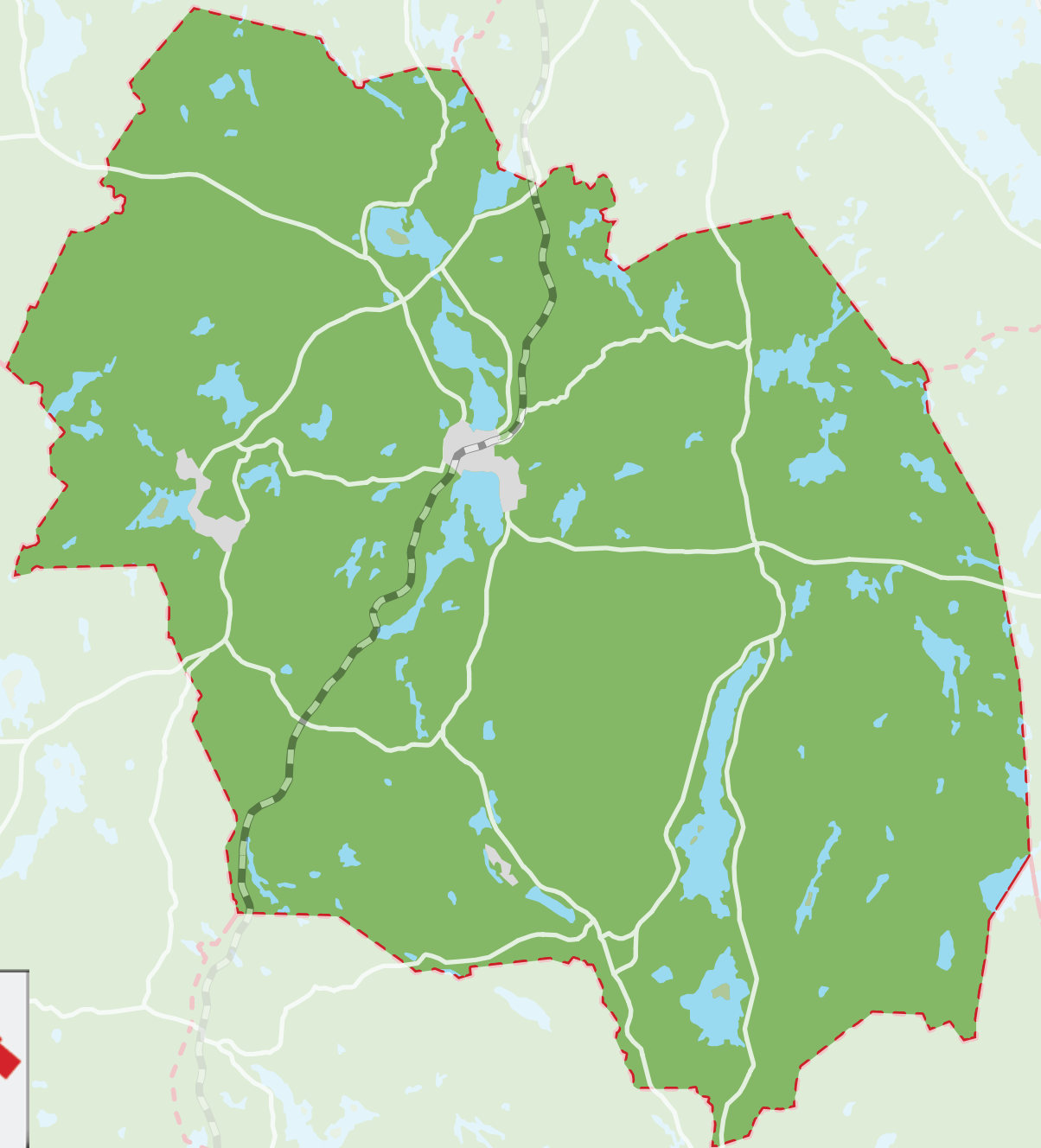


Bostadsförsörjningsprogram för Skinnskattebergs kommun



Antagen av Kommunfullmäktige 2017-11-27 §92

“I hjärtat av Bergslagen ligger Skinnskattebergs kommun med centralorten Skinnskatteberg vackert belägen mellan sjöarna Övre- och Nedre Vättern. Kommunen med ca 4.400 invånare erbjuder bra utbildningsmöjligheter i kombination med ett rikt kultur- och föreningsliv. Här finns prisvärt boende och närhet till spännande och vackra strövområden med 244 sjöar och vattendrag.”

Beställare av programmet är Skinnskattebergs kommun.
Kommunens kontaktperson är Michael Sundh.

Projektgruppen består av:
Projektledare Måns Norlin.
Huvudförfattare: Måns Norlin, Andrea Utas.
Medförfattare: Julia Ederyd, Simon Linde och Elenor Sibborn.

Under arbetets gång har workshops med kommunala representanter, både politiker och tjänstemän, genomförts.

Innehållsförteckning

Inledning.....	1
Syfte.....	1
Avgränsningar.....	1
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen...	2
Mål för bostadsförsörjningen.....	2
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	2
Bakgrund.....	3
Lagar relaterade till	
bostadsförsörjningsprogrammet.....	3
Lagen om kommunernas	
bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).....	3
Plan- och bygglagen (PBL).....	3
Socialtjänstlagen (SOL).....	3
Lagen om stöd och service till vissa	
funktionshindrade (LSS).....	4
Stöd för bostadsförsörjning.....	4
Investeringsstöd.....	4
Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....	4
Stöd för bostäder för äldre.....	4
Nationella bostadssituation.....	5
Bostadsbrist	5
Trender.....	5
Regional bostadssituation.....	6
Skinnskattebergs	
kommunala bostadssituation.....	7
Hushållsstorlekar.....	7
Tomtkö.....	8
Inventering av byggklar mark.....	8
Nyproduktion.....	9
Bostadspriser.....	9
Skinnskattebergs	
kommunala bostadssituation.....	10
Kommunala bostadskön.....	10
Bostäder för specifika grupper.....	10
Bostäder för ungdomar.....	10
Bostäder för studenter.....	10

Bostäder för nyanlända och	
ensamkommande barn.....	10
Bostäder för äldre.....	11
Bostäder för personer med särskilt behov....	11
Skinnskattebergs	
kommunala befolkningsutveckling.....	12
Trender i befolkningsutvecklingen	
mellan 1969-2016.....	12
Prognos för befolkningsutvecklingen	
till 2026.....	13
Kommunala redskap.....	16
Landsbygdsutveckling i	
strandnära lägen (LIS).....	16
Planberedskap.....	16
Bostadsförsörjning.....	17
Nybyggnation.....	17
Flyttbara bostäder.....	17
Flyttkedjor.....	17
Att skapa attraktiva flyttkedjor.....	18
Renovering av befintligt bestånd.....	18
Digitalisering.....	18
Hållbarhet och attraktivi-	
Framåtblick.....	19
Utpekade områden för bebyggelse.....	19
Marknadsundersökningen 2017.....	19
Framtida behov.....	20
Bilaga 1.....	21
Digitaliseringens möjligheter.....	21

Figurförteckning

Figur 1. Figur över hantering av bostadsförsörjningsprogrammet i Skinnskattebergs kommun.....	1
Figur 2. Påbörjade bostäder i Sverige under åren 2006-2016.....	5
Figur 3. Hushåll i procent jämfört med hela landet.....	8
Figur 4. Befolkningsutvecklingen i kommunen 1969-2016.....	12
Figur 5. Befolkningsammansättningen i Skinnskatteberg kommun år 2016...	13
Figur 6. Befolkningsprognos som visar lägsta och högsta tänkbara befolkningsutveckling i kommunen fram till år 2026.....	14
Figur 7. Befolkningspyramid för befolkningssammansättningen i kommunen år 2016 och prognos för 2026.....	15
Figur 8. Bostadsprognos med antalet hushåll fördelat på år 2021 och 2026....	15
Figur 9. Karta med området Broby och Herrgårdsängen.....	19
Figur 10. Karta med Björnbo norr om Skinnskattebergs tätort.....	19

Tabellförteckning

Tabell A. Antal personer i hushåll åren 2011-2016.....	7
Tabell B. Antal hushåll i kommunen åren 2011-2016.....	7
Tabell C. Antal hus typer per upplåtelseform åren 2013-2016.....	8
Tabell D. Jämförelse av genomsnittliga huspris i Skinnskatteberg och riket 2016....	9

Inledning

Bostadsförsörjning rör planering och bostadsbyggande för att tillskapa fler bostäder eller renovera i befintligt bostadsbestånd, att skapa goda bostadsmiljöer samt relaterar till sociala frågor gällande bostadsvillkor. Kommuner kan tillämpa flera olika verktyg för att arbeta med bostadsförsörjning. Några av dessa är ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom och mellan kommuner, service för bostadssökande genom olika typer av bostadsförmedling, kommunala hyresgarantier samt markanvisning och riktlinjer för markanvisning. Utöver detta är den kommunala översikts- och detaljplaneringen exempel på verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen.

Ett bostadsförsörjningsprogram är ett kommunalt redskap för att ta ställning till en kommuns framtida bostadsförsörjning och ska ligga till grund för översiktsplanarbetet i kommunen och vara till hjälp i bostadsplaneringen.

Bostadsförsörjningen är en strategiskt viktig fråga för Skinnskattebergs kommun som relaterar till hur kommunen ska kunna nå sina mål gällande befolkningstillväxt och övriga visioner för en hållbar och attraktiv kommun.

Skinnskattebergs bostadsförsörjningsprogram beskriver rådande och framtida behov i kommunen, avseende demografiska- och bostadsmarknadsrelaterade frågor. Pro-

grammet definierar mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen, i enlighet med lagen (2013:866) om kommuners bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger inriktningen för bostadsförsörjningen för den närmast kommande tioårsperioden och har arbetats fram av konsult i nära samverkan med kommunens tjänstemän och politiker.

Syfte

Skinnskattebergs bostadsförsörjningsprogram syftar till att vara underlag för kommunen och intressenter så som Skinnskattebergs nuvarande och tilltänkta invånare och aktörer inom bygg- och bostadsbranschen för att bostadsbyggande ska kunna genomföras på marknadens förutsättningar. Programmet utgör ett underlag för framtida detaljplanearbete, ge planeringsunderlag för att möjliggöra nybyggnation och användning av det befintliga bostadsbeståndet i enlighet med kommunens visioner och övriga planeringsdokument.

