



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Högsby kommun

Antagandehandling

Högsby, augusti 2017

Medverkande

Riktlinjer för bostadsförsörjningen för Högsby kommun har tagits fram på miljö- och byggkontoret genom stadsarkitekt Jonas T Sandelius. Arbetet har skett i samarbete med kommunchef Anders Johansson, socialchef Teresa 'Tolic' Trossmo, skolchef Bengt Bobeck, utvecklingsstrateg Jonas Högquist samt VD för Högsby bostads AB Stefan Henrixon.

Innehållsförteckning

Medverkande	2
Innehållsförteckning.....	3
Förord.....	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Mål och syfte.....	5
Läshänvisning och avgränsning	5
Styrdokument	6
Kommunens fortsatta arbete	10
Förutsättningar.....	11
Högsby kommun i regionen.....	11
Befolkning och demografi	13
Flyttmönster.....	17
Pendling.....	19
Prognos.....	19
Bostadsbestånd.....	21
Planberedskap och behov.....	25
Prisutveckling på bostäder.....	25
Slutsatser, mål och strategier.....	27
Slutsatser.....	28
Högsby kommuns mål och strategier	28
Källhänvisning	29

Förord

Kommunens långsiktiga utveckling påverkas av kommunens förmåga att tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper som har olika behov och önskemål. Tillgång till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Bostadsbebyggande och utveckling av bostadsbeståndet omnämns sedan 2014 som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Kommunen kan främja bostadsbebyggandet bland annat genom sin översiktsplanering samt genom att verka för en god planberedskap. Planering för bostäder är grundläggande i kommunens strategiska planering. Från och med 1 januari 2001 gäller lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104.

Inledning

Bakgrund

Boendeplaneringen är en strategisk fråga för kommunerna. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för tillväxt och välfärd på såväl lokal som nationell nivå.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som gäller sedan 1 januari 2001, tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Det innebär att kommunerna, vid sidan av insatser för speciella grupper och för det befintliga bostadsbeståndet, även bland annat måste ha en långsiktig planberedskap.

Högsby kommun har tidigare behandlat befolknings- och bebyggelseutvecklingen översiktsplanen. I översiktsplanen anges dock strategier av mer allmän karaktär för befolknings- och bebyggelseutvecklingen. Den aktuella bostadsbristen i kommunen gör behovet av nytt planeringsunderlag uppenbar, vilket är anledningen till att riktlinjer för bostadsförsörjningen upprättas.

Mål och syfte

Syftet med riktlinjer för bostadsförsörjningen är att tjäna som ett kommunövergripande strategiskt underlag för framtida översikts- och detaljplanearbeten. Riktlinjerna ska även underlätta för verksamhetsplaneringen kopplade till planeringen av nya bostäder inom socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget.

Riktlinjerna kartlägger åtgärder och prioriteringar som på kort och lång sikt kan bibehålla en god bostadsförsörjning i Högsby kommun. Kommunens mål är att tillmötesgå efterfrågan och behov av olika boendeformer för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling. Målet är att uppnå en långsiktig hållbar bostadsförsörjning genom ett varierat och attraktivt utbud av bostäder och bostadsmiljöer i kommunen.

Läshänvisning och avgränsning

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är kommunövergripande och Högsby kommun vill i sin planering verka för att en bred variation av boendemöjligheter erbjuds, även i exklusiva boendelägen och i natursköna miljöer. Generellt görs inga geografiska ställningstaganden om lokalisering eller utformning av nya bostäder. Detta kommer att utredas i efterföljande planeringsprocesser.

Begreppet småhus avser bostad i en- eller tvåbostadshus, såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Med lägenhet menas här lägenhet i flerbostadshus, även om det kan finnas lägenheter i småhus.

Antaganden avseende kommunens utveckling och den framtida efterfrågan på bostäder baserar sig dels på miljö- och bygglovkontorets iakttagelser och erfarenheter bakåt i tiden, statistik från kommunens organisationer och dels på SCB:s statistik.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ses som en del i kommunens strategiska översiktliga planering och bör, precis som översiktsplanen, regelbundet aktualiseras i framtiden.

Styrdokument

Efterföljande styrdokument har antingen legat till grund för kommunens bedömning och slutsatser i riktlinjerna för bostadsförsörjningen, eller är en viktig del i kommunens fortsatta arbete med bostadsförsörjningen.

Nationella mål av betydelse för framtagandet av riktlinjerna

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige¹. Delmålet för bostadspolitiken är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”.

Regeringens delmål för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regeringens mål för boende och byggande har haft betydelse för framtagandet av riktlinjerna beträffande de formulerade slutsatserna, samt mål och strategier. Behovet av fler bostäder i kommunen är påtagligt, och kommunen behöver öka förutsättningarna för att fler bostäder byggs.

Nationella lagar, mål, planer och program av betydelse för kommunens fortsatta arbete med riktlinjerna

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383, med tillägg 2002:104)

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Plan- och bygglagen (2010:900)

I plan- och bygglagen anges bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som ett allmänt intresse vilket Vimmerby kommun bl.a. främjar då områden detaljplanläggs.

De nationella miljö kvalitetsmålen

Det finns 16 nationella miljö kvalitetsmål varav flertalet, direkt eller indirekt, är relevanta att beakta vid kommunens strategiska planering. Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* är i ett bostadsförsörjningssammanhang det mest relevanta målet att nämna. Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* innebär att "*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.*"

Att ha ett aktuellt, översiktligt och långsiktigt bostadsförsörjningsprogram bidrar till att uppnå miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*.

Nationella folkhälsomål

För att förbättra folkhälsan och minska skillnaderna i hälsa mellan olika grupper i befolkningen har regeringen tagit fram förslag till ett övergripande nationellt folkhälsomål. Det övergripande målet föreslås vara att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa

¹ www.regeringen.se, 2017-06-22

på lika villkor för hela befolkningen. Det är särskilt angeläget att folkhälsan förbättras för de grupper i befolkningen som är mest utsatta för ohälsa. För att uppnå det övergripande målet finns elva målområden som omfattar de bestämningsfaktorer som har störst betydelse för folkhälsan. Ansvaret för målen är fördelade mellan olika aktörer och nivåer i samhället.

Målområden är:

1. Delaktighet och inflytande i samhället
 2. Ekonomiska och sociala förutsättningar
 3. Barns och ungas uppväxtvillkor
 4. Hälsa i arbetslivet
 5. Miljöer och produkter
 6. Hälsofrämjande hälso- och sjukvård
 7. Skydd mot smittspridning
 8. Sexualitet och reproduktiv hälsa
 9. Fysisk aktivitet
 10. Matvanor och livsmedel
 11. Tobak, alkohol, narkotika, dopning och spel
- Nationella folkhälsomål.

Jämställdhetspolitiska mål

Regeringens nationella mål för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv².

Utifrån detta arbetar regeringen efter sex delmål:

- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet.
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut.
- Jämställd utbildning. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling.
- Jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet. Kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemarbetet och ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.
- Jämställd hälsa. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor.
- Mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet.

För samhällsplaneringen innebär det att jämställdhetsperspektivet finns med i alla steg av planeringsprocessen och gärna i ett tidigt skede, eftersom detta skede skapar förutsättningar för den fortsatta planeringen och för genomförandet.³

Lokala och regionala mål, planer och program av betydelse för framtagandet av riktlinjerna

Vision för Högsby kommun

Högsby kommun är en attraktiv och välmående kommun som brukar utan att förbruka, och där alla känner sig välkomna. En kommun där företagsamhet, bra kommunikationer och en välutvecklad service skapar goda förutsättningar för människors utveckling.

Översiktsplan för Högsby kommun, 2012

Övergripande mål och strategi för bostadsförsörjning och bebyggelseutveckling

Samarbetet avseende bostadsförsörjningen handlar i första hand om de befintliga byarna och bostadsområden som hamnar på och i närheten av kommungränsen. Det kan vara positivt att finna gemensamma riktlinjer för hur bebyggelsen ska utvecklas i dessa områden samt att

² www.regeringen.se, 2017-06-22

³ www.boverket.se, 2017-06-22

planera för bostadsförsörjningen i framtiden. Trenderna avseende efterfrågan på bostäder ser lika ut i flera kommuner, därför kan dessa trender bemötas regionalt.

Ställningstagande

- Kommunen är positiv till ett ökat samarbete avseende bostadsförsörjningsfrågor.

Mål

- Högsby kommuns invånarantal ökar på sikt.
- Boendemiljöer håller hög kvalitet avseende sociala, miljömässiga och estetiska kvaliteter.

Strategi

- Högsby kommun ska aktivt verka för att öka inflyttningen. Befolkningen i kommunen ska vara goda ambassadörer för sin kommun.
- Kommunen ska bidra till utvecklingen av lokal service, offentlig som privat.
- Kommunen ska ha en god planberedskap för framtida markbehov. Boende på landsbygden underlättas och utvecklas, attraktiv mark, exempelvis i strandnära lägen, ska pekas ut för boende.
- Att ha ekologisk hållbarhet och kretsloppstänkande som ledord vid all ny bebyggelse. Ny sammanhållen bebyggelse kan inte tillkomma så länge inte avloppsfrågan är löst.
- Förbättra förutsättningarna för boende på landsbygden.
- Attraktiv mark för bostäder ska finnas planlagd.
- Kommunen skall uppmuntra nybyggnation av bostäder och peka ut områden för strandnära boende.
- Kommunen ska ha en god planberedskap för framtida markbehov.
- Den fysiska planeringen ska samordnas med planeringen av offentlig vård och service, t ex äldreomsorg.
- Vid planering av nya bostäder ska det strävas efter att uppnå rimliga avstånd mellan boende och kommunal service som skola och barnomsorg.

