



Fotograf: Jesper Anhede

# Bostadsförsörjningsprogram för Hjo kommun 2025–2030

Med bilaga om befolknings- och  
bostadsanalys

Samrådsversion



# Bostadsförsörjningsprogram för Hjo kommun 2025–2030

Med bilaga om befolknings- och bostadsanalys

## Samrådsversion

Dokumenttyp	Program
Fastställt/upprättad	Kommunfullmäktige 2024-XX-XX, § YY
Senast reviderad	
Detta dokument gäller för	Samhällsbyggnad
Giltighetstid	2024-XX-XX till 2030-12-31
Dokumentansvarig	Samhällsbyggnadschef
Dnr	2024-264

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?.....	4
Lagen om bostadsförsörjning .....	4
Annan relevant lagstiftning.....	4
Vision och mål.....	5
Hjo kommuns vision.....	5
Agenda 2030.....	6
Nationella mål.....	6
Regionala mål .....	7
Kommunens övriga styrdokument.....	7
Kommunens verktyg.....	8
Planprocessen .....	8
Markinnehav .....	8
Samarbete med bostadsföretag .....	8
Bostadssociala lösningar .....	8
Bostadsbehov .....	8
Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys.....	8
Mål för bostadsbyggande och utveckling .....	8
Planerade insatser för att nå målen .....	10
God planberedskap för bostäder .....	10
Aktiv markpolitik.....	11
Förtätning.....	11
Samverkan.....	12

## Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens planering av bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten. Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser. Det beskriver också kopplingen till nationella, regionala och lokala mål samt styrdokument som rör bostadsförsörjning. Programmet bygger på en analys av Hjo kommuns befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar samt lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden. Analysen redovisas i en bilaga till programmet. Slutsatserna från bilagan presenteras även i detta dokument.

## Lagen om bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

## Annan relevant lagstiftning

Förutom i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar preciseras kommunens ansvar och befogenheter inom bostadsförsörjning i flera andra lagar. Nedan följer en beskrivning över de som är mest relevanta för bostadsförsörjningen i Hjo kommun.

Bostadsförsörjningsplaneringen har stark koppling till fysisk planering och beslut om markanvändning. Bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande finns i plan- och bygglagen (2010:900). Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet hör till de så kallade allmänna intressena, som ska främjas i den översiktliga fysiska planeringen. Vid tillämpningen ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande.

Socialtjänstlagen (2001:453) innehåller bestämmelser som berör kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunen har ytterst ett ansvar för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver. Till exempel att tillhandahålla bostäder för personer med funktionsnedsättning eller äldre med behov av särskilt boende.

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Kommunen har förutom att ge stöd och service ett ansvar att ordna med bostäder med särskild service eller särskilt anpassad bostad för personen som beviljats insats.

Kommunerna har också ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Det kallas bosättningsansvar och regleras i lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen).

## Vision och mål



### Hjo kommuns vision

I Hjo skapar vi framtiden tillsammans. Visionen är Hjo kommuns målbild – vi ska gemensamt sträva mot att uppnå visionen. För att uppnå visionen finns fyra utvecklingsområden som vi arbetar extra mycket med. Till varje utvecklingsområde finns prioriterade mål som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är en del i arbetet för att nå visionen och berör framför allt utvecklingsområdet ”en plats att välja” och mål 5 om en attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov. Vi vill att Hjo kommun ska vara en plats man väljer att bo på, verka i och besöka – vi vill bli fler invånare i Hjo!

## Agenda 2030

Agenda 2030 omfattar 17 globala mål och 169 delmål som varje lands regering ansvarar för att genomföra. Av de 17 globala målen är det framför allt mål 11, hållbara städer och samhällen, som är kopplad till bostadsförsörjningen. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 säkra bostäder till överkomlig kostnad, är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.



## Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Ett av de 16 nationella miljömålen, god bebyggd miljö, är också relevant. Målet handlar om att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Rent konkret handlar det om att bidra till hållbara färdmedel, ekosystemtjänster i den fysiska planeringen, bevarande av natur- och kulturhistoriska värden samt minskad energianvändning i bostäder och lokaler. Gällande kulturhistoriska värden finns även ett nationellt mål för gestaltad livs- och kulturmiljö som också är en relevant utgångspunkt.

