

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2020

Dokumenttyp	Program
Fastställt/upprättad	Kommunfullmäktige 2017-09-14, § 71
Senast reviderad	-
Detta dokument gäller för	Samhällsbyggnad
Giltighetstid	2017-09-14 till 2020-12-31
Dokumentansvarig	Samhällsbyggnadschef
Dnr	2017-223



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Inledning.....	4
Bostadsförsörjningslagen	4
Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet.....	4
Inriktning	4
Visioner och mål.....	5
Nationella visioner och mål	5
Regionala visioner och mål.....	5
Hjo kommuns vision, mål och styrande dokument.....	5
Översiktsplan 2010 Hjo kommun	7
Nulägesbeskrivning och marknadsförutsättningar	8
Bostadsmarknaden.....	9
Hushållens betalningsförmåga.....	10
Arbetsmarknad och pendling	11
Befolkningsutveckling.....	11
Befolkningen i nuläget	11
Västra Götalandsregionens befolkningsprognos för Hjo	12
Befintligt bostadsbestånd	15
Hushållens sammansättning	17
Bostadsbehov	18
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys.....	18
Behov för familjer.....	19
Behov för ungdomar.....	19
Behov för äldre.....	20
Behov för människor med funktionsnedsättningar	20
Behov för nyanlända	20
Behov för hemlösa	21
Slutsatser	22
Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjningen	23
God planberedskap.....	23
Aktiv markpolitik.....	25
Förtätning.....	25
Samverkan	25
Källförteckning	26

Omslagsbild:

Kartbild över Hjo stads tomter år 1822

Ursprung arkivet Kungliga Lantmäteristyrelsen/ Lantmäteriet

Inledning

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där människors efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hjo kommun ska planera, ansvara och ge förutsättningar för att åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

På uppdrag av kommunfullmäktige ska kommunstyrelsen leda och samordna den översiktliga planeringen av mark och vatten, detaljplanering samt mark och bostadspolitik.

Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god mark- och planberedskap och se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ha god markberedskap för såväl bostäder som näringslivetableringar.

Tillgång till bra bostäder är viktigt för kommunen när befolkningen växer. Att ha en bostad är en social rättighet och en förutsättning för etablering i samhället. Bostadsförsörjningen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Bostadsförsörjning handlar dels om att planera för att nya bostäder ska kunna byggas, dels om att se över hur det befintliga beståndet ska utvecklas samt att verka för att fler ska få egna boendekontrakt. Kommunen ska säkerställa att bostadsförsörjningen främjar ett samhälle där alla har möjlighet att vara delaktiga.

Bostadsförsörjningslagen

Enligt Lag (2000: 1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska även omfatta riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilka ska aktualiseras och antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. 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, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866)

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet

Bostadsförsörjningsprogrammet anger inriktning för samhällsplaneringen och utgör underlag för detaljplanering samt redovisar planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen.

Enligt Lag (2010:900) Plan- och bygglagen ska kommunen i översiktsplanen redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Riktlinjer ska fungera som ett stöd när nya detaljplaner arbetas fram, som underlag för diskussion i översiktsplanen och för beslut om insatser som påverkar andra verksamheter i kommunen.

Inriktning

Programmet och riktlinjerna ska klargöra kommunens ambition om expansion och utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Målet är att skapa balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder och eftersträva en variation av boende- och upplåtelseformer för att möta människors bostadsbehov. Detta dokument beskriver både befintliga och planerade exploateringsområden och hur många bostäder som planeras att byggas under perioden. Det ger information om och tydliggör kommunens planering för den egna organisationen, medborgare och exploatörer på

bostadsmarknaden. Hjo kommun har inget kommunalt bostadsbolag. Samarbetet med de privata fastighetsägarna fungerar mycket väl och är en förutsättning för att bostadsförsörjningen ska fungera. Kommunen ska tillsammans med de privata fastighetsägarna och andra aktörer bidra till ökad bostadsproduktion. Bostadsbyggande ska ske genom förtätning i befintliga områden och exploatering av nya områden. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta höjd för efterfrågan på boende från kommunens invånare och från intresserade som vill flytta till kommunen. Programmet har tagits fram utifrån områden i kommunen där detaljplan redan är upprättad och områden där planarbete pågår eller är nära förestående. Den framtida planeringen av bostadsbyggnation ska ske i balans med kommunens möjligheter att upprätta erforderlig infrastruktur och samhällsservice.

Visioner och mål

Nationella visioner och mål

Samhällsplanering och bostadspolitik

Nationellt mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö. En långsiktig god hushållning med naturresurser och energi ska främjas och bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet för regeringens bostadsmarknadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Nationellt miljömål- God bebyggd miljö

Sveriges riksdag har beslutat om 16 nationella miljömål. Ett av målen är God bebyggd miljö. Regeringens definition av detta lyder:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”

Boverket. God bebyggd miljö. Miljömål. <http://www.miljomal.se/sv/Miljomalen/15-God-bebyggd-miljo/>.

Regionala visioner och mål

Vision Västra Götaland

”Vision Västra Götaland – det goda livet” är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Visionen om det goda livet beskriver vad ett gott liv innebär för invånarna i Västra Götaland. Vägen dit förutsätter en hållbar utveckling i tre dimensioner – den ekonomiska, den ekologiska och den sociala.

Västra Götalandsregionen. Vision Västra Götaland

<https://alfresco.vgregion.se/alfresco/service/vgr/storage/node/content/28338/Vision%20V%c3%a4stra%20G%c3%b6taland%20-%20Det%20goda%20livet.pdf?a=false&guest=true>

Hjo kommuns vision, mål och styrande dokument

Hjo kommuns vision, ”Tillsammans skapar vi framtidens Hjo”, antogs av kommunfullmäktige i början av 2013. I arbetet med att ta fram visionen, där många Hjo bor valde att vara med, lyftes sex utvecklingsområden fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden:

Tillsammans- Goda möten förverkligar visionen

I Hjo arbetar vi tillsammans för att utveckla Hjo och göra vår vision verklig. Vi satsar medvetet på goda möten mellan människor, gott samarbete i näringslivet och god samverkan mellan Hjo och andra kommuner. Vi är kända som det enkla, lättillgängliga och välkomnande Hjo där vi låter hjärtat vara med.

Levande Hjo- Händelser året runt

Framtidens Hjo är en levande stad. För alla åldrar och året runt. Här finns de funktioner som gör en plats till en egen stad. Ett levande centrum. Ett brett utbud av idrotts- och kulturaktiviteter som gör livet gott att leva. I Hjo kan människor mötas, växa, vara kreativa och inspireras av andras kreativitet.

Vättern- Liv vid Vättern

I framtiden Hjo tar vi vara på vårt fantastiska läge vid Vättern. Vi använder det för att berika livet för alla hjobor och för att locka fler besökare.

Boende- Lätt och gott att leva

Hjo har en enorm potential att bli en levande och vacker boendeort med vårt sjönära läge. Det ska vi ta vara på och göra ännu mer av. I framtiden Hjo är det gott att leva och enkelt att få livspusslet att gå ihop. Ett brett utbud av bostäder, goda kommunikationer och en stark gemenskap lockar allt fler till Hjo. Många uppskattar att Hjo särskilt prioriterar verksamheter som riktar sig till barn och unga

Hållbarhet och natur- Resurssnålt med hög livskvalitet

I framtiden Hjo har många människor en hög livskvalitet utan att tära på våra gemensamma naturresurser. Genom vår småskalighet har Hjo unika förutsättningar att bli en tät, miljövänlig och promenad- och cykelvänlig stad. Det ska vi ta vara på och göra till vår styrka.

Besökare

Hjo har en stark attraktionskraft. I framtiden Hjo tar vi vara på vår potential och är ett välbesökt resmål. Besöksnäringen är till nytta för alla Hjobor eftersom den skapar arbeten och en levande stad och landsbygd. Ett gott bemötande och en välkomnande atmosfär får gäster att längta tillbaka hit.



