



Bostadsförsörjningsprogram

Östhammars kommun 2017



osthammar.se

Avsändare/Förvaltning, år-mån-dag

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	2
Process.....	2
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	3
Den övergripande bilden	3
Bostadsbrist	3
Situationen i Östhammars kommun.....	4
De större tätorterna ökar, landsbygden minskar	6
Mindre, men fler, hushåll.....	6
Nyproduktion	7
Planläget.....	9
Målgrupps specifika behov.....	9
Nyanlända.....	9
Ungdomar och unga vuxna	10
Familjer.....	10
Seniorer	11
Särskilt boende.....	12
Ekonomiskt svaga grupper, socialt boende.....	12
Skyddat boende.....	13
RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	14
Generella principer	14
Flerkärnighet	14
God framförhållning.....	14
Aktiv markpolitik.....	15
Variation, hållbarhet och attraktivitet.....	15
Samverkan och uppföljning	15
Effektivt och flexibelt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet	15
Aktuella behov.....	15
Stärkt planarbete.....	15
Fokus på Alunda	16
Fokus på familjer	16
Fokus på nyanlända	16
Fokus på äldre.....	16
Fokus på utsatta	16
Övrigt	17

Bostadsförsörjningsprogram

ÖSTHAMMARS KOMMUN

BAKGRUND

Lagen om bostadsförsörjning (SFS 2000:1383, 2013:866) innebär att 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.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Från och med 2014 ska kommunerna därtill redovisa vilka hänsyn de har tagit till nationella och regionala mål och till andra planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara underlag för kommunens arbete med planläggning. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fördes den 1 januari 2014 in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen har därmed en vägledande roll vid tillämpning av 2 kapitlet 3 § punkt 5 i PBL.

Process

Bostadsförsörjningsprogrammet för Östhammars kommun har tagit sin utgångspunkt i befolkningens och bostadsmarknadens utveckling samt bostadsrelaterade mål på nationell, regional och lokal nivå. Vägledande har bland annat varit SCB:s nationella befolkningsprognos (2016), migrationsverkets prognos för asylinvandringen (2017), regeringens mål för boende och byggande (2016), Boverkets riktlinjer för bostadsförsörjning, Länsstyrelsens analys av den regionala bostadsmarknaden (2016) och Region Uppsalas regionala utvecklingsstrategi för Uppsala län (2016). Därtill kommunens nya översiktsplan (2016), kommunens tillväxtstrategi (2015, med förslag till revidering 2017), uppgifter från socialförvaltningen samt två boenderelaterade seminarier anordnade i kommunen hösten 2016 (fastighetsseminarium i Gimo 16/9 samt seminarium kring bostadsförsörjning i Östhammar 18/10).

Under samrådet december 2016 till februari 2017 har inkommit yttranden från socialnämnden, barn- och ungdomsnämnden, strategienheten, Tierps kommun, Håbo kommun, Länsstyrelsen i Uppsala län, Östhammarshem samt Ulf Andersson. Dessa har tagits hänsyn till i programmet.

LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

Den övergripande bilden

I Sverige växer folkmängden nu med över 100 000 personer per år och år 2016 med hela 144 000 invånare. Mer än tre fjärdedelar av ökningen sker till följd av invandring. Enligt SCB:s prognos från april 2016 ökar befolkningen med omkring 150 000 personer per år till och med 2020. År 2025 väntas gränsen för 11 miljoner invånare passeras. Medräknat de asylsökande migranter som anlänt till Sverige de senaste åren har landet redan en befolkning på över 10 miljoner.

Massflykt från krig och elände i Mellanöstern och Afrika i kombination med en generös svensk flyktingpolitik har tagit invandringen till historiskt höga nivåer. Utvecklingen nådde en kulmen 2015, med över 160 000 asylsökande, varpå åtstramningar i flyktingpolitiken kraftigt minskat antalet nya asylsökande till knappt 29 000 år 2016 och en förväntad volym om ca 35 000 år 2017. Många människor står dock fortfarande i väntan på att få asyl och ska snart in det reguljära samhället.

Drygt 70 procent av folkökningen sker i de tre storstadslänen och över en tredjedel enbart i Stockholmsregionen. Medräknat Uppsala län, som ingår i huvudstadens pendlingsregion, uppgår befolkningsökningen för närvarande till över 40 000 invånare per år i länen Stockholm och Uppsala sammantaget. De framskrivningar som gjorts till 2050 inom ramen för samarbetet mellan länen i östra Mellansverige pekar på en fortsatt hög befolkningstillväxt.

För Uppsala läns vidkommande indikerar den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län (2016) att det behövs en långsiktig beredskap för en befolkningstillväxt om 3 500 till 5 000 invånare per år. År 2016 ökade länsbefolkningen med drygt 7 200 invånare och genomsnittet för de senaste tio åren ligger på 4 145 invånare per år. Omkring 70 procent av tillväxten förväntas ske i kommunhuvudorterna, varav merparten i Uppsala, och resterande 30 procent i de mindre orterna och på landsbygden. Länets norra delar (kommunerna Heby, Tierp, Östhammar och Älvkarleby) har stått för en mindre del av befolkningsökningen, i genomsnitt 273 invånare per år sedan 2010. De senaste åren har befolkningstillväxten dock ökat till omkring 750 invånare per år.

Bostadsbrist

Bostadsbyggandet har släpat efter befolkningsökningen under många år. I kombination med en successiv polarisering av befolkningen till storstadsregionerna, framför allt Stockholm, har det inneburit en påtaglig bostadsbrist i dessa. På senare år och till följd av den höga invandringen har situationen blivit allt mer ansträng även i övriga landet. Hela 240 av landets 290 kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2016.

