

# Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2026 i Köpings kommun

Antaget av kommunfullmäktige 2017-xx-xx





© Köpings kommun

Stadsarkitektkontoret i samarbete med berörda förvaltningar.

Antagna av:

Kommunstyrelsen 2017-xx-xx KS § xxx

Dokumentet finns även att läsa och ladda ner på [www.koping.se](http://www.koping.se).

## Innehåll

<b>1. Inledning och syfte</b>	<b>4</b>
<b>2. Befintliga mål</b>	<b>5</b>
2.1 Nationella mål	5
2.2 Regionala mål – Västmanlands län	5
2.3 Regionala mål – Västra Mälardalen	5
2.4 Kommunala mål	6
<b>3. Möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet</b>	<b>7</b>
3.1 Planering och markägande	7
3.2 Riktlinjer för markanvisning	7
3.3 Allmännyttan	7
<b>4. Befolkning</b>	<b>9</b>
4.1 Befolkningsutveckling	9
4.2 Befolkningsprognos	9
<b>5. Dagens bostadssituation</b>	<b>12</b>
5.1 Befintligt bostadsbestånd	12
5.2 Hushållens sammansättning	14
<b>6. Efterfrågan och behov</b>	<b>15</b>
6.1 Det allmänna bostadsbehovet	15
6.2 Behov för äldre och funktionsnedsatta	15
6.3 Behov för nyanlända	17
6.4 Behov med anledning av social situation	17
<b>7. Kommunens mål för bostadsförsörjningen 2017-2026</b>	<b>19</b>
7.1 Kommunens långsiktiga mål	19
7.2 Mål för perioden 2017-2026	19
7.3 Kommunens planerade insatser för att nå målen	19
<b>8. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2026</b>	<b>20</b>
8.1 Byggnationsmässiga riktlinjer	20
8.2 Sociala riktlinjer	20
8.3 Miljömässiga riktlinjer	21
8.4 Ekonomiska riktlinjer	22
<b>Bilaga 1</b>	<b>23</b>

## 1. Inledning och syfte

Efter de senaste sju årens lågkonjunktur i Sverige skedde det under 2016 en övergång till högkonjunktur. Arbetslösheten i landet sjunker och företagens anställningsplaner är positiva. Sveriges befolkning fortsätter att växa och enligt befolkningen har i skrivande stund nyligen överstigit 10 miljoner. Den positiva befolkningsutvecklingen gäller också för Västmanlands län och Köpings kommun som är länets näst största kommun mätt i antal invånare. Samtidigt som Sveriges befolkning växer råder det bostadsbrist på många håll i landet och så även i Köpings kommun. Efterfrågan på bostäder i kommunen är i dagsläget stor och den positiva befolkningstillväxten förväntas fortsätta under kommande år.

I den rådande befolknings- och bostadssituationen är strategisk planering, som bland annat omfattar en plan för bostadsförsörjningen, en viktig del i det kommunala arbetet med analyser och bedömningar om det framtida bostadsbehovet. Det är också lagstadgat<sup>1</sup> att varje kommun genom särskilt framtagna riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen med syftet att skapa förutsättningar för att hela kommunens befolkning ska kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska också främja att åtgärderna för kommunens bostadsförsörjning förbereds och genomförs.

Det övergripande syftet med detta dokument är därmed att tydliggöra Köpings kommuns bostadspolitiska viljeriktning och beskriva hur kommunen ska uppnå en god bostadsförsörjning. Med utgångspunkt i en redogörelse av dagens befolknings- och bostadssituation, befolkningsprognosen samt befintliga bostadsrelaterade målsättningar presenteras följande:

- kommunens mål för bostadsförsörjningen
- kommunens planerade insatser för att uppnå målen
- kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

---

<sup>1</sup> Se lag 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

### 2. Befintliga mål

Det finns sedan tidigare ett flertal gällande mål som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I detta kapitel presenteras befintliga målsättningar på nationell och regional nivå tillsammans med kommunens egna mål.

#### 2.1 Nationella mål

På nationell nivå har Sveriges regering under hösten 2016 beslutat om mål för boende och byggande. För samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är det övergripande målet att ge alla människor i alla delar av landet en, från social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Gällande bostadsbyggnation är regeringens målsättning att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i landet.

#### 2.2 Regionala mål – Västmanlands län

För Västmanlands län finns det ett regionalt utvecklingsprogram som togs fram av Länsstyrelsen till 2007 och som uppdaterades 2014. Programmet, som gäller fram till 2020, ska utgöra en samlad strategi för det regionala tillväxtarbetet i länet och ligga till grund för andra regionala program och insatser. En långsiktigt hållbar utveckling och tillväxt i länet är det övergripande målet med programmet och innehållsmässigt består det av sex insatsområden. Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är det främst två av insatsområdena som är relevanta varav det ena är *God livsmiljö* med målet:

Västmanlands invånare har en god livsmiljö.

Det handlar om att skapa tillgång till en god och sund boendemiljö för länets invånare. Att arbeta brottsförebyggande samt att arbeta för jämställdhet och integration är en del i detta insatsområde, men det handlar också om bostadsbyggnation. En av flera indikatorer för insatsområdet är byggnationen av 1 000 nya bostäder i länet per år fram till 2020. Det andra insatsområdet som kan kopplas till bostadsförsörjningen är *Hållbar energianvändning och klimatanpassning* med målet:

Västmanlands energianvändning är långsiktigt hållbar och bidrar till minskad miljö- och klimatpåverkan.

I förhållande till bostadsförsörjningen handlar det ovanstående målet om att planera och bygga så att hållbarhet säkerställs för ett framtida klimat.

