

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-09-23

§ 119

Diarienummer: KS/2022:45

Bostadsförsörjningsplan - beslut om antagande**Bakgrund**

Arbete med framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjning har pågått under 2023 och 2024. Mindre ändringar har genomförts i underlaget jämfört med samrådsversionen. Ändringar i underlaget har markerats med gult och gäller uppdaterad statistik, vissa förtydliganden och angivande av minsta andel småhus i kommunens tätorter.

Sammanfattning

Ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för kommunen finns framtaget. Tio nya aktiviteter föreslås för att främja bostadsförsörjningen varav fem omfattar svaga grupper.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-09-05

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Samrådsredogörelsen

Planarkitekten och exploateringsingenjören redogör för ärendet.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Arbetsutskottets överlämnar ärendet till kommunstyrelsen för beslut.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
Akten



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-09-05
Diarienummer KS/2022:45

Handläggare
Albert Lindgren
Telefon 010-234 51 02

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bakgrund

Arbete med framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjning har pågått under 2023 och 2024. Mindre ändringar har genomförts i underlaget jämfört med samrådsversionen. Ändringar i underlaget har markerats med gult och gäller uppdaterad statistik, vissa förtydliganden och angivande av minsta andel småhus i kommunens tätorter.

Sammanfattning

Ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för kommunen finns framtaget. Tio nya aktiviteter föreslås för att främja bostadsförsörjningen varav fem omfattar svaga grupper.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-09-05
Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunstyrelsens förvaltning förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning.

—
Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
Akten

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller antagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna är viktiga för planeringen av bostadsförsörjningen i kommunen. Mjölby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning listar pågående aktiviteter som har betydelse för bostadsförsörjningen och anger tio nya aktiviteter som ska genomföras under kommande fyraårsperioden. Fem av tio nya aktiviteter omfattar aktiviteter för svaga grupper. Ansvarsfördelningen mellan nämnder och bostadsbolag för genomförande av aktiviteterna framgår i tabellen mål och åtgärder. Den aktiviteten som har störst påverkan på kommunens arbete med bostadsförsörjningen är införande av metoden bostad först. En samlad uppföljning av aktiviteterna bör ske i kommunens årsredovisning.

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-09-05
Diarienummer KS/2022:45

Syfte

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att redovisa kommunens planerade mål och åtgärder för bostadsförsörjning och ange vilka insatser från det allmänna som behövs för att tillgodose behoven på den lokala bostadsmarknaden.

Lagrum

Enligt 1 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Finansiering/ekonomiska konsekvenser

Framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Arbetet har bedrivits med interna resurser.

Avstämning mot planer och policy

Nuvarande bostadsförsörjningsprogram är ifrån 2017 och inte längre aktuellt. Kommunen har delvis levt upp till åtgärderna i nuvarande bostadsförsörjningsprogram.

Samråd

Samråd har genomförts för riktlinjerna och internt har riktlinjerna förankras via beredningen för attraktiv livsmiljö och via en förvaltningsövergripande referensgrupp och styrgrupp.

Bedömningar/överbäggande

Antagande av riktlinjer är nödvändigt för att kommunen ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning.

Beaktande av barnkonventionen

Barnperspektiv har beaktas i arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Kommunikation av styrdokumentet

Kommunicering av antagna riktlinjer för bostadsförsörjning kommer ske enligt processen för att skapa styrdokument.

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Johan Cöster
Samhällsbyggnadschef



Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025-2028

Beslutad av Kommunfullmäktige: 2024-xx-xx/§ xx

Diarienummer: KS/2022:45

Dokumentansvarig nämnd: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig tjänsteperson: Kommundirektör

Vision

Policy

Strategi

Plan

Riktlinje



Innehåll

.....	1
1. Sammanfattning.....	5
2. Inledning.....	5
3. Bakgrund och syfte.....	5
4. Nationella och regionala mål.....	7
God bebyggd miljö.....	7
Strategi för hållbara städer.....	7
Strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026.....	8
Utvecklingsstrategi för Östergötland.....	8
Folkhälsostrategi för Östergötland.....	8
5. Kommunala styrande dokument.....	9
Kommunens vision.....	9
Översiktsplanering.....	9
Bostadsbolagets ägardirektiv.....	10
Riktlinjer för markanvisningar.....	11
Integrationsprogram.....	11
Mål och budget 2024-2026.....	11
Energi och Klimatstrategi.....	12
6. Grundläggande förutsättningar.....	13
En regional bostads- och arbetsmarknad.....	13
Nuvarande bostadsbestånd.....	13
Vakansgrader och kötider i olika delområden.....	15
Priser och hyresnivåer.....	15
Demografiska förändringar.....	18
Demografi i tätorter.....	19
Naturlig omflyttning.....	20
Bostadssituationen för särskilda grupper.....	20
Trångboddhet.....	20
Renovräkningar.....	21
Hushåll med låg betalningsförmåga.....	21
Hemlöshet.....	22
Skyddade boenden.....	23
Unga vuxna.....	23
Äldre.....	24

Personer med funktionsnedsättningar	25
Nyanlända.....	25
Bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet	26
Boverket.....	26
Region Östergötland.....	26
Mjölby kommun.....	26
7. Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen	29
En attraktiv boendekommun i Östergötland	29
En del av de regionala sammanhangen.....	29
Attraktiva bostadsmiljöer	30
Boendekarriärer i serviceorterna	32
Social hållbarhet i områden	33
Effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet	34
Attraktivitet	34
Kompletterande bebyggelse.....	34
Produktion av nya bostäder	35
Planprioriteringar och planreserv	35
Strategiska markinköp och kommunala markanvisningar	36
Dialog med bostadsmarknadens aktörer	37
Insatser för svaga grupper på bostadsmarknaden.....	37
Skapa små prisvärda bostäder	37
Stora prisvärda bostäder.....	37
Bostäder till svaga grupper och dialog med privata värdar	37
Utveckla arbetet med sociala kontrakt	38
Motverka att personer förlorar sin bostad	38
Bostäder till hemlösa genom bostad först.....	39
8. Ansvar och uppföljning	40
Referenser	41
Bilagor:	41
Tabell mål och åtgärder	42
En attraktiv boendekommun i Östergötland	42
Effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.....	44
Produktion av nya bostäder	44
Insatser för svaga grupper på bostadsmarknaden.....	44
Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	46

1. Sammanfattning

Mjölby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver nationella och regionala mål samt kommunala styrdokument som är relevanta, och anger grundläggande förutsättningar gällande bostadsförsörjning samt mål och åtgärder för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna för bostadsförsörjning reglerar även vilken förvaltning som ansvarar för vilken åtgärd och på vilket sätt uppföljning ska ske av mål och åtgärder.

2. Inledning

Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjning och ska se till att åtgärder vidtas för att bostäder ska kunna byggas. Ansvaret omfattar även att verka för utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och se till att det finns bostäder för särskilda behov. I lagstiftning framgår kommunens ansvar i "Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar". Tyngdpunkten i lagstiftningen är att se till alla innevånare ska bo i goda bostäder. Kommunen kan möjliggöra detta genom åtgärder som leder till bostadsbyggande och verka för att det befintliga bostadsbeståndet utvecklas samt genom att få rådighet över fastigheter och byggnader för att kunna ordna bostäder för särskilda behov.

3. Bakgrund och syfte

En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter att det finns tillräckligt med bra bostäder. Att kunna få tillgång till en bostad som motsvarar de egna behoven är nödvändigt för att få ett välfungerande vardagsliv. Finns det tillräckligt med bra bostäder innebär det en ökad valfrihet, en god konkurrens mellan marknadens aktörer samt att rörligheten på bostadsmarknaden underlättas. En väl fungerande bostadsmarknad är också grundläggande för näringslivets utveckling och för att arbetsmarknaden ska kunna vara dynamisk. En väl fungerande bostadsmarknad är därför nödvändig för att kommunen ska vara en bra plats att bo och driva företag i och för att kunna motverka utanförskap för olika grupper i samhället.

Bostaden har en grundläggande funktion för den enskildes möjligheter att verka i samhället, vilket är en orsak till att bostadsmarknaden inte fungerar som andra marknadssituationer. Även det faktum att bostadsvalet är en mycket komplex valsituation där ett stort antal parametrar måste vägas mot varandra påverkar hur bostadsmarknaden kan fungera. Ett bostadsbyte kan upplevas som ansträngande eller ekonomiskt svårmotiverat, vilket gör bostadsmarknaden till en relativt trögrörlig marknad. Eftersom byggnaderna förväntas stå under lång tid är det också viktigt att beslut om byggande av nya bostäder grundas på långsiktiga överväganden.

Tillgången till en ändamålsenlig bostad är alltså en grundläggande förutsättning för att vardagslivet ska fungera med arbete, studier, vila, hälsa och hygien. Bostadens grundläggande funktion är betonad i grundlagen.

"Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa." (Regeringsformen 1 kap. 1 § 2 st.)

En del i det allmännas strävan att säkerställa att alla har tillgång till en bostad är kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Denna regleras i bostadsförsörjningslagen, men innebär inte någon ovillkorlig rätt till bostad för den enskilde.

Som en del i kommunernas ansvar ska kommunerna varje mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning

- redovisar kommunens målsättningar för sitt bostadsförsörjningsansvar och hur det kan relateras till de nationella och regionala målen.
- beskriver vilka behov som finns på bostadsmarknaden idag.
- tydliggör var och hur kommunens översiktliga planering ska förverkligas över tid.
- redovisar vilka verktyg som föreslås för att uppnå kommunens målsättningar och förverkliga den översiktliga planeringen

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att redovisa kommunens planerade mål och åtgärder för bostadsförsörjning och ange vilka insatser från det allmänna som behövs för att tillgodose behoven på den lokala bostadsmarknaden.

4. Nationella och regionala mål

De övergripande nationella målen för bostadsförsörjningen formuleras årligen i budgetpropositionen. Det övergripande nationella målet är sedan tio år *"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."* Dessutom eftersträvas *"långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."*

Av senare års förd politik har det varit tydligt att staten sett ett behov av ökat bostadsbyggande nationellt, men också att bostadsmarknaden behöver bli rörligare för att på så sätt utnyttja det befintliga bostadsbeståndet effektivare. Regeringen ser nyproduktionen som en möjlighet att ställa om samhällena till i vid mening mer hållbara. Detta gäller såväl att motverka boendesegregation, att skapa trygga och gröna miljöer och förbättra förutsättningarna för att transporterna blir mer hållbara. Regeringen vill också att bostadsbyggandet ska bli mer hållbart, särskilt med fokus på minskade klimatutsläpp. Särskilda insatser behöver också riktas till de grupper som har svårt att få tillgång till bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

God bebyggd miljö

Riksdagen beslutade 1999 om 16 nationella miljömål. Ett av dem heter God bebyggd miljö och har fokus på våra tätortsmiljöer. Målet har preciserats och bland annat lyfts betydelsen av att skapa en hållbar bebyggelsestruktur och en hållbar samhällsplanering. Däri ingår bl.a. att den byggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad, att det finns ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur liksom tillgång till natur- och grönområden. Även kollektivtrafik och gång- och cykelvägar som är attraktiva alternativ till bilen, lyfts fram.

Som indikatorer för målet bedöms Bostäder i kollektivtrafikhärlägen, Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan (både under byggande och driftsskedena), Skyddad bebyggelse samt Tillgång till service och grönska.

Strategi för hållbara städer

Dävarande regeringen lade 2018 fram en strategi för hållbara städer som dels innehöll en målformulering, dels ett antal etappmål. Målformuleringens lydelse är:

"Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer som erbjuder alla människor en attraktiv och grön livsmiljö. Närhet gör att det är enkelt att leva sitt vardagsliv och ta sig fram med hållbara transporter, som t.ex. gång och cykel."

Helhetssyn i planeringen tillsammans med smarta lösningar bidrar till städer där människor kan leva klimatsmart, hälsosamt och tryggt."

Sammantaget bedöms de nationella målsättningarna betona betydelsen av att säkerställa ett varierat utbud av bostäder i olika prisklasser i täta strukturer i kollektivtrafikhöga lägen. På så sätt kan de flesta både få tillgång till service och grönområden i närmiljön vilket ger goda förutsättningar att i stor utsträckning gå eller cykla i vardagen eller resa kollektivt. Det ses också nationellt som mycket viktigt att bostadssektorns miljöpåverkan minskar i vid bemärkelse.

Strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026

Dåvarande regeringen beslutade 2022 om en strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026 och den gäller fortsatt.

Det som tydliggörs i strategin är hur Regeringen vill rikta insatser för att minska hemlösheten för vuxna och barn. Regeringens mål är att: hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, metoden bostad först bör införas nationellt och att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Utvecklingsstrategi för Östergötland

I regionens utvecklingsstrategi som antogs 2021 anges tre delmål som ska bidra till att uppnå det övergripande målet "Goda livsvillkor i Östergötland". I delmålet "Ett innovativt och attraktivt Östergötland" tydliggörs strävan att fördjupa den gemensamma arbets- och bostadsmarknaden i regionen. Varje del i länet har där en betydelse för detta: *"I Östergötland finns en mångfald av olika livsmiljöer; kusten, skärgården, skogsbygderna, slättlandskapet, storstäderna, småstaden, tätorterna, byarna och landsbygderna. Bra boende, arbete och tillgång till service, kultur, omsorg, rekreation och naturupplevelser finns i alla delar av Östergötland. Olika platser unika och egna kvaliteter kompletterar eller förstärker andra platser och ger en bredd i livsmiljöer."*

En viktig del i denna regionala integration är att dra nytta av och utveckla den infrastruktur som finns och de möjligheter till hållbara transporter som den ger.

I utvecklingsstrategin lyfts också sex strategiska områden fram som är prioriterade att arbeta med. Särskilt relevant för arbetet med det kommunala bostadsförsörjningsansvaret är just målsättningarna att knyta samman länets bostads- och arbetsmarknader, skapa attraktiva livsmiljöer där tillgänglighet till vardagsservice är god och där det finns goda förutsättningar för hållbart resande inom och mellan orter, kommuner och regionen.

Folkhälsostrategi för Östergötland

I regionens folkhälsostrategi som beslutades 2022 framgår under målområdet boende och närmiljö följande mål:

- *Tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som är socialt hållbart*

- Skapa tillgängliga boendeformer som främjar trygghet och självständighet samt mötesplatser som underlättar social gemenskap. Motverka trångboddhet och segregation.
- Skapa en säker och inkluderande närmiljö med grönområden för spontan lek, idrott och rekreation, säkra gång- och cykelvägar för skolbarn, vuxna och äldre.
- Bidra till en god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service.

Kommunstyrelsen i Mjölby kommun har 2019, utifrån regionens dåvarande strategi som också innehåll mål om att motverka segregation, beslutat att verka för en bebyggd miljö som främjar rörelse och motverkar segregation i stadsplaneringen.

5. Kommunala styrande dokument

Kommunens vision

Kommunen har 2022 antagit en ny vision. Vision 2045 innehåller tre delområden: Livsmiljö, Livsvillkor och Livskraft. De viktigaste del aspekterna i visionen som berör bostadsförsörjningsområdet hämtas ur delområdet Livsmiljö:

"Det finns ett varierat boende i olika miljöer som tillgodoser våra behov i livets alla skeenden. Vi balanserar långsiktig markförsörjning med hänsyn till byggande, djur och natur samt bruk av åkermark för framtida generationer. Tillgänglighet till naturen är också viktigt. Vår tillväxt sker hållbart och balanserat.

Här är det lätt att förflytta sig. Allt är nära till oss tack vare vårt geografiskt strategiska läge med utmärkt infrastruktur."

För bostadsförsörjningsarbetet har visionen tolkats så att kommunen ska verka för att nyproduktionen av bostäder och förändringarna i bostadsbeståndet ska bidra till att utbudet av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar ska vara stort i alla tätorter och stadsdelar.

Nyproduktionen ska ske på ett effektivt sätt så att det blir nära och lätt att ta sig till både vardagsservice, arbetsplatser och natur även utan tillgång till bil. Vid produktionen av nya bostadsområden ska därför tillses att de lokaliseras nära service och att det finns goda anslutningar till gång och cykelvägar. Där det finns utbyggd kollektivtrafik ska det vara enkelt att nyttja den. Vid byggande av nya områden bör gång och cykelvägar byggas ut till området, vilket gör att boende inte behöver ha tillgång till bil.

Översiktsplanering

Kommunens översiktsplan består av olika delar. Ambitionen är att ha en övergripande översiktsplan för landsbygden och de mindre orterna och

fördjupningar för Mantorp, Mjölby och Skänninge. Detta speglar kommunens ortsstruktur där de tre största tätorterna har det bredaste serviceutbudet och också mycket god kollektivtrafikförsörjning genom pendeltågstrafiken. Därför ses de som prioriterade för utbyggnaden av nya bostäder. Även Väderstad har en god service och en mycket stor och växande arbetsmarknad i förhållande till invånarantalet. Kollektivtrafiken kommer också förbättras i närtid. Därför vill kommunen satsa särskilt på bostadsbyggande även i Väderstad i den översiktliga planeringen.

Kommunens tätorter är ytmässigt relativt små, vilket gör det möjligt att nå arbetsplatser, service, kollektivtrafik samt parker- och grönområden till fots eller med cykel för majoriteten av invånarna oavsett var man bor i orten. I den översiktliga planeringen är strävan att bibehålla och utnyttja denna närhet vilket kommer till uttryck i de utbyggnads- och förtättningsområden som finns respektive föreslås i översiktsplanerna. Detta ligger också i linje med kommunvisionen.