Avgränsning

Bostadsförsörjningsprogrammet omfattar hela kommunen.



Figur 1. Figur över hantering av bostadsförsörjningsprogrammet i Skinnskattebergs kommun

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Detta kapitel redogör för mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Skinnskattebergs kommun vilka har arbetats fram av kommunens tjänstemän och politiker.

Mål för bostadsförsörjningen

Det övergripande bostadspolitiska målet i Skinnskatteberg kommun är att:

Skapa förutsättningar för långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som ger livskvalitet genom hela livet

Målet relaterar till kommunens Översiktsplan från 2014¹ som har följande rekommendationer kring bostadsbyggandet i kommunen:

Att möjliggöra attraktivt boende är en central framtidsfråga för kommunen. Skinnskattebergs kommun kan erbjuda ett naturnära, småskaligt boende med god livskvalitet. Nya bostäder bör förläggas så att de kan bidra till bibehållande och utveckling av service.

Skinnskattebergs Översiktsplan 2014, del 1 sid 6.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunen ser att de riktlinjer som var framtagna i arbetet med översiktsplanen från 2014 fortfarande är aktuella och väljer därför att införa dem i detta bostadsförsörjningsprogram.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning

- Kommunen ska i sitt arbete verka för en långsiktigt hållbar positiv befolkningsutveckling.
- Arbetspendling ska underlättas genom förbättrad kollektivtrafik.
- Detaljplanelagda attraktiva områden ska finnas för utbyggnad av bostäder.
- Vid en framtida utbyggnad av bostäder bör man:
 - utgå från ortens karaktär och möjligheten att utforma goda miljöer
 - tillgodose behov av olika former av boende och service
 - motverka segregation och ge alla människor möjlighet till ett bra boende
 - samordna strukturer för boende, kommunikationer, arbetsområden och rekreation
 - tillvarata gjorda investeringar i tekniska anläggningar och samhällsservice
 - utreda behov av och möjligheter till seniorboende
- Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas varje mandatperiod.

¹ <http://skinnskatteberg.se/bygga-bo-miljo/oversiktsplan/>

Bakgrund

Kapitlet visar på sammanhanget som bostadsförsörjningsprogrammet befinner sig i och redovisar några av lagarna som närmast berör programmet, relevanta finansiella stöd och tar också upp nationella och regionala bostads-situationen.

Lagar relaterade till bostadsförsörjningsprogrammet

Detta avsnitt redogör för några av de lagar som närmast berör bostadsförsörjningsfrågor för Skinnskattebergs kommun.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)

Bostadsförsörjningen i kommunen ska planeras och det ska antas riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen. Kommunen har inte krav på sig att varje enskild person ska erbjudas bostad.

Kommunen kan vid behov anordna bostadsförmedling vilket även kan anordnas tillsammans med andra kommuner. Om det är behövligt så kan kommunen inrätta ett förturssystem, även om kön i första hand ska gå efter kötid.

Plan- och bygglagen (PBL)

Bostadsförsörjningen i kommunen relaterar till planläggning av mark och beslut av markanvändning. Syftet med bestämmelserna i plan och bygglagen (PBL) är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar

livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

PBL säger att det ska finnas en översiktsplan som anger hur kommunen vill tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Riktlinjer konkretiserar hur kommunen vill gå till väga för att nå de långsiktiga behoven. De båda dokumenten kompletterar alltså varandra och utgör grunden för kommunens bostadspolitiska mål. Detaljplanens bestämmelser regleras i PBL. Markanvändningen regleras genom detaljplanen och det skapas rätt att bygga, enligt detaljplanens bestämmelser, genom byggrätter. Både översiktsplanen och detaljplaneringen i kommunen har koppling till bostadsförsörjningen i kommunen, och därmed till bostadsförsörjningsprogrammet.

Socialtjänstlagen (SOL)

Socialtjänstlagen säger att kommunen har ett utvidgat ansvar för vissa grupper för att tillgodose behovet av bostäder. I Socialtjänstlagen specificeras kommunens ansvar för en person som inte själv, eller med hjälp av närstående, kan få medel för sitt boende. Då har personen rätt till försörjningsstöd för att täcka skäligena kostnader för boende.

Kommuner ansvarar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Kommunen har också ansvar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende, samt ansvar för att personer med funktionsnedsättning får ett boende som är anpassat efter personens behov av särskilt stöd. Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

Den här rättighetslagen ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar. Personerna som har rätt till stöd enligt den här lagen ska få den hjälp de behöver i dagliga livet och de ska också kunna påverka vilket stöd och vilken service de får.

För barn och ungdomar gäller det att de kan ha rätt att bo i en annan familj eller bostad med särskild service. För vuxna finns möjlighet till bostad med särskild service eller annan anpassad bostad, de vanligaste formerna av sådana bostadslösningar är gruppboende och serviceboende.

Stöd för bostadsförsörjning

I detta avsnitt redovisas ett urval av finansiella stöd med relevans för Skatteministeriets bostadsförsörjning. För en utförlig lista och fördjupning av stöd hänvisas till Boverkets hemsida.²

Investeringsstöd

Investeringsstödet är möjligt att söka för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, samt för att bygga bostäder för studerande och började gälla den 1 januari 2017. Även i kommuner där det inte råder befolkningstillväxt men där det är brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt kan stödet ges.

Stödet ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt.

Tre nivåer för stöd har delats upp enligt följande:

- 6 600 kr/m² boarea i Stockholmsregionen.
- 5 300 kr/m² boarea i regionen Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, övriga kommuner med hög och varaktig befolkningsökning samt övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen.
- 3 800 kr/m² boarea för övriga kommuner i landet.

För ytor upp till och med 35 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas högsta stödbeloppet i respektive region. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för respektive region. För ytor över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd. För areor för gemensamma aktiviteter lämnas stöd med 50 procent

av högsta stödbeloppet för respektive region. För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler får stödbeloppet höjas med 75 procent.

Normhyran per m² boarea per år får inte överstiga:

- 1 450 kr i Stockholmsregionen
- 1 350 kr i regionen Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen
- 1 300 kr i övriga landet.

De bostäder och byggnader som anordnas med stödet ska vara mer energieffektiva än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. Hyresbostäderna ska också förmedlas genom en överenskomst med den kommunala bostadsförmedlingen eller att fastighetsägaren på annat sätt ser till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta principer. Hyresvärden får endast ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi.

Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

1,8 miljarder fördelas under 2017 till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober och administreras av Boverket. En företrädare för en kommun ska ansöka och då krävs en fullmakt som är registrerad i Boverkets fullmaksregister.

Villkoren är

- att kommunen under en tolv månadersperiod mellan 1 augusti föregående år och tolv månader framåt har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad
- att uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) finns
- att översiktsplan antagen under denna eller föregående mandatperiod finns
- att det i kommunen den 31 juli innevarande år finns minst en folkbokförd nyanländ som omfattas av förordningen (2010:1122), som fått uppehållstillstånd (tolv månadersperioden är den 1 juli föregående år och tolv månader framåt).

Stöd för bostäder för äldre

För att bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan stöd fås. Stödets storlek beror på antalet kvadratmeter och antalet boende. Byggsprojektet får inte ha några andra statliga stöd. Stöd kan också ges för att anpassa exempel

vis, entréer, trapphus eller tvättstugor i bostadsrätts- eller hyresrättshus, för att de ska kunna fungera bättre för äldre personer som vill bo kvar.

Nationell bostadssituation

Detta avsnitt behandlar den nationella bostadsbristen och nationella trender med bäring på bostadsförsörjningen.

Bostadsbrist

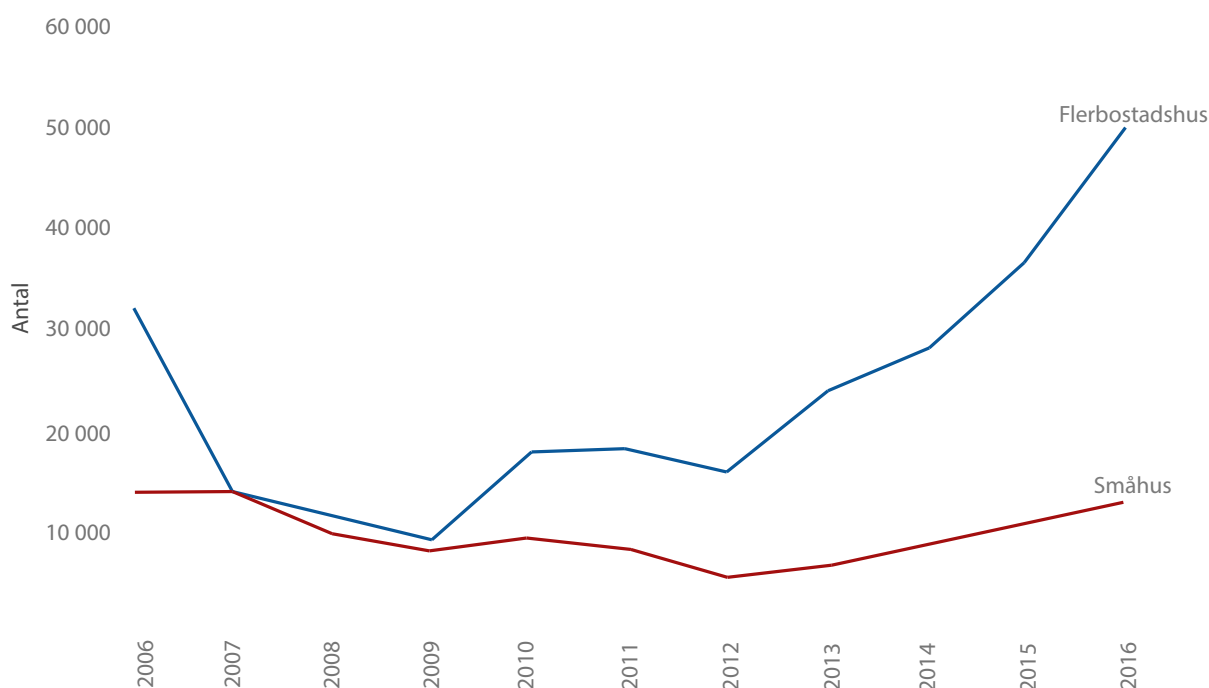
Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät visar på bostadsbrist i snart hela landet. Boverkets prognos från 2015³ visar på ett behov av 558 000 nya bostäder mellan åren 2012 och 2025, varav 75 procent i de tre storstadsregionerna. Samtidigt ökar bostadsbyggandet i Sverige och över 60 000 lägenheter i nybyggda hus påbörjades under 2016. Det är siffror som inte setts sedan miljonprojekt-tiden på 60- och 70-talen. Efterfrågan på bostad är stor i alla grupper i samhället, men som störst är den bland personer som inte har stora inkomster eller besparingar att luta sig tillbaka på. Dessa grupper efterfrågar främst billiga hyresrätter.

