olika delar av kommunen. Sedan 1980 är det bara Alvesta tätort som har haft en befolkningsökning sett över hela perioden. Såväl Moheda som Vislanda och övriga kommunen har totalt sett minskat sin befolkning. Moheda hade en uppgång under 80-talet men har sedan minskat successivt. Vislanda har istället haft en viss uppgång sedan millennieskiftet efter att ha minskat innan dess. Under de kommande tio åren förväntas den största befolkningsökningen ske i Alvesta tätort där den trend som har varit de senaste tio åren förväntas fortsätta. För både Moheda och Vislanda spår prognosen att befolkningen minskar något fram till 2020 för att sedan öka.

Befolkningsutveckling tätorter (index 1980)



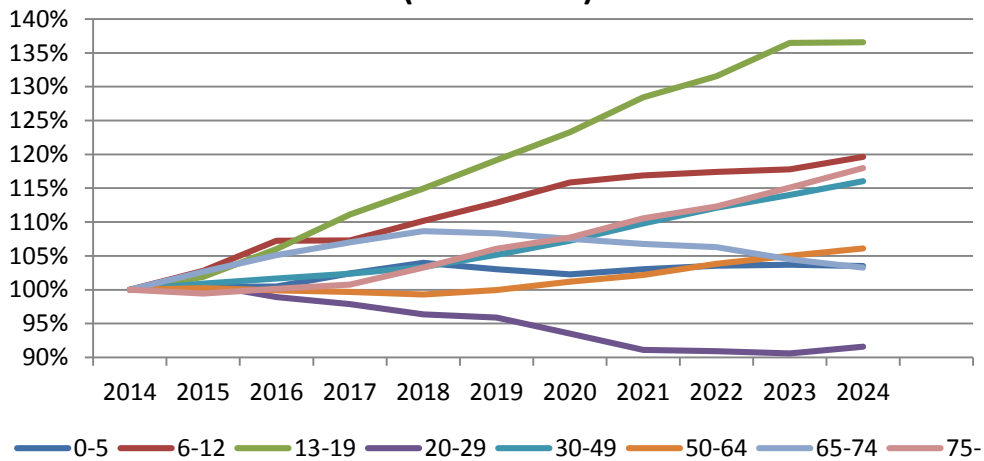
Befolkningsstruktur

I jämförelse med riket som helhet har Alvesta kommun en lägre andel av befolkningen i åldrarna 20-50 år. Mest markant är skillnaden i åldrarna mellan 20 och 30 år, d.v.s. den tid i livet då många flyttar hemifrån för studier och annat. Vid åldrarna runt 50 år skiftar det och däröver har Alvesta kommun en högre andel av befolkningen än såväl länet som riket. Samma sak gäller för barn och ungdomar upp till 20 år.



Enligt den kommuntäckande befolkningsprognosen för de kommande 10 åren förväntas en ökning ske inom så gott som alla åldersgrupper. Mest iögonfallande är ökningen bland barn och ungdomar där åldersgruppen 13-19 år förväntas öka med nästan 40 % och grupperna 6-12, 30-49 år och 75+ år som alla ligger mellan 16 % och 20 %.

Prognos för befolkningsutveckling inom olika åldersgrupper (index 2014)