Den översiktliga planeringen belyser hur en framtida befolkning på 35 000 invånare bäst kan lokaliseras i kommunen samtidigt som en utblick görs mot en situation med 40 000 invånare. Detta kommer till uttryck genom att översiktsplanen för Mantorp har en planeringshorisont på 7 000 invånare och det pågående arbetet med översiktsplan för Mjölby tätort tar höjd för en befolkning på 20 000 invånare med utblick mot 25 000 invånare på lång sikt.

Region Östergötland gjorde 2019 en analys av bedömt antal bostäder i alla länets översiktsplaner. Enligt den analysen har kommunens gällande översiktsplaner utbyggnadsområden för ca. 1150 bostäder i Mjölby, ca. 260 bostäder i Skänninge, ca. 55 bostäder i Spångsholm ca. 65 bostäder i Väderstad och ett tiotal i Västra Harg. I Mantorp ryms ungefär 1 500 bostäder i den gällande fördjupningen av översiktsplanen. Arbetet pågår med att ta fram en fördjupning för Mjölby med planeringshorisonten 20 000 invånare. Arbetet pågår även med att färdigställa en översiktsplan för landsbygden och de mindre orterna.

Bostadsbolagets ägardirektiv

Kommunen äger det allmännyttiga bolaget Bostadsbolaget i Mjölby AB. Genom allmännyttiga bostadsbolag har kommunen möjlighet att förändra sammansättningen av bostadsutbudet i kommunen. Genom allmännyttan har kommunen också möjlighet att främja bostadsförsörjningen och se till att bostäder byggs för särskilda grupper. Enligt ägardirektivet är kommunens motiv för ägande av Bostadsbolaget följande *"bolaget är ett viktigt instrument för att uppfylla kommunens mål att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning i hela kommunen"*

Bolaget behöver dock förhålla sig till affärsmässiga principer, vilket enligt ägardirektivet innebär att *"bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte skall få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter"*.

Bostadsbolaget har enligt ägardirektivet som långsiktig inriktning att

- *medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom produktion och förvärv samt genom aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet.*
- *medverka till att kommunen har attraktiva bostadsorter.*
- *medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper*
- *arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.*
- *medverka till att utveckla boendet i Mjölby kommun genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden även genom köp respektive försäljning av fastigheter*
- *bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer vilket innefattar att bolagets ekonomiska ställning skall medge utveckling och investeringar utan ägartillskott*
- *driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande*
- *internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare*

Riktlinjer för markanvisningar

Alla kommuner som genomför markanvisningar ska ha aktuella riktlinjer för hur man anvisar kommunalt ägd mark till byggherrar. Sådana markanvisningar utgör ett av kommunens verktyg för att uppnå de bostadspolitiska målsättningar som formuleras bl.a. inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. I nuvarande riktlinjer framgår att markanvisningarna ska bidra till att *"Skapa förutsättningar för ett stort urval av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer."*

Integrationsprogram

Kommunen antog 2005 ett integrationsprogram. I detta finns målsättningar som riktar sig mot kommunens åtgärder för bostadsförsörjningen:

"Kommunen skall aktivt sträva efter ett fritt val av boende och en jämnare fördelning av boendet i kommunens olika bostadsområden."

Mål och budget 2024-2026

Kommunfullmäktige antog 2023 mål och budget för 2024-2026. Nedan redovisas de mål som har koppling till bostadsförsörjning.

Mål för samhällsbyggnadsnämnden.

"Kommunen ska ha en god planberedskap som möter behovet av ett varierat utbud av bostäder, goda livsmiljöer och mark för utveckling av näringslivet"

Antal bostäder i antagna detaljplaner, 3 års genomsnitt

Målvärde: 150 stycken bostäder

Nuläge: 60 stycken bostäder

Mål för kommunstyrelsen

"Mjölby ska vara en attraktiv och trygg kommun att bo, verka och leva i. Andelen

medborgare som uppger att de kan rekommendera andra att bo här är högre än riksgenomsnittet”

Energi och Klimatstrategi

Kommunen antog 2020 en Energi och klimatstrategi. Den innehåller fyra strategiska målområden varav ett är anknutet till de bostäder som kommunen bygger för egen verksamhet, t.ex. LSS-bostäder. Målområdet är energi- och klimateffektiva bostäder och lokaler. Enligt genomförandet av strategin ska det vid nyproduktion av lokaler för kommunal verksamhet finnas en energiprestanda som motsvarar ”Miljö byggnad silver”.

6. Grundläggande förutsättningar

En regional bostads- och arbetsmarknad

Mjölby kommuns bostadsmarknad är i mycket hög grad integrerad i grannkommunernas bostadsmarknad. En viktig anledning till detta är de goda kommunikationsförutsättningarna till kommunens orter. Efterfrågan på bostäder hänger starkt samman med inflyttning från grannkommunerna där särskilt den begränsade tillgången på småhus i Linköpings kommun påverkar de omkringliggande kommunernas bostadssituation.



Nuvarande bostadsbestånd

Nyproduktionen av bostäder uppgår årligen till maximalt ca. 1% av det befintliga beståndet. Det viktigaste delsegmentet för att säkerställa bostadsförsörjningen är därför att de befintliga bostäderna och bostadsområdena upplevs som attraktiva.

2022 fanns det ca. 14 000 bostäder i kommunen. I kommunen som helhet står byggnationen under 1950-1970 -talen för drygt 50% av bostadsbeståndet. Mantorp sticker dock ut genom att ha en tydligt yngre bebyggelse än kommunen i övrigt.

Drygt 50% av kommunens bostäder är småhus. Framför allt dominerar småhusen på landsbygden och i Mantorp. Andelen flerbostadshuslägenheter är

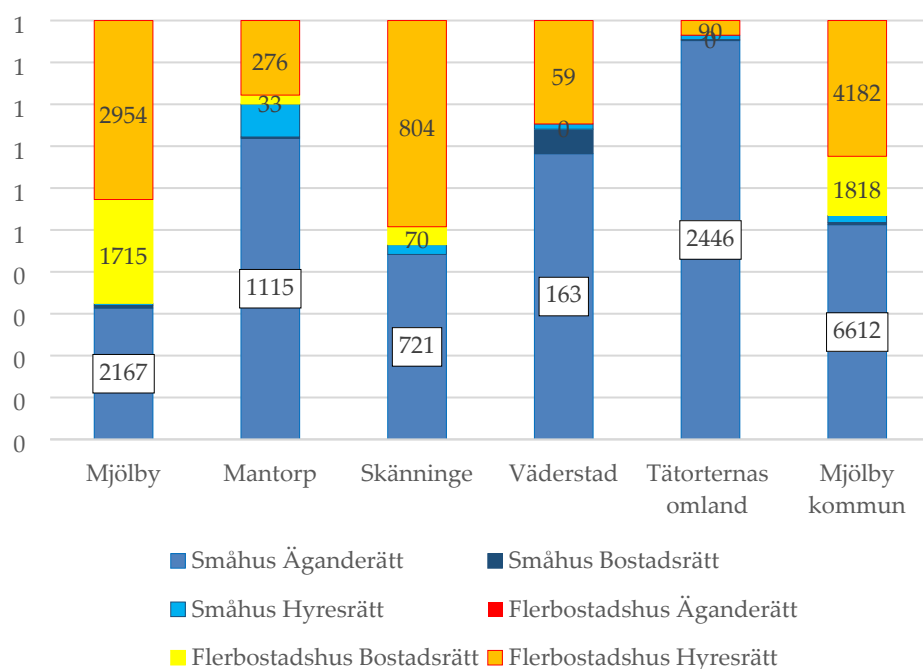
högst i Mjölby med ungefär 2/3 av beståndet. Även i Skänninge står flerbostadshusen för merparten av bostadsbeståndet: drygt 50%.

I småhusbeståndet dominerar äganderätten. Det finns dock ett mindre antal bostadsrätter och hyresrätter i småhus. Det är bara i Mantorp och Väderstad som de står för en påtaglig del av det lokala bostadsbeståndet.

I flerbostadshusen är hyresrätterna dominerande. Det är endast i Mjölby som bostadsrätten står för mer än ca. 10% av flerbostadshuslägenheterna.

Totalt sett utgör bostadsrätterna endast ca. 15% av bostäderna i kommunen och det är bara i Mjölby tätort som de, med 25% av beståndet, utgör mer än 5% av det totala bostadsbeståndet på orterna.

Upplåtelseformer och bostadstyper 2021-12-31



Den genomsnittliga bostadsarean för äganderätter (småhus) per hushåll i kommunen var år 2023 127,7 kvm, för bostadsrätter var den genomsnittliga bostadsarean i kommunen 68,7 kvm och för hyresrätter 66,9 kvm.

Tillgänglighet i flerbostadshusbeståndet är viktigt. Bostadsbolaget genomförde för några år sedan en tillgänglighetinventering i sitt fastighetsbestånd och arbetar med att vid kompletterande bebyggelse och nybyggnation förbättra tillgängligheten i deras fastighetsbestånd. Organisationen Fastighetsägarna känner inte till att några privata hyresvärdar i kommunen genomfört tillgänglighetinventeringar i sina fastighetsbestånd. För att få koll på det befintliga beståndet bör kommunen verka för att tillgänglighetinventeringar genomförs i det privata fastighetsbeståndet. Andelen personer över 80 år i

kommunen kommer att öka och det kan därför finnas ett behov av att förbättra tillgängligheten i det nuvarande fastighetsbeståndet. Främst kan det vara aktuellt att förbättra tillgängligheten fram till ytterdörr och lägenhetsdörr och tillgängligheten till gemensamma utrymmen och utemiljö.

Vakansgrader och kötider i olika delområden

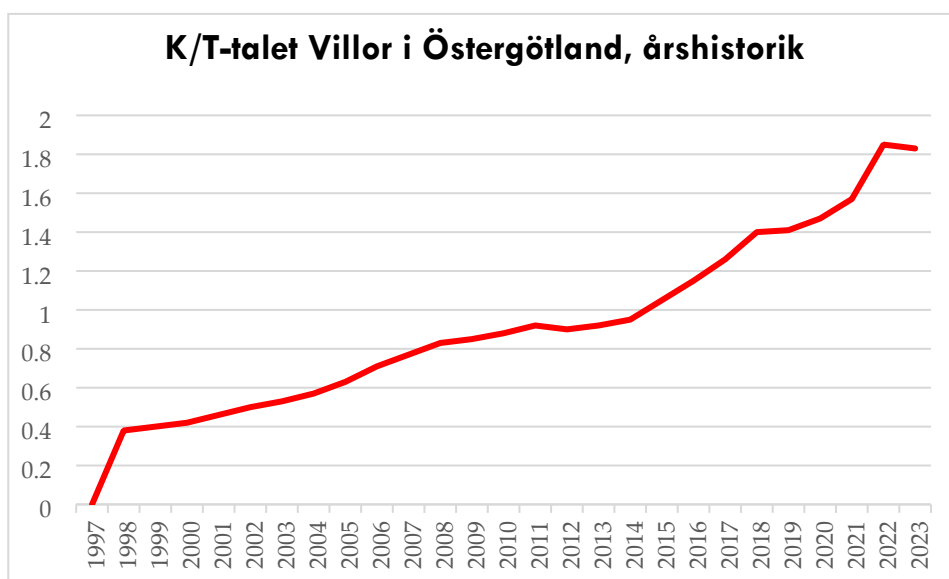
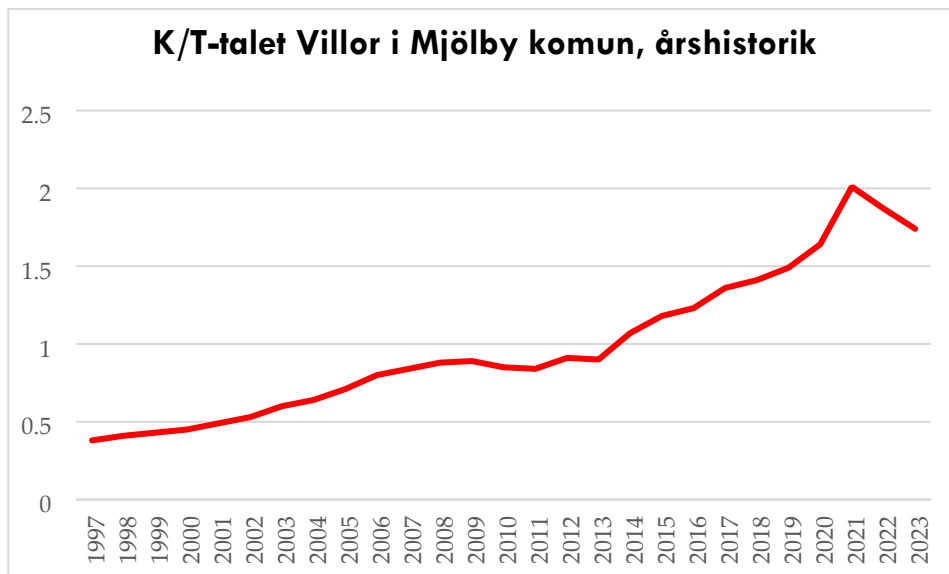
I Hogstad finns det tillgängliga kommunala småhustomter, utan kötid. I Skänninge var kötiden ca tre månader för att kunna tilldelas en tomt i den kommunala tomtkön vid det senaste tomtsläppet. I Mantorp och Mjölby var kötiden tidigare betydligt längre, ca tre års kötid krävdes för att tilldelas en tomt vid tomtsläppen som genomfördes innan 2023. Sammantaget är efterfrågan av småhustomter störst i Mantorp och Mjölby, vilket bekräftas av att det tidigare krävdes längre kötid för att tilldelas en tomt i dessa orter. Inflation och ränteökningar det senaste år har dock gjort att kötiden sjunkit i samtliga orter för att kunna tilldelas en tomt. Vid det senaste tomtsläppet 2023 i Mantorp var kötiden för att kunna tilldelas en tomt ett år. Vid senaste tomtsläppet under 2023 i Mjölby krävdes det ingen kötid för att kunna tilldelas en tomt.

Enligt Bostadsbolaget i Mjölby årsredovisning 2023 är alla lägenheter uthyrda. Bostadsbolaget har en andel av hyresmarknaden på ca 65 %. Kötiden hos Bostadsbolaget är enligt deras senaste årsredovisning ca 3 år för att få en lägenhet i Mjölby tätort. I Mantorp är kötiden ännu längre. I Skänninge är kötiden kortast. Bostadsbolaget har i sitt bestånd (ca 2700 lägenheter) haft ca 20 % omsättning under de senaste 12 månaderna. I Mjölby tätort är omsättningen ca 19 % (av ca 1700 lägenheter) och i Skänninge ca 24 % (av ca 550 lägenheter). Lägst omsättning är det i Mantorp, ca 15 % (av ca 350 lägenheter). Hos de privata fastighetsägarna i kommunen finns det oftast inga generella kötider. Det finns däremot få vakanser av hyresbostäder i kommunen.

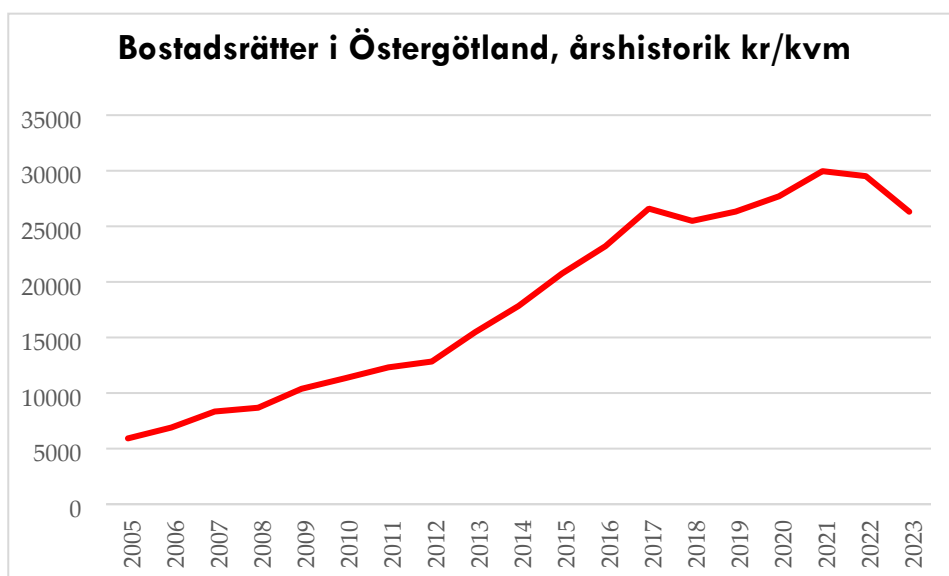
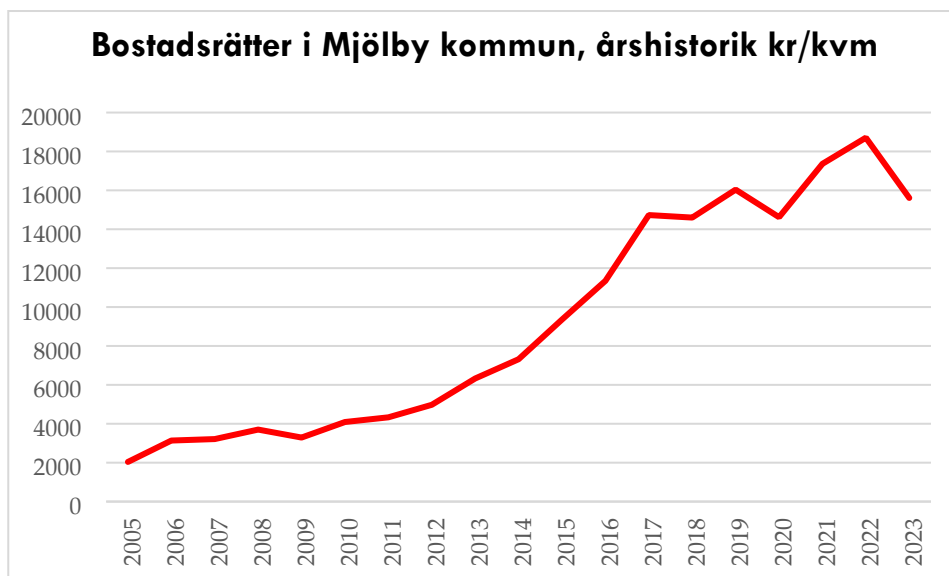
Samttaget kan konstateras att efterfrågan på bostäder är som störst i Mantorp och Mjölby.