TILLSAMMANS SKAPAR VI FRAMTIDENS HJO

Kommunfullmäktige i Hjo har antagit 18 prioriterade mål som är kopplade till visionens utvecklingsområden. Inom flera av utvecklingsområdena finns mål som har stor betydelse för bostadsförsörjningen. De mål som har stor betydelse för bostadsförsörjningen är:

- Mål nr 1 Hjo ska vara en attraktiv boendekommun med positiv befolkningstillväxt
 Mål nr 2 I Hjo ska medborgarna vara nöjda med kommunikationerna
 Mål nr 16 I Hjo ska det vara enkelt att leva miljövänligt
 Mål nr 17 Hjo kommun ska vara fossiloberoende år 2030

Översiktsplan 2010 Hjo kommun

Enligt Plan och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och illustrerar hur användningen av vatten och mark ska ske. Den nu gällande översiktsplanen för Hjo kommun vann laga kraft 2010-11-19 och aktualitetsförklarades av kommunfullmäktige i juni 2017. Planen täcker hela kommunens yta men är i vissa delar mer detaljerad. Översiktsplanen innehåller tre tematiska delar; Planeringsförutsättningar, planförslag, beskrivning av planens konsekvenser samt en miljökonsekvensanalys. Översiktsplanen är vägledande för detaljplanering och beslut om bygglov. Samtidigt som översiktsplanen ska vara vägledande under en längre tidsperiod ska den omprövas varje mandatperiod. Beskrivning, framtidsanalys, ambitioner och målsättningar som finns i översiktsplanen ligger till grund för arbetet med programmet för bostadsförsörjningen.

<http://www.hjo.se/Startsida/Bygga-bo-och-miljo/Planer-och-ny-bebyggelse/Oversiktsplan1/>

I översiktsplanen finns ett flertal riktlinjer för bebyggelse och bostäder. Nedan redovisas ett axplock av dessa riktlinjer som är av översiktlig och principiell betydelse för den framtida bostadsplaneringen.

- Hjo stadskärna ska behålla sin nuvarande utformning och karaktär. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas och prioriteras vid all planering.
- God planberedskap ska finnas, både för en- och flerfamiljshus och för invånarnas skiftande behov.
- Hjo ska förtätas. Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.
- Bostadsområden och offentlig miljö ska utformas med hänsyn till trygghet, säkerhet och tillgänglighet.
- Bostadsnära natur- och grönområden för lek och rekreation ska värnas och helst utvecklas.
- Bostäderna i Hjo ska vara sunda, säkra och utformade för att passa alla.
- I all samhällsplanering ska eftersträvas långsiktig hållbarhet med effektivt utnyttjande av energi, teknisk försörjning och infrastruktur.
- Vid eventuella konflikter mellan bostäder och förenings-/fritidsverksamheter, ska bostäder ha företräde.
- Allmänhetens tillgång till vattnet ska värnas och prioriteras vid all planering i vattennära lägen.

Nulägesbeskrivning och marknadsförutsättningar

Hjo är en liten kommun med en välbevarad och vacker stadskärna, belägen i östra delen av Västra Götalandsregionen, alldeles vid Vättern. Närmaste större städer är Skövde- 30 km nordväst, Jönköping- 65 km söderut och regionens centrum Göteborg på 200 km avstånd i sydväst. Hjo kommun gränsar till kommunerna Karlsborg, Tibro, Skövde, Tidaholm och Habo. Hjo kommun hade 9 048 invånare vid årsskiftet 2016/17. I Hjo stad bor ca 6 200 personer. I tätorten Korsberga drygt en mil västerut bor drygt 200 personer. I småorterna Gate, Korsgården, Blikstorp, Svärtan och Bengtstorp bor sammanlagt cirka 440 personer. Cirka 2 100 personer bor utanför tätorter och småorter.

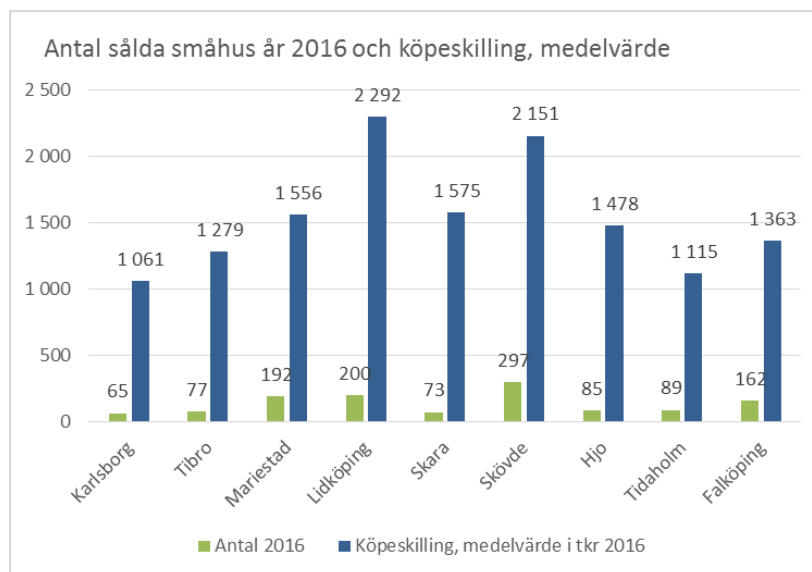
Översiktskarta Hjo kommun



Bostadsmarknaden

Bostadsbehovet är hög grad bestämt av den demografiska utvecklingen. Hur många som föds och hur många som åldras samt flyttnettot utgör tillsammans det som avgör hur många som bor i Hjo kommun. Människors val av bostad avgörs av livssituation och ekonomiska förutsättningar. De senaste decenniernas förändringar av lagstiftning, regler och avskaffandet av statliga subventioner på bostadsmarknaden har resulterat i att bostadsbyggandet är mer beroende av lönsamhet i projekt än tidigare. Nyproduktionen av bostäder löser inte alltid människors behov av bostäder eftersom byggandet alltmer inriktas mot grupper med hög betalningsförmåga. För de som är i behov av bostad är inkomst, boendekostnad och möjligheterna att få bostadslån avgörande för om bostadsbehovet möts av ett utbud på bostadsmarknaden.

Under år 2016 såldes 85 småhus i Hjo kommun och medelvärdet på köpeskillingen låg strax under 1,5 miljoner kronor. Under den senaste femårsperioden har priserna på småhus ökat i kommunen. Prisläget är relativt högt jämfört med grannkommunerna Tibro, Tidaholm och Karlsborg men lägre än i de större kommunerna som Skövde, Lidköping, Mariestad.



Källa: SCB statistikdatabasen 2017-06-19

Antalet bostadsrätter i Hjo kommun är relativt litet och rörligheten i beståndet är låg. Prisutvecklingen på bostadsrätter har de senaste åren pekats kraftigt uppåt.

Hyrorna i lägenhetsbeståndet är lägre än i flertalet av jämförelsekommunerna nedan och det är bara i Tibro som medelvärdet på årshyran per kvadratmeter är lägre.

Medelvärden årshyra per kvadratmeter i hyresrätter

Kommun	2016 (tkr)
Karlsborg	897
Tibro	798
Mariestad	914
Lidköping	905
Skara	..
Skövde	957
Hjo	825
Tidaholm	..
Falköping	880

Källa: SCB statistikdatabasen 2017-06-19 (För Skara och Tidaholm saknas uppgift)

Hushållens betalningsförmåga

De ekonomiska förutsättningarna för hushållen i Hjo skiljer sig åt. Den disponibla inkomsten är en indikation om köpkraft och levnadsstandard för olika grupper i samhället. I tabellen nedan redovisas årlig genomsnittlig disponibel inkomst för olika hushållstyper i Hjo. De som lever i ensamhushåll har en lägre disponibel inkomst än de som lever i hushåll med flera vuxna. Ensamstående kvinnor utan barn är de som har lägst disponibel inkomst, vilket delvis beror på att kvinnor generellt har lägre pension än män och lever längre. Högst disponibel inkomst har sammanboende med barn 0- 29 år.