Flera av översiktsplanens mål och strategier är direkt användbara för riktlinjerna för bostadsförsörjningen, som t.ex. målet om god planberedskap.

RUS Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012-2020

Länets regionala utvecklingsstrategi anger den gemensamma färdriktningen för hur Kalmar län ska ta tillvara på sin utvecklings- och tillväxtpotential. Strategin är den regionala länken mellan kommunala översikts- och utvecklingsplaner samt nationella strategier, internationella beslut och överenskommelser. Följande slutsatser redovisas i Kalmar läns regionala utvecklingsstrategi:

- Modernt jord- och skogsbruk är grundläggande för en levande landsbygd och attraktiva boendemiljöer. En levande landsbygd främjar natur- och kulturmiljövärden.
- Nationella jämförelser visar att flera kommuner i länet tillhör de 25 procent bästa kommunerna i riket inom en rad kvalitetsområden, bland annat:
 - äldres upplevelse av delaktighet och bemötande inom äldreomsorgen,
 - äldres upplevelse av trygghet och säkerhet på särskilda boenden,
 - äldres möjlighet till aktivitet och utevistelser inom särskilda boenden.
- En väl fungerande service är en viktig förutsättning för ett bra boende på landsbygden. Här är nytänkande, nya samarbetsformer och kompetensutveckling viktiga delar när det gäller både offentlig och kommersiell service.
- Regional attraktivitet handlar om flera delar, bland annat en attraktiv livs- och boendemiljö, attraktiva arbeten, goda förutsättningar för företagande, intressanta mötesplatser samt kultur, idrott och upplevelser.

- En grundläggande förutsättning är infrastruktur och kommunikationer som gör det möjligt att knyta samman boende, arbete, utbildning och fritid samt skapar god tillgänglighet till exempelvis vård, omsorg och kultur.

Hemlöshet – en fråga om bostäder slutrapport för länsstyrelsernas bemölnhetsuppdrag 2012–2014

Som en del av det stöd som länsstyrelserna erbjuder kommunerna i planeringen av bostadsförsörjningen har länsstyrelserna tagit fram rapporten ”Hemlöshet – en fråga om bostäder”. Av rapporten framgår bland annat:

- Den traditionella kärnfamiljen med två vuxna som lever tillsammans med minderåriga barn utgör en mindre del av hushållen.
- I två tredjedelar av hushållen finns det inga barn.
- Den demografiska utvecklingen påverkar vilka bostäder som efterfrågas. Sverige har en åldrande befolkning.
- Den faktor som i viss utsträckning kan hejda den pågående utvecklingen är en ökande invandring. Det är främst yngre personer som flyttar till Sverige.

Regional transportplan för Kalmar län 2010 – 2021

I den regionala transportplanen för Kalmar län 2010 - 2021 nämns Stångådalsbanan som en viktig förutsättning för regionens utveckling. Stångådalsbanan sträcker sig mellan Kalmar och Linköping och medför goda pendlingsmöjligheter till och från Högsby. En förbättring av Stångådalsbanan nämns i länets transportplan som en av de åtgärder som man vill prioritera.

Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län, 2016



Figur 1. Långsiktig målbild för starka kollektivtrafikstråk i sydöstra Sverige. Tåg- (vit) och busstråk (röd).

Trafikförsörjningsprogrammet har tagits fram av Kalmar Landsting och godkändes av Trafikstyrelsen, 15 december 2016, § 83. Programmets inriktning har varit att identifiera hur kollektivtrafiken kan bidra till en hållbar samhällsutveckling i sydöstra Sverige och en positiv befolkningsutveckling i Kalmar län.

Trafikförsörjningsprogrammets strategi är att satsa på stråktrafik för arbets- och studieresor, där kort restid och hög turtäthet ska ge nöjda kunder, hög tillgänglighet, ökat resande och lokal samt regional utveckling. Som komplement till stråktrafiken ses en satsning på närtrafik som en viktig del i strategin.

Strategierna i RUS, den regionala transportplanen samt trafikförsörjningsprogrammet har nyttjats i arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning. Slutsatserna är bekräftade i den mån att bostäder bör byggas i centrala lägen med bl.a. närhet till allmänna kommunikationer. Ökade pendlingsmöjligheter ökar boendes möjligheter till arbete, utbildning och sociala aktiviteter, vilket i sin tur kan öka kommunens attraktivitet som boendeort.

Kommunens fortsatta arbete

Efter att översiktsplanen togs fram 2012 har befolkningsförändringen i kommunen varit mycket positiv. Det är dock ett kort tidsperspektiv, för trenden i stort sedan 1950-talet har varit att invånarantalet i kommunen totalt minskat med i genomsnitt ca 60 personer per år. Förändringen har dock inte varit jämn under perioden, och i kommunens tätorter har förändringarna skett med stora skillnader orterna emellan. Den nuvarande positiva befolkningstrenden gör att behovet av bostäder och möjliga förtättnings- och/eller nybyggnadsområden har ökat sedan gällande översiktsplan skrevs. I översiktsplanen finns flera utpekade bostadsutvecklingsområden, vilka ger möjlighet att skapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder inom kommunen. Förtätning av befintlig bebyggelse är dock ett område som kontinuerligt behöver studeras för att ta vara på möjligheter att anpassa bebyggelsen efter rådande situationer.

Kommunens styrdokument med betydelse för bostadsförsörjningen är lokalt förankrade och anpassade, och kan därmed fungera som en brygga mellan de nationella målen och samhällsplaneringen i kommunen. Genom att följa de kommunala styrdokumenten och implementera dem i riktlinjerna för bostadsförsörjningen och i förlängningen i den konkreta översikts- och detaljplaneringen har kommunen goda förutsättningar att planera för bostäder och samhällsstrukturer som bidrar till ett mer jämställt, hälsosamt och rättvist samhälle.

Kollektivtrafiken och då framförallt Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping har stor betydelse för länet och regionen. Banan är inte elektrifierad och har en längd av cirka 24 mil. En tredjedel av banan är utrustad med helsvetsad räls och betongslipers, och planer finns på att åtgärda återstående del av bansträckningen på samma sätt. Högsby kommun försöker påverka Stångådalsbanans framtid genom samverkan med Infrastrukturförbundet⁴ och Regionförbundet i Kalmar län. Via samarbetet har den regionala transportplanen och trafikförsörjningsprogrammet påverkats positivt, avseende infrastrukturfrågor såsom Stångådalsbanans framtid och utveckling. Högsby kommun arbetar aktivt med att upprätthålla infrastruktur och kommunikationer som gör det möjligt att knyta samman boende, arbete, utbildning och fritid, samt som skapar god tillgänglighet till exempelvis vård, omsorg och kultur. Detta arbete har stöd i transportplanen, trafikförsörjningsprogrammet och i utvecklingsstrategin för Kalmar län.

Kommunens översiktsplan går väl i hand med den regionala utvecklingsstrategin för Kalmar län 2012 – 2020 avseende positiva invånarantal och attraktiva boendemöjligheter med hög grad av valfrihet för olika grupper i samhället, t.ex. barnfamiljer och äldre, där för övrigt kommunen arbetar aktivt med att upprätthålla en väl fungerande äldreomsorg. I det fortsatta arbetet med översyn av översiktsplan och i arbetet med detaljplaner för kan kommunen ytterligare arbeta för möjligheterna att skapa fler attraktiva boendemiljöer för alla grupper i samhället. I det fortsatta arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen, vilka ska aktualitetsprövas under varje mandatperiod, kan ytterligare fördjupningar göras i detaljer om styrningen av utvecklingen av boendemöjligheter för olika grupper inom samhället.

Kommunens bostadsbolag, Högsby bostad AB, har som uppgift att tillhandahålla bostadslägenheter i Högsby tätort. Kommunen har möjlighet att påverka bolagets ägande och byggande av bostäder genom ägardirektiv.

Högsby kommun äger relativt stora markområden i anslutning till de flesta av kommunens tätorter. Många av dessa markområden finns i direkt anslutning till tätorterna där goda möjligheter bedöms finnas till tillskapande av bostadstomter, men flera av fastigheterna utgör större skogsfastigheter, som inte direkt kan utgöra potentiella områden för bostadsutveckling. Med en aktiv markpolitik kan kommunen skapa ytterligare möjligheter för i första hand förtätning inom tätorterna.

⁴ *Infrastrukturförbundet är ett samverkansorgan mellan kommuner utmed Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping.*

Förutsättningar

Högsby kommun i regionen

Högsby kommun är befolkningsmässigt den minsta kommunen, och sett till ytan den tredje minsta kommunen i Kalmar län. Med 6080 invånare är befolkningstätheten den lägsta i länet, och den tredje lägsta i Sverige i förhållande till ytan. I Sverige finns det 27 kommuner som har färre invånare än Högsby kommun, samtliga norr om Högsby.

Kommunen gränsar till Hultsfreds, Oskarshamns, Mönsterås, Nybros och Uppvidinges kommuner. Arealen är ca 800 km², vilket motsvarar ca 7 % av länets yta. Kommunens landyta upptas av bebyggelse i tätorter och småorter till ca 1 %, och till ca 99 % av landsbygd. Tätorterna i kommunen upptar bara en bråkdel av markytan, varav ytorna för småhus upptar den största delen (66 %) av den bebyggda ytan. Ytorna för flerbostadshus upptar i sin tur endast 1 % av bebyggda ytan i kommunen. De större orterna i kommunen är Högsby, Berga, Ruda, Fågelfors och Fagerhult. Centralorten är Högsby där det största utbudet av service finns. Skog samt odlings- och betesmark är den dominerande naturtypen i kommunen. Högsby kommun är en av Sveriges sjötätaste kommuner med ca 160 sjöar.