Priser och hyresnivåer

Priserna på småhus i kommunen är ca 22 000 kr/kvm enligt statistik från svensk mäklarstatistik juli 2024. Det är något lägre än snittpriserna i Motala, men betydligt lägre än i Linköping där prisnivån är ca. 34 000 kr/kvm. Snittpriserna i Östergötland ligger på 27 000 kr/kvm, vilket är lägre än rikssnitt på 30 000 kr/kvm. Köpeskillingskoefficienten (K/T-talet) som är kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna ligger i Mjölby kommun på ca. 1,7 vilket är något högre än K/T-talet för hela Östergötland. Ett lägre pris på befintliga småhus i kommunen i förhållande till närliggande kommuner kan innebära att kommunen kan vara ett attraktivt boendalternativ för dem som vill bo i småhus och inte vill eller kan betala priserna i Linköping. Sannolikt kan prisnivån även locka förstagångsköpare eftersom en lika stor kontantinsats inte behövs som i Linköping för att kunna köpa ett befintligt småhus.



Bostadsrättspriserna i Mjölby har efter en prisuppgång senaste året åter landat på en nivå på ca. 15 000 kr/kvm. Prisnivån motsvarar ungefär priserna i Motala kommun, men ligger betydligt lägre än Linköpings som ligger över 30 000 kr/kvm. Bostadsrättspriserna i Östergötland ligger lägre på ca 26 000 kr/kvm, vilket är lägre än snittet i riket på ca 30 000 kr/kvm.

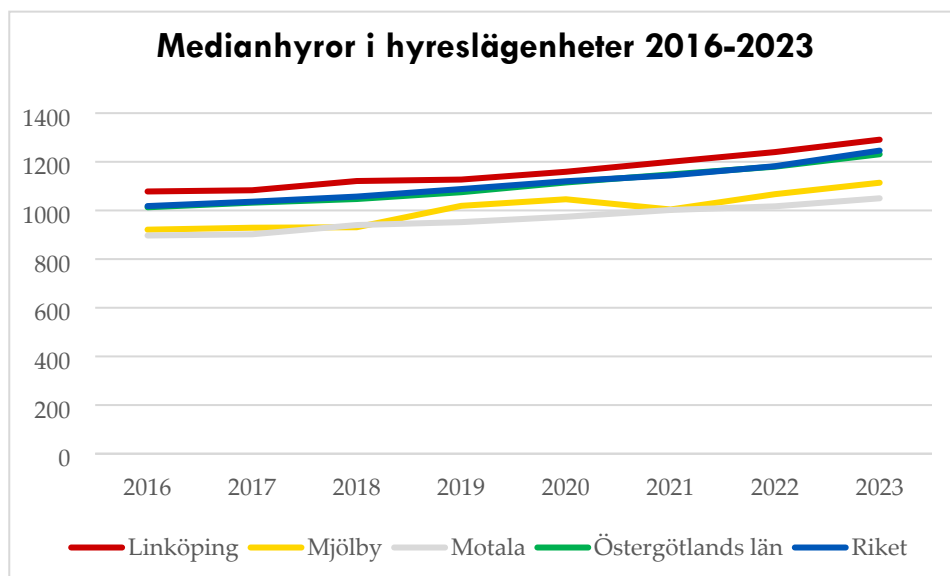


Medianhyran i Mjölby kommun var 1114 kr/kvadratmeter per år under 2023 enligt statistik från SCB. Detta motsvarar ungefär 90% av medianhyran i länet och i riket. En låg hyresnivå kan vara gynnsamt för dem som redan har sitt boende ordnat.

Bostadsprisernas påverkan på nybyggnationen

Generellt kan konstateras att bostadspriserna i Mjölby är något lägre än i länet och dess större städer. Det gör att det finns ett utbud av bostäder i det befintliga beståndet med överkomliga priser, vilket är gynnsamt bostadsförsörjningsmässigt så länge befolkningsökningen är måttlig. Eftersom produktionskostnaderna för nya bostäder inte skiljer sig i någon större utsträckning mellan kommunerna blir prisskillnaden mellan nya bostäder och

det befintliga beståndet desto större. Detta kan sänka betalningsviljan för nya bostäder, vilket i sin tur kan försvåra genomförandet av nya bostäder.



Priset på kommunala tomter är olika i de olika orterna och beslutas av kommunstyrelsen i varje nytt detaljplaneområde. Vid senaste tomtsläppet i Mantorp i Olofstorp 2021 var tomtpriset 500 000 kr. I Hogstad och Skänninge var tomtpriset 300 000 kr vid det senaste tomtsläppet 2021. I kommande detaljplaneområden i Mjölby kommer tomtpriset behöva vara högre än 500 000 kr eller 500 kr/kvm eftersom kommunens kostnader för att bygga ut gator och vatten och avlopp har ökat.

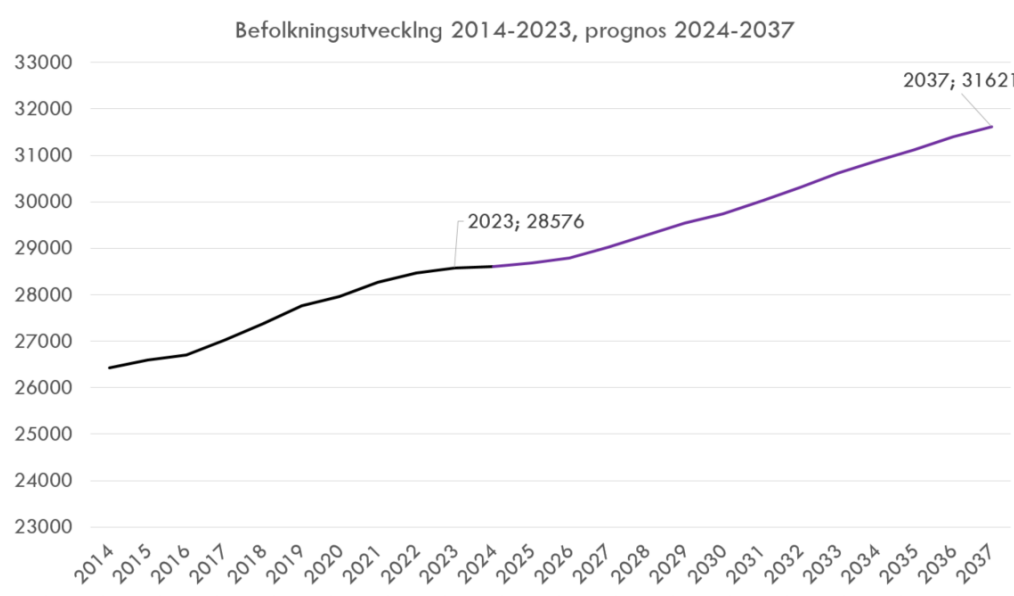
Demografiska förändringar

Under de senaste 20 åren har Mjölby kommun totalt ökat med cirka 3 300 personer, vilket är lika med 13%. Det är framför allt ett positivt flyttnetto som bidragit till den positiva utvecklingen. Inflyttningen har varit som störst under de senaste fem åren då antalet invånare ökat med ca. 1500 personer, d.v.s. i genomsnitt ca. 300 invånare per år. Tillväxttakten sjönk till ca. 200 under år 2022, där antalet nyfödda var rekordhøgt samtidigt som inflyttningsnettot var det lägsta på 8 år.

Kommunen gör årligen befolkningsprognoser för hela kommunen och för delområden. I prognosen görs bedömningar av födelsetal och dödlighetstal samt in- och utflyttning. Befolkningsprognosen påverkas i hög grad av de bedömningar av den framtida nyproduktionen av bostäder som kommunen gör vilket ligger som underlag för prognoserna. Eftersom de ekonomiska förutsättningarna har förändrats kraftigt senaste tiden har marknaden för nyproducerade bostäder sjunkit kraftigt, vilket därmed även påverkat kommunens befolkningsprognoser. Enligt kommunens befolkningsprognos för åren 2024–2037 kommer befolkningsökningen att fortsätta, men dämpas något de kommande fyra åren på grund minskad byggnation, invandring och minskat

barnafödande. I kommunens nya prognos är ökningen knappt 200 invånare per år.

I prognoserna beräknas i genomsnitt varje nytt småhus inrymma 2,8 personer och varje ny lägenhet i flerbostadshus 1,8 personer.



I kommunens prognoser bedöms antalet barn och unga öka. Ökningen av förskolebarn fram till 2036 bedöms bli ca. 160 barn, vilket motsvarar ca. 10%. Motsvarande ökning för grundskolebarn bedöms bli ca. 200 personer fram till 2036, det motsvarar ca. 6%. Ungdomarna i gymnasieåldern bedöms under samma period öka med ca. 75 personer eller 7%.

Den stora ålderskategorin 19 – 64 år bedöms vara drygt 2 000 fler år 2036, vilket motsvarar knappt 13%. Inom den här gruppen finns den yngre vuxna gruppen 19 – 24 år där kommunen har ett negativt flyttnetto, men antalet personer inom denna grupp beräknas ändå öka med cirka 250 personer, vilket motsvarar drygt 14%.

Även åldersgruppen över 80 år bedöms öka. Fram till år 2036 ökar antalet med ca. 600 personer eller 35%.

Demografi i tätorter

Den sammanlagda befolkningsökningen i kommunen för personer i åldern 0-100 år beräknas bli största i Mjölby tätort med omnejd där befolkningen väntas öka med 10 % fram till 2036, vilket motsvarar 1500 personer. I Mantorp med omnejd beräknas befolkningsökningen bli 16 % fram till 2036, vilket motsvarar 1100 personer. I Skänninge med omnejd beräknas ökning av befolkningen ske med 5 % fram till 2036, vilket motsvarar 250 personer.

Naturlig omflyttning

Som en parameter för att bedöma bostadsbehovet i förhållande till bostadsefterfrågan i kommunen kan studier göras av hur flyttrörelserna ser ut inom kommunens delområden respektive till och från kommunen. Den interna omflyttningen kan ses som ett delmått för bostadsbehovet i kommunen, medan delar av inflyttningen snarare kan ses som del av ett regionalt bostadsbehov.

Områden med högre omflyttning än snittet kan spegla att bostadsområdets utbud eller attraktivitet i vissa avseenden är lägre, vilket kan tala för att kompletterande analyser och ev. åtgärder bör övervägas.

I rapporten om det funktionella Östergötland som Region Östergötland tagit fram framgår flyttmönster för de tre största tätorterna i kommunen. Rapporten grundar sig på data från 2019. Mantorp är den ort i kommunen som har lägst rörlighet på bostadsmarknaden. Mjölby och Mantorp är de två orter inom kommunen som har starkare flyttband till orter utanför länet än med orter i andra kommuner inom Östergötland.

Vid en nedbrytning av flyttningsstatistik från 2022 på områden inom kommunen och i de större tätorterna kan noteras att in- och utflyttningen i snitt är drygt 10% av befolkningen. I de centrala delarna av Mjölby och Skänninge är omflyttningen högre, runt 20% och i enstaka områden upp till ca. 25%.

I Bostadsbolaget fastighetsbestånd sker viss omflyttning när nyproducerade bostäder blir tillgängliga för inflyttningar. Enligt Bolaget sker ca. 1/3 av inflyttningen i nyproduktionen från hyresgäster inom det befintliga beståndet, 1/3 är personer som sålt sitt småhus i kommunen och 1/3 är personer som flyttar in från andra kommuner.

I bostadsbeståndet hos de privata fastighetsägarna skedde viss omflyttning inom och utom beståndet under pandemin.

Bostadssituationen för särskilda grupper

Trångboddhet

Trångboddhet kan påverka möjligheten att återhämta sig på fritiden och att få personlig integritet i hemmet. I barnfamiljer kan trångboddhet också försvåra läxläsning och därmed påverka skolgången. Trångboddhet beräknas med stöd av de trångboddhetsnormer som Socialstyrelsen tagit fram. I offentlig statistik används trångboddhetsnorm 3, som är den rymligaste normen där ingen förväntas behöva bo i vardagsrummet och barn har möjlighet till eget rum. Kritik har framförts mot att trångboddhetsnorm 3 är så rymlig att den inte speglar de problem som kan uppstå. Organisationen Fastighetsägarna ser att det finns problem med trångboddhet i kommunen men att det också är definitionsfråga eftersom trångboddhetsnormer i princip kräver att varje barn ska ha ett rum. Organisationen betonar människornas personliga ansvar för sin egen boendesituation.

Trångboddheten i kommunen är lägre än i länet som snitt och finns främst i Mjölby och Skänninge. I Mjölby är trångboddheten dock högre. Här är 9% av

hushållen trångbodda jämfört med länssnittet på 7%. När det gäller barnfamiljer är andelen trångbodda hushåll betydligt större. I Mjölby är 27% av barnfamiljerna trångbodda och i Skänninge 16%, vilket kan jämföras med kommunsnittet på 15% och länssnittet på 20%.

Renovräkningar

Renovräkningar innebär att renovering sker som ger hyresvärden möjlighet att höja hyran, vilket sedan i förlängning **kan** innebära att hyresgästen blir vräkt på grund av att denne inte kan betala den nya hyran.

Bostadsbolaget i Mjölby har ett arbetssätt för renovering i äldre områden. Arbetssättet bygger på att prioritera att åtgärda de tekniska installationerna och i övrigt endast renovera det som är nödvändigt. Resultatet av arbetssättet blir att Bostadsbolaget kan erbjuda renoverade lägenheter i äldre hus till **lägre** hyror. Varken Bostadsbolaget eller organisationen Fastighetsägarna anser att det förekommer problem med renovräkningar i Mjölby kommun. **Förekomsten av renovräkningar i kommunen är dock inte helt klarlagd och det kan även vara så att stor del av de som flyttar vid renoveringar hade flyttat ändå.**

Hushåll med låg betalningsförmåga

Boverket har publicerat sammanställningar för bostadsbehovet kopplat till en analys av hushållens bostadssituation. De använder som indikatorer dels trångboddhet, dels återkommande flyttar, dels hushållets inkomst i förhållande till de schabloniserade levnadsomkostnader som SCB räknar fram, dels återkommande problem, dels kombinationer av dessa faktorer. Boverket redovisar två olika sätt att beräkna levnadsomkostnaderna, vilka ger markant olika resultat. I ena fallet stäms kostnaderna av mot den riksnorm som används vid bedömningar av försörjningsstöd, i andra fallet mot de "kvar att leva på" kalkyler som bankerna gör vid bostadsköp. Nyaste statistiken som Boverket publicerat avser år 2021.

I kommunen är enligt statistiken ca. 6 % av hushållen trångbodda. Vad gäller de ekonomiska förutsättningarna har 3,5 % av hushållen en ansträngd boendeekonomi sett till riksnormen, medan drygt 24% har ansträngd boendeekonomi sett till "kvar att leva på" kalkyler. Av hushållen har drygt 1,5 % återkommande flyttat i närtid. Ungefär 1 respektive 2,5 % av hushållen är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Av hushållen har 7 % haft återkommande problem med trångboddhet eller boendeekonomin.

Kommunen har tagit fram egen statistik på personer med låg ekonomisk standard. Med låg ekonomisk standard anses enligt definitionen den andel av invånarna från 20 år och äldre med en disponibel inkomst (per konsumtionsenhet) som är lägre än 60 % av medianinkomsten. Andel med låg ekonomisk standard i Mjölby kommun år 2020 är 13 %. Vilket kan jämföras med 14 % på nationell nivå.

Kronofogden publicerar årligen statistik för varje kommun gällande hur många som ansöker om skuldsanering, hur många som har pågående skuldsanering och hur många som beviljas skuldsanering. I kommunen har antalet skuldsaneringar minskat under de senaste åren. I kommunen ansökte **67**

personer om skuldsanering under 2023 samtidigt som 121 personer hade pågående skuldsaneringar och 28 personer beviljades skuldsanering under år 2023.

