

Riktlinje

Gullspångs kommun

Riktlinje för bostadsförsörjning 2017– 2025



Beslutad av: Kommunfullmäktige

Datum och paragraf: 2017-06-21 § 94

Dokumentansvarig: Samhällsplanerare

Gäller från: 2017-06-21

Diarienummer: KS 2017–00192



**GULLSPÅNGS
KOMMUN**

Innehåll

Riktlinje för bostadsförsörjning 2017-2025	4
Inledning.....	4
Inriktning.....	4
Varför ett bostadsförsörjningsprogram?.....	5
Bakgrund	6
Syfte	6
Mål och vision.....	6
Nationella visioner	6
Regional vision.....	7
Gullspångs kommuns vision och mål.....	7
Kommunens verktyg	8
Planprocessen	8
Markinnehav.....	8
Gullspångsbostäder/allmännyttan	8
Byggbolag	8
Bostadsanpassning	8
Förutsättningar	9
Demografi.....	9
Boende.....	11
Mark och översiktlig planering	11
Bostadsbehov	11
Bostadsbehov för ej utpekade grupper	12
Särskilt utpekade grupper.....	12
Äldre med särskilt behov.....	13
Åtgärder planerade på kort sikt	13
Åtgärder planerade på längre sikt.....	14
Yngre	14
Åtgärder på kort sikt.....	14
Åtgärder på längre sikt	14
Funktionshindrade	14
Åtgärder på kort sikt.....	15
Åtgärder på lång sikt	15
Nyanlända.....	15
Sammanfattning	16

Åtgärder på kort sikt.....	16
Åtgärder på lång sikt	16
Hemlösa.....	16
Utvecklingsområden.....	17
Sammanfattning	23
Revidering	23
Referenser.....	24

Riktlinje för bostadsförsörjning 2017-2025

Inledning

I stora delar av Sverige råder det idag bostadsbrist och efterfrågan på bostäder förväntas öka sett till den förutspådda befolkningsutvecklingen. Inom loppet av åtta år förväntas Sveriges befolkning öka med en miljon invånare, vilket kommer att resultera i ett stort behov av bostäder. En bidragande orsak till den växande befolkningen är det stora antal nyanlända som kommit till Sverige och det är av stor vikt att kommunerna hanterar bostadsbristen för att möjliggöra integration (Boverket, 2016).

Inriktning

Ett bostadsförsörjningsprogram visar hur kommunen ska försörjas med bostäder och utvecklas på sikt. Bra boendemiljöer för dagens och framtida invånare är prioriterat. För att kommunen ska ha en god bostadsförsörjning krävs ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning och hushållsbildning. Det gäller att det är *rätt typ* av bostäder som byggs eftersom olika grupper i samhället har olika möjligheter. I samband med att nya bostäder byggs frigörs bostäder i det äldre bostadsbeståndet som kan vara till nytta för andra samhällsgrupper och skapar *flyttkedjor*, vilket är positivt. I kommunens översiktsplan Vision 2020 står det att "Gullspångs kommun skall vara välmående, attraktiv och nyskapande med ett blomstrande näringsliv och goda kommunikationer". Bostadsförsörjningen är en del i att nå denna vision och därför är det en angelägen fråga för kommunen att det finns ändamålsenliga bostäder för alla kommunens invånare. Att aktivt arbeta för de grupper som, av olika skäl, har det speciellt svårt att hitta en bostad är av särskild vikt. Därför fokuserar programmet lite extra på fem identifierade grupper;

- **äldre som behöver särskilt stöd**
- **unga vuxna**
- **nyanlända**
- **hemlösa**
- **personer med särskilda behov**

Definitioner

Äldre: Avser personer som är 65 år och äldre med speciellt fokus på personer som är över 85 år.

Unga vuxna: Omfattar personer i åldrarna 18-29 år.

Nyanlända: Termen "nyanlända" används för att beskriva den grupp som erhållit uppehållstillstånd och har rätt till att delta i kommunala introduktionsprogram.

Asylsökande: Med termen "asylsökande" menas den grupp som inte erhållit uppehållstillstånd.

Hemlösa: Hemlöshet delas av Socialstyrelsen in i fyra kategorier; hänvisad till härbärke eller är uteliggare, en person som snart skrivs ut från olika institutioner, en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning och en person som tillfälligt bor hos vänner utan kontrakt eller hos med korttidskontrakt.

Personer med särskilda

behov: En heterogen grupp där särskilda behov på bostaden varierar

Kommunen har ett antal verktyg för att påverka bostadsbyggandet, så som att vara markägare eller att man har ensamrätt till planläggning av nya områden. Det finns dock omvärldsfaktorer som kommunen inte har möjlighet att påverka som har stor betydelse för bostadsmarknadens utveckling, exempelvis förändrade beslut kring flyktingmottagande på nationell nivå och byggnadskostnader. Kommunen ska ses som en part i den ekvation som tillsammans skapar en god bostadsmarknad. Bostadsförsörjningen bör ses som en delregional utmaning där andra delar av infrastrukturen också spelar betydande roller.

Varför ett bostadsförsörjningsprogram?

Frågan om bostadsförsörjningen har åter blivit aktualiserad som en fråga av grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunernas möjligheter att utvecklas. I juni 1993 upphörde den lag som angav att kommunerna skulle upprätta bostadsförsörjningsprogram. Från och med 1 januari 2001 gäller därför en ny lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen definierar tre fokusområden som programmet minst ska behandla och redogöra:

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.

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.

Vad säger lagarna?

§ Bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383): säger att varje kommun ska ange riktlinjer för bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens riktlinjer ska ta ställning till bostadsmarknadens behov och efterfrågan på bostäder.

§ Plan- och bygglagen (SFS 2010:900): säger att kommunen ansvarar för att planlägga sin mark- och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling för att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

§ Socialtjänstlagen (SFS 2001:453): säger att kommunen har ett ansvar för den enskildes rätt till bostad.

§ Kommunallagen (SFS 1991:900): säger att kommunen har rätt att skapa och driva bostadsbolag.

Bakgrund

I Sverige råder idag ett gemensamt mål som innebär att alla kommunerna ska ha en hållbar och välfungerande bostadsmarknad där det råder balans mellan tillgång och efterfrågan.

Gullspångs kommun ska planera, ansvara och prioritera ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och utförs. Bostadsförsörjning är inte enbart en fråga om nyproduktion utan också till stor del fokuserad på det befintliga bostadsbeståndet. Utbudet på bostadsmarknaden styr antalet bostäder som blir lediga för köp eller för uthyrning. Det gäller både hyreslägenheter och lägenheter i egna hem. Nyproduktion underlättar rörligheten i beståndet genom att ge upphov till byten av bostäder med flyttkedjor i varierande grad. Tillgång till bra bostäder är ur ett näringslivsperspektiv viktigt för att kommunen och dess företag ska kunna behålla och nyrekrytera kompetent arbetskraft.