I kommunen finns goda tågförbindelser via Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping, med stopp i Högsby och Berga. Tågförbindelse finns även till Oskarshamn från Berga. Vägarna 34 och 37 möts i Högsby, vilket ger goda vägförbindelser i de fyra väderstrecken, på vilka det finns flera bussförbindelser. Avstånd till större orter i närområdet är till Kalmar 70 km, Växjö 90 km och Linköping 160 km.



Figur 1. Högsby kommun i regionen.



Figur 2. Högsby kommun med tätorter.

Befolkning och demografi

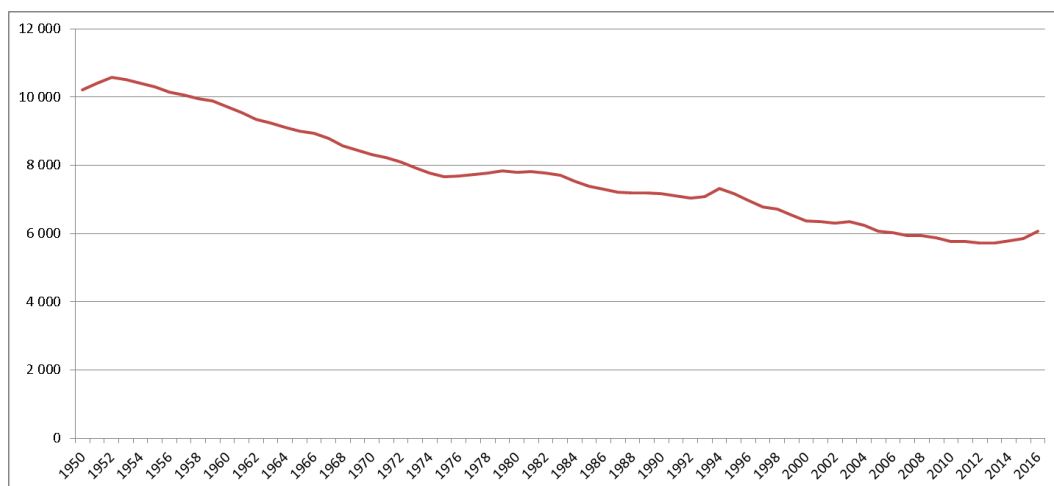
I Högsby kommun bodde det 6080 personer vid årsskiftet 2016/2017.

Folkmängd	Kvinnor	Män	0-17 år	18-64 år	65- år	Därav utrikes födda	Därav utländska medborgare	Medelålder
6 080	48,7 %	51,3 %	20,4 %	55,0 %	24,6 %	23,8 %	19,0 %	44,3

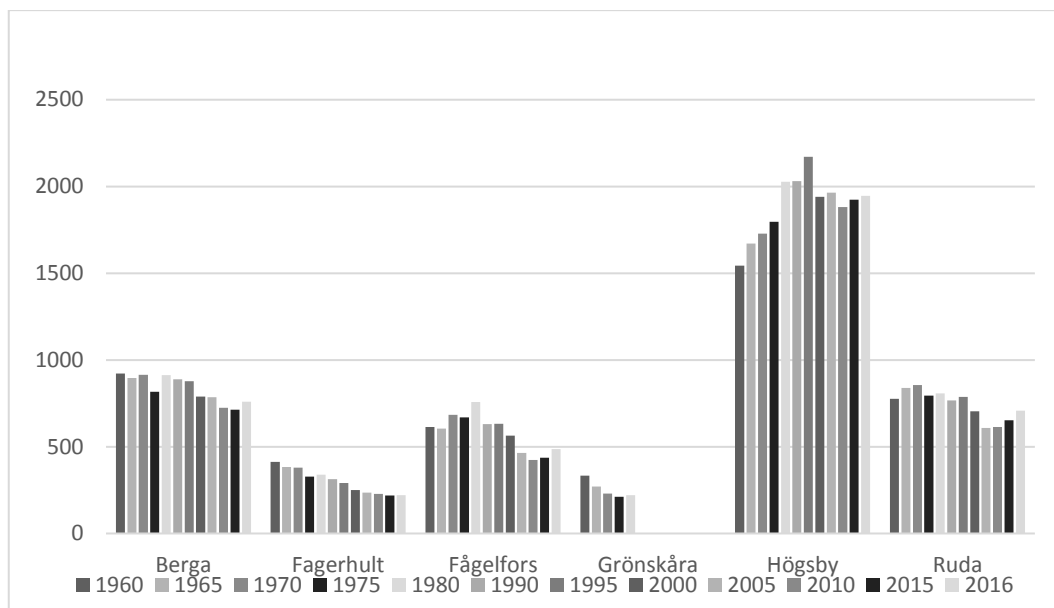
Tabell 1. Befolkning i Högsby kommun 2016-12-31, samt fördelning på kön, ålder, utrikes födda, medborgarskap och medelålder. (SCB)

Den finns en övervägande andel män i kommunen, 51,3 %. I riket är motsvarande siffra 50,1 %. Andelen utrikes födda i kommunen är 23,8 %, och utländska medborgare är 19,0 %. Motsvarande siffror i riket är 17,8 % respektive 8,5 %.

Befolkningsutvecklingen i Högsby har i stort varit vikande de senaste 65 åren, och antalet invånare har minskat med drygt 40 % under perioden. Det finns några positiva undantag som kan kopplas till tillfälliga inflyttningar av till stor del utrikes invandringar. Den nuvarande befolkningsökningen i kommunen kan kopplas till den invandring som de senaste åren varit mycket omfattande i förhållande till kommunens storlek. Ökningen i kommunen de senaste åren motsvarar 1,1 %, 1,3 % och 3,8 %. Befolkningsökningen i riket var det senaste året 1,4 %.



Figur 3. Befolkningsutvecklingen i Högsby kommun mellan 1950 och 2016 (SCB)

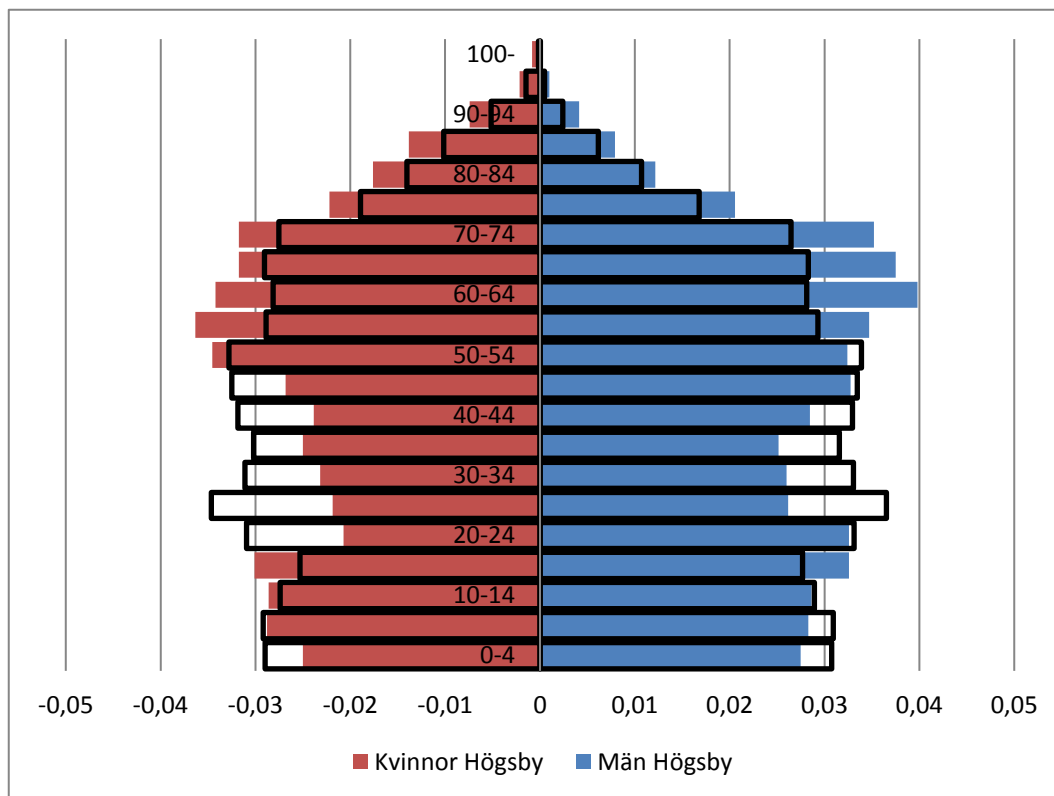


Figur 4. Befolkningsutvecklingen i tätorterna i Högsby kommun från 1960 till 2015 i femårsintervall, samt 2016. I Grönskåra kom befolkningsantalet att efter 1980 understiga 200 invånare, vilket är gränsen för SCB:s definition av tätort, och av det utgick orten ur den redovisade statistiken (SCB).

Det är bara Högsby tätort som ökat i invånarantal sedan 1960 i kommunen. Ökningen har varit ca 27 %. Befolkningsökningen var dock kraftigast fram till mitten på 1990-talet, för att därefter gå tillbaka något och på senare tid öka igen. I övriga tätorter i kommunen har invånarantalet minskat, och mest har det minskat i Grönskåra där minskningen varit ca 73 %. De senaste åren har det dock skett befolkningsökningar på samtliga orter, och sannolikt även i flera av de minsta tätorterna i kommunen.