#### 2.3 Regionala mål – Västra Mälardalen

Västra Mälardalen i Samverkan är en ekonomisk förening där kommunerna Köping, Arboga och Kungsör är medlemmar tillsammans med företagarföreningar

och näringsliv i de tre kommunerna. I april 2012 startades projektet Tillväxt Västra Mälardalen med syftet att skapa goda förutsättningar för att bo, leva och verka i Västra Mälardalen. Ett av målen med projektet är att det totalt i de tre kommunerna ska ha nyproducerats 1 010 bostäder under perioden 2008 till 2020.

### 2.4 Kommunala mål

Den 24 mars 1986 antogs det senaste bostadsförsörjningsprogrammet i Köpings kommun och det ingick då ett handlingsprogram för perioden 1986-1988. Sedan dess har det inte funnits något program eller någon enskild handlingsplan för kommunens bostadsförsörjning då det inte har funnits något behov av detta förrän nu när det åter igen finns en efterfrågan på bostäder. Under perioden 2006-2012 fanns det dock ett mål på att det skulle byggas 250 nya bostäder i kommunen. Utifrån tillväxttakten i kommunen under denna period uppskattades det behövas 700 nya bostäder fram till 2025, vilket skrevs in som en viljeinriktning för kommunen i den gällande översiktsplanen från 2012.

### 3. Möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet

Kommunen har flera möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet, vilket sker i samspel med olika aktörer.

#### 3.1 Planering och markägande

Det är kommunen som bestämmer över mark- och vattenanvändningen i och med det kommunala planmonopolet. Var det är lämpligt att det byggs bostäder avgörs därmed av kommunen genom planläggning i enlighet med plan- och bygglagen, PBL. Syftet med bestämmelserna i lagen är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt goda och hållbara livsmiljöer idag och i framtiden.

Markägande är ett viktigt verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Genom att föra en aktiv och långsiktig markpolitik kan kommunen säkerställa mark för framtida bostadsbyggande. Om marken som kommunen äger är attraktiv för bostäder har kommunen större möjlighet att påverka bostadsbyggandet. I dagsläget är Köpings kommuns markinnehav främst koncentrerat till tätorterna Köping, Kolsva och Munktorp.

#### 3.2 Riktlinjer för markanvisning

Bostadsbyggnation kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markförhållanden och andra förutsättningar, men i många fall handlar det om en samverkan mellan kommunen och privata byggherrar. För att ett projekt ska kunna genomföras rationellt, enligt förutbestämd tidsplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Med en så kallad markanvisning sker en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid förbereda och projektera byggnation på ett visst markområde.

Köpings kommun vill främja konkurrens och såväl små som stora, lokala och nationella/internationella byggherrar ska ges möjlighet att delta i kommunens utveckling. Genom markanvisning har kommunen möjlighet att uppnå den mångfald av byggherrar som eftersträvas. Mer detaljerad information om hur Köpings kommun arbetar med markanvisningar tydliggörs i kommunens riktlinjer för markanvisningar som finns i ett enskilt dokument.

#### 3.3 Allmännyttan

Allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift är att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass. Köpings Bostads AB, KBAB, är det allmännyttiga bostadsbolaget i Köpings kommun och bolaget är helägt av kommunen. Av det totala antalet hyresrätter

som fanns i kommunen 31 december 2015 ägde KBAB drygt hälften, vilket gör bolaget till en avgörande faktor för bostadsförsörjningen och innebär att kommunen därmed har kontroll över en stor del av bostadsmarknaden.

Genom beslut om nyproduktion via KBAB kan kommunen erbjuda goda alternativ för både inflyttare och Köpingsbor. Att det finns alternativ är en förutsättning för en ökad rörlighet inom det befintliga beståndet totalt och för att få igång flyttkedjor.

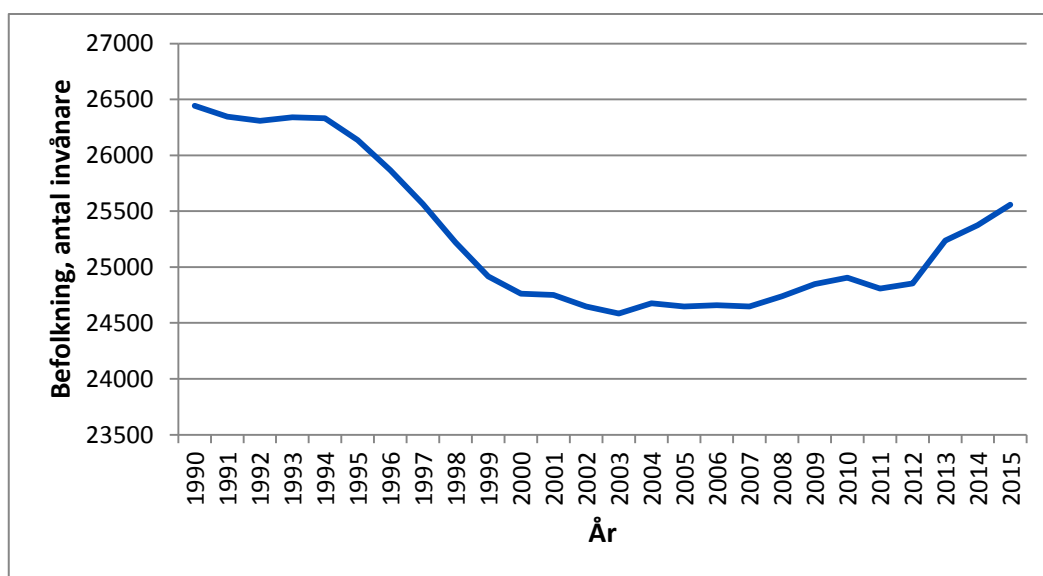
Genom ägardirektiv som beslutas i kommunfullmäktige kan kommunen över tid styra bolagets inriktning och vid behov förtydliga bolagets uppdrag. Nu gällande ägardirektiv från 2016 innebär t.ex. att bolaget särskilt ska eftersträva att motverka diskriminering och boendesegregation samt genom en helhetssyn på boendemiljön främja förutsättningarna för en god social utveckling i sina bostadsområden. Exempel på åtgärder som KBAB genomför för att öka tryggheten är t.ex. boendeinflytande, trivselgrupper, trygghetsvandringar och integrationsfrågor (boskolor, språkguide, information kring tvättstugor, sophantering m.m.)