Boverkets bedömning är att det behöver färdigställas mer än 75 000 bostäder per år fram till 2020. Regeringen har som målsättning att det ska byggas minst 250 000 bostäder till 2020 eller minst 50 000 per år. År 2015 påbörjades knappt 50 000 bostäder, inklusive nettotillskott genom ombyggnationer. Prognosen för 2016-2017 är ca 60 000 påbörjade bostäder per år. Antalet färdigställda lägenheter släpar dock efter och uppgick 2015 till knappt 40 000 bostäder, inklusive ombyggnationer. Det är därför osannolikt att bostadsbyggandet hinner ikapp befolkningsökningen de närmaste åren.

Även Uppsala län kännetecknas av bostadsbrist. År 2016 rapporterade samtliga kommuner i länet att det råder bostadsbrist, trots att utbyggnadstakten har ökat och närmast sig 2 000

färdigställda bostäder per år, varav omkring hälften i Uppsala kommun. Antalet påbörjade lägenheter indikerar en fortsatt ökad utbyggnadstakt och i länet har en avsiktsförklaring slutits mellan Länsstyrelsen och länets kommuner om en bostadsproduktion om minst 5 000 bostäder per år. Den regionala utvecklingsstrategin anger också ett behov att planera för 5 000 bostäder per år till år 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten.

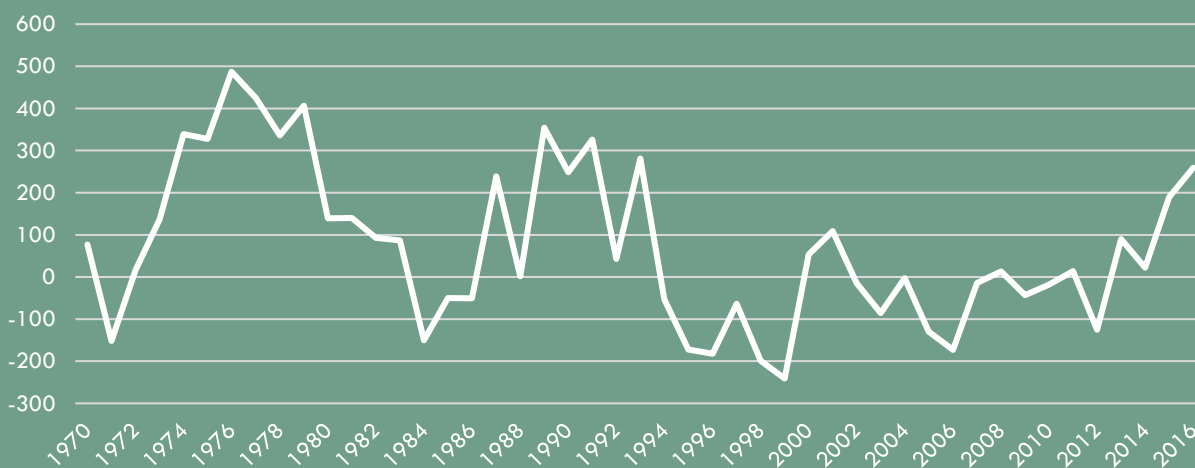
Marknadsvillkoren skiljer sig dock markant mellan länets olika delar. Risknivån och därmed avkastningskravet är väsentligt lägre i Uppsala och länets södra delar än i norr. Detta gäller inte minst vid produktion av flerbostadshus, som utgjort 70 procent av nyproduktionen i länet de senaste tio åren. Efterfrågan är som starkast i de större tätorterna, framför allt Uppsala, och områden med hög tillgänglighet till huvudstadsregionens arbetsmarknad. Byggekostnaderna är däremot tämligen likvärdiga, bortsett från markkostnaden som vanligtvis är lägre i de mindre orterna och mer perifera områdena.

Kapacitetsrestriktioner inom byggsektorn samt kommunernas planläggning och bygglovshantering påverkar också utbyggnadstakten. Det finns även en risk att en inbromsning av den ekonomiska tillväxten och/eller stigande räntor kan komma att försvåra det finansiella läget. Sveriges byggindustrier bedömer att bostadsbyggandet toppat under 2016, men förblir på en hög nivå även 2017. Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken prognostiserar att räntan bottnar 2016-2017. Konjunkturbarometern och sysselsättningsgraden pekar samtidigt på att tillväxten är på väg att toppa ur och att vi snart kan vara på väg mot en svagare period.

Situationen i Östhammars kommun

Befolkningen i Östhammars kommun har de senaste fyra åren ökat med 560 individer eller i genomsnitt 140 invånare per år. Den tidigare negativa befolkningstrenden är därmed bruten och 2016 uppgick befolkningsökningen till hela 259 individer. Viktiga drivkrafter bakom detta är en ökad flyktinginvandring men också ett stärkt inrikes flyttningsöverskott till följd av en lägre flyttbenägenhet bland unga vuxna, ett ökat bostadsbyggande, en stark arbetsmarknad med många ersättningsrekryteringar, utbygganden av 288:an samt Stockholm-Upsalaregionens starka tillväxt.