Ort	Invånare	Andel
Långemåla	131	2 %
Björkshult	43	1 %
Allgunnen	31	1 %
Värlebo	23	0 %
Landsbygd	1691	29 %

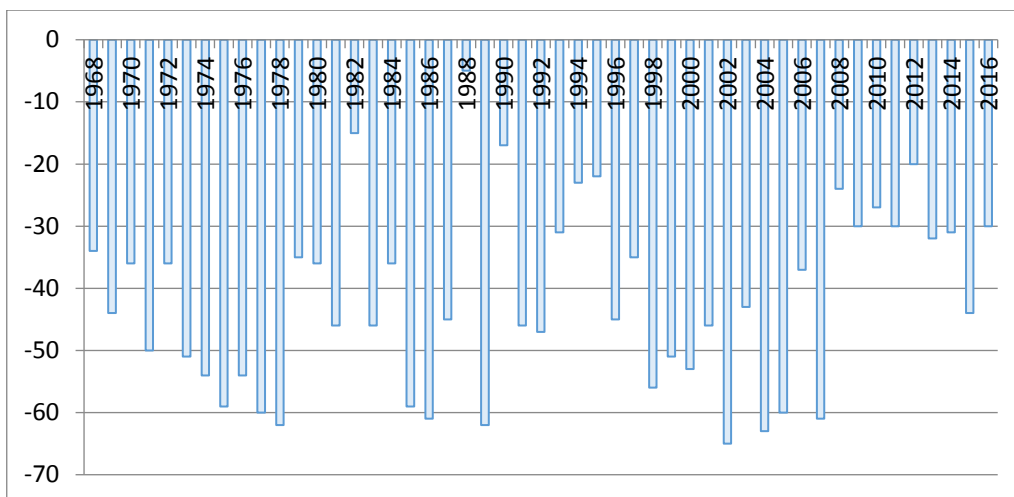
Tabell 2. Invånarantalet i Högsby kommuns minsta samhällen, fördelat per ort och område, 2016-10-26 (Östra Smålands Kommunalteknikförbund).



Figur 5. Ålderspyramid i femårsintervaller, uppdelat på andel kvinnor och män i Högsby kommun 2016, samt motsvarande fördelning för riket, vilket visas med heldragen linje. (SCB)

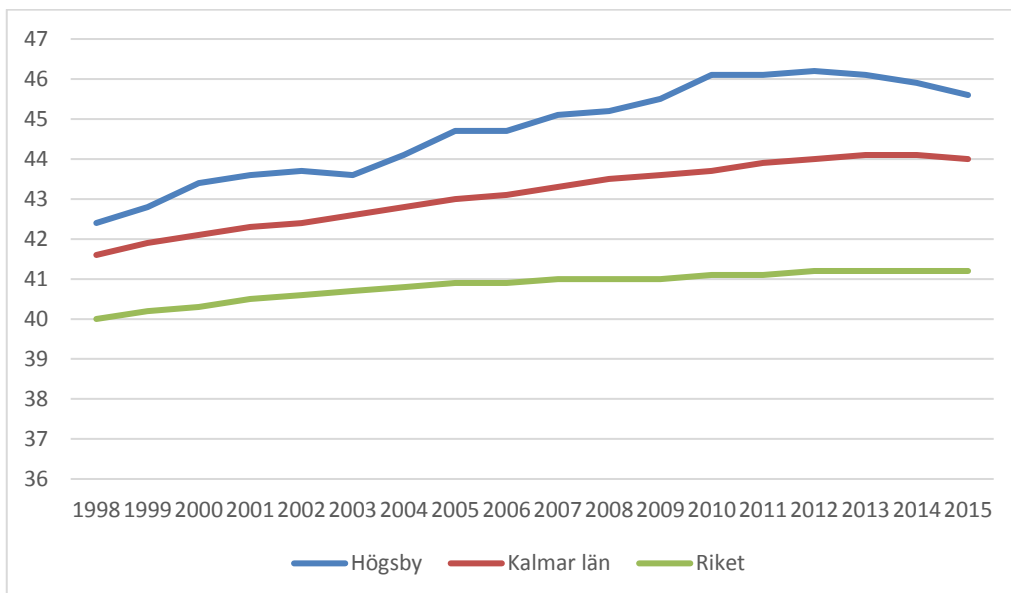
Åldersfördelningen i Högsby kommun har en övervikt på personer över 50. Jämfört med riket är det ett klart underskott på personer mellan 20 och 50 samt på barn och ungdomar mellan 0 och 9.

En betydande slutsats av åldersfördelningen i Högsby är att personerna i reproduktiv ålder är få i förhållande till den totala befolkningen, vilket är en förklaring till ett lågt barnafödande i kommunen. Födelsenettet i kommunen har utan undantag varit negativt de senaste 50 åren, se figur 6 nedan, vilket kan sägas avspeglas tydligt i befolkningspyramiden med underskottet på barn, unga och personer i medelåldern. Underskottet är även mer tydligt beträffande kvinnor i kommunen. Eftersom det bland barn och unga inte går att se en skillnad i fördelningen mellan könen kan slutsatsen dras att män i större grad än kvinnor väljer att bo i kommunen.



Figur 6. Födelsenetto i Högsby kommun åren 1968 till 2016 (SCB).

Födelsenettet, d.v.s. skillnaden mellan antalet födda och antalet döda, har under perioden mellan 1968 och 2016 varit negativt varje år i kommunen. I medeltal har nettot varit minus 40 individer per år under perioden.

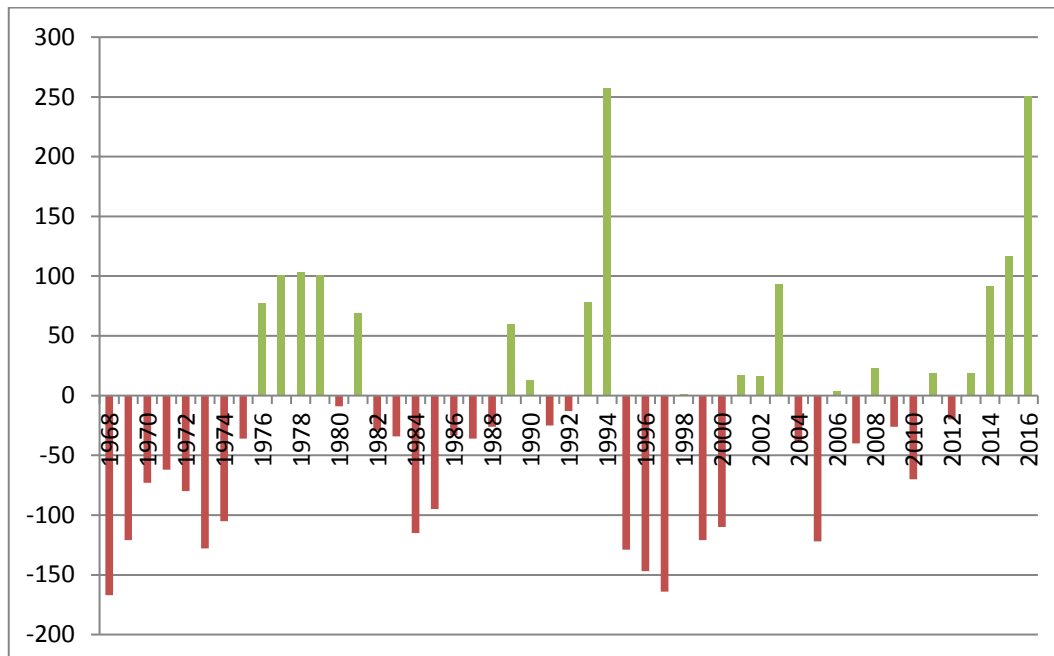


Figur 7. Medelålder i Högsby kommun, Kalmar län och riket mellan åren 1998 och 2015 (SCB).

Livslängden ökar generellt i landet, och med den även medelåldern. I Högsby har medelåldern ökat mer än i övriga landet. De tre senaste åren har dock medelåldern sjunkit i kommunen, vilket sannolikt har sin orsak i att den största andelen av de nya invånarna i med utrikes bakgrund i kommunen har varit yngre än genomsnittet.

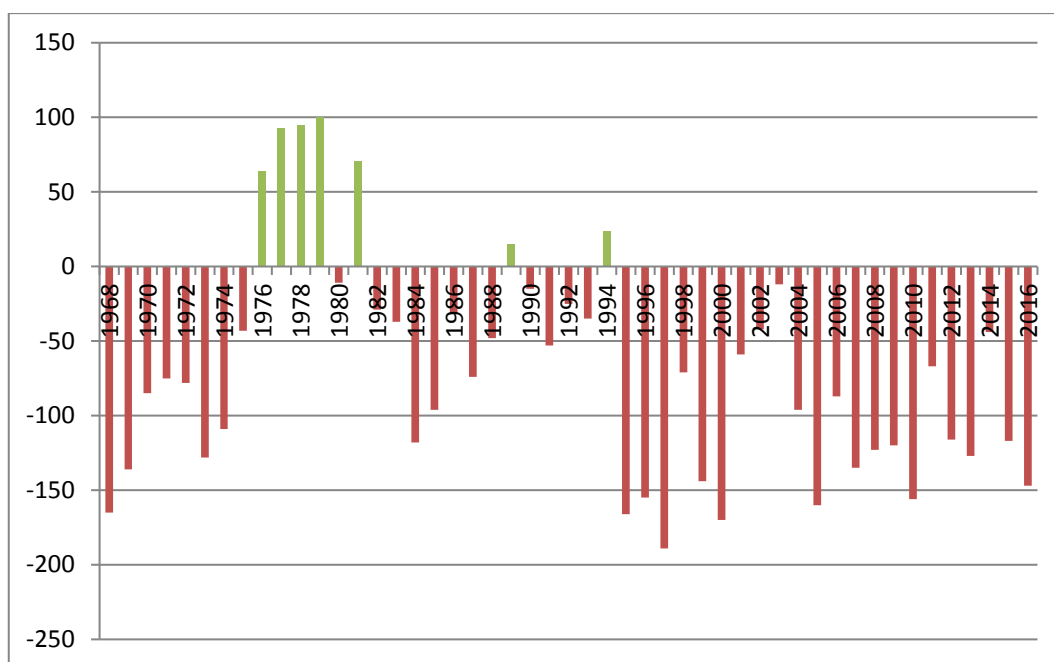
Flyttmönster

Sedan 2013 har det varit ett klart positivt flyttningsnetto till kommunen. Tidigare under perioden mellan 1968 och 2016 har nettot pendlat mellan positivt och negativt resultat. Under 2000-talet har flyttningsnettot sammantaget varit plus 224, men totalt sedan 1968 är flyttningsnettot i kommunen minus 664. Det är i första hand ett överskott som härrör från utrikes inflyttade personer till kommunen.



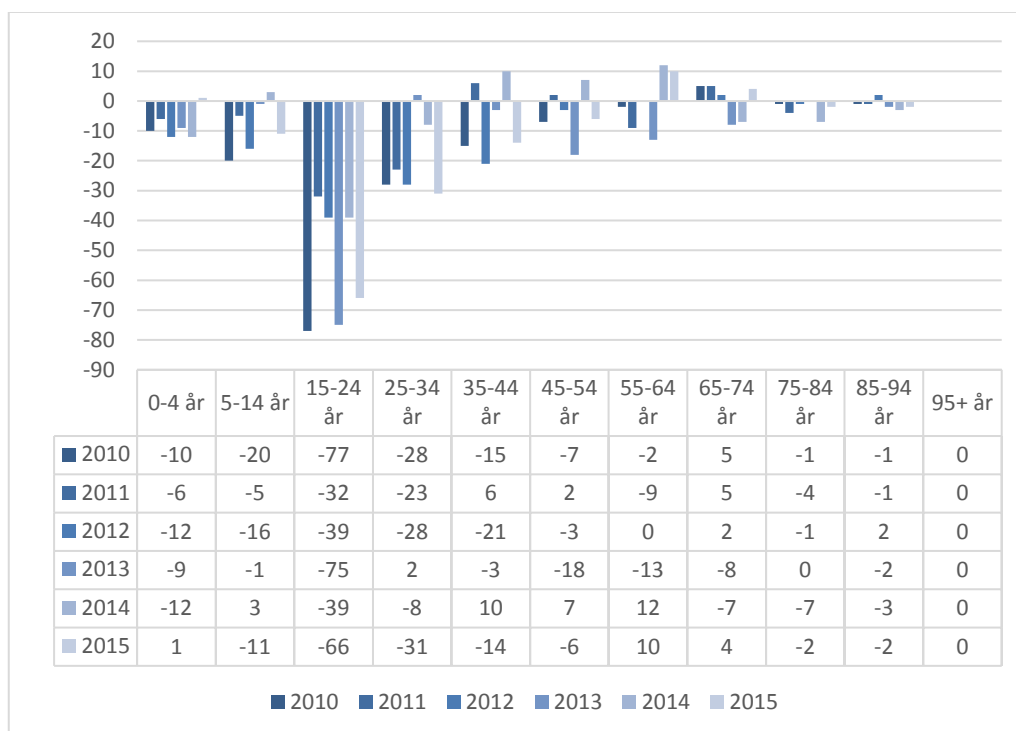
Figur 8. Flyttningsnetto i Högsby kommun mellan 1968 och 2016, av både inrikes och utrikes flyttningar (SCB).

Flyttningarna till och från kommunen inom riket har under perioden övervägande del varit utflyttningar. Fram till 80-talet sammanfaller flyttningsnettot med inrikes flyttningsnetto, d.v.s. invandringen från utrikes kommande till kommunen var närmast försumbar mellan 1968 och 1987. Flyttningarna under den perioden var därför mestadels inrikes, och det positiva flyttningsnettot under andra halvan av 70-talet kan möjligtvis förklaras med trenden ”gröna vågen”. Samtidigt skedde en stor nyproduktion av småhus i kommunen, se figur 14, som kan ha varit en medverkande kraft till att många flyttade till kommunen.



Figur 9. Inrikes flyttningsnetto i Högsby kommun, mellan 1968 och 2016 (SCB).

Bland inrikes nettoflyttningar uppdelat på olika åldersgrupper de senaste sex åren är mönstret tydligt med en stor andel utflyttade i åldrarna 0 till 34. I åldrarna över 35 finns en större variation mellan de studerade åren, med vissa år klart positiva flyttningsnetto, men totalt sett under perioden är det ett svagt negativt netto även för åldersgrupperna över 35.



Figur 10. Inrikes nettoflyttningar bland olika åldrar i Högsby kommun mellan 2010 och 2015 (SCB).

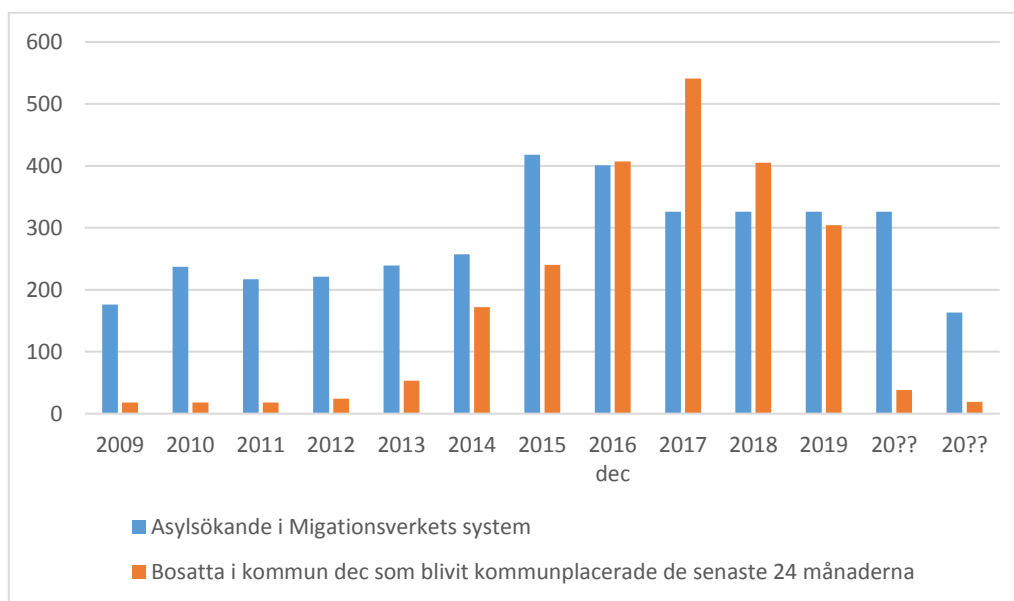
Flyttmönstret i kommunen visar att det skett flera tillfälliga invandringar, vilka sedan följts av till stor del inrikes utflyttningar. De som flyttat är framförallt personer mellan 15 och 34, vilka övervägande flyttat från kommunen, medan det i åldrar över 35 skett en återinflyttning till kommunen. Totalt är dock trenden negativ för kommunen. Men utan utrikes invandring som under perioden 1968 till 2016 svarade för ett positivt flyttningsnetto på 2100 personer, hade det negativa flyttningsnettot sannolikt varit betydligt större.

Pendling

En stor del av den arbetsföra befolkningen i Högsby kommun arbetspendlar ut från kommunen till närliggande orter. En stor del av arbetspendlingen sker till närliggande arbetsplatser i t.ex. Oskarshamn. 2015 pendlade 1023 personer ut från Högsby kommun enligt SCB, och 486 pendlade in till arbetsplatser i kommunen. De som både bodde och hade arbetsplats i kommunen uppgick till 1425 st. Utöver arbetspendlingen sker även utbildningspendling till olika närliggande gymnasie- och högskolor.

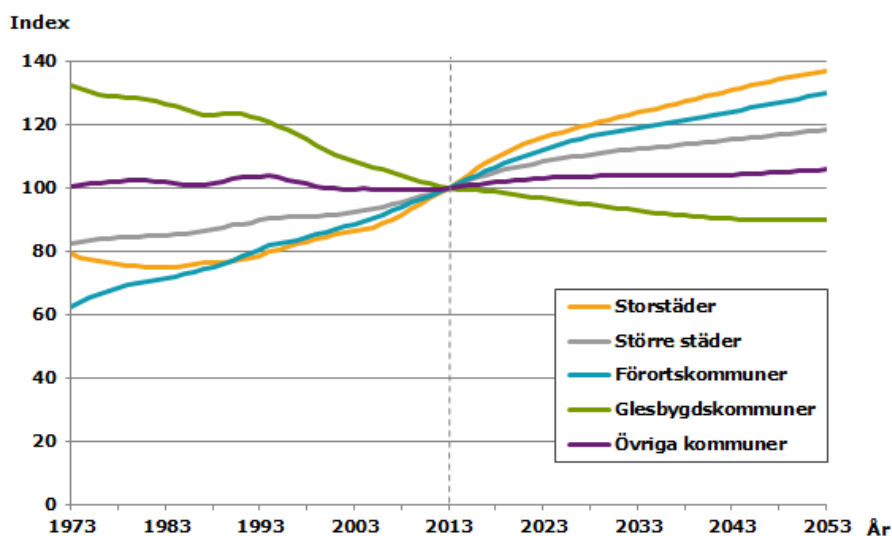
Prognos

Att göra prognoser för en kommuns framtida befolkningsutveckling är mycket svårt, och särskilt i en kommun som Högsby där det de senaste åren skett en mycket stor inflyttning av asylsökande, som senare till viss del blivit bosatta i kommunen. Trenden på befolkningsutvecklingen över längre tid har varit negativ, och den senaste befolkningsökningen i kommunen har varit relativt kortvarig.



Figur 11. Antalet asylsökande och antalet som blivit kommunplacerade som bosatta de senaste 24 månaderna i Högsby kommun (SCB).

Antalet asylsökande i kommunen har under 2015 och 2016 varit mycket hög, och i förhållande till folkmängden i kommunen den högsta andelen i Sverige. Antalet asylsökande förväntas enligt Migrationsverket minska något de kommande åren. De personer som även blivit placerade i eget boende i kommunen, d.v.s. skrivna i kommunen, har i motsvarande grad som flyktmottagande, ökat kraftigt de senaste åren. Migrationsverket gör bedömningen att takten förväntas mattas av och antalet boendeplacerade återgå till en tidigare normal nivå, men prognosen är osäker.



Figur 12. Befolkningsutvecklingen i rikets olika typer av kommuner. Faktisk utveckling 1973–2013 och förväntad utveckling 2014–2053 för olika kommuntyper, med 2013 som index (SCB).

SCB:s prognos för glesbygdskommuner är en fortsatt generell minskning av invånarantalet de kommande cirka 30 åren. Övriga Sveriges kommuner förväntas öka sin befolkning i olika grad, och särskilt stor förväntas ökningen bli i storstäder. Högsby kommun ingår i gruppen *övriga kommuner* enligt definitionen i figur 12, men är på gränsen till att tillhöra gruppen *glesbygdskommuner*. Enligt SCB:s prognos skulle därför Högsby sannolikt förväntas få en negativ eller i bästa fall oförändrad befolkningsutveckling de kommande 30 åren.

Bostadsbestånd

Lägenheter

Lägenhetsbeståndet i Högsby kommuns allmännyttiga bostadsbolag ser ut enligt tabell 3 nedan:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
62	139	69	18	2

Tabell 3. Antalet lägenheter i det kommunala bostadsbolaget Högsby bostads AB. Totalt 290 lägenheter, varav 16 lägenheter är gruppboendestäder.

Samtliga lägenheter i det kommunala bostadsbeståndet är uthyrda och för närvarande är det brist på lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget är endast representerat i Högsby tätort.

Ägandet av bostäder i flerbostadshus är förhållandevis ensidigt i kommunen. Största ägare är det kommunala bostadsbolaget, med nära hälften av lägenhetsbeståndet, vilket är koncentrerat till Högsby tätort. Övriga halvan ägs i princip av juridiska personer.

	2013	2014	2015
småhus	2259	2269	2301
flerbostadshus	487	484	470
övriga hus	37	39	40
specialbostäder	132	132	131

Tabell 4. Lägenhetsbeståndet i Högsby kommun 2013 till 2015. (SCB)

Byggandet av flerbostadshus i det kommunala bostadsbolaget har under en lång tid varit starkt begränsat. På senare tid har dock ett par detaljplaner tagits fram på bostadsbolagets initiativ, med syfte att kunna bygga flerbostadshus. Fler förslag finns på planering och byggande, vilket kommer innebära större möjligheter att fler bostäder byggs i attraktiva lägen i Högsby.

Bostadsbestånd äldreboende

Kvillgården 36 boendeplatser
Mogården 40 boendeplatser (vara 16 platser för demensboende) samt 10 korttidsplatser.
Välengården 24 boendeplatser

Bostadsbestånd LSS

Gruppboendestaden Blåsippegränd 4 lägenheter
Gruppboendestaden Konvaljegränd 6 lägenheter
Serviceboendestaden Kyrkogatan 12 6 lägenheter samt två tillhörande satellitlägenheter

Bostadsbestånd hem för vård och boende för ensamkommande barn och unga

14 HVB-platser

Bostadsbestånd stödboende för ensamkommande unga

5 platser

Bostadsbehov för särskilda grupper

Högsby kommun tillhör skaran av Sveriges minsta kommuner. En analys av bostadsbehovet för särskilda grupper kan därför skilja sig åt i jämförelse med en normalstor kommun. I en liten kommun som Högsby är det närhet till kontakter och samarbete inom och mellan organisationer och olika beslutsnivåer. Kommunen kan inte i alla lägen tänka på kvantitativa

aspekter och lösningar när det gäller bostadsbehov för särskilda grupper utan behöver innovativa lösningar, som går snabbt att ordna med en bra standard. Kommunen har t.ex. god beredskap när det gäller skyddsbehövande kvinnor där det även finns ett uppbyggt samarbete mellan länets kommuner.

Den kvantitativt största gruppen vad gäller bostadsbehov för särskilda grupper är de äldre.

Äldre

I slutet av 2020 står om- och nybyggnationen av äldreboenden i kommunen klart. Det ska då finnas två äldreomsorgsboenden. Äldreboendet på Dr. Mobergs väg kommer att innehålla 32 lägenheter för demensboende, 38 lägenheter för somatik och 9 platser för korttidsboende. På äldreboendet i Fagerhult kommer det att finnas 18 lägenheter för somatik samt 4 trygghetsboendelägenheter. På Kvillgården kommer det att finnas 6 trygghetslägenheter.

I början av 2015 genomförde SKL en analys av kommunens ekonomi. De rekommenderade att verksamheten skulle anpassas efter demografiska förändringar. Enligt SKL:s analys kommer andelen äldre (80-) att öka med 37 % fram till 2021.

I analysen framkom även att Högsby kommun har en hög andel särskilda boenden i förhållande till antalet innevånare, samt i jämförelse med liknande kommuner och riket. Kommunen bedöms därför stå väl rustade vad gäller behovet av särskilda boenden för äldre. Det kommunala pensionärsrådet har framfört behov av fler marknära lägenheter med god tillgänglighet samt fler trygghetsboendeplatser som inte bara är belägna i centralorten utan även i t.ex. Ruda och Fågelfors.

LSS

Det kommer att finnas behov av gruppboendeplatser. Inom vilken tidsram och i vilken omfattning behöver kartläggas närmare. Den servicebostad som finns i kommunen i dagsläget är inte optimalt anpassad ur ett tillgänglighetsperspektiv och en analys behöver genomföras mot bakgrund av Socialstyrelsens rekommendationer. I det perspektivet behöver också tillhörande satellitlägenheter inbegripas. Det finns även behov av platser för insatsen korttidsvistelse utanför det egna hemmet. Planering av insatsen pågår liksom att hitta bra lokal/lägenhet för verksamheten.

Unga

Det finns behov av mindre bostäder i Högsby centralort för unga som vill flytta hemifrån, från HVB eller stödboende. Bostadsbristen för unga är stor i dagsläget. Nytt regelverk och ersättningssystem i fråga om ensamkommande barn och unga är planerat att träda i kraft vid halvårsskiftet 2017. Det kommer att innebära att Högsby kommun har behov av ett ökat antal platser på stödboende inom de två kommande åren men har även behov av andra bostadsformer liknade studentlägenheter inom de tre kommande åren. Detta mot bakgrund av de nu rådande omständigheterna. I det nya regelverket framkommer att alla kommuner har en skyldighet att ta emot ensamkommande barn och unga och att det ska finnas en beredskap och kapacitet för det.

Asylsökande och Nyanlända

Högsby kommun var under såväl 2015 som 2016 en av de kommuner som tog emot flest asylsökande samt nyanlända i förhållande till antalet innevånare i kommunen. Andelen asylsökande har det senaste året minskat stadigt främst beroende på att Migrationsverkets anläggningar läggs ner. Asylsökanden bor främst i lägenheter i Ruda och Fågelfors. Prognosen är att Migrationsverket succesivt säger upp lägenheterna i takt med att antalet asylsökanden minskar. Det kommer att innebära att dessa lägenheter blir tillgängliga på ordinarie bostadsmarknaden. Andelen nyanlända som egenbosätter sig i kommunen är hög och det påverkar att det blir en låg andel som blir anvisade till kommunen. Det är lättast att etablera sig på hyresmarknaden utanför centralorten. Många söker sig sedan till centralorten.

Nyanlända som hittar en egen bostad har så här långt varit relativt förskonade från oseriösa hyreskontrakt. Kommunens arbetsmarknads- och integrationsenhet är behjälpliga med att förmedla kontakter till hyresvärdar i kommunen och kan även vara behjälpliga med att se över om hyreskontraktsförslag är relevanta. När det handlar om behovet av bostäder för nyanlända så är det främst brist på större lägenheter för familjer med flera barn. De är i dagsläget trångbodda och vill gärna vara bosatta på centralorten.

Hemlösa

Högsby kommun eftersträvar att medborgare ska vara självförsörjande och ha egna hyreskontrakt. Individens eget ansvar betonas. Numerären är låg när det gäller individer utan tak över huvud. Den sociala kontrollen i ett samhälle med Högsbys storlek är hög och det kommer snabbt till socialtjänstens kännedom om en individ förefaller sakna tak över huvud. I ett akut läge ordnar socialtjänsten tak över huvud. Individen uppmanas att i första hand ordna med egen bostad. I de fall man inte klarar det ser socialtjänsten över behovet av 2:a handskontrakt samt övrigt stödbehov. Beslut om 2:a handskontrakt omfattar 6 månader varefter uppföljning och omprövning sker. I fråga om 2:a handskontrakt och möjligheten för individen att få ett eget hyreskontrakt samarbetar socialtjänsten med det kommunala bostadsbolaget och har goda erfarenheter av att det brukar lösa sig med eget hyreskontrakt för den enskilde individen.

Hushåll med låga inkomster

I Högsby kommun finns en högre andel äldre, utrikesfödda och andra hushåll med låga inkomster t.ex. ensamstående föräldrar, i jämförelse länet och riket. I kommun fick 18 % av befolkningen ekonomiskt stöd och bidrag i åldern 20-64 år under december 2016, medan motsvarande siffra för riket var 14 %. Kommunen arbetar för att på sikt minska andelen hushåll med låga inkomster istället för att planera för att bygga bostäder med dålig eller låg standard, med hyresnivåer för hushåll med låga inkomster.

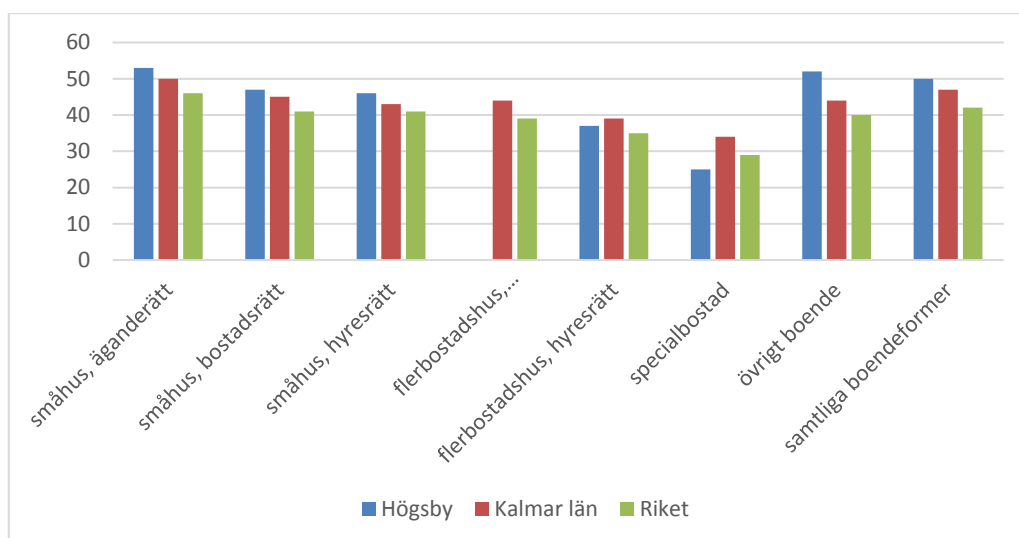
Högsby kommun är den största arbetsgivaren i kommunen, och har som arbetsgivare påbörjat ett arbete med heltid som norm, vilket framför allt kommer att gynna kvinnor framöver, då en stor andel av kommunens anställda i dagsläget är kvinnor med deltidsarbete. Kommunens arbetsmarknads- och integrationsenhet jobbar aktivt med att få nyanlända i arbete. Med fler medborgare i arbete och arbete på heltid ökar hushållens inkomster och därmed valmöjligheterna vad gäller bostäder.

Bostäder

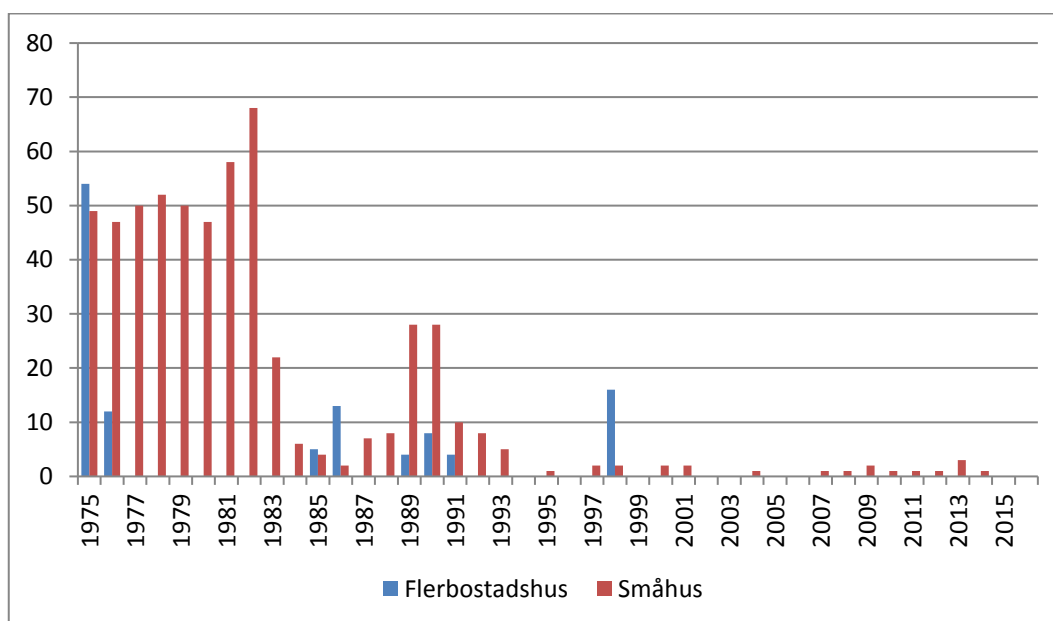
I Högsby kommun bor en stor andel av befolkningen på stora bostadsytor, se figur 13. En förklaring till det är att det finns många småhus i kommunen samtidigt som hushållen är små, vilket är en spegling av bl.a. åldersstrukturen i kommunen med en övervikt på äldre personer som i stor grad bor kvar i det egna småhuset. I flerbostadshus är fördelningen i bostadsarea på en mer normal nivå jämfört med riket i övrigt.

Sedan 1998 har inga nya bostäder byggts i flerbostadshus i kommunen, se figur 14, samtidigt som 3 % av lägenheterna i flerbostadshus avvecklats under åren mellan 2013 och 2015. Det saknas även generellt bostadsrätter i flerbostadshus i kommunen.

Statistiken över nybyggnationen i kommunen sammanfaller till stor del med flyttningstrenden i kommunen



Figur 13. Genomsnittlig bostadsarea per person och boendeform 2015 i Högsby, Kalmar län och i riket (SCB).



Figur 14. Nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus och småhus i Högsby kommun 1975 till 2016. (SCB)

Den stora nybyggnadsproduktionen av företrädesvis småhus som ägde rum under 1970-talet i kommunen sammanfaller med en större inflyttningstrend och befolkningsökning i kommunen, se figur 3 och 8. Vad som då var den huvudsakliga anledningen till bostadsproduktionen och inflyttningen är inte känt, men utan den då omfattande byggnationen av småhus hade den stora inflyttningen till kommunen inte varit möjlig.

En slutsats som går att dra av åldersstrukturen och boendeformerna i kommunen är att det kan finnas en förväntad flyttningbenägenhet hos en stor del av de äldre i kommunen inom de närmsta åren, då andelen personer över 60 år stor och merparten bor i egna hem. Det finns i nuläget en brist på lägenheter i kommunen, framförallt i det kommunala bostadsbeståndet, men även till viss del i det privata, vilket reser frågan om hur äldre vill bo i framtiden i kommunen.

Generellt visar studier att äldre önskar mindre bostäder i hyresrätt, och att det ska vara en bekväm bostad med närhet till service. Studier visar även att många äldre väljer att bo kvar i den bostad de bott i under en längre tid. Den typen av val av boende leder till en fördröjning

av flyttkedjan mellan småhus och lägenheter, vilket i sin tur är hämmande för de som letar småhus. Med ett varierat bostadsutbud väljer fler äldre att flytta.

De synpunkter som fångats upp i Högsby är att det finns en önskan bland äldre att kunna bo centralt och bo marknära.

Planberedskap och behov

Efterfrågan på bostäder i Högsby kommun är för närvarande ovanligt högt, och det finns inga lediga lägenheter i det kommunala bostadsbeståndet. Tidigare år har det dock inte varit samma situation, utan det har funnits ett visst överskott på lediga lägenheter. Behovet av att bygga nya lägenheter har därför inte varit stort. Nyproduktionen av flerbostadshus har dock inte varit omfattande i kommunen. Beståndet kan därför sägas vara i behov av förnyande för att möta efterfrågan och konkurrens om boende.

Planberedskapen i kommunen kan sägas vara både god och dålig. Kommunens översiktsplan från 2012 är förhållandevis aktuell och det finns en rad äldre detaljplaner som ännu inte genomförts. Många detaljplaner som inte genomförts är dock till stor del otidsenliga eller inte möjliga att genomföra längre. Det finns i kommunen ett flertal färdiga lediga tomter som inte blivit sålda, i en del fall i områden som genomfördes på 1970-talet. Högsby kommun tog 2011 beslut om att ändra 38 detaljplaner, som ansågs vara otidsenliga avseende bygggrätter för en- och tvåbostadshus. Ett flertal av dessa planer har ändrats, men inte alla 38. Någon närmare utredning har inte gjorts i kommunen avseende de befintliga detaljplaners aktualitet.

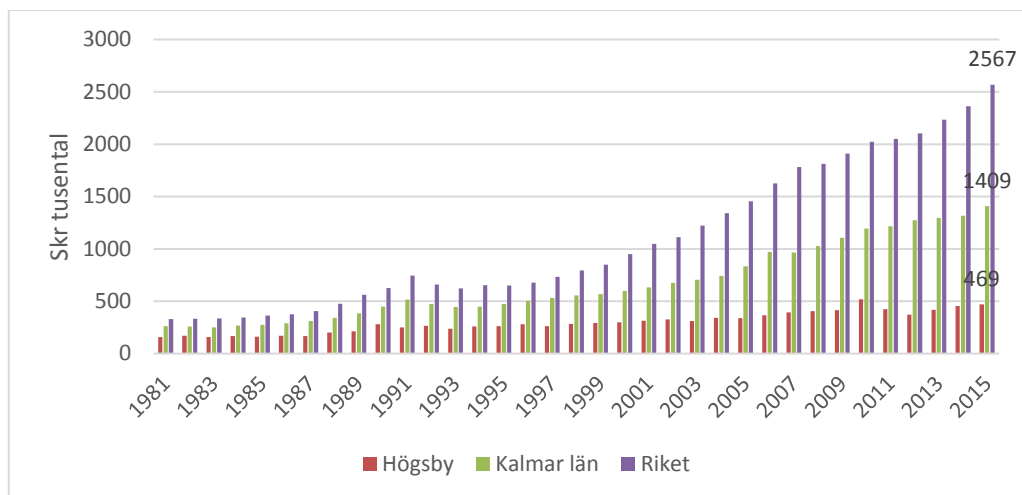
Behov av nya detaljplaner för bostäder bedöms finnas för att kunna möta den efterfrågan som finns idag. Frågan om hur många bostäder som skulle behöva byggas i kommunen är dock svår att svara på. Ur ett nationellt perspektiv gör Boverket⁵ bedömningen att det behöver byggas ett stort antal bostäder under de kommande åren i landet. Rakt överfört till Högsbys andel av Sveriges befolkning skulle det motsvara en byggnadstakt om ca 43 lägenheter per år fram till 2025⁶. Totalt gör Boverkets prognos att beräkningen blir 430 lägenheter i Högsby kommun inom åtta år, vilket skulle motsvara 3,5 gånger fler hyreslägenheter än det som byggts i kommunen de senaste 40 åren. Någon anpassning för det regionala behovet har inte Boverket gjort i rapporten, vilket gör att beräkningen kan ifrågasättas för Högsbys del. Boverket anger emellertid i sin rapport att det är mycket svårt att göra prognoser i nuläget eftersom både invandring och utvandring de kommande åren är mycket osäkra. I regioner som i vanliga fall inte präglas av någon större befolkningstillväxt kan det ändå finnas behov av viss nyproduktion och anpassning genom ombyggnationer. Sett till åldern på bostäderna i kommunens ägo finns det trots allt ett omedelbart behov av förnyelse av bostadsbeståndet.

Prisutveckling på bostäder

Prisutvecklingen på småhus i Högsby kommun har varit låg i förhållande till övriga Sverige, och även inom länet de senaste 35 åren. Värdet på småhus i Högsby har trots allt nästan fördubblats under perioden, men det är en mycket svag utveckling jämfört med länet och med riket som helhet. Värdet på småhus i de svenska storstäderna har haft en än högre prisutveckling, vilket gör skillnaderna än större. I nuläget kostar villan i Högsby kommun i medeltal 469 000 kronor.

⁵ Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2016:18, Boverket 2016.

⁶ Regeringen har i sin målsättning för boende och byggande i Sverige fört fram att motsvarande ca 50 lägenheter per år fram till 2020 bör byggas i en kommun av Högsbys storlek.



Figur 15. Prisutveckling på småhus (permanentbostad) åren 1981 till 2015 i medeltal (SCB).

Priset på ett nytt småhus i Sverige beror på många olika faktorer, som t.ex. var i landet huset uppförs, typ av hus, materialval, utrustning, storlek och tillverkare. Ett nyproducerat normalstort hus kostar sällan mindre än 2 miljoner kronor, vilket visar en skillnad på minst omkring 1,5 miljoner kronor i valet mellan ett nytt och ett befintligt småhus i Högsby kommun. I praktiken innebär detta ett problem för bostadsförnyelsen i kommunen, vilket tydligt visats i figur 14 med mycket få nybyggda småhus och inga nybyggda flerbostadshus de senaste 20 åren, vilket i sin tur kan påverka flyttkedjorna i kommunen negativt.

Slutsatser, mål och strategier

De senaste tre åren har befolkningsantalet i Högsby ökat, vilket bryter en nedåtgående generell trend från 1950, med några små undantag. Det är mycket tack vare utrikes inflyttningar till kommunen som invånarantalet de senaste åren ökat. Ökningen förväntas fortsätta även under 2017, men sannolikt kommer många av de nyanlända att lämna kommunen under de kommande åren för att därigenom leda till en befolkningsminskning. Den naturliga folkökningen i kommunen, d.v.s. skillnaden mellan antalet födda och antalet döda, har varit negativ sedan 1968 med i genomsnitt 42 personer per år. Om flertalet nyinflyttade till kommunen stannar kan nativiteten förväntas öka något i kommunen så att befolkningsförändringen i bästa fall leder till att invånarantalet är någorlunda oförändrat det kommande decenniet. I annat fall är SCB:s prognos för glesbygdskommuner i Sverige en negativ befolkningsutveckling de kommande 30 åren.

Medelåldern i kommunen är hög jämfört med Kalmar län och med riket, och andelen äldre i kommunen kan förväntas fortsätta öka i kommunen. Det beror dels på att ungdomar i stor grad väljer att flytta för studier och arbete. I viss mån kan boendet ha betydelse för ungdomar i valet av bostadsort. För äldre personer har bostadsutbudet större betydelse i val av boende, men bostadsmarknaden i kommunen är svag; bostadsmarknaden är liten, vilket gör det svårt att följa efterfrågan, medelåldern hos de boende är hög samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna är små. Produktionskostnaden är hög, samtidigt som prisnivån på det befintliga bostadsbeståndet är låg, vilket leder till att hyror i nyproducerade lägenheter riskerar bli avsevärt högre eftersom hyresnivån generellt är låg i äldre lägenheter (i allmännyttans lägenhetsbestånd). Att det finns bostäder i olika former, både upplåtelseformer och storlekar, i orterna i kommunen är en viktig förutsättning för orternas utveckling och fortlevnad. Med flera olika boendeanternativ på orten ökar möjligheten för de boende att kunna bo kvar när levnadssättet förändras. Att det finns möjligheter att bo kvar på orten samt att det finns möjlighet för inflyttning är en förutsättning för samhällsutvecklingen då det i sin tur skapar underlag för offentlig och kommersiell service på orten.

I nuläget råder i praktiken bostadsbrist i Högsby kommun. Behovet av ett utökat lägenhetsbestånd i framtiden för att möta den aktuella efterfrågan är dock osäkert. Det finns generellt alltid ett behov av ett varierat utbud av olika bostadstyper. I viss mån har småhus omvandlats till fritidshus på landsbygden och förnyelsen av lägenheter i flerbostadshus i kommunen har varit obetydlig de senaste decennierna, vilket gjort att beståndet av tillgängliga bostäder generellt minskat samtidigt som bostadsbeståndet åldrats. Det finns följaktligen ett moderniseringsbehov i bostadsbeståndet och ett behov av anpassning till en åldrande befolkning med nya lättillgängliga och centrala lägenheter, företrädesvis i markplan, med gemensamhetslokaler och med möjlighet till service i nära anslutning till boendet. En utflyttning från småhusbeståndet till generationsboende kan minska behovet av småhustomter och ge en förnygring av befolkningsstrukturen i villakvarteren.

Slutsatser

- För få bostäder har byggts de senaste åren där efterfrågan finns, d.v.s. i centrala och attraktiva lägen.
- Det finns för tillfället en generell bostadsbrist i kommunen, vilket framförallt gäller hyresrätter i flerbostadshus.
- Efterfrågan på boenden kommer fortsatt vara hög de kommande åren, dock är det svårt att förutspå om efterfrågan kommer att kvarstå på lång sikt.
- Det finns en låsning i bostadsmarknaden eftersom många äldre eller ensamma väljer att bo kvar i villor/småhus.
- Planberedskapen: Det finns en rad äldre planer som inte genomförts. Dessa är dock till stor del otidsenliga eller i praktiken genomförbara då de i många fall är i oattraktiva lägen. Det finns även ett antal lediga tomter för villabebyggelse, men nybyggnationer av enfamiljshus har inte skett i någon större utsträckning de senaste åren.
- Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbebyggandet. Kostnaden att bygga nytt är större än marknadsvärdet av det färdigställda huset. Finansieringsproblem.

Högsby kommuns mål och strategier

- Möjliggöra flyttkedjor och generationsväxlingar genom nybyggnation av lägenheter i attraktiva lägen. Mest attraktiva lägen i Högsby kommun torde vara centralt i närhet till service.
- Marknadsföra kommunen i syfte att attrahera externa byggherrar. (underlätta för externa byggherrar att bygga flerbostadshus, annars är det i praktiken bara det kommunala bostadsbolaget som kommer att bygga)
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggande, genom att ha en god planberedskap. Det innebär att inom rimlig tid göra en översyn av kommunens översiktsplan samt att i centrala och attraktiva lägen, företrädesvis med goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik, där kommunen är markägare och det finns otidsenliga detaljplaner ta fram nya detaljplaner för dessa.
- Verka för ett varierat utbud av bostäder i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål. Verka för en spridning i boende- och upplåtelseformer.
- Föra en aktiv och strategisk markpolitik för att kunna erbjuda lämplig mark för bostadsbyggande.

Källhänvisning

Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län, 2013 – 2021, Landstinget

Regional transportplan 2010 – 2021, Regionförbundet

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering, Rapport 2011:9, Länsstyrelserna

Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2016:18, Boverket 2016

SCB, Statistiska centralbyrån, www.scb.se

Kommunfakta 2016, SCB, Statistiska centralbyrån

RUS Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012-2020, Regionförbundet

Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2016, Länsstyrelsen Kalmar

Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2017, Länsstyrelsen Kalmar

Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014, Länsstyrelserna

Regeringens hemsida, regeringen.se