Boverket delar i prognosen från 2015 upp byggbehovet per funktionell arbetsmarknadsregion (FA-region). Västerås med omnejd, dit Skinnskatteberg räknas, bildar en FA där 11 272 bostäder, eller ca 805 bostäder per år bedöms behöva byggas. Nyproduktionen har legat lägre än byggbehoven sedan 2012. Samtidigt har befolkningen ökat något mer än SCBs prognoser.

Trender

Det finns två relevanta trender nationellt. Den första är att befolkningen blir äldre, vilket leder till större behov av serviceboenden och boenden för äldre. Att antalet äldre ökar innebär också att fler behöver försörjas av färre yngre.

Den andra nationella trenden är att personer som flyttar inom riket flyttar till pendlingsnära kommuner. Det är främst personer som flyttar från landsbygdskommuner till tätortsnära landsbygdskommuner.



Figur 2. Påbörjade bostäder i Sverige under åren 2006-2016. Källa: SCB.

³ Boverket Rapport 2015:18, Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025.

Regional bostadssituation

Nedan beskrivs bostadsförsörjningsrelaterade frågor i Västmanlands län. Avsnittet behandlar bland annat befolkningsutveckling, bostadsmarknad och prisutveckling i det regionala perspektivet.

Bostadsmarknadsanalysen för Västmanlands län är en del i Länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och

kommunernas bostadsförsörjningsansvar årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket.

Rapporten grundar sig huvudsakligen på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och som länsstyrelsen sammanställer. För årets bostadsmarknadsanalys har särskilda grupper samt kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning riktats extra uppmärksamhet.

Sammanfattning av Västmanlands läns bostadsanalys 2017

Befolkningsutveckling i länet

Befolkningen i Västmanland växer. 2016 ökade befolkningen med 1,25 procent, vilket är mer än de senaste åren. Befolkningsökningen är dock inte jämt fördelat över länet. I jämförelse med föregående år då samtliga kommuner uppgav en positiv befolkningsutveckling minskade befolkningen i Skinnskatteberg och Norberg under 2016. Samtidigt ökar försörjningskvoten i länet mer än för genomsnittet i riket.

Bostadsmarknaden i länet

Det råder för närvarande bostadsbrist i större delen av länet trots att antalet färdigställda lägenheter ökade från 584 år 2015 till 958 år 2016. En siffra som fortfarande ligger något under det regionala utvecklingsprogrammets mål om 1000 färdigställda lägenheter per år i Västmanland. Den generella bostadsbristen försvårar möjligheten att få igång flyttkedjor och försvårar möjligheten ytterligare för redan utsatta grupper i samhället att få bostad.

Prisutveckling i länet

Priserna på småbostadshus fortsätter att sticka, dock i något lägre takt än 2015. Under 2016 steg priserna enligt SCBs fastighetsprisindex ca 8 procent i både riket och länet. Genomsnittspriset för ett småhus i västmanland 2016 landade på ca 2,2 miljoner. Småhuspriserna varierar dock inom länet. Genomsnittspriset för småhus är högst i Västerås där det under 2016 kostade 3,2 miljoner och lägst i Norberg där genomsnittspriset var ca 776 000 kr. Skinnskattebergs kommun ligger i topp tillsammans med Fagersta och Kungsör gällande de största procentuella prisuppgångarna under 2016. Skinnskatteberg står även för den största procentuella prisutvecklingen från 2015.

Nybyggnation i länet

Länets kommuner bedömer att det totalt för alla typer av hus och upplåtelseformer kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av ca 1650 bostäder under 2017 och ca 1630 bostäder under 2018. Var nybyggnationen kommer att ske skiljer sig åt mellan länets kommuner. Tyngdpunkten ligger i Västerås med ca 2500 bostäder under perioden. Därefter följer Sala, Köping, Arboga och Hallstahammar med ca 150 bostäder. Skinnskatteberg har enligt uppgifterna till länsstyrelsen gjort bedömningen att inga nya bostäder kommer byggas fram till 2018.

Begränsade faktorer för bostadsbyggande i länet

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Höga produktionskostnader samt brist på detaljplanlagd attraktiv mark upplevs av fem kommuner som de två mest begränsade faktorerna för att få till bostadsbyggandet. Även byggherrarnas prist på intresse att bygga upplevs som ett hinder.

Regionala bostadsmål

Det regionala mål för bostadsbyggande som formulerats i länets regionala utvecklingsprogram ligger på 1000 bostäder per år fram till 2020.

Skinnskattebergs kommunala bostadssituation

Skinnskattebergs kommunala bostadssituation beskrivs i det här kapitlet med en genomgång över sammansättningen av hushåll, de olika upplåtelseformerna och dess fördelning i kommunen, tomtkän, inventering av byggklar mark samt nyproduktion. Hushållsstorlekar och bostadsspriserna i kommunen jämförs med Sverige som helhet.

Hushållsstorlekar

De flesta i Skinnskattebergs kommun bor i hushåll om två personer (Tabell A) men kommunen har även en hög andel singelhushåll enligt Tabell B.

Jämfört med hela riket finns det procentuellt färre hushåll med fyra personer i Skinnskatteberg och fler i hushåll om två personer vilket sannolikt har att göra med den höga andelen äldre i kommunen, se Figur 3.

Tabell A. Antal personer i hushåll åren 2011-2016. Källa SCB

Antal personer	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 person	885	887	914	943	976	948
2 personer	1634	1610	1606	1576	1508	1500
3 personer	639	675	681	678	675	702
4 personer	756	716	660	672	692	700
5 personer	355	330	330	290	355	385
6 personer	90	102	108	102	126	96
7 + personer	46	66	109	170	135	114
uppgift saknas	7	6	3	3	5	4
Totalt:	4412	4392	4411	4434	4472	4429

Tabell B. Antal hushåll i kommunen åren 2011-2016. Källa SCB

Antal hushåll	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 person	885	887	914	943	976	948
2 personer	817	805	803	788	754	750
3 personer	213	225	227	226	225	234
4 personer	189	179	165	168	173	175
5 personer	71	66	66	58	71	73
6 personer	15	18	18	17	21	16
7 + personer	6	14	14	22	18	15
uppgift saknas	-	0	-	-	-	-
Totalt:	2196	2187	2207	2222	2338	2211



Utblick från Broby, över nedre Vättern, mot Skinnskatteberg tätort.

Tabell C nedan visar bostadsbeståndet i kommunen som består främst av småhus med äganderätt och därefter flest hyresrätter i flerbostadshus.

Tabell C. Antal hustyper per upplåtelseform åren 2013-2016.
Källa SCB.

Hustyp	Upplåtelseform	2013	2014	2015	2016
småhus	hyresrätt	146	143	140	152
	bostadsrätt	0	0	0	0
	äganderätt	1437	1429	1427	1432
	uppgift saknas	1	1	0	0
flerbostadshus	hyresrätt	487	487	487	459
	bostadsrätt	180	180	180	180
	äganderätt	0	0	0	0
	uppgift saknas	0	0	0	0
övriga hus	hyresrätt	51	47	46	46
	bostadsrätt	0	0	0	0
	äganderätt	0	0	0	0
	uppgift saknas	0	0	0	0
specialbostäder	hyresrätt	82	85	91	112
	bostadsrätt	0	0	0	0
	äganderätt	0	0	0	0
	uppgift saknas	0	0	0	0

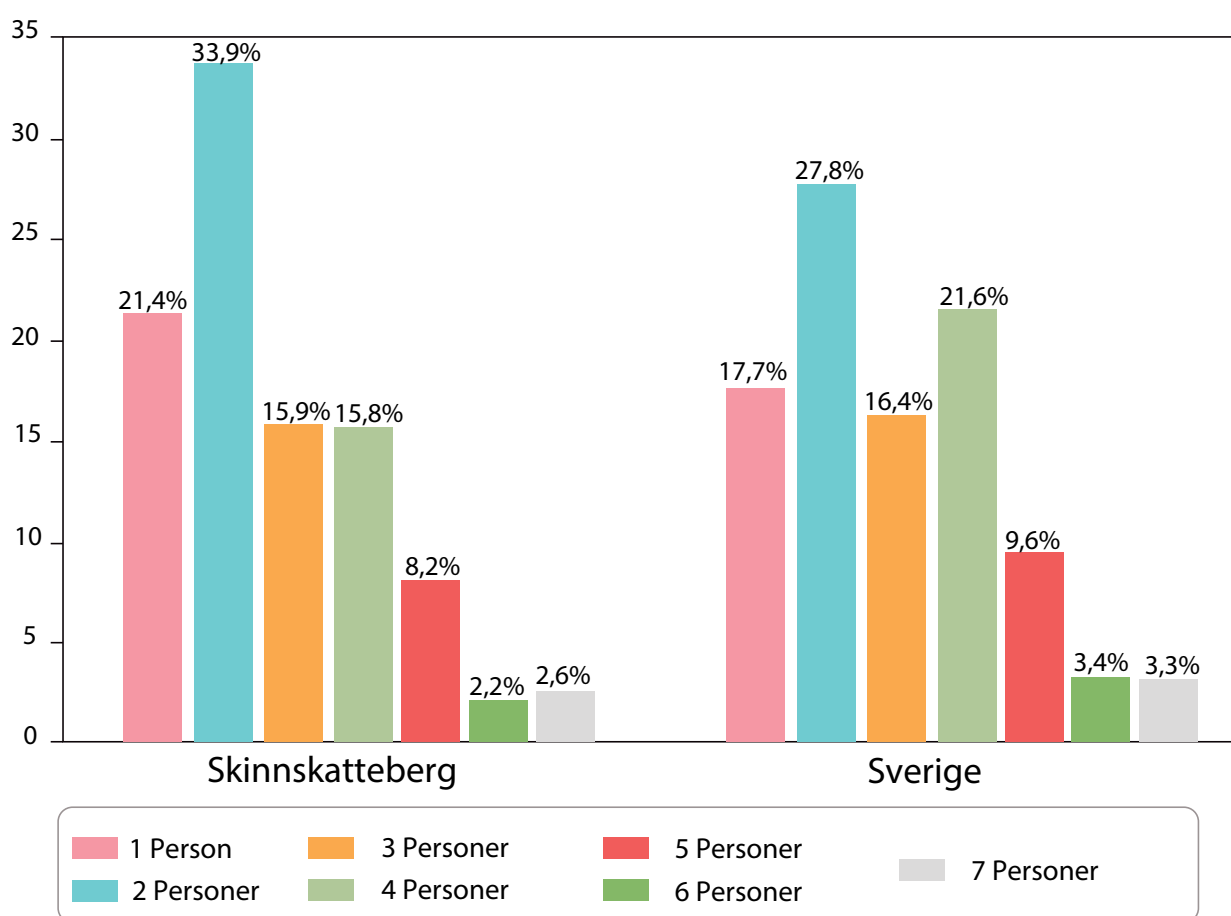
Tomtkön

Det står fyra personer i kö till tomter i kommunen.⁴ Samtidigt finns ett antal obebyggda tomter i kommunen. Tomterna finns både i tätorterna samt i fritidsbyar och i samfällighetsföreningar. Därmed kan antas att det inte råder brist på tomter i antal räknat i kommunen. Däremot kan det råda brist på tomter i kommunen som är attraktiva nog för att locka till de som står i tomtkö att efterfråga tomterna. Efterfrågan på tomter är svagt relativt utbudet.

Inventering av byggklar mark

Antalet tillgängliga tomter har minskat de senaste åren. Det finns främst lediga tomter i tätorterna. Intresset för tomter har varit relativt stabilt på en låg nivå de senaste åren.⁵

Det finns industritomter i Ämthytan och i Eriksberg.⁶ Etablerings- och expansionsmöjligheter skall finnas för nya och befintliga verksamheter. Planlagd industrimark som inte är exploaterad finns nordväst om IP Hedströmen. Förslag på ett område för lätt industri finns i ortens nordöstra del i anslutning till befintligt industriområde.



Figur 3. Hushåll i procent jämfört med hela landet. Källa SCB.

⁴ Enligt uppgifter från Skinnskattebergs tjänstemän den 15 juni 2017.

⁵ www.skinnskatteberg.se/bygga-bo-miljo/lediga-tomter/

⁶ Skinnskattebergs Översiktsplan, 2014.

Nyproduktion

Enligt SCB byggdes under 2000-2009, 29 äganderätter och inte något annat i kommunen. Under 2010-2017 har 5 äganderätter byggts i kommunen. Låg andel nybyggda bostäder, främst hyresrätter och äganderätter. Under 2010 revs några flerbostadslägenheter. De senaste 12 åren med undantag från år 2016 har det byggts småhus med äganderätt. År 2016 byggdes det sex stycken hyresrätter i flerbostadshus.

Bostadspriser

Genomsnittspriset för småhus fortsätter stiga i länet med ca 8 procent, vilket är jämförbart med riket som helhet. Priserna för permanenta bostäder i kommunen är 1/3 av rikssnittet. Fagersta, Kungsör och Skinnskatteberg har sett de största procentuella prisuppgångarna under 2016, där Fagersta och Kungsör även låg i topp tre i länet under 2015. Den största ökningen i länet i prisutveckling från 2015 har skett i Skinnskatteberg och Norberg

Skinnskattebergs tätort

Antal obebyggda tomter: 15

Övrigt:

Mårdstigen 7 tomter, Älgstigen 4 tomter, Kompassvägen 2 tomter, Centralt 2 tomter

Riddarhyttans tätort

Antal obebyggda tomter: Ca 12 + 25

Övrigt:

+ ca 25 tomter i Övre Källfallet med max 100 kvm byggrätt. Granstigen 11 tomter, Skolvägen 1 tomt, Övre Källfallet ca 25 tomter.

Färna tätort

Antal obebyggda tomter: 5

Övrigt:

Fårhagsvägen 3 tomter, Strandvägen 1 tomt, Fåfångans väg 1 tomt

Tabell D. En jämförelse av genomsnittligt huspris i Skinnskatteberg och riket som helhet 2016. Källa: SCB.

	Skinnskatteberg	Sverige
Genomsnittliga huspriser permanentbostad (2016)	807 000 kr	2 772 000 kr
Genomsnittliga huspriser fritidsbostad (2016)	817 000 kr	1 660 000 kr
Nybyggda bostäder (2016)	6 lgh	42 441 lgh

Skinnskattebergs kommunala bostadsbestånd

Kapitlet tar upp den kommunala bostadskön och utbudet av bostäder för specifika grupper i kommunen. Grupperna inkluderar ungdomar, studerande och äldre.

Kommunala bostadskön

Kommunen förmedlar själv bostäder i det kommunala beståndet. Det står ca 80 individer i kön. Högst söktryck är det på större lägenheter med ca 35 sökande. För ungdoms- och studentlägenheter finns ca 28 sökande. Bland eftertraktade fastigheter med större lägenheter återfinns b.la. lägenheterna på Släntvägen med ett flertal pensionärer och barnfamiljer som sökande. Detta på grund av storlek på lägenheter samt att det finns hiss i fastigheten. Bland ungdomar är centrala Klockarbergsvägen 8 av stort intresse. Även Centralvägen 19 har relativt högt söktryck från pensionärer då de är anpassade för äldre.

Bostäder för specifika grupper

Kommunen inkom senast i samband med bostadsmarknadsenkäten 2016 med uppgifter kring bostadsförsörjningen till Boverket. I kommunen finns enligt uppgifter till Boverket ca 112 specialbostäder, alla hyresrätter. Svaga grupper anses vara grupper som inte själva kan efterfråga bostäder på den kommersiella bostadsmarknaden, och grupper som behöver anpassat boende på grund av nedsatt förmåga, exempelvis äldre eller personer med funktionsnedsättning.

Kommunens målsättning är att äldre och personer med funktionsnedsättning i kommunen ska få möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden, med respekt för självbestämmande och integritet.⁷

Bostäder för ungdomar

Kommunen bedömer att det råder ett underskott på bostäder för unga. Det beror främst på ett generellt underskott av lediga bostäder och framför allt få mindre bostäder. Gruppen ungdomar är inte homogen förutom till ålderstillhörighet. Ibland benämns gruppen som ungdomar och unga vuxna för att tydligare beskriva gruppens sammansättning. Åldern för gruppen är mellan 17 och 35 år. Det finns i Skinnskatteberg ca 27 ungdomsbostäder, varav alla är bebodda.

Bostäder för studenter

Kommunen bedömer att det råder ett underskott på bostäder för gruppen studenter. I kommunen har SLU Skogsmästarprogrammet och andra relaterade utbildningar med cirka 150 studenter. Det finns ca 35 studentbostäder i kommunen.⁸ Studenterna efterfrågar bostäder både på den privata och kommunala bostadsmarknaden. I kö till studentboenden står ca 6 personer.

Bostäder för nyanlända och ensamkommande barn

I bostadsmarknadsenkäten från 2016⁹ uppgav kommunen att det fanns ett underskott på bostäder för nyanlända. Underskottet uppgavs bero främst på ett underskott av bostäder på öppna marknaden. Kommunen uppger att de har ca 10 andrahandslägenheter med särskilda villkor den 1 januari 2016. Idag har situationen med stor sannolikhet ändrats. Fler nyanlända har flyttat från kommunen än som tillkommit. Likadant så har Migrationsverket tagit tillbaka flera av sina asylboenden från kommunen. Det brukar finnas ett generellt samband mellan hur många nyanlända som väljer att självbosätta sig i kommunerna med huruvida det finns asylboenden.

⁷ www.skinnskatteberg.se/omsorg

⁸ Siffran är hämtad från Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2016 och baserar sig på kommunens egna uppgifter.

⁹ <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Inga ensamkommande barn antas av kommunen anlända till kommunen under närmaste åren.

Bostäder för äldre

Kommunen uppger i bostadsmarknadsenkäten 2016 att det finns ett underskott på bostäder för äldre i kommunen. Kommunen uppger att behovet av bostäder för äldre inte kommer att vara täckt inom 2 år och inte heller inom 5 år. Det finns ca 84 stycken seniorbostäder i kommunen. Inga var outhyrda/sålda 2016. Det finns inga trygghetsbostäder i kommunen.

Äldreomsorgen arbetar utifrån kvarboendeprincipen, det vill säga att i största möjliga mån skapa möjligheter

till att bo kvar i sin egen bostad med insatser. Befolkningsprognosen säger att antalet äldre kommer att öka. Därmed kommer antalet äldre med behov av vård också öka under närmaste 10 års period.

Bostäder för personer med särskilt behov

Enligt svaren från kommunen till bostadsmarknadsenkäten 2016, vilket är de senaste uppgifterna, råder det balans på bostadsbeståndet till personer med funktionsnedsättning. Trygghetsinventering i kommunen har inte gjorts fram till och med 2017.



Flygfoto över Skinnskatteberg tätort.

Skinnskattebergs kommunala befolkningsutveckling

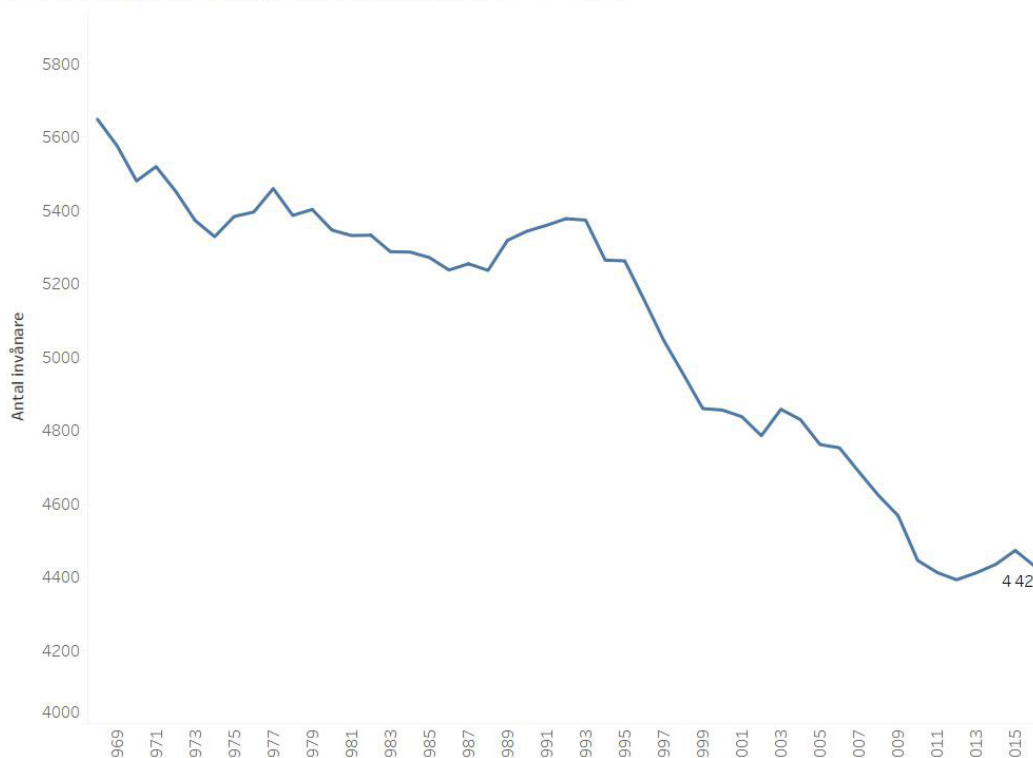
Kapitlet behandlar befolkningsutvecklingen i Skinnskattebergs kommun med utgångspunkt från data från 1969 och omfattar prognoser fram till 2026.

Trender i befolkningsutvecklingen mellan 1969-2016

Skinnskattebergs kommuns folkmängd har minskat sedan 1969 från 5576 till 4429 personer år 2016, se Figur 4 nedan. Den största minskningen skedde mellan 1993 och

2002 då kommunen minskade sitt invånarantal med drygt 600 personer. Detta sammanfaller med den ekonomiska krisen i Sverige under början av 90-talet vilket innebar att fler sökte sig in till de större städerna som kunde bjuda fler arbetstillfällen och kan ha haft ett samband med det minskade invånarantalet. Efter år 2002 har befolkningsutvecklingen jämnat ut sig till att bli mer varierad, men trenden har ändå visat på en minskning av antalet invånare i kommunen.

Befolkningsutveckling hela kommunen 1968-2016



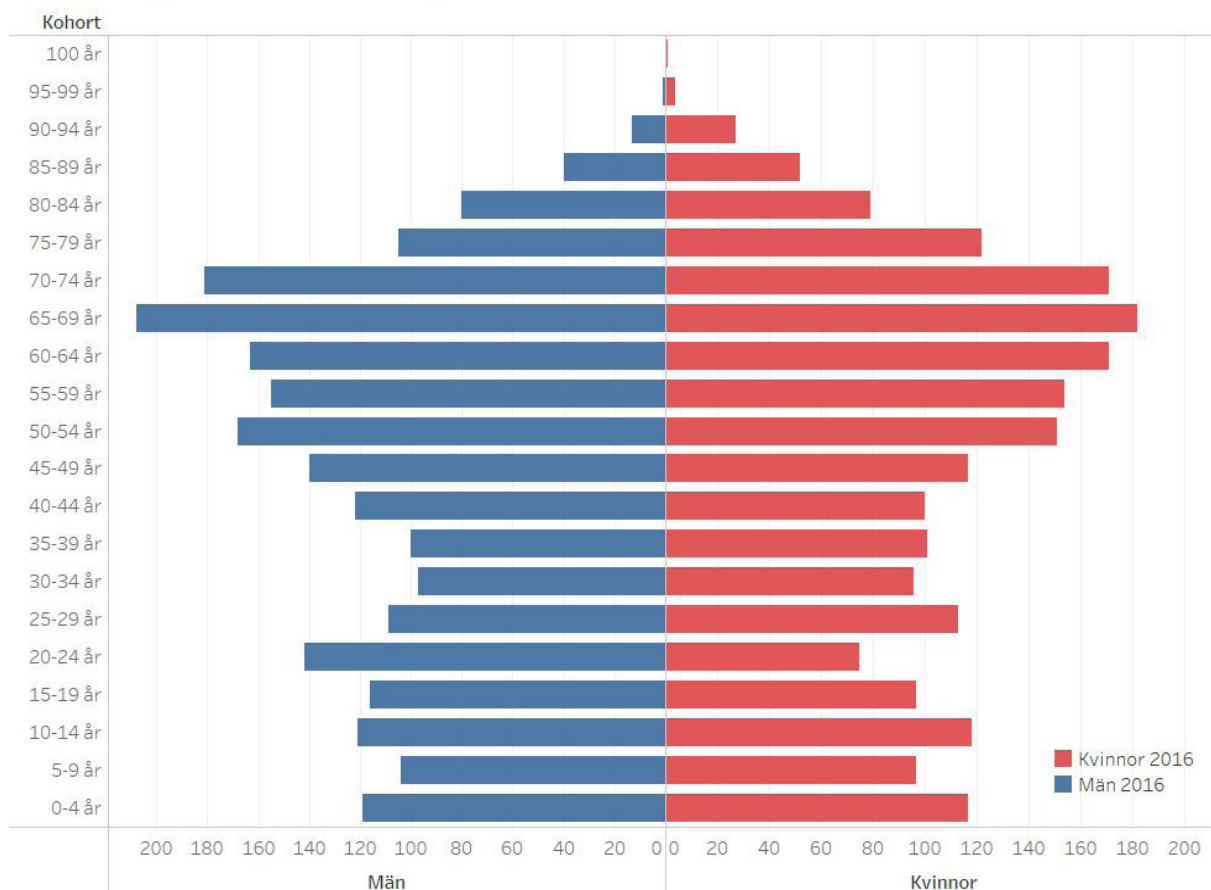
Figur 4. Befolkningsutvecklingen i kommunen 1969-2016. Källa SCB.

Mellan åren 2010-2015 ökade antalet invånare i kommunen. 2015 minskade befolkningen i kommunen igen. Totalt har kommunens befolkning minskat med ca 1000 personer mellan 1993-2016, vilket är nästintill en femtedel av kommunens befolkning.

Enligt befolkningspyramiden i Figur 5 (nedan) är äldre personer överrepresenterade i kommunen med en ma-

joritet av personer i åldern 50-75. Män i åldern 20-24 är överrepresenterade jämfört med kvinnor i samma åldersgrupp. Det kan ha flera förklaringar där en kan vara att fler kvinnor söker sig till högskole- och universitetsstäder för att studera medan männen finner arbetstillfällen i den egna kommunen efter avslutade gymnasiestudier.

Befolkningssammansättning 2016



Figur 5. Befolkningssammansättningen i Skinnskattebergs kommun år 2016. Källa SCB.

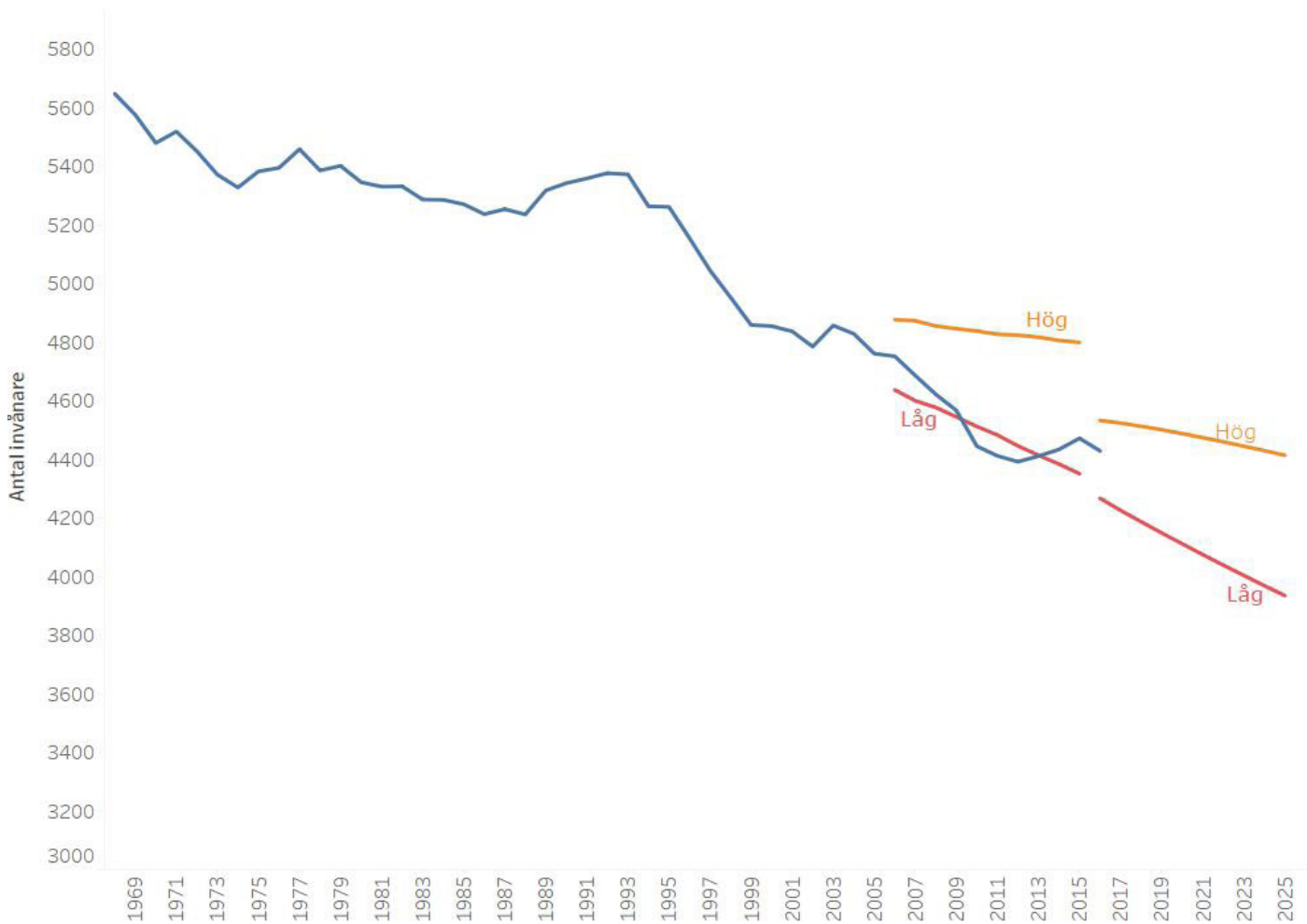
Prognos för befolkningsutvecklingen till 2026

Enligt en analys av de demografiska underlagen kommer folkmängden i Skinnskatteberg att minska ytterligare fram till år 2026. Den faktiska befolkningsutvecklingen kan följas från år 1969 i den blå sammanhängande linjen i Figur 6. Analyserna har gjorts med hjälp av två olika modeller för att få ett så trovärdigt resultat som möjligt. Den första modellen som använts i analysen visar två scenarier för den framtida befolkningsutvecklingen, ”hög” och ”låg”, och har 95 procent säkerhet. Det är alltså med 95 procents säkerhet att den framtida befolkningsutvecklingen kommer att hamna inom dessa linjer om kommunen inte gör något för att förändra utvecklingen. För

att ta reda på hur den mest troliga befolkningsutvecklingen för 2026 kommer att se ut görs först en likadan prognos för åren 2006-2016, som är de vänstra gula (”hög”) och röda (”låg”) linjerna i Figur 6 nedan. Prognosen ger en indikation på hur den faktiska utvecklingen kan komma att se ut i kommunen mellan åren 2016-2026. Den gör alltså att det blir lättare att förutse var i prognosens spann mellan ”hög” och ”låg” den faktiska befolkningsutvecklingen för åren 2016-2026 hamnar.

Den faktiska utvecklingen, den blå linjen i Figur 6, har följt det lägsta scenariot under åren 2006-2016 i den gjorda prognosen. Utvecklingen är till och med mer

Befolkningsutveckling 1968-2016 samt prognos 2015 och 2025



Figur 6. Befolkningsprognos som visar lägsta och högsta tänkbara befolkningsutveckling i kommunen fram till år 2026. Källa SCB och WSP.

nedåtgående än vad prognosen ”låg” visar under åren 2008-2011. Från år 2011 till 2015 har det skett en ökning av befolkningen i kommunen, vilket delvis kan förklaras av den ökade inflyttningen av nyanlända under dessa år. Prognosen för 2016-2026 är de gula och röda strecken till höger i Figur 6. Ser vi till hur befolkningsutvecklingen har sett ut mellan åren 2006-2016 går det att anta att den framtida faktiska utvecklingen kommer att fortsätta att följa scenario ”låg”, det vill säga den röda linjen i Figur 6. Kommunen kan med insatser förändra denna negativa trend.

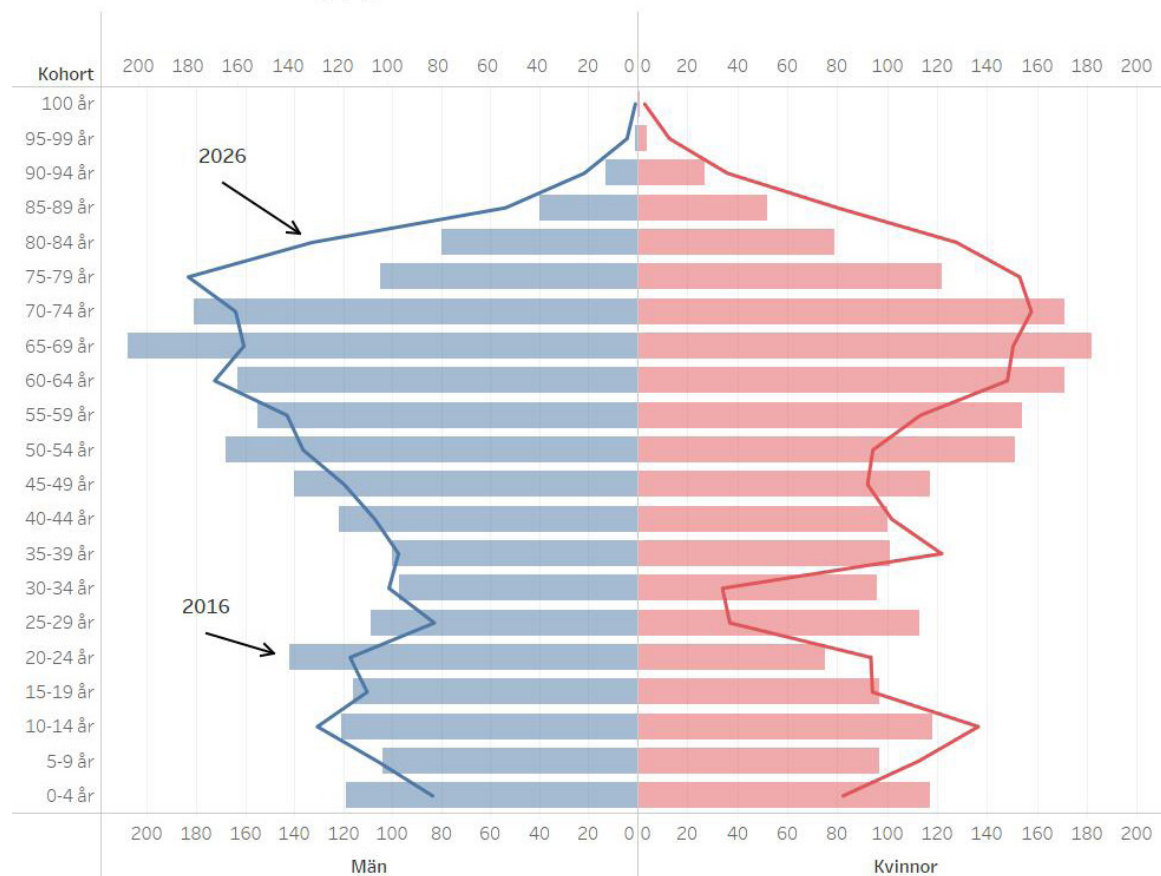
Den andra modellen som använts för analys av befolkningssammansättningen är grundad på antalet döda, födda, inrikes inflyttningsöverskott samt inrikes invandringsöverskott och kan ses i Figur 7. Utrikes inflyttnings- och invandringsöverskott har inte tagits med i analysen då detta påverkas av externa faktorer, exempelvis händelser utanför kommunens och Sveriges gränser och ger därmed ett osäkert resultat. I och med det minskande flyktingmottagandet i Sverige som råder

idag, förväntas det dock inte påverka prognosen avsevärt mycket i nuläget.

Prognosen visar att färre barn förväntas födas 2026 jämfört med 2016 vilket kan bero på minskningen av kvinnor i barnafödande ålder enligt prognosen för 2026. Prognosen visar också att åldersgrupperna 75-79 och 80-84 kommer att öka, vilket är förväntat då de personerna var många redan år 2016. Prognosen visar att det överlag är få personer i arbetsför ålder bosatta i kommunen. Totalt förväntas kommunen enligt prognoserna minska med ca 100-150 invånare fram till år 2026 vilket innebär en total folkmängd på ca 4300 personer.

Hushållskvoten för Skinnskattebergs kommun år 2016 ligger på 2,0, vilket är lägre än för Sverige totalt. Bostadsprognoisen i Figur 8 nedan visar på att det totala antalet hushåll minskar med 185 hushåll, från 2211 år 2016 till 2085 år 2026 medan antalet hushåll med personer över 50 år ligger relativt jämt över 10 års period. Antalet personer 70 år och äldre ökar med 130 hushåll från 430 till 560

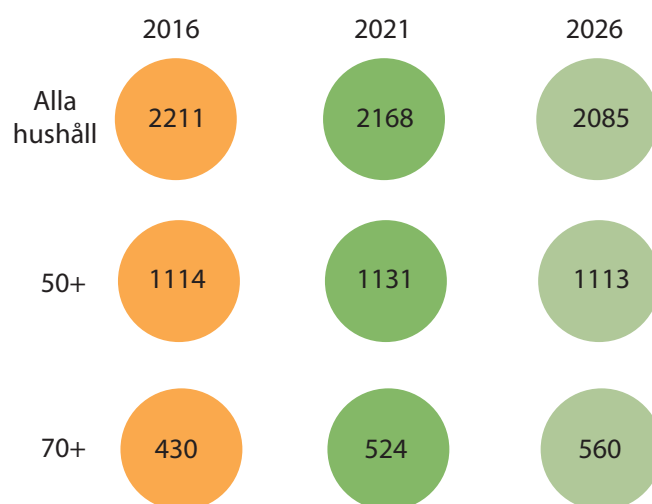
Jämförande befolkningspyramid för åren 2016 och 2026



Figur 7. Befolkningspyramid som visar befolkningssammansättningen i kommunen åren 2016 och en prognos för 2026. Källa SCB och WSP.

inom samma tidsperiod. Därmed har äldre personer det största behovet av bostäder i kommunen.

Sammantaget kan sägas att befolkningen i Skinnkattebergs kommun är minskande och samtidigt blir sammansättningen av befolkningen äldre. Prognosen ger därför ett behov av bostäder för äldre men visar också på osäkerheten inför framtiden gällande befolkningsutveckling och dess konsekvenser för kommunens ekonomi och bostadsmarknad med en minskande historisk befolkningsutveckling.



Figur 8. Bostadsprognos med antalet hushåll fördelat på år 2021 och 2026, och fördelat på personer som är 50 år och äldre samt 70 år och äldre för samma år.

Kommunala redskap

Skinnskattebergs kommun har ett antal redskap till sitt förfogande vid planering och arbete med bostadsförsörjning. I Kapitlet redovisas några av dessa med relevans för Skinnskattebergs bostadsförsörjning.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

För kartläggning av LIS-områden¹⁰ hänvisas till Skinnskattebergs Översiktsplan från 2014, särskilt kapitel 4. Där redovisas 10 områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, s.k. LIS-områden. Syftet med att peka ut LIS-områden beskrivs i Översiktsplanen från 2014 som att skapa långsiktiga sysselsättningseffekter i kommunen samt att bevara och förstärka service på landsbygden. Där beskrivs också i korthet hur lagen för LIS områden är utformad.

Planberedskap

Inom tätorten Skinnskatteberg finns stora områden med småhusbebyggelse som i första hand ska bibehållas och vid behov moderniseras eller ersättas med ny bebyggelse. Planlagda områden för småhusbebyggelse finns längs Brobyvägen samt i östra delen av orten. Dessa områden ligger i direkt anslutning till tätorten, och avståndet till ortens serviceutbud och arbetsplatser är mindre än en kilometer.

Numera avstår fler och fler kommuner från planberedskap. Det innebär att kommunerna mer arbetar med att iordningställa detaljplaner i takt med efterfrågan på detaljplaner. Det är entreprenörerna som efterfrågar en detaljplan och kommunen färdigställer en detaljplan för området som efterfrågas av entreprenören. Det gör att planberedskapen har förlorat i betydelse hos kommunerna.

LIS generellt

Den 1 februari 2010 trädde nya strandskyddsbestämmelser i kraft i PBL och miljöbalken (2010:900), som ger kommunen möjlighet att i översiktsplanen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS). Det innebär att det i dessa områden finns särskilda skäl att ge dispens från strandskyddet eller att upphäva strandskyddet vid detaljplaneläggning. Passagemöjlighet ska dock i sådana fall alltid finnas utmed stranden. Syftet med att peka ut LIS-områden är att skapa långsiktiga sysselsättningseffekter i kommunen samt att bevara och förstärka service på landsbygden. LIS-områdena möjliggör byggande av i första hand bostadsbebyggelse, men även vissa anläggningar för friluftslivets behov eller för turism och kulturverksamhet.

LIS- områden utpekade i Skinnskattebergs översiktsplan

I översiktsplanen redovisas sju LIS områden för permanent bebyggelse, dessa är:

- Övre Vättern (sydvästra stranden), Skinnskatteberg, Björnbo
- Nedre Vättern (nordvästra stranden): Skinnskatteberg, Broby
- Långsvan (norra stranden), Färna, Näset
- Långsvan Bysala (utmed väg 250)
- Norrsjön (östra stranden) Färna, Asplunda
- Hedströmmen (östra stranden) Uttersberg
- Hedströmmen östra stranden) Sundsbron

samt tre LIS-områden för turism, friluftsliv och kulturaktiviteter:

- Nedre Vättern (norra stranden): Herrgårdsängen, friluftsliv
- Nedre Vättern (sydöstra stranden): Skinnskatteberg, södra infarten, rastplats/turism
- Skildammen (östra stranden), Teatermaskinen, kultur- och turismarrangeman (stranden ska inte ingå)

Regeringsuppdrag att se över lagstiftningen för LIS

Under våren 2017 gav regeringen Naturvårdsverket i uppgift att se över reglerna om

landsbygdsutveckling i strandnära läge i miljöbalken och i plan- och bygglagen. Syftet är att färmja landsbygdsutveckling i områden med god tillgång till stränder eftersom boenden och arbetsplatser anses vara en viktig del för landsbygdens utveckling. Särskilt fokus ska läggas på att utöka möjligheterna att bygga permanentbostäder. Samtidigt som de värden som strandskyddet långsiktigt syftar till att skydda, bl.a. allemansrättslig tillgång till strandområden, ska inte äventyras.

¹⁰ Boverkets hemsida rörande LIS-områden. www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planering-av-mark-och-vatten/strandskydd/landsbygdsutveckling-i-strandnara-lagen

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen kan förstås på flera olika sätt, ofta färgat av vilken förklaringsmodell man ser som dominerande. Ibland hänvisas det till att det är möjligheten för individen att efterfråga bostäder som förklaring till att personerna inte har möjlighet att få bostad. Här knyts marknadens förutsättningar till förklaringen, så som avsaknad av rörlighet i bostadsbeståndet, skatter och ränteförutsättningar, höga byggkostnader samt markpriserna. Ses själva tillgången till bostäder som grund för bostadsförsörjning så ges ofta utbudet av bostäder, byggklar mark och konkurrens bland entreprenörer som största påverkansorsaker om personer kan erbjudas boende. Båda dessa riktningars förklaringar kan tillsammans sägas utgöra bidragande faktorer till hur det faktiska byggandet kommer att utvecklas, både under ett längre och kortare perspektiv.

Nybyggnation

Priset har betydelse för vem som kan efterfråga bostäder. Personer med mindre resurser har svårare att efterfråga bostäder på nyproduktionsmarknaden. Äldre, nyanlända, unga vuxna och studenter står längst ifrån bostadsmarknaden idag. Dessa grupper har ofta låg inkomst och har därför också svårast att efterfråga bostäder på marknaden. Det gäller även priset på nyproducerade hyresrätter.

Idag finns många olika typer av byggnader att efterfråga av byggnadsentreprenörer. Typerna skiljer sig i storlek, kvalitet, men också i byggnationssätt, produktionsland, produktionsplats.

Prefabricerade bostäder kan produceras till stor del i fabrikslokaler. Färdiga delar transporteras sedan till platsen och monteras på plats.

Skilnaderna kan ligga i att de produceras på plats där byggnaden ska stå, eller att de prefabriceras på annan ort eller i annat land för att fraktas till platsen de används på som bostad eller kontor eller annan verksamhet. Tidigare har berörda lagar gått igenom. Det som oftast har störst påverkan på kostnaden för slutkunden är skillnad i produktionskostnaden, och också möjligheten att finansiera bygget.

Produktionskostnaden för bostäder ligger på allt mellan 10 000 kronor per kvadratmeter till 50-70 000 kronor per kvadratmeter. Det beror på flera olika faktorer. En är kvalitet, men det är inte nödvändigtvis ett mycket sämre boende man får för 15-25 000 kr per kvadratmeter än högre priser. Istället kan produktionskostnaden vara förknippad med hur produktionen går till och lokalisering

gen av produktionen. Är produktionen prefabricerad kan kostnaden komma ner, likadant kan kostnaden gå ner om man förlägger tillverkningen utomlands. Ofta går det att gå ner i kvalitet vad gäller val av material, exempelvis en annan typ av golv eller en annan typ av material på kök och i badrum. Det kan vara att parkett byts ut mot plastmattor eller laminatgolv.

Kommunen lät göra en marknadsundersökning kring vilka boenden olika grupper i Skinnskatteberg efterfrågar. Samtidigt kan sägas att det finns ett fortsatt behov av att fortsatt utreda vilken typ av standard som målgrupperna är efterfrågar till exempel genom att pröva marknaden med projekt där intresseanmälan är möjlig.

Flyttbara bostäder

Att använda sig av flyttbara bostäder kan vara ett alternativ för kommunen. Genom att använda sig av alternativ för boende som är flyttbara kan kommunen få ner sina kostnader för nyproduktion av bostäder. Till exempel kan bostäder byggas på tidsbegränsat bygglov genom nya lagen om tidsbegränsat bygglov för flyttbara bostäder. Det innebär att kommunen endast behöver visa att bostäderna går att flytta, att marken går att återställa till ursprungligt skick och inte att behovet av bostäder är tillfälligt. Det gör det möjligt att skapa avtal med andra orter om att de kan ta över bostäderna efter att tillfälliga behovet i kommunen är täckt.

Flyttbara bostäder är ofta billigare i produktion än vad permanenta bostäder är, och behöver inte nödvändigtvis innebära lägre kvalitet.¹¹ Men det är viktigt att man säkerställer kvaliteten och tänker på kommunens hållbarhetsaspekter för planering och byggnation av flyttbara bostäder precis som vid annan nyproduktion. Flyttbara bostäder kan vara i flera former, nya lagen nämnd ovan hänvisar till om marken kan återställas, och inte till kvaliteten på bostäderna. Därför kan flyttbara bostäder vara av lägre kvalitet, så som byggbodar, eller ”baracker”, men kan också vara andra typer. Exempel på andra typer är prefabricerade bostäder, som alltså byggs någon annanstans och ”lyfts” på plats med hjälp av kranar.

Flyttkedjor

Att få igång flyttkedjor ses över som ett alternativ för kommunen. Effekterna av nyproduktion för att få igång flyttkedjor är svåra att förutse. Nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter har främst möjlighet att generera flyttkedjor i tillväxtorter och är beroende av att det byggs väldigt mycket för att det ska få effekter på andra delmarknader. För Skinnskatteberg så skulle en möjlig flyttkedja kunna se ut så här: det byggs 55+ bostäder

¹¹ www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2015/nyanlandas-boendesituation--delrapport/

i kommunen. Det här gör att ett antal personer som bor i andra typer av boenden väljer att flytta till dessa. Bostäderna som frigörs blir bebodda av familjer eller andra yngre personer.

Dock ser vi i statistiken att unga och personer i arbetsför ålder väljer att flytta till andra städer, där både arbetsmarknaden är bättre och man kan dra nytta av andra fördelar storstaden ger.¹² Det tillsammans med andra faktorer som landsbygdskommuner gemensamt står inför, så som utmaningar inom infrastruktur, gör att flyttkedjorna i kommunen antagligen har möjlighet att generera ett till två steg i en flyttkedja, men det är svårt att se att flyttkedjorna kan bli längre.

Det kan vara till nytta att ta i betänkande att forskning säger att flyttkedjor är svåra att förutse och att det därför är svårt att förlita sig på att nyproduktion genererar flyttkedjor, särskilt långa sådana.¹³

Att skapa attraktiva flyttkedjor

För att flyttkedjor ska kunna komma igång, så behöver alternativen att flytta till vara tillräckligt attraktiva. Det kan röra sig om att erbjuda hyresrätter så att kapital kan frigöras för personer som idag har mycket kapital låst i sitt boende. Men för att hyresrätten ska vara attraktiv kan månadskostnaden inte vara för hög, eftersom alternativet att bo kvar i sitt hus idag ofta innebär låga månadskostnader.

Renovering av befintligt bestånd

Kommunens befintliga bostadsbestånd har inslag av att vara föråldrat. Renovering kan innebära en hög kostnad för kommunen. Kommunen behöver ta hänsyn till om man ska renovera eller bygga nytt.

Digitalisering

Befolkningsprognosen tillsäger att befolkningen i Skinnskattebergs kommun åldras. Det kommer vara fler äldre att försörja för varje arbetsför person i kommunen i framtiden jämfört med idag. Det betyder ökade kostnader för äldreomsorg i kommunen framöver. Med hjälp av digitalisering kan åtminstone ökningen av kostnaden för äldreomsorg hållas nere, för att inte säga att kostnaderna till och med kan minska.¹⁴

Hållbarhet och attraktivitet

Boverket skriver att ”de ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionerna av hållbar utveckling stöttas av PBL:s grundläggande bestämmelser”¹⁵. Inkluderat i sociala hållbarhetsaspekten är bland annat att bevara och utveckla de kulturhistoriska kvaliteterna i kommunens byggnadsbestånd. Attraktivt boende i kommunen är att det finns en valfrihet av olika bostadsformer, olika bostadsstorlekar och flera möjliga typer av lägen för bostadsbyggande, se mer om detta i Skinnskattebergs översiktsplan från 2014. Hänsyn i planeringen av bebyggelse behöver tas till framtida antagliga vattenhöjningar på grund av klimatförändringarna.



Äng med utsikt över nedre Vättern.

¹² Boverket (2013b) Marknadsrapport: Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt

¹³ <http://www.maklarsamfundet.se/atkomliga-bostader-nytt-forslag-fran-kth-professorn-hans-lind>

¹⁴ Se bilaga 1 för mer om digitaliseringens möjligheter.

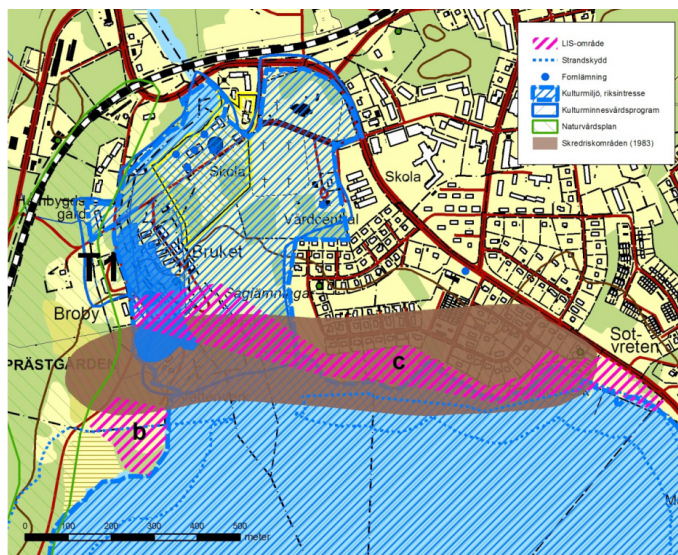
¹⁵ Se Boverket.se

Framåtblick

Kapitlet tar upp hur kommunen kan se på bostadsförsörjningen framöver utifrån befintliga program, planer och rapporter.

Utpekade områden för bebyggelse

I Översiktsplanen från 2014 pekas flera områden ut som möjliga att bebyggas¹⁶. Broby, ”b” på kartan i Figur 8 nedan, pekas ut för permanentbebyggelse i form av några flerfamiljshus¹⁷. Det är ett sjönära läge i ett utpekad LIS-område och även i bra pendlingsläge. Området får inte användas till enskilda bostadstomter och passagemöjlighet ska finnas utmed stranden. Det tar under 20 minuter att gå sträckan till stationen, med cykel tar sträckan under 5 minuter med dagens infrastruktur. Detaljplan behöver enligt Översiktsplanen upprättas samt andra utredningar genomföras.

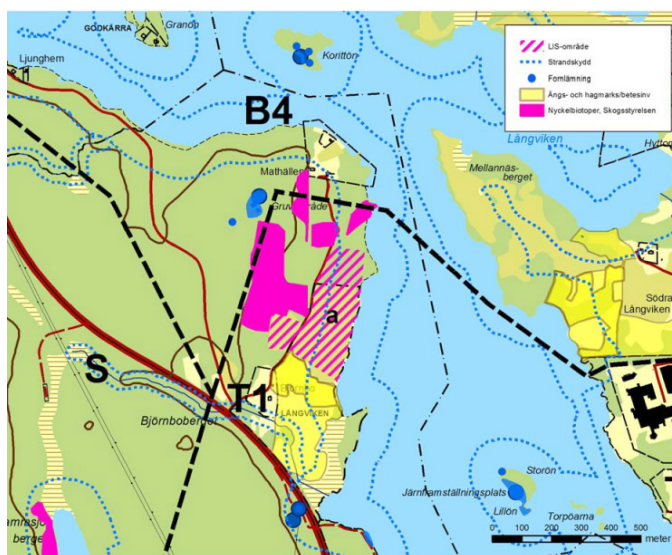


Figur 9. Översiktsplanen pekar ut flera områden som lämpliga att exploatera i olika syften, här är ett par exempel: ”b” pekar ut området Broby, som rekommenderas för flerfamiljshus, och ”c” pekar ut Herrgårdsängen, som pekas ut som möjligt rekreativområde (ÖP 2014, del 1, sid 13).

Även i Björnbo, precis norr om Skinnskattebergs tätort finns ett LIS område utpekad i översiktsplanen. Området beskrivs som lämpligt för utbyggnad av enfamiljshus och området kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. I samma dokument pekas Norra sidan av Nedre Vättern, Herrgårdsängen (område ”c” i Figur 8 ovan), som utvecklingsområde för friluftsliv, till exempel med strandpromenad och t.ex. rastplats, och bad¹⁸.

Marknadsundersökningen 2017

Skinnskattebergs kommun lät genomföra en marknadsundersökning över olika kategoriers bostadsbehov under våren 2017. Bland annat beskrivs hur marknaden ser på var i kommunen byggande kan ske, vilken betalningsförmåga hushållen i kommunen har, och vilken typ av bostad som efterfrågas av vissa kategorier av befolkningen¹⁹.



Figur 10. I översiktsplanen från 2014 pekas Björnbo norr om Skinnskattebergs tätort, området markerat med ett ”a” ovan, ut som ett möjligt område för enfamiljshus.

¹⁶ Skinnskattebergs översiktsplan, 2014, del 1

¹⁷ Skinnskattebergs översiktsplan, 2014, del 1, sid 36

¹⁸ Skinnskattebergs Översiktsplan, 2014, del 1, sid 10

Framtidens behov

Befolkningen i kommunen är åldrande, liksom i övriga Sverige. Skinnskattebergs kommun är också populär att flytta till bland personer i pensionsåldern. Efterfrågan på bostäder för äldre antas därför vara ökande. För att möta behovet kan kommunen se det som fördelaktigt att bygga bostäder och boenden för personer i åldern 60 och uppåt, men också satsa på digitaliseringsinsatser för att möjliggöra för äldre bo kvar i sitt nuvarande boende.

Även yngre efterfrågar bostäder. Upplåtelseformerna kan variera samtidigt som storleken på lägenheter behöver vara mellan ettor och uppåt i storlek, med vikt på tvåor,

treor och fyror. Samtidigt kan flexibla lösningar i form av till exempel flyttbara väggar efter behov prövas av kommunen, vilket skulle hjälpa möjligheterna för att ändra beståndet efter framtida behov.

Attraktiviteten på nyproduktion är av stor vikt för att skaffa intressenter. Attraktivitet kan uppnås genom att bygga i sjönära lägen, samt vara inom nära avstånd till stationen för att underlätta pendling.

¹⁹ För mer information se: Marknadsundersökning & målgruppsanalys inför eventuell nybyggnation av hyresrätter Skinnskattebergs kommun, 2017-06-14.

Bilaga 1

Digitaliseringens möjligheter

Digitaliseringen ger en kommun nya möjligheter att hantera de framtida utmaningarna med en åldrande befolkning. Framarbetandet av en strategi för hur kommunen kan använda sig av digitalisering och vilka vinster som kan nås jämte investeringar och säkerhetsåtgärder som behövs är ett alternativ. En möjlig väg är att inleda ett sådant utredningsarbete tillsammans med grannkommuner inklusive Västerås.

Exempel på detta är trygghetslarm och natttillsyn via kamera, som innebär att onödiga resor kan undvikas, om det enda syftet är att titta till en person. Kameraövervakning kan uppfattas som mindre integritetskränkande och mindre störande än att någon kommer för att titta på dig när du sover och kanske väcker dig.

Genom att nyttja tjänsterna för tillsyn i hemmet finns det bättre möjlighet till kvarboende för den som önskar, men med en trygghet som tidigare bara varit möjligt vid boende där det finns bemanning dygnet runt.

Välfärdsteknik

Välfärdsteknik är *”digital teknik som syftar till att bibehålla eller öka trygghet, aktivitet, delaktighet eller självständighet för en person som har, eller löper förhöjd risk att få, en funktionsnedsättning”* (Socialstyrelsen, 2016).

Välfärdsteknik kan ges som bistånd, förskrivas som hjälpmedel eller köpas på konsumentmarknaden och är till för att användas av personen själv, personal eller en närstående.

Målet med användning av välfärdsteknik är högre kvalitet och effektivare vård och omsorg på samhällsnivå²⁰.

Den generella förväntningen är att hushållens användning av digital teknik i ökad uträckning kommer användas för offentliga tjänster. I en studie från 2012 uppskattade Svenska Stadsnätetsföreningen att hälften av alla använda bredbandstjänster 2027 kommer vara relaterade till den offentliga sektorn²¹.

Nedan beskrivs exempel på digitala tjänster som har utvecklats speciellt för socialtjänsten och hemsjukvården och ges som bistånd eller förskrivas som hjälpmedel. Det finns även en mängd eHälsa-tjänster på konsumentmarknaden som exempelvis: sensorer för mätning av enskilda parametrar, livsstils-appar, trygghetslarm som använder artificiell intelligens, digitala verktyg för egenvård etc. Även Generella digitala tjänster som kan tillämpas för vård och omsorg exempelvis videosamtal över Skype. Dessa beskrivs inte mer ingående i denna rapport.

Den vanligaste formen av välfärdsteknik inom hemtjänst och hemsjukvård är trygghetslarm där det finns både analoga och digitala, följt av passiva larm, vårdplanering med hjälp av videokommunikation, mobila trygghetslarm och medicinpåminnare (Socialstyrelsen, 2016). Enligt en studie genomförd av Myndigheten för Delaktighet (MfD, 2016) uttrycker kommunerna idag störst behov av utveckling och kravspecifikation inom tillsyn på natten, GPS-larm och sensorer, exempelvis trygghetslarm. Tjänster som används i kommunerna i mindre utsträckning inkluderar kamera för tillsyn och kommunikation under dagen, ofta med nedan beskrivna s.k. Giraff, nyckelfri

²⁰ Socialstyrelsen, 2016

²¹ Acreo, 2014

hemtjänst, digitala lås samt brand och röklarm kopplade till trygghetslarmen²².

Inom vård och äldreomsorg skapar digitalisering ett komplement till verksamheten som genererar flera fördelar för äldre, handikappade och patienter som är sjuka.

Digital nyckelhantering

Nyckelfri hemtjänst kan erbjudas på många olika sätt. Digitala lås ersätter traditionell nyckelhantering och bidrar till mer säker och effektiv nyckelhantering, snabba åtgärd vid larm från brukaren, ökad trygghet för brukaren samt färre resor och minskade kostnader inom omsorgsverksamheten.

²² Socialstyrelsen, 2016