Befolkningsförändring Östhammars kommun 1970-2016

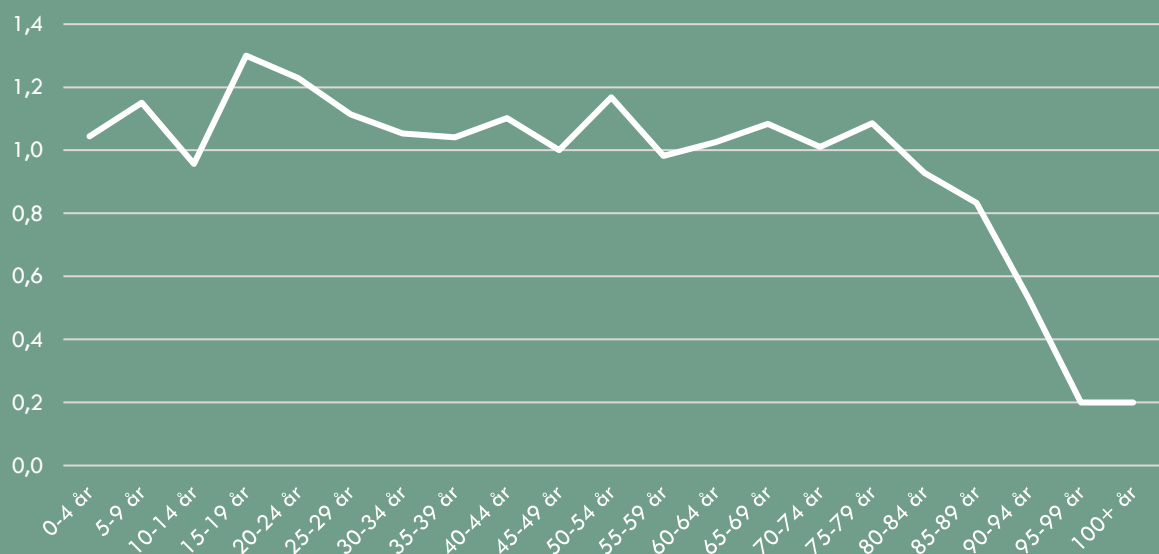


Östhammars kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Snitt 2006-2015
Inrikes inflyttningar	728	858	793	795	767	826	756	849	830	868	1026	827
Inrikes utflyttningar	884	857	794	828	824	809	845	780	794	789	836	822
Inrikes flyttningsöverskott	-156	1	-1	-33	-57	17	-89	69	36	79	190	5
Invandringar	56	78	87	95	103	80	57	81	87	142	134	91
Utvandringar	52	38	34	27	33	41	49	30	47	41	36	39
Invandringsöverskott	4	40	53	68	70	39	8	51	40	101	98	52
Födda	209	190	201	185	210	199	232	200	194	227	220	206
Döda	232	249	244	261	241	243	276	230	244	217	250	244
Födelseöverskott	-23	-59	-43	-76	-31	-44	-44	-30	-50	10	-30	-38
Befolkningsförändring	-173	-14	13	-43	-18	14	-125	90	22	189	259	19
Befolkningsantal	21 435	21 421	21 434	21 391	21 373	21 387	21 262	21 352	21 374	21 563	21 822	21 438
0-19 år	5 165	5 111	5 022	4 918	4 792	4 705	4 648	4 567	4 450	4 477	4 600	4 769
20-64 år	11 953	11 922	11 872	11 816	11 791	11 770	11 592	11 579	11 527	11 543	11 560	11 720
65+ år	4 317	4 388	4 540	4 657	4 790	4 912	5 022	5 206	5 397	5 543	5 662	4 949

Givet ett fortsatt mottagande av ca 100 nyanlända per år är prognosen att kommunens befolkning överstiger 23 000 invånare i början av 2020-talet, att jämföra med 21 822 invånare vid utgången av 2016. Det är främst åldersgruppen 65+ som ökar, medan barn/ungdomar och den yrkesverksamma befolkningen utvecklas mer stabilt. Medelåldern har därmed stigit från 41 till 45 år sedan 2000.

Prognosen innebär att kommunen fortsätter växa långsammare än Uppsala län. Ytterligare potential finns i goda pendlingslägen till Uppsala samt på längre sikt SKB:s planerade investeringar i slutförvar för använt kärnbränsle samt utbyggnad av SFR. Realiseras dessa kan kommunens befolkning komma att överstiga 24 000 invånare framåt 2030, men förutsätter ett ökat bostadsbyggande.

Antal män per kvinna i olika åldersgrupper, Östhammars kommun 2016



Könsmässigt är det viktigt att notera att det finns fler män än kvinnor i de flesta åldersgrupper i kommunen, förutom i åldrarna 80 år och äldre där kvinnorna till följd av en högre medellivslängd är fler. Totalt uppgick skillnaden mellan könen till 596 individer år 2016, då 11 209 pojkar/män och 10 613 flickor/kvinnor var bosatta i kommunen. Framför allt i åldrarna 15-25 år finns ett underskott på flickor/kvinnor, vilket inverkar på familjebildningen och barnafödandet i kommunen. Delvis förklaras skillnaden av att fler tjejer än killar söker sig vidare till högre utbildning och större städer efter gymnasiet, men det förefaller också som kommunen har en lägre boendeattraktivitet bland dessa än bland pojkar/män.

De större tätorterna ökar, landsbygden minskar

Befolkningsökningen sker i kommunens tätorter, medan landsbygden successivt minskar i befolkningsantal. Under perioden 2010-2015 har tätortsbefolkningen ökat med 456 individer, medan landsbygden minskat med 266 personer. Andelen boende i tätort har därmed stigit till 69 procent och bedöms fortsätta öka. Av tätorterna är det främst Östhammar, Alunda och Österbybruk som ökat sitt invånarantal.

Tätortsbefolkning	2000	2005	2010	2015	2000-2015	2010-2015
Östhammar	4 505	4 598	4 534	4 726	221	192
Gimo	2 629	2 702	2 688	2 698	69	10
Alunda	2 274	2 224	2 317	2 506	232	189
Österbybruk	2 210	2 230	2 272	2 331	121	59
Öregrund	1 569	1 552	1 555	1 589	20	34
Hargshamn	325	304	312	289	-36	-23
Norrskedika	209	223	214	199	-10	-15
Dannemora	224	238	213	214	-10	1
Skoby	212	217	230	239	27	9
Summa tätorter	14 157	14 288	14 335	14 791	634	456
Summa landsbygd	7 576	7 320	7 038	6 772	-804	-266
Summa kommunen	21 733	21 608	21 373	21 563	-170	190
Andel boende i tätort	65 %	66 %	67 %	69 %		

Mindre, men fler, hushåll

Den genomsnittliga hushållsstorleken fortsätter minska i takt med en åldrande kommunbefolkning och uppgår för närvarande till 2,2 invånare per bostad. Antalet ensamhushåll samt samboende utan barn ökar medan antalet hushåll med barn minskar. Antalet hushåll med hemmaboende barn 25 år eller äldre har dock ökat något 2011-2015. Totalt fanns 9 768 permanent hushåll i kommunen år 2015, en ökning med 260 hushåll sedan 2011.