Hushållstyp	2015 (tkr)	Länet (tkr)
samtliga hushåll	392,9	438,8
ensamstående utan barn	204,7	227,0
ensamstående kvinnor utan barn	193,8	210,3
ensamstående män utan barn	216,6	245,0
ensamstående med barn 0-19 år	310,7	328,9
ensamstående kvinnor med barn 0-19 år	301,0	306,9
ensamstående män med barn 0-19 år	332,0	404,4
ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	406,0	456,6
ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år	373,3	432,0
ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20-29 år	445,6	497,4
sammanboende utan barn	457,6	519,1
sammanboende med barn 0-19 år	584,1	657,0
sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år	721,2	828,9
övriga hushåll utan barn	565,6	550,7
övriga hushåll med barn 0-19 år	663,4	745,5

Källa: SCB statistikdatabasen

Andelen äldre i kommunens befolkning kommer att öka de kommande åren. Bostadsbehovet

ändras med ålder men hur detta kommer att påverka efterfrågan på bostäder bland äldre är svårbedömt. Statistik över inkomsterna visar att äldre i åldersgrupperna över 70 år i nuläget har begränsat ekonomiskt utrymme, i synnerhet kvinnor. Detta innebär att ett ökat behov av tillgängliga och anpassade lägenheter för denna målgrupp inte automatiskt behöver leda till en ökad efterfrågan. Tabellen nedan visar årlig sammanräknad förvärvsinkomst som utgörs av inkomst av tjänst och näringsverksamhet (kapitalinkomster ingår inte) före skatt för åldersgrupperna 65 år och äldre i Hjo kommun år 2015.

Sammanräknad förvärvsinkomst i tkr

Åldersgrupp	Män	Kvinnor
65-69 år	315,4	224,5
70-74 år	251,1	169,5
75-79 år	215,9	145,2
80-84 år	200,9	141,2
85+ år	189,9	142,2

Källa: SCB statistikdatabasen

Arbetsmarknad och pendling

Arbetsmarknaden i kommunen är begränsad och en befolkningstillväxt förutsätter goda kommunikationer som möjliggör pendling till arbeten på annan ort. Andelen arbets sökande totalt i gruppen 20- 64 år uppgick i mars 2017 till 5 procent enligt statistik från Statistiska centralbyrån, SCB. Motsvarande andel för länet uppgår till 5 % och i riket som helhet till 6 %. Hjo kommun tillhör arbetsmarknadsregionen Skövde- Skara och gränsar till Jönköpings arbetsmarknadsregion. Ett relativt stort antal invånare pendlar till arbetet i andra kommuner. Den senaste statistiken från SCB är från slutet av 2015 och då pendlade totalt 1 878 personer ut till arbete på annan ort. Nära hälften av dessa pendlade till Skövde. Möjligheterna att resa med kollektivtrafiken mellan Hjo och grannkommunerna Skövde, Tibro, Karlsborg och Tidaholm är god men möjligheterna att resa kollektivt söder ut mot Habo och Jönköping är sämre. Avståndet till Skövde, som ligger vid stambanan, är tre mil vilket gör att möjligheterna att resa med tåg är goda. Utbyggnad av fibernät, via det kommunala bolaget Hjo Energi har pågått i hög takt under det senaste året. En väl fungerande IT-infrastruktur är en förutsättning för att människor och företag som lever och verkar i kommunen ska välja att stanna kvar.

	Inpendling	Utpendling	Bor och arbetar i kommunen
Män, antal	343	1 066	1 163
Kvinnor,antal	356	812	1 187
Totalt	699	1 878	2 350

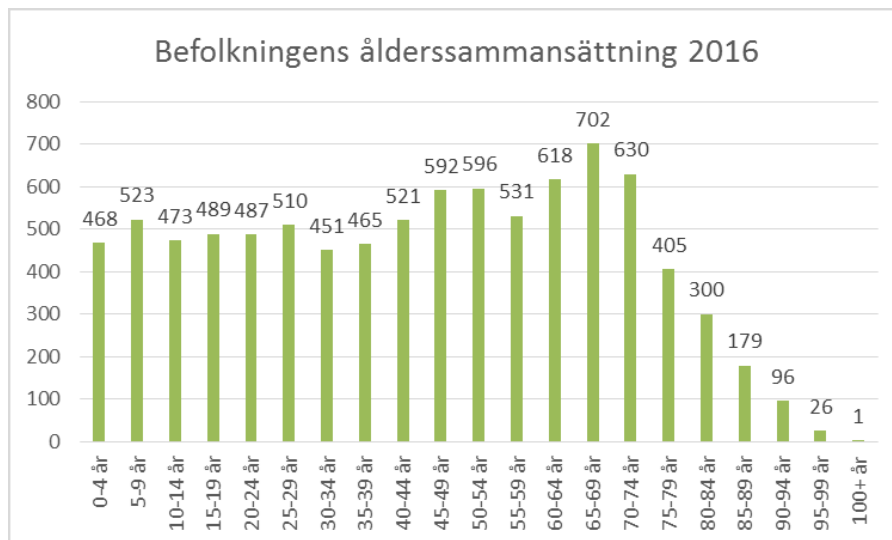
Källa: SCB statistikdatabasen 2017-06-12

Befolkningsutveckling

Befolkningen i nuläget

Befolkningsprognosen i översiktsplanen 2010 för Hjo kommun sträcker sig fram till år 2015 och antagandet om befolkningens storlek om cirka 8 700 invånare 2015 understiger det faktiska

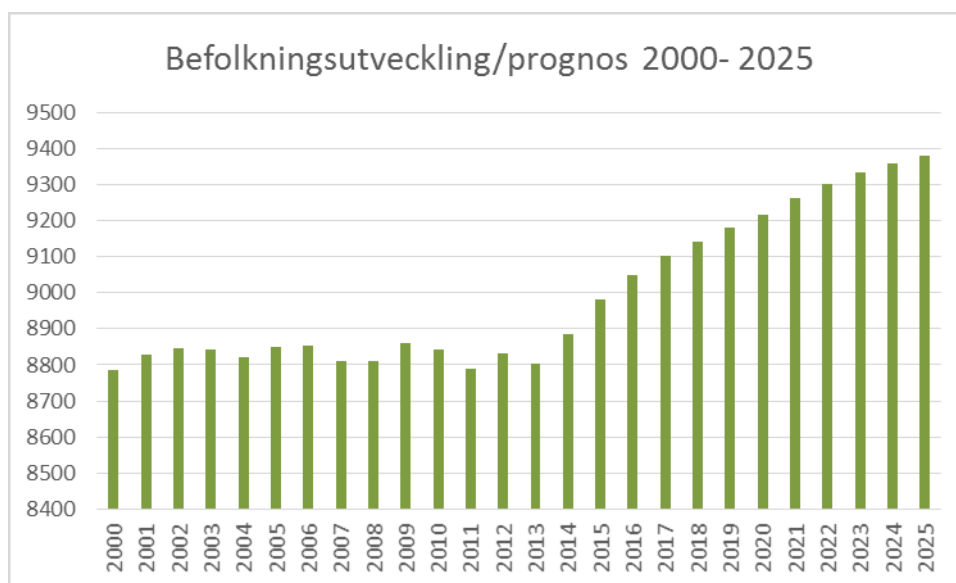
utfallet som uppgick till 8 983. Vid utgången av år 2016 hade kommunen 9 048 invånare. En relativt stor del av befolkningen i Hjo är 65 år eller äldre. Andelen uppgår till 26 procent (snitt i VG region 19 procent riket 20 procent). Andelen unga mellan 0- 19 år uppgår i Hjo till 22 procent (snitt i VG region 29 procent, riket 23 procent).



Källa: SCB statistikdatabasen 2017-06-12

Västra Götalandsregionens befolkningsprognos för Hjo

Befolkningsprognoserna i detta bostadsförsörjningsprogram är gjorda av Västra Götalandsregionen. Regionens prognos baseras på antaganden om födelsetals- och dödstatsutveckling på SCB:s antaganden i prognosen för riket. Även SCB:s antagande om utrikes in- och utflyttningar ligger i basen men det görs ett antagande om regionens andel (huvudsakligen baserat på historiska värden).