Utöver ovan nationella mål finns även relevanta aspekter inom social hållbarhet kopplat till bostadsförsörjningen. Viktiga utgångspunkter för detta är bland annat barnkonventionen och målen för funktionshinderpolitiken, jämställdhet, mänskliga rättigheter samt segregation. För att tillgodose dessa mål är det viktigt att kommunen skapar förutsättningar för till exempel blandade upplåtelseformer för att alla invånare oavsett bakgrund ska erbjudas boenden som är goda att bo i. Vid utbyggnad av befintliga bostadsområden eller planering av nya bostäder är det också viktigt att beakta frågor som trygghet, tillgänglighet, möjlighet till lek och rekreation.

## Regionala mål

Västra Götalandsregionen har en regional utvecklingsstrategi för tillväxt- och utvecklingsarbete i Västra Götaland med utgångspunkt i ”vision Västra Götaland – det goda livet”. Strategins mål pekar ut riktningen fram till 2030 om behovet av att ställa om Västra Götaland till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle.

Det finns även en delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg. Strategin utgår från den regionala utvecklingsstrategin och är ett vägledande styrdokument för att hantera de utmaningar Skaraborg står inför och behovet av att ställa om till ett mer hållbart och konkurrenskraftigt samhälle. Strategin tar sikte mot att Skaraborg år 2030 har 300 000 invånare och är Sveriges fjärde största arbetsmarknadsregion.

## Kommunens övriga styrdokument

Riktlinjerna för bostadsförsörjning hänger nära samman med kommunens översiktsplan. Riktlinjerna ska svara på hur stort behovet av bostäder är i kommunen medan översiktsplanen redovisar hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att täcka utbyggnadsbehoven. Den nu gällande översiktsplanen antogs år 2010 och aktualitetsprövades år 2017. Hösten 2022 togs beslut om att ta fram en ny översiktsplan för Hjo kommun vilket för tillfället är ett pågående arbete. Bostadsförsörjningsprogrammet blir ett viktigt underlag för det arbetet.

Nedan redovisas ett axplock av riktlinjer från översiktsplanen 2010 som är av översiktlig och principiell betydelse för 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.

Hjo kommun har även riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Dessa är vägledande och riktar sig till byggherrar som vill exploatera kommunal eller privatägd mark i Hjo kommun. Riktlinjerna klargör viktiga utgångspunkter och mål för utbyggnad. Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar utveckling. Det är viktigt att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer och funktioner på bostadsmarknaden. Bostäder av god kvalitet till rimliga priser kan också vara en utgångspunkt vid markanvisning. Riktlinjerna beskriver också principer för markprissättning vid markanvisningar där det klargörs att försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässiga priser.

## Kommunens verktyg

### Planprocessen

I Sverige har kommuner planmonopol. Det innebär att det bara är kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan vilket innebär antingen en ny detaljplan eller en detaljplaneändring. Initiativ till att ta fram en detaljplan för ett bostadsprojekt i ett visst läge kan tas av kommunen själv eller av någon annan, till exempel en privat markägare eller bostadsutvecklare. I detaljplanen regleras bland annat användningen av marken samt byggrätten, det vill säga hur mycket som får byggas inom den aktuella planen. Kommunen kan i detaljplanen också reglera storleken på lägenheterna.

### Markinnehav

Kommunens markreserv bidrar till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter. Den bör bestå av mark som har strategisk betydelse för kommunen. Marken kan till exempel användas för markbyten eller användas för framtida exploatering.

### Samarbete med bostadsföretag

Hjo kommun har inget kommunalt allmännyttigt bostadsbolag. Genom att i stället samarbeta och ha en tät dialog med externa aktörer på bostadsmarknaden såsom fastighetsförvaltare, bostadsutvecklare med flera, kan kommunen försöka skapa bra förutsättningar för dessa att utveckla och bygga ut bostadsbeståndet.