Hushållsstruktur	Antal hushåll			Antal personer		
	2011	2015	2011-2015	2011	2015	2011-2015
ensamstående utan barn	3 443	3 657	214	3 443	3 657	214
ensamstående med barn 0-24 år	551	521	-30	1 478	1 358	-120
ensamstående med barn 25+ år	97	125	28	203	257	54
sammanboende utan barn	2 790	2 942	152	5 580	5 884	304
sammanboende med barn 0-24 år	2 057	1 933	-124	8 055	7 658	-397
sammanboende med barn 25+ år	144	167	23	441	517	76
övriga hushåll utan barn	243	233	-10	601	591	-10
övriga hushåll med barn 0-24 år	178	180	2	935	951	16
övriga hushåll med barn 25+ år	5	10	5	20	40	20
uppgift saknas	0	0	0	631	650	19
Samtliga hushåll	9 508	9 768	260	21 387	21 563	176

En mindre genomsnittlig hushållsstorlek innebär att bostadsbehoven ökar även om befolkningen inte växer. Till detta bidrar även omflyttningen mellan landsbygd och tätorter samt att en betydande del av kommunens bostadsbestånd används för fritidsändamål. Samtidigt sker en permanentning av fritidshus. I nuläget är bedömningen, på basen av folkbokföringsuppgifter, att ca 1 000 småhus används för fritidsändamål medan ca 500 fritidshus används som permanentbostad. Totalt, inklusive fritidshus, finns ca 16 400 bostäder i kommunen, varav omkring 60 procent används för permanentboende. Privatägda småhus är den klart vanligaste bostadsformen. På hyresmarknaden dominerar Östhammarshem med sina ca 2 000 lägenheter, men de privata hyresvärdarna blir allt fler. Det finns också ett antal bostadsrättsföreningar i största tätorterna.

Bostadsbestånd år 2015		Permanentbostäder	
småhus	6 811	Hyresrätt	26 %
flerbostadshus	3 275	Bostadsrätt	17 %
övriga hus	155	Äganderätt	57 %
specialbostäder	474		
fritidshus	5 702		
Summa bostäder	16 417		

Trots att det inte varit någon markant befolkningstillväxt råder bostadsbrist i Östhammars kommun. Det stora antalet småhus i relation till andra bostadsformer låser läget genom att omflyttningen blir låg och nyttjandet av bostadsbeståndet därmed ineffektivt. Problemet förstärks av den flerkärniga tätortsstrukturen som delar upp bostadsmarknaden i flera mindre delmarknader. Den som vill byta bostad söker oftast alternativ på den egna boendeorten.

Nyproduktion

I genomsnitt har det byggts 60 nya bostäder per år i kommunen under perioden 2005-2015. Småhusen dominerar, men på senare år har det även byggts nya lägenheter i flerbostadshus av Östhammarshem och Credentia. Kommunen har därtill byggt ett nytt äldreboende, vilket förklarar det stora antalet nyproducerade 1:or år 2014.

Nyproducerade bostäder	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Snitt 2005-2015
1 rum o kök/pentry	0	0	0	2	0	0	0	0	0	61	0	6
2 rum o kök	0	0	2	22	1	0	0	0	4	20	11	5
3 rum o kök	0	0	14	28	2	0	0	0	0	23	13	7
4 rum o kök	0	0	8	5	1	0	0	0	0	4	5	2
5 rum o kök	0	0	6	0	2	0	0	0	0	0	0	1
Summa bostäder i flerbostadshus	0	0	30	57	6	0	0	0	4	108	29	21
1 rum o kök/pentry	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 rum o kök	0	0	7	2	1	1	1	1	0	2	1	1
3 rum o kök	4	6	4	8	5	9	1	12	0	12	7	6
4 rum o kök	5	8	9	7	17	19	3	15	12	9	15	11
5-7 rum o kök	4	10	21	24	23	24	9	22	11	42	32	20
Summa bostäder i småhus	13	25	41	41	46	53	14	50	23	65	55	39
Summa nyproducerade bostäder	13	25	71	98	52	53	14	50	27	173	84	60
Vakanser, Östhammarshem	45	97	90	56	36	13	10	9	13	21	30	38

Credentia har färdigställt 27 bostadsrätter vid Sjötorget i Östhammars tätort och har ytterligare 33 under produktion. Ett 50-tal hyresbostäder har tillskapats inom Östhammarshem under de fem senaste åren och ytterligare ett femtiotal är påbörjade med planerad inflyttning under 2018. Östhammarshem är i dagsläget i produktion av hyresbostäder i Alunda, Gimo och Österbybruk.

För nyproducerade lägenheter är det främst den växande gruppen av äldre som utgjort primär målgrupp. Det är framför allt mindre lägenheter (1-3 rum o kök) i de större tätorterna som efterfrågas. Marknadsförutsättningarna är dock fortsatt utmanande. Även om andrahandspriserna på bostadsrätter tredubblats på tio år är nuvarande prisnivå om drygt 13 000 kronor per kvadratmeter låg jämfört med kostnaden för nyproduktion, där rikssnittet uppgår till omkring 40 000 per kvadratmeter. Credentia har dock visat att det i rätt läge och för rätt målgrupp går att bygga nya bostadsrätter med lönsamhet i Östhammars kommun.

Detsamma har Östhammarshem gjort på hyresmarknaden, men även där understryks betydelsen av rätt läge för rätt målgrupp. Kostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter är höga och svåra att få täckning för genom högre hyresnivåer. Från och med den 1 april 2017 finns dock möjlighet att söka ett statligt investeringsstöd (6 600 kr/ m²) för nyproduktion av hyresrätter, om en kommun står inför omfattande förändringar i sin fysiska samhällsstruktur. Stödet är tillämpligt i Östhammars kommun och kan möjliggöra för fler aktörer att bygga nya hyresrätter på den lokala marknaden.

