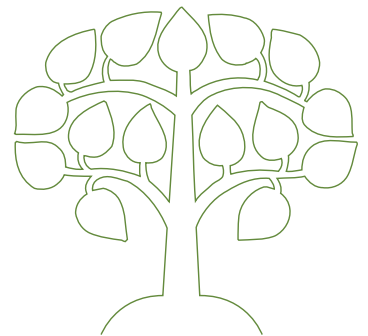


# Bostadsförsörjningsprogram

## Lindesbergs kommun



Strategi  
» Plan/program  
Riktlinje  
Regler och instruktioner



Fastställt av: Kommunfullmäktige

Datum: KF § 49 2020

För revidering ansvarar: Kommunfullmäktige

För eventuell uppföljning och tidplan för denna ansvarar: Tillväxtförvaltningen

Dokumentet gäller för: Samtliga nämnder och bolag

Dokumentet gäller till och med: 2024

## Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b> .....	3
<b>Sammanfattning</b> .....	4
<b>Inledning</b> .....	6
<b>Kommunens ansvar och målbild</b> .....	9
<b>Förutsättningar för bostadsbyggande</b> .....	14
<b>Summering och strategi</b> .....	16

## Sammanfattning

*"Lindesbergs kommun ska genom nydanande insatser, byggda på tradition och erfarenhet, vara det naturliga valet för näringsliv och boende i Bergslagen och angränsande delar av Mälardalen".*

### *Vision Lindesberg 2025*

Lindesbergs kommun är en kommun på frammarsch, något som märks extra mycket vad gäller bostäder. Behov, produktion och efterfrågan av bostäder är högre än på många år.

Detta bostadsförsörjningsprogram syftar till att verka som riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utöver att uppnå de formella lagkraven ska detta dokument att fungera som ett strategiskt styrdokument för kommunens långsiktiga utveckling.

### **Lindesberg kommuns mål**

Lindesbergs kommuns övergripande bostadspolitiska mål är att kunna erbjuda olika typer av goda boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer där det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo både utifrån önskad standard och geografiskt läge i kommunen.

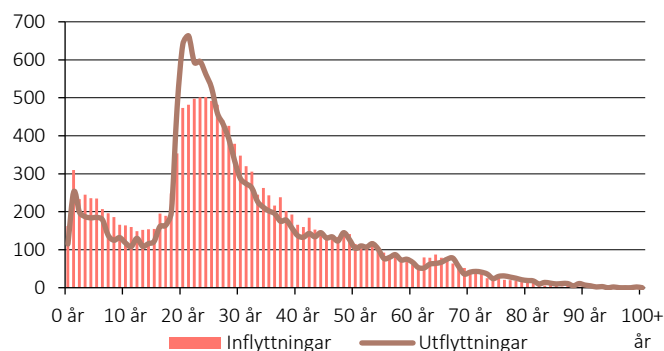
I Lindesbergs kommun ska alla ges möjlighet att växa och förverkliga sina liv. Vare sig du är beroende av samhällets stöd eller inte ska du gammal som ung leva ett gott och tryggt liv i kommunen.

Med den vackra Bergslagsnaturen som närmsta granne är det lätt att hitta ett hem att trivas i, från Klotten i norr till Fellingsbro i söder. Här finns de livliga centralorterna och landsbygdens lugn. Här bygger vi ett hållbart samhälle som inkluderar alla människor!

### **Lindesbergs kommuns utveckling**

Lindesbergs kommun har under den gångna tioårsperioden haft en svagt positiv befolkningsutveckling. Samtidigt som den totala befolkningen vuxit i förhållandevis låg takt öka tillväxttakten bland kommunens äldre. För att skapa en attraktiv bostadsmarknad krävs även ett utbud av varierande boende- och upplåtelseformer för övriga åldersgrupper i kommunen. Under de senaste tio åren har det byggts både större och mindre bostadsprojekt i kommunen för att möta behov och efterfrågan.

De senaste tio åren har det skett totalt 14 856 inflyttningar till Lindesbergs kommun samt 14 176 utflyttningar, vilket genererar ett positivt flyttnetto om 588 individer aggregerat under perioden, eller i genomsnitt cirka 59 personer per år.

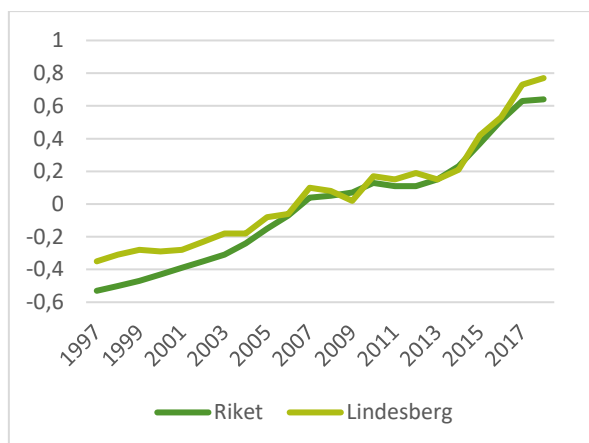
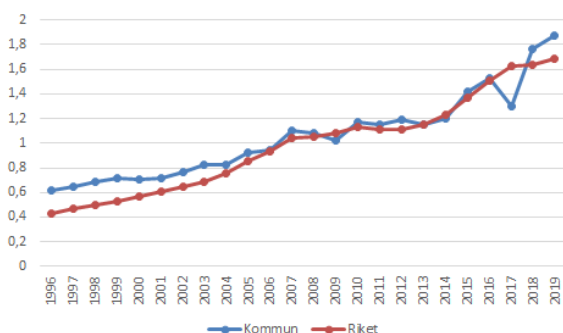


*Antal in- och utflyttningar till och från Lindesbergs kommun per årtårsklasser, 2009–2018. Källa: SCB*

Flyttnettot är positivt i samtliga åldersgrupper mellan 0–18 år samt 26–43 år, vilket kan vara en indikation på att Lindesberg betraktas som en attraktiv kommun för barnfamiljer. Störst procentuell ökning väntas hos den äldre befolkningen, över 65 år, där befolkningen väntas öka med 338 individer under perioden. Även i åldersgruppen 0–18 år väntas en positiv befolkningstillväxt och antalet individer i gruppen väntas öka med 159 personer under det kommande decenniet.

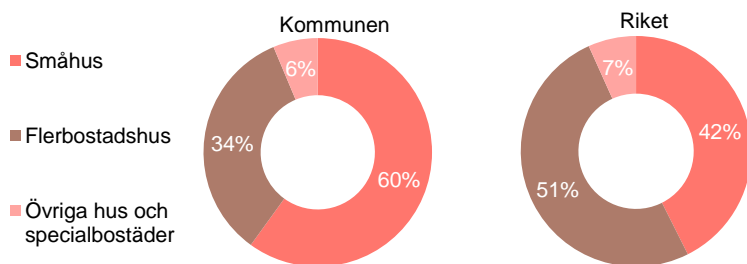
Det är ungefär lika många som pendlar in- respektive ut från Lindesbergs kommun varje dag, liksom ungefär lika många män som kvinnor som pendlar.

Det upplevs att Lindesbergs kommun är en bostadsmarknad med hög och växande efterfrågan, särskilt i centrala delarna samt i attraktiva lägen. Exempel på detta är småhusmarknaden där priserna i kommunen under den senaste tioårsperioden har stigit med cirka 60 procent (i paritet med utvecklingen i riket som helhet).



Prisutveckling småhus, källa: Svensk Mäklarstatistik. K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt)

### Bostadsbestånd och boendeformer



FÖRDELNING AV BOSTADSBESTÄNDET I LINDESBERGS KOMMUN SAMT RIKET, 2018. KÄLLA: SCB

Sett till de olika boendeformerna bor omkring 68 procent av befolkningen i Lindesbergs kommun i småhus, cirka 21 procent i hyresrätt och knappt 8 procent i bostadsrätt. Småhus med äganderätt är den vanligaste boendeformen bland samtliga åldersgrupper.

### **Bedömd efterfrågan**

Efterfrågan på nyproducerade bostäder bedöms av marknadsaktörer som stark främst i centrala Lindesberg samt till viss del i Frövi och med en mindre efterfrågan i resten av kommunen. som främst efterfrågas i dagsläget är radhus och prisvärda lägenheter för yngre medan efterfrågan på bostäder för äldre förväntas stiga kommande år. Som på så många andra ställen så premieras lägen nära vatten.

### **Inledning**

*"Lindesbergs kommun ska genom nydanade insatser, byggda på tradition och erfarenhet, vara det naturliga valet för näringsliv och boende i Bergslagen och angränsande delar av Mälardalen".*

*Vision Lindesberg 2025*

Boendeplanering i en kommun handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsutbudet. Utgångspunkten är de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen och hur dessa krav och önskemål bedöms att utvecklas.

Bostadsförsörjning handlar alltså inte bara om att undersöka behovet av nya bostäder utan också hur man hanterar det befintliga beståndet. Det är det befintliga beståndet som utgör det stora utbudet. Tillskott på nybyggda bostäder underlättar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket leder till att fler kan hitta den bostad som är rätt för dem. Samtidigt bidrar en varierad nybyggnation till att bredda utbudet av boendeformer och därmed öka attraktiviteten i kommunen.

En bra bostadsförsörjning med tillgång till attraktivt boende är en av nyckelfrågorna för en expanderande kommun. Kommunen har det övergripande ansvaret att se till att det finns goda bostäder för alla i kommunen.

Lindesbergs kommun har ett starkt näringsliv och ett rikt föreningsliv, båda bidrar till en naturlig inpendling. Därför är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder till potentiella inflyttare. Lika viktigt är det att ombesörja möjligheter för befintliga kommuninnevanorna att byta boendeform och boendeplats inom kommungränsen.

En god boendemiljö handlar inte bara om själva bostaden utan också i stor utsträckning om miljön runt omkring. Det ska finnas goda boendemiljöer för alla, oavsett ålder, kön, etnisk och kulturell bakgrund eller funktionsnedsättning. Klimatförändringarna ställer dessutom allt större krav på att ett hållbart samhälle planeras och byggs.

Strategisk markpolitik och god planberedskap är kommunens nycklar för att uppnå en god bostadspolitik. Tydliga ägardirektiv till kommunens bostadsbolag är av stor vikt då bolaget är en viktig motor för kommunens utveckling av bostäder, vilket är vanligt i kommuner av Lindesbergs storlek.

Kommunen har sedan tidigare arbetat fram och antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Genom detta bostadsförsörjningsprogram erbjuds en utökad analys där förankring och dialog varit viktigt som beslutsunderlag för bostadsplanering i kommunen.