## 4. Befolkning

### 4.1 Befolkningsutveckling

Under 1990-talet skedde en kraftig minskning av befolkningen i Köpings kommun som bland annat berodde på lågkonjunkturen mellan 1991 och 1995 med många förlorade arbetstillfällen inom industrisektorn som följd. Den ökade robotiseringen inom industrin under 1990-talet medförde också att behovet av arbetskraft minskade. Sammanfattningsvis steg arbetslösheten och många sökte sig från kommunen. En liknande befolkningsutveckling präglade länets övriga kommuner bortsett från Västerås kommun där befolkningen i stället ökade. Under 2000-talet stabiliserades läget i Köpings kommun och nu visar befolkningsstatistiken för de senaste åren i stället på en uppåtgående trend, se figur 1.



**Figur 1.** Totalbefolkning i Köpings kommun 1990-2015. Statistiken gäller för befolkningen 31 december varje år. Källa: SCB.

Från 31 december 2014 till samma datum 2015 ökade befolkningen i kommunen med 181 personer, vilket resulterade i en befolkning på 25 557 personer. Totalt var det under denna period 1 557 personer som föddes i eller som flyttade till kommunen medan antalet utflyttningar från kommunen sammanslaget med antalet avlidna personer uppgick till 1 376 personer. Av de 1 557 personerna som tillkom i kommunen flyttade 30 procent från andra kommuner i länet, 40 procent från övriga län och 14 procent från andra länder. Åldersmässigt dominerades inflyttningarna av personer i åldrarna 20-29 år. De resterande 16 procenten utgjordes av de som föddes i kommunen.

### 4.2 Befolkningsprognos

Enligt kommunens egen befolkningsprognos från 1 april 2016 förväntas befolkningen i kommunen fortsätta att öka för att till 2025 uppgå till 26 738

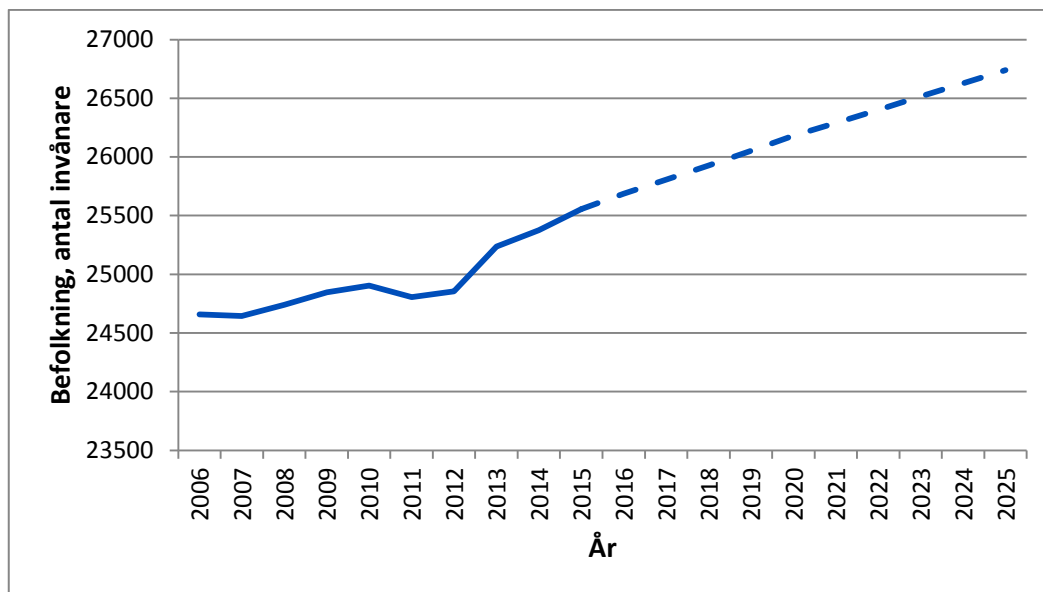
personer, vilket innebär en årlig ökning på i genomsnitt 118 personer<sup>2</sup>. De äldre utgör den del av befolkningen som förväntas öka mest med ökning på 44 respektive 48 procent inom åldersgrupperna 75-79 år och 80-84 år fram till 2025. I tabell 1 visas befolkningsprognosen för kommunens totala befolkning 2016-2025 uppdelad i femårsklasser. Befolkningsprognosen i förhållande till de senaste tio årens faktiska befolkningsutveckling visas i figur 2.

**Tabell 1.** Åldersuppdelad befolkningsprognos för totalbefolkningen i Köpings kommun 2016-2025. Källa: Stadskansliet, Köpings kommun.