### Bostadssociala lösningar

Kommunstyrelsen kan besluta om biståndsinsatser för individer som inte lyckats lösa sin boendesituation på egen hand. Kommunen tillämpar sedan länge hyresgarantier och har ett gott samarbete med de privata fastighetsägarna på hyresmarknaden. En kommunal hyresgaranti är en säkerhet för avtal om hyra i form av ett borgensåtagande. Det kan vara en extra säkerhet för hyresvärden och bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt. Kommunen tillämpar även sociala kontrakt vilket innebär att socialtjänsten hyr ut en lägenhet i andra hand.

## Bostadsbehov

Nedan redovisas slutsatserna från bilagan om befolknings- och bostadsanalys som bygger på en analys av Hjo kommuns befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar samt lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden.

### Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys

Befolkningsprognosen visar att Hjo kommun kommer fortsätta att växa men att det råder en osäkerhet med hänsyn tagen till de satsningar som sker i Skaraborg och vilka effekter det kommer få på bostadsefterfrågan i Hjo kommun. Om Hjo kommun ska bidra till Skaraborgs bostadsförsörjning behöver det byggas cirka 360 bostäder i kommunen fram till 2030. Utifrån den förväntningen bör kommunen sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att Hjo kommun växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.



Kommunens bostadsbestånd består till stor del av äganderätter, därefter hyresrätter och en liten andel bostadsrätter. Under de senaste tio åren har i snitt 18 bostäder färdigställts per år. Ingen av dessa bostäder byggdes som bostadsrätt. Mellan 2018 och 2022 har priserna på småhus ökat i kommunen. Prisläget är något högre jämfört med grannkommunerna Karlsborg, Tibro och Tidaholm men lägre än i de större kommunerna som Skövde, Lidköping och Mariestad.

Utifrån Boverkets mått har Hjo kommun en lägre grad av bostadsbrist i jämförelse med både riket och kommungrupp (pendlingskommuner nära mindre tätort). Strax över 25 procent av hushållen lever dock med en ansträngd boendekonomi baserat på KALP-kriteriet. Det kan vara svårt att genom bostadsförsörjning påverka detta mått. Nyproduktion av till exempel lägenheter är ofta förknippat med höga kostnader och höga hyror vilket gör det svårt att minska andelen bostäder med ansträngd boendekonomi. Behovet av bostäder till rimliga boendekostnader kan därmed vara svårt att möta genom nyproduktion. Nyproduktion kan dock skapa en rörlighet på bostadsmarknaden som tillgängliggör bostäder med lägre boendekostnader.

Hjo kommuns bedömning är att det råder ett underskott på bostäder i Hjo tätort men balans i kommunens övriga delar. Underskottet drabbar särskilt gruppen unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Under 2021 fanns det 124 hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år i Hjo kommun. 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.

Kommunen ser också ett behov av tillgängliga och trygga bostäder bland gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende, med närhet till service och kommunikationer, skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende.

Gällande tillgång till mark för exploatering är kommunens bedömning att beredskapen för ökad inflyttning till småhus är god medan situationen för flerbostadshus är betydligt osäkrare. Av den mark kommunen äger finns ett tiotal detaljplaner antagna eller pågående som utgörs uteslutande av villabebyggelse eller rad- par- eller kedjehus. Potentialen i antal möjliga bostäder, inflyttningsklara under programperioden 2024–2030, bedöms i dagsläget uppgå till drygt 140. Med det genomsnittliga antalet invånare per bostad om 2,1 innebär detta ett möjligt ökat invånarantal om cirka 300 personer.

Det finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner med mark som ägs av privata aktörer. Dessa avser huvudsakligen flerbostadsfastigheter. Antalet potentiella bostäder på privata markområden uppgår sammanlagt till drygt 300, men den nuvarande ekonomiska situationen med höga produktionskostnader och fortsatt hög räntenivå gör att osäkerheten i genomförbarhet och tajming är stor.

Sammanfattningsvis bör kommunens fokus ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor. Ett mer diversifierat bostadsbestånd med en god variation av upplåtelseformer är en önskvärd riktning. Kommunen bör även fortsatt ha god planberedskap som ger bra förutsättningar för att skapa goda bostäder.