Gullspångs kommun har i dagsläget en positiv befolkningsutveckling, efter flera år av befolkningsminskning. Efter en period av rivning av tomma hyresfastigheter har nu trenden vänt och befolkningen långsamt ökat och efterfrågan av olika boendeformer likaså. Arbetet med bostadsförsörjning pågår på flera nivåer inom kommunen. En detaljplan för bostadsbyggande i en av kommunens huvudorter tas fram, det kommunala bostadsbolaget renoverar hyreslägenheter och det planeras för ett nytt LSS-boende.

Syfte

Programmet ska ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, både vad gäller nutid och framtid. Syftet med programmet är att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och underlätta för att lämpliga åtgärder för boendeplaneringen förbereds och genomförs.

Mål och vision

I detta kapitel förklaras hur beslut från riksdagen bearbetas och behandlas på regional nivå. För att sedan mynna ut i lokala mål och riktlinjer i form av, i detta fall, ett bostadsförsörjningsprogram. Att säkra kommunens bostadsförsörjning är en del i att skapa en hållbar utveckling som ska leda till att framtida generationer har möjlighet att leva i oförstörda miljöer och ha möjlighet att utvecklas som person.

Nationella visioner

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är formulerat i miljömålet *God bebyggd miljö*. Det syftar till 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 tillväxt underlättas. Målet för den nationella bostadsmarknadspolitiken är en väl fungerande bostadsmarknad där efterfrågan och utbud av bostäder svarar mot behoven.



Nationellt miljömål: God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Regional vision

Region Västra Götaland har det regionala utvecklingsansvaret och har presenterat sin målbild i Vision Västra Götaland - Det goda livet. Det centrala i visionen är det goda livet vilket definieras bland annat som trygghet, gemenskap och delaktighet i samhällslivet. Samt en god miljö där förnybara system värnas.

Gullspångs kommuns vision och mål

I bostadsförsörjningsprogrammet har kommunen antagit ett mål och ett antal delmål som ska vara styrande för bostadsbyggandet. Målen är satta med utgångspunkt i Gullspångs kommuns översiktsplan; Vision 2020.

Gullspångs kommun skall vara välmående, attraktiv och nyskapande

med ett blomstrande näringsliv och goda kommunikationer

I arbetet mot visionen är bostadspolitiken en nyckelfråga. Genom att erbjuda kvalitativa bostäder i attraktiva lägen skapas flera viktiga värden som långsiktigt bygger en välmående och attraktiv kommun.

Målet med kommunens bostadsförsörjning är att skapa

Attraktiva boenden för livets alla skeden

Målet konkretiseras med ett antal delmål:

- God variation av boendeformer, avseende storlek och upplåtelseform ska eftersträvas
- Kommunen ska erbjuda sjönära boende med hänsyn till motstående natur- och friluftsentressen
- Tillhandahålla ett varierat utbud av hyresrätter, till rimlig kostnad
- Nya bostadsområden ska planeras med goda kommunikationsmöjligheter för kollektivtrafik, gång, cykel och bil

Gullspångs kommun ska verka för att antalet invånare ökar, även om det inte finns ett uttalat mål om hur stor befolkningen ska vara vid en viss tidpunkt. Det är genom bostäder och nya invånare som kommunen kan växa. Därför är bostadspolitiken en del av välfärdspolitiken. Attraktiva boenden för livets alla skeden är en av huvudpelarna.

Hållbar utveckling ur bostadsförsörjnings-synpunkt

Social aspekt: Medborgare ska känna sig delaktiga och ha inflytande över valet av bostad och kommunala beslut. Bostäder ska vara trygga, jämställda, inbjudande, funktionsblandade samtidigt som de minskar utanförskapet och är nära till samhällsservice.

Miljöaspekt: Byggnadsverk ska vara långsiktigt hållbara, resurs- och energieffektiva samt ha närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelväg.

Ekonomisk aspekt: Det ska finnas en fungerande bostadsmarknad där det råder balans mellan tillgång och efterfrågan och att det finns goda förutsättningar för bostadsbyggande

Kommunens verktyg

Kommunerna behöver verktyg för att genomföra sina strategier för bostadsförsörjningen. Ett antal finns att tillgå och genom att använda dessa skapas möjligheten till en hög, jämn och effektiv bostadsplanering och byggande. I slutändan är det dock marknadens efterfrågan som avgör om ett projekt kommer igång och kan färdigställas. Kommunens möjlighet att påverka är främst genom att bygga i egen regi genom det helägda kommunala bostadsbolaget, men även genom att detaljplanera mark för framtida exploatering.

Planprocessen

Sveriges kommuner har planmonopol. Det innebär att de är ansvariga för planeringen som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Planarbetet är en relativt lång process innan byggnationen kan starta. Bostadsmarknaden har genomgått strukturella förändringar under de senaste decennierna, från staten som risktagare genom statlig subvention och regleringar till att risken idag tas av kommuner, byggföretag och kreditgivare. Det påverkar vad och hur mycket som byggs då det är byggföretagens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd. Detta gör att samspelet mellan byggbolag och kommunerna är av central betydelse och att kommunerna hanterar sitt planmonopol på ett korrekt och effektivt sätt. En medveten planprocess i dialog med medborgare och myndigheter kan underlätta denna process.

Markinnehav

Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen när det gäller att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Kommunen kan som markägare styra och ställa vissa krav på vad som produceras och till vilken kvalitet. Med egen rådighet ökar friheten att skapa mervärden i såväl nya som gamla områden.

Gullspångsbostäder/allmännyttan

Kommunens bolag, både fastighetsbolaget Gullspångsbostäder AB (GBAB) och energibolag Skagerns Energi AB (SEAB), är viktiga aktörer för en hållbar bostadsmarknad vad gäller miljöarbete och bostadssociala frågor. Genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att, inom vissa ramar, använda sig av allmännyttan för bostadssociala syften och för att främja bostadsförsörjningen generellt. Gullspångsbostäder ansvarar för förmedling av bostäder i sitt bestånd.

Byggbolag

Nybyggnation av bostäder kan utföras i kommunal regi men även av andra byggherrar. Samarbete med externa byggherrar är därför ett värdefullt verktyg.

Bostadsanpassning

Bostadsanpassning är olika former av åtgärder i hemmet som möjliggör för den boende att bo kvar trots olika typer av funktionsnedsättning. Dörrautomatik och ramper är exempel på anpassningsåtgärder. Kommunen arbetar aktivt för att äldre ska kunna bo kvar i eget boende, bland annat genom att styra resurser mot hemvård.

Förutsättningar

Ett av bostadsförsörjningsprogrammets syften är att presentera en samlad bild av kommunens framtida behov av bostäder i förhållande till idag. Centralt för vårt framtida bostadsbehov är hur många invånare som beräknas flytta in eller lämna kommunen och hur åldersstrukturen ser ut. De demografiska prognoserna mellan 2014-2025 har analyserats. En av utmaningarna för kommunen är att bostadspolitiskt förhålla sig till vad prognoser om vår framtida befolkningsutveckling visar. Programmet blir därmed en framgångsfaktor i denna utmaning.

Demografi

Vid årsskiftet 2015/2016 hade Gullspångs kommun 5 229 invånare (SCB, 2015) vilket visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling, sett från 2013. Kommunens invånarantal har från 2013 ökat med 44 personer. Ökningen beror främst på en ökad inflyttning till kommunen, främst från grupperna utomlänare och utrikesfödda. Dock har kommunen ett negativt födelsenetto, vilket innebär att det dör fler personer än som föds. För 2014 var födelsenettot minus 34 individer. Resultatet förklaras genom kommunens relativt höga befolkningsandel av äldre jämfört med rikssnittet.

Prognoserna i diagram 1 är gjorda av SCB och Västra Götalandsregionens egna statistiker och bygger på ett kvalificerat antagande där bland annat kommunens tidigare befolkningsutveckling, fördelningen kvinnor och män samt en omvärldsanalys vägts samman. Diagram 1 visar kommunens totala förväntade befolkningsutveckling från 2015 till 2025.

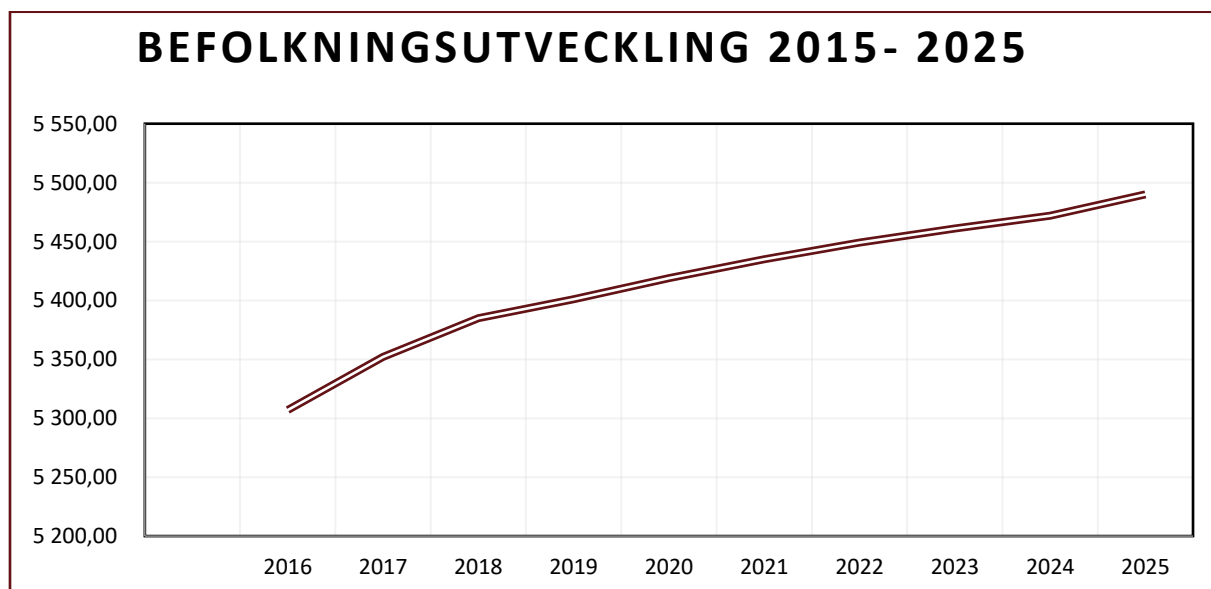


Diagram 1. Prognos för Gullspångs kommuns demografiska utveckling mellan åren 2015- 2024.

Diagrammet visar en positiv befolkningsutveckling. Till 2025 prognostiseras kommunen öka med 213 invånare (4 %). Beroende på hur många barn, ungdomar och äldre som i framtiden förväntas leva i kommunen bör rätt antal ändamålsriktiga bostäder finnas för varje målgrupp. Därför görs även prognoser över hur befolkningens åldersfördelning i framtiden förväntas se ut (se stapeldiagram 2).

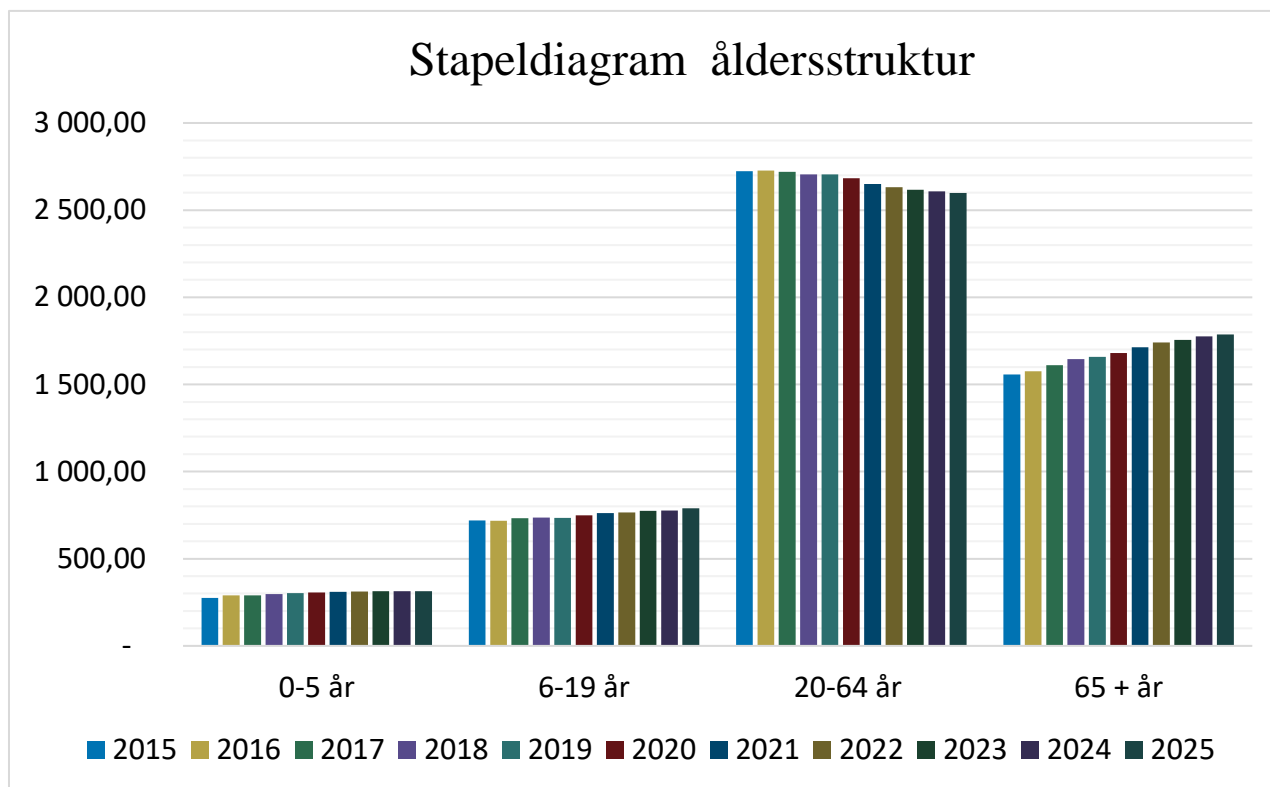


Diagram 2. Prognos över åldersspridning mellan åren 2015-2025.

Som statistiken i diagram 2 visar kommer den största andelen av befolkningsökningen ske i ålderskategori 65 +. Där förväntas en ökning med totalt 229 invånare (15 %) till 2025. I kategorin 20-64 år förväntas en förminskning av antalet invånare med 125 invånare (-5 %).

Sammanfattningsvis kommer Gullspångs kommun, likt många andra landsbygdskommuner i landet, ha sin största utmaning i att möta behovet av bostäder för ett ökat antal äldre.

Boende

Enligt beräkningar från SCB (2016) fanns det 2763 hushåll i kommunen år 2015. Av dessa var 72 % småhus, 22 % flerbostadshus, 5 % specialbostäder och 1 % övriga hus.

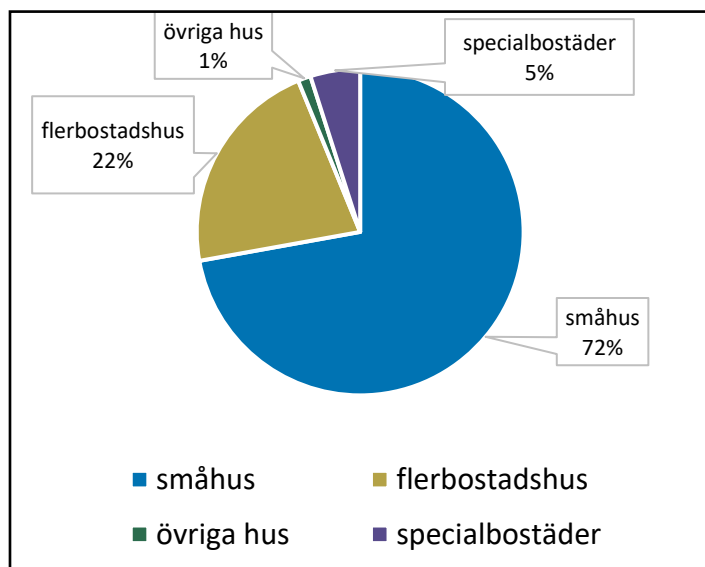


Diagram 3. Statistik över boendeformer

Definitioner – boendeformer

Småhus: avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (ej fritidshus).

Flerbostadshus: Avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Specialbostäder: Avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Övriga hus: Avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, exempelvis byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion

Mark och översiktlig planering

Gullspångs kommun är relativt liten till ytan, med stora vattenarealer. Jord- och skogsbruk samt tillverkningsindustrin är de största näringarna. Kommunen är rik på naturupplevelser, både på land och vatten. Det finns flertalet naturreservat, större sjöar och vattendrag som ger möjligheter till vattennära boende och ett rikt friluftsliv. Tillgången på tomtmark som är lämplig för bostadsbyggande är god. Planprocesserna är utdragna men demokratiska med mycket dialog.

I kommunens översiktsplan *Vision 2020* pekas ett tjugotal områden ut för framtida användningsområde och endast ett av dessa avses för nybyggnation. Detaljplanearbetet pågår dock i områden som inte utpekats i översiktsplanen. I centrala delar av kommunens samhällen finns möjlighet till nybyggnation, dessa presenteras i avsnittet *Utvecklingsområden*.

Bostadsbehov

Varje kommun ska planera sin bostadsförsörjning i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att skapa underlag för att möta framtidens bostadsbehov.

Bostadsbehov för ej utpekade grupper

För ålderskategorin 20-64 år gör kommunen bedömningen att befintligt bostadsbestånd är tillräckligt. Dessa personer bor i större utsträckning i småhus, av vilket kommunen har ett starkt befintligt bestånd. Det finns även flera klara byggrätter för nybyggnation av småhus, dessutom är planarbetet i utvecklingskedet för fler byggrätter. Befolkningsprognosen för 2025 visar samtidigt på en förväntad minskning av invånare från ålderskategorin 20-64 år, vilket kan förväntas frigöra än fler bostäder. Totalt beräknas kategorin minska med 125 personer. Prognosen visar att kommunens invånare kommer att bli allt äldre. I programmet är äldre med särskilda behov utpekade som en grupp att fokusera på men även andelen äldre som klarar sig på egen hand kommer att öka.

Kommunens uppskattade bostadsbehov – lägenheter, planerade byggnationer och byggbara tomter för lägenheter och flerfamiljshus

Prognostiserat behov av lägenheter till 2025: 120

Lägenheter som byggs 2017: 24

Befintliga byggrätter: cirka 115

Påbörjade detaljplaner: möjliggör 30-90 bostäder

Kommunen ser främst ett behov av nya bostäder för ålderskategorin äldre utan särskilda behov och unga vuxna fram till år 2025. Kategorierna har båda behov av mindre hyreslägenheter i tätortsnära lägen, nära till service och kommunikationer. Länsstyrelsen i Västra Götaland har i sin rapport *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län (2015:53)* uppskattat kommunens bostadsbehov till 120 bostäder fram till 2025. Kommunens bedömer behovet vara något högre. Det finns goda förutsättningar för att möta framtidens bostadsbehov. Gullspångs kommun arbetar, som visas i Tabell 1, i dagsläget med att ta fram lägenheter samtidigt som det bedöms finnas områden som täcker det kommande behovet av lägenheter. Dessutom tar kommunen höjd för ett eventuellt ökat behov av lägenheter i form av påbörjade detaljplaner som möjliggör byggnation. I kommande avsnitt *Utvecklingsområden* pekas möjliga exploateringsområden ut för nybyggnation.

Särskilt utpekade grupper

Vissa människor har svårare att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder åt personer med fysiska och psykiska funktionshinder, för äldre med behov av särskilt boende samt enskilda personer som av olika anledningar står långt ifrån bostadsmarknaden.

Kommunen ska redovisa hur dagens boendesituation ser ut för dessa grupper och vilka åtgärder som har vidtagits, samt vilka som planeras att vidtas på kort och lång sikt, för att underlätta gruppernas inträde på bostadsmarknaden.

Äldre med särskilt behov

Kommunens äldre invånare kommer att bli allt fler. Enligt de demografiska prognoserna över kommunens befolkningsutveckling kommer ålderskategorin 65+ att öka med 229 personer (15 %) till 2025. Många äldre i denna kategori varken vill eller behöver bo på ett särskilt boende. Det är dock rimligt att anta att även andelen äldre med särskilda behov ökar.

GBAB genomförde 2014 en enkätundersökning riktad till personer i åldrarna 50-75 år. Resultatet visade att över 86 % av de svarande bor i villa eller likande och 20 % av dessa planerar att inom en tioårsperiod flytta till lägenhet. En av kommunens utmaningar är att i dagsläget tillgodose behovet av centrala och tillgänglighetsanpassade bostäder till en rimlig hyresnivå.

För invånare som är i behov av ett särskilt boende finns det två former som är särskilt anpassade:

- Seniorboende som är en öppen boendeform men som riktar sig till personer i övre medelåldern. Boendet förutsätter inte biståndsbeslut.
- Trygghetsboende innebär att man bor i en egen lägenhet men att det i samma hus finns tillgång till gemensamma utrymmen och viss annan service av personal. Boendet är avsedda för personer över 70 år.

Kommunen har idag 46 trygghetsboenden fördelat mellan tätorterna Gullspång (35 st.) och Hova (16 st.). Lägenheterna i Gullspång är populära med 35 personer i kö (februari 2017), lägenheterna varierar mellan 56-84 kvm och har 2 rum och kök. I Hova står 16 personer i kö (februari 2017). Lägenheterna i Hova är ett rum och kök mellan 27-35 kvm. Den uppskattade kötiden för att få en plats på ett trygghetsboende var i februari 2017 cirka 3 år.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att det idag finns brist på hyresrätter för äldre samt en viss brist på trygghetsboenden. De demografiska prognoserna visar att gruppen äldre fram till 2025 kommer att öka och därmed även ett ökande bostadsbehov för denna grupp.

Åtgärder planerade på kort sikt

För att möta behovet av hyresrätter för äldre bygger det kommunala bostadsbolaget 24 nya lägenheter i Hova. Lägenheternas utformning bygger på bolagets enkät och samtliga lägenheter är tillgänglighetsanpassade. Lägenheterna ska vara inflyttningsklara i oktober 2017.

Genom att erbjuda bostadsanpassning arbetar kommunen aktivt för att ge äldre som vill möjlighet att bo kvar i sina hus. Anpassning är olika former av åtgärder i hemmet som exempelvis dörrautomatik och ramper som möjliggör att boende kan bo kvar. De senaste fem åren har antalet ansökningar om bostadsanpassning legat relativt konstant. I snitt ligger bidraget på 200 kr/invånare. Kommunen beviljar bidrag till bostadsanpassning i både flerbostadshus och villor. Flest som ansöker (90 %) gör det för boende i villa medan resterande 10 % är för anpassning i flerbostadshus. År 2016 utbetalades 64 bidrag till en total kostnad av ca 600 000 kr. Flest mottagare var i åldern 66-100 år.

Gullspångsbostäder har gjort en inventering över tillgängligheten i sitt bostadsbestånd och bedömer den som god. Fokus ska läggas på att anpassade lägenheter kan hyras ut till personer med behov av en högre tillgänglighetsstandard.

Åtgärder planerade på längre sikt

Kommunstyrelsen har gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för boende i centrala Gullspång. Kommande utredningar kommer fastslå typen av boende samt dess storlek.

För att på sikt främja ett bostadsbyggande som möter behovet av fler bostäder anpassade för äldre, har kommunen i ägardirektiven till det kommunala bostadsbolaget valt att prioritera ett ökat byggande för målgruppen.

Yngre

Att unga vuxna har möjlighet att hitta eget boende är en förutsättning för att de ska vilja och kunna stanna kvar i kommunen. Med en ökande andel äldre utgör yngre generationer grunden för kommunens välfärdstjänster.

I bostadsmarknadsenkäten från Boverket för 2016 svarar

Ur Gullspångsbostäder AB:s ägardirektiv:

”Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.”

GBAB att det råder ett litet underskott på lägenheter för unga. Detta då det saknas mindre lägenheter och de som är lediga är för stora för ungdomshushåll. I kommunen finns inga särskilda ungdomsbostäder. Det finns heller inte några särskilda boenden för studenter. GBAB ska fokusera på att skapa boenden för den yngre och äldre befolkningen i kommunen.

Åtgärder på kort sikt

För att frigöra ett antal mindre lägenheter genomförde kommunen under slutet av 2016 och början av 2017 en omlokalisering av ensamkommande flyktingbarn. Detta har lett till att beståndet av boenden för ungdomar har ökat. Rörelsen inom denna åldersgrupp är relativt stor vilket innebär att bostadsköerna rör sig relativt fort; yngre personer behöver inte stå i kön särskilt lång tid för att få en lägenhet.

Åtgärder på längre sikt

Det kommunala bostadsbolaget kommer 2017 att ha cirka 300 lägenheter och cirka 60 av dem är ett rum och kök. Ingen nybyggnation av mindre lägenheter planeras.

Funktionshindre

Kommunen har enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättningar, såväl fysiska som psykiska. För att kunna bo i ett anpassat boende med stöd krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Bostäder med särskild service beviljas utifrån behov och ska verkställas utifrån individens behov.

I dagsläget har Gullspångs kommun 17 personer på LSS-boenden i både Gullspång och Hova

tätort. I dagsläget finns ingen kö men den samlade bedömningen är att behovet av anpassade bostäder kan komma att öka. Skulle ett boende behövas kan detta anordnas skyndsamt genom kommunikation mellan berörda parter.

Åtgärder på kort sikt

Som tidigare nämns har kommunstyrelsen gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för ett boende i centrala Gullspång. Utformningen och storleken på boendet kommer att fastslås i kommande utredningar.

Åtgärder på lång sikt

Det planeras för ett LSS-boende som ska ersätta delar av befintliga boenden i Gullspång. Frågan behandlas för närvarande på politisk nivå.

Nyanlända

Integration handlar om delaktighet. Integration på bostadsmarknaden bidrar till integration i samhället i vidare mening. Om människor har en bostadssituation som fungerar ökar möjligheterna att klara av andra delar av livet såsom arbete, utbildning och fritid. Fungerar inte bostadssituationen minskar eller omöjliggörs dessa möjligheter. En särskilt viktig sak att framhålla i samband med detta är barnens uppväxtvillkor. Hur barn har det i sina inre och yttre bostadsmiljöer kan vara avgörande för möjligheterna senare i livet.

Under tiden som ansökan om asyl utreds ansvarar Migrationsverket för den asylsökandes uppehälle. Asylsökande kan anvisas till så kallade anläggningsboende av myndigheten eller ordna boende på egen hand, hos släktingar, vänner eller på annat sätt. För närvarande hyrs 48 lägenheter i kommunen med ändamålet anläggningsboende.

Migrationsverket sluter avtal med kommunerna om mottagande av flyktingar. I avtalet specificeras antalet platser för anvisning, då kommunen är skyldig att anvisa bostad samt antalet platser för nyanlända som bosätter sig på egen hand i kommunen. Bostad erbjuds främst i någon av tätorterna Gullspång, Hova eller Otterbäcken. Statistiken visar att ungefär hälften bor kvar inom kommunen efter två år.

Upphållstillstånd som beviljas på grund av släktskap medför en skyldighet för kommunen att ordna bostad. Hittills har ca fyra familjer per år kommit till kommunen på detta sätt.

Kommunen kan även sluta avtal om mottagandet, boendet och omsorgen för ensamkommande barn. För närvarande finns 86 personer inskrivna i verksamheten. Kommunen har egna boenden för dessa.

Nyanlända som fått uppehållstillstånd blir erbjudna en så kallad kommunplacering. Där

Situationen 2017

Asylsökande: Migrationsverket ansvarar för asylsökande. De hyr ett boende med 48 lägenheter för att ta emot asylsökande.

Ensamkommande

flyktingbarn: I Hova finns ett boende för maximalt 15 personer. Idag bor tio barn där. Enligt politiska beslut ska Gullspångs kommun ta emot cirka fyra ensamkommande flyktingbarn.

Personer med beviljat

uppehållstillstånd:

Enligt politiska beslut ska Gullspångs kommun ta emot cirka 10 personer som beviljats uppehållstillstånd.

placeringen sker får kommunen uppdraget att ordna bostad. Den nyanlända kan välja att själv ordna bostad. Kommunen har i början av år 2017 två kommunplacerade boendes i kommunen. Det har även tillkommit mellan 20-30 nyanlända som tackat nej till sin kommunplacering och istället valt att bosätta sig i Gullspång. Många hyr småhus inne i tätorterna.

Sammanfattning

Kommunen bedömer att på kort sikt kunna möta behovet av bostäder för ensamkommande flyktingbarn, kommunplacerade nyanlända samt så kallade anvisade asylsökande.

Åtgärder på kort sikt

I Hova har GBAB under 2016 förvärvat ett vandrarhem som ställts om till boende för ensamkommande flyktingbarn. Det skapar ett bra boende för de ensamkommande samtidigt som det frigör lägenheter ur GBAB:s ordinära lägenhetsbestånd som kan ges till personer från andra utpekade grupper.

Åtgärder på lång sikt

Kommunen gör bedömningen att det på sikt sannolikt kommer att finnas ett behov av mindre hyreslägenheter för gruppen nyanlända som fått beviljat uppehållstillstånd, eller av ekonomiska skäl behöver ett mindre boende. Att uppskatta ett antal är dock idag inte möjligt.

Hemlösa

I dagsläget finns inga officiellt hemlösa i kommunen. Det kan dock finnas ett mörkertal i exempelvis yngre vuxna som på grund av olika anledningar inte tar sig in på bostadsmarknaden och därför ofrivilligt bor hemma hos sina föräldrar. Kommunen försöker dock ha en beredskap för att en sådan situation med hemlösa kan uppstå. Gullspångs kommun arbetar proaktivt tillsammans med det allmännyttiga bostadsbolaget för att motverka hemlöshet, exempelvis att sänka kraven på de som söker bostad genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Utvecklingsområden

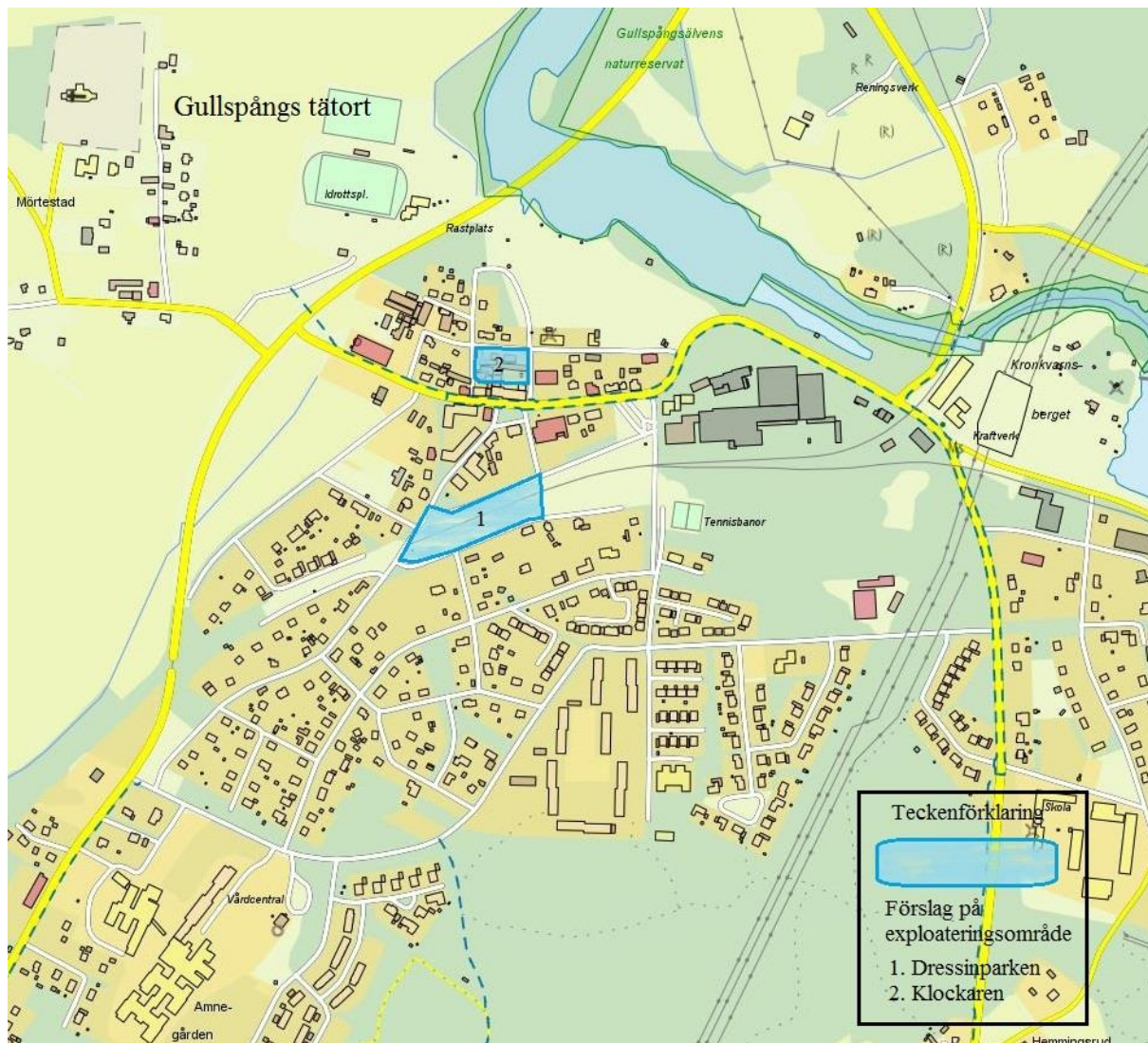
Både Länsstyrelsen och kommunen har bedömt att det kommer att behövas minst 120 lägenheter till 2025. För att kunna möta den tänkta efterfrågan är därför fyra utvecklingsområden utpekade. Dessa områden är identifierade med hjälp av de konkretiserade delmål som ska uppfylla kommunens vision om ett attraktivt boende i livets alla skeden. Därtill finns det flera andra områden i kommunen som planlagts på privata initiativ och där etablering är möjlig. Även om dessa avser byggnation av småhus skapar de förutsättningar för flyttkedjor inom kommunen.

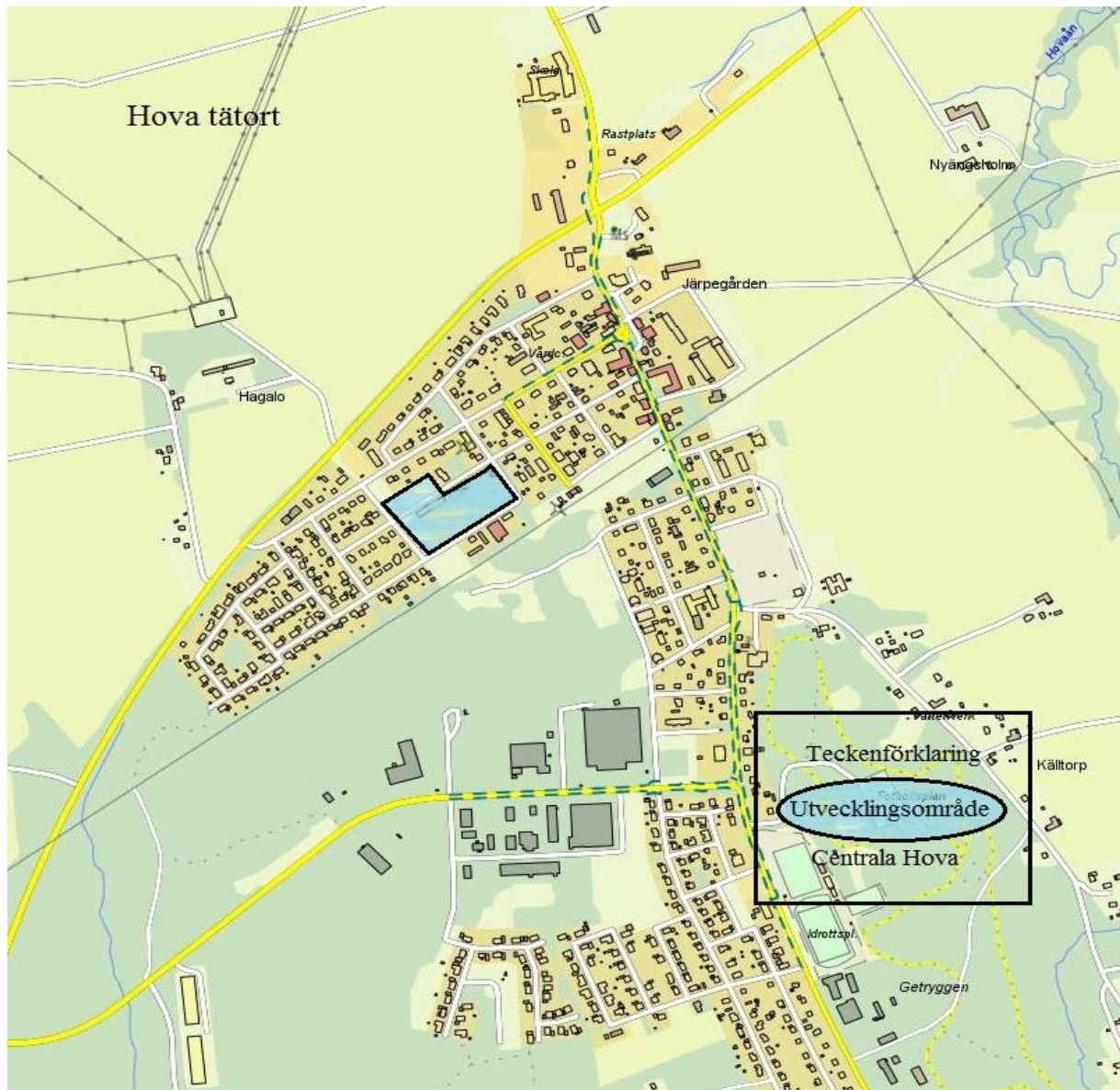
Två av utvecklingsområdena är markytor där det finns beställning på en detaljplan.

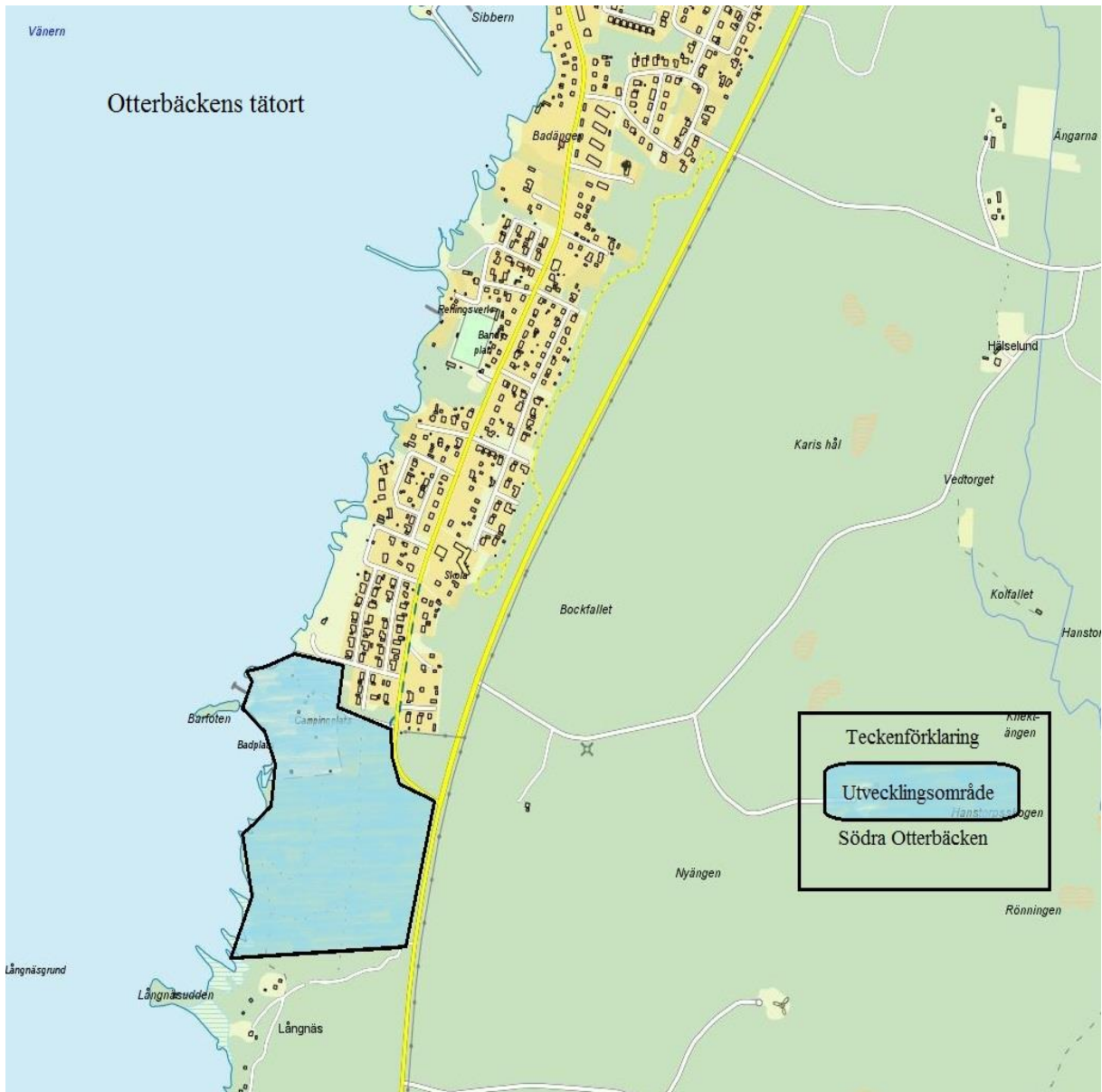
- Detaljplan för Dressinparken (Gullspång): En detaljplan tas fram för nybyggnation och turism. Uppdraget är nyligen påbörjat och det är inte bestämt vilket sorts boende som avses i planen. Beroende på efterfrågan kan planen möjliggöra för ett blandat boende för vanliga hyreslägenheter, LSS-boende och trygghetsboende.
- Detaljplan för Gallernäset (Otterbäcken): En detaljplan som möjliggör utveckling av pågående campingverksamhet och nybyggnation av villabebyggelse. Antalet tomter är ännu inte bestämt men området som avser tomtmark är cirka fem hektar stort.

Befintliga planer och mark i tätort:

- Centrala Hova: Längs Björnemossegatan har det tidigare legat flerbostadshus. Dessa är nu rivna och både plats och detaljplan möjliggör nybyggnation om efterfrågan finns.
- Klockaren i Gullspång: Förtätning av tätorten är möjlig i ett centralt läge.









Centrala Hova

Antal lägenheter: cirka 100 stycken.

Kommunalt VA: Framdraget

Övrigt: Detaljplanerat område

Avstånd:

Tågstation: 300m

Busshållplats: 100-150m

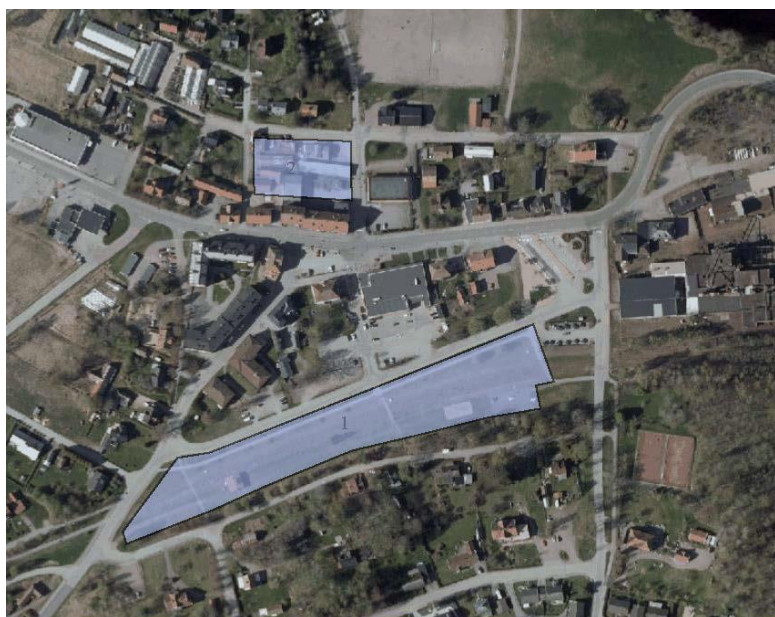
Skola: 800-900m

Förskola: 700m

Vårdcentral: 350m

Matvaruhandel: 400m

Bibliotek: 450m



Dressinparken (Gullspångs tätort)

Antal lägenheter: mellan 30-90 stycken.

Kommunalt VA: Framdraget

Övrigt: Ej detaljplanerat område

Avstånd:

Tågstation: Hova

Busshållplats: 70m

Skola: 800m

Förskola: 400m

Vårdcentral: 600m

Matvaruhandel: 60m

Bibliotek: 750m



Klockaren (Gullspångs tätort)

Antal lägenheter: mellan 12-16 stycken.

Kommunalt VA: Framdraget

Övrigt: Detaljplanerat område

Avstånd:

Tågstation: Hova

Busshållplats: 70m

Skola: 1000m

Förskola: 600m

Vårdcentral: 600m

Matvaruhandel: 60m

Bibliotek: 1000m



Södra Otterbäcken

Antal villatomter: cirka 25 stycken.

Kommunalt VA: Ej framdraget, men planerat

Övrigt: Detaljplan tas fram, LIS-område

Avstånd:

Tågstation: Hova

Busshållplats: 100m

Skola: Gullspångs tätort

Förskola: 500m

Vårdcentral: Gullspångs tätort

Matvaruhandel: Gullspångs tätort

Bibliotek: Filial till Gullspångs bibliotek cirka 1000m

Sammanfattning

Både prognoser från Länsstyrelsen i Västra Götaland och beräkningar från kommunen visar att Gullspångs kommun kommer att behöva bygga minst 120 lägenheter fram till 2025. Detta i en kommun som inte haft något bostadsbyggande under senare år. Då den största befolkningsökningen kommer att ske i den äldre ålderskategorin poängterar detta program att insatser bör göras för att säkerställa att fler bostäder anpassas till äldres behov. Om lägenheter finns för personer som flyttar från hus underlättar det kommunens flyttkedjor. Den byggnation som genomförs bör göras med eftertanke inför framtiden. Bostadsbyggandet ska inte bara täcka behovet fram till 2025 men också vara hållbart i ett längre perspektiv. Det finns möjlighet att mindre lägenheter passar för flera av de befolkningsgruppers behov som detta program särskilt valt att undersöka.

Förklaring:	
	Ingen brist, stor kapacitet
	I balans
	Litet behov av fler bostäder
	Stort behov av fler bostäder

Den geografiska spridningen av tätorter i Gullspångs kommun ställer höga krav på att kollektivtrafiken orterna emellan och vidare till andra kommuner fungerar väl. De områden som pekas ut i programmet ligger centralt och nära till busshållplatser men även annan service såsom mataffär och vårdcentral.

Sammanfattning över kommunen nuvarande och prognosticerade bostadssituation	Dagsläget	Framtiden
Äldre med behov av särskilt stöd		
Unga vuxna		
Nyanlända		
Personer med särskilda behov		
Hemlösa		

Revidering

Varje kommun ska under ny mandatperiod anta riktlinjer för sitt bostadsförsörjningsprogram. Om riktlinjerna ändras ska programmet revideras och antas av kommunfullmäktige.

Referenser

Boverket. God bebyggd miljö. Miljömål. [Online] [Citat: den 22 mars 2017]
<http://www.miljomal.se/Miljomalen/15-God-bebyggd-miljo/>

Gullspångs kommun. Vision 2020. Gullspång: Gullspångs kommun, 2011.

Statistiska Centralbyrån. Antal lägenheter efter region, hustyp och år, 2016.

Statistiska Centralbyrån. Befolkningsstatistik, 2015.

Västra Götalandsregionen. Befolkningsprognos Västra Götaland, 2015–2025.

Länsstyrelsen Västra Götaland. Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län (2015:53), 2015.

Gullspångsbostäder AB. Enkät – Bo bra på äldre da'r, 2014

Boverket. Bostadsmarknadsenkäten 2017, 2017.