Ålder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0-4	1 379	1 377	1 345	1 323	1 331	1 318	1 312	1 309	1 317	1 318
5-9	1 453	1 472	1 494	1 539	1 527	1 527	1 524	1 488	1 464	1 473
10-14	1 449	1 468	1 549	1 553	1 599	1 604	1 625	1 649	1 698	1 686
15-19	1 415	1 463	1 464	1 508	1 543	1 608	1 631	1 720	1 724	1 775
20-24	1 480	1 410	1 349	1 339	1 304	1 330	1 377	1 377	1 419	1 451
25-29	1 583	1 632	1 647	1 598	1 533	1 469	1 400	1 336	1 326	1 289
30-34	1 417	1 435	1 501	1 564	1 628	1 651	1 701	1 718	1 666	1 598
35-39	1 323	1 353	1 399	1 428	1 464	1 494	1 513	1 584	1 649	1 717
40-44	1 437	1 377	1 339	1 319	1 390	1 415	1 447	1 496	1 526	1 565
45-49	1 670	1 626	1 540	1 540	1 503	1 483	1 421	1 381	1 362	1 435
50-54	1 838	1 885	1 924	1 851	1 725	1 690	1 647	1 559	1 559	1 521
55-59	1 607	1 605	1 641	1 719	1 812	1 825	1 872	1 909	1 837	1 711
60-64	1 596	1 604	1 584	1 570	1 547	1 559	1 558	1 593	1 668	1 759
65-69	1 672	1 629	1 581	1 539	1 514	1 520	1 527	1 508	1 494	1 473
70-74	1 620	1 662	1 699	1 667	1 640	1 583	1 543	1 498	1 457	1 434
75-79	1 121	1 155	1 204	1 311	1 433	1 484	1 521	1 554	1 524	1 501
80-84	765	802	815	836	842	906	937	977	1 066	1 164
85-89	548	537	547	533	521	507	532	543	557	560
90-94	242	247	242	254	262	256	250	255	249	244
95-	73	67	63	61	62	61	63	62	64	67
<b>Totalt</b>	<b>25687</b>	<b>25807</b>	<b>25928</b>	<b>26053</b>	<b>26180</b>	<b>26290</b>	<b>26402</b>	<b>26516</b>	<b>26629</b>	<b>26738</b>

Under 2016 har befolkningen i kommunen ökat med ytterligare 393 personer och bestod 31 december 2016 av 25 950 personer, en siffra som inte ingår i ovanstående prognos. Mycket talar för att den stora ökningen under 2016 var en tillfällig topp p.g.a. de stora flyktingströmmarna till Sverige under året före. Utifrån detta resonemang och osäkerheten i en reviderad prognos utifrån ökningen 2016, baseras behovsbedömning och målen för bostadsbyggande i detta dokument på prognosen redovisad i tabell 1 och figur 2.

<sup>2</sup> Observera att befolkningsprognosen bygger på historiska kvantitativa data och att prognosens tillförlitlighet ej bör överskattas. Bland annat påverkas tillförlitligheten av prognostidens längd vilket innebär att tillförlitligheten är relativt hög för de närmaste åren, men att den sedan minskar.



**Figur 2.** Faktisk totalbefolkning i Köpings kommun 2006-2015, 31 december varje år, och prognos för totalbefolkningen 2016-2025. Källa: Stadskansliet, Köpings kommun.

## 5. Dagens bostadssituation

### 5.1 Befintligt bostadsbestånd

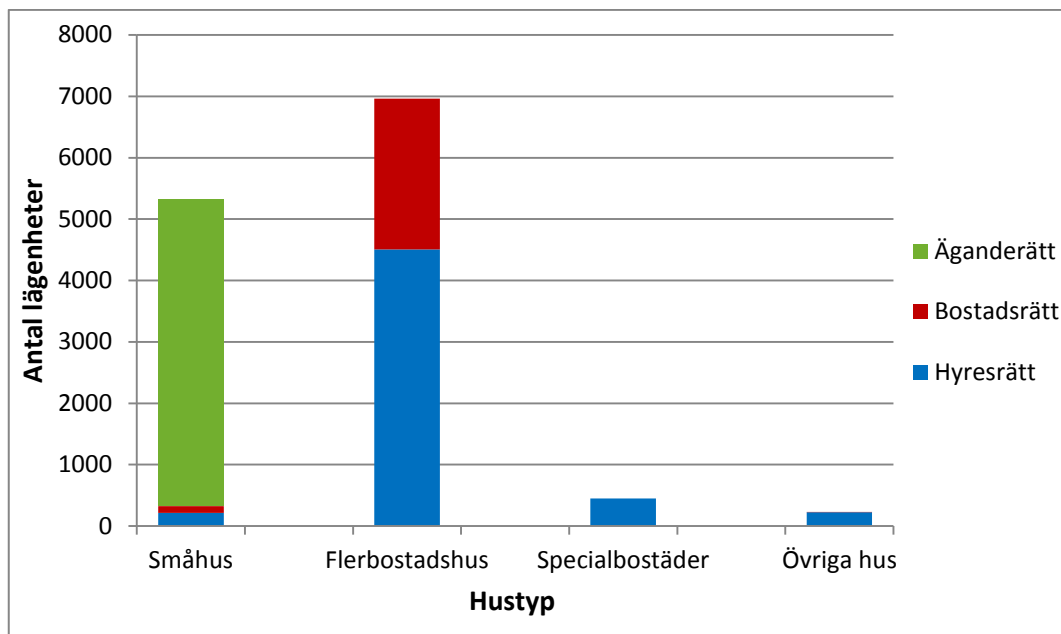
I tabell 2 och figur 3 redovisas bostadsbeståndet i kommunen den 31 december 2015 som då totalt bestod av 12 962 lägenheter i småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Av det totala antalet lägenheter var 5 392 hyresrätter och 2 575 bostadsrätter<sup>3</sup>. Drygt hälften av hyresrätterna ägdes av det kommunala bostadsbolaget KBAB, Köpings Bostads AB.

**Tabell 2.** Antal lägenheter i Köpings kommun fördelat på hustyp och upplåtelseform<sup>4</sup> 31 december 2015. Källa: SCB.