## Mål för bostadsbyggande och utveckling

I detta avsnitt presenteras först kommunens mål för bostadsförsörjningen och därefter vilka planerade insatser och åtgärder kommunen har för att uppnå målen. Kommunens mål har tagits fram med utgångspunkt i de mål på nationell, regional och kommunal nivå som har koppling till bostadsförsörjningen och i de slutsatser som kan dras från befolknings- och bostadsanalysen. I grunden bygger målen för bostadsförsörjningen på kommunens fullmäktigemål om ”en attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov”.

En rimlig förväntan är att Hjo kommuns befolkning växer i takt med de satsningar som sker i hela Skaraborg. Kommunen bör därför sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att kommunen växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.

Hjo kommun bedömer att det är av stor vikt för bostadsförsörjningen att det byggs tillgängliga, anpassade och trygga bostäder för gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende med närhet till service och kommunikationer skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende. Det skulle också gynna rörligheten på bostadsmarknaden och skapa flyttkedjeeffekter<sup>1</sup> som frigör befintliga villor.

Hjo kommun har därför följande mål för bostadsbyggande och utveckling fram till 2030:

- Hjo kommun ska uppmuntra utveckling och byggande av bostäder som möjliggör att kommunen växer med 50 personer per år, men med beredskap för 100 personer per år.
- Hjo kommun ska sträva efter en god variation av boendeformer avseende storlek och upplåtelseform.
- Hjo kommun ska möjliggöra byggnation av fler anpassade bostäder med närhet till service och kommunikationer.

## Planerade insatser för att nå målen

### *God planberedskap för bostäder*

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.

Inom ramen för pågående planarbete för kommunal mark ryms cirka 190 bostäder. En översiktlig uppskattning av potentialen för gällande detaljplaner visar att det finns möjlighet att bygga cirka 110 bostäder. Förutom ovanstående detaljplaner på kommunal mark finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner med mark som ägs av privata aktörer. Antalet potentiella bostäder på dessa markområden uppgår sammanlagt till drygt 300.

---

<sup>1</sup> Flyttkedjor är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktionen ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet, som gör att flera hushåll kan förbättra sin bostadssituation.

Åtgärder:

- Kontinuerlig detaljplanering för bostadsändamål  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Kontinuerlig översiktsplanering  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen

*Aktiv markpolitik*

Kommunen ska arbeta strategiskt med förvärv av mark. 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.

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 omgivningar i enlighet med mål kring bostadsbyggandet när det gäller till exempel fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Åtgärder:

- Förvärva mark vid behov  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Vid markanvisningstävlingar prioritera exploatering som möjliggör flyttkedjor.  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen

*Förtätning*

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. Det är dock av vikt att bostadsnära park-, natur- och grönområden med stora kvaliteter för lek och rekreation värnas. En eventuell förtätning kräver även att kommunen förhåller sig till riksintresset för kulturmiljövård och ett fast fornminne i innerstan.

Åtgärder:

- Utgå från lokaliseringsutredning för användning av jordbruksmark  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen

### Samverkan

Kommunen ska sträva efter att skapa bra förutsättningar för branschens aktörer för att utveckla och bygga ut bostadsbeståndet. Framför allt ser kommunen ett behov av bostäder i form av bostadsrätter men också trygghetsboenden för äldre för att möjliggöra flyttkedjor. Hjo kommun äger inget bostadsbolag och har därmed i dagsläget ingen möjlighet att bygga bostäder. Samverkan mellan kommunen och branschens aktörer blir därför viktig för att möjliggöra byggnation av bostäder. Hjo kommun behöver därtill aktivt marknadsföra och söka exploatörer som är intresserade av att bygga. Det kan göras genom att arrangera markanvisningar.

### Åtgärder:

- Anordna och medverka på fastighetsägarträffar och företagsfrukostar  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Arrangera markanvisningar för bostäder  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Hjo kommun ska ha hög tillgänglighet och vår handläggning vid myndighetsutövning ska vara enkel och snabb  
Genomförande: Löpande  
Ansvar: Kommunstyrelsen