

Riktlinjer

Styrdokument

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Antas av: Kommunfullmäktige
Antagande datum: 2024-12-12
Gäller från och med: 2025-01-01
Ansvar uppföljning/uppdatering: Utvecklingschef
Gäller till och med: 2028



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Vision - Överordnad, anger riktning för övriga dokument

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden

Program - Avgörande vägval och programområden

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund.....	4
2	Syfte.....	4
3	Inriktningar	5
4	Kommunens planerade insatser.....	5
5	Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program	6
6	Underlag och analys.....	11
	Bilaga 1	18

1 Bakgrund

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) står att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjning handlar inte enbart om nybyggnad utan även om att utveckla det befintliga bostadsbeståndet och att stimulera till en önskad rörlighet inom bostadsbeståndet. Det gäller inte minst mindre kommuner där behovet av nyproduktion inte är så stort. I de äldre delarna av bostadsbeståndet är till exempel tillgängligheten ofta begränsad och det kan behövas åtgärder för att stimulera en anpassning av fastigheterna, efter hand som behoven i befolkningen förändras.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla följande uppgifter:

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

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

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

2 Syfte

Syftet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Det ger förutsättningar för både tillväxt och välfärd och innebär att det behöver finnas ett brett utbud av bostäder för att passa människor i alla skeden av livet oavsett livssituation.

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen klargör kommunen sina bostadspolitiska mål och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå sina bostadspolitiska mål och hur man vill använda de verktyg som står till förfogande. Riktlinjer för bostadsförsörjningen bör också betraktas som ett led i kommunens strategiska planering för utveckling och tillväxt.

3 Inriktningar

Utifrån en analys av befolkningsutvecklingen, marknadsförutsättningar, och bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Samt en genomgång av aktuella mål, planer och program har ett antal inriktningar för bostadsbyggandet och bostadsbeståndet formulerats (det lagstiftningen kallar för mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet).

Inriktning 1 - Möjliggör planberedskap över tid för 130 bostäder per år

Detta möjliggör för kommunen att uppnå befolkningstillväxtmålet, ett av våra mål för god ekonomisk hushållning, som anger att befolkningen i kommunen ska öka till 30 000 invånare år 2040.

Inriktning 2 – Det möjliggörs för trygghetsbostäder på flera håll i kommunen

En utveckling med fler äldre boende i kommunen gör att anpassade bostäder behöver möjliggöras på flera håll i kommunen för att underlätta kvarboende på individens ”hemort”.

Inriktning 3 – Underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden

Det finns invånare i kommunen som av olika anledningar har svårt att skaffa en egen bostad. Det kan handla om unga vuxna eller personer med låga inkomster eller annan social problematik. Genom att kunna erbjuda ett varierat utbud av lägenheter i olika prisklasser och genom olika typer av stöd kan det underlätta för dessa individer att få möjlighet att leva i en god bostad.

4 Kommunens planerade insatser

Inriktning 1

Insats: Årligen ha en planberedskap för att möjliggöra byggnation minst i den utsträckning som krävs för att kunna bygga 130 bostäder/år. Bostäderna ska möjliggöras i olika hustyper och upplåtelseformer. Ansvarig: Sektor miljö- och samhällsbyggnad.

Inriktning 2

Insats: Utreda var man genom nybyggnation, renovering eller omställning kan erbjuda trygghetsbostäder eller anpassade lägenheter till en äldre målgrupp på orter med vård- och omsorgsboenden. Ansvarig: Stubo tillsammans med förvaltningen.

Inriktning 3

Insats: Införa bostad först för att underlätta för människor i utsatta positioner att etablera sig på bostadsmarknaden.

Ansvarig: Sektor Valfärd.

Insats: Årligen följa upp och planera för bostäder för särskilda grupper, till exempel vård- och omsorgsboenden, gruppboendestäder enligt LSS och servicebostäder.

Ansvarig: Sektor Valfärd.

Insats: Genomför försiktiga renoveringar för att undvika stora standardhöjningar i syfte att kunna hålla nere hyresnivåerna i delar av beståndet.

Ansvarig: Stubo.

5 Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program

Hänsyn har tagits till följande nationella, regionala och kommunala planer och program i val av inriktningar/mål för bostadsförsörjningen i Ulricehamns kommun. Hänsynen avser att alla kommuninvånare oavsett livssituation ska få tillgång till en bostad samtidigt som en hållbar utveckling och tillväxt för kommunen möjliggörs.

Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

I FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls att alla människor har rätt till en levnadsstandard där tillgång till en bostad ingår. (Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25, 1948)

Sveriges regeringsform framhåller att tillgång till bostad är något det allmänna har i uppgift att trygga rätten till (Regeringsformen 1974:152).

För området bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven (Budgetpropositionen, Prop. 2019/20:1).

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen syftar till att utgöra en del i kommunens strategiska arbete för att uppfylla målen.

Regionala mål

Vision Västra Götaland - Det goda livet antogs av regionfullmäktige år 2005 och ska ligga till grund för det fortsatta utvecklingsarbetet i länet. Visionen ska bland annat fungera som en plattform för arbetet med att stärka Västra Götaland som en attraktiv plats att bo på. Ett av fokusområdena i visionen handlar om god hälsa och främjas bland annat av att boende- och livsmiljöer har hög kvalitet. Ett annat uttalat mål i visionen är att sjuhäradsregionen ska ha en positiv befolkningsutveckling. (Vision Västra Götaland - Det goda livet, 2005)

Den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland har kompetensförsörjning inom regionen som en av sina fyra långsiktiga prioriteringar. För att klara konkurrensen om kompetens och arbetskraft behöver hela regionen vara en attraktiv plats att bo och verka på. (Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 - 2030, 2021).

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen syftar till att utgöra en del i kommunens strategiska arbete för att uppfylla visionen och strategin.

Vision 2040

I Ulricehamns kommuns vision 2040 – Tillsammans mot framtiden står det att oavsett ålder ska man kunna bo och leva i hela kommunen genom livets alla skeden. Visionen säger också att Ulricehamns kommun ska vara en plats att längta till och erbjuda livsglädje åt alla. Riktlinjerna för bostadsförsörjning utgör en del i det arbetet.

Översiktsplan

Kommunernas översiktsplan är ett verktyg som fungerar som en övergripande vägledning för den fysiska planeringen och utvecklingen av kommunen. Översiktsplanen har en central roll i den fysiska planeringen och påverkar markinnehav och bostadsförsörjning genom att:

Kommunen i översiktsplanen identifierar och markerar ut lämpliga områden för bostadsutveckling genom att väga olika intressen mot varandra. Det som vägs in i bedömningen är bland annat infrastruktur, tillgång till kommunal service, ekonomiska och sociala förutsättningar. I översiktsplanen för Ulricehamn finns också vägledning om vilken typ av bostäder som gör sig bra på den specifika platsen. Det kan bland annat vara småhus, flerfamiljshus, trygghetsbostäder eller radhus. Det gör att vi kan planera långsiktigt för typen av bostäder efter vilket utbud och efterfrågan som finns.