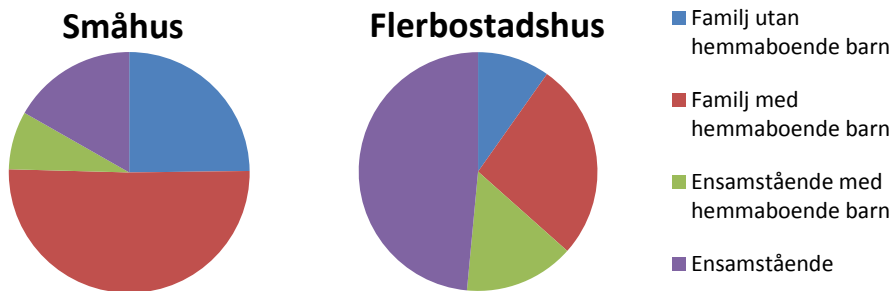
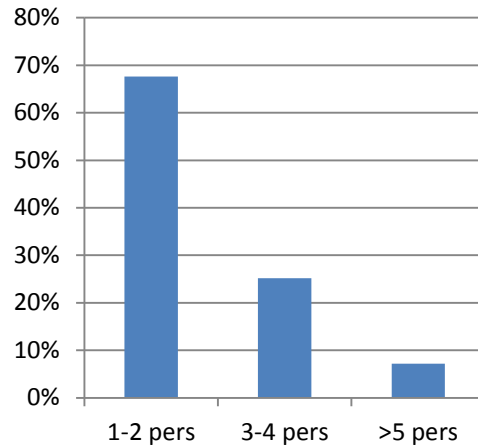


Nedbrudet på de större tätorterna och övriga kommunen var för sig varierar mönstret något. I Alvesta tätort väntas alla åldersgrupper öka, i Moheda och Vislanda väntas den största ökningen ske bland barn och unga vuxna och för övriga kommunen är det barn, unga vuxna samt pensionärer som väntas öka mest.

Hushåll

SCB har statistik över hur många hushåll det finns och hur de är sammansatta. Med hushåll menas en enhet av människor som delar bostad. I Alvesta kommun finns drygt 8200 hushåll. Den vanligaste hushållsstorleken är 1-2 personer och den vanligaste sammansättningen totalt sett är familj med hemmaboende barn. Detta är också den vanligaste sammansättningen i småhusbeståndet men noterbart är att över 40 % av småhusen i kommunen bebos av familjer utan hemmaboende barn eller av ensamstående. I flerbostadshusen är den största andelen ensamstående.

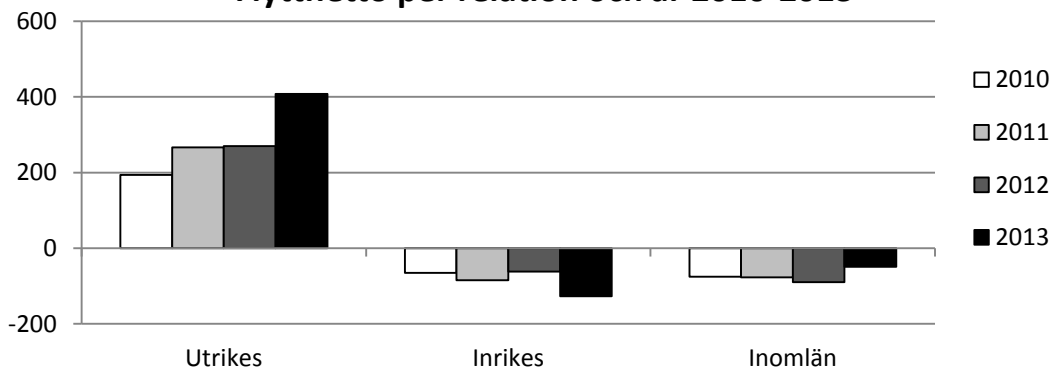
Hushållsstorlek 2014



Flyttmönster

Kommunen har haft ett positivt flyttnetto de senaste åren, d.v.s. fler har flyttat till Alvesta kommun än vad det har flyttats ut. Bryter man ner nettot till vart/varifrån folk har flyttat visar det sig att det positiva flyttnettot grundar sig i en stor inflyttning från utlandet. Gentemot andra kommuner, såväl i Kronobergs län som i övriga landet, är nettot istället negativt. När det gäller flyttningarna till och från utlandet har det positiva nettot stigit kraftigt sedan 2010, till stor del beroende på det oroliga läget på olika platser i världen vilket har lett till ökade flyktingströmmar. Det ska i sammanhanget nämnas att Alvesta kommuns flyttnetto, såväl inrikes som utrikes, följer samma utveckling som länet som helhet.