Hustyp	Upplåtelseform	Antal lägenheter
<b>Småhus</b>	Hyresrätt	213
	Bostadsrätt	112
	Äganderätt	4 995
	Totalt antal lägenheter i småhus	5 320
<b>Flerbostadshus</b>	Hyresrätt	4 506
	Bostadsrätt	2 458
	Äganderätt	0
	Totalt antal lägenheter i flerbostadshus	6 964
<b>Specialbostäder</b>	Hyresrätt	449
	Bostadsrätt	0
	Äganderätt	0
	Totalt antal lägenheter i specialbostäder	449
<b>Övriga hus</b>	Hyresrätt	224
	Bostadsrätt	5
	Äganderätt	0
	Totalt antal lägenheter i övriga hus	229
<b>Samtliga hustyper</b>		<b>12 962</b>

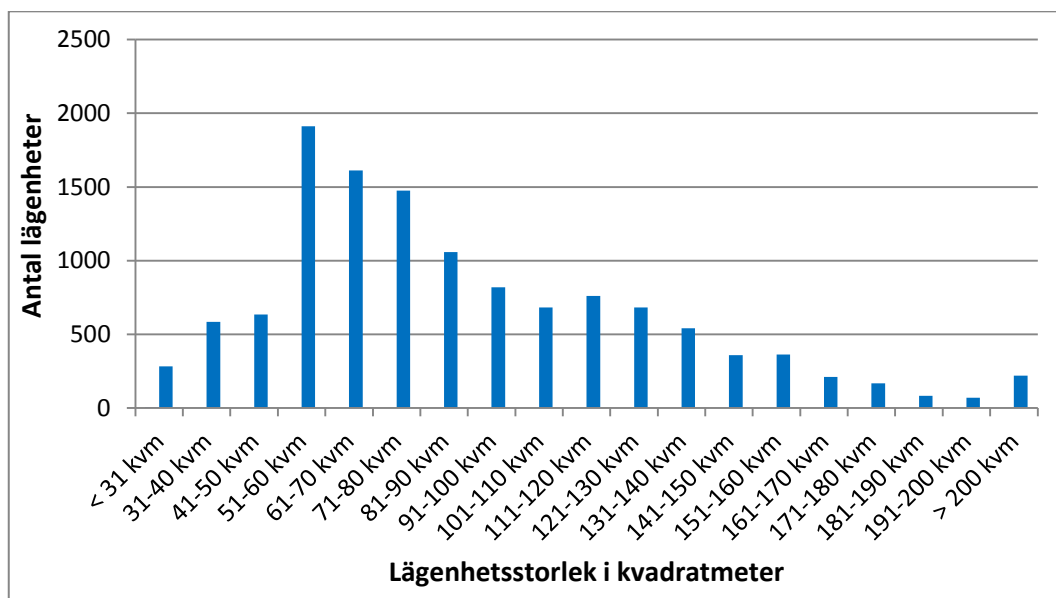
<sup>3</sup> Se bilaga 1 för definitionerna av de olika hustyperna och upplåtelseformerna.

<sup>4</sup> Se bilaga 1 för definitionerna av de olika hustyperna och upplåtelseformerna.



**Figur 3.** Antal lägenheter i Köpings kommun fördelat på hustyp och upplåtelseform<sup>5</sup> 31 december 2015. Källa: SCB.

Som det framgår av figur 4 fanns det i Köpings kommun 31 december 2015 flest lägenheter i storleksintervallet 51-60 kvadratmeter. Utbudet av lägenheter från 50 kvadratmeter och mindre var däremot relativt litet i jämförelse. Observera att denna statistik inte inkluderar specialbostäder.



**Figur 4.** Antal lägenheter i kommunen 31 december 2015, exklusive specialbostäder, fördelade efter lägenhetsstorlek i kvadratmeter. Källa: SCB.

<sup>5</sup> Se bilaga 1 för definitionerna av de olika hustyperna och upplåtelseformerna.

Till följd av befolkningsminskningen i kommunen under 1990-talet har det sedan dess inte funnits något behov av bostadsbyggnation förrän nu när befolkningen åter igen ökar. Istället har en mindre del av beståndet rivits. Småhus har det dock byggts nästan varje år sedan befolkningsminskningen, men i mindre omfattning än under 1970- och 1980-talen. Till de senaste småhusbyggnationerna i tätorten Köping hör par- och kedjehusen som byggdes på Kraftvägen under 2015 och början på 2016 omfattande 11 bostäder. Byggnationen av lägenheter i flerbostadshus avstannade däremot helt mellan 1995 och 2002. Sedan dess har det totalt byggts 123 lägenheter i flerbostadshus, varav samtliga finns i Köpings tätort. Under 2002 byggdes det sex nya lägenheter i ett gruppboende och därefter byggdes det 36 lägenheter i kvarteret Anund under 2007 och 2008. Den första etappen av kvarteret Hake omfattande 81 lägenheter färdigställs också under sommaren 2016. Detaljplaner för kvarteret Fylgia, också beläget i tätorten Köping, och andra etappen av kvarteret Hake omfattande cirka 60 respektive 50-60 lägenheter har tagits fram under 2016.

## 5.2 Hushållens sammansättning

Totalt fanns det 11 978 hushåll i kommunen 31 december 2015 och som det framgår av tabell 3 bodde det i genomsnitt 2,1 personer per hushåll. Hushåll bestående av en person var vanligast i kommunen och nästan tre fjärdedelar av det totala antalet hushåll bestod av en eller två personer, se tabell 4.

**Tabell 3.** Genomsnittligt antal personer per hushåll i olika boendeformer 31 december 2015.

Källa: SCB.

Boendeform	2015
Småhus, äganderätt	2,5
Småhus, bostadsrätt	2,1
Småhus, hyresrätt	2,7
Flerbostadshus, bostadsrätt	1,6
Flerbostadshus, hyresrätt	1,9
Specialbostad	1,1
Övrigt boende	1,7
<b>Samtliga boendeformer</b>	<b>2,1</b>

**Tabell 4.** Hushåll i kommunen 31 december 2015 fördelade utifrån antal personer per hushåll.

Källa: SCB.