Genom att samla information om ställningstagande och vägledningar för markanvändningen kan vi på ett strategiskt sätt planera för och främja samhällsekonomiska aspekter.

Ulricehamns kommuns översiktsplan har åtta generella utvecklingsstrategier som ska vara styrande för utvecklingen inom

kommunen. Fyra av dem har direkt påverkan på bostadsförsörjning. Nedan står det beskrivet hur de påverkar bostadsförsörjningen.

Flerkärnig storskalighet

Den främsta utvecklingen av kommunens bostadsbestånd kommer att ske i centralorten Ulricehamn. Utmed "utvecklingskorset" längst de större vägarna (40, 46 och 157) finns ett antal mindre orter som också har gets möjlighet att utvecklas i form av bostäder. Det gör att Ulricehamn kommer växa med en flerkärnig storskalighet.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Genom att möjliggöra för utveckling av mindre orter är förhoppningen att kunna erbjuda en diversifierad bostadsmarknad med bostäder som svarar på många invånares behov och önskningsar. En annan förhoppning är att man kan bo kvar på den orten man tycker om hela livet genom att erbjuda olika boendeformer och stöd. Det kan också hjälpa till att skapa en mer robust och mångsidig bostadsmarknad med olika prisklasser och boendeformer.

Hållbart resande

Ulricehamn har ett omfattande gång och cykelnät. Det här vägnätet ska utvecklas till att bli ännu mer tryggt, sammanhängande och större. Vi ska göra det enklare att resa med buss med hjälp av bland annat pendelparkeringar i strategiska lägen och täta dialoger med kollektivtrafikaktörer. Den största delen av bebyggelseutvecklingen ska planeras i lägen med goda möjligheter till kollektivtrafikförsörjning.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Hållbart resande, specifikt med kollektivtrafik, är för många en viktig del i var man väljer att bosätta sig. För att locka fler personer och hålla kvar de som redan bor på orten är det viktigt att fokusera på insatser som främjar kollektivtrafiken. Pendelparkeringar och täta dialoger med kollektivtrafikaktörer har en positiv påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen.

En levande landsbygd

Ulricehamn är en landsbygdskommun. Det ska vara möjligt att leva på landsbygden med god uppkoppling och med kommunal service inom rimliga avstånd. Större exploateringar ska ske i anslutning till tätorterna för att behålla landsbygdens unika värden och egenskaper. Bostadsbyggande och etablering av verksamheter på landsbygden är positivt för hela kommunen då det genererar skatteintäkter och möjliga arbetstillfällen. Detta möjliggörs bland annat genom utpekande av LIS-områden och tillstånd att bygga utanför samlad bebyggelse.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

I Ulricehamns kommun finns en stark koppling till landsbygden. Många personer identifierar sig starkt med att bo eller vilja bo på landsbygden.

Genom att fokusera på många olika områden när det kommer till landsbygd ger vi större förutsättningar för att alla ska kunna bo som de vill och där de känner en stark koppling till platsen. Att också fokusera på kommunal service inom rimliga avstånd skapar förutsättningar för att utveckla mindre tätorter med bostäder.

Tätt och blandat

Bebyggelseutveckling ska i första hand ske inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter. Centralorten behöver utvecklas för att klara av en ökad befolkning, och med en mix av funktioner inom gångavstånd såsom bostäder med olika upplåtelseformer, handel, service, kontor och parker kan vi skapa funktionsintegrerade bebyggelsemiljöer och en stad som är till för alla människor. Förtätning är en väsentlig del i att uppnå sådana miljöer och nödvändigt för att exempelvis minska behovet av bilåkande inom centralorten och främja möten mellan människor. Ny bebyggelse ska tillkomma i tätorterna samtidigt som värdena i den befintliga bebyggelsen utvecklas och bevaras.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

En utveckling av centralorten påverkar invånarunderlaget för kommunal service och gör att man kan göra sociala satsningar som trygghetsboende trots att antalet nyttjare tidigare kanske varit lågt. En utveckling av centralorten kan också locka fler invånare som eftersöker en mer stadsmässig karaktär på en stad. Man kan också riskera att tappa invånare som föredrar en mer småstadskänsla. En tätare stad ökar också möjligheterna för sociala interaktioner, det skulle kunna hjälpa folk som upplever utanförskap att få ett sammanhang.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning följer målen och strategierna i översiktsplanen och fokuserar inom dessa extra mycket på att möjliggöra flyttkedjor genom att utreda möjligheten för äldre att flytta till bostäder anpassade utifrån deras behov.

Planeringsstrategin 2023-2026

När kommunen har antagit en översiktsplan ska kommunen inom varje ny mandatperiods första hälft ta fram en planeringsstrategi som gör en översyn av översiktsplanens aktualitet. I den här översynen ska man också ge föreslagna åtgärder för den översiktliga planeringen i linje med översiktsplanens utpekade områden och inriktning.

I Ulricehamns kommun tog kommunfullmäktige beslut om att anta planeringsstrategin för perioden 2023–2026 under hösten 2023. I planeringsstrategin finns ett antal punkter som har direkt eller indirekt påverkan på bostadsförsörjningen.

Fördjupning av markanvändning i tätorter.

För sex tätorter i kommunen ska en fördjupad markanvändning göras. Efter kartläggningen har samtliga tätorter i Ulricehamn kommun utpekade områden för bostadsutveckling.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Det kommande arbetet med den här fördjupningen påverkar bostadsförsörjningen genom att man kommer kunna utreda och peka ut fler områden som är lämpliga för bostadsbebyggelse.

Utreda nytt område för bostäder i Gällstad tätort.

Utöver ovan fördjupad markanvändning i tätorter har ett område i Gällstad pekats ut av kommunen som möjligt för bostadsutveckling. Arbetet syftar till att utreda lämpligheten av att planera för bostäder där.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Efter utredningen kan det visa på ett utökat eller minskat område för bostadsbebyggelse.

Översyn av föreslagna områden för bostadsutveckling och verksamhetsutveckling i översiktsplanen.

För att kunna säkerställa de områden som är utpekade för bostäder och verksamheter i översiktsplanen, behöver man göra en grundläggande utredning om förhållandena på de utpekade områdena.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Den här utredningen syftar till att visa på eventuella konflikter eller utmaningar som kan visa på att några av de utpekade områdena inte lämpar sig för bostadsbyggande på.

Ta fram en prioriteringsordning för de föreslagna exploateringsområdena som innebär ianspråktagande av jordbruksmark.

En del av de områden som är utpekade som lämpliga för bostadsbebyggelse är på jordbruksmark. Kommunen har, i enlighet med miljöbalken, en restriktiv hållning till exploatering på jordbruksmark.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Efter att en prioriteringslista har tagits fram av kommunen kan det visa sig att en del områden inte lämpar sig för bostadsbebyggelse.