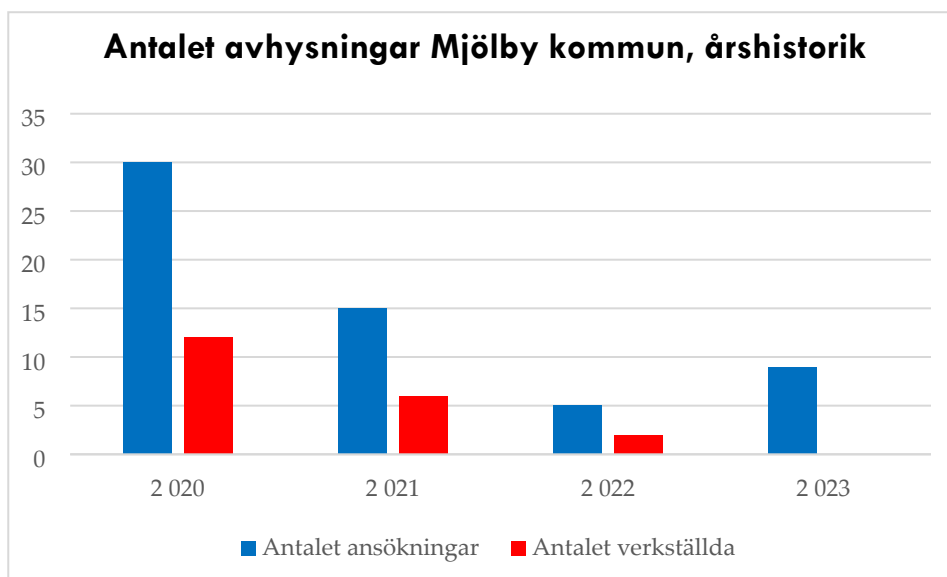
Hemlöshet

Personer som är hemlösa har en osäker boendesituation. De flesta personerna lever inte på gatan utan är i behov av en tillfällig boendelösning. Den gemensamma nämnaren för personer som befinner sig i hemlöshet är det akuta behovet av en bostad. Personer i hemlöshet lever ofta under osäkra boendeförhållanden och äger inte sitt boende.

Hemlöshet och att personer står utanför bostadsmarknaden är ett komplex problem. Orsakerna till hemlöshet kan vara strukturella och individuella. Socialtjänsterna i kommunerna är organisationer som jobbar med att motverka hemlösheten genom att förebygga, söka upp och stödja människor som är hemlösa eller som riskerar bli hemlösa.

Socialstyrelsen som är den ansvariga statliga myndigheten för frågor om hemlöshet genomför vart sjätte år (sedan 1993) en kartläggning av hemlösheten. Den senaste nationella kartläggningen genomfördes under 2023 och nästa kartläggning kommer att genomföras under 2029. Socialstyrelsen har även genomfört en analys som redovisas i en rapport 2022 om att "förebygga och motverka hemlöshet". I rapporten framgår förslag för arbete på lokal och nationell nivå och arbetssätt samt framgångsfaktorer. Förslagen till arbetssätt berör bland annat avhysningsförebyggande arbete, motverkande av hemlöshet bland äldre, stadigvarande boende för våldsutsatta, Bostad först, lokal hemlöshetskartläggning och samverkan med samhällsplanering.

Enligt kartläggningen som genomfördes nationellt 2023 av Socialstyrelsen fanns det 2023 i Mjölby kommun 22 personer som befann sig i olika hemlöshetssituationer. 6 personer bedömdes befinna sig i situation 1 (akut hemlöshet), vilket överensstämmer väl med Omsorgs- & socialförvaltningens bedömning 2023. Ingen person bedömdes befinna sig i situation 2 (institutionsvistelse och stödboende) och 13 personer i situation 3 (långsiktiga boendelösningar). I Mjölby kommun finns organisationen Hela människan Ria som bedriver ett härbärge. Härbärgen kommer att läggas ner från och med den 31 mars 2024. Hemlösa i Mjölby kommun erbjöds tidigare i första hand boende på härbärgen. Undantag gjordes för barnfamiljer, personer som utsatts för våld i nära relationer eller i övrigt när härbärgen inte bedöms som ett lämpligt boendelalternativ. I dessa fall finns tillfälliga lösningar på vandrarhem eller lägenhetshotell. Nedläggningen gör att kommunen behöver hitta nya former för att hantera hemlösa. Kommunen arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och med uthyrning till personer som inte blivit godkända på bostadsmarknaden. Kommunen arbetar i dagsläget inte med metoden bostad först men ska framöver införa metoden på ett övergripande plan med ett kommungemensamt ägande av metoden.



Skyddade boenden

Personer som är utsatta för våld i nära relationer kan ha behov av skyddat boende. Det är i dessa fall mycket viktigt att dessa personer kan erbjudas ett tryggt boende. En kommun har skyldighet att erbjuda personer skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå.

Mjölby kommun hjälper personer att hitta skyddade boenden. I kommunen finns en samordnare inom Omsorgs - & socialförvaltningen för arbetet mot våld i nära relationer.

Unga vuxna

Enligt analysen av kommunens demografi minskar antalet 19-24 åringar i kommunen, det är dock osäkert om det kan kopplas till att det är svårt att få en bostad i kommunen eller om det hänger samman med att åldersgruppen flyttar för att studera på annan ort.

Unga vuxna personer är en grupp på bostadsmarknaden som kan ha det svårt att hitta en bostad. Framförallt har unga svårt att köpa sin första bostad men det kan även vara svårt att få tag i en hyreslägenhet. En ung person kan ofta inte ställa sig i bostadskön förrän vederbörande fyllt 18 år, vilket leder till att denne inte haft möjlighet att samla ihop någon kötid. Unga personer kan dessutom ha en oregelbunden inkomst och en osäker betalningsförmåga, vilket försvårar möjligheten att skaffa ett eget boende. Hyresgästföreningen genomför vartannat år undersökningen "Unga vuxnas boende", som sammanfattas i en rapport som visar hur unga vuxna mellan 20 och 27 år vill bo i Sverige. Enligt den senaste rapporten från 2021 bor 24 % av unga kvar hos föräldrarna och av dessa är 84 % ofrivilligt hemmaboende.

Bostadsbolaget erbjuder i dagsläget inte specifika lägenheter som enbart upplåts till ungdomar i Mjölby kommun men jobbar med att tillhandahålla små lägenheter. Unga i Mjölby hänvisas till den ordinarie kön för bostäder. Unga

personer kan ställa sig i kön för bostäder hos Bostadsbolaget när de fyllt 16 år och de kan hyra lägenhet när de fyllt 18 år.

När det gäller Ungas möjligheter att förvärva en bostadsrätt eller ett småhus är kontantinsatsen ofta ett hinder. Bostadspriserna har de senaste åren ökat i kommunen, vilket ytterligare försvårat ungas möjligheter att köpa sin första bostad. Kommunen försöker underlätta för ungdomar genom att möjliggöra nybyggnation av bostäder och därigenom skapa flyttkedjor som förhoppningsvis frigör mindre billigare bostäder. Antalet hemmaboende unga vuxna i kommunen är ca 20 % enligt hyresgästföreningens rapport från 2021, vilket inte är högt i jämförelse med andra kommuner i Sverige och i Östergötland och är lägre än den sammanlagda andelen i Sverige på ca 24 %.

Barn

Gruppen barn kan vara utsatt för osäkert boende. Det är viktigt för ett barn att ha tillgång till ett boende och ett boende som är osäkert kan påverka barnets fysiska och psykiska hälsa. Trygghet och stabilitet i boende är viktigt för barns utveckling eftersom barn spenderar mycket tid i bostaden och närområdet. Särskilt utsatta är barn i familjer som får byta boende ofta och som får bo trångbott. Ett osäkert och trångbott boende kan påverka barns presentationer i skolan, möjlighet att få kompisar och ha kontinuitet i fritidsaktiviteter. Detta kan leda till att sociala problem uppstår. Trångboddhet för barn kan även innebära begränsning i vardagslivet, gällande möjligheten att vara för sig själv och göra läxor. Barn som lever trångbott kan även i högre utsträckning än andra barn vistas utomhus, vilket i utsatta områden kan innebära att de delar den offentliga miljön med kriminella och löper större risk att rekryteras in i sådana grupperingar.

I Mjölby kommun fanns det 2022 ca. 6500 barn och ungdomar jämt fördelade på åldrarna 0-18 år. Hur många av dessa barn som har ett osäkert boende är svårt att avgöra. Enligt statistiken har i vart fall antalet ansökningar och verkställda avhysningar minskat totalt sett i kommunen de senaste tre åren från ett tiotal under 2020 till endast ett par under 2022. Anledningen till minskningen kan vara Omsorgs- & socialförvaltningens vräkningsförebyggande arbete, vilket påverkat att det är väldigt få barnfamiljer som blir avhysta i kommunen. Vilket i sin tur leder till barnen kan bo kvar i sitt boende. Under 2022 påverkades 4 barn av genomförd avhysning i kommunen. Totalt fanns det i kommunen 2022 109 hushåll med barn som får ekonomiskt bistånd, vilket motsvarar 3% av hushållen med barn i kommunen.

Äldre

Personer som är äldre än 65 år kan ha behov av boende på vårdboende alternativt behov av boende i ett trygghetsboende, korttidsboende eller anpassat boende. Många äldre under 80 år väljer att bo kvar i sitt hem, eftersom de vill bo kvar så länge det är möjligt. Problem kan dock uppstå om personerna som bor kvar har svårt och gå i trappor eftersom stor del av det nuvarande bostadsbeståndet inte är tillgänglighetsanpassat.

Trygghetsboende är en boendeform för personer som fyllt 65 år och som önskar extra trygghet och gemenskap. Korttidsboende är till för personer som behöver

återhämta sig efter en sjukhusvistelse eller om en anhörig behöver avlösning i omvårdsarbetet.

I Mjölby kommun finns sex stycken vårdboenden för äldre. Ytterligare ett vårdboende kommer att byggas i området Eldslösa i Mjölby. Sammanlagt finns det 278 bostäder för äldre i särskilt boende i kommunen plus ca. 30 korttidsplatser.

Det finns fyra stycken trygghetsboenden i Mjölby kommun. Trygghetsboenden förmedlas via Bostadsbolaget i Mjölby AB och boendeformen är en samverkan mellan Bostadsbolaget och Mjölby kommun. Bostadsbolaget har enligt deras årsredovisning 2022 165 lägenheter med trygghetsboende. Trygghetsboenden tilldelas efter köpoäng i den ordinarie kön.

Antalet personer 65 år och äldre i kommunen som har beslut om hemtjänst i boendet var i december 2022 sammanlagt 348 personer varav 112 av dessa var över 80 år.

Personer med funktionsnedsättningar

De personer som har en funktionsnedsättning kan ha ett behov av en anpassad boendelösning. Målet med en anpassad boendelösning är att försöka uppnå jämlikhet och att barnperspektiv ska beaktas.

I Mjölby kommun finns det olika boendelösningar för personer med funktionsnedsättningar.

Servicebostad, gruppboendestad, särskild anpassad bostad, bo hemma med stöd och bostad med särskild service för barn och ungdomar är de boendelösningar som kommunen erbjuder. Det finns 15 stycken grupp- och serviceboenden i kommunen med sammanlagt 91 platser. Ytterligare ett boende med gruppboendestad kommer att byggas i Mantorp. Det är sju stycken personer som står i kö till gruppboendestad och alla boenden är fullbelagda.

Nyanlända

Personer som kommer som nyanlända till Sverige har det ofta svårt på bostadsmarknaden utifrån ekonomiska förutsättningar och saknar också kontakter med fastighetsägare. Bosättningslagen reglerar kommunens ansvar för nyanlända och kräver att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända.

Kommunen tillhandhåller i dagsläget bostäder till nyanlända. I kommunen finns integrationssamordnare. Samverkan sker mellan kommunen och Bostadsbolaget. Bostadsbolaget i Mjölby erbjuder förstahandskontrakt till kommunplacerade nyanlända. Sedan 2016 har de tilldelat drygt 100 lägenheter till kommunplacerade personer som fått uppehållstillstånd. Mjölby kommun saknar lägenheter åt nyanlända som kommit från Ukraina. Samverkan med privata hyresvärdar saknas idag.

Bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet

Boverket

Från 2022 har Boverket ett uppdrag att årligen genom beräkningar göra bedömningar för bostadsbyggnadsbehovet. Det sammanlagda byggandet av bostäder har de senaste fyra åren enligt Boverket följt befolkningsutvecklingen, vilket minskat det uppdämda behovet av bostadsbyggande något. Enligt Boverkets prognoser för de kommande åren kan det uppdämda behovet komma att minska även om osäkerheten i prognosen för kommande år är stor. Volymen på nya bostäder kommer dock inte nå den nivå som krävs för att täcka det uppdämda behovet av bostäder inte ska bestå inom den tidperiod som Boverket gjort sina beräkningar. Nuvarande bedömning som genomförts av Boverket gäller för 2022-2030. Prognosen innehåller en osäkerhet på grund av pandemi och kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland. Dessa faktorer kan komma att påverka utvecklingen av migrationen och efterfrågan på bostäder samt hur marknaden kommer att utvecklas. Boverket har i sin byggprognos från juni 2023 uppgett att antalet påbörjade bostäder minskar från 71000 år 2021 till ca 27000 år 2023 och 21500 år 2024. Det finns en stor osäkerhet i prognos kopplat till ränteutvecklingen och utveckling i samhällsekonomin.

Region Östergötland

I regionens rapport genomfördes även beräkningar med en annan metodansats. Metoden byggde på en analys av befolkningsstorleken och hushållssammansättningen samt flyttningsfrekvensen för att på så sätt bedöma ett potentiellt internt bostadsbehov hos de som redan bor på orten. Detta har sedan ställts mot hushållens ekonomiska förmåga och intresse att flytta in i nyproducerade bostäder. Den tar alltså inte någon hänsyn till historisk befolkningstillväxt i de aktuella orterna.

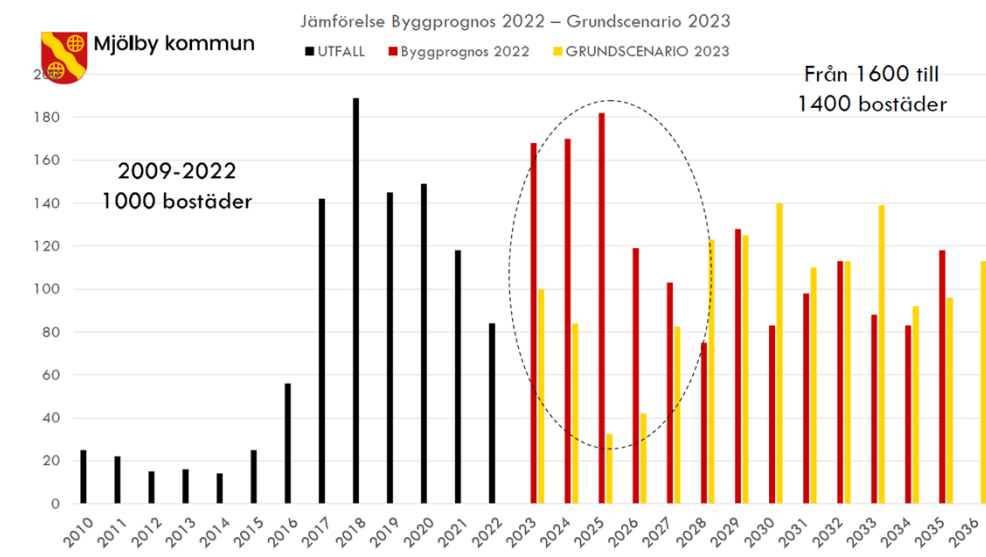
Samtidigt gjordes en beräkning med Boverkets dåvarande beräkningsmodell som är en enklare modell som i princip bygger på befolkningsförändringar och tillgången på befintliga bostäder, men utan hänsyn till hushållens ekonomi. Resultaten för de olika modellerna redovisas nedan. Med tanke på de små talen vid de ortsvisa bedömningarna är det framför allt kommunsummeringen som bedöms vara relevant att använda som referensvärden för kommunens egna bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet.

Mjölby kommun

Mjölby kommun gör årligen egna bedömningar av sannolikt framtida byggande. Bedömningarna bygger dels på pågående byggnation och pågående planarbeten, dels på tidigare års byggande. Bedömningarna används sedan för de årliga befolkningsprognoser och scenarier som kommunen låter upprätta. Erfarenheten är kommunens kortsiktiga prognoser stämt relativt väl eller i alla fall inte underskattat befolkningstillväxten. Det saknas i dagsläget kunskap om hur bra de längre prognoserna och scenarierna stämmer.

I nuläget har kommunen gjort bedömningen att det är rimligt att anta att befolkningstillväxten fortsätter på en relativt hög nivå (ca 200-personer årligen) och att planeringen ska ta höjd för detta. Det innebär ett antagande om en efterfrågan på ca. 100 bostäder årligen, varav 45 i småhus och resten i

flerbostadshus utifrån ett grundscenario. Kommunen har därutöver en ambition om att skapa en handlingsberedskap genom att ha en planberedskap med färdiga planer på kommunal mark för tre års normal bostadsproduktion.



Tabellen nedan redovisar de olika bedömningarna av hur många bostäder som behöver/kan antas kommer byggas inom respektive ort inom kommunen årligen.

	Mantorp	Mjölby	Skänninge	Väderstad	Kommunen
Boverkets beräkningsmodell	20	160	5	1	190
Region Östergötland	5	50	5	1	100
Mjölby kommun, grundscenario	35	55	6	2	100

Tabellen nedan utvisar bedömning av vilken typ av bostäder som beräknas byggas inom respektive ort utifrån kommunens grundscenario för perioden 2024-2036.

Ort	Lägenheter	Småhus	Totalt antal bostäder
Mjölby	440	170	610
Mantorp	180	210	390
Skänninge	20	60	80
Väderstad		20	20
Landsbygden		130	130
Totalt	640	580	1230



7. Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen

För att möta kommunens växande befolkning är det viktigt att det byggs tillräckligt med nya bostäder med god kvalitet i olika prisklasser som kan efterfrågas av olika grupper av kommunens invånare. Den årliga nyproduktionen kommer dock alltid bara stå för någon enstaka procent av bostadsbeståndet i kommunen. Ska bostadsmarknaden fungera väl och kunna erbjuda tillräckligt många attraktiva bostäder är det avgörande att på olika sätt kunna behålla och utveckla kvaliteterna i de befintliga bostadsområdena.