## Bakgrund och syfte

### Bakgrund

Lindesbergs kommun har under den gångna tioårsperioden haft en svagt positiv befolkningsutveckling. Samtidigt som den totala befolkningen vuxit i förhållandevis låg takt ökar tillväxttakten bland kommunens äldre. Under det senaste decenniet har antalet invånare som är 65 år eller äldre ökat med nästan 1 000 personer, medan kommunen som helhet ökat med knappt 500 invånare. Även framöver väntas den största delen av befolkningstillväxten ske i den äldre åldersgruppen, vilket ställer krav på kommunal planering och att förutsättningar skapas för lämpliga boendeformer för kommunens äldsta.

För att skapa en attraktiv bostadsmarknad krävs även ett utbud av varierande boende- och upplåtelseformer för övriga åldersgrupper i kommunen. Under de senaste tio åren har det byggts både större och mindre bostadsprojekt i kommunen. Ett tillskott av bostäder som möter den efterfrågan som finns ger upphov till flyttkedjor som exempelvis gör att äldre som är bosatta i villor kan flytta till mindre men centralt belägna lägenheter med god tillgång till service och kommunikationer och det befintliga beståndet kan på så vis nyttjas bättre.

Underlag i detta bostadstadsförsörjningsprogram är dels tillgänglig statistik och analyser och dels sammanställning från genomförda intervjuer med ett antal nyckelpersoner i Lindesbergs kommun. Resultat från dessa källor är att Lindesbergs kommun märker av ett ökat intresse från byggbolag och fastighetsutvecklare. Kommunen får idag förfrågningar från byggherrar som är intresserade av att utveckla nya projekt, både för verksamheter och framförallt för bostäder. Med det ökade intresset läggs nu ytterligare fokus på hur kommunen kan utvecklas på bästa sätt med ett ökat byggande med fortsatt ambition om hög kvalitet och trivsselfaktor i samhällsbyggandet.



## Syfte

Det nu framtagna bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att verka som riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bilagt till programmet finns analyser kring befolkningens utveckling och sammansättning, bostadsbyggande och utveckling på bostadsmarknaden samt resonemang kring framtida bostadsbehov. Dessa utgör planeringsförutsättningar samt grund för bedömning av behov och efterfrågan.

Utöver att uppnå de formella lagkraven syftar detta dokument att fungera som ett strategiskt styrdokument för kommunens långsiktiga utveckling. Programmet syftar också till att visa på viktiga insatsområden och peka på trender med bäring på bostadsförsörjningsfrågan. Bostadsförsörjningsprogrammet har som syfte att fastställa de mål och riktlinjer för bostadsförsörjning som ska gälla i kommunen.

Dokumentet ska:

- Vara utgångspunkt när nya planeringsdirektiv ska beslutas
- Vara informationsbärare mot marknad och allmänhet
- Utgöra ett beslutsunderlag för agerande i bostadsfrågor för olika aktörer
- Samverka med andra kommunala relevanta planer och program





## Kommunens ansvar och målbild

### Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bestämmelserna kring kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och innebär bland annat att:

*"1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera 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. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ ges tillfälle att yttra sig.*

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.*

*2 § Kommunens 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)."*

#### Nationella mål

Enligt Boverket ('Bostadsmarknad och byggande', 2014-10-23) är målet för bostadsmarknadspolitiken:

*"Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."*

Boverket inkluderar mål för bostadsmarknadspolitiken på nationell nivå till att även överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning, underlätta för studenter och unga, och bredda stödet för boendelösningar för äldre.

## Regionala mål



Region Örebro län lyfter i "Tillväxt och hållbar utveckling i Örebro län, Regional utvecklings-strategi 2018–2030" att bostadsförsörjning och attraktiva miljöer är ett av tio prioriterade områden. För detta område anges att målen är att:

*"Etablera en regional planering för bostadsförsörjning med gemensamma målbilder och ökad samverkan. Förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande vid en växande befolkning och som en utvecklingsfaktor vid en minskande befolkning. Skapa en gemensam plattform för bostadssökande för att kunna erbjuda en mångfald av alternativ oberoende av kommungränser.*

*Det önskvärda läget är att år 2030 är bostadsmarknaden i balans i hela länet. Vi kan erbjuda olika typer av goda boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer och det är lättare för arbetsgivarna att attrahera arbetskraft med rätt kompetens. Vi har skapat förutsättningar för boende där befolkningen ökar och förutsättningar för befolkningsutveckling där befolkningen åldras och minskar. Kommunerna är, och har varit, mycket aktiva och gett bostadsmarknaden så goda förutsättningar som möjligt. De nya bostäderna är byggda på ett miljövänligt sätt, de är energieffektiva och håller god arkitektonisk kvalitet."*

## Vision 2030

Lindesbergs kommuns övergripande bostadspolitiska mål är att kunna erbjuda olika typer av goda boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer där det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo både utifrån önskad standard och geografiskt läge i kommunen.

I Lindesbergs kommun ska alla ges möjlighet att växa och förverkliga sina liv. Vare sig du är beroende av samhällets stöd eller inte ska du gammal som ung leva ett gott och tryggt liv i kommunen.

Med den vackra Bergslagsnaturen som närmsta granne är det lätt att hitta ett hem att trivas i, från Kloten i norr till Fellingsbro i söder. Här finns de livliga centralorterna och landsbygdens lugn. Här bygger vi ett hållbart samhälle som inkluderar alla människor!



*"Lindesbergs kommun ska genom nydanande insatser, byggda på tradition och erfarenhet, vara det naturliga valet för näringsliv och boende i Bergslagen och angränsande delar av Mälardalen"*

*Vision 2030*

## **Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet**

### **Attraktiv boendekommun**

**Mål:** *Lindesbergs kommun ska planlägga så att det finns en god planreserv av detaljplanelagd mark för bostäder och genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ som boendekommun.*

#### **Åtgärder 2020–2024:**

- Framtagande av markstrategi för att möta efterfrågan på attraktiva tomter och bostäder
- Förbättra planeringsunderlag inför beslut samt peka ut områden som är intressanta för framtida exploatering och satsningar
- Tillskapa 20 stycken klara villatomter mellan åren 2020–2022, främst i de mest efterfrågade områdena.
- Tillskapa 5 stycken planlagd tomt för flerbostadshus mellan åren 2020–2022, främst i de mest efterfrågade orterna.
- Fördjupad översiktsplan för Lindesberg ska vara antagen senast 2023
- Investera för att möjliggöra för invånare att bo kvar i kommunens alla orter, samt locka potentiella invånare att välja andra orter än centralorten som bostadsort. Exempelvis investeringar i infrastruktur, parker, belysning samt gång- och cykelvägar.
- Långsiktig planberedskap inom socialförvaltningen utifrån gällande lagstiftning

**Mål:** *Lindesbergs kommun ska bevara och utveckla smidiga processer för planläggning, markanvisning och bygglov*

#### **Åtgärder 2020–2024:**

- Fortsatt arbete med korta handläggningstider och extern information
- Ta fram projektmodell för exploateringsprojekt i Lindesbergs kommun
- Stärka och effektivisera bygglovsprocessen

**Mål:** *Lindesbergs kommun ska stärka marknadsföringen av Lindesbergs kommun som en attraktiv boendekommun*

#### **Åtgärder 2020–2024:**

- Tydlig marknadsförings- och kommunikationsstrategi gällande Lindesberg som boendekommun men även Lindesberg som pendlingskommun

## **Mångfald och variation i boendevalternativ**

**Mål:** *Lindesbergs kommun motverkar boendesegregation genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande i alla områden vad gäller upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper, som motsvarar invånarnas behov.*

### **Åtgärder 2020–2024:**

- Lindesbergsbostäder AB leder projektet Framtidens stadsdel (Björkhyttevägen och Lingsonvägen i Lindesberg) där flera olika delprojekt blir viktiga insatser för att nå uppsatta mål, både kopplat till attraktiv kommun samt mångfald och variation i boendemiljön.
- Skapa flyttkedjor genom bland annat nybyggnationer men även utveckling av det befintliga bostadsbeståndet

**Mål:** *Lindesbergs kommun ska locka en mångfald av byggaktörer till Lindesbergs kommun. Fler aktörer resulterar i ett mer omfattande bostadsbyggande, ett ökat intresse för bostadsmarknaden i kommunen och större mångfald bland de nybyggda bostäderna.*

### **Åtgärder 2020–2024:**

- Stärka relationer med privata aktörer och privata byggherrar och verka för en god dialog med Lindesbergs kommuns fastighetsägare och marknadsaktörer
- Marknadsföra Lindesbergs kommun som en etableringskommun i olika forum, exempelvis mässor och exploatörsnätverk
- Marknadsföra Lindesbergs kommun som en attraktiv boendekommun

## **Uppföljning av mål och åtgärder**

I kommunstyrelsens ledningsfunktion ligger att leda och samordna bland annat mark- och bostadspolitiken och se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas.

Kommundirektörens ledningsgrupp har utsett en kommunövergripande arbetsgrupp som ska arbeta med att planera för måluppfyllelsen i Bostadsförsörjningsprogrammet samt uppföljning och utvärdering. Arbetsgruppen ansvarar även för eventuell revidering av planeringsförutsättningarna. I arbetsgruppen ingår representanter från alla kommunala förvaltningar samt det kommunala bostadsbolaget LIBO.

För att kunna mäta och följa upp hur utvecklingen går kommer aktiviteter och uppföljningsindikatorer att redovisas till kommunstyrelsen. Mål och åtgärder kommer följas upp utifrån vilka kommunala förutsättningar som finns för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor samt vilka nationella institutionella ramverk som påverkar detta.

I bilagan till programmet redovisas de analyser som ligger till grund för målskrivningarna och även för handlingsplanen. Det innefattar planeringsförutsättningar och analyser som berör demografi, bostadsbrist, befintligt bostadsbehov, framtida bostadsefterfrågan samt rörligheten på bostadsmarknaden. Utöver detta beskrivs även bostadsbehoven för särskilda grupper.

Dessa planeringsförutsättningar är av stor vikt för att kommunstyrelsen ska kunna fullfölja sin ledningsfunktion gällande bostadsförsörjningen. Därför kommer en handlingsplan att utarbetas av den kommunövergripande arbetsgrupp utifrån planeringsförutsättningarna för att kunna möta de kommunala målen och åtgärderna. Statistiken bör, där det är möjligt, uppdateras minst vartannat år för att kunna hålla handlingsplanen aktuell utifrån behov och efterfrågan.