Småhus (villor och radhus) är emellertid fortsatt Östhammars kommuns starkaste nisch och roll på den regionala bostadsmarknaden. Andrahandspriserna ligger i genomsnitt kring två miljoner kronor efter en dubbling på tio år. I de större tätorterna är det dock relativt vanligt att befintliga småhus säljs för omkring tre miljoner, vilket gör att marknadsförutsättningarna för nyproduktion i dessa är jämförelsevis goda. Produktionskostnaden för nybyggda småhus ligger på 2,5 till 3,5 miljoner, beroende av läge och storlek.

Bostadsbyggande är en förutsättning för att realisera tillväxt. Det är ingen slump att Östhammar är den tätort som vuxit mest 2010-2015, utan kan relateras till ett ökat bostadsbyggande. För livskraftiga tätorter med tillgång till service är det viktigt med en utveckling på bostadsmarknaden. Det är också en förutsättning för att balansera den

demografiska utvecklingen mot en allt äldre befolkning, genom inflyttning av bland annat barnfamiljer. Nyproduktion kan även ge upphov till flyttkedjor som gör det lättare för unga och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden. Eller frigöra befintliga småhus som är attraktiva för barnfamiljer.

Planläget

För att möjliggöra nyproduktion krävs framförhållning i planläggningen av mark i attraktiva, dvs. efterfrågade, lägen, samt en väl fungerande markanvisningsprocess. En ny översiktsplan är antagen i Östhammars kommun december 2016. Fördjupade översiktsplaner har påbörjats 2017 över Alunda och kustområdet. Övriga tätorter kommer att följa. Detaljplanearbete pågår i Alunda och Östhammar, som tillsammans skapar rum för mer än 360 nya bostäder (190+ i Alunda och 170+ i Östhammar). Samtidigt pågår ett arbete inom kommunens mark- och exploateringsgrupp att stärka arbetet kring mark- och exploatering i kommunen, inklusive tätare kontakter och samverkan med byggherrar, exploatörer och fastighetsägare.

Totalt i november 2016 finns lediga tomter för ett drygt femtiotal villor, främst i Österbybruk, Gimo och Hargshamn men nästan inga lediga tomter i Östhammar, Öregrund och Alunda. Villatomterna säljs för närvarande till ett pris om 300 kronor per kvadratmeter medan nya tomter kommer säljas via mäklare till marknadsmässiga priser.

Tillgängliga byggrätter på kommunal mark uppgår därutöver till ca 35 000 kvm bostadsmark i Östhammar, 35 bostäder och ca 16 000 kvm bostadsmark i Österbybruk samt 15 000 kvm bostadsmark i Gimo. Credientias markanvisning vid sjötorget i Östhammars tätort medger därtill byggnation av ytterligare 90 bostäder i flerbostadshus, utöver de 27 som färdigställs och 33 som är under uppförande.

Noteras bör även att Östhammarshem har tagit fram en detaljplan vid Tallparken i Öregrund och där förberett för ett 30-tal nya bostäder för särskilt boende för äldre. Ett detaljplanearbete pågår även vid "Sjöfronten" i Östhammar, där projektet Sjöblick kan komma att inrymma ett 40-tal bostäder.

Målgruppspecifika behov

Nyanlända

I dagsläget är det en stor utmaning för kommunen att tillgodose behovet av bostäder för de nyanlända flyktingar som kommer till kommunen. Det är svårt att bygga nytt för dessa då hyrorna eller boendekostnaderna blir för höga. För flyktingmottagandet finns inte heller tid att invänta nyproduktion – de kommer nu. I huvudsak är det små, billiga bostäder som efterfrågas/behövs. Om dessa konkurrerar därtill ungdomar och unga vuxna samt, i viss mån, veckopendlare arbetskraft.

Handläggarna av flyktingmottagandet indikerar att det blir allt fler ensamkommande vuxna som ska placeras och att familjerna blir allt färre. Med ett kommuntal om 100 per år innebär det att nästan lika många boenden kan komma att behövas. Varje år, så länge mottagandet fortgår på oförändrad nivå. Här är förläggingsboende inte ett alternativ som för asylsökande, utan det handlar om regelrätt boende för enskilda individer av varierande ursprung. Ur kommunikations- och integrationssynpunkt är det därtill önskvärt med placering i någon av tätorterna.

Enligt överenskommelse med Östhammarshem har flyktingmottagandet förtur till lägenheter, givet att det uppstår vakanser. För 2017 beräknas 40-50 lägenheter kunna tilldelas nyanlända flyktingar, vilket täcker en stor del av behovet men innebär en sämre tillgänglighet till lägenheter för andra målgrupper med liknande behov. Noteras bör att vakanserna hos Östhammarshem legat på låga nivåer de senaste åren.

För att klara flyktingmottagandet krävs sannolikt fler och flexibla lösningar. Det kan till exempel handla om modulboende, ombyggnationer eller ökad privatuthyrning inom befintligt bostadsbestånd. Det sistnämnda bygger dock på frivilliga överenskommelser mellan berörda parter, men kan underlättas av kommunal hyresgaranti, hjälp att förmedla kontakt samt upprätta kontrakt.

För ensamkommande flyktingbarn har kommunen ett särskilt ansvar och för närvarande avtal med Migrationsverket om att ta emot 15 per år. Enligt Socialförvaltningens bedömning krävs ytterligare ett tjugotal platser i HVB eller familjehem för ensamkommande barn samt 32 lägenheter för successiv utslussning av dessa under perioden fram till 2020.

Ungdomar och unga vuxna

Målgruppens behov av boende påverkas både av ungdomskullarnas storlek och konjunkturen. Antalet ungdomar och unga vuxna i kommunen, grovt översatt till åldrarna 19-25 år, ökade med över 400 individer under perioden 2008-2013, som en följd av att de stora barnkullarna från början av 1990-talet kom in i dessa åldrar. De senaste åren har antalet emellertid fallit tillbaka med drygt 200 individer, då 90-talisterna nu börjat passera 25-års gränsen och därmed kommit längre i etableringen på arbets- och bostadsmarknaderna.