Flyttnetto per relation och år 2010-2013



Nedbrudet på de tre större tätorterna i kommunen kan det konstateras att de allra största flyttströmmarna går till och från Alvesta. För Moheda och Vislandas del handlar det om betydligt mindre volymer. Det gör också att flyttnettot för Alvesta tätort följer mönstret för kommunen som helhet. Moheda och Vislanda har däremot haft ett positivt flytt-netto gentemot kommuner inom Kronobergs län, även om volymerna är mycket små.

Pendling

Genom pendlingsmöjligheter knyts bostadsmarknad ihop med arbetsmarknad. Ju bättre förutsättningar för att pendla desto större bostads- och arbetsmarknadsregion. Alvesta kommuns läge i regionen och de väl utvecklade kommunikationerna bidrar starkt till att pendlingsströmmarna är omfattande. Totalt pendlar drygt 3800 personer ut från kommunen. Ungefär 2900 av dessa pendlar till Växjö kommun, framför allt till Växjö stad. Inpendlingen till kommunen ligger på knappt 2400 personer varav cirka 1600 kommer ifrån Växjö kommun. Utöver pendlingsrelationerna med Växjö kommun finns också betydande pendlingsströmmar till och från Älmhult, Öresundsregionen och Värnamo.

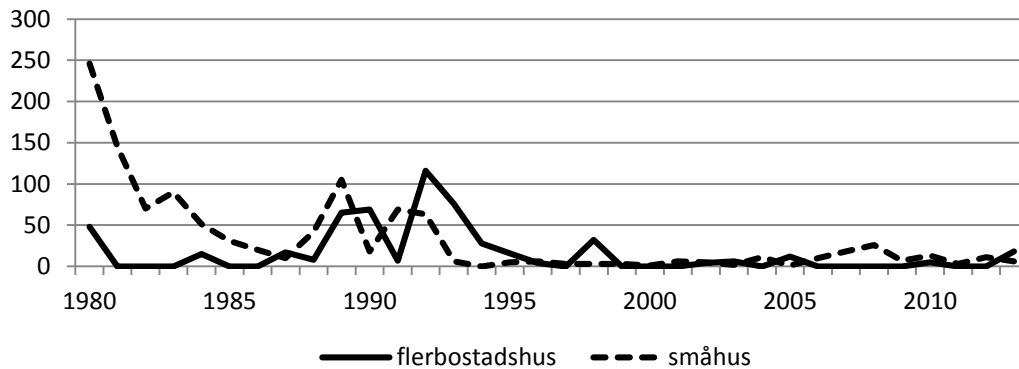
	män	kvinnor	totalt
Nattbefolkning	4900	4237	9137
utpendling från kommunen	2077 42 %	1771 42 %	3848 42 %
arbetar i kommunen	2823	2466	5289
inpendling till kommunen	1484 34 %	890 27 %	2374 31 %
Dagbefolkning	4307	3356	7663

Dagens bostadsmarknad

Nuvarande bostadsbestånd

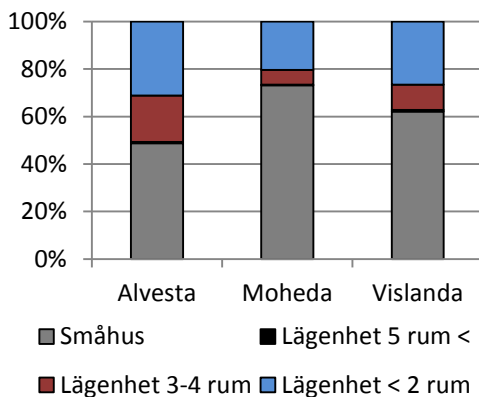
I Alvesta kommun finns idag cirka 8750 bostäder. Hur många bostäder som har byggts i kommunen under de senaste decennierna har varierat från år till år men bostadsbyggandet har totalt sett varit mycket lågt i kommunen under de senaste 20 åren jämfört med föregående decennier. De senaste åren har det i genomsnitt färdigställts 13 nya bostäder per år. Siffran för 2014 är endast tre nybyggda bostäder.

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Alvesta kommun, 1980-2013

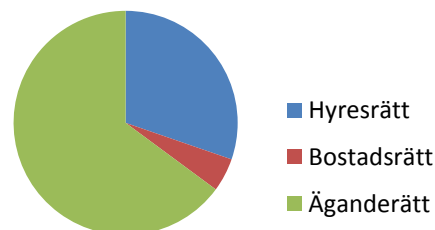


Majoriteten av bostadsbeståndet består av småhus. Av det totala antalet bostäder utgör dessa omkring två tredjedelar. Fördelningen mellan småhus och lägenheter i olika storlekar skiljer sig åt något mellan Alvesta, Moheda och Vislanda. Generellt finns det mycket få stora lägenheter. Den höga andelen småhus avspeglar sig i hur bostäderna fördelas på olika upplåtelseformer. De allra flesta av dessa är äganderätter. Av lägenheterna i flerbostadshus dominerar hyresrätterna, endast en liten andel är bostadsrätter.

Bostadsbeståndet i större tätorter (2014)



Fördelning mellan upplåtelseformer (2014)



Särskilda bostäder

Utöver det ordinarie bostadsbeståndet finns ett antal bostäder i Omsorgsförvaltningens regi som är anpassade efter särskilda behov. Dessa är uppdelade i kategorierna:

- Särskilda bostäder för äldre personer (SoL)
- Bostad med särskild service (LSS)
- Särskilt boende för personer med psykisk funktionsnedsättning (SoL)

Av dessa är de särskilda bostäderna för äldre personer de som är allra flest i antal. Totalt finns 275 sådana bostäder fördelade på sex olika platser. I de två andra kategorierna finns endast ett litet antal lägenheter.

Boendetäthet

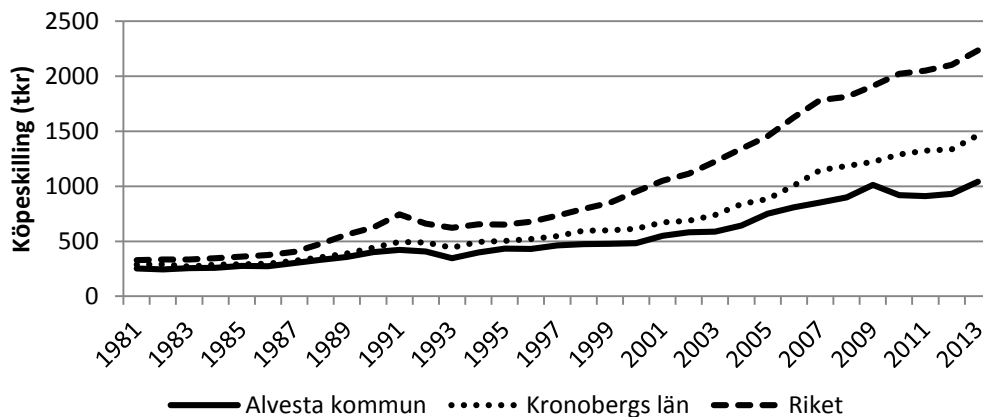
I samband med finanskrisen i början av 1990-talet avstannade nyproduktionen av bostäder markant. Vid ungefär samma tid började också Alvesta kommuns befolkning minska för att sedan återhämta sig och öka ungefär ett decennium senare. Ökningen har till största delen skett i Alvesta tätort men denna ökning har inte avspeglats i bostadsbygget. Att befolkningen ökar samtidigt som antalet bostäder är relativt konstant har lett till en ökad boendetäthet, d.v.s. fler antal boende per bostad. Alvesta kommun har i dagsläget den högsta boendetätheten i Kronobergs län med i genomsnitt 2,23 invånare per bostad, vilket också är högre än rikssnittet. Räknar man bort barn och ungdomar upp till 19 år, som i de flesta fall bor tillsammans med föräldrar eller andra vuxna, blir boendetätheten 1,69. Även det är högre än motsvarande värde för länet och riket.