## **Förutsättningar för bostadsbyggande**

### **God planberedskap**

Alla kommuner har en både direkt och indirekt påverkan på marknaden för bostäder genom det kommunala planmonopolet där det sker en planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. En god planberedskap, inklusive en aktuell översiktsplan, detaljplaner och fördjupningsplaner, är en viktig förutsättning för att bostadsförsörjningsarbetet ska fungera. Lindesbergs kommun har en nyligen antagen översiktsplan och arbetar löpande med att upprätthålla en god planberedskap.

Vidare krävs det ofta en bra dialog mellan ansvariga tjänstemän och marknadens aktörer. Det åligger kommunen att prioritera och ställa krav, till exempel genom anvisningar och exploateringsavtal, för att säkra en bostadsförsörjning i linje med de politiska målen och ambitionerna.

### **Relaterade dokument**

Utöver detta dokument finns flertalet andra styrande dokument i kommunen som har inverkan på bostadsförsörjningsfrågorna. De dokument som är närmast kopplat till detta bostadsförsörjningsprogram är antagna riktlinjer för markanvisningar i enlighet med ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) har trätt i kraft den 1 januari 2015. Den nya lagen innehåller bestämmelse om riktlinjer för markanvisningar.

*2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.*

*En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.*

Vidare ändrades den 1 januari 2015 plan- och bygglagen (PBL). En ny bestämmelse infördes gällande riktlinjer för exploateringsavtal som säger att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för dessa avtal. Lindesbergs kommun har därför arbetat fram nya riktlinjer även för exploateringsavtal.



Detta program läses också lämpligen även tillsammans med bland annat översiktsplan för Lindesbergs kommun från 2019 (Dnr AKK2016/433).

### **Andra viktiga förutsättningar**

Boverket lyfter i sin exempelsamling upp kommuner som arbetat på ett bra sätt med bostadsförsörjningsprogram ett flertal förutsättningar för att bostadsmarknaden ska fungera och som en kommun har möjlighet att påverka till en varierande grad. Vi vill här nämna följande som berör Lindesbergs kommun (text hämtat från Boverkets hemsida).

### **Flyttkedjor**

En viktig del av en fungerande bostadsmarknad är att det finns rörlighet. En rörlig marknad skapar goda förutsättningar för att invånarna ska kunna byta bostad när deras liv förändras och en annan typ av bostad passar bättre. Till exempel, ett pensionerat par säljer sin villa för att flytta till en mindre bostadsrättslägenhet. En familj lämnar sitt radhus för att flytta in i villan, och ett ungt par som bestämt sig för att flytta ihop lämnar varsin hyresrättslägenhet för att flytta in i det nu lediga radhuset. Detta är ett exempel på en flyttkedja, och visar hur tillkomsten av en bostadsrättslägenhet på marknaden kan få till följd två lediga hyresrätter.

### **Vakansgrad och Bostadskö**

Det behöver finnas en viss andel lediga hyreslägenheter för att möjliggöra rörelse på bostadsmarknaden inom en kommun. Enligt Boverket kan den vakansgrad som behövs ligga mellan 1 och 3 % av lägenhetsbeståndet. Tillämpningen av ett kösystem kan bidra till ett snabbare och smidigare system för att fördela de bostäder som finns på marknaden, men fungerar också som en indikator för graden av bostadsbrist.

### **Betalningsvilja och betalningsförmåga**

Betalningsviljan och betalningsförmågan hos de som bor i kommunen behöver matcha de priser som efterfrågas av hyresvärdar och säljare.

### **Tillgänglighet**

Det behöver finnas lägenheter på bostadsmarknaden som är tillgängliganpassade och som utgör ett attraktivt alternativ för äldre. Om det finns tillgängliga lägenheter ökar chansen att äldre flyttar från sina villor, vilket därmed bidrar till rörlighet på marknaden.

### **Samarbete mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget**

Kommunen har möjlighet att påverka både nyproduktion av bostäder och förvaltning av det befintliga beståndet genom det kommunala bostadsbolaget. Genom ägardirektiv till bolaget kan kommunen ställa krav och ge uppdrag som styr bolagets agerande för att verka för de strategier som kommunen beslutat om.

### **Kommunal service och kommunikationer**

God kommunal service och kommunikationer, så som barnomsorg, handel, kollektivtrafik och IT-infrastruktur, är viktigt både för att locka nya människor att bosätta sig i kommunen och för att få byggherrar att vilja investera. Genom att fokusera

bostadsförsörjningen på att bättre utnyttja det befintliga beståndet och förtäta bebyggelsen i tätorterna kan kommunen försörja ett ökat antal av bostäder genom befintliga kommunikationer och kommunal service. Resurser bör i första hand läggas på att underhålla och utveckla det befintliga nätverket, istället för dyra investeringar i ny infrastruktur. Detta gynnar alla invånare som bor i berörda områden och inte bara nyinflyttade i nyskapade områden.

### **Kommunalt stöd i bostadsfrågor**

Kommunen behöver även ta ansvar för att det finns stöd till grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta kan ske till exempel genom bidrag, kommunala hyresgarantier eller kommunala hyreskontrakt.

## **Summering och strategi**

### **Kommunens eget arbete**

Ett mer kommunalt proaktivt arbete med tydligare utdelning av ansvar bedöms skapa mervärden. De kommunala fördelarna med korta pendlingsavstånd och vackra vattennära lägen behöver kommuniceras tydligare. För att nå de av kommunen uppsatta målen för bostadsförsörjning är förutsättningar kommunal ekonomi i balans, bättre samarbete samt en tydligare strategiarbete. Tydlighet kring hantering av exploateringskostnader (infrastruktur) och i viss mån tydliga spelregler för markanvisningar bör eftersträvas ytterligare. Ökad transparens över hur kommunen hanterar exploateringsfrågor och ibland en snabbare hantering är önskvärt.

### **Befolkningsutveckling**

Befolkningsutvecklingen i kommunen har under de senaste åren varit svagt positiv och även framöver väntas en positiv befolkningsutveckling främst för åldersgruppen äldre, +65 år. Flyttströmmar, befolkningsprognoser och boendestatistik tyder sammantaget på ett ökat behov av bostäder inom främst hyresrätter och småhus samt anpassade boende för äldre. I reella termer väntas störst befolkningsökning bland kommunens äldsta vilket innebär att förutsättningar behöver skapas för bostäder som möter efterfrågan inom denna åldersgrupp. Strategi för att hantera och motverka demografiska förändringar bör beaktas med hänsyn till kommande bostadsbyggande.

### **Bedömd efterfrågan på bostäder**

Efterfrågan på bostäder inom de mer centrala delarna av kommunen bedöms i dagsläget som god. Inom de centrala delarna finns primärt en efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus, medan efterfrågan på dessa boende- och upplåtelseformer är mycket liten i resterande delar av kommunen. Inom dessa delar bedöms efterfrågan istället till största del vara småhus med äganderätt. Resultat från intervjuer med marknadsaktörer samt tillgänglig statistik tyder stabil efterfrågan på bostäder. Mest attraktiva områden för bostäder bedöms vara Lindesberg centralort eller i Frövi, småhustomter även i kransorter.

## **Nyproduktion**

Nyproduktionstakten i kommunen har det gångna decenniet, tack vare ett stort tillskott under de senaste åren, motsvarat det behov som befolkningstillväxten gett upphov till relativt väl. Framgent väntas befolkningen i kommunen de facto minska, vilket innebär att effektivt nyttjandet av befintligt bestånd torde kunna lösa delar av bostadsbehovet.

## **Prisutveckling och investeringsintresse**

Prisutvecklingen på småhusmarknaden har under de senaste åren varit starkt positiv och i dagsläget uppgår priset för en genomsnittsvilla till drygt 1,1 miljoner kronor (1,7 miljoner kronor i centralorten). Trots en god prisutveckling är differensen mellan successionspriser och bedömda nyproduktionspriser fortsatt stor, vilket till viss del torde hämma intresset för exploatering. Investeringsintresset bland fastighetsägare och bostadsutvecklare bedöms som förhållandevis gott, hänsyn taget till kommunens och stadens storlek. Differensen mellan hyresnivåer och bostadsrättspriser i befintligt bestånd ses dock som en risk som försvårar för nyproduktion. Den största efterfrågan bedöms främst finnas för mindre förtätningsprojekt inom centrala delar och områden i vattennära läge.

## **Strategi**

### **Kommunalt arbetssätt**

Kommunen ska verka för en god planberedskap och ökat samarbete mellan olika aktörer. I detta arbete ingår översyn av strategiarbete och prioriteringar. En fungerande markpolitik är en förutsättning för framtida arbete.

### **Ökad marknadsföring**

Lindesbergs kommun kommer fokusera på att tydligare kommunicera och marknadsföra kommunens fördelar som verkar för ett ökat bostadsbyggande: korta pendlingsavstånd, vackra och vattennära områden

### **Förädla och förtäta stadskärnan**

Då Lindesbergs stadskärna till huvudsak består av exploaterad mark torde nyckelfaktorn vara att främja förtätningsprojekt inom exploaterade fastigheter, exempelvis genom mindre om- och tillbyggnader eller inom lågexploaterade fastigheter. Stadskärnan kan förädlas genom centrumutveckling och att utveckla en attraktiv och levande stadskärna idag men som också kan utvecklas för framtiden. För att ta tillvara på de goda värden och möjligheterna som Lindesberg har med sin vackra stadskärna är det gemensamma arbetet mellan aktörer en förutsättning (Levande stadskärnor Dnr 2019/78).

### **Ta tillvara på marknadsläget**

Efterfrågan på både byggbar mark och enskilda bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, bedöms i nuläget som mycket hög inom centrumnära lägen. Förutsättningar torde finnas för att öka inslaget av bostadsrättslägenheter inom de centrala delarna, något som bedöms saknas.

## **Prioritera flerbostadshus i de centrala delarna av staden och småhusbebyggelse i halvcentrala delar**

Det bedöms i dagsläget finnas en hög efterfrågan på bostäder i flerbostadshus i centrumnära lägen, såväl bostadsrätter som hyresrätter, medan efterfrågan inom segmentet bedöms som mycket liten inom övriga delar av kommunen.

### **Bygg ut i takt med ökad efterfrågan i övriga kommunen**

Prisstatistik och övergripande bedömning indikerar stark efterfrågan i centrala Lindesberg och även Frövi medan efterfrågan på bostäder inom övriga delar av kommunen inte bedöms finnas i samma utsträckning, hänsyn taget till en förmodad hög risk och dålig exploaterings ekonomi.