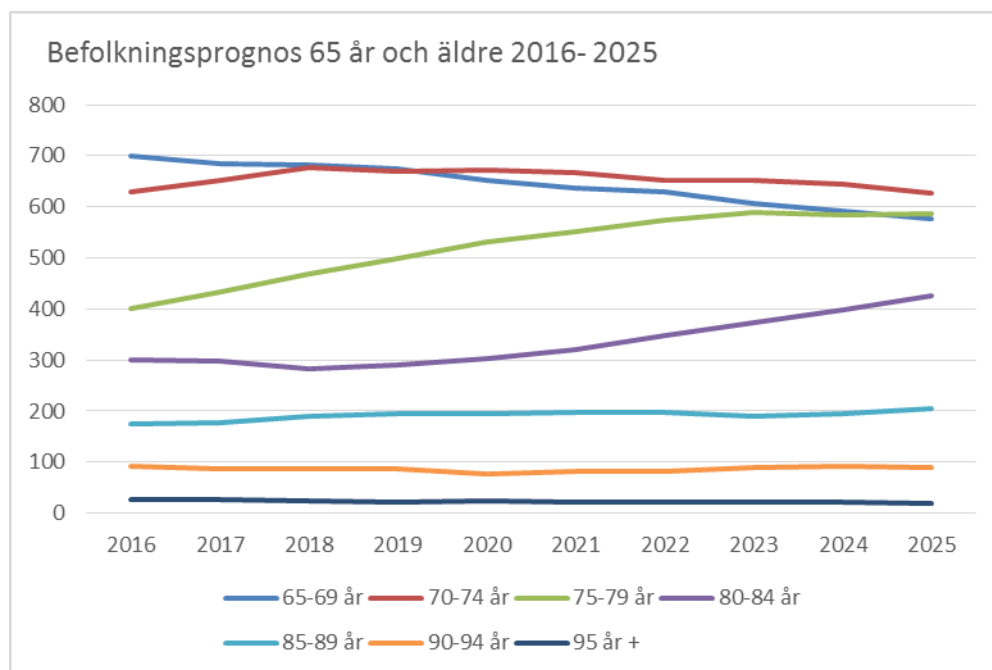
Källa: Befolkningsutveckling 1980- 2016 SCB. Prognos 2017-2025 Västragötalandsregionens statistikdatabas.

<http://www.vgregion.se/om-vgr/statistik-analys/analysportalen/#s=date|f=>

Från år 2000 fram till år 2014 varierade antalet invånare i Hjo mellan 8 880- 8 850 personer. Från år 2014 har befolkning ökat årligen och uppgick vid årsskiftet 2016/17 till 9 048 personer.

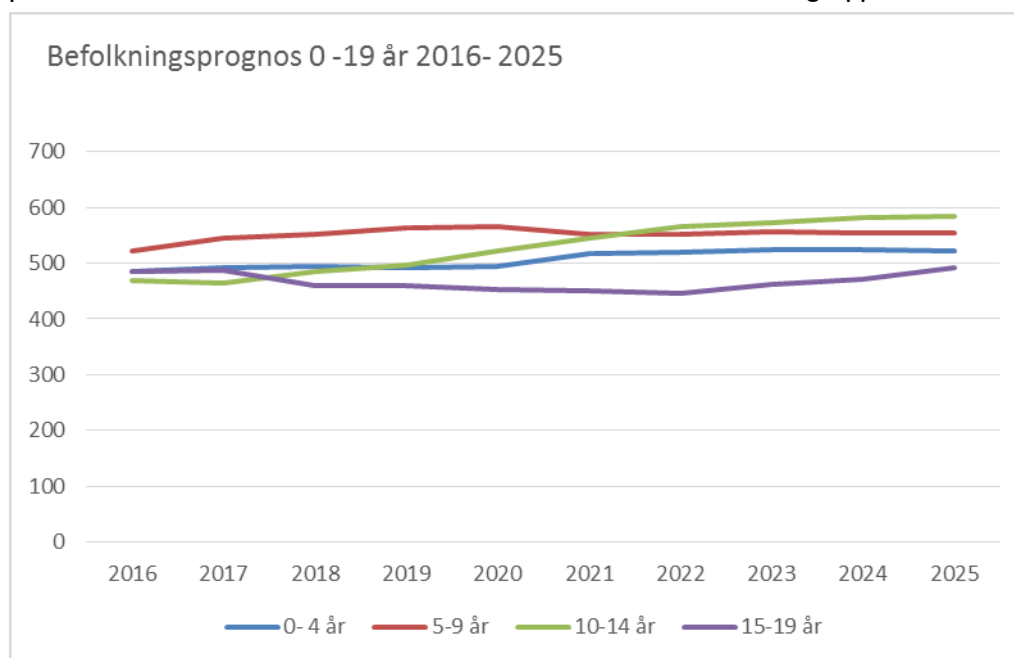
Andelen utrikesfödda uppgick vid senaste årsskiftet till 8 procent av befolkningen.

Befolkningsprognosen visar på en fortsatt årlig ökning fram till år 2025 då Hjo kommun beräknas ha 9 381 invånare. Befolkningen antas öka med totalt 333 personer fram till år 2025. I regionen som helhet väntas befolkningen växa med 18 000 personer årligen.



Källa: Västragötalandsregionens statistikdatabas

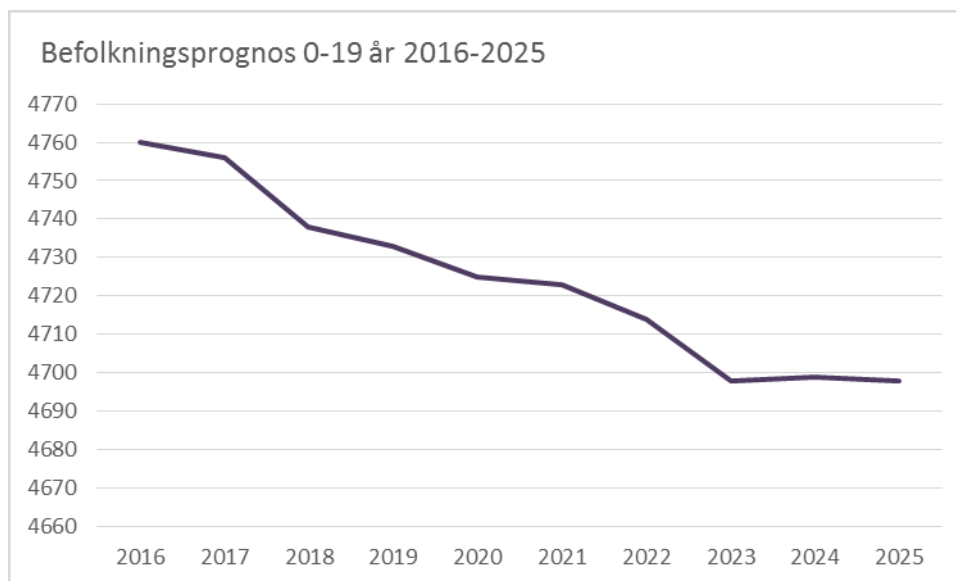
Befolkningen över 65 år uppgick vid årsskiftet 2016/17 till 2 326 personer vilket motsvarar cirka 26 % av den totala befolkningen. Hjo har i likhet med övriga Sverige en utveckling där befolkningen blir allt äldre. Antalet i åldersgrupperna 65 år och äldre beräknas öka med 203 personer mellan åren 2016 och 2025. Det är främst antalet i åldersgruppen 75-84 år som ökar.



Källa: Västragötalandsregionens statistikdatabas

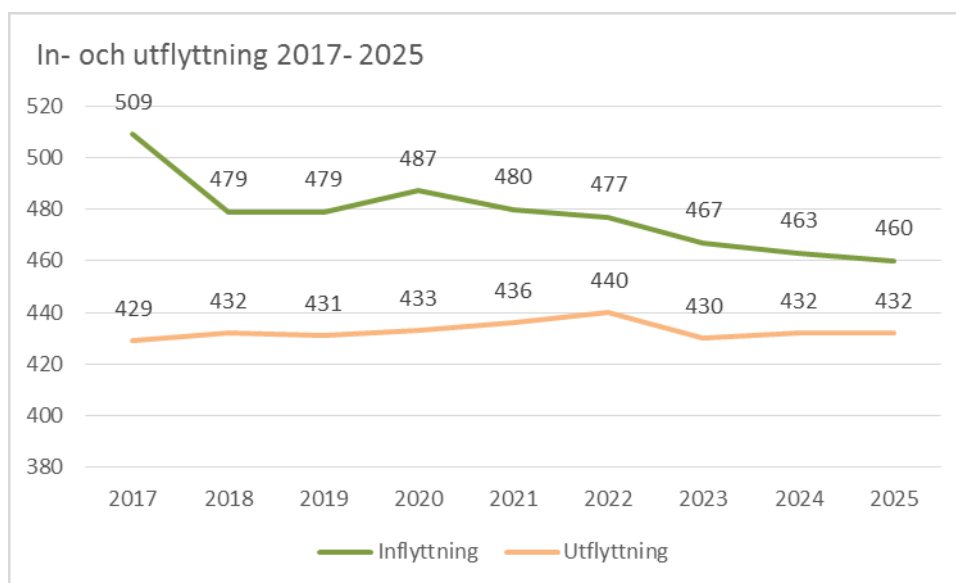
Åldersgruppen 0 -19 år beräknas öka med 192 personer mellan år 2016- 2025. Den största ökningen sker i åldersspannet 0-14 år vilket kan vara en indikation på att fler barnfamiljer väljer

Hjo som bostadsort.