Den brist på bostäder för ungdomar och unga vuxna - företrädesvis billiga hyresrätter - som många upplevt i kommunen skulle därmed kunna vara på väg att lätta. Behoven inom flyktingmottagandet talar dock mot detta. Därtill har arbetsmarknadsläget stärkts och gjort att fler unga fått en inkomst som möjliggör flytt från föräldrahemmet. Det kommer därför sannolikt att vara fortsatt svårt för ungdomar och unga vuxna att få tag på en hyresrätt till överkomligt pris. I synnerhet om man har särskilda anspråk, t ex inte är beredd att flytta mellan orterna.

Än svårare är det att hitta bostad på studieorter som Uppsala, vilket kan förklara en del av den minskade utflyttningsbenägenhet som kunnat iaktas inom åldersgruppen på senare år. Att pendla till studieorten från hemkommunen och bo kvar i föräldrahemmet kan ibland vara enda lösningen.

Nyproducerade lägenheter är inte i första hand en lösning riktat till denna grupp, då boendekostnaden blir hög och ungdomar och unga vuxna ofta har begränsade ekonomiska resurser. Nyproduktion av lägenheter ökar dock rörligheten i det totala bostadsbeståndet, vilket indirekt gynnar målgruppen. Därtill kan ombyggnation av befintliga fastigheter i vissa fall möjliggöra boenden anpassade till målgruppen, vilket det finns exempel på i kommunen. För de med fast anställning eller resursstarka föräldrar kan köp av en befintlig bostadsrätt också vara ett alternativ, där prisläget i kommunen fortfarande får betraktas som gynnsamt.

Familjer

För en kommun som Östhammar är det av betydelse att balansera det underskott som ges av flyttrörelsen bland ungdomar och unga vuxna med en nettoinflyttning av familjer. Viktigt för kommunen är därför att i bred bemärkelse utveckla den egna boendeattraktiviteten för målgruppen, planera för tomtmark i attraktiva lägen samt verka för nyproduktion som kan

frigöra en del av det befintliga småhusbeståndet. En stor del av aktiviteten i kommunen är inriktad på detta, såväl vad gäller planering av tomtmark för nya småhus som nyproduktion av lägenheter för äldre som inte längre kan eller vill bo kvar i villa.

Som redan konstaterats är småhusboende kommunens starkaste nisch och efterfrågan kan förväntas öka när 90-talisterna kommer in i de familjebildande åldrarna. Detta gäller inte minst på pendlingsavstånd till Uppsala, där ombyggnationen av 288:an för med sig nya möjligheter. Värt att notera är att det i Uppsala kommun byggts förhållandevis lite småhus under en period och att den efterfrågan som finns i nya områden som Lindbacken tyder på ett starkt intresse och uppdämt behov. Därtill kostar genomsnittsvillan i Uppsala hela 11 lokala årsinkomster medan prisnivån i Östhammars kommun endast motsvarar 7 lokala årsinkomster. För Östhammars kommun ter sig detta som en möjlighet att inta en mer offensiv strategi i syfte att locka fler barnfamiljer till kommunen.

Seniorer

Antalet 65 år och äldre är den åldersgrupp som växer mest i kommunen och beräknas öka med ca 1 000 individer innan 2030. Störst förväntas ökningen bli i Österbybruk och Östhammar, med över 150 vardera, följt av Alunda (ca 100) samt Gimo och Öregrund med ca 40 vardera. Av ökningen svarar individer i åldrarna 80 år och äldre för mer än två tredjedelar, dvs. det är framför allt de riktigt gamla som blir fler. Bland dessa är kvinnor i majoritet, men ökningen sker framför allt bland männen.

Den åldrande befolkningen ställer krav på anpassning av det befintliga bostadsbeståndet, som i huvudsak är byggt innan 1980 och inte alltid anpassat till behoven bland äldre. Det är dock inte ett lagkrav eller ekonomiskt försvarbart att bygga om hela det befintliga beståndet för att uppfylla dagens normer. Istället handlar det om att med selektiva åtgärder anpassa beståndet till den växande efterfrågan som finns från målgruppen.

Bostadsanpassningsbidrag är ett kommunalt bidrag och viktigt medel för att underlätta anpassning av privatägda bostäder, vilket underlättar för äldre att bo kvar i sina hem till gagn för deras livskvalitet likväl som samhällsekonomin. Hemtjänst och olika kommersiella eller tekniska lösningar som servicetjänster och hjälpmedel spelar också en viktig roll i detta avseende. När den äldre sedan inte längre bor kvar kan återställningsbidrag under vissa förutsättningar beviljas till ägare av hyres- och bostadsrättshus för att ta bort anordningar som utförts med stöd av bostadsanpassningsbidrag.

Att flytta till bekvämt lägenhetsboende färdigt anpassat till behov som uppstår med stigande ålder och nära till service har också blivit allt vanligare, exempelvis bland medelålders som bott i villa men inte längre orkar eller vill ta hand om hus och trädgård. Detta har varit en viktig drivkraft bakom det ökade lägenhetsbyggandet i kommunen och även lockat till inflyttning från andra kommuner. Vi talar här i grova drag om åldersgruppen 55-75 år och till stor del vitala och aktiva individer.

I och med att den stora gruppen 40-talister snart har passerat dessa åldrar är målgruppsbefolkningen för denna typ av 55+ eller seniorboende emellertid på väg att nå sin kulmen och kan därefter förväntas minska. Däremot kommer befolkningen i de mer vårdkrävande åldrarna 75+ att fortsätta öka, vilket sannolikt innebär en större efterfrågan på trygghetsboende. Trygghetsboende är en något mer utvecklad form av lägenhetsboende anpassat för äldre men utan mat, service, omvårdnad eller sjukvård såsom serviceboenden inom kommunens äldreomsorg. Socialförvaltningens bedömning är att det finns ett ackumulerat behov av 15 trygghetsboenden och att ytterligare tre per år behövs fram till 2020. Totalt

finns således ett behov av 27 nya trygghetsboenden på några års sikt, varefter utvecklingen eventuellt kan komma att stabiliseras.