	Befolkning	Befolkning 20+ år	Bostäder	Boendetäthet totalt	Boendetäthet 20+ år
Alvesta kommun	19 503	14 770	8 752	2,23	1,69
Kronobergs län	18 9128	14 5761	9 1695	2,06	1,59
Riket	9 747 355	7 538 086	4 669 081	2,09	1,61

Prisutveckling

Genomsnittspriset för ett småhus i Alvesta kommun låg 2013 på 1 041 000 kronor. Det är betydligt lägre än genomsnittet för såväl Kronobergs län som Sverige som helhet. Prisutvecklingen sedan 1980 har dock följt samma trender även om prisökningen inte har varit lika markant.

Prisutveckling småhus 1980-2013



För Alvesta kommuns del skedde ett prisfall runt 2008 i samband med finanskrisen som tycks ha slagit hårdare mot huspriserna i kommunen än vad som var fallet för länet och riket. Liknande mönster går att utläsa för andra kommuner med Alvestas storlek och karaktär. Ser man på motsvarande utveckling för Växjö kommun och andra liknande kommuner märks inte alls samma nedgång. Även om man ska vara försiktig med vilka slutsatser man drar i en så komplex fråga kan man tolka det som att osäkerheten i att investera i ett småhus är stor i kommuner som Alvesta än i större kommuner, eftersom kommuner av Alvestas karaktär drabbas hårt vid en konjunkturedgång. Det i sin tur kan påverka bankernas benägenhet att låna ut pengar till husköp i mindre kommuner, vilket i sin tur kan leda till att småhus i mindre kommuner tappar i attraktionskraft.

Efterfrågan och behov

Småhus

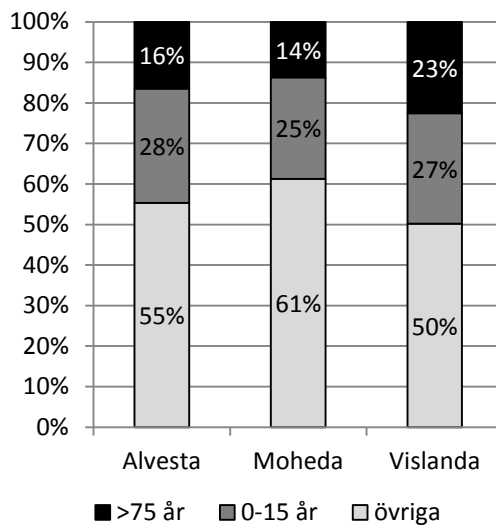
Det finns idag cirka 90 småhustomter i kommunen som är klara för försäljning men någon tomtkö finns inte generellt utan en sådan uppstår först när ett antal nyplanerade tomter släpps till försäljning och marknadsförs. Stort fokus ligger i dagsläget på de tomter som färdigställs på Spåningslandaområdet i Alvesta. De som intresserar sig för dessa efterfrågar i regel närheten till kommunens centralort och de goda kommunikationsmöjligheterna. I de fall kommunen får förfrågningar utöver det är det ofta ett mer landsbygdsinriktat boende som efterfrågas, d.v.s. större tomter i lantlig eller småskalig miljö med närhet till någon av tätorterna.

Lägenheter

I maj 2015 fanns omkring 5000 personer registrerade i det kommunala bostadsbolaget Allhohus lägenhetskö. Det är dock långt ifrån alla av dessa som aktivt söker eller har akut behov av en lägenhet. I dagsläget ser Allbohus en stor efterfrågan på alla sorters lägenheter men i förhållande till utbudet i beståndet är det främst större lägenheter med 4-5 rum och kök som det är brist på. Efterfrågan på dessa har ökat på senare år till följd av en ökad inflyttning från utlandet där familjestorleken ofta är större och boendetätheten är högre än vad beståndet från början är byggt för.