Källa: Västragötalandsregionens statistikdatabas

Av kommunens befolkning vid årsskiftet 2016/17 var ca 53 % i yrkesverksam ålder 20- 64 år, vilket är något under riksgenomsnittet. I åldersgruppen 20- 64 år beräknas befolkningen minska med 62 personer fram till år 2025.



Källa: In och utflyttning 2006- 2016 SCB. Prognos 2017-2025 Västragötalandsregionens statistikdatabas

Prognosen över in- och utflyttning från 2017 och framåt pekar mot ett positivt flyttnetto som är störst under åren fram till 2021.

Befintligt bostadsbestånd

Upplåtelseformer

Äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen, av totalt 4 224 hushåll bor 2 585 i äganderätter, företrädesvis småhus. I 098 hushåll bor i hyresrätt. Antalet hushåll som bor i bostadsrätt uppgår till 279.

Flerbostadshus

Hjo kommun har inget kommunalt bostadsbolag. Det totala antalet bostäder i flerbostadshus uppgick till 1 327 vid årsskiftet 2016/17. På hyresmarknaden i Hjo har fastighetsbolaget Wennergrens, som äger 998 lägenheter, en framträdande position. Vid sidan av detta finns ett mindre antal företag som vardera har mellan 20 och 50 lägenheter. (se bilaga 1 för förteckning över lägenhetsbeståndet) De fastighetsägare som hyr ut bostäder i Hjo kommun uppger att vakansläget för bostäder i nuläget är nära noll.

Småhus

Antalet bostäder i småhus uppgår till 2 806 stycken. Utöver antalet småhus, som redovisas i diagrammet på nästa sida, fanns det 512 fritidshus i kommunen vid årsskiftet 2016/17. Den vanligaste boendeformen i Hjo kommun är småhus och cirka 65 % av hushållen bor i småhus (riksgenomsnittet ligger på 50 %).

Bostadsrätter

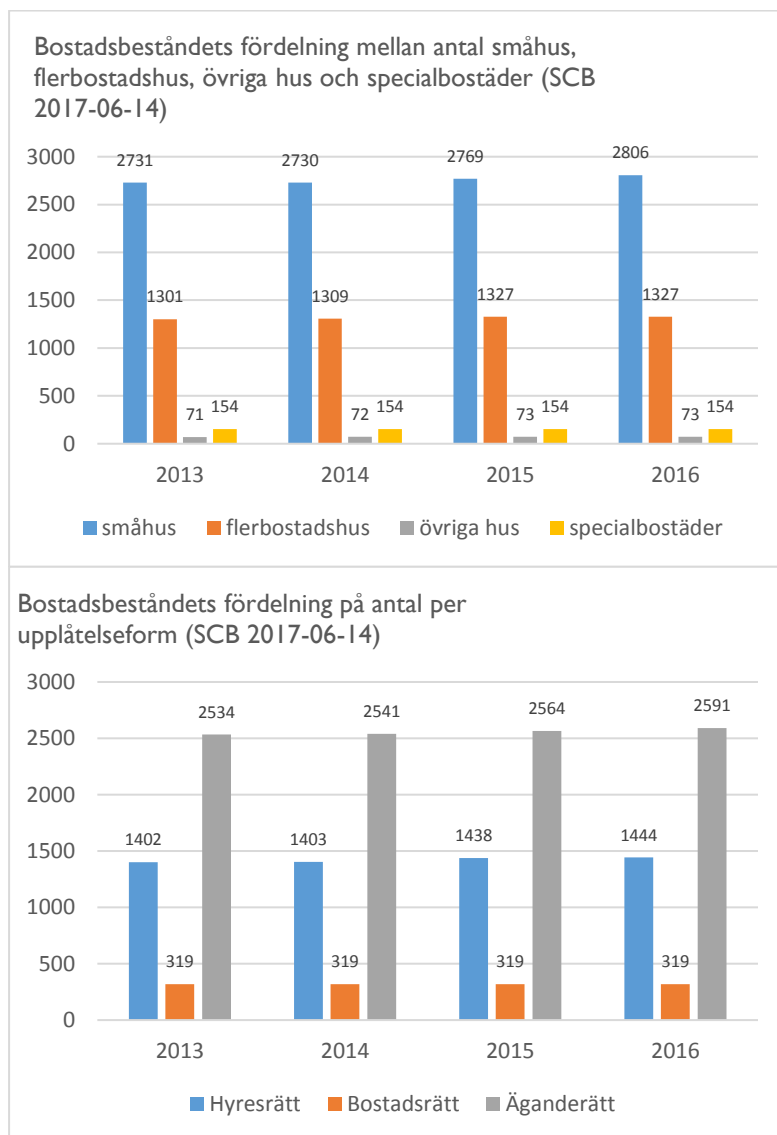
Antalet bostäder i bostadsrätter uppgår till drygt 300 och merparten av dessa förvaltas av Riksbyggen och HSB. Rörligheten i bostadsrättsbeståndet är liten. Prisutvecklingen på bostadsrätter har de senaste åren pekats kraftigt uppåt.

Andel hushåll efter boendeform

	Småhus			Flerbostadshus		Specialbostad	Övrigt	Uppgift saknas	Samtliga	Antal hushåll
	ägande	bostadsrätt	hyresrätt	bostadsrätt	hyresrätt					
Andel %	61,2	2,1	2,4	4,5	23,6	2,0	1,6	2,6	100	4 224
Antal hushåll	2 585	89	101	190	997	84	68	110		4 224

Källa: SCB statistikdatabasen

Diagrammet nedan visar hur bostadsbeståndet fördelas mellan boendeformer och upplåtelseformer.



DEFINITION BOENDEFORM

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

FLERBOSTADSHUS avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

ÖVRIGA avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål-byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

SPECIALBOSTÄDER avser bostäder för äldre och funktionsnedsatta, studentbostäder och övriga specialbostäder

DEFINITION UPPLÅTELSEFORM

Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

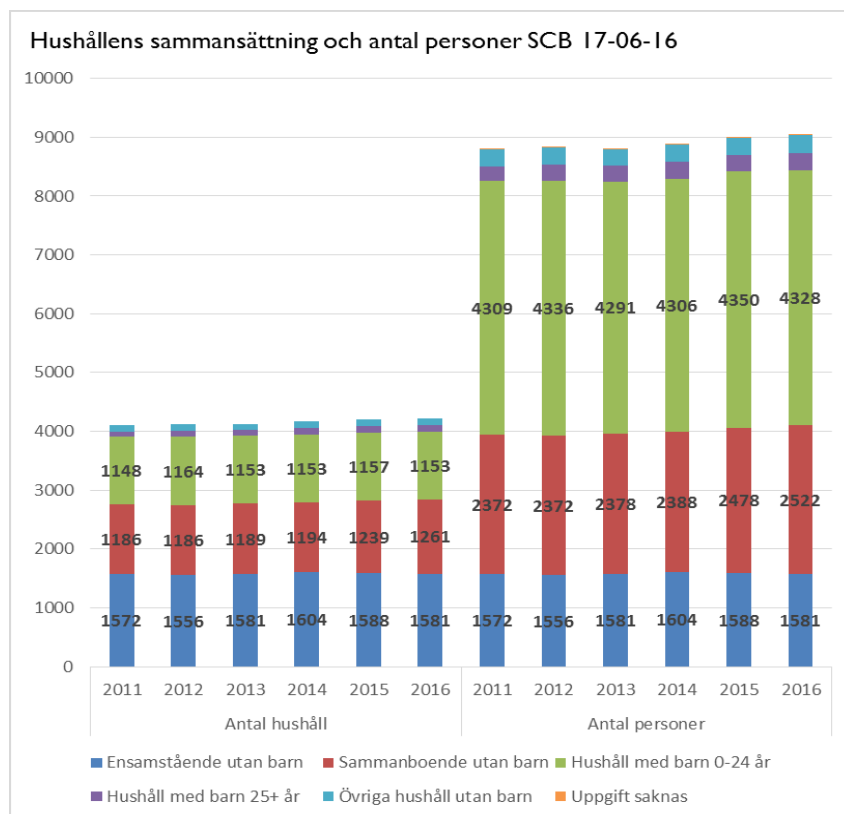
HYRESRÄTT: Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

BOSTADSRÄTT: Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

ÄGANDERÄTT: Småhus med äganderätt avser lägenheter som äga av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Hushållens sammansättning

Den vanligaste hushållstypen i Hjo kommun är ensamstående utan barn. Näst vanligaste hushållstyp är sammanboende utan barn. En sammanslagning av grupperna ensamstående med barn 0-24 år, sammanboende med barn 0-24 år och övriga med barn 0-24 år gör att hushåll med barn 0-24 år är den tredje vanligaste hushållstypen. Andelen hushåll med barn uppgår till strax under en tredjedel av samtliga hushåll men utgör nästan hälften av befolkningen.