En attraktiv boendekommun i Östergötland

En del av de regionala sammanhangen

Kommunens befolkningstillväxt bygger i stor utsträckning på inflyttning från grannkommuner i länet. Det visar på att Mjölby är ett attraktivt boendeval i en allt mer integrerad bostads- och arbetsmarknad i Östergötland.

En viktig del i kommunens arbete med att ordna långsiktigt goda boendemiljöer är att invånarna kan dra nytta av den närhet som finns i regionen, kommunen och respektive ort och att transportbehovet kan ske miljövänligt. Det gör att det är naturligt att planera för att merparten av de nya bostäderna byggs i kommunens serviceorter, med fokus på Mjölby, Mantorp och Skänninge.

Den största tillväxten planeras i Mjölby. På så sätt stärks ortens underlag för en bredare service, vilket gynnar hela kommunen. Över tid bedöms efterfrågan på nya bostäder vara större i Mantorp än i Skänninge, kommunen kommer följa hur efterfrågan utvecklas. Väderstad är kommunens minsta serviceort. Här pågår satsningar på att möjliggöra nyproduktion av bostäder men i mindre omfattning än i de större orterna.

Som ett komplement till detta är det kommunens strävan att genom mindre utbyggnadsområden ge möjlighet till bostadsproduktion även i de mindre orterna så att det blir lättare att bosätta sig även där.

Kommunens inriktning är att ungefär 50-60% av befolkningstillväxten sker i Mjölby tätort, ca. 25-30% i Mantorp, ca. 5-10% i Skänninge, ca. 5% i Väderstad och ca. 10% på landsbygden och i de mindre orterna. Detta kan relateras till nuvarande bebyggelsestruktur. Enligt kommunens befolkningsstatistik från 2022 bor 14 193 personer i Mjölby tätort av kommunens 28 471 invånare, 4107 personer i Mantorp tätort och 3349 personer i Skänninge tätort.



Attraktiva bostadsmiljöer

För att Mjölbys bostadsmiljöer ska vara en del i regionens bostadsmarknad är det viktigt att de upplevs som attraktiva och erbjuder andra kvaliteter än de större orterna har. Viktiga delar för att skapa attraktiva bostadsmiljöer är tillgång till vardaglig service av god kvalitet och ett rikt kultur- och fritidsutbud i närområdet, att boendemiljöerna upplevs som trygga och att de har en småskalighet och en bebyggelsemiljö där byggnader, gator och parker gestaltats med stor omsorg. Kommunen arbetar idag med att utveckla kommunens tätorter gällande attraktivitet genom en samverkansorganisation som består av representanter från kommunen, fastighetsägarnätverket och näringslivet.

Medan länets större städer kan konkurrera med tätare innerstadsmiljöer och ett bredare service- och nöjesutbud kan Mjölby kommun erbjuda mer småskaliga bostadsmiljöer med ett stort inslag av småhusboende, en större närhet till både service och natur och parker i alla sina större tätorter och stadsmiljöer med mindre trafik och buller. Jämfört med många av länets jämstora eller mindre orter har kommunens större orter väldigt goda pendlingsmöjligheter genom att Östgötapendeln går att nå med en kort promenad eller cykeltur från bostaden.

Kommunen behöver därför i sitt plan- och bygglovsarbete, sina markförsäljningar och sin förvaltning av allmänna platser säkerställa att kommunens regionala kvaliteter i form av småskalighet i kombination med närhet till service, natur- och rekreationsmöjligheter samt pendlingsmöjligheter vidareutvecklas och att tätortsmiljöernas gestaltning ägnas stor omsorg. (SBN, BN)

I Mjölby tätort finns det största utbudet av vardaglig service av god kvalitet. I Mjölby finns två vårdcentraler, flera skolor och flera livsmedelsbutik samt en

galleria. I Mantorp och Skänninge finns det även en vårdcentral inom respektive tätort och flera skolor och en livsmedelsbutik i respektive ort. Det finns därmed ett gott utbud av vardaglig service även i dessa tätorter. Det är viktigt att utbudet av vardaglig service upprätthålls i tätorterna och kvalitén är god på servicen. I takt med att respektive tätort växer bör även utbudet av skolor öka och även ytterligare livsmedelsbutik bör på längre sikt etableras i Mantorp.

Ett rikt kultur- och fritidsutbud är viktigt för att skapa en attraktiv boendemiljö. I Mjölby kommun finns många föreningar som bidrar till att upprätthålla ett gott utbud av kultur och fritidsaktiviteter. Flera evenemang anordnas varje år både inom kultur- och fritid varav Skänninge Marken är det största. Travtävlingar anordnas löpande på Mantorps hästsportarena och motortävlingar på Mantorp Park. Det finns därmed goda möjligheter till föreningsaktiviteter oavsett vilka bostadsområden som innevanarna bor i. Det är viktigt att antalet aktiva föreningar upprätthålls och nybildade föreningar stöttas samt att de stora evenemangen inom kommunen kvarstår för att rikt kultur och fritidsutbud ska finnas tillgängligt.

Tillgängligheten till natur och djur i Mjölby kommun är god. I Mjölby tätort finns tillgång till naturen i vifolkaskogen och vid skogssjöområdet naturreservat. Väster om väg 32 finns även ljunaområdet som består av fina naturmiljöer. Mellan Mjölby och Mantorp ligger Sya. I Sya ligger Solberga naturreservat, vilket innehåller en fin naturmiljö. I Mantorp finns det fina naturmiljöer i anslutning till Klämmestorp idrottsplats samt ett skogsområde vid Fallområdet. I Skänninge finns väderkvarnsbacken och idrottsplatsen, vilket omgärdas av fina naturmiljöer. Tillgången till fritidsaktiviteter i Mjölby kommun är god. I Mjölby tätort finns bland annat ridskolan som bedriver verksamhet som inriktar sig bland annat till barn och unga. I Mantorp finns Mantorps Hästsporsarena med anslutande hagar och anläggningar samt ridspår.

I Mjölby kommun pågår arbete för att öka tryggheten. Effektiv samordning för trygghet (ESM) är den arbetsmodell som kommunen använder just nu för att arbeta med trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser. Modellen innebär att arbetet görs på ett systematiskt och kunskapsbaserat sätt. Samverkan sker mellan Mjölby kommun, Polisen och Bostadsbolaget. Målet med kommunens brottsförebyggande arbete är att alla medborgare känner sig trygga och att brottsligheten är låg. Kommunen arbetar i dagsläget på olika sätt bland annat genom nattvandrare och trygghetsvandringar. En handlingsplan finns i kommunen mot våldsbejakande extremism och kommunen deltar i arbetet mot organiserad brottslighet. Det är av stor vikt att det brottsförebyggande arbetet kvarstår för att boendemiljöerna i kommunen ska upplevas som trygga.



Boendekarriärer i serviceorterna

Vi har mycket skiftande behov, önskemål och förutsättningar vad gäller våra bostäder, t.ex. avseende typer, storlekar lägen m.m. För många är det önskvärt att kunna bo kvar i närområdet även när behoven förändras. För att skapa stadsdelar och tätorter som är attraktiva och som har förutsättningar att präglas av en god social sammanhållning behöver bostadsutbudet ha en stor bredd i hela kommunen. Det handlar om att blanda olika sorters flerbostadshus och olika former av småhus. Att blanda olika bostadsstorlekar och olika typer av upplåtelseformer är också viktigt. Det har också stor betydelse att skapa ett varierat utseende och åldersstruktur inom de olika bostadsformerna.

Nyproduktionen av bostäder ska bidra till en bredd på såväl bostadstyper och upplåtelseformer som lägenheternas storlek i varje stadsdel och i alla tätorter, både i nya områden och vid förtätningsprojekt.

Kommunen har som långsiktigt mål att andelen flerbostadshus ska vara 50-60% i Mjölby och minst 40-50 % i Skänninge samt 25-35% i Mantorp och Väderstad. På motsvarande sätt bör andelen småhus vara 40-50% i Mjölby, 50-60% i Skänninge och 65-75 % i Mantorp och Väderstad.

Andelen bostadsrätter bör på lång sikt vara minst 10 % av bostadsbeståndet i Mantorp, Mjölby och Skänninge. Bakgrunden till denna långsiktiga målsättning är det redan finns stor andel flerbostadshus i både i Mjölby och i Skänninge och kommunen anser att den fördelningen är bra i Mjölby. I Skänninge är det önskvärt att andelen par- och radhus samt villor ökar utifrån ett socioekonomiskt perspektiv. I Mantorp finns det en väldigt stor andel småhus och där är det önskvärt att andelen flerbostadshus ökar på längre sikt. I Väderstad kan det finnas ett behov att på längre sikt öka andel flerbostadshus för att möjliggöra flyttkedjor och att äldre kan bo kvar på orten.

För att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i orterna så att boendekarriärer och kvarboende i livets olika faser underlättas behöver nyproduktionen komplettera nuvarande bestånd.

Det innebär konkret följande:

- **Mantorp:** Andelen flerbostadshus behöver öka. Kommunen behöver stimulera att antalet bostadsrätter ökar. Fler gruppbyggda småhus behövs.
- **Mjölby:** Stadsdelsmässig analys bör göras för att bedöma behovet av kompletteringsbebyggelse för ökad variation. Kommunen bör stimulera ökning av antalet småhus i nyproduktionen.
- **Skänninge:** Kommunen behöver stimulera att antalet småhus och bostadsrätter ökar.
- **Väderstad:** Kommunen behöver stimulera att antalet bostadsrätter ökar.
- Kommunen bör verka för att de privata fastighetsägarna inventerar tillgängligheten till och i sina bostäder för att ge ett underlag för generella tillgänglighetsmässiga förbättringsåtgärder.

Efterfrågan på trygghetsboenden kan bevakas av kommunen vid ägardialog med Bostadsbolaget och kommunen har mandat att besluta om personal och tjänster på trygghetsboenden. I nuläget finns det enligt Bostadsbolaget trygghetsbostäder till alla som önskar.

Efterfrågan på olika boendelösningar för personer med funktionsnedsättningar bevakas av Omsorgs- & socialförvaltningen och vid start av nya detaljplaner för bostäder kan förvaltningen påtala behov av mark för dessa boendelösningar.

Social hållbarhet i områden

Bostadssegregation innebär att individer och grupper lever rumsligt åtskilda. I Sverige är det höginkomsttagare och låginkomsttagare som lever mest segregat. Både strukturella och individuella orsaker påverkar segregationsprocessen och den kan därför vara svår att styra över. En blandad stad som innehåller olika typer av bostäder och funktioner i ett och samma område kan dock bidra till att det finns en variation av människor och sociala nätverk. Utformningen av en blandad stad kan underlätta för sammankopplande och överbryggande socialt kapital. Om det finns en starkt positiv identitet i området, är chansen större att personer väljer att bo kvar även när den ekonomiska eller sociala situationen förändras. Innebörden av en blandad stad är inte bara blandande bostadsstorlekar, upplåtelseformer och bostadstyper, utan också ett blandat innehåll med andra funktioner än bostäder. Segregationen blir tydligare om bostadsområdet är skilt från övriga staden med fysiska barriärer exempelvis järnväg, och vattendrag eller av mentala barriärer exempelvis strukturer som övergår från välskött och omhändertaget till skräpigt och anonymt. Det är betydelsefullt att staden har kompenserande gemensamma mötesplatser där olika människor med olika bakgrund kan träffas, annars är risken stor att det uppstår ett negativt "vi och dem". För att sammankoppla stadens delar till varandra är det av värde att försöka överbrygga och om möjligt ta bort fysiska barriärer och på detta sätt undvika fortsatt stigmatisering

av områden som idag har mindre gott anseende. Ett sätt att bidra till positiva granneffekter är att en blandning av bostäder säkerställs generellt i planering av nya områden och vid kompletteringar av det redan byggda. Ett sätt att uppnå blandning i staden är att ge resursstarka områden en blandad byggelse för olika inkomstgrupper. Det är även viktigt att kommunen verkar för att det finns blandade prisnivåer på bostäder.

I Mjölby kommun finns fysiska barriärer i form av bland annat Svartån och järnvägarna. Dessa barriärer kan inte tas bort, men möjligheten till förflyttning över dessa barriärer kan underläggas genom ytterligare passagesmöjligheter. Detta torde främst vara aktuellt med ytterligare passager över Svartån i Mjölby genom ytterligare bro. I Mantorp planeras det för ytterligare passage över järnvägen genom en ny bro över järnvägen. I Skänninge kan det på sikt bli aktuellt med ytterligare bro över Skenaån för att kunna skapa ett nytt bostadsområde på andra sidan ån. Vid planering av bostadsområden i Mjölby kommun ska kommunen verka för att förhålla sig till det som redan är byggt och tillse att det skapas mötesplatser där människor med olika bakgrunder kan träffas. En blandning av bostäder och funktioner ska eftersträvas generellt i planering av nya bostadsområden.

Bostadsbolaget arbetar med att skapa mötesplatser för att underlätta för social hållbarhet i sina områden.

Effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet

Merparten av bostadsbeståndet är redan byggt. Därför är det viktigt att bibehålla eller öka attraktiviteten och användbarheten i dessa bostäder och områden.

Attraktivitet

En viktig delaspekt för ett områdes attraktivitet är att det upplevs som tryggt och att det finns bostäder som passar den enskilde. Nivån av skötsel kan ha stor betydelse för den upplevda tryggheten. Stort ansvar vilar på den enskilde fastighetsägaren, men kommunens skötsel av gator och parker har också stor betydelse för detta.

Kompletterande bebyggelse

Kommunen är positivt inställd till renoveringar och om- och tillbyggnader i det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen vill underlätta tillgänglighetsanpassningar som gör bostäderna mer intressanta för såväl barnfamiljer, äldre och rörelsehindrade. T.ex. kan påbyggnad av befintliga hus med ytterligare våning/ar i kombination med installation av hiss öka bostadskvaliteterna och underlätta kvarboende i stadsdelarna.

Även kompletteringsbebyggelse kan vara positivt om det görs för att förstärka kvaliteterna i området eller bredda bostadsutbudet. Nyproducerade bostäder har normalt en bättre tillgänglighetsstandard än äldre. Med kompletteringsbebyggelse underlättas därmed kvarboende i närområdet, vilket är positivt.



Produktion av nya bostäder

Planprioriteringar och planreserv

Kommunen kan genom sitt markinnehav och sitt planmonopol verka för att nyproduktionen av bostäder på bästa sätt bidrar till att uppfylla kommunens bostadspolitiska målsättningar, likväl som att bidra till transparens och konkurrens.

För att underlätta en kontinuerlig nyproduktion är kommunens långsiktiga målsättning att ha en planreserv motsvarande tre års normal bostadsproduktion, se tabell. (SBN)

I praktiken bör kommunen planera för ett årligt byggande av bostäder, respektive planreserv i de fyra större tätorterna enligt tabell nedan. På längre sikt skulle kommunen kunna behöva öka andelen småhusbebyggelse i nyproduktionen för att på så sätt skapa en annan fördelning i bostadsbeståndet totalt sett.

Ort	Bostäder i flerbostadshus	Bostäder i småhus	Totalt antal bostäder
Mjölby	35/105	15/45	50/150
Mantorp	15/45	15/45	30/90
Skänninge	2/5	5/15	6/20
Väderstad		2/5	5

Kommunen kommer prioritera de detaljplaneprojekt för bostäder som ger störst bidrag till kommunens planreserv i respektive ort och avseende fördelning mellan småhus och flerbostadshus. För att underlätta genomförandet kan

kommunen komma att fokusera utbyggnaden till ett begränsat antal områden i taget för att på så sätt underlätta genomförandet genom en ökad tydlighet mot byggherrar och bostadssökande om vad som är på gång och hushålla med kommunens och byggherrarnas personella och finansiella resurser. (SBN)

Strategiska markinköp och kommunala markanvisningar

För att göra det möjligt för kommunen att påverka nya bostäder avseende god kvalitet, mångfald, småskalighet m.m. behöver kommunen äga mark som kan tilldelas marknadens aktörer. Kommunen kommer därför aktivt arbeta med en strategisk markförsörjning som kopplas till det långsiktiga markbehov som kan förutses i den kontinuerliga översiktliga planeringen. Detta gäller såväl obebyggd mark som framtida omvandlingsområden inne i tätorterna.

Genom planläggning och markanvisningar för tätare bostadsbebyggelse, t.ex. småhus i kedjehusform, kan marken utnyttjas effektivare och fler bostäder produceras till lägre kostnad.

Genom att utnyttja markanvisningar på kommunens mark har kommunen stor möjlighet att bidra till att de bostadspolitiska målsättningarna uppfylls. Kommunens målsättning är att erbjuda marknaden olika typer av markanvisningar i såväl omfattning som process för att på så sätt hitta modeller som passar olika aktörers behov.

Kommunen kan i sina markanvisningar arbeta med mindre enheter, delar av kvarter. Det gör det möjligt även för mindre byggherrar att genomföra bostadsprojekt. Därmed kan både konkurrens och mångfald förbättras. En basvolym kan vara ca. 30 lägenheter. I större projekt kan en byggherre tilldelas en eller flera sådana enheter.

Kommunen kan på sin mark avvakta med markanvisningsprocessen till dess detaljplanen fått laga kraft. Genom en senare markanvisning kan planskedet kortas i tid eftersom färre aktörer är inblandade i detta skede. Samtidigt gör det att ledtiderna och resursbindningen kan minska för byggherrarna, vilket leder till mindre risktagande och lägre kostnader för dessa, vilket i sin tur underlättar för mindre aktörer och på så sätt kan förbättra konkurrenssituationen.