Andelen småhus är hög i samtliga tre större tätorter och en stor del av dessa bebos idag av personer över 75 år. Högst är andelen i Vislanda men även i Alvesta och Moheda är andelen betydande. Det finns naturligtvis en lång rad anledningar till att dessa bor kvar i sina hus trots hög ålder, men ett tungt vägande skäl tycks vara bristen på attraktiva boendeanternativ. Många personer i denna åldersgrupp efterfrågar ett nytt boende som passar dem bättre läges- och storleksmässigt, men man anser ofta att utbudet av exempelvis mindre radhus eller lägenheter är alltför litet och väljer därför att bo kvar.

Andel lägenheter i småhus per hushållskategori



Särskilda bostäder

Enligt Omsorgsförvaltningens boendeutredning (mars 2015) har man idag svårt att verkställa beslut om särskilt boende för äldre p.g.a. brist på sådana lägenheter. Det efterfrågas dels särskilda bostäder för äldre personer och dels ordinarie lägenheter som i utformning och storlek är lämpade för äldre. I det senare fallet handlar det i regel om tillgänglighetsanpassade lägenheter i storleksordningen 2-3 rum och kök. Utredningen konstaterar även att det finns ett behov av fler bostäder med särskild service (LSS) samt fler särskilda bostäder för personer med psykisk funktionsnedsättning. I dessa fall rör det sig om gruppboenden i olika former.

Bostadsbrist i Alvesta kommun?

Det finns ingen definition på begreppet bostadsbrist och heller inget enhetligt mått som kan mäta om det råder bostadsbrist eller inte. En vanligt förekommande och enkel definition är att relatera befolkningens storlek till tillgången på bostäder och därmed få fram boendetätheten. Boendetäthet är inget heltäckande mått på om det råder bostadsbrist eller inte, en mängd andra variabler kan påverka, men det ger en indikation på hur läget är. För att den ska säga något behöver man dock relatera den till ett referensvärde, en boendetäthet som antas innebära att det råder en balans på bostadsmarknaden. I rapporten "Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv" (2012:18) relateras boendetätheten till hur genomsnittet har sett ut för åren från 1990 och framåt. Utgångspunkten 1990 beror på att boendetätheten i landet som helhet har varit relativt stabil sedan dess.

Bedömningen av om det råder bostadsbrist i Alvesta kommun utgår i detta program från boendetätheten bland befolkningen i åldrarna 20 år och uppåt. Barn och ungdomar upp till 19 år bor som nämnts tidi-

Befolkning 20+ år (2014)	14 770
Antal bostäder i Alvesta kommun (2014)	8 752
Boendetäthet inv. 20+ år	1,69
Referensvärde boendetäthet (genomsnitt 1990-2014)	1,64
Underskott på bostäder	250-300

gare med föräldrar eller andra vuxna i de allra flesta fall och räknas därför bort. Det valda referensvärdet är 1,64 vilket motsvarar den genomsnittliga boendetätheten för nämnda åldersgrupp under åren 1990-2014. Med dagens befolkning och det nuvarande bostadsbeståndet ligger boendetätheten på 1,69, alltså högre än referensvärdet. Därmed kan slutsatsen dras att **det råder en bostadsbrist i Alvesta kommun.**

För att beräkna hur stor bostadsbristen är relateras dagens bostadsbestånd till referensvärdet för boendetätheten. **Underskottet på bostäder hamnar då inom spannet 250-300.** Det är alltså det antal bostäder som i nuläget saknas för att boendetätheten skulle motsvara genomsnittet för åren 1990-2014.

Vilken typ av bostäder det är som saknas kan bedömas utifrån den demografiska strukturen, hushållens sammansättning och den upplevda efterfrågan på bostäder. Med tanke på exempelvis den höga andelen äldre och ensamstående i småhusbeståndet görs bedömningen att det är **störst underskott på lägenheter i flerbostadshus.**

Bostadsmarknadens utveckling

Bostadsbeståndet

På olika håll i kommunens tätorter finns ett antal outnyttjade byggrätter, d.v.s. områden planlagda för bostäder där ingen byggnation har skett. Att ingen byggnation har skett kan ha flera anledningar. I en del fall har områdena planlagts på lång sikt och i andra fall har planerade byggen avstannat av olika anledningar. I kommunen finns i dagsläget omkring 90 lediga tomter till försäljning och därutöver finns outnyttjade detaljplaner till en yta av cirka 60 ha kvartersmark och cirka 18 ha byggrätt. Dock är inte all planlagd mark aktuell och realistiskt är att det motsvarar färdig detaljplan för cirka 300 bostäder.

I dagsläget (juni 2015) pågår arbete med ett antal detaljplaner som ger byggrätter för bostadsändamål och nya planuppdrag är också på gång. Nedan följer en översikt med bedömning av hur många nya bostäder de olika planerna och projekten kan innebära.

Alvesta: ca 250 bostäder

Varav 50 i småhus och 200 i flerbostadshus

- Kv Svea
- Västra Rönnedal
- Kv Tryffeln
- Kv Björklövet
- Spåningslanda etapp 2 och 3
- Tingsbacken
- Sjölyckan
- Lekaryd
- Kv Mården

Moheda: ca 40 bostäder

Varav ca 15 i småhus och ca 25 i flerbostadshus

- Lingonvägen
- Vårdshuset
- Löwska tomten
- Ryd

Vislanda

I Vislanda finns en betydande planberedskap för bostäder. Uppstart av nya planer bedöms inte aktuellt.

Tillsammans med befintliga byggrätter bedöms gällande, pågående och kommande detaljplaner möjliggöra omkring 400 bostäder. För att möjliggöra för fler bostäder än dessa krävs detaljplanering av nya bostadsområden.

Framtida efterfrågan och behov

Bedömning av vilka sorters bostäder som kommer att efterfrågas i framtiden grundas på befolkningsprognosen. För kommunen som helhet beräknas samtliga åldergrupper öka under de kommande 10 åren. På 10 års sikt väntas alla åldersgrupper utom 20-29 år öka. Den största ökningen sker bland barn och ungdomar mellan 6 och 19 år samt bland äldre över 75 år. Den förstnämnda gruppen kan översättas till barnfamiljer med något äldre barn, eventuellt ofta med mer än ett barn (baserat på statistik över hushållens sammansättning och storlek). Det kan i sin tur översättas till en **ökande efterfrågan på småhus och större lägenheter**. Att gruppen med äldre över 75 år ökar är bedöms innebära en **ökande efterfrågan på lägenheter av olika storlek samt särskilda bostäder för äldre**.

Det ska dock nämnas att exakt vilka bostäder olika familjer och människor efterfrågar och behöver är individuellt. Ibland kan även befolknings- och åldersgrupper som skiljer sig åt kan också efterfråga samma typ av boende.

Behov av nya bostäder

Det nuvarande bostadsunderskottet i kommunen beräknas vara 250-300. Enligt befolkningsprognosen förväntas kommunens befolkning växa med drygt 1800 personer de kommande 10 åren. Drygt 800 av dessa är i åldrarna 20 år och uppåt. Räknat utifrån en boendetäthet på 1,64 (referensvärdet för åldersgruppen 20+) skulle det motsvara ett behov av ytterligare cirka 500 bostäder. Ambitionen är att hamna under referensvärdet, varför siffran justeras upp drygt 100 bostäder. Det totala behovet på 10 års sikt blir då 850-950 bostäder. Gällande detaljplaner och pågående planarbete omfattar omkring 400 bostäder som alltså kan räknas bort från underskottet. **Slutsatsen blir då att kommunen på 10 års sikt behöver planlägga för 450-550 bostäder för att möta det beräknade behovet.**

Befolkningsprognosen visar också att den allra största delen av befolkningsökningen förväntas ske i Alvesta tätort, ökningen i Moheda och Vislanda är marginell i jämförelse. Det innebär att majoriteten av de bostäder som kommunen behöver planera för behövs i Alvesta tätort.

Underskottet är idag störst på lägenheter i flerbostadshus. Efterfrågan på dessa förväntas öka i takt med kommande befolkningsförändringar. Även efterfrågan på småhus förväntas öka. **För att motsvara det nutida och på sikt ökande behovet av lägenheter i flerbostadshus behöver fler sådana bostäder planläggas och byggas. I fallet med småhus kan en hel del sådana frigöras genom de flyttkedjor som det finns potential för om nybyggnationen av lägenheter kommer igång.**

Kommunens totala flyttnetto är negativt gentemot såväl länet som riket. Utöver att möta ett konstaterat och beräknat behov av bostäder har Alvesta kommun också som ambition att erbjuda attraktiva boendeformer och boendemiljöer för att öka inflyttningen. **Utöver det ovan konstaterade behovet behöver det därför också planläggas för nya bostäder som är attraktiva i ett regionalt perspektiv.** Även den relativt stora inpendlingen pekar på att Alvesta kommun skulle kunna vara ett attraktivt boendeanternativ för dem som arbetar här men bor på annan ort.

Slutsatser

➤ ***Det råder en generell bostadsbrist i kommunen***

Obalansen mellan befolkningsutvecklingen och nybyggnationen av bostäder har lett till en ökad boendetäthet vilket är ett tecken på bostadsbrist. För att en balans på bostadsmarknaden bedömer kommunen att det i nuläget saknas 250-300 bostäder.

➤ ***Det har byggts för få bostäder***

De senaste 10 åren har kommunens befolkning ökat med drygt 800 personer. Under samma period har endast 133 nya bostäder byggts, vilket är för få för att det ska motsvara behovet.

➤ ***Det finns en låsning på bostadsmarknaden***

När äldre och ensamstående väljer att bo kvar i sina hus trots önskemål om eller behov av annan boendeform frigörs för få småhus åt dem som efterfrågar sådana. Därmed uppstår en låsning på bostadsmarknaden som förhindrar flyttkedjor och generationsväxlingar.

➤ ***Det behöver planläggas för nya bostäder***

Befolkningsprognosen och boendetätheten pekar på att det på 10 års sikt behöver detaljplaneras för omkring 450-550 nya bostäder.

➤ ***Det behövs framför allt fler lägenheter i flerbostadshus***

Hushållens sammansättning i småhusbeståndet i kombination med hur befolkningsprognosen ser ut för de olika åldersgrupperna pekar på att det framför allt är lägenheter i flerbostadshus som saknas i kommunen. Fler lägenheter skulle både tillgodose behovet för dem som efterfrågar sådana och det skulle innebära att småhus frigörs för dem som efterfrågar det.

➤ ***Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbyggandet i kommunen***

Ekonomiska faktorer som kan påverka bostadsbyggandet är till exempel möjlighet till finansiering, markpris och avgifter.

Kommunens verktyg

Kommunen har inte full rådighet över bostadsbeståndets utveckling. I många fall är nybyggnation av bostäder beroende av privata initiativ, antingen från enskilda privatpersoner eller större byggherrar. Vissa verktyg har dock kommunen till sitt förfogande i arbetet att påverka bostadsmarknadens utveckling.

Översiktsplan och detaljplan

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

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

Markanvisning och exploateringsavtal

Markanvisning tillämpas när kommunen äger detaljplanerad mark för exempelvis bostadsändamål och ett avtal skrivs med en extern aktör om genomförande av detaljplanen.

Genom exploateringsavtal kan kommunen träffa en överenskommelse med en markägare att genomföra en detaljplan för exempelvis bostadsändamål.

Kommunens markinnehav

Genom en aktiv markpolitik kan kommunen få rådighet över fastigheter och områden som i framtiden kan bli aktuella för bostadsbebyggelse.

Kommunalt bostadsbolag

Allbohus Fastighets AB har som huvuduppgift att hyra ut lägenheter i flerbostadshus. Bolaget ägs av Alvesta kommun har idag cirka 1800 lägenheter i sitt bestånd. Genom ägardirektiv ska kommunen påverka bolagets byggnationer.

Marknadsföring

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