Tabellen nedan visar genomsnittlig bostadsyta i antal kvadratmeter per person i ett antal olika hushållstyper i Hjo kommun. Ensamboende är den grupp som bor störst. Sammanboende med fler än tre barn bor minst, på 25 kvm per person. Riksgenomsnittet för bostadsyta är 42 kvadratmeter per person och i Hjo är den 50 kvadratmeter per person.

Hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016
ensamboende kvinnor - 64 år	81	81	79	80	79
ensamboende kvinnor 65- år	86	87	86	86	87
ensamboende män - 64 år	80	78	78	78	78
ensamboende män 65- år	86	87	89	88	87
ensamstående kvinnor med barn 0-24 år	42	43	42	42	41
ensamstående män med barn 0-24 år	51	52	48	47	52
sammanboende utan barn	58	59	58	58	58
sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn	41	41	41	42	40
sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn	33	32	32	32	32
sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn	25	25	25	24	25
övriga hushåll utan barn 0-24 år	42	43	45	45	43
övriga hushåll med barn 0-24 år	30	30	31	27	29
samtliga hushåll	50	50	50	50	50

Källa: SCB statistikdatabasen 2017-06-16

9 048	9 381	2,14	4 224	4 383	159	26	185	19
-------	-------	------	-------	-------	-----	----	-----	----

Källa: Egen tabell med data från SCB's statistikdatabas och VGR's statistikdatabas

Färdigställda bostäder i Hjo kommun år 2010- 2016

År	Antal totalt	Småhus	Flerbostadshus	Hyresrätt	Äganderätt
2010	6	6	0	0	6
2011	1	1	0	0	1
2012	12	2	10	10	2
2013	2	2	0	0	2
2014	4	4	0	0	4
2015	3	3	0	0	3
2016	31	19	12	18	13
	59	37	22	28	31
Varav nybyggda	49	37	12	18	31

Under åren 2010- 2014 färdigställdes i snitt 5 nya bostäder per år i Hjo. Under 2015 färdigställdes 3 bostäder, samtliga i småhus med äganderätt (se rapport 2015:53 Länsstyrelsen Västra Götalands län "Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län 2015"). År 2016 färdigställdes 18 nybyggda lägenheter med hyresrätt och 13 småhus med äganderätt. Under tredje kvartalet påbörjades nybyggnation av 36 lägenheter i kvarteret Rönnen och dessa beräknas vara färdiga för inflyttning i februari 2018.

Nedan redovisas Hjo kommuns bedömning av bostadsbehovet i Hjo utifrån grupperna:

- Familjer
- Ungdomar
- Äldre och funktionsnedsatta
- Nyanlända
- Hemlösa och svaga grupper på bostadsmarknaden

Behov för familjer

Barnfamiljer i Hjo efterfrågar småhus och större lägenheter med närhet till barnomsorg och skola. Rörligheten i det befintliga småhusbeståndet är relativt låg. Många äldre en- och tvåfamiljshushåll bor kvar i sina villor eftersom tillgången på anpassade lägenheter i centrala lägen är liten. För de familjer som inte vill eller har möjlighet att bygga nytt finns ett behov av villor, lägenheter och utbud av andra upplåtelseformer som bostadsrätter.

Behov för ungdomar

Beskrivningen av bostadsmarknaden i Hjo visar på ett underskott av bostäder vilket är särskilt problematiskt för unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Vid utgången av år 2016 fanns det 111 hushåll med hemmaboende barn över 25 år i Hjo. Låg vakansgrad och

rörlighet i lägenhetsbeståndet i kombination med bristen på små lägenheter med låg hyreskostnad gör det svårt för denna grupp att hitta boende.

Behov för äldre

Kommunen har ansvar för att planera och erbjuda boende för äldre. Tillgängliga och trygga bostäder för äldre minskar behovet av kommunala insatser som hemvård och särskilt boende. Sannolikheten att äldre människor flyttar till ett särskilt boende för äldre är högre om de stannar kvar i bostäder som är dåligt anpassade och där tillgängligheten till service och handel är dålig än om de är bosatta i ett tillgänglighetsanpassat seniorboende.

I nuläget finns 113 biståndsbedömda lägenheter i särskilt boende för äldre. Planering pågår för ytterligare 9 lägenheter som kommer att stå färdiga under år 2019. På längre sikt finns planering för ytterligare utökning om 18 lägenheter. Centralt i Hjo stad finns i nuläget 28 seniorbostäder som upplåts med hyresrätt via privat fastighetsägare. I den södra delen av Hjo stad finns ytterligare 21 seniorlägenheter som upplåts genom hyresrätt. Dessa ägs av Hjo kommun. I nuläget finns inga andra bostäder i Hjo kommun som är uttalat vigda för personer 65 år eller äldre. Bedömningen i dagsläget är att framförhållningen är god vad gäller tillgången till biståndsbedömda särskilda äldreboenden. Kommunens fokus bör istället ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre och funktionsnedsatta i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor. Central placering av seniorlägenheter och lägenheter med äldre som målgrupp är viktig ur flera perspektiv. En central placering ökar livskvalitén för äldre människor som i högre utsträckning på egen hand kan ta sig till apotek, mataffär, busshållplats, träffpunktsverksamhet m.m. En placering längre ifrån dessa platser kräver mer insatser från kommunens hemtjänstpersonal vilket kan komma att bli kostsamt med en större grupp äldre i samhället.

Behov för människor med funktionsnedsättningar

Det finns idag två centralt belägna gruppboendestäder i Hjo. De som bor i gruppboendestäder har en varaktig funktionsnedsättning med så omfattande behov att de har behov av ett särskilt boende enligt Lagen om särskilt stöd och service, LSS. Det finns i nuläget inga lediga lägenheter i gruppboendestäder men bedömningen i nuläget att behovet inte kommer att öka.

Sedan början på 2016 verkställs beslut om servicebostad enligt LSS. Servicebostad är en boendeinsats för personer med funktionsnedsättning som inte har lika omfattande behov av stöd. Personerna bor i egna lägenheter och får besök av personal som ger dem stöd i boendet. Det finns tillgång till personal dygnet runt efter behov. Idag är 7 personer anslutna till servicebostaden. De kommande åren väntas behovet av stödboende för unga funktionsnedsatta att öka. Bedömningen är att det kommer att finnas ett behov av ytterligare lägenheter i nära anslutning till befintlig servicebostad. Målgruppen har behov av mindre lägenheter med god tillgänglighet och relativt låg hyra. Vi ser en ökning generellt sett av den psykiska ohälsan i samhället, och ofta finns det behov av att arbeta gränsöverskridande med områden som psykisk ohälsa, missbruk, hemlöshet osv. Det finns behov av en tydligare strategi för hur Hjo kommun ska tillgodose dessa personers behov av boende.

Behov för nyanlända

Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända för bosättning efter anvisning utifrån ett kommunal, som för Hjo kommun är 22 personer under 2017. Kommunen tar också emot nyanlända som ordnar bostad på egen hand, personer som kommer som anhöriga till de som

redan bor kommunen samt ensamkommande barn. Kommunen tillämpar sedan länge hyresgarantier och har ett gott samarbete med de privata fastighetsägarna på hyresmarknaden. Det rådande läget på bostadsmarknaden gör att det i nuläget är svårt att hitta lämpliga bostäder. För de ensamkommande ungdomar som fått uppehållstillstånd är situationen jämförbar med den för ungdomar som beskrivs ovan.