Kommunen kan tillämpa sociala krav i markanvisningsprocessen, t.ex. i form av att ett visst antal av de nya lägenheterna eller i byggherrens befintliga hyresbestånd ska hyras ut till kommunen som i sin tur kan hyra ut dem i andra hand till personer som idag står utanför bostadsmarknaden. Kommunen kan också komma att premiera eller säkerställa att markanvisningarna bidrar till en lämplig fördelning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer inom markanvisningsområdet eller stadsdelen/tätorten.

Kommunen kan i sina markanvisningar arbeta med att reglera olika hyresnivåer inom tilldelningsområdena. I anvisningarna behöver det samtidigt säkerställas att det verkligen blir grupper med svagare ekonomiska förutsättningar som får möjlighet att hyra lägenheterna med lägre hyror.

Dialog med bostadsmarknadens aktörer

Regelbundna kontakter med byggherrar, mäklare och hyresgästorganisationer kan ge en bättre samlad bild av efterfrågan på bostäder och förutsättningarna för nyproduktion av bostäder. Det kan också ge en samsyn mellan aktörerna och kommunen. (SBN)

Insatser för svaga grupper på bostadsmarknaden

Den viktigaste åtgärden för att göra det lättare att skaffa sig sin första bostad i kommunen är att det totala bostadsutbudet ökar. Bristen på bostäder är särskilt kännbar för de grupper som har svag ekonomi eller på annat sätt etablerar sig i kommunen. Kommunen vill därför höja ambitionen att tillhandahålla bostäder som passar för unga och nyanlända. Det är också viktigt att kommunen bevakar att bostadsrenoveringar inte sker på ett sådant sätt att personer med svag ekonomi trängs undan. Genom en utökning av antalet bostäder som är anpassade för äldre kan också antalet relativt sett billigare bostäder i det ordinarie beståndet öka.

Skapa små prisvärda bostäder

Det totala hyresbeloppet har normalt stor betydelse för att det ska vara möjligt för ekonomiskt svagare hushåll att kunna hyra dem. Det finns inga incitament för att större, prisvärda, bostäder kommer ekonomiskt utsatta hushåll till del. Kösystem samt andra hyresgästprövningar talar snarare för att de lägenheterna kommer disponeras av ekonomiskt starkare hushåll. Om man istället fokuserar på insatser för att bygga prisvärda bostäder i det mindre formatet kanske de i första hand riktar sig till unga och ensamhushåll och då indirekt inte blir intressanta för resursstarka hushåll. För att inte skapa öar av kategoriboenden bör den typen av projekt antingen vara små eller de lägenheterna integreras i ordinarie produktion. Kommunen kommer i markanvisningar verka för att en viss andel av bostäderna utgörs av små lägenheter. (SBN).

Stora prisvärda bostäder

Omsorgs- & socialförvaltningen bedömer att det idag finns få stora bostäder som kan efterfrågas av större familjer med begränsad betalningsförmåga. Det finns dessutom problem med trångboddhet i vissa tätorter i kommunen. Kommunen bör därför i dialog med kommunens hyresvärdar verka för att det tillgängliggörs stora prisvärda bostäder inom hyresbeståndet. Dessa bostäder kan t.ex. vara i begagnade småhus eftersom ombyggnation av flerbostadshus kan bli relativt sett dyrt och därmed inte möjliga att hyra för trångbodda hushåll. Även nyproducerade småhus kan få höga hyror, men kan eventuellt vara ett sätt att åstadkomma lägre boendekostnader per kvadratmeter än i traditionella nyproducerade flerbostadshus.

Bostäder till svaga grupper och dialog med privata värdar

I dagsläget har Omsorgs- & socialförvaltningen i kommunen en god dialog med Bostadsbolaget i arbetet med att hitta boendelösningar för personer som är svaga på bostadsmarknaden. Däremot saknas det en motsvarande samverkan med de privata värdarna. Omsorgs- & socialförvaltningen bör försöka etablera bättre kontakt med privata värdar. En sådan dialog skulle underlättas om kommunen hade en bostadssamordnarfunktion så att kontaktvägarna mellan hyresvärdar och kommunens olika enheter samlas hos en kommunal funktion. I

dagsläget arbetar varje enhetschef med att försöka lösa bostadssituationer för olika svaga grupper. Det är inget effektivt arbetssätt, utan en bättre lösning är att det inrättas en bostadssamordnarfunktion inom Omsorgs- & socialförvaltningen, vilket finns inom andra kommuner med liknande storlek. Hur funktion och tjänsten ska utformas bör beslutas av Omsorgs- & socialförvaltningen utifrån behovet. Om en bättre dialog kan etableras på detta sätt kan i sin tur förhoppningsvis fler privata värdar ta ett större ansvar i arbetet med att underlätta för svaga grupper att få hyra en bostad. Detta kan ske genom att man som hyresvärd accepterar lägre inkomstkrav för att få hyra en bostad eller att teckna sociala kontrakt med kommunen.

Enligt nuvarande ägardirektivet för Bostadsbolaget är ansvaret inte tydligt avseende Bolagets ansvar för grupper som är svaga på bostadsmarknaden. Omsorgs- & socialförvaltningen anser att Bolagets ansvar bör förtydligas på ett eftersom det i ägardirektivet nu endast är angivet på ett övergripande sätt. Exempelvis avseende vräkningsförebyggande arbete och sociala kontrakt.

Utveckla arbetet med sociala kontrakt

Kommuner kan tillhandhålla boende till personer som av olika orsaker inte kan få någon bostad på egna meriter. Fördelningen av sociala kontrakt sköts i normalfallet av socialtjänsten i kommunerna. Målet med ett socialt kontrakt är normalt att personen efter en bestämd provperiod ska få ta över kontraktet eller erbjudas annat boende som en mera permanent lösning.

Kommunen har främst sociala kontrakt med Bostadsbolaget. Fördelning av kontrakt sker i samarbete med Bostadsbolaget. Det finns några sociala kontrakt med privata hyresvärdar sedan tidigare. Idag finns ingen samverkan med privata hyresvärdar kring sociala kontrakt. Totalt finns det 14 pågående sociala kontrakt i kommunen. Det finns en trappa för det sociala kontraktet som personen behöver uppfylla innan personen kan ta över det själv. Kommunens målsättning är att ett socialt kontrakt ska bestå maximalt i 2 år, inom den tiden ska hyresgästen kunna ta över kontraktet. När kommunen gör bedömning om ekonomiskt bistånd ska beviljas utgår bedömningen från godtagbara hyreskostnader som är uträknade utifrån snitthyrororna ifrån de största hyresvärdarna i kommunen, för varje lägenhetsstorlek. Arbetet med sociala kontrakt behöver enligt Omsorgs- & socialförvaltningen utvecklas så att rätt personer har sociala kontrakt.

Motverka att personer förlorar sin bostad

Det är viktigt ur ett bostadsförsörjningsperspektiv att kommunerna motverkar att personer förlorar sin bostad genom avhysning. Personer som blir avhysta från sitt boende skapar ett behov av en akut boendelösning.

Kommunen arbetar idag med vräkningsförebyggande åtgärder. Mot bakgrund av prishöjningar i samhället och därmed ökade kostnader för hushållen är det viktigt att arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder kvarstår och utvecklas. Kommunen agerar i ett tidigt skede och kan sätta in insatser innan det går så långt att det finns beslut om avhysning. Insatserna i ett tidigt skede består av att förhandla med hyresvärdar och försöka hitta lösningar. Arbetssättet bör implementeras inom hela Omsorgs- & socialförvaltningen.

Bostäder till hemlösa genom bostad först

Metoden bostad först utgår från principen att hemlösa personer direkt erbjuds en permanent bostad, utan att krav ställs på att de ska vara "redo för att bo". Målet med "Bostad först" är att erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer som kan ha psykiska sjukdomar eller andra problem i form av beroende eller missbruk. Det är de hemlösa som med användandet av metoden ska ange sina behov och mål. Vid erbjudandet av boende ställs inga krav på att personen ska ha genomgått behandling. Tillsammans med ett boende som personen erhåller, erbjuds behandling och stöd. Personen kan sedan välja om denne vill tacka ja till både boende och behandling eller om denne enbart önskar tacka ja till boendet. Boendetryggheten är separerad från alla typer av behandlingar. De åtta grundläggande principerna för modellen Bostad först är:

1. Bostad är en mänsklig rättighet
2. Rätten till val och självbestämmande
3. Bostad och behandling ska separeras från varandra
4. Stöd riktas till återhämtning
5. Stöd baseras på skademinskning
6. Aktivt engagemang utan tvång och fostran
7. Deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och mål
8. Flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver

Mjölby kommun ska införa metoden "Bostad först" på kommunövergripande sätt eftersom kommunen har höga kostnader för akutboenden till hemlösa och för närvarande lägger för stort ansvar på organisationen Hela människan som bygger på ideellt engagemang. Dessutom har vissa kommuner med liknande storlek som Mjölby påbörjat ett införande av metoden. Forskning visar att åtta av tio personer som erbjuds bostad via Bostad först bor kvar.

8. Ansvar och uppföljning

Ansvarsfördelning mellan olika förvaltningen framgår av bilagd tabell. Varje förvaltning ansvarar för att följa upp mål och aktiviteter enligt tabellen. Aktiviteterna bör även implementeras i respektive förvaltnings verksamhetsplan. En samlad uppföljning av mål och åtgärder för riktlinjerna för bostadsförsörjning ska även göras i samband kommunens årsredovisning varje år.

Referenser

Svenska miljömål. Miljöpolitik för ett hållbart Sverige Prop. 1997/98:145
Budgetpropositionen för 2024 Prop. 2023/24:1
Regeringens Strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026
Strategi för Levande städer – politik för en hållbar stadsutveckling. Skr. 2017/18:230
Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026, Promemoria bilaga till regeringsbeslut 2022-07-07 nr. I:19
Bostadsbolagets årsredovisning 2021
Bostadsbolagets årsredovisning 2022
Bostadsbolagets årsredovisning 2023
Hyresgästföreningen, rapport Unga vuxnas boende Sverige 2021
Region Östergötland, Folkhälsstrategi
Region Östergötland, Utvecklingsstrategi för Östergötland
Marknadsdjup bostäder Region Östergötland, samt länets kommuner, Juni
Strategi och Analys AB 2020 06 23
Mjölby kommun, Kommunstyrelsen protollutdrag § 163, dnr KS/2017:51
Mjölby kommun, Vision 2045
Mjölby kommun, Energi- och klimatstrategi 2020-2023
Mjölby kommun, Mål och budget 2023-2025
Mjölby kommun, Mantorp fördjupning av översiktsplanen 2021
Mjölby kommun, Översiktsplan 2011
Mjölby kommun, Skänninge fördjupning av översiktsplanen 2016
Mjölby kommun, Integrationsprogram
Mjölby kommun, Riktlinjer för markanvisning
Mjölby kommun, Socioekonomiska kartor
Ägardirektiv för Bostadsbolaget i Mjölby AB
Svensk mäklarstatistik: **juli 2024.**
SCB: Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016-2023
LA Linköping: Befolkningsstruktur och befolkningsprognoser
Kronofogden: Helårsstatistik ansökta och genomförande vräkningar 2020-**2023**
Kronofogden: Helårsstatistik skuldsanering
Socialstyrelsen: Antal hemlösa per kommun och län 2017 och **2023**
Boverket: Underlag bedömning bostadsbrist
Intervjuer med:
Bostadsbolaget i Mjölby AB
Organisationen Fastighetsägarna

Bilagor:

Tabell mål och åtgärder

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Tabell mål och åtgärder				
Målområde	Aktivitet	Status aktivitet	Indikator	Ansvar
En attraktiv boendekommun i Östergötland				
En del av regionala sammanhangen	Prioritering av var planläggning för bostäder sker.	Pågår	50-60% av befolkningstillväxten sker i Mjölby tätort, 25-30% i Mantorp, 5-10% i Skänninge, ca. 5% i Väderstad och ca. 10% på landsbygden och i de mindre orterna.	SBN
Attraktiva bostadsmiljöer	Planläggning för närhet till service m.m.	Pågår	Avstånd till service vid planläggning av nytt bostadsområde.	SBN, UBN
	Planläggning för tillgång till natur och skydd av viktiga naturområden	Pågår		SBN
	Planläggning för boendemiljöer som främjar rörelse.	Pågår		SBN
	Brottförebyggande arbete för att skapa trygghet i boendemiljöer.	Pågår	Andel personer som känner sig trygga i kommunen ska vara högre än riksgenomsnittet.	KS
	Verka för att öka utbudet och tillgängligheten av kultur och fritidsverksamheter	Pågår	Utbudet och tillgängligheten av kultur- och fritidsverksamhet till	KFN, SBN

	särskilt till åldersgruppen 65 + och till alla åldrar		åldersgruppen 65 + och åldrar ska öka	
Boendekarriärer i serviceorterna	Prioritering av innehåll i detaljplaner. Fler lägenheter i flerbostadshus i Mantorp.	Ny	Andelen flerbostadshus är 50-60 % i Mjölby och 40-50% i Skänninge samt 25%-35 % i Mantorp och Väderstad. Andelen småhus är 40-50 % i Mjölby, 50-60% i Skänninge och 65-75% i Mantorp och Väderstad.	SBN
	Prioritering av upplåtelseformer i markanvisningar. Fler bostadsrätter i Mantorp, Skänninge och Väderstad.	Ny	Andelen bostadsrätter är minst 10%, av bostadsbeståndet i Mantorp, Mjölby och Skänninge.	SBN, KS
	Fler bostäder för äldre.	Pågår	Demografi bedömt behov.	SBN, OSN
Social hållbarhet i områden	Förhålla sig till det byggda vid planering och tillse att det skapas mötesplatser. Planera för blandning av bostäder och funktioner i områden.	Pågår	Resultat av återkommande socioekonomisk kartläggning.	SBN, KS, BB
	Bygga passager över barriärer.	Pågår	Antal nya passager som skapas över järnväg, väg och vattendrag som underlättar rörelse över barriärer.	SBN, KS
	Skapa mötesplatser.	Pågår	Antal nya mötesplatser som skapas.	SBN, BB

	Effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet			
Attraktivitet	Skötselnivå allmän plats.	Pågår	Klottersanering, skräpsanering, skötsel av grönområden.	SBN
	Verka för hälsosamma bostäder och bostadsmiljöer.	Pågår	Uppsökande bostadstillsyn och handläggning av bostadsklagomål.	MN
	Produktion av nya bostäder			
Planprioriteringar och planreserv	Markförsörjningsplan.	Ny	Planreserv motsvarande 3 års bostadsproduktion i respektive ort.	SBN
Kommunala markanvisningar och strategiska markinköp	Markförsörjningsplan, Manual för markanvisningar.	Ny		KS
Dialog med bostadsmarknadens aktörer	Återkommande träffar med mäklare. Återkommande träffar med bostadsbolaget. Återkommande träffar med byggherrar.	Ny		SBN
	Insatser för svaga grupper på bostadsmarknaden			
Skapa små prisvärda bostäder	Markanvisningar.	Pågår	Antalet små prisvärda bostäder som skapas.	SBN, KS
Skapa stora prisvärda bostäder	Dialog med Bostadsbolaget och privata värdar.	Ny	Antalet stora prisvärda bostäder som tillgängliggörs.	OSN, BB
Utveckla arbetet med sociala kontrakt	Se över behov av sociala kontrakt.	Ny	Kvarstående behov av antal sociala kontrakt.	OSN

Motverka att personer förlorar sin bostad	Vräkningsförebyggande arbete.	Pågår	Antal vräkningar och antal ansökningar om vräkningar.	OSN, BB
Tillhandhålla bostäder till hemlösa	Införa metoden Bostad först.	Ny	Antal personer som får boende med hjälp av metoden och som bor kvar.	OSN, KS, BB, SBN
Tillhandhålla bostäder till svaga grupper	Skapa mötesforum för återkommande dialog med privata värdar och inrätta bostadssamordnarfunktion inom Omsorgs- & socialförvaltningen	Ny	Antalet bostäder som privata hyresvärdar tillhandhåller till personer med sociala kontrakt eller Bostad först.	OSN
	Ändra ägardirektiv till Bostadsbolaget (ansvar för sociala frågor).	Ny		KS

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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 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.

Lag (2013:866).

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

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

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. *Lag (2022:385).*

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan

kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. *Lag* (2013:866).

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900). *Lag* (2022:385).



Mjölby kommun

Kommunstyrelsens förvaltning
Kommunledningskontoret
Telefon: 010-234 50 00
E-post: kommunledningskontoret@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär



Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-09-09

§ 114

Diarienummer: KS/2022:45

Bostadsförsörjningsplan - samrådsredogörelse

Bakgrund

Samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning har genomförts. Sju svar med synpunkter har inkommit under samrådsperioden. En samrådsredogörelse har tagits fram som innehåller sammanställning av inkomna synpunkter och förslag till svar.

Sammanfattning

Samrådsredogörelse har tagits fram efter genomfört samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-08-22

Samrådsredogörelse

Exploateringsingenjören redogör för ärendet.

Beslut

1. Arbetsutskottet godkänner förslag till samrådsredogörelse.

—

Beslutet skickas till
Exploateringsingenjör
Akten



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-08-22
Diarienummer KS/2022:45

Handläggare
Albert Lindgren
Telefon 010-234 51 02

Kommunstyrelsen

Samrådsredogörelse riktlinjer för bostadsförsörjning

Bakgrund

Samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning har genomförts. Sju svar med synpunkter har inkommit under samrådsperioden. En samrådsredogörelse har tagits fram som innehåller sammanställning av inkomna synpunkter och förslag till svar.