Särskilt boende

När åtgärder i hemmet inte anses vara genomförbara eller önskvärda finns särskilt boende, bostäder med omvårdnad och service dygnet runt. Kommunens ansvar regleras främst i socialtjänstlagen (SoL) men även lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Socialtjänstlagen ger rätt till hjälp i hemmet, särskilt boende och annat bistånd om man inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt.

Med fler invånare i åldrarna 75 år eller äldre stiger behovet av särskilt boende inom äldreomsorgen, även om efterfrågan varit relativt jämn de senaste åren och kunnat hanteras inom ramen för de 230 platser som finns idag. Socialförvaltningens bedömning är att ytterligare 23 serviceboenden behöver tillkomma till 2020. På längre sikt, i ett tioårsperspektiv, är bedömningen att det strukturella underskottet utifrån förväntade behov uppgår till ca 60 platser. Kommunen behöver på sikt således omkring 290 platser i särskilt boende för äldre för att möta behoven.

Socialnämnden har gett förvaltningen i uppdrag att starta processen med att ta fram beslutsunderlag inför en eventuell utbyggnad av Tallparksgården i Öregrund, vilket kan ge mer än 30 nya platser och en jämnare fördelning mellan behov och kapaciteten i kommunen. I Öregrund inklusive småorter och landsbygd i kustlandet går det i dagsläget 51 invånare över 65 år per plats i särskilt boende – klart flest i kommunen. Pågående arbete med en äldreplan för kommunen kan förväntas ge ytterligare vägledning i frågan.

Utöver särskilt boende för äldre finns även behov bland individer med olika slags funktionshinder, som dock är mer svårprognosticerade utifrån befolkningsstatistik. Socialförvaltningen bedömer dock att det för perioden fram till 2020 finns ett underskott om sex platser i socialpsykiatriskt boende samt två psykiatriska träningsboenden. Mest akut är behoven inom socialpsykiatriskt boende.

Ekonomiskt svaga grupper, socialt boende

Någon egentlig hemlöshet i termer av uteliggare finns inte bland Östhammars kommuninvånare. Däremot finns, som på andra håll i länet och landet, ett antal individer i avsaknad av egen bostad, med olika typer av tillfälliga boendelösningar genom kompisar, bekanta, familj och släktingar eller genom kommunens försorg. Bland dessa ingår även missbrukare och personer med sådan ekonomi eller livssituation att köp av bostad eller förstahandskontrakt inte är en möjlighet.

Det förekommer att kommunen till dessa hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand med särskilda villkor, så kallade bostadssociala kontrakt. Socialförvaltningen räknar med tre nya bostadssociala kontrakt per år de närmaste åren, dvs. det handlar om relativt få fall som får lösas utifrån de specifika förutsättningarna. Viktigt är här att notera att Socialnämnden inte utgör hyresvärd för vanliga boendeformer. Socialnämnden förmedlar endast bostäder när det sker i form av en del av en vårdinsats samt ett fåtal andra specialfall.

I sammanhanget bör även de så kallade EU-migranterna nämnas, som har en utsatt position där även minderåriga barn kan finnas med i bilden. De vistas lagligt i Sverige och så länge det råder stora sociala problem i ursprungsländerna och fri rörlighet inom EU kommer drivkrafterna att söka sig till unionens mer välbärgade länder att bestå. Eftersom gruppen

inte regleras av svensk lagstiftning har det blivit vanligt att problemet kring deras uppehälle skjuts mellan kommunerna, vilket inte är en lösning. En sådan behöver åstadkommas på nationell och EU-nivå, men till dess kan temporära lösningar, ofta i frivilligorganisationernas regi, vara nödvändiga för att begränsa mänskligt lidande och den friktion som annars uppstår gentemot samhället i övrigt.

Skyddat boende

Varje år får socialtjänsten i Östhammar in runt tio ärenden om kvinnor som utsatts för våld av en partner. Här finns ett samarbete med kvinnojouren Freja, som erbjuder stöd och skydd för kvinnor som behöver hjälp i samband med hot samt psykiskt och fysiskt våld. Freja är en fristående ideell förening, men drivs med bidrag från kommunen. Freja har en lägenhet på hemlig adress, som vid behov kan användas för boende ett par dagar, i vissa fall upp till flera månader. Detta behov kan förväntas kvarstå även kommande år.

Socialförvaltningens bedömningar av behov	Akkumulerat	2017	2018	2019	2020	Summa perioden
Boendeplatser för ensamkommande	20	0	0	0	0	20
Lägenhetsbehov för utslussade ensamkommande	4	7	7	7	7	32
Gruppboende	0	0	0	0	0	0
Serviceboende	15	2	2	2	2	23
Serviceboendenheter						
Trygghetsboende	15	3	3	3	3	27
Vård och omsorgsboende	0	0	0	0	0	0
Träningsboende, psykiatri	0	0	2	0	0	2
Socialpsykiatri	2	2	2	0	0	6
Bostadssociala kontrakt	0	3	3	3	0	9

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Generella utgångspunkter

Bostadsförsörjningsprogrammet knyter nära an till kommunens Översiktsplan 2016 vad gäller generella överväganden, mål och riktlinjer för kommunens utveckling och bebyggelse. Dessa relaterar i sin tur till den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län, det nationella målet om en god bebyggd miljö samt den nationella strategin för en hållbar regional tillväxt.

Visionen är att Östhammars kommun ska vara världens bästa lokalsamhälle.

I målbilden för 2025 uttrycks följande:

- Befolkningen i Östhammars kommun har ökat med mellan 500–1 000 personer. Bebyggelsen har en genomtänkt struktur. De fem serviceorterna har utvecklats utifrån sina förutsättningar, med funktionsblandad bebyggelse. Miljöstörande verksamheter har separerats från bostadsbebyggelse.
- Serviceorterna står för ett basutbud av service till sina invånare och omkringliggande landsbygd. Verksamheter som kräver ett större befolkningsunderlag har koncentrerats till den ort som har bäst förutsättningar att serva hela kommunen.
- På landsbygden har noder med tätare bebyggelse skapats längs de starka kollektivtrafikstråken, genom komplettering av befintlig bebyggelse.