Behov för hemlösa

Kommunens individ- och familjeomsorg arbetar för att förebygga vräkningar genom rådgivning och andra stödinsatser. Kommunen tillämpar sedan länge hyresgarantier och har ett gott samarbete med de privata fastighetsägarna. Det finns inga bostäder som särskilt anvisas till hemlösa. Det nuvarande läget på bostadsmarknaden gör att det är svårt att lösa ett akut behov av bostad.

Slutsatser

- Befolkningsprognosen för Hjo pekar mot en ökning av antalet invånare, främst i gruppen äldre mellan 75- 84 år och i gruppen unga 0-14. Totalt beräknas befolkningen öka med ca 330 personer fram till år 2025. Länsstyrelsens bedömning av bostadsbehovet för Hjo kommun i rapporten ”Bostadsförsörjning, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län 2015” (Rapport 2015:53) är ett genomsnittligt, årligt behov om 29 nya bostäder under perioden 2016- 2025. Hjo kommuns egen beräkning, baserat på Västra Götalandsregionens senaste befolkningsprognos visar på ett genomsnittligt årligt behov om 19 bostäder per år under perioden 2016-2025.
- I nuläget är vakansgraden i det befintliga lägenhetsbeståndet nära noll. I nuläget råder det brist på lägenheter för ungdomar, ensamkommande och svaga grupper på bostadsmarknaden. Vid utgången av år 2016 fanns det 111 hushåll med hemmaboende barn över 25 år i Hjo.
- Den vanligaste boendeformen är villaboende med äganderätt och en stor andel av befolkningen är ensamboende eller sammanboende utan barn. Invånarna Hjo bor stort i jämförelse med riket, den genomsnittliga bostadsytan per person uppgår till 50 kvadratmeter. Den är högst i för personer över 65 år som bor i ensamhushåll. Barnfamiljer med fler än tre barn har lägst genomsnittlig boendeyta per person. Dessa förhållanden indikerar att många äldre i Hjo bor kvar i villor och större lägenheter efter att familjebilden ändras i takt med ökande ålder. En orsak till detta kan vara att det råder brist på tillgängliga och centrala lägenheter för äldre människor. Statistik över inkomsterna visar att äldre i åldersgrupperna över 70 år i nuläget har begränsat ekonomiskt utrymme, i synnerhet kvinnor. Detta innebär att ett ökat behov av tillgängliga och anpassade lägenheter för denna målgrupp inte automatiskt behöver leda till en ökad efterfrågan.
- Tillgången på lägenheter som upplåts med bostadsrätt är liten och rörligheten i det befintliga beståndet är låg. För de hushåll som i dagsläget bor i villa men önskar flytta till en lägenhet är bostadsrätt många gånger ett efterfrågat alternativ. Det vore önskvärt med ett större utbud av olika upplåtelseformer i Hjo.
- Hjo kommun är en boendeort och många av invånarna pendlar ut till arbetet på andra orter. En uttalad politisk vilja är att fler ska välja Hjo som boendeort. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för att fler ska kunna bosätta sig här.

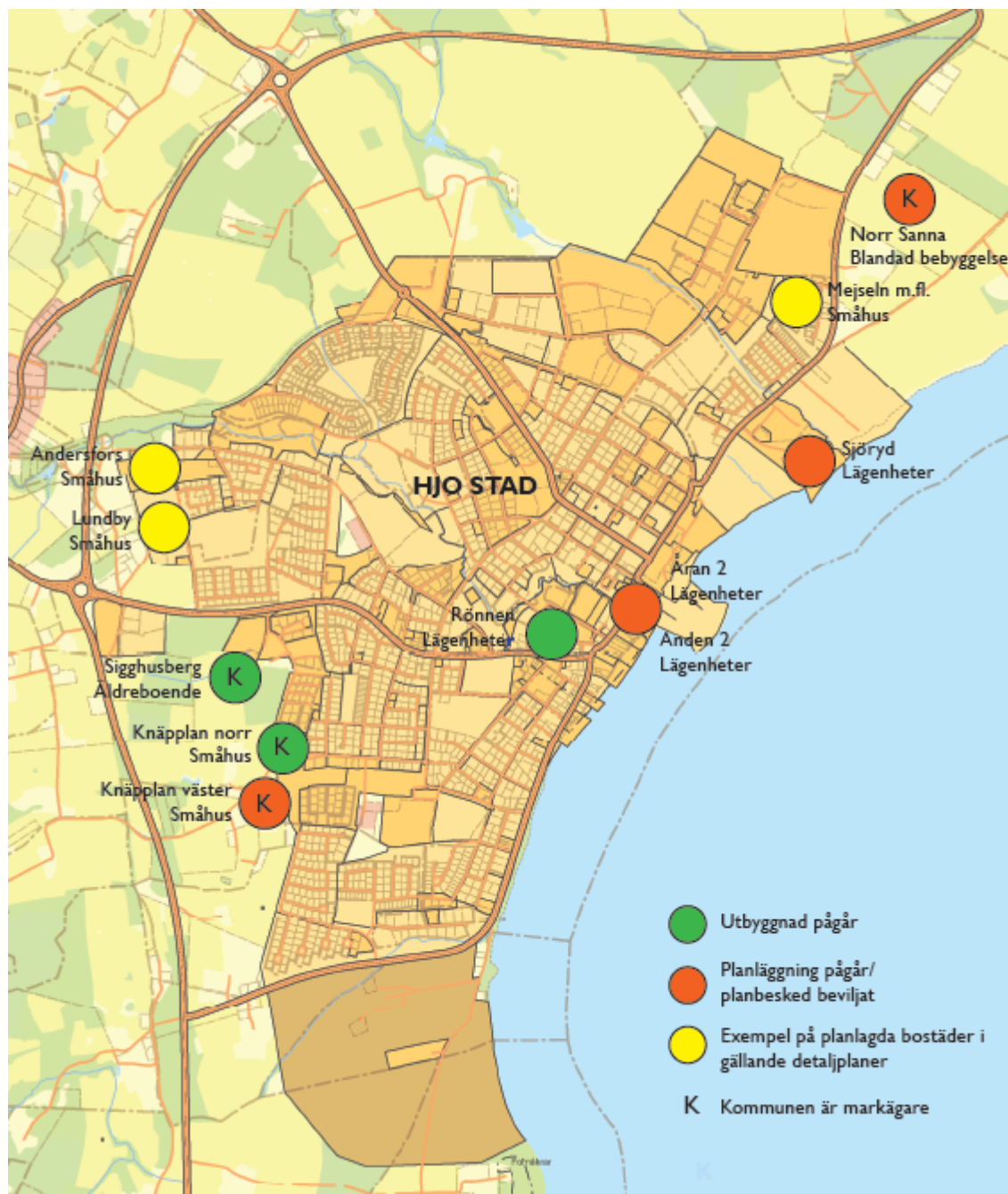
Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjningen

För att Hjo kommun ska erbjuda det goda livet och vara en attraktiv boendekommun behövs tillgång till bra bostäder för alla i olika skeden av livet. I översiktsplanen 2010 anges ett antal riktlinjer avseende befolkning, sociala aspekter och hållbar utveckling bland annat att befolkningsökningen ska möjliggöras genom en god och förutseende planberedskap. Vidare ska blandade boendeformer eftersträvas. Hjo stadskärna ska behålla sin nuvarande utformning och karaktär. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas vid all planering.