Sammanfattning

Samrådsredogörelse har tagits fram efter genomfört samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-08-22
Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till samrådsredogörelse.

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Exploateringsingenjör
Akten

Beskrivning av ärendet

Arbete pågår med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Under perioden 11 mars- 11 maj genomfördes samråd för riktlinjerna. Åtta svar inkom under samrådsperioden varav sju med synpunkter. Synpunkterna och förslag till svar har nu sammanställas i en samrådsredogörelse som ska skickas till berörda. Stadsbyggnadskontoret har genomfört samråd och tagit fram förslag till samrådsredogörelse.

Syfte

Syftet med samrådsredogörelse är att sammanställa inkomna synpunkter och besvara dessa.

Lagrum

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 § anger att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxt arbete och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-08-22
Diarienummer KS/2022:45

Finansiering/ekonomiska konsekvenser

Sammanställning av samrådsredogörelse innebär inte några ekonomiska konsekvenser eftersom arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning genomförs med interna resurser.

Avstämning mot planer och policys

Vid framtagande av gällande bostadsförsörjningsprogram togs det fram en sammanställning av inkomna synpunkter med svar.

Samråd

Föreslagen samrådsredogörelse har förankras med styrgruppen för riktlinjerna.

Bedömningar/övervägande

Föreslagen samrådsredogörelse bör godkännas och skickas till berörda.

Beaktande av barnkonventionen

Det har inte inkommit några synpunkter om barnperspektiv under samrådet.

Kommunikation av styrdokumentet

Riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer efter antagande att kommuniceras enligt processen för framtagande av styrdokument.

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Johan Cöster
Samhällsbyggnadschef



Datum
2024-08-23

Diarienummer
KS: 2022:45

Handläggare
Albert Lindgren
Tel. 010 – 234 51 02

Riktlinjer för bostadsförsörjning samrådsredogörelse

Samråd om planförslaget

Samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning genomfördes under perioden 11 mars – 11 maj 2024.

Samrådsversionen har remitterats till berörda myndigheter, organisationer, föreningar och företag.

Öppet hus anordnades den 24 april 2024 i stadsparken Mjölby kommun. Mötet annonserades på kommunens hemsida och i sociala medier. Möte med berörda kommuner anordnades den 3 maj 2024. Mötesanteckningar från mötet bifogas redogörelsen.

Samrådshandlingar

- Samrådsversion riktlinjer för bostadsförsörjning

Inkomna yttranden

Totalt har 8 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2024-04-12	X		
Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.				
Miljönämnden	2024-04-22	X		
Region Östergötland	2024-05-10		X	
Samhällsbyggnadsförvaltningen	2024-05-24	X		
Föreningar, organisationer och företag				
Fastighetsägarna	2024-03-14	X		
Göta Stenhus AB	2024-05-06	X		
PRO Väderstad	2024-05-12	X		
Moderaterna	2024-05-24	X		

Nedan redovisas de yttranden som innehåller synpunkter samt Stadsbyggnadskontorets kommentarer till synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att tillskapa nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. De uppsatta målen har bra koppling till den demografiska utvecklingen i kommunen och förslaget speglar hur de bostadspolitiska verktygen kan användas för att stödja en ändamålsenlig bostadsförsörjning.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Länsstyrelsen anser de mål som kommunen anger är mycket relevanta och syftar till att bättre möta de olika gruppernas behov och att förbättra kommunens arbete med bostadsförsörjning. Målen är omfattande och täcker flera aspekter såsom sociala, miljömässiga och fysiska. De är framtagna utifrån kommunens förutsättningar och utgår i hög grad ifrån den demografiska beskrivningen. Det är mycket bra att kommunen har med mål och åtgärder för effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd och Länsstyrelsen välkomnar fortsatta initiativ inom detta område i fortsatt planering. Länsstyrelsen ser också positivt på ambitionen att utveckla

samverkan mellan kommunen, Polisen och Bostadsbolaget för att öka tryggheten som är en del i målet för "attraktiva bostadsmiljöer". Länsstyrelsen uppmuntrar kommunens samverkan med flera förvaltningar och aktörer för att kunna uppnå de uppsatta målen.

Kommunens verktyg och planerade insatser för att nå uppsatta mål

Kommunen anger ett flertal verktyg som nyttjas för att uppnå målen för bostadsförsörjningen. Kommunens översiktsplan består av olika delar med en övergripande översiktsplan för landsbygden och de mindre orterna samt fördjupningar för Mantorp, Mjölby och Skänninge. Länsstyrelsen anser att översiktsplanen har en god koppling till de uppsatta målen vad gäller nyproduktion, och utveckling av service, kollektivtrafik, samt grön och parkområden. Andra verktyg som används för att främja bostadsförsörjningen är de bostadspolitiska målsättningar där markanvisningar ska skapa förutsättningar för ett stort urval av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer. Länsstyrelsen anser att det verktyget kopplar väl samman till målen om "prisivärda bostäder" och "bostäder för olika grupper i samhället". Kommunen planerar för att införa Bostad Först som en metod för att motverka hemlöshet för personer med psykiska sjukdomar eller missbruk. Länsstyrelsen uppmuntrar att denna metod används som verktyg för att motverka hemlöshet, främja bostadsförsörjningen och stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen. Kommunen har även tagit fram en genomförandestrategi som visar ansvarsfördelning mellan de olika förvaltningar i kommunen. Länsstyrelsen ser mycket positivt på dessa ambitioner och uppmuntrar kommunen att göra uppföljning av målen och åtgärderna kontinuerligt, exempelvis i kommunens årsredovisning.

Hänsyn till nationella och regionala mål

Kommunen redogör för flera nationella och regionala mål samt strategier. Länsstyrelsen anser att de föreslagna riktlinjerna på ett bra sätt kopplar samman de lokala målen med de nationella och regionala målen. De kopplingar som finns avser god bebyggd miljö för hållbara städer, service, infrastruktur, grönområden och varierat utbud av bostäder. Länsstyrelsen bedömer de angivna målen som väl valda, och ser mycket positivt på att även folkhälsostrategin ingår bland de regionala målen.

Beskrivning och analys av den demografiska utvecklingen

marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Länsstyrelsen bedömer att kommunen beskriver den demografiska utvecklingen väl. Enligt kommunens befolkningsprognos för åren 2023 – 2036 kommer befolkningsökningen att fortsätta, men dämpas något de kommande fyra åren på grund minskad byggnation, invandring och minskat barnafödande. I kommunens nya prognos är ökningen knappt 200 invånare per år. För att matcha den prognostiserade befolkningsutvecklingen skulle ett nytillskott om ca 100 bostäder behövas årligen. Den stora ålderskategorin 19 – 64 år bedöms vara drygt 2 000 fler år 2036. Inom den här gruppen finns den yngre vuxna gruppen 19 – 24 år där kommunen har ett negativt flyttnetto, men antalet personer inom denna

grupp beräknas ändå öka med cirka 250 personer Även åldersgruppen över 80 år bedöms öka vilket innebär att vårdboende är angeläget att tillgodose. Länsstyrelsen anser att den beskrivningen av demografiska utvecklingen återspeglar sig i målen "Boendekarriärer i serviceorterna" och "Skapa prisvärda bostäder". Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har använt flera av Boverkets underlag för beskrivning och analys av den demografiska utvecklingen samt att underlaget har koppling till de uppsatta målen

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunen ska tillse att aktiviteter kopplade till mål och åtgärder i riktlinjerna för bostadsförsörjning följs upp årligen i samband med kommunens årsredovisning. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att detta sker.

Kommunala nämnder/bolag etc.**Miljönämnden**

Miljönämnden framför nedanstående synpunkter angående föreslagna riktlinjer för bostadsförsörjning.

Beslut:

1. Miljönämnden ser goda möjligheter till en utökad koncernsamverkan med Bostadsbolaget.
2. Miljönämnden vill gärna ta sitt ansvar för attraktivt boende och skydd av viktiga naturområden.

Bostadsbolagets ägardirektiv

Kommunen äger det allmännyttiga bolaget Bostadsbolaget i Mjölby AB. Genom det allmännyttiga bostadsbolaget har kommunen möjlighet att förändra sammansättningen av bostadsutbudet i kommunen. Genom allmännyttan har kommunen också möjlighet att främja bostadsförsörjningen och se till att bostäder byggs för särskilda grupper.

En attraktiv boendekommun i Östergötland

Kommunen behöver säkerställa att kvalitet i form av närhet till natur- och rekreationsmöjligheter vidareutvecklas. Ett delat ansvar mellan samhällsbyggnadsnämnden och byggnämnd tillsammans med miljönämnden.

Mjölby har ett kommunalt naturvårdsprogram med mål och riktlinjer för kommunens naturvårdsarbete som även omfattar en digital karta med värdefulla naturområden i kommunen.

Syftet är dels att styra kommunens naturvårdsarbete och fungera som ett aktuellt planeringsunderlag vid olika prövningar och ställningstaganden som rör markanvändning.

Programmet omfattar hela kommunen geografiskt och består av en

programdel och en objektskatalog.

Programdelen beskriver de åtgärder som behöver göras för att bevara och utveckla de höga naturvärden som finns i kommunen. Objektskatalogen beskriver särskilda områden och platser i kommunen med kända höga naturvärden. Det kan vara allt från stora värdefulla geologiska bildningar som Mjölbyfältet eller Ljunaområdet till små sumpskogar på enstaka hektar.

Särskilda regler om bostäder enligt miljöbalken

- ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar, och andra likande störningar
- ha tillfredställande luftväxling genom anordning för ventilation
- medge tillräckligt dagsljus
- hållas tillfredställande uppvärmd
- ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien
- ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.
- Ska skyddas från ohyra samt skadedjur som kan orsaka olägenhet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret ser positivt på att Miljönämnden vill bidra i arbetet med att skapa attraktiva bostadsmiljöer. Det är främst den tätortsnära naturen som är relevant i detta avseende eftersom det är i tätorterna som kommunen genom planläggning kan påverka utvecklingen i stor utsträckning. Stadsbyggnadskontoret anser att kommande grön- och blåstrukturplan kommer bidra till att belysa viktig grön- och blåstruktur i kommunen som kan nyttjas för rekreation och bidra till att skapa attraktiva boendemiljöer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Synpunkter

Boendekarriär, bostadstyper och social hållbarhet

Genom samhällsplaneringen kan fördelningen av olika bostadstyper styras i olika orter. I den kartläggning som redovisas i samrådsversionen går att läsa att Mjölby och Skänninge har en hög andel flerbostadshus, medan Mantorp och Väderstad och tätorternas omland har en betydligt mindre andel. För att Mantorp ska få en betydande större variation i bostadsutbud och därmed större underlag till service på orten behöver flerfamiljshusbebyggelse prioriteras i orten. Detta är också något som riktlinjerna föreslår. Skänninge, som till storlek är något större än Mantorp (ca 5000 invånare) har i motsatt till Mantorp hög andel flerfamiljshus. För att skapa ett mer stabilt och varierat bostadsutbud behöver både Skänninge och Mjölby öka sin andel småhus, vilket också skulle förbättra den sociala hållbarheten i orterna. En tydligare styrning mot detta bör finnas med i riktlinjerna. Skänninges skolor tillsammans med skolor i Mjölby tätort presterar lägre skolresultat än Mantorp och Väderstad och det går att anta att detta korrelerar med bostadsutbudet på respektive ort. Riktlinjerna ska bland annat beskriva vilka

behov som finns på bostadsmarknaden idag i Mjölby kommun.. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en behovsbedömning rimligtvis bör baseras på mer djupgående analyser om vad de olika orterna faktiskt behöver utifrån flera olika faktorer. Skolan i sig är en viktig indikator på ortens behov av bostadstyper, men även möjligheten att kunna byta sitt boende och göra bostadskarriär i den ort där man bor.

Boendepreferenser hos de som vill flytta till Mjölby kommun och de som redan bor i kommunen, men som exempelvis vill göra bostadskarriär är en viktig parameter som kommunen bör ha koll på. Dessa preferenser bör lämpligtvis ingå som underlag för de riktlinjer som tas fram för bostadsförsörjning i kommunen. Likaså hur efterfrågan ser ut i kommunens olika tätorter. I Mjölby tätort är exempelvis andelen småhus låg samtidigt som många vill bygga sitt småhus i Mjölby. Det visar bl.a. den tomtköenkät som genomfördes 2020. Riktlinjerna bör fånga den efterfrågan som finns av olika bostadstyper och upplåtelseform så den kan matchas ihop med det framtida utbudet av bostäder.

Det befintliga beståndet av bostäder kommer att utgöra majoriteten av det byggda även i en framtid. Precis som riktlinjerna föreslår är det viktigt att bibehålla eller öka attraktiviteten och användbarheten i det befintliga bostadsbeståndet. Och det är positivt att riktlinjerna understryker att kommunen är välvilligt inställd till renoveringar och om- och tillbyggnader i det befintliga bostadsbeståndet.

Åtgärder

I avsnittet attraktiva bostadsmiljöer framgår att en indikator bör vara avstånd till service vid anläggning av nytt bostadsområde, här bör fler indikatorer finnas med beroende på typ av bostadsområde. Ex. visar tomtköenkäten som genomfördes av 2020 att småhusägare (och potentiella småhusägare) delvis värdesätter andra parametrar än närhet till service. Där närhet till natur som i sin tur kan främja rörelse är en viktig parameter (bedömdes i enkätsvaren vara viktigare än närhet till både skola och service). Boendekarriär i de olika orterna bör rimligtvis innebära att merparten flyttar från mindre till större boende fram till övre medelålder för att därefter byta till ett mindre boende igen. Detta bör framgå bättre i den indikator som enbart fokuserar på andel flerfamiljshus. Tillgång till småhus är minst lika viktigt. Antaganden av procentsatser bör utgå från varje Orts behov och dess tillgång och efterfrågan på olika bostadstyper.

När det gäller åtgärden Social hållbarhet i bostadsområden bör större fokus läggas på befintliga bostadsbestånd och då primärt kommunens stora flerfamiljshusområden och skapa en bättre balans mellan olika bostadstyper i dessa områden. Förslagsvis läggs en aktivitet in om att analysera vilka möjligheter det finns att tillskapa denna blandning.

För att bredda perspektivet under avsnittet "Attraktiva bostadsmiljöer" och även lägga vikt vid mjuka värden kan indikationer för skötsel även uttryckas här och i termer som att allmän platsmark ska vårdas, utvecklas och upplevas attraktiv.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det har gjorts en avvägning kring hur detaljerade riktlinjerna ska vara. Mot bakgrund av att det under många år varit småhus som dominerat nybyggnationen i kommunen fokuserades därför på att säkerställa en minsta andel flerbostadshus i kommunens serviceorter. Samtidigt kan det finnas en pedagogisk poäng att göra motsvarande för småhusbeståndet. Riktlinjerna kompletteras med detta.

Fördelningen av minsta andelen flerbostadshus bygger på underlagen till kommunens befolkningsprognoser och på historiskt byggande, kommunens roll i den regionala bostadsmarknaden samt på de rullande projekt som initierats av kommunen där det finns en stor volym flerbostadshus i Mjölby inom ramen för Kvarnområdet och Svartå strand. Det kan konstateras att i tider av låg befolkningstillväxt och lågt byggande har det i princip uteslutande varit småhus som byggts i kommunen, medan det i bättre tider även byggts stora volymer av flerbostadshus. Det har inte prioriterats att genomföra mer djupgående analyser angående boendepreferenser bland de redan boende i Mjölby i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning. Frågan om vilka kvaliteter som svenskar värdesätter högt för ett attraktivt boende är väldokumenterad på ett nationellt plan. Utöver trygghetsfaktorer handlar det i framför allt om närhet till olika former av utbud, såväl service som parker och natur. Riktlinjernas utformning har baserats på dessa preferensstudier, men även på kommunens roll i den regionala bostadsmarknaden där möjligheten att bo i småhus är en viktig parameter. En avvägning har gjorts vilken indikator som ska tillämpas för att mäta resultatet av aktiviteten skapa attraktiva boendemiljöer. De indikatorer som väljs behöver vara mätbara.

Föreningar, organisationer och företag**Organisationen fastighetsägarna**

Organisationen fastighetsägarna anser att förekomsten av renoveringar inte är helt klarlagt. En stor andel av de som flyttar vid renoveringar hade flyttat ändå. Men om man anger "rimliga" hyror blir per definition andra hyror orimliga. Ett bättre ord här vore helt sonika lägre/låga.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar detta och kommer ändra ordvalet inför antagande av riktlinjerna.

Göta Stenhus AB

Det är svårt, nästan omöjligt att bygga små- och stora prisvärda lägenheter, i alla fall som privat byggherre. Ett sätt att få svaga ekonomiska hushåll att bo i nyproducerade moderna hyresrätter skulle vara högre bostadsbidrag.

Kommunen måste hela tiden, övertid, se till att det finns byggbar mark, i form av tomter för olika bostäder och ändamål.

Man måste förstå att det är viktigt att det finns lite finare och mer attraktiva

hyresrätter också. Det finns en stor målgrupp som gärna hyr fina hus och lägenheter. Ofta är det de som vi vill ha in till kommunen. Det är sällan som man pratar om detta, utan man pratar endast att man ska ha enkla billiga lägenheter. Det måste finnas båda delar. Man måste också inse att alla inte kommer kunna ha råd att bo i nya hyresrätter. Likväl som alla inte har möjlighet att bygga nya hus eller köra nya bilar.. Vi märker att vi gör en samhällsnytta, när vi hyr ut bostäder till arbetsföra människor som ska jobba i kommunen. Det är sällan som de kan få en hyreslägenhet i Bostadsbolaget, med anledning av alla köpoäng mm. Vi har en flexiblere kö och gör att de arbetsföra som söker jobb i kommunen också bor i kommunen och betalar skatt.