### **Skapa attraktiva boendialternativ för äldre i centrala, strategiska lägen**

Antalet invånare över 65 år kommer, enligt tillgänglig befolkningsprognos, att öka stadigt under de kommande åren. I syfte att skapa flyttkedjor bör attraktiva bostäder för denna målgrupp skapas inom strategiska lägen, exempelvis med närhet till service och kommunikationer. Bristen på centralt belägna bostäder med hiss bedöms i dagsläget vara ett problem.

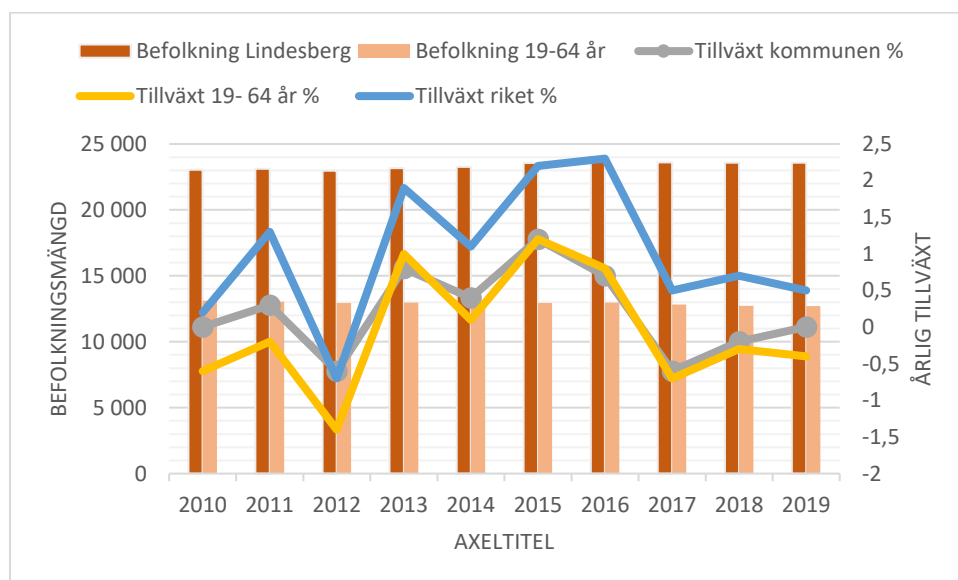


## BILAGA 2020 – Planeringsförutsättningar, behov och efterfrågan

### Lindesbergs kommuns utveckling

#### Befolkningsutveckling

Lindesbergs kommun har under den gångna tioårsperioden haft en svagt positiv befolkningsutveckling. Antalet invånare har ökat med totalt 476 individer under decenniet och vid utgången av 2019 uppgick den totala befolkningens mängden i kommunen till 23 588 personer. Den årliga befolkningstillväxten har varierat mellan -0,6 och 1,2 procent med ett medelvärde om 0,2 procent per år och en total befolkningsökning om 2,3 procent under perioden. Detta kan jämföras med befolkningstillväxten i Sverige som helhet som under samma period varierat mellan 0,7 och 1,5 procent per år med ett genomsnitt kring 1,0 procent och en total tillväxt om 9,7 procent.



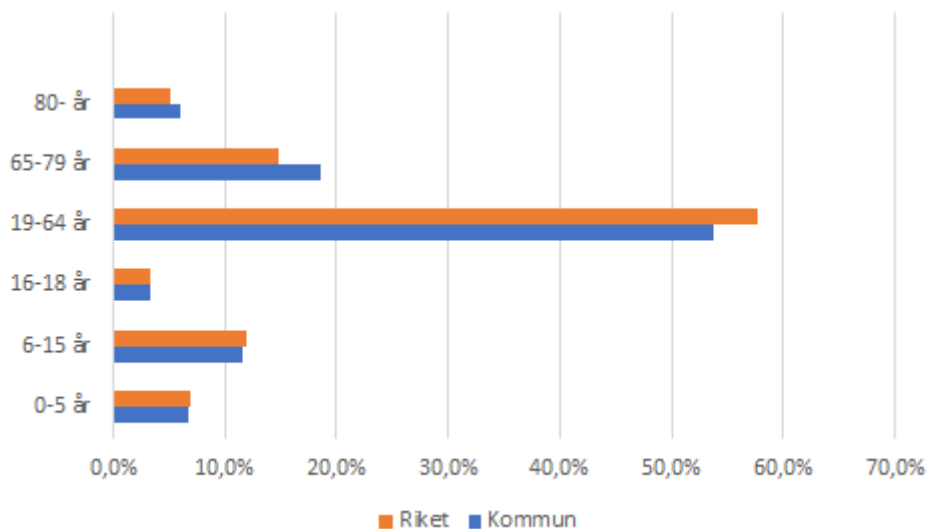
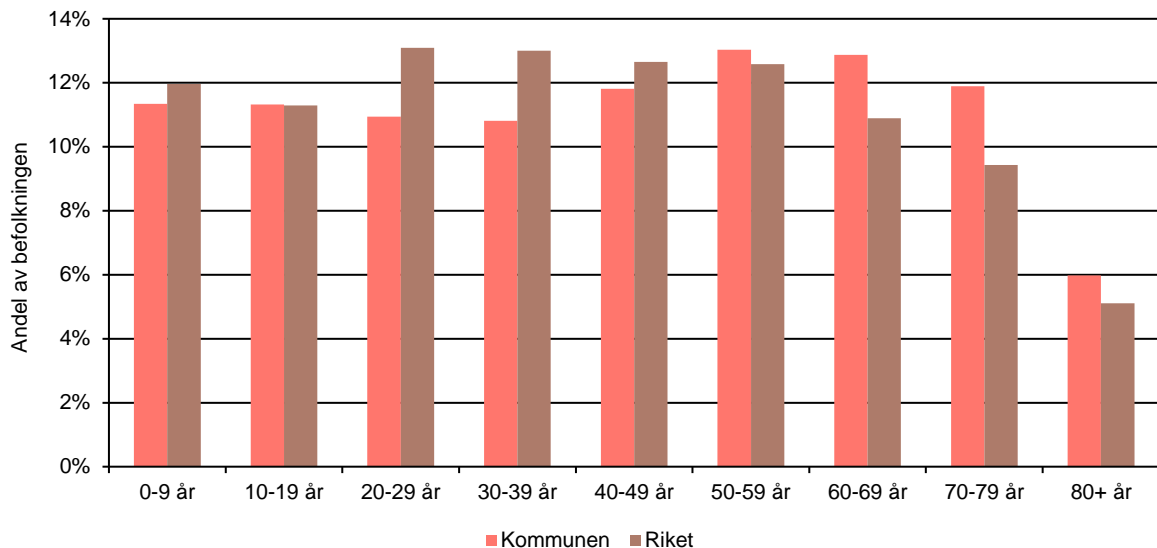
Befolkningsutveckling i Lindesbergs kommun, 2009–2018. Källa: SCB

Vad gäller kommunens invånare i arbetsför ålder 19–64 år har denna del av befolkningen minskat med 500 personer, en minskning motsvarande 3,8 procent. Samtidigt har den äldre delen av befolkningen, antalet personer över 65 år, ökat med 18,9 procent vilket motsvarar en ökning med 927 individer. Vad gäller den yngre delen av befolkningen, personer mellan 0 och 18 år, så har antalet individer ökat från 4 907 till 5 075 personer, vilket innebär en ökning om 0,4 procent.

Ålder	Antal 2009	Antal 2019	Förändring (antal)	Förändring (procent)
0–18 år	4 925	5 052	127	2,6%
19–64 år	13 192	12 692	-500	-3,8%
65+	4 907	5 834	927	18,9%

## Åldersfördelning

Lindesbergs kommun består av en förhållandevis stor andel äldre invånare jämfört med riket som helhet. I samtliga åldersgrupper över 50 år är andelen invånare i Lindesbergs kommun högre än i riket som helhet. Det motsatta gäller samtliga åldersgrupper (bortsett från 10–19 år) under 49 år.

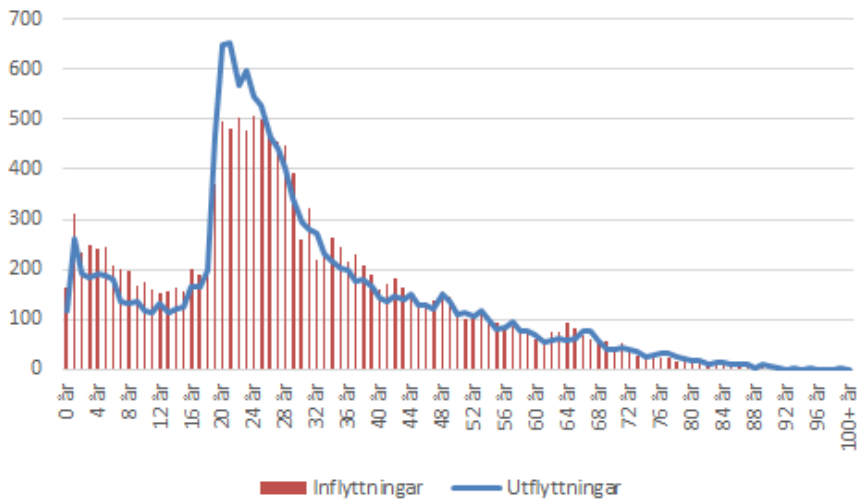


Åldersfördelning i Lindesbergs kommun, 2019. Källa: SCB

## Flyttströmmar

De senaste tio åren har det skett totalt 14 864 inflyttningar till Lindesbergs kommun samt 14 276 utflyttningar, vilket genererar ett positivt flyttnetto om 588 individer aggregerat under perioden. Det ger ett genomsnitt på cirka 59 personer per år.





Antal in- och utflyttningar till och från Lindesbergs kommun per årtalsklasser, 2010–2019. Källa: SCB

Största delen av de som flyttar till kommunen är mellan 20 och 29 år och åldersgruppen står tillsammans för cirka en tredjedel av det totala inflödet under perioden. Vanligaste åldern att flytta från kommunen är i liknande ålder, mellan 19 och 29 år. Åldersgruppen står för drygt 40 procent av alla utflyttningar under de senaste tio åren.

Flyttnettot är positivt i samtliga åldersgrupper mellan 0–18 år samt 26–43 år, vilket kan vara en indikation på att Lindesberg betraktas som en attraktiv kommun för barnfamiljer. Diagrammet ovan illustrerar också att flyttnettot är negativt inom samtliga åldersgrupper mellan 19–25 år, vilket indikerar att det är vanligt att flytta ifrån Lindesberg i samband med eftergymnasiala utbildningar.

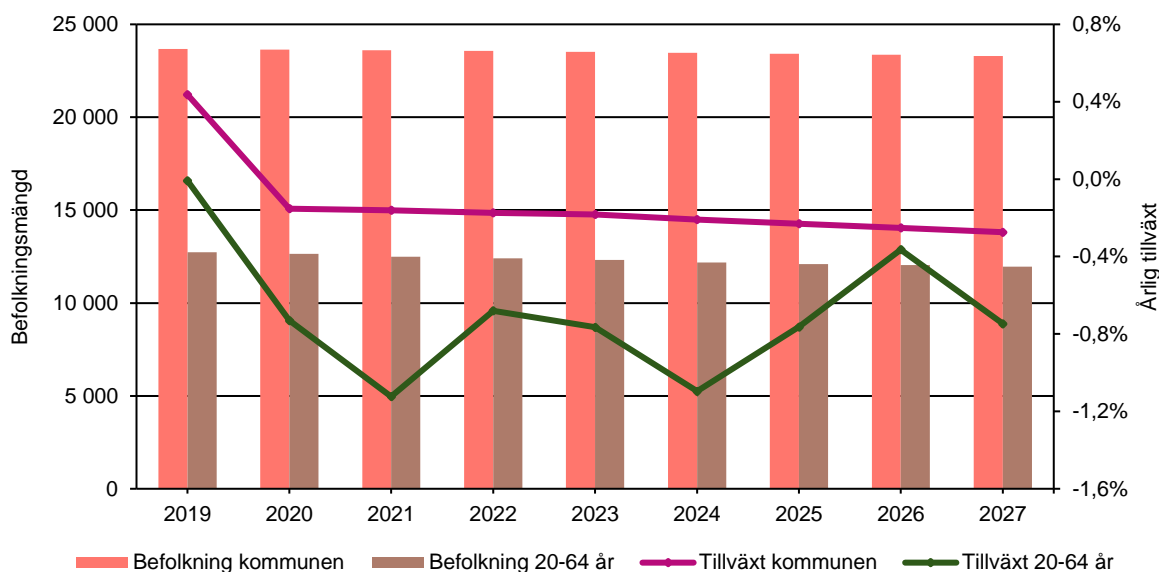
I tabellen nedan redovisas befolkningsnettot inom kommunen under den senaste tioårsperioden uppdelat på födelsenetto, inrikes samt utrikes flyttnetto. Statistiken visar att de senaste årens befolkningsökningen härrör från ett stort utrikes flyttnetto samt att inrikes flyttnetto varit negativt under varje enskilt år under perioden.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Befolkningsnetto	5	74	-129	197	93	293	182	-131	-38	13
Födelsenetto	-54	-16	-88	-47	-16	-26	3	-34	31	-40
Flyttnetto (inrikes)	-242	-228	-409	-430	-547	-377	-568	-601	-330	-148
Flyttnetto (utrikes)	299	320	369	674	630	678	747	484	267	200

Födelsenetto, inrikes- samt utrikes flyttnetto i Lindesbergs kommun, 2009–2018. Källa: SCB

## Befolkningsprognos

Enligt kommunens egen befolkningsprognos (framtagen i mars 2020) väntas befolkningen i kommunen fram till utgången av 2028 öka med 1,2 procent, motsvarande drygt 288 invånare.



Befolkningsprognos för Lindesbergs kommun, 2019–2027 Källa: Lindesbergs kommun

## Hushållsstruktur

Hushållsstrukturen i kommunen speglar riksgenomsnittet relativt väl. Andelen hushåll med två personer är något högre i Lindesbergs kommun samtidigt som inslaget av större hushåll är något mindre än i riket som helhet. Andelen ensamhushåll är i paritet med övriga riket.

	Antal hushåll	Andel av hushållen	Andel riket
1 person	4 431	39,8%	39,8%
2 personer	3 756	33,8%	30,3%
3 personer	1 209	10,9%	11,7%
4 personer	1 117	10,0%	11,7%
5 personer	365	3,3%	4,2%
6 personer	140	1,3%	1,3%
7+ personer	103	0,9%	0,9%
<b>Totalt</b>	<b>11 121</b>		

Hushållsstruktur, 2019. Källa: SCB

## Hushållens ekonomi

Medelinkomsten i Lindesbergs kommun uppgick under 2018 till drygt 286 900 kronor, vilket är klart lägre än snittet för såväl Örebro län som riksgenomsnittet.

Ålder	Lindebergs kommun	Örebro län	Riket
20–24 år	194,3	164,5	165,2
25–29 år	249,1	244,7	253,1
30–44 år	306,5	324,4	351,4
45–64 år	349,2	369,0	397,4
65+ år	237,1	241,8	255,6
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>286,9</b>	<b>294,7</b>	<b>318,2</b>

Medelinkomst (tkr), 2018. Källa: SCB

Andelen arbetslösa i Sverige, mätt som andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i förhållande till den registerbaserade arbetskraften, har under de

senaste åren minskat och uppgick 2019 till 7,0 procent, samma nivå som 2018. Arbetslösheten i Lindesbergs kommun uppgick i slutet av 2019 till 7,7 procent enligt Arbetsförmedlingens statistik, vilket är lite högre jämfört med läns- och rikssnitt. Även ungdomsarbetslösheten är högre jämfört med både Örebro län och riket som helhet. Jämfört med föregående år har arbetslösheten i Lindesbergs kommun ökat.

	Samtliga 16-64 år		Ungdomar 18-24 år	
	2018	2019	2018	2019
Lindesbergs kommun	7,3%	7,7%	9,3%	10,4%
Örebro län	7,2%	7,4%	9,4%	9,2%
Riket	7,0%	7,0%	8,9%	8,6%

Arbetslöshet, 2018-2019. Källa: Arbetsförmedlingen

## In och utpendling

Det anges av många intervjuade att det är enkelt att pendla till och från Lindesberg, tåget vinner till och med över bilen på sträckan Lindesberg - Örebro. Nedan är ungefärliga pendlingstider till och från Lindesberg (källa Google Maps).

	Restider i minuter	
	Buss/Tåg	Bil
Lindesberg-Örebro	28	39
Lindesberg-Nora		25
Lindesberg-Kopparberg	26	
Lindesberg-Karlskoga		60
Lindesberg-Västerås	100 (1 byte)	84

	In och utpendling (SCB 2018)	
	Inpendlare	Utpendlare
Hela kommunen	2 642	2 828
Män	1 408	1 685
Kvinnor	1 234	1 143

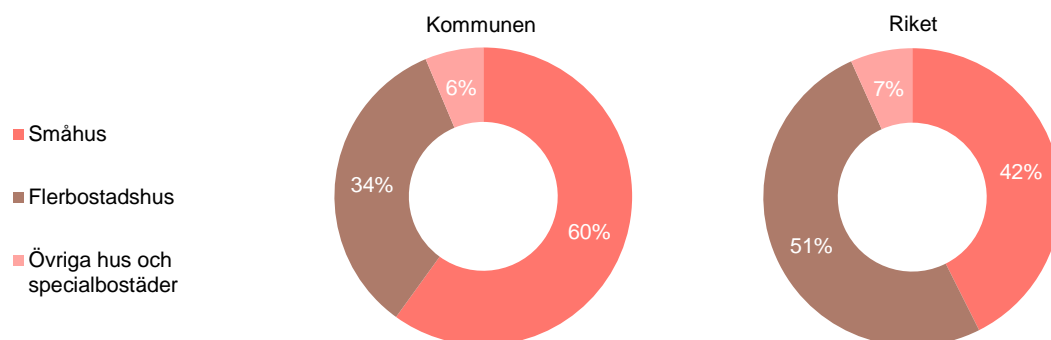
Att notera är att det är ungefär lika många som pendlar in respektive ut från Lindesbergs kommun varje dag, liksom ungefär lika många män som kvinnor som pendlar. Bra kommunikationer bedöms attrahera boende, något som upplevs svagt marknadsfört från kommunens sida vid intervjuer. Inpendling bör hanteras och beaktas tydligare.



## Marknadsförutsättningar

### Bostadsbestånd och boendeformer

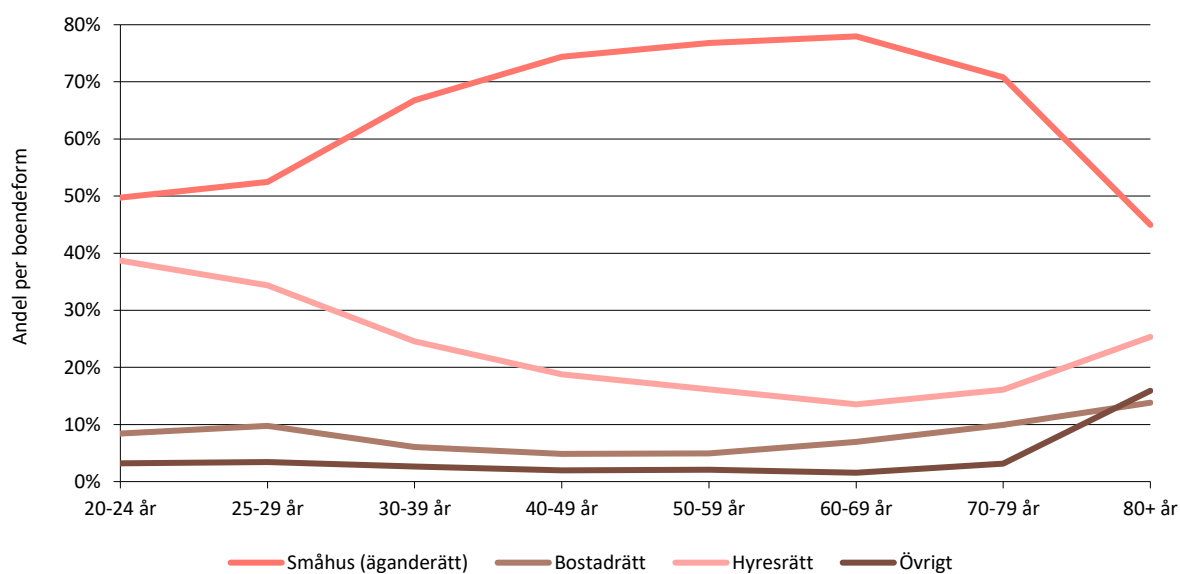
Inom Lindesbergs kommun finns, enligt SCB:s statistik, omkring 11 980 bostäder varav cirka 7 180 är småhus. Omkring 4 040 bostäder utgörs av flerbostadshus och resterande 6 procent utgörs av övriga hus och specialbostäder. Nedan redovisas boendeformer i procent. I förhållande till riket som helhet utgör småhus en relativt stor andel av bostadsbeståndet, medan andelen flerbostadshus utgör en relativt liten andel.



FÖRDELNING AV BOSTADSBESTÅNDET I LINDESBERGS KOMMUN SAMT RIKET, 2018. KÄLLA: SCB

Sett till de olika boendeformerna bor omkring 68 procent av befolkningen i Lindesbergs kommun i småhus, cirka 21 procent i hyresrätt och knappt 8 procent i bostadsrätt. Småhus med äganderätt är den vanligaste boendeformen bland samtliga åldersgrupper.

En större tydlighet kring andel invånare inom respektive boendeform i de olika åldersgrupperna illustreras i diagrammet nedan. Statistiken ger enbart en ögonblicksbild men indikerar stora flyttströmmar till äganderätt i småhus från övriga boendekategorier i åldersgrupperna 30–39 samt 40–49 år. Detta stöds även av genomförda intervjuer där många anger att man tidigt går från hyresrätt till småhus. Andelen boende i småhus minskar sedan i takt med att befolkningen åldras samtidigt som andelen boende i flerbostadshus och specialbostäder ökar från det att invånarna i kommunen fyllt 60 år.



Andel invånare per boendeform i Lindesbergs kommun, 2018. Källa: SCB

## Nyproduktion

I nedanstående tabell redogörs för nyproduktionen av bostäder i Lindesbergs kommun mellan 2009 och 2018. Det totala antalet färdigställda bostäder under perioden uppgår till 258, varav majoriteten av nyproduktionen skett i flerbostadshus och resterande i småhus. Bortsett från 22 bostadsrätter under 2018 har samtliga bostäder i flerbostadshus utgjorts av hyresrätter.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Medel
Flerbostadshus	0	0	22	0	0	4	0	85	0	92	20
Småhus	6	4	4	4	2	6	5	8	11	5	6
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>93</b>	<b>11</b>	<b>97</b>	<b>26</b>

Färdigställda bostäder i Lindesbergs kommun efter byggnadstyp, 2009–2018. Källa: SCB

I Bostadsmarknadsenkäten 2018 uppger Lindesbergs kommun att det i dagsläget råder ett underskott på bostäder i hela kommunen samt att situationen med bostadsbrist väntas kvarstå, åtminstone de tre närmaste åren. Förväntat antal påbörjade bostäder

under 2018 uppgick till omkring 101, varav 86 i flerbostadshus och 15 i småhus. Under 2019 prognostiseras 51 bostäder påbörjas, varav 36 i flerbostadshus och 15 i småhus.

### Bostadshyresmarknaden

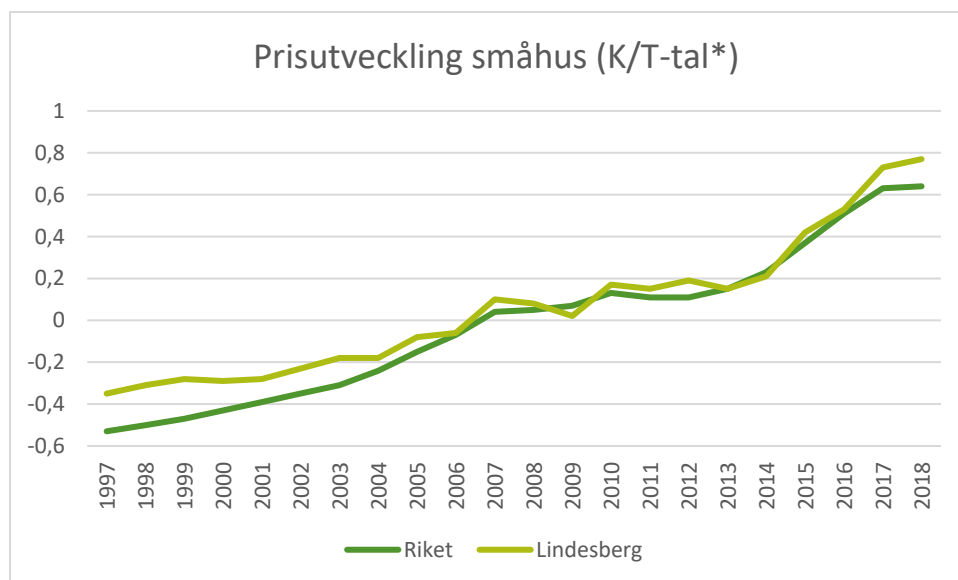
I Lindesbergs kommun finns ett fåtal större aktörer på bostadshyresmarknaden, där det kommunala bolaget Lindesbergsbostäder (LIBO) är det största med drygt 1 300 lägenheter. Andra större bolag är Akka Egendom, Samuel Karlsson Fastigheter och Byggnadsfirman Lund. Vakansgraden bedöms överlag som låg. Inom LIBO:s bestånd uppgår vakansgraden till under två procent, varav merparten av de lediga lägenheterna är under renovering.

### Bostadsrättsmarknaden

Under 2018 genomfördes cirka 100 bostadsrättsaffärer inom kommunen, varav cirka 80 procent av dessa berörde objekt i Lindesbergs tätort. Priserna i tätorten uppgick under året till mellan cirka 2 700 och 13 400 kronor per kvadratmeter (med ett genomsnitt om cirka 7 500 kronor per kvadratmeter) eller mellan cirka 145 000 och 1 310 000 kronor per objekt (med ett genomsnitt om cirka 520 000 kronor). Priserna är generellt något högre i västra delarna av tätorten.

Drygt 20 bostadsrättsaffärer har under det gångna året genomförts i Frövi till priser som uppgått till mellan cirka 2 900 och 12 700 kronor per kvadratmeter (med ett genomsnitt om cirka 5 500 kronor per kvadratmeter) eller mellan cirka 130 000 och 910 000 kronor per objekt (med ett genomsnitt om cirka 410 000 kronor).

### Småhusmarknaden



Prisutveckling småhus, källa: Svensk Mäklarstatistik. K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt)

Under 2018 genomfördes cirka 300 småhusaffärer inom kommunen, varav cirka 25 procent av dessa berörde objekt i Lindesbergs tätort. Priserna i tätorten uppgick under året till mellan cirka 5 700 och 39 100 kronor per kvadratmeter (med ett genomsnitt om cirka 13 700 kronor per kvadratmeter) eller mellan cirka 320 000 och 4 300 000 kronor per objekt (med ett genomsnitt om cirka 1 700 000 kronor). Sett till kommunen som



helhet uppgår priserna i snitt till mellan cirka 300 och 40 200 kronor per kvadratmeter (med ett genomsnitt om cirka 10 000 kronor per kvadratmeter) eller mellan cirka 65 000 och 5 000 000 kronor per objekt (med ett genomsnitt om cirka 1 120 000 kronor). Under den senaste tioårsperioden har priserna i kommunen som helhet stigit med cirka 60 procent (i paritet med utvecklingen i riket som helhet). I tabellen nedan redovisas genomsnittliga småhuspriser i kommunens största tätorter med bakgrund i affärer som genomförts under 2018.

Ort	Kronor per objekt	Kronor per kvadratmeter
Lindesberg	1 700 000	13 700
Frövi	1 210 000	9 500
Storå (inklusive Guldsmedshyttan)	730 000	6 800
Fellingsbro	680 000	6 200
Vedevåg	1 210 000	8 100
Ramsberg	720 000	6 700
Löa	760 000	7 500

## Behov och efterfrågan

### Förutsättningar på bostadsmarknaden – nationellt perspektiv

Sverige befinner sig i ett extremt gynnsamt ränteläge till följd av den expansiva penningpolitik som Sveriges Riksbank bedrivit under de senaste åren. De låga styrräntorna har pressat ned bankernas bostadsräntor och givit bostadskonsumenter möjlighet att efterfråga bostäder till allt högre priser. Detta har, tillsammans med ett under flera år lågt bostadsbyggande, genererat stigande priser på såväl småhus som bostadsrätter runt om i landet.

Sedan hösten 2017 har det dock varit turbulent på privatbostadsmarknaden i Sverige med vikande priser inom primärt storstadsregionerna, men även i stora delar av övriga landet. Såväl bostadsutvecklare som fastighetsmäklare rapporterar om att nyproducerade bostadsrätter blir alltmer svårsålda och att spekulationsköp så gott som försvunnit. Flera exempel finns också där bostadsrättsprojekt konverteras om till hyresrättsprojekt eller där köpare erbjuds någon typ av rabatt. Den trenden har däremot inte setts i Lindesbergs kommun utan prisutvecklingen har varit relativt konstant och har haft en jämn ökningstakt. Trenden i Sverige är dock viktig att ha med sig i framtida planering av bostadsförsörjningen i kommunen.

Prisnedgång nationellt bedöms primärt vara driven av ett ökat utbud och en ökad osäkerhet kring den framtida marknadsutvecklingen snarare än hushållens ekonomi, som är fortsatt god. De nya amorteringskraven som trädde ikraft i juni 2016 respektive mars 2018 minskar också den del av befolkningen som har råd att efterfråga en ny bostad, framförallt i storstadsregionerna där priserna är högst och genomslaget bedöms ha varit som störst i Stockholmsregionen.

Behovet av bostäder är emellertid fortsatt stort. I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 240 kommuner att man har underskott på bostäder, totalt sett. Som en följd av bostadsbristen har efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år.

Vad gäller bostadstadsbyggandet har aktiviteten totalt sett minskat i Sverige under 2018 med anledning av turbulensen på privatbostadsmarknaden.



## **Bostadsbehov för särskilda grupper**

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjning ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommuninvånare förutsättningar för ett bra boende. Invånarnas förutsättningar och behov är av varierande karaktär varför en övergripande redovisning kring boendesituationen för olika målgrupper inom befolkningen görs nedan. Sammanställningen tar även fasta på om det finns eventuella indikationer som kan komma att påverka bostadsbehovet framgent.

### **Unga vuxna**

Unga vuxnas betalningsförmåga är ofta begränsad vilket bidrar till att befolkningsgruppen sällan kan efterfråga bostäder i nyproduktion vars priser eller hyresnivåer i allmänhet är markant högre än i det äldre beståndet. Ungdomsbostäder finns i form av mindre antal i form av elevboende på Lindeskolan. Under 2019 har tolv ungdomslägenheter (cirka 35 kvadratmeter med sovloft) färdigställas i kvarteret Bagaren.

Vid utgången av 2018 var den största andelen unga vuxna, i åldersgruppen 20–24 år, bosatta i småhus med äganderätt, vilket tyder på att en viss andel av befolkningen i angiven ålderskategori bor kvar i sitt föräldrahem alternativt har möjlighet att efterfråga detta typ av boende redan i tidig ålder, hänsyn taget till det förhållandevis låga prisläget i kommunen. Andelen boende i småhus uppgick till omkring 50 procent samtidigt som andelen boende i hyresrätt respektive bostadsrätt uppgick till cirka 39 samt 9 procent.

Den aktuella befolkningsgruppen bedöms främst efterfråga mindre lägenheter. Några riktade åtgärder som syftar till att förändra boendesituationen hos unga vuxna och studerande bedöms dock inte behöva vidtas i dagsläget då det historiskt sett varit ett negativt flyttnetto i åldrarna 19 till 25 år och att en negativ befolkningstillväxt prognostiseras under de kommande nio åren. Denna bild delas också av tillfrågade personer inom och utanför kommunen.

### **Barnfamiljer**

Barnfamiljer är en tämligen heterogen grupp med varierande resurser och behov. Gemensamt för gruppen är dock att många efterfrågar större boenden, ofta småhus med äganderätt. Ur denna synvinkel utgör Lindesbergs kommun ett fullgott alternativ för barnfamiljer att bosätta sig i, med en väldigt hög andel småhus.

Under den senaste tio åren har en kontinuerlig inflyttning av barnfamiljer skett till kommun och även framöver väntas antalet personer i åldrarna 0 till 18 år öka. Även framgent bedöms det därför finnas visst underlag för en fortsatt efterfrågan på småhus i kommunen. Vid intervjuer framkommer att det visserligen går att finna småhustomter för barnfamiljer men inte i tillräckligt attraktiva lägen.

### **Äldre**

I dagsläget utgör invånare som är 65 år eller äldre drygt 24 procent av befolkningen i kommunen. Under den kommande nioårsperioden prognostiseras den äldre befolkningen vara den del av befolkningen som växer mest och vid utgången av 2027

förväntas andelen invånare 65 år eller äldre uppgå till drygt 26 procent. Detta motsvarar en reell tillväxt om 338 personer. I dagsläget bor cirka 77 procent av åldersgruppen 60–69 år i småhus, omkring 7 procent i bostadsrätt och 14 procent i hyresrätt. Andelen boende i specialbostad uppgår till 1 procent i ålderskategorin. I åldersgruppen 70–79 år är fördelningen 71, 10, 16 och 3 procent medan fördelningen i åldersgruppen 80+ är 45, 14, 25 respektive 16 procent. Således är flyttmönstret från småhus till flerbostadshus som tydligast först efter invånarna fyllt 80 år. Generellt brukar dessa flyttar ske något tidigare i åldrarna men är till stor del beroende på invånarnas generella hälsa, skillnad i boendekostnader mellan ägt boende och andra boendeformer och den faktiska tillgången på alternativa boendeformer.

Äldres bostadsbehov är av skiftande karaktär varför olika typer av bostäder efterfrågas. Behovet av att flytta kan dessutom uppstå mycket snabbt inom befolkningsgruppen. Till skillnad från exempelvis unga vuxna som ofta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har äldre redan en bostad och problemet inom befolkningsgruppen är snarare att hitta lämpliga alternativ när de behöver flytta.

Socialförvaltningen har idag ett särskilt boende i Fellingsbro, ett i Frövi, tre i centrala Lindesberg och ett i Storå. I dagsläget finns inte några trygghetsboenden i kommunal regi. Det har gjorts en utredning om framtida boendeformer där äldre medborgare efterfrågar trygghetsboende, där det inte behövs något biståndsbeslut för att få en lägenhet. Trygghetsaspekten är viktigt för den äldre för att den ska kunna flytta till annat boende än där den bott i många år.

I takt med en växande äldre befolkning bedöms vikten av att hitta alternativa boendeformer bli allt viktigare, främst så kallande mellanformer som inte är behovsprövade. Utöver en ökad boendekvalité för äldre skulle det även bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och ett mer effektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Samtidigt är äldres benägenhet att flytta vanligtvis låg och befolkningsgruppen väljer ofta att bo kvar i sina hem. Följaktligen bedöms även behovet av åtgärder och bostadsanpassningar i det vanliga hemmet bli ett allt vanligare inslag framöver.

### **Personer med funktionsnedsättning**

Många personer med funktionsnedsättning saknar arbete eller sysselsättning varför bostaden får en större betydelse för personer i denna befolkningsgrupp än för övriga grupper. Bostaden behöver kunna tillgodose delar av livet som andra får genom aktivitet utanför sin bostad.

Socialförvaltningen har idag 15 LSS boenden och ser ett visst behov av att utöka med ytterligare boenden inom planperioden. Under de senaste fem åren har två nya LSS boenden öppnats i centrala Lindesberg. Kommunen upplever att den enskilde individen önskar boendeplats i centralorten.

Personer med funktionsnedsättning efterfrågar dock inte alltid lösningar i form av kollektiva boenden. Ofta efterfrågas individuella boendelösningar varför insatser för att anpassa befintliga bostäder i beståndet bedöms som troligt framöver.

## **Nyanlända flyktingar**

Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen för nyanlända som blivit beviljade uppehållstillstånd. Detta gäller för de som bor på anläggningsboende (ABO) men inte de som själva bosatt sig hos släkt och vänner (EBO). Kommunen har också ansvar för att ordna bostad åt eventuella kvotflyktingar.

Det är regeringen som beslutar om antalet som ska omfattas av anvisningar för bosättning under det kommande året samt fördelning på länsnivå.

Flyktingmottagandet i Lindesbergs kommun har i likhet med övriga delar av Sverige nu minskat något efter att ha ökat kraftigt de senaste åren. Under 2017 uppgick flyktingmottagandet i kommunen till 191 och under 2015 och 2016 uppgick motsvarande siffror till 352 respektive 244. Detta kan jämföras med exempelvis 2011 och 2012 då mottagandet uppgick till 48 respektive 76.

Länsstyrelsen beslutar om fördelningen inom respektive län genom kommuntalen. Sedan 2017 har Lindesbergs kommun anvisats 0 personer per år. Att göra långsiktiga prognoser vad avser utvecklingen i flyktingmottagandet är därför svår, eftersom fördelningen beslutas på annan än kommunal nivå. Beroende på hur utvecklingen kommer te sig framgent kan särskilda åtgärder behöva vidtas för att trygga bostadsfrågan och för att kunna erbjuda lämpliga boenden för nyanlända flyktingar i kommunen.

Ensamkommande barn (EKB) bor i HVB-hem (Hem för vård eller boende), familjehem, stödboende eller träningslägenheter. För ensamkommande barn under 18 år med uppehållstillstånd har socialtjänsten etablerade processer för boendestöd och träningslägenheter i olika steg upp till 21 års ålder.

## **Ekonomiskt svaga grupper**

Det finns en grupp personer som inte kan hitta boende inom det nybyggda beståndet. Det kan handla om låg betalningsförmåga, eller vissa fysiska och psykiska förutsättningar. Det handlar om både unga människor och vuxna. Många av de som inte har ekonomiska möjligheter att skaffa en egen bostad bor istället inneboende hos föräldrar eller någon kompis. Detta kan leda till trångboddhet då fler personer tvingas bo i samma bostad.

En aspekt som spelar in på möjligheterna att få tillgång till en egen bostad är vilka inkomstkrav kommunens hyresvärdar ställer för de som är i behov av boende. I många fall kan kraven vara så pass höga att de försvårar för de som har svag ekonomi eller som tidigare varit skuldsatta. Lindesbergs kommuns allmännyttiga bostadsbolag, LIBO har även de inkomstkrav på potentiella hyresgäster. Något som skiljer LIBO från många andra hyresvärdar är dock att de under vissa premisser accepterar försörjningsstöd som en inkomst.

Det är i huvudsak i det befintliga beståndet av äldre hyresrätter som kommunen kan tillgodose deras behov av bostad.





## Framtida bostadsbehov

Att fastställa en lämplig nyproduktionstakt eller ett framtida bostadsbehov är komplicerat. I dess enklaste form kan behovet sägas vara likställigt med att det ska finnas en bostad per hushåll samt en mindre reserv som underlättar omflyttningar på marknaden. Det ska dock tilläggas att behovet inte är likställigt med efterfrågan, då vilka bostäder som de facto efterfrågas till mångt och mycket beror på den enskilda bostadens totalkostnad, läge och egenskaper samt hushållens ekonomiska förutsättningar. Som ett exempel på detta anger Boverket, när myndigheten har tagit fram ett kalkylerat bostadsbehov på nationell och regional nivå, att:

*”Den största utmaningen är dock den finansiella – för att de bostäder som behövs ska byggas fordras att finansieringen är på plats. Detta aktualiserar skillnaden mellan behov och efterfrågan: De nya bostäder som behövs kommer att bli verklighet först om dessa bostäder också kan efterfrågas till rådande pris- och kostnadsläge.”*

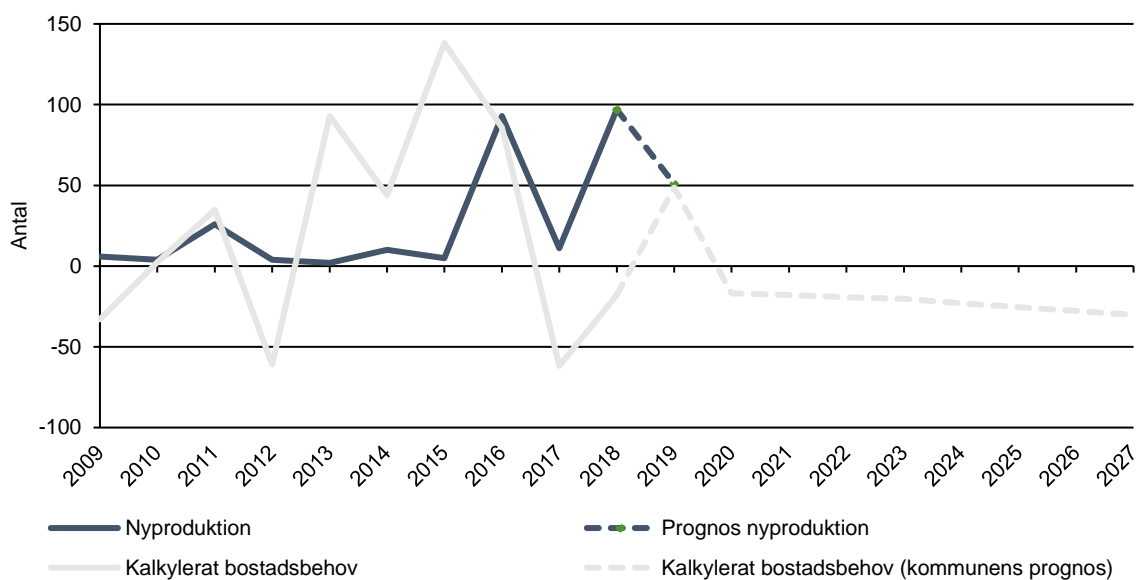
Hushållens ekonomi och hur stor andel av betalningssvaga grupper som svarar för bostadsbehovet är således väsentliga parametrar att beakta. Kritik har, främst under senare tid, väcks kring ett ur nationellt perspektiv alltför ensidigt bostadsbyggande där de bostäder som produceras främst riktar sig till hushåll med goda ekonomiska förutsättningar och att hushåll som har det sämre ställt således inte har möjlighet att efterfråga de bostäder som nyproduceras. Vid planering och framtagande av nya

detaljplaner och bostadsområden är det således av yttersta vikt att erhålla kunskaper om vad marknadens slutkunder efterfrågar och monetärt kan efterfråga.

Samtidigt som nyproduktionstakten är av stor betydelse för det långsiktiga behovet är andelen nybyggda bostäder en mycket liten del av den totala marknaden såväl nationellt som i kommunen. Dagens situation på bostadsmarknaden beror till största del på hur det befintliga beståndet nyttjas. Ett tillskott av bostäder som möter den efterfrågan som finns ger dock upphov till flyttkedjor som exempelvis gör att äldre som är bosatta i stora villor kan flytta till mindre men centralt belägna lägenheter med god tillgång till service och kommunikationer.

I syfte att få en översiktlig bild kring trolig nyproduktionstakt framgent i kommunen illustreras i diagrammet nedan ett översiktligt kalkylerat bostadsbehov. Vid estimerande av såväl framtida bostadsbehov som ett eventuellt uppdämt behov under de senaste tio åren har genomsnittlig hushållsstorlek i kommunen under 2018, vilken uppgår till cirka 2,12 personer per hushåll, använts som nyckeltal. Kalkylerat bostadsbehov under den senaste tioårsperioden beräknas således genom att dividera den faktiska befolkningsökningen i kommunen med nu nämnda nyckeltal. Motsvarande har sedan gjorts för kommande nioårsperiod med Lindesbergs kommuns befolkningsprognos som underlag.

Diagrammet visar att nyproduktionstakten i förhållande till det kalkylerade bostadsbehovet varit på en relativt låg nivå, framför allt mellan 2013 och 2015 då befolkningstillväxten tilltog. Planerat bostadstillskott under 2019, vilket dock avser påbörjade bostäder, indikerar att planerad nyproduktion väntas möta en något ökad efterfrågan relativt väl.

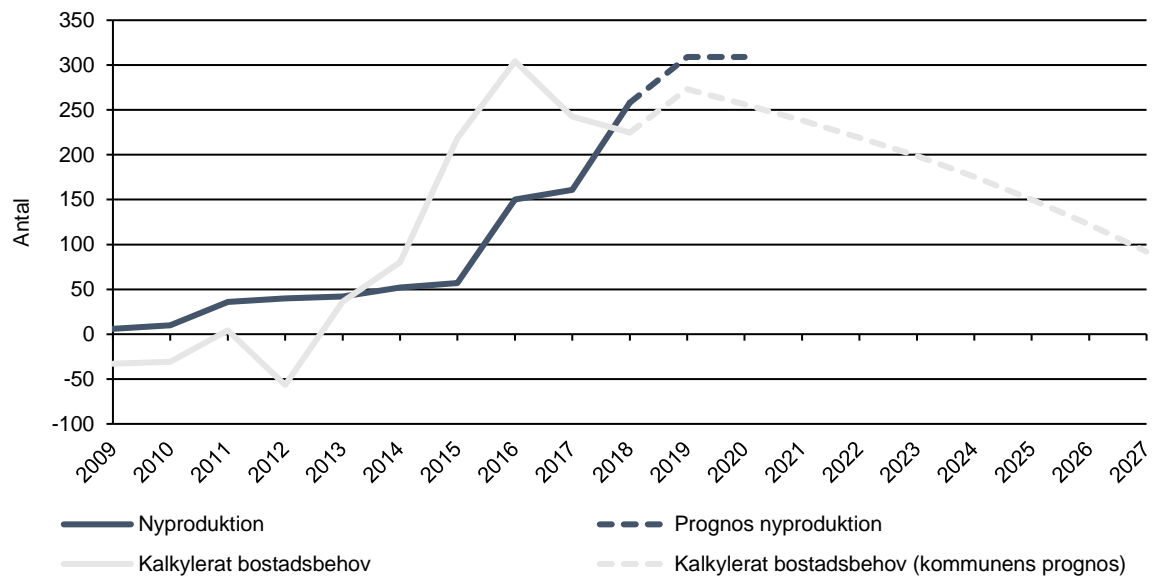


Årlig nyproduktion i förhållande till kalkylerat bostadsbehov i Lindesbergs kommun, 2009–2027. Källa: SCB och Lindesbergs kommun

I diagrammet nedan illustreras aggregerad nyproduktion i förhållande till aggregerat kalkylerat bostadsbehov. Den sammanlagda nyproduktionen i kommunen uppgår till 258 bostäder under de senaste tio åren samtidigt som aggregerat kalkylerat bostadsbehov under samma period uppgår till 225 bostäder, vilket ger ett teoretiskt



bostadsunderskott om cirka 30 bostäder i kommunen. Tillkommande teoretiskt behov de kommande nio åren uppgår till cirka -100 bostäder, hänsyn taget till att befolkningen i kommunen de facto väntas minska.



Aggregerad nyproduktion i förhållande till kalkylerat bostadsbehov i Lindesbergs kommun, 2009–2027. Källa: SCB och Lindesbergs kommun

Det bör i sammanhanget beaktas att ovan angivet bostadsbehov inte tar hänsyn till eventuella ombyggnationer i eller rivningar av befintligt bestånd. Det bör även tilläggas att det teoretiska behovet och den faktiska efterfrågan på nya bostäder inte är likställda, dock ger ovan resonemang en indikation på det framtida bostadsbehovet. Nyckeltalet om 2,12 personer per hushåll, vilket applicerats i beräkningarna ovan, är beroende av såväl ekonomiska faktorer och tillgång på bostäder som de enskilda invånarnas benägenhet att bilda hushåll och flytta hemifrån.

### Bedömd efterfrågan och bostadsbehov - intervjuresultat

Förutom det underlag som har presenterats i form av tillgänglig statistik och analyser har även intervjuer genomförts med ett byggherrar, fastighetsmäklare och representanter från Lindesbergs kommun. Resultat från dessa källor är att Lindesbergs kommun märker av ett ökat intresse från byggbolag och fastighetsutvecklare

För byggherrar så bedöms det intressant att äga liksom att bara bygga och sälja fastigheter i Lindesbergs kommun. Större lägenheter är mest intressant kombinerat med 1:or. Merparten anser centrala Lindesberg som mest intressant följt av Frövi. Vattennära lägen premieras. Flyttkedjan med att äldre och yngre flyttar ut från centrala Lindesberg och barnfamiljer flyttar in bedöms trolig. Samtidigt sker trenden med ökat antal äldre som också innebär att äldre flyttar in till centrala delarna av staden.

Lönsamhet, befolkningsutveckling, vattennära lägen och service och skola är viktiga faktorer för när områden bedöms intressanta av byggherrar. Det finns inga särskilda villkor eller faktorer som måste vara uppfyllda för byggherrar innan de tar beslut att investera utan detta avgörs från fall till fall. Helst går byggherrar in i planlagda områden med stor flexibilitet. Planmässigt bedöms kommunen ligga efter.

Det upplevs att Lindesbergs kommun är en bostadsmarknad med hög och växande efterfrågan, särskilt i centrala delarna samt i attraktiva lägen. Behov och efterfrågan bedöms möta varandra, samtidigt som det finns en bostadskö som anger att det finns underskott i de flesta bostadssegment. Detta är något som kan förklaras av en svårbedömd marknad.

Efterfrågan på nyproducerade bostäder bedöms av marknadsaktörer som stark främst i centrala Lindesberg samt till viss del i Frövi och med en mindre efterfrågan i resten av kommunen. Det som främst efterfrågas är radhus och prisvärda lägenheter för yngre. Lägen nära vatten premieras. Ytterligare potential finns även i och med tillgängliga tomter men dessa bör marknadsföras och kommuniceras tydligare.

Hyresrätter efterfrågas starkt i kommunen. Steget sker direkt från hyresrätt till villa i Lindesbergs kommun (man hoppar över bostadsrätt) vilket bör beaktas i planering. 3:or och 4:or efterfrågas i första hand samt mindre lägenheter för yngre. Antal rum är viktigare än yta.

Vad gäller ägandeform avseende lägenheter bedöms hyresrätter mest attraktivt följt av bostadsrätter vars efterfrågan dock är mer svårbedömd (upplevs för dyra att bo i).

Vad gäller bostadssituationen för särskilda grupper efterfrågas främst trygghetsboende. Äldre som vill bo naturskönt och tidigare utflyttare som nu vill bilda familj bedöms som det som främst söker sig till kommunen. De som söker sig från kommunen är främst yngre (merparten kvinnor) för att studera eller uppleva puls, men det anges även att de som inte får boende eller arbete är de som flyttar från kommunen.

Sammantaget så efterfrågar yngre hyresrätter och barnfamiljer efterfrågar småhus. Äldres situation lyfts också upp där de efterfrågar trygghetsboende alternativt små lägenheter med hiss. Det bedöms viktigt att jobba med en attraktiv centrumkärna för just dessa grupper. Viss efterfrågan på detta även utanför Lindesbergs tätort finns, det finns dock en tröghet i omflyttningen. I Lindesbergs kommun är betalningsviljan något lägre än i angränsande kommuner.

I intervjuer finns önskemål om att kommunen ska skapa fler färdiga detaljplaner och verka för en större markreserv. Kommunen bedöms sakna tomter och byggbar mark (detaljplanelagd mark). Även situationer med ad-hoc-lösningar uppkommer ibland vilket motverkar långsiktigt intresse för byggande i kommunen.

Även tydligare kommunikation och marknadsföring i bostadsfrågan lyfts fram. Detta sammantaget bedöms skapa bättre förutsättningar för lönsam bostadsexploatering. Ett mer kommunalt proaktivt arbete med tydligare utdelning av ansvar bedöms också skapa mervärden. Vikten av att kommunen i sin roll ser till helheten hur kommunen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor lyfts upp i intervjuer.