Ett viktigt mål för Hjo kommun är att vara en attraktiv boende kommun med positiv befolkningstillväxt. Obalans på bostadsmarknaden med underskott på bostäder gör att målet inte kommer att nås. För att möta beräknad befolkningsökning, om ca 40 personer om året fram till år 2025 behöver det enligt Länsstyrelsens bedömning (se Länsstyrelsen i Västra Götalands län rapport 2015:53) byggas 29 bostäder per år i Hjo kommun fram till år 2025. Hjo kommun delar Länsstyrelsens bedömning om att det behöver byggas fler bostäder i kommunen men gör bedömningen att behovet är något lägre och uppgår till cirka 20 stycken per år. För att nå detta ska Hjo kommun arbeta utifrån följande riktlinjer och planerade åtgärder:

God planberedskap

God planberedskap och en förutseende detaljplanering är nödvändig för bostadsförsörjningen. Genom det kommunala planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka planläggning och bygglovsgivning inom kommunens gränser. I detaljplaner kan inte upplåtelseformerna för bostäder styras vilket gör att samarbetet med fastighetsägare och byggherrar är viktigt. Hjo kommun har en relativt god planberedskap för bostadsbyggnation. I nuläget finns ett antal detaljplanelagda områden för bostäder. I nuläget pågår byggnation av ca 60 bostäder och inom ramen för pågående planarbete ryms ca 300 bostäder. Ett uppdrag finns också när det gäller planprogram för områden som inte är utpekade för exploatering i Översiktsplan 2010. En översiktlig uppskattning av byggrätter på tomter inom detaljplanelagt området och gällande detaljplaner visar att det finns möjlighet att bygga ca 150 bostäder.



I översiktsplanen konstateras att det är svårt att möjliggöra den önskade befolkningsökningen i enbart Hjo stad. På landsbygden finns däremot områden med kvaliteter som mycket väl kan vara och bli attraktiva i sitt närområde. I Hjo kommun är de gröna näringarna viktiga. En levande landsbygd med goda möjligheter till generationsskiften ska främjas. Det är angeläget att uppmuntra nybyggnation i attraktiva lägen på landsbygden. I Grebban/ Svärtan strax utanför Hjo finns goda möjligheter till utveckling av tätortsnära boende på landsbygden. Korsberga och Blikstorp ligger strategiskt gentemot Skövde, Tidaholm och Tibro. Fågelås och Gate kan utveckla en bättre kontakt med expansiva kommunerna Habo och Jönköping. Området runt Mullsjön kan också locka till sig fler invånare som söker centralt rekreations- och vattennära boende. En mer omfattande bebyggelseutveckling i tätorter, småorter och på landsbygden ska beaktas i revideringen av översiktsplanen. Den nu gällande översiktsplanen vann laga kraft i slutet av år 2010 och har sedan dess aktualitetsförklarats av kommunfullmäktige i juni år 2017. För att förtydliga de viljeinriktningar som finns i denna ska en revidering av översiktsplanen

göras i början av nästa mandatperiod år 2019. I samband med revideringen bör en fördjupad översiktsplan för Hjo stad göras.

Aktiv markpolitik

Kommunen ska sträva efter att arbeta strategiskt med förvärv av mark som i översiktsplanen pekas ut som områden för framtida exploatering. Om kommunen äger mark som ska planläggas kan genomförandet av planen ibland skyndas på. Kommunen kan styra marknadsföringen av nya områden och vilken metod som används vid tilldelning och försäljning av mark. Hjo kommun har inte antagit riktlinjer för markanvisning. En riktlinje ska tas fram och antas av kommunfullmäktige under år 2017. Kommunen kan vid försäljning av mark använda sig av markanvisningsförfarande, vilket gör det möjligt att säkerställa att samtliga möjligheter på marknaden har undersökts innan en exploatör ges möjlighet att exploatera ett område. Genom markanvisningar kan kommunen i större omfattning forma staden och dess omgivning i enlighet med mål kring bostadsbyggandet när det gäller till exempel fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Förtätning

I översiktsplanen anges förtätning som en riktlinje för bebyggelse och bostäder. Förtätning innebär att ny bebyggelse uppförs inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Det kan till exempel innebära att obebyggda tomter exploateras, eller att man bygger ovanpå redan befintliga byggnader. Ett viktigt skäl till att förtäta är att motverka en alltför utspridd bebyggelse som kan leda till ett ökat bilberoende och att natur- och jordbruksmark tas i anspråk i allt för stor utsträckning. Förtätning medför också att befintlig infrastruktur som vägar och ledningsnät utnyttjas mer effektivt. Om bostäderna placeras nära service och handel minskar också eventuella transportkostnader för hemtjänst och skolskjuts. I den fortsatta planeringen är det dock viktigt att bedöma helheten. Förtätningen ska ske varsamt och får inte komma i konflikt med tillgängligheten och närhet till grönytor och parker.

Samverkan

Samverkan mellan kommunen och exploatörer/ byggherrar i syfte att tillskapa bostäder ska vårdas och utvecklas. Samverkan med andra kommuner kring bostadsförsörjningen ska förbättras. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska vara ett levande dokument som utgör underlag för kontinuerlig dialog med aktörer på bostadsmarknaden. Samhällsplanering är en komplicerad process av stort samhällsintresse och med många intressenter. Ömsesidig kunskap om och förståelse för de förhållanden och villkor som råder för såväl fastighetsägare, byggherrar, exploatörer och den kommunala förvaltningen är viktigt för att bostadsförsörjningen ska fungera.

Källförteckning

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2013:866) om ändring av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Plan och bygglagen (2010:900)

Boverket: Handbok för kommunernas bostadsförsörjning

<http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Länsstyrelsen i Västra Götalands län: *Bostadsförsörjning, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län 2015 (Rapport 2015:53)*

Länsstyrelsen i Västra Götalands län: *Bostadsmarknadsanalys 2017 Västra Götalands län (Rapport 2017:32)*

Länsstyrelsen i Västra Götalands län: *Bostadsmarknadsanalys 2016 Västra Götalands län (Rapport 2016:39)*

Boverket: Bostadsmarknadsenkäten

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Boverket. God bebyggd miljö. Miljömål. <http://www.miljomal.se/sv/Miljomalen/15-God-bebyggd-miljo/>

Västra Götalandsregionen. Vision Västra Götaland

<https://alfresco.vgregion.se/alfresco/service/vgr/storage/node/content/28338/Vision%20V%c3%a4stra%20G%c3%b6taland%20-%20Det%20goda%20livet.pdf?a=false&guest=true>

Hjo Kommun, Översiktsplan 2010

<http://www.hjo.se/Startsida/Bygga-bo-och-miljo/Planer-och-ny-bebyggelse/Oversiktsplan1/>

Västra Götalandsregionens statistikdatabas, Befolkningsprognos 2016-2030

<http://pxwebb2014.vgregion.se/pxweb/pxweb/sv/Befolkningsprognos/Befolkningsprognos/?rxid=4adde061-1470-436d-92b5-bb287636d5ee>

Statistiska Centralbyrån, statistikdatabasen,

<http://www.statistikdatabasen.scb.se>

Bilaga I

Förteckning över lägenhetsbeståndet

Tabellen nedan innehåller uppgifter om antal lägenheter som ägs av Wennergrens, Åsens fastigheter, Wätternära fastigheter i Hjo AB och Stadsgårdskvarteret i Hjo AB. Utöver dessa fastighetsägare finns ytterligare ett antal med relativt litet bestånd.

<i>Antal rum</i>	<i>Wennergrens</i>	<i>Åsens fastigheter</i>	<i>Stadsgårdskvarteret AB</i>	<i>Wätternära fastigheter</i>
<i>1</i>	126	-	-	-
<i>2</i>	456	6	11	12
<i>3</i>	297	16	3	24
<i>4</i>	100	6	3	12
<i>5</i>	19	-	2	-
Totalt antal	998	28	19	48

Under arbetet med riktlinjerna har följande personer deltagit

Medverkande politiker:

<i>Catrin Hulmarker (m)</i>	Kommunstyrelsens ordförande
<i>Britt-Marie Sjöberg (c)</i>	Kommunstyrelsens 1:e vice ordförande
<i>Björn Bröne (L)</i>	Ordförande Byggnadsnämnden

Medverkande tjänstemän:

<i>Svante André</i>	Samhällsbyggnadschef
<i>Anna de Laval</i>	Vik. Stadsarkitekt
<i>Louise Eriksson</i>	Planarkitekt
<i>Eva Ulfenborg</i>	Vård och omsorgschef
<i>Stein- Erik Nordenhaug</i>	Individ- och familjeomsorgschef
<i>Maria Berg</i>	Utredningssekreterare

Under arbetet har Erik Eriksson och Nina Gumaelius på Wennergrens, Lars Isaksson på Stadsgårdskvarteret I Hjo AB, Martin Ekström på Wätternära fastigheter i Hjo AB och Mattias Lennartson på Åsens fastigheter bidragit med värdefull information om fastighetsbeståndet och läget på bostadsmarknaden.