Som privat byggherre och hyresvärd, som har fokus på att bygga och förvalta nya områden, så försöker vi göra vårt bästa för att bygga attraktiva bostäder, det gör det enklare att hyra ut och kunna ta en hyra som täcker de ökande driftkostnaderna.

När kommunen säljer äldre hyreshus är det viktigt att de säljer till seriösa aktörer för att undvika "social dumpning". Det är ett stort problem i vissa kommuner. Nu säljer man några hus på Bondegatan, det skulle kunna vara ett sådant objekt som riskerar att bli ett sådant. En utomstående köpare, utan känsla eller omsorg om staden, köper detta och anser inte att det är "värt att" renovera, utan hyr ut till fel människor eller socialtjänster från rikare kommuner.

Jag tycker det är viktigt att man sätter två olika pris på tomter, om man ska bygga hyresrätter eller bostadsrätter. Alla fördyrande kostnader som kommit med inflationen har gjort att det blir svårare och svårare att få ihop kalkylen på nyproducerade hyreshus. Jag tycker att man ska få betala anslutningsavgifterna när man flyttar in i ett hyreshus, inte när man ansluter sig, i början av byggnationen. Detta har kommunen haft som policy under "Coronan", jag hoppas att den policyn kan bli beständig.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna och är medveten om problematiken för en privat byggherre att kunna bygga små prisvärda bostäder. Kommunen sätter och kommer att sätta olika pris per BTA för byggande av bostadsrätter och hyresrätter. Synpunkt om anslutningsavgifter tas vidare till VA-avdelningen.

Bostadsbolaget beslutar om försäljning av deras fastigheter. Kontoret tar din farhåga vidare till dem och ber dem återkomma med svar angående hur de resonerar angående att inte sälja fastigheter till oseriösa privata fastighetsägare.

PRO Folkunga Väderstad

I stort sett är det ett bra förslag.

Eftersom vi representerar PRO och då de äldre, speciellt här i Väderstad, så har vi några synpunkter.

Vi ser att det inte kommer att byggas mycket här. Det finns redan planerade områden som kommunen borde vara mera aktiva för att marknadsföra.

Väderstad är den del av kommunen som har flest besökare, dels till krogen men framför allt till fiket med ca 230000 besökare per år. Genom kommunen

planeras nu även för Äventyrslandet (Matlandet) som beräknas locka ca 300000 besökare per år. Skulle kommunen vara mera aktiv med marknadsföring av Väderstad med sitt stora företag Väderstad AB så kanske flera skulle vilja flytta hit. Nu är det så att om någon kontaktar kommunen för att vilja flytta hit så svarar kommunen att det inte finns något och då har flera personen bosatt sig utanför kommunens område. Det är väl snudd på tjänstefel.

VI har många äldre här som bor, i många fall ensamma i sitt hus, dom vill gärna bo kvar i Väderstad om det fanns något äldreboende med flera lägenheter.

VI ser att i hela Sverige ökar behovet av Trygghetsboende. Det är en boendeform som kommer att öka. Nu anser vi inte att man ska kalla det för Trygghetsboende utan hellre gå tillbaka till det gamla och kalla det +60-boende. Innan man blir skraltig kanske man inte orkar med sitt gamla boende och i tid vill planera för sin ålderdom. Då är +60 ett utmärkt alternativ med framför allt tvåor och treor. Vid Folkungagården finns plats för ett sånt boende på redan befintlig kommunal mark.

Framför allt behövs en mera aggressiv marknadsföring av boende i Väderstad. Kommunen borde se mera till ortens expansion vad avser turism och besökare. Det kostar lika mycket att bygga i Mantorp som i Väderstad och numera ligger priserna inte så långt ifrån varandra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar era synpunkter. Marknadsföring av bostäder i Väderstad behöver utvecklas inför lansering av villatomter i Storgårdsområdet. På Stationsvägen har en privat byggherre fått markanvisning att bygga mindre bostäder, vilket förhoppningsvis kommer vara ett attraktivt boendalternativ för personer i åldern 60+. Frågan om trygghetsbostäder i Väderstad bör kommunen ta upp till diskussion med Bostadsbolaget.

Moderaterna

Vi som kommun ska bygga det folket efterfrågar! Vi ska möjliggöra bostadskarriärer!

Majoriteten av Sveriges befolkning vill bo i småhus. Trots det har det under de senaste 10 åren byggts mest flerfamiljshus. Detta medför att utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden är i obalans. Särskilt yngre människor som kanske fått sitt första barn har svårt att konkurrera på samma villkor som de som gjort bostadskarriär och varit etablerade längre på bostadsmarknaden. Detta gäller även Mjölby.

I Mjölby kommun är det flerfamiljshus som står för merparten av de bostäder som de senaste åren har byggts. I Mjölby kommun är ca hälften av bostäderna småhus, men merparten är på landsbygden och i Mantorp. Mjölby tätort sticker ut med en hög andel flerbostadshuslägenheter, ungefär 2/3 lägenheter av det totala bostadsutbudet och i Skänninge är siffran ca 50 %.

I Mjölby och Skänninge är tillgången till flerbostadshus stor. Dessutom är stora centrala områden i Mjölby tätort under planering så andelen flerfamiljshus kommer att öka betydligt de närmaste åren. Det kan jämföras med vår grannkommun Motala kommun där fördelningen i centralorten

Motala är drygt 40 % småhus och 60 % flerbostadshus trots att det är en betydligt större kommun och invånarantal på ca 32 000 invånare i centralorten Motala.

I Mjölby tätort är upplåtelseformerna för flerfamiljshus lite bättre balanserade där bostadsrätterna utgör 25 % av beståndet, vilket vi moderater tycker är bra. Att äga sitt boende oavsett om det är i småhus eller lägenhet är viktigt och vi moderater ser det som väldigt prioriterat att öka möjligheten till att få äga sitt boende i kommunen. Vi tycker detta behöver framgå tydligare i de riktlinjer som är under framtagande för bostadsförsörjningen i Mjölby kommun. Att kunna hyra sin bostad är bra, men vi moderater ser en stor styrka i att ge individen möjlighet till större påverkan över sitt boende genom ägande. Det skapar också mycket bättre möjligheter till bostadskarriär inom kommunen.

De orter som har vuxit mest i Mjölby kommun och även framgent bedöms växa mest är Mjölby och Mantorp. I dessa orter är också efterfrågan som högst kopplat till småhus, särskilt Mjölby tätort som enligt den tomtköenkät som genomfördes av kommunen 2020 var den mest efterfrågade tätorten att få bygga sitt hus i.

I förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2028 görs flera antaganden om efterfrågan och fördelning av bostadstyper. Vi undrar om det grundar sig på kommuninvånarnas önskan eller en uppfattning som råder i kommunhuset? Har vi som kommun tillräckligt bra koll på detta? Mjölby kommuns bostadsmarknad är, precis som det står skrivet i samrådsförslaget, i mycket hög grad integrerad med övriga Östergötlands bostadsmarknad. Mjölby kan konkurrera med annat utbud än täta innerstadsmiljöer i Linköping och Norrköping genom att erbjuda en stor andel småhus i olika former och samtidigt ha nära till service, natur och kommunikationer.

Vi har följande synpunkter på samrådsförslaget:

- Planera bostadsutbudet efter efterfrågan! I föreslagna riktlinjer saknas en tydlig koppling mellan framtida utbud och efterfrågan i de olika orterna.
- Planera för en ännu större andel småhus, särskilt i **Mjölby** och **Skänninge**
- Uppmuntra och möjliggör kompletterande bebyggelse i hela kommunen, men särskilt i de större orterna som har nära till service och bra kommunikationer.
- Uppmuntra privata markägare att bidra till byggandet av attraktiva småhus
- Lyft tydligare fram ägande som en positiv upplåtelseform

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det är en avvägning hur detaljerade åtgärder och aktiviteter som ska anges i riktlinjerna.

Kommunen har ett ansvar för att invånarna har möjlighet att hitta en bostad som man har råd att efterfråga och som passar i den aktuella livssituationen. Det innebär att planläggningsarbetet behöver präglas av både befolkningens önskemål och deras förutsättningar. Det innebär att kommunen behöver ge utrymme för en mångfald av bostadstyper på olika platser. Själva byggandet står sedan marknadens aktörer för.

Aktörerna bygger bostäder med utgångspunkt från den efterfrågan som finns. Däremot kan det uppstå bristsituationer till följd av att utbudet är för litet. I nuläget anses det finnas byggbar mark för bostäder, men det finns sannolikt ett uppdämt behov av att erbjuda fler tomter för småhus i framför allt Mjölby tätort, vilket innebär att brist kan uppstå framöver. De föreslagna fördelningarna av olika bostadstyper i de olika orterna bygger på underlagen till kommunens befolkningsprognoser. De bygger i sin tur på historiskt byggande, kommunens roll i den regionala bostadsmarknaden samt på de rullande projekt som initierats av kommunen där det finns en stor volym flerbostadshus i Mjölby inom ramen för Kvarnområdet och Svartå strand. Det kan då konstateras att i tider av låg befolkningstillväxt och lågt byggande har det i princip uteslutande varit småhus som byggts i kommunen, medan det i bättre tider även byggts stora volymer av flerbostadshus. Det är helt riktigt att andelen lägenheter i flerbostadshus är ovanligt stor i relation till orternas storlek i framför allt Skänninge. Av de redovisade målsättningarna för Skänninge tätort framgår att planen är att tillkommande bostadsutbud ska domineras av småhus.

Det är bra att uppmuntra till kompletterande byggelse i kommunen och privata markägare kan bidra till byggande av fler småhus genom att ansöka om planbesked och teckna exploateringsavtal. Privat bebyggande av enstaka tomter på landsbygden är också något som kommunen vill underlätta.

Dialogmöte om Mjölbyns förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Tid och plats:

Mjölby stadshus 2024-05-03 kl. 10-12.

Närvarande

Marie Nyström Motala kommun, Henrik Edstam Motala kommun, Anders Rödin Linköpings kommun, Rebecka Bäck, Vadstena kommun, Petter Frid Vadstena kommun, Erik Ewö Ödeshögs kommun, Albert Lindgren Mjölby kommun, Jessika Strand Anderson Mjölby kommun, Magnus Hultegård Mjölby kommun.

Anteckningar

Förslaget till riktlinjer

Albert gick igenom lite grundläggande fakta kring bostadsmarknaden i kommunen.

Vi kunde konstatera att vi bedömer att det finns en tydlig koppling mellan nybyggnation av bostäder och befolkningstillväxten historiskt. Tillväxten sker framför allt i Mjölby och Mantorps tätorter. Sannolikt beror stor del av tillväxten på brist på småhus i Linköping i kombination med bra pendlingsförhållanden och ett starkt lokalt näringsliv.

Vi har haft träff med Bostadsbolaget (allmännyttan), organisationen Fastighetsägarna under framtagandet av förslaget.

Föreslagna åtgärder i riktlinjerna

- Fokus på svaga grupper:
 - Bostad först,
 - boendesamordnare,
 - stora prisvärda bostäder,
 - utveckla arbetet med sociala kontrakt.
- Möjliggöra boendekarriärer i serviceorterna.
- Prioritera olika upplåtelseformer i markanvisningarna. Manual för markanvisningarna - innehållen
- Arbeta fram en planreserv och markförsörjningsplan.
- Dialog med marknadens aktörer

Diskussioner & frågor

Det börjar bli svårt för kommunen att köpa in mark. Hur ska vi kunna hantera det på sikt?

Det är svårt att få ekonomi i projekt för bostadsrättsföreningar i de mindre orterna.

Hur hanterar man byggnation på jordbruksmark? Vi har i Mjölby en framtagen vägledning kopplat till lokaliseringsutredningsfrågan dels jordbruksmark annan mark, dels olika jordbruksmarksområden.

Vägledningen pekar även på att vi ska använda marken effektivt när vi väl bebygger den.

Hur hanterar vi en dålig ekonomisk situation för att hålla uppe bostadsproduktionen? Kan/får/bör vi som kommuner agera? Det är något som alla kommuner borde resonera kring. På motsvarande sätt, hur ska vi hantera toppar i konjunkturen? Ska och kan vi tänka mer utanför boxen och hitta oväntade byggherrar? Kan företagen/arbetsgivarna vara intressenter

som hjälper till att dela på de ekonomiska riskerna? Kan allmännyttan verka i andra kommuner än den egna?

Är det bra eller dåligt med en tomtkö? När Linköping stängt sin tomtkö har marknadsmekanismerna slagit igenom väldigt tydligt med höga tomtpriser i goda tider. Rear dock inte ut tomterna nu i lågkonjunktur. Tomtkön är inte mycket värd om det inte finns några tomter att erbjuda. Ger fasta priser för köparna. Kompletterat med kostnadspåslag vid vidareförsäljningar. Motala och Mjölby använder en E-tjänst som minskat administrationen mycket för kommunen.

Hur hanterar kommunen att fler blir äldre?

Behovet av trygghetsbostäder stäms av kontinuerligt mellan kommunen och Bostadsbolaget, men i dagsläget finns det en balans mellan utbud och efterfrågan. Därför finns det inte någon uttrycklig åtgärd om detta i riktlinjerna.

Hur ser attraktiviteten ut för det befintliga beståndet/tätorterna? Vad är det som säljer in Mjölbys tätorter? Syns inte så mycket skrivet kring detta. Hur håller man uppe en god servicenivå?

Hur ser förutsättningarna ut för att bygga bostadsrätter i de mindre orterna. Finns det förutsättningar att skapa tillräckligt stora föreningar för att de ska vara hållbara över tid? Kan vara svårt i orter med svagare marknad. Det är antagligen lättare att hantera i en ort som Mantorp, med relativt stort tryck, än i Skänninge och Väderstad som har mindre tillväxt.

Vilka är det som flyttar in till kommunen, har kommunen någon egen målsättning för vilka som ska flytta till kommunen? Kommunen har ingen tydlig målbild som uttalats även om man är positiva till att det flyttar in så många barnfamiljer till kommunen.

Bra att ni påpekar behovet av att det befintliga beståndet uppfattas som attraktivt. Dock inte så mycket konkreta åtgärder för hur det ska gå till. Det är ju i mångt och mycket svårt för kommunen att agera eftersom det befintliga beståndet ägs av andra aktörer. Kommunen skulle kunna vara tydlig med att man är positiva till att prioritera insatser/förändringar i befintliga beståndet. Kontinuerlig dialog med fastighetsägarna är ett sätt att genomföra detta.

Vad kan man ha för forum att föra dialog med fastighetsägare eller byggherrar? Borde vi gemensamt kartlägga vilka fastighetsägare vi har inom LA-Linköpingsregionen och samverka i dialoger med dessa? Organisationen Fastighetsägarna har framfört att deras medlemmar uppfattar kommunerna som tungfotade.

Vissa förutsättningar är samma i alla kommuner med fler äldre och många yngre. Borde kunna vara ett bra underlag för oss kommuner att föra dialog med fastighetsägarna.

I Linköping ger man varje vecka möjlighet till dialog kopplat till ny/ombyggnadsprojekt. Liknande forum finns i Vadstena. Bra att ha individuella möten med företagen.

Varför har kommunen satt just tre års planreserv? Är det inte bättre med längre planreserv? Vad kan det finnas för hakar? Planerna kan bli inaktuella om de inte realiseras i rimlig tid, vilket kan innebära merkostnader om planen behöver göras om. En annan risk skulle kunna vara att invånarna känner till andra planlagda områden som de kan uppfatta som mer attraktiva och därför väntar med att köpa till det finns ett utbud där. Det kanske man kan hantera om kommunen är tydlig med i vilken ordning områden kommer byggas ut.

Hur får man incitament att underlätta för äldre att flytta till mindre bostäder? I Linköping resonerar man kring möjligheten att lotsa fram en byggemenskap. Kanske rent av enklare att lösa i mindre orter? Kan dra väldigt mycket tid för kommunerna om vi ska engagera oss mer direkt. Kräver nog att man låter befintliga organisationer driva frågorna, medan vi bara tilldelar marken.

Trygghetsbostäderna i Vadstena har bidragit till en flyttningsrörelse för äldre även om hyresnivåerna varit höga. Attraktivt läge också en framgångsfaktor i Vadstena. Även i Linköping ser man att det är stor andel "äldre" som flyttar till de mest attraktiva lägena. Träffar kanske inte dem som bor kvar, men har problem att utnyttja hela huset. Kan man ta fram en räknasnurra för kostnadsskillnaden särskilt när man inte orkar sköta huset? Kan det vara så att den faktiska skillnaden för totalekonomin inte är så stor och kan vi då ta fram ett informationsmaterial kring detta? Kan man ha en bostadsflyttsrådgivare, t.ex. i samband med bostadsanpassningsbidragsansökningar, eller redan tidigare? Flyttstöd?

Konkreta synpunkter på innehåll i dokumentet

Bra med mål och redogörelser för vad som menas mer konkret. Vore bra att kunna förklara lite tydligare vad som faktiskt krävs för att realisera målbilderna.

Sid 17. Bostadsprisernas påverkan på bostadsproduktionen. Vi är helt utlämnade åt marknaden. Saknas statliga stöd. Borde vi påpeka det?

Sid 18. Vad finns det för ytterligare parametrar att skruva på än markpriset för att underlätta bostadsproduktionen?

Borde man komplettera skrivningarna om dialogformerna så att de även innefattar träffar med grannkommuner, fastighetsägare, småhusägare, bankerna?