Utreda "Utvecklingsområde Sjögunnarsbo"

Ett mindre område kring Sjögunnarsbo ska utredas för möjligheterna att planlägga för ytterligare bostäder.

Konsekvenser för bostadsförsörjningen:

Ett mindre antal bostäder kan tillkomma.

Detaljplaner och planberedskap

Kommunen har mandat att bestämma hur mark- och vattenområden ska användas inom kommungränsen, något som kallas för planmonopolet. Kommunen har möjlighet att styra när i tid detaljplaner för olika områden ska tas fram. En detaljplan kan bland annat reglera byggnadshöjd, byggrätt och vilket typ av byggnad som ska finnas på platsen.

De detaljplaner som nu är under bearbetning och framtagande ligger till stor del inom centralorten Ulricehamn. Det betyder att inom de närmsta fem till tio åren kommer det finnas detaljplaner som möjliggör för upp till 1100 nya bostäder. Utöver de detaljplaner som möjliggör för nya bostäder i Ulricehamn centralort finns det detaljplaner under framtagning för Dalum där det planeras för tio nya bostäder och Vegby där det planeras för 8 nya bostäder.

6 Underlag och analys

Den demografiska utvecklingen

Befolkningsutvecklingen antas skilja sig mellan centralort och landsbygd. De flesta nybyggnadsplanerna kommande 10-årsperiod finns i centralorten Ulricehamn. Nybyggnation möjliggör för nya inflyttare vilket gör att en stor andel av kommunens prognostiserade befolkningsökning under perioden sker i centralorten.

Befolkningen i Ulricehamn kommun antas öka till 2030 från dagens 25 087 invånare (2023) till nästan 26 000 invånare år 2030 enligt kommunens befolkningsprognos för åren 2023–2033. Det är framförallt den äldsta åldersgruppen, 85+ år som ökar fram till 2030. Denna grupp väntas öka med ca 50% från ca 800 invånare 2023 till över 1 100 invånare 2030. Ökningen av antalet i de äldre åldrarna förklaras av att det finns en stor grupp födda på 40-talet i kommunen som under perioden uppnår åldrar över 85 år.

Befolkningsutvecklingen i respektive delområde i kommunen redovisas i bilaga 1.

Marknadsförutsättningarna

Både i en rikstäckande enkät gjord av Kairos future våren 2023 och i en enkät genomförd av Ulricehamns kommun bland invånare i kommunen våren 2024 (260 svarande) framgår att villan är den mest önskade bostadstypen.

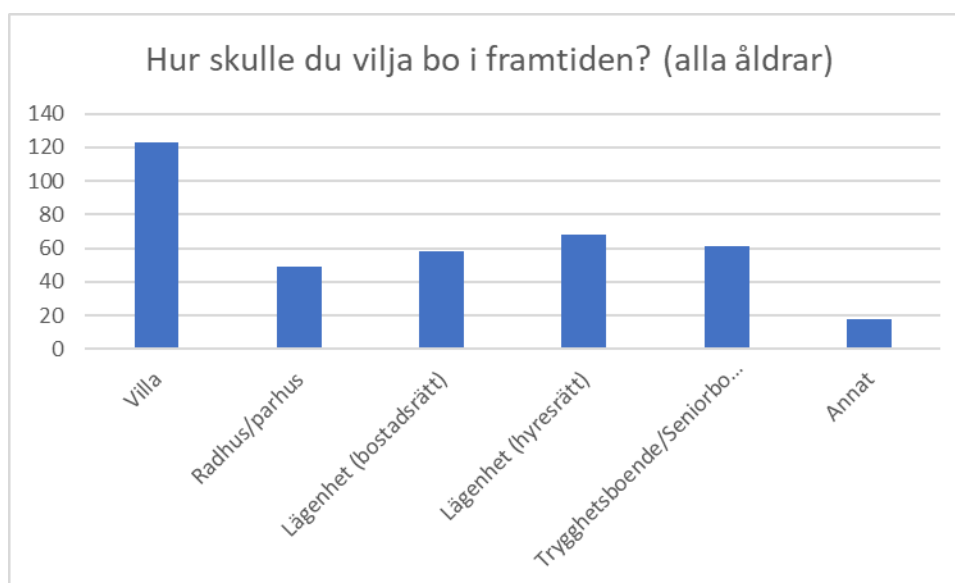
Villaliv är dock inte en ekonomiskt rimlig boendeform för alla. På frågan hur mycket man är villig att betala per månad för sitt boende svarar de flesta i Ulricehamns egen enkät någonstans mellan 5 000–11

000kr/månad. Det skulle med en antagen bolåneränta på ca 3,5% innebära ett lån på ca 2 000 000kr. Medelpriset för ett småhus i Ulricehamns kommun 2022 var 2,2mnkr. Det inkluderar alla sålda småhus i kommunen.

För ett nybyggt hus var kostnaden under 2022 cirka 33 000kr per kvadratmeter (ett genomsnittligt småhus är ca 120 kvadratmeter stort, det innebär cirka 4 miljoner kronor). Det innebär att av de svarande är det relativt få som är beredda att betala för ett nyproducerat hus i de fall man behöver låna pengar för att bekosta byggnationen.

Medelvärdet för hyran i en nybyggd lägenhet i en mindre kommun är ca 138kr per kvadratmeter. Det innebär att det stora flertalet är villig att betala hyran för en nybyggd hyreslägenhet på mellan 36–80 kvadratmeter.

På en fråga om ägande anger 65% av de svarande att det är ganska eller väldigt viktigt att äga sin bostad. 35% svarar att det inte alls är viktigt.



Figur 1. Fördelning av svar på frågan *Hur skulle du vilja bo i framtiden?* Det vanligaste svaret i enkätstudien var villa.

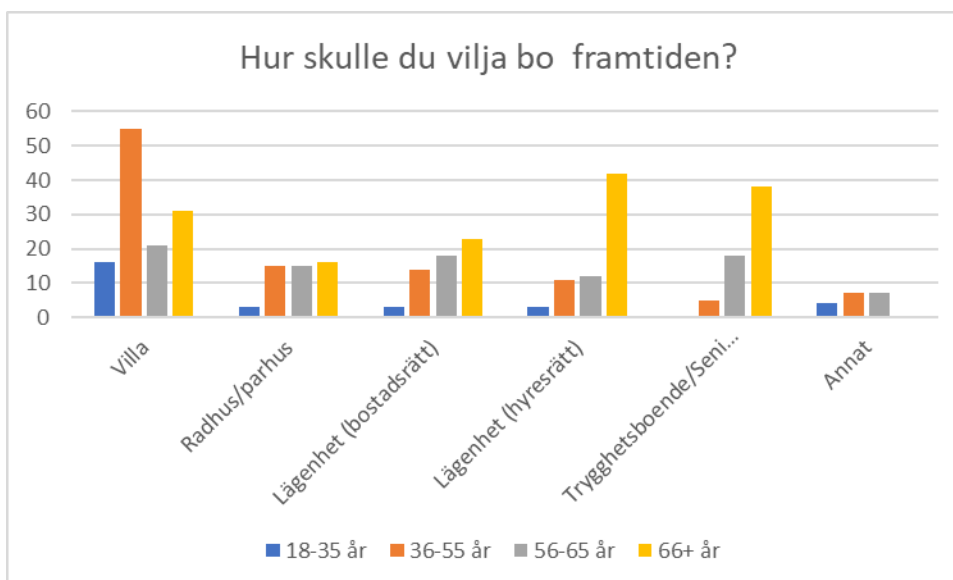


Figur 2. Fördelning av svar på frågan *Hur mycket kan du tänka dig att betala per månad för ditt boende?* Det vanligaste svaret i enkätstudien var 5000–7999 kr.

Även nedbrutet i olika åldersgrupper är villan populär. Endast bland pensionärer är det fler som om de fick välja ser att de kommer bo i lägenhet och/eller trygghetsboende/seniorboende i framtiden.

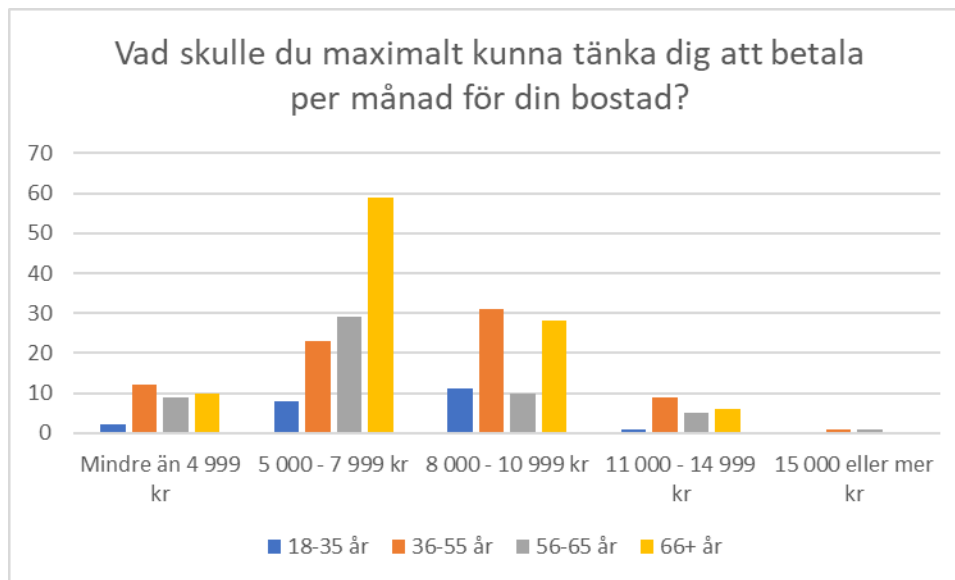
Nästan 40 personer av ca 110 svarande i den äldre åldersgruppen anger seniorboende/trygghetsboende som ett tänkbart alternativ som framtida bostad.

Bland de svarande i åldrarna 18–55 år är det fler som anger villa som önskad boendetyper i framtiden jämfört med andra alternativ.



Figur 3. Fördelning av svar utifrån ålder på frågan *Hur skulle du vilja bo i framtiden?* Enligt enkätstudien så är villa det vanligaste svaret i åldrar upp till och med 65 år. För de äldre är lägenhet och/eller trygghetsboende/seniorbostad vanligast.

På frågan om hur mycket man kan tänka sig att betala för sitt boende är det i åldrarna 56 år och uppåt fler som tycker att gränsen går vid 8000kr i månaden. Det motsvarar en nyproducerad hyresrätt på cirka 60 kvadratmeter. I de yngre åldrarna är det vanligaste svaret att man är villig att betala max 11 000kr i månaden för sitt boende vilket motsvarar en lägenhet på cirka 80 kvadratmeter.



Figur 4. Fördelning av svar utifrån ålder på frågan *Vad skulle du maximalt kunna tänka dig att betala per månad för din bostad?* I åldrarna 18–55 år är 8000–11000 det vanligaste svaret. I de äldre åldrarna är det vanligaste svaret 5000-8000kr.

Under våren 2024 har kontakt även tagits med mäklare som är verksamma i kommunen. Utifrån dessa kontakter konstateras att det finns en efterfrågan på bostadstomter i Ulricehamns tätort där det finns möjlighet att bygga i egen regi.

Enligt mäklare som kommunen varit i kontakt med finns stor efterfrågan på bostäder i Ulricehamn, de senaste åren har det varit en stark marknad, men i takt med inflationen har man sett att både säljare och köpare har blivit lite mer avvaktande. I samband med att räntorna har sänkts har man börjat se en ökad rörelse på marknaden igen.

Enligt kontakt med mäklare finns intresse av bostäder inom hela kommunen, bostäder efterfrågas i centralorten och på landsbygden. Sedan räntorna höjdes har efterfrågan i kransorterna ökat, en möjlig orsak till detta är de lägre priser som råder utanför centralorten. En utmaning är att hitta tillräckligt stora bostäder till en kostnad så att kalkylen håller för ensamhushåll med barn.

Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

I Ulricehamns kommun finns en lägre andel trångbodda¹ med ansträngd ekonomi än motsvarande snitt för jämförbara kommuner. Bland de trångbodda hushållen med ansträngd boendeekonomi är de flesta hushåll med barn. Det är framförallt i flerbostadshus som trångboddheten är störst (hyresrätt). Jämfört med Västra Götalandsregionen ligger Ulricehamns kommun något under snittet för regionen i måtten för andelen trångbodda.

Andelen hemmaboende vuxna barn i Ulricehamns kommun är högre än motsvarande andel i jämförbara kommuner. Det finns ingen självklar förklaring till varför det ser ut så. Möjligheterna att få en bostad är relativt goda utan längre bostadsköer och bostadspriserna relativt låga jämfört med många närliggande kommuner.

En grupp som idag kan ha svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden är gruppen som upplever ett digitalt utanförskap. Bank-id är idag i flera fall en nödvändighet för att kunna få ett hyreskontrakt och detta riskerar att stänga vissa grupper ute från bostadsmarknaden, det kan handla om grupper som inte har ett personnummer till exempel nyanlända eller personer som har ett personnummer men som inte haft möjlighet att lära sig tekniken. En viss flexibilitet och vilja att skraddarsy lösningar är därför en del i att underlätta för fler att få en bostad.

Ett möjligt tillvägagångssätt för att stötta de mest utsatta på bostadsmarknaden är att försöka behålla delar av bostadsbeståndet i en lägre prisklass. Ulricehamns kommun bedriver även ett vräkningsförebyggande arbete tillsammans med det kommunala bostadsbolaget för att tidigt kunna göra insatser i hushåll som kan riskera vräkning. Arbetet bygger på regelbundna avstämningar mellan socialtjänst och bostadsbolag för att kunna fånga upp hushåll i riskzon och erbjuda insatser. Detta är ett viktigt arbete att fortsätta för att stötta de svagaste på bostadsmarknaden och undvika att fler hamnar i hemlöshet.

Kommunala bostadsbolaget godkänner försörjningsstöd som inkomstkälla men vill gärna ha garanti för att detta ska utbetalas men det är omöjligt för socialkontoret att ge. Försörjningsstöd söks månad för månad och kan inte garanteras för en tidsperiod framåt.

Det finns också olika grupper som har särskilda behov av bostad, det rör till exempel personer med funktionsnedsättning eller äldre med behov av vård-

¹ För att räknas som trångbodda ska det utöver vardagsrum och kök/kokvrå finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

och omsorg eller social problematik. Inom dessa områden är det viktigt att behovet av bostäder kontinuerligt följs upp och planeras för eftersom det i många fall inte är tillräckligt med en vanlig bostad utan den behöver erbjudas i kombination med insatser från kommunen.

I kontakten med mäklare under våren 2024 anges att det saknas kedjehus/radhus med äganderätt i prisklass 2–3 miljoner kr i kommunen.

Befintlig bebyggelse

En analys av statistik över det befintliga bostadsbeståndet från statistiska centralbyrån visar att med undantag för i centralorten Ulricehamn utgörs en stor del av bebyggelsen av småhus. En stor del av beståndet i kransorterna och på landsbygden är dessutom byggda före 1980 vilket skvallrar om att tillgängligheten i det byggda beståndet sannolikt inte uppfyller dagens krav på tillgänglighet, vilket kan leda till att det inte går att bo kvar om man till exempel till följd av ålder får sämre fysisk funktion.

En tydligare beskrivning av det byggda beståndet i kommunens olika delområden ges i bilaga 1.

Flyttkedjor och boendepreferenser

En analys av flyttkedjor i kommunen bekräftar den bild som ges av tillgänglig forskning, det vill säga att flyttar i stor utsträckning sker lokalt, mellan grannkommuner, inom kommunen och i många fall även inom sitt delområde.

Av inflyttarna till Ulricehamn kommun är en stor andel i åldern 25–35 år, och barn i åldern 0-5år. Det är alltså i stor utsträckning barnfamiljer som flyttar till kommunen. Denna grupp efterfrågar enligt en enkätstudie gjord av Kairos future för kommunens räkning våren 2023 barnvänliga platser vilket innebär lugna miljöer med tillgång till bra skolor.

I en av kommunens enkätstudie (våren 2024) så anger de svarande att de anser att närhet till natur är en viktig parameter vid en flytt. Fungerande kollektivtrafik lyfts också som en viktig aspekt. Bland de äldre anges också närhet till centrum och service som viktigt i anslutning till boendet.

Många av de svarande uttrycker även en önskan om att bo mer avskilt, oavsett om individen idag bor i tätort eller på landsbygden.

För en närmare analys av flyttkedjor och boendepreferenser se bilaga 1.

Slutsats

I kommunen märks en tydlig ökning av den äldre åldersgruppen i befolkningen kommande 10 årsperiod. Detta innebär en utmaning i att kunna erbjuda anpassade bostäder som både attraherar och underlättar livet för dessa invånare. Det innebär också en möjlighet att genom att få till fungerande flyttkedjor kunna öka utbudet av småhus på marknaden som då

tillgängliggörs för yngre invånare i 30-års åldern som utgör en stor andel av de som flyttar till kommunen. Det befintliga beståndet utgör en resurs som ofta går att få till en lägre prisbild än nybyggnation. För att möjliggöra lokala flyttkedjor föreslås trygghetsbostäder utredas på orter med vård- och omsorgsboenden, något som i sin tur kan frigöra småhus på bostadsmarknaden.

Enligt både kommunens egen enkät från våren 2024 och Kairos futures enkät från våren 2023 märks hur villor är favoriten bland hustyper, gärna genom eget ägande. Radhus/parhus i äganderätt kan dock vara ett alternativ som innebär en lite lägre kostnad, detta lyfts även som en hustyp som saknas enligt mäklare i kommunen. För att möta efterfrågan från en växande befolkning föreslås att kommunen har en planberedskap för att möjliggöra inflyttande motsvarande målet att nå 30 000 invånare 2040.

Utifrån svaren gällande maximal boendekostnad och vilken hustyp som de svarande önskar i framtiden kan det även finnas en marknad för radhus/småhus i hyresrätt för att erbjuda ett alternativ till den som inte har samma ekonomiska förutsättningar.

För att underlätta för dels unga vuxna och personer som av olika anledningar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden krävs att arbete bedrivs på flera fronter. Det handlar dels om att utbudet av bostäder behöver vara brett för att det ska finnas något för alla, men det handlar också om att kunna erbjuda handfast stöd till dem som behöver det. Här är samarbetet mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget viktigt. Både för att underlätta för individen att komma in på bostadsmarknaden men också erbjuda stöd för att individen ska kunna vara kvar på bostadsmarknaden. Som en del i lösningen avser kommunen implementera metoden bostad först och det kommunala bostadsbolaget arbeta med försiktiga renoweringar.

Bilaga 1

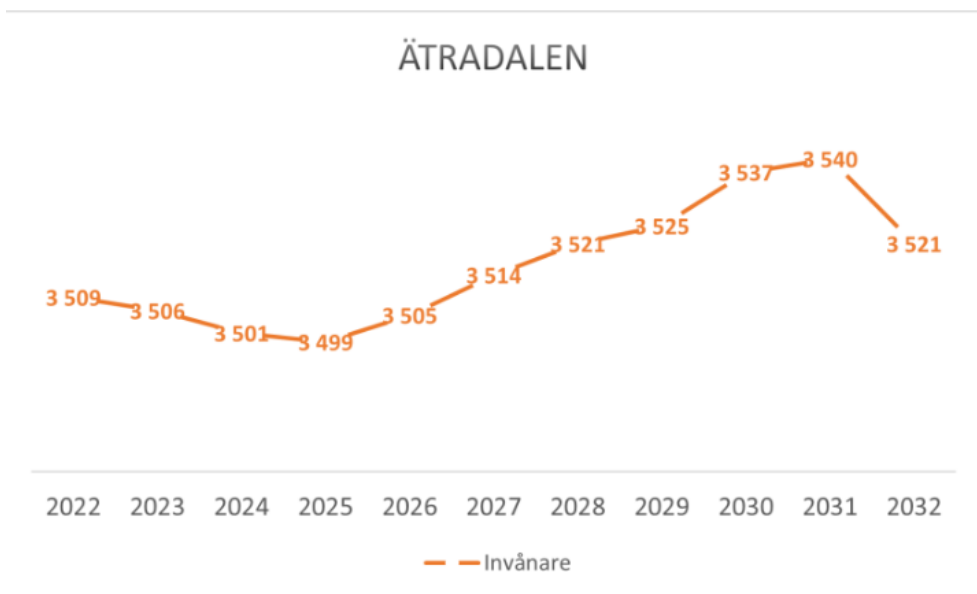
Storymap med underlag gällande befolkningsutveckling och bostadsbestånd. Utskriven version följer nedan. Sammanfattade slutsatser återfinns i huvuddokumentet.

<https://arcg.is/10aP8G1>



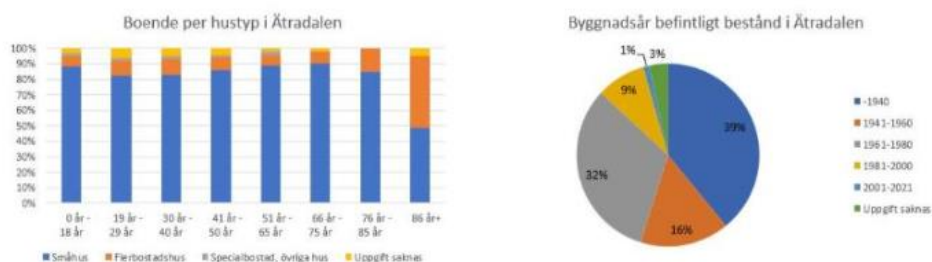
Ätradalen

I norra delen av kommunen återfinns delområdet Ätradalen innehållandes flera mindre samhällen: Timmele, Dalum, Blidsberg och Trädet.



Befolkningsutveckling

Kommande 10-årsperiod väntas ingen större befolkningsökning i delområdet Ätradalen, däremot märks hur andelen boende som är över 85 år ökar i området.



Boende

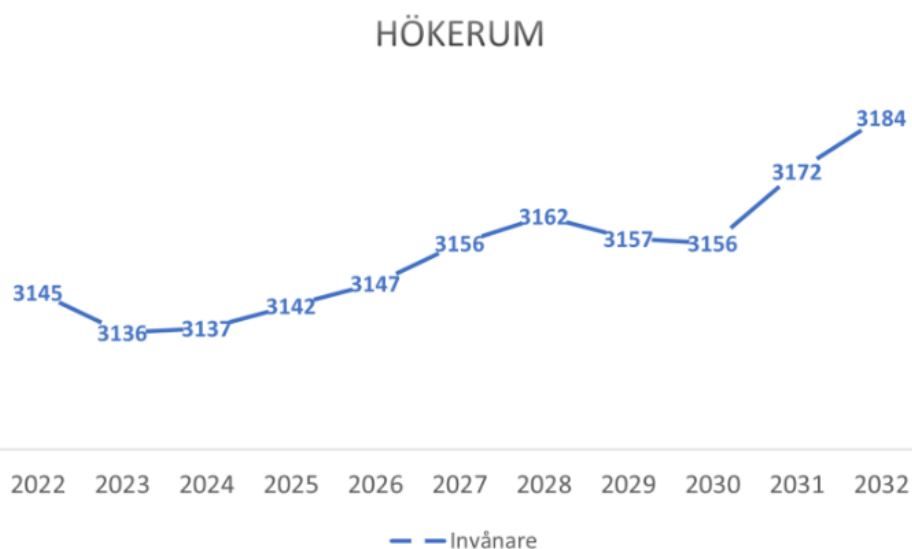
Vanligaste hustypen att bo i är småhus för samtliga åldrar. Bland de äldsta bor dock nära 50% i flerbostadshus. En stor del av dessa är boende på Parkgårdens vård- och omsorgsboende.

Bebyggelsen i Ätradalen är i stor utsträckning uppförd innan 1940 (39%). En tredjedel (32%) av bebyggelsen är uppförd mellan 1961-1980. Detta innebär att en stor del av befintlig bebyggelse är uppförd innan modern plan- och bygglagstiftning trädde i kraft vilken ställer högre krav på tillgänglighet.

Tillgängligheten i majoriteten av det byggda beståndet kan därför antas vara begränsad vilket till exempel kan innebära svårigheter att nyttja bostaden på ett smidigt sätt om behov finns av rullstol eller andra hjälpmedel.

Hökerum

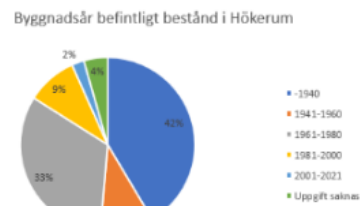
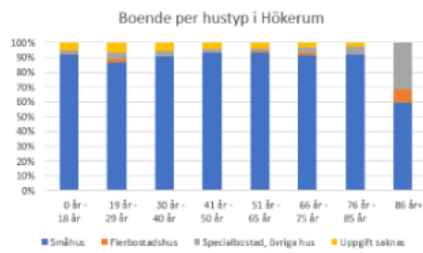
I Västra delen av Ulricehamns kommun ligger delområdet Hökerum. Delområdet innehåller även mindre samhällen som Nitta och Murum.



Befolkningsutveckling

Under prognosperioden antas befolkningen i Hökerums delområde öka något. Det finns planer på en del nybyggnation, som skulle kunna medföra en befolkningsökning.

Främst är det befolkningen över 85 år som ökar i antalet under prognosperioden.



Boende

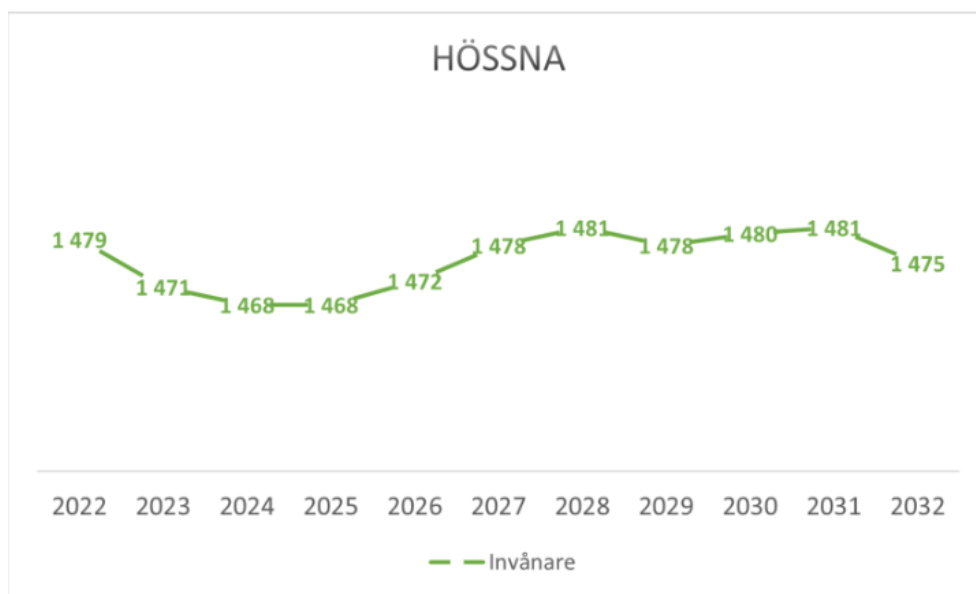
I Hökerum är småhus den vanligaste hustypen oavsett ålder. I den äldsta åldersgruppen bor dock ca 30% i specialbostad, vilket i det här fallet är Hökerumsgårdens vård- och omsorgsboende.

Bebyggelsen i Hökerum är till stor del från innan 1940, en tredjedel från miljonprogramsåren. Och en betydligt mindre andel från 1980 och framåt.

Tillgängligheten i majoriteten av det byggda beståndet kan därför antas vara begränsad vilket till exempel kan innebära svårigheter att nyttja bostaden på ett smidigt sätt om behov finns av rullstol eller andra hjälpmedel.

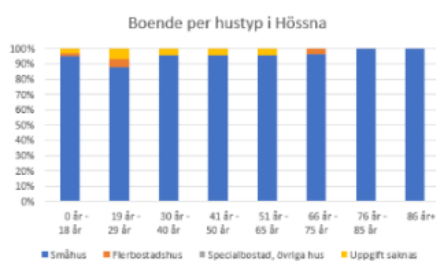
Hössna

I kommunens östra del ligger delområdet Hössna som gränsar mot Mullsjö och Jönköpings kommun.

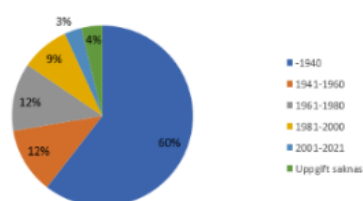


Befolkningsutveckling

Antalet invånare i delområdet Hössna antas vara på ungefär samma nivå under hela prognosperioden. Strax under 1500 personer bor idag i området.



Byggnadsår befintligt bestånd i Hössna



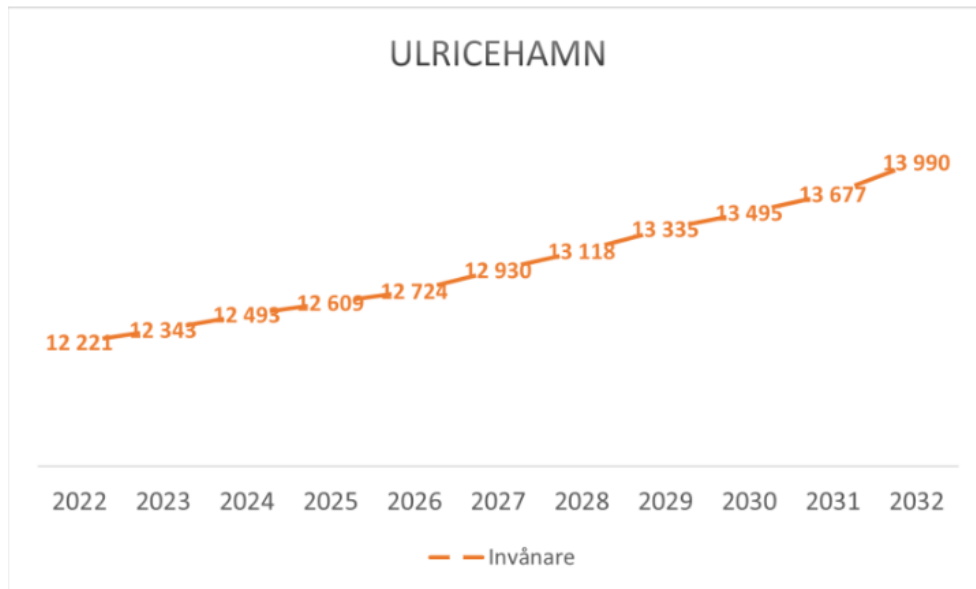
Boende

Den vanligaste typen av boende i delområdet runt Hössna är småhus. Av den befintliga bebyggelsen i Hössna är ungefär 2/3 byggt 1940 eller tidigare.

Det befintliga beståndet är med andra ord ganska homogent. Bestående av äldre villabebyggelse. Önskas något annat går sannolikt flytten ut ur delområdet.

Ulricehamn

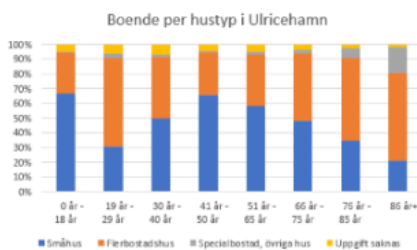
Till delområdet Ulricehamn hör förutom centralorten det intilliggande Brunn med omnejd.



Befolkningsutveckling

Ungefär 50% av kommunens befolkning bor i delområdet. Det antas att invånarantalet kommer öka kommande 10-år till följd av flertalet planerade bostadsprojekt som möjliggör för inflyttare.

Under prognosperioden prognostiseras invånarantalet öka med ca 1 700 personer.



Boende

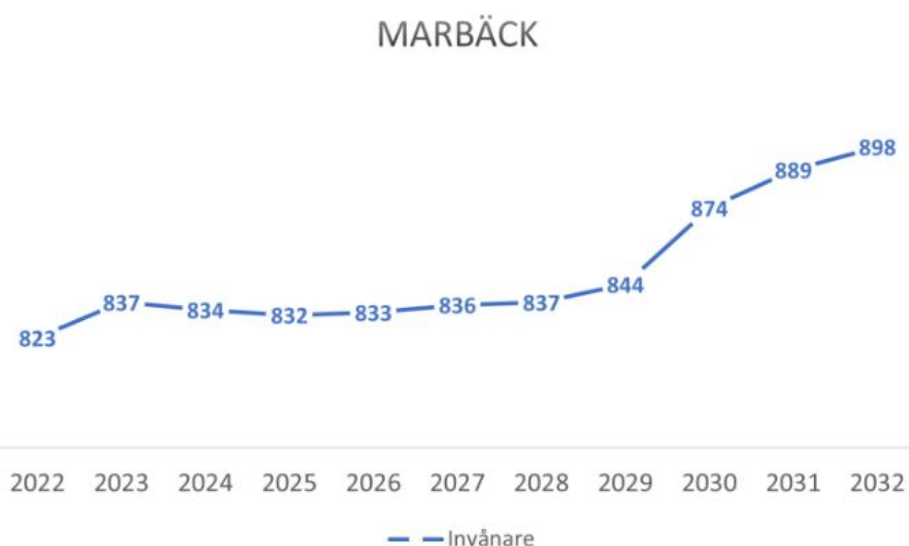
I delområdet Ulricehamn syns tydligt hur bostadsformen ändras genom olika skeden i livet. Andelen som bor i småhus dominerar under barn och ungdomsåren. I 20-års åldern ses ett skifte där boende i flerbostadshus är det vanligaste. I 30-års åldern börjar återigen småhus att bli vanligare. Efter 75 årsåldern är återigen flerbostadshus den vanligaste boendetypen.

Det befintliga bostadsbeståndet i delområdet Ulricehamn har en stor spridning när det gäller byggnadsår. Den största delen uppfördes under 1961-1980 (miljonprogrammet) men både mer nutida bebyggelse och äldre utgör ungefär en tredjedel var.

Det innebär att ungefär en tredjedel av beståndet kan antas ha relativt god tillgänglighet eftersom den tillkommit under en period med tydliga krav på tillgänglighet i bygglagstiftningen.

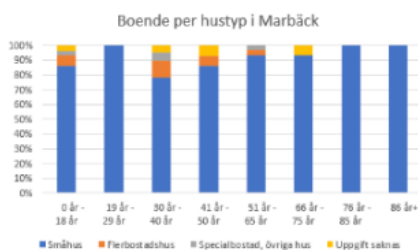
Marbäck

Strax söder om centralorten Ulricehamn ligger samhället Marbäck med omnejd. I området finns utpekade områden i kommunens översiktsplan när centralorten växer söderut.

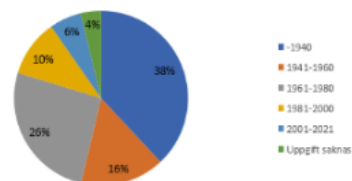


Befolkningsutveckling

I delområdet spås en befolkningsökning mot slutet av prognosperioden, detta till följd av tidigare nämnda utvecklingsplaner.



Byggnadsår befintligt bestånd i Marbäck



Boende

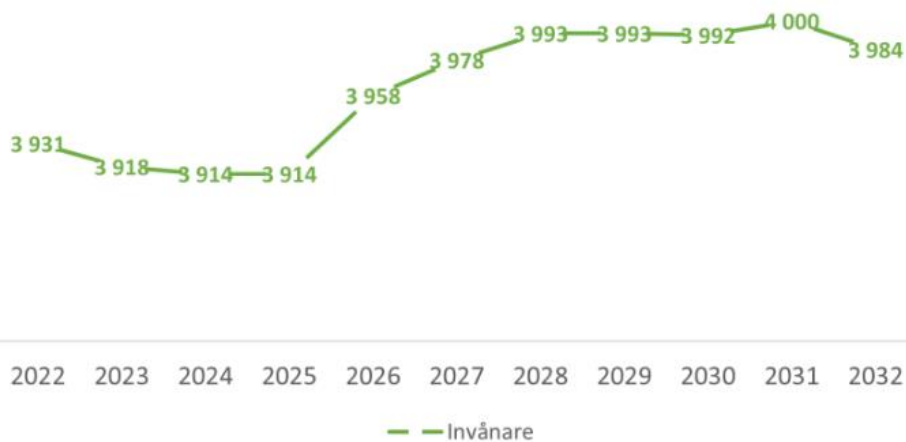
I delområdet Marbäck är småhus den vanligaste boendeformen. Flerbostadshus som boendeform förekommer men är relativt ovanligt.

Det befintliga bostadsbeståndet är till stor del uppfört före 1940. Ungefär 25% uppfördes under miljonprogramsåren. Endast ca 15% är uppfört sedan efter 1980.

Gällstad, Tvärred och Vegby

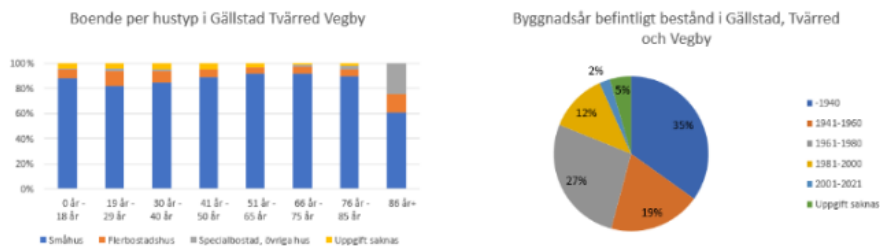
I den södra kommundelen ligger delområdet Gällstad, Tvärred och Vegby. Ett stort område till ytan innehållandes ett antal mindre samhällen.

GÄLLSTAD, TVÄRRED OCH VEGBY



Befolkningsutveckling

I delområdet prognostiseras befolkningen öka under andra halvan av prognosperioden. En del bostadsbyggnadsprojekt antas kunna möjliggöra en inflytt till området.



Boende

I det södra delområdet är småhus den vanligaste hustypen oberoende av ålder.

Specialbostad inkluderar vård- och omsorgboende och är den näst vanligaste boendeformen i den äldsta ålderskategorin. Det beror på att vård- och omsorgboendet Ekero ligger i kommundelen.

Det befintliga bostadsbeståndet är i stor utsträckning från innan 1960, och nära en tredjedel från åren 1961-1980. Detta kan indikera att den största delen av den befintliga bebyggelsen inte uppfyller moderna tillgänglighetskrav vilket kan innebära svårigheter för personer med behov av hjälpmedel som rullstol/rullator.

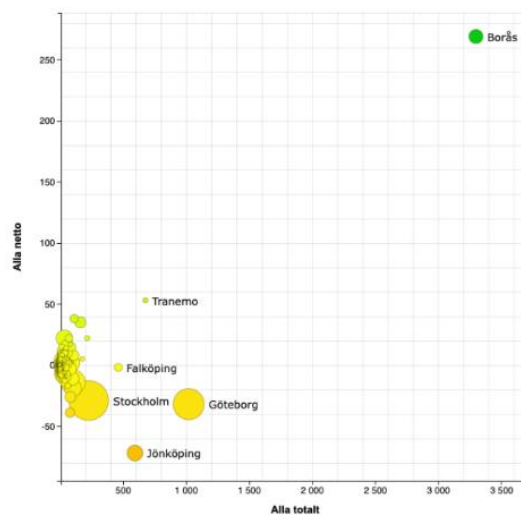
Flyttkedjor

Ulricehamns kommun ligger i en region med starka relationer till Borås, Tranemo och Jönköping, men även en svagare relation till Jönköping. Detta märks om flyttar till och från kommunen studeras.

Diagrammet till höger (horisontellt) visar dels det totala antalet flyttar de senaste 5 åren till och från Ulricehamns kommun. Det visar även (vertikalt) flyttnetto i respektive riktning.

Det största antalet flyttar går till och från Borås. De senaste 5 åren har Ulricehamn har ungefär 3 500 flyttar genomförts. Under samma period har ungefär 250 personer fler flyttat till Ulricehamn från Borås än i motsatt riktning.

För flyttar till Borås syns att majoriteten av flyttarna går till Borås centrala delar. Men en relativt stor andel, 10%, går till Dalsjöfors. Det är framförallt flyttar från Ulricehamn, Södra ving/Hökerum och de södra kommundelarna som går till Dalsjöfors. I omvänd riktning är det framförallt från Borås och Dalsjöfors som flyttarna går till Ulricehamn.



Flyttar inom kommunen