Antal personer per hushåll	Antal hushåll	Andel hushåll
1 person	4 888	41 %
2 personer	3 951	33 %
3 personer	1 304	11 %
4 personer	1 169	10 %
5 personer	428	4 %
6 personer	135	1 %
7+ personer	103	1 %
<b>Samtliga hushåll</b>	<b>11 978</b>	<b>100 %</b>

## 6. Efterfrågan och behov

### 6.1 Det allmänna bostadsbehovet

Bostadsbeståndet i kommunen är i dagsläget inte tillräckligt. Det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet och särskilt i tätorten Köping. Efterfrågan på bostäder är därmed stor och det gäller för både småhus och flerbostadshus. För att få en bild av intresset för småhus är kommunens tomtkö en användbar indikator. Den som är intresserad av att köpa en tomt för att bygga ett småhus kan anmäla sig till denna tomtkö. Efter varje årskifte måste en ny anmälningsavgift inbetalas för att den sökande ska få stå kvar i kön och om inbetalningen inte sker inom föreskriven tid avförs den sökande ur kön. I februari 2016, efter sista inbetalningsdag för köplatsförnyelse, stod 40 personer i tomtkön. Detta kan jämföras med samma tidpunkt 2014 och 2015 då 8 respektive 17 personer stod i tomtkön. I slutet på året, 31 december 2016, var antalet i tomtkön 82 st.

Det finns likaså en stor efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus i kommunen. Hyresvärdar uppger att det inkommer 60-80 intresseanmälningar per lägenhet som kommer ut på marknaden och det är både små och stora lägenheter som efterfrågas. Efterfrågan på mindre lägenheter kan troligtvis kopplas samman med den stora andelen enpersonshushåll i kommunen. För dessa människor är det önskvärt med mindre lägenheter, men i dagsläget finns ett relativt litet utbud av sådana. Det efterfrågas också lägenheter med god tillgänglighet i form av exempelvis rymliga hissar, vilket underlättar för äldre personer samtidigt som det skapar en trygghet då sjukvårdspersonal får det lättare att ta sig fram vid behov. Den genomsnittliga kötiden för 1-2 r.o.k. hos allmännyttan är idag ca 24 månader och för 3-4 r.o.k. ca 36 månader.

Det finns också ett uttalat behov av ett antal mycket stora, flexibla, lägenheter för att tillfredsställande kunna lösa boendesituationen för stora familjer.

### 6.2 Behov för äldre och funktionsnedsatta

Det finns för få tillgängliga bostäder<sup>6</sup>. Andelen äldre ökar och det stora flertalet är dessutom friskare allt högre upp i åldrarna. I dagens Sverige kan personer som är 65 år förvänta sig fler år med god hälsa än i andra jämförbara länder. Omvårdsbehovet ökar egentligen bara hos de allra äldsta, det vill säga hos dem som är över 85 år.

#### Behov av särskilt boende

Kunskapen om hur äldre bor och hur de ser på sitt framtida boende har ökat. Nya lösningar i badrum och enkla förbättringar i allmänna utrymmen har skapat förutsättningar för en bättre boendemiljö för äldre. Allt fler personer väljer att bo

<sup>6</sup> <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/olika-grupper-pa-bostadsmarknaden/aldre-personer/>

kvar hemma i det ordinarie boendet högre upp i åldrarna. Vård- och omsorgsförvaltningen har under de senaste åren utvecklat den biståndsbeviljade omvårdnad genom mer omfattande insatser och avancerad hemsjukvård, där omvårdnaden kan kompletteras med växelvård och avlastning för anhöriga i de särskilda boendenas regi.

Köpings kommun har god marginal med platser inom särskilt boende. Vård- och omsorgsförvaltningen har historiskt tenderat att bevilja särskilt boende som en kompensation för de brister som finns gällande tillgänglighet och utbud inom det ordinarie bostadsbeståndet.

Köpings kommuns utmaning ligger i anpassning av befintliga platser och lägenheter utifrån den omvårdnad som i framtiden ska ombesörjas. Det innebär att kanske omfördela platser och skapa enheter för att ge mer inriktad omvårdnad avseende demenssjukdomar, palliativt och socialpsykiatriskt.

Det är inte troligt att det behöver skapas fler platser inom det närmsta decenniet. Dock förutsätter det att andra påverkansfaktorer såsom framsteg i medicinsk utveckling och att tekniska hjälpmedel fortsätter att utvecklas samt tillgängliga bostäder skapas.

### Behov av mellanboendeformer

För att öka äldres flyttbenägenhet och fortsätta öka möjligheten för att personer ska planera för sin ålderdom behöver attraktiva alternativ till kvarboende fortsätta att utvecklas. En boendeform för äldre som efterfrågas, är det som kallas för trygghetsboende. Det är bostäder som inte behovsprövas utan ska finnas som en del i det ordinarie bostadsbeståndet. Ett trygghetsboende är en vanlig lägenhet med ökad tillgänglighet och som har närhet till en mötesplats för social samvaro. Denna boendeform passar bra för personer som är 70 år eller äldre och som vill ha mer trygghet samt social gemenskap, men som är för friska för att flytta till särskilt boende.

I dagsläget finns det i Köpings kommun ett trygghetsboende med 60 lägenheter.

### Behov av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning

Gruppboendestad är ett bostadsalternativ för personer med ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov där stöd ges alla tider på dygnet. Serviceboendestad består av ett antal lägenheter där de boende har tillgång till gemensam service, stöd och service ska kunna ges alla tider på dygnet utifrån den enskildes behov. Serviceboendestaden är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboendestad.

Utöver de två huvudformerna finns det också annan särskilt anpassad bostad, vilket kan tänkas komma att efterfrågas under kommande år då nya generationer kan ha andra tankar om hur de vill bo. Yngre personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar efterfrågar till exempel ett mer självständigt boende och vill inte bo i ett kollektiv. Redan idag har kommunen flera lösningar för annan



särskilt anpassad bostad och dessa kallas i vardagligt tal för trapphusboende eller satellitlägenheter.

Köpings kommuns utmaning är att hitta lösningar för bostadsförmedling till yngre personer med funktionsnedsättning där Vård- och omsorgsförvaltningen ser att de står utanför den ordinarie bostadsmarknaden p.g.a. bristande ekonomiska möjligheter och tillgång av tillgängliga bostäder.

### 6.3 Behov för nyanlända

Sveriges kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd för bosättning i kommunen. Det framgår av 5§ lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Lagen trädde i kraft första kvartalet 2016 stipulerar att alla kommuner ska ta emot ett visst antal nyanlända varje år utifrån en fördelningsnyckel. Under lagens första år har kommunen främst ålagts att bosätta ensamstående vilket ökar behovet av mindre lägenheter.

En god bostadsförsörjning är nödvändig för en positiv upplevelse av kommunen och gör att de nyanlända som fått uppehållstillstånd vill stanna kvar. Det framtida behovet av bostäder för nyanlända personer är dock svårt att förutsäga, eftersom prognoser över antalet nyanlända är svåra att göra och beror till stor del på läget i världen samt hur Sverige väljer att agera kring kontrollen av rikets gränser. I dagsläget råder ett underskott av bostäder och den bostadsbrist som råder gör att de utan kontakter och kännedom om bostadsmarknaden luras att köpa adresser i stället för boende. Många hyresvärdar vägrar godta etableringsersättningen som inkomst vilket gör bostadsmarknaden ännu trängre för den som är nyanländ. Integrationsprocessen kan inte starta innan man har någonstans att bo. Detta riskerar att fördröja etableringsprocessen och skapa mer långvariga problem för de nyanlända.

Inom gruppen nyanlända är trångboddhet ett problem p.g.a. stora familjer, anhöriginvandring och egenbosättare. På 20 år har bostadssegregationen fördubblats enligt siffror från SCB. Regeringen har tagit fram ett reformprogram som sträcker sig från 2017-2025 där ett av fem utvecklingsområden är att minska bostadssegregation och trångboddhet.

### 6.4 Behov med anledning av social situation

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. År 2014 hade 16 000 hushåll i landet socialtjänsten som hyresvärd och dessa typer av boendelösningar fortsätter öka. Allt fler grupper har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Människor med missbruks- och/eller psykiska problem var tidigare de grupper som förknippades med hemlöshet. I dag är det helt nya grupper som söker sig till kommunernas socialtjänster för att de inte har möjlighet att få en egen bostad: de med svag privatekonomi, skuldsatta, nyanlända, unga utan boendereferenser, våldsutsatta kvinnor och äldre.

Kommunernas socialtjänster tvingas enligt Sveriges kommuner och landsting, SKL, att ta ett ansvar utöver vad socialtjänstlagen kräver. I Köpings kommun finns ingen bostadsförmedling vilket innebär att allt fler med en svag ställning på bostadsmarknaden vänder sig till socialtjänsten för att söka bostad.

För att hindra direkt hemlöshet tvingas kommunen köpa kortsiktiga boendelösningar för utsatta grupper i boendeformer som erbjuds på den privata marknaden. Kommunen har påbörjat en uppbyggnad av egna anpassade boenden som kommer att kunna erbjudas som ett bistånd enligt socialtjänstlagen.

Antalet så kallade sociala kontrakt på den ”sekundära bostadsmarknaden” har ökat kraftigt de senaste åren, vilket för socialtjänsten innebär att stora resurser läggs på något som enligt SKL inte primärt är socialtjänstens ansvar eller kompetensområde. Köpings kommun har i dagsläget 70 bostadskontrakt hos olika hyresvärdar, som hyrs ut i handräddning, till personer som inte har möjlighet att teckna kontrakt men som är i behov av stöd för ett boende. Syftet med sociala kontrakt är att den enskilde ska kunna överta kontraktet, men omsättningen av boende är liten. Med hänvisning till efterfrågan på bostäder och konkurrensen på bostadsmarknaden ställer hyresvärdarna allt högre krav på sina hyresgäster vilket leder till inlåsnings effekter då många blir kvar i särskilda boendelösningar.

Kommunens social- och arbetsmarknadsnämnd tvingas lägga omfattande resurser på att hitta boenden, på hyresadministration och tillsyn av de sociala kontrakten/lägenheterna, samt på utredningar som följer av ansökningar avseende bostadssociala insatser. Resurser åtgår till verksamhet som ligger utanför nämndens egentliga ansvarsområde och innebär inskränkningar på resurser till nämndens kärnverksamheter.

I Köpings kommun visade Social- och arbetsmarknadsnämnden egen kartläggning i januari 2016 att 118 personer var att betrakta som bostadslösa enligt den kategorisering som socialstyrelsen använder. Antalet har därmed fördubblats sedan 2011 då socialstyrelsen genomförde sin senaste undersökning avseende hemlöshet. Av de personer som Social- och arbetsmarknadsnämnden hade kännedom om i november 2016 bedöms ett 40-tal vara i en situation där de kan betraktas som akut hemlösa eller har en tillfällig lösning genom bistånd till boende eller behandling via nämnden. Nystartade anpassade kollektiva boenden i kommunal regi bedöms kunna lösa situationen för kortare eller längre tid för cirka hälften av dessa. En ny kartläggning kommer att genomföras under 2017.

## 7. Kommunens mål för bostadsförsörjningen 2017-2026

### 7.1 Kommunens långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är en bostadsmarknad i balans med ett brett utbud av olika typer av bostäder som matchar rådande efterfrågan inom olika befolkningsgrupper, samt gör att kommunen kan erbjuda attraktiva boendialternativ för inflyttare och Köpingsbor, vilket också kan öka rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet.

### 7.2 Mål för perioden 2017-2026

Utifrån befolknings- och bostadssituationen idag, befolkningsprognosen och de befintliga bostadsrelaterade målsättningar som det har redogjorts för i tidigare kapitel presenteras härmed målen för bostadsförsörjningen i Köpings kommun 2017-2026.

- Småhus: Antalet byggklara tomter ska uppfylla behovet och det ska alltid finnas minst 20 stycken lediga tomter i kommunens tomt- och småhuskö fördelat på olika områden i olika miljöer.
- Flerbostadshus: Kommunen ska planera för byggnation av i genomsnitt 60 nya lägenheter i flerbostadshus per år. Detta innebär att kommunen totalt ska planera för 600 nya lägenheter i flerbostadshus under tioårsperioden 2017 till 2026.

Nyproduktionen riktas mot en blandad målgrupp och innehåller med fördel en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer för att kunna möta både direkta behov av t.ex. små lägenheter, men också för att få igång rörligheten på bostadsmarknaden genom att producera attraktiva boendialternativ för olika grupper, såsom äldre som idag bor kvar i sina småhus.

### 7.3 Kommunens planerade insatser för att nå målen

För att uppnå de ovanstående målen för bostadsförsörjningen ska Köpings kommun

- föra en aktiv markpolitik med syftet att garantera den tillgång på mark som krävs för att uppnå målen
- ha god framförhållning gällande planläggning
- ha god kommunikation med bostadsmarknadens aktörer
- upprätthålla ett bra samarbete mellan samtliga för ändamålet relevanta kommunala förvaltningar, ev. starta en samordningsgrupp avseende bostäder för särskilda grupper.

## 8. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2026

### 8.1 Byggnationsmässiga riktlinjer

- Bostadsbyggnation ska i första hand ske i enlighet med vad som framgår i kommunens aktuella översiktsplan från 2012.
- Nya bostäder ska lokaliseras till attraktiva och variationsrika områden.
- En tät bebyggelsestruktur ska eftersträvas i tätorten Köping genom förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen där så är lämpligt med hänsyn till grönstruktur och det offentliga rummet i övrigt.
- Planläggning för flerbostadshus i tätorten Köping ska främst ske genom förtätning av centrala lägen.
- Framtida utbyggnadsriktning för tätorten Köping är österut mot Munktorp.
- Kommunen ska kunna upplåta tomter i Köping, Kolsva, Munktorp, Himmeta och Odensvi.
- Förfrågningar om uppförande av nya bostadshus på landsbygden ska prövas positivt liksom planändring för boende året runt i befintliga fritidshusområden under förutsättning att vatten och avlopp kan ges en för området gemensam och långsiktigt hållbar lösning.

### 8.2 Sociala riktlinjer

- För att arbeta för en minskad bostadssegregation och en ökad rörlighet ska ett varierat utbud av bostäder beträffande storlekar, upplåtelseformer och bostadstyper eftersträvas i såväl befintliga områden som vid nybyggnation.
- Behovet av bostäder för ungdomar, äldre och personer med psykisk och/eller fysisk funktionsnedsättning ska beaktas inom bostadsplaneringen genom samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och med hyresvärdar samt nya byggherrar.

- Behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden såsom nyanlända<sup>7</sup>, personer med missbruksproblem och personer i hushåll som helt eller delvis saknar inkomst, ska beaktas inom bostadsplaneringen genom samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och med hyresvärdar samt nya byggherrar.
- Vid markanvisningar kan kommunen föra in villkor om social hänsyn genom t.ex. att möjliggöra för praktik för långtidsarbetslösa och nyanlända och att kommunen får möjlighet att ta del av nyproducerade lägenheter genom viss andel sociala kontrakt eller anvisning av lägenheter till nyanlända som ska etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Kommunen ska verka för god tillgänglighet i form av hissar i både det befintliga bostadsbeståndet och vid nybyggnation.
- Trygghets-, säkerhets- och folkhälsoaspekter ska tas hänsyn till inom bostadsplaneringen.
- I bostadsområden ska det finnas tillräckligt stora och funktionella ytor för rekreation, spontanidrott, lek och utevistelse.
- Service och mötesplatser ska inkluderas i bostadsområden där det är lämpligt.
- Möjlighet att etablera dagligvarubutiker ska finnas i eller nära bostadsområden.

### 8.3 Miljömässiga riktlinjer

- God markhushållning och en så liten inverkan på miljön som möjligt ska eftersträvas inom bostadsplaneringen.
- Ekologisk hållbarhet ska eftersträvas inom bostadsplaneringen för att exempelvis minska transportbehovet.
- Kommunen ska verka för att miljömässigt hållbara och resurssnåla lösningar används vid bostadsbyggnation.
- I det befintliga bostadsbeståndet och i nyproducerade bostäder ska kommunen verka för en miljömässigt hållbar uppvärmning.

---

<sup>7</sup> En nyanländ person är en person som är mottagen i en kommun och som har beviljats uppehållstillstånd för bosättning av flyktingskäl eller andra skyddsskäl. Under den tid som personen omfattas av etableringsinsatser anses personen vara nyanländ. Anhöriga till en sådan person räknas också som nyanlända.

#### 8.4 Ekonomiska riktlinjer

- Resurseffektivitet inom bostadsplaneringen ska ur både ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv eftersträvas genom utnyttjande av redan befintlig infrastruktur, service och tekniska system etc.
- Utbudet och behovet av skola, vård och omsorg ska tas i beaktning vid planering av nya bostäder.

## Bilaga 1

### Definitioner

*Bostadsrätter* är lägenheter i småhus, flerbostadshus och övriga hus som ägs av bostadsrättsföreningar.

*Flerbostadshus* omfattar bostadsbyggnader med tre eller fler lägenheter. I denna hustyp ingår också loftgångshus.

*Hysesrätter* i flerbostadshus och övriga hus är lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra än bostadsrättsföreningar. Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar.

*Småhus* omfattar friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. Fritidshus räknas inte som småhus.

*Specialbostäder* är bostäder för äldre och funktionshindrade, studentbostäder samt övriga specialbostäder.

*Övriga hus* avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Källa: SCB.