Vidare uttrycks under avsnittet kring bostäder att det måste finnas tillgång till goda boendemiljöer för alla kategorier av människor, i alla inkomstlägen och med olika grader av fysisk förmåga för att målet om det nationella målet om en god bebyggd miljö ska kunna uppnås. Angivna strategier för att uppnå detta är:

- Planera för och skapa en stabil tillgång till attraktiva, byggklara tomter i alla serviceorter, i en turordning anpassad till efterfrågan.
- Planera för ett varierat bostadsutbud som kan ge fungerande flyttkedjor. Nya detaljplaner bör ge möjlighet till både en- och flerbostadshus.
- Ta vara på lokala krafter för att få in fler aktörer på marknaden.
- På landsbygden ska ny bebyggelse i första hand etableras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper längs starka kommunikationsstråk.
- Utveckla livsstilsboenden.

Generella principer

Flerkärnighet

Kommunens bostadsförsörjning utgår från den flerkärniga strukturen. Kommunen och tätorterna ska utvecklas utifrån sin egen identitet och förutsättningar. Bostäder ska finnas i tillräckligt antal utifrån de behov och möjligheter som finns på kommunens olika delmarknader. Nyproduktion ska ske på marknadsmässig grund, men med hänsyn till kommunens långsiktiga utvecklingsambition. I denna är kommunens översiktsplan samt fördjupade översiktsplaner för de största tätorterna vägledande.

God framförhållning

Kommunens planarbete ska kännetecknas av god framförhållning med hänsyn taget till rådande och prognostiserad befolkningstillväxt, demografiska förändringar och potentiell inflyttning. Kommunen ska kunna erbjuda ett brett och marknadsanpassat utbud av tomter till olika typer av intressenter. Planarbetet ska bedrivas i nära dialog med berörda kommuninvånare och aktörer på fastighetsmarknaden. Kommunen ska som part kännetecknas

som lyssnande och flexibel, men också tydlig vad gäller grundläggande utgångspunkter och ställningstaganden. Aktuell information om lediga tomter, planlagd mark och pågående planarbete ska finnas lättillgänglig via kommunens hemsida.

Aktiv markpolitik

Kommunen ska bedriva en aktiv markpolitik för att möjliggöra kommunens utvecklingsambition och en tillräcklig bostadsproduktion. Det ska finnas ett tomtutbud som möter efterfrågan samt möjliggör en samhällsstruktur där offentliga och privata aktörer kan tillhandahålla fungerande, kvalitativ och kostnadseffektiv service till invånarna. Markanvisningar ska ske så att konkurrens främjas. Särskilda krav utöver branschnorm verkar fördröjande och bör så långt som möjligt undvikas för att underlätta för nyproduktion.

Variation, hållbarhet och attraktivitet

Variation i bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas, liksom långsiktigt hållbara och attraktiva boendemiljöer. Detta innebär en prioritering av utbyggnad i lägen med goda möjligheter till teknisk försörjning (el, tele/fiber, vatten, avlopp), kollektivtrafik och tillgång till grundläggande service, mötesplatser och aktiviteter. Resurshushållning och klimathänsyn ska eftersträvas vid all ny bebyggelse.

Samverkan och uppföljning

Den kommunala bostadsstiftelsen Östhammarshem är genom sin dominerande ställning på den lokala bostadsmarknaden, i synnerhet hyresmarknaden, en nyckelaktör för kommunens bostadsförsörjning. Kommunen ska ha en nära och aktiv samverkan med Östhammarshem i bostadsrelaterade frågor. Samverkan ska även utökas med privata fastighetsägare och exploatörer för att tillgodose bostadsbehov och stimulera kommunens utveckling. Kommunen ska kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden genom statistik och dialog med marknadsaktörer.

Effektivt och flexibelt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet

Merparten av kommunens bostäder finns inom det befintliga bostadsbeståndet. Ett effektivt och flexibelt nyttjande av detta är nödvändigt för att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad som tillgodoser alla bostadsbehov. Bostadsanpassning, ombyggnad, privatuthyrning, förändrad användning och flyttkedjor kan på olika sätt bidra till en bättre bostadsförsörjning i kommunen, men bör ske på sådant vis att det inte står i konflikt med kommunens långsiktiga planering vad gäller bebyggelsens utveckling.

Aktuella behov

Stärkt planarbete

Kommunen ligger efter i planarbetet. För att snabba på arbetet med fördjupningar har en resursförstärkning skett, men den ökade takten på fördjupningar tar även i anspråk specialistkompetens från övriga förvaltningar. Samtidigt behöver detaljplanearbetet fortgå. Givet nuvarande befolkningsökning och tillväxtpotential samt för att tydligare bidra till det regionala målet om 5 000 nya bostäder per år behöver utrymme för minst 150 nya bostäder per år skapas. Kommunen behöver också öka sin lyhördhet gentemot privata aktörer/fastighetsägare som har en önskan om att planlägga lämpliga mark- (och vatten) områden som kommunen inte äger. En ökad samverkan och tidig samsyn med privata aktörer

kan leda till snabbare planprocesser, exempelvis i form av färre överklaganden av närboende och att en ökad exploateringsgrad i en del fall kan bli aktuellt.

Fokus på Alunda

För att upprätthålla önskvärd framförhållning i utbudet av tomter samt ha beredskap för en väsentligt snabbare utbyggnad i vissa tätorter, exempelvis Alunda, behöver prioritering ske. Planresurser behöver i nuläget fokuseras på att färdigställa fördjupad översiktsplan för Alunda samt pågående detaljplaner. I andra hand kommer fördjupade översiktsplaner för övriga serviceorter samt nya detaljplaner i dessa. Vid skarpt intresse från exploatörer kan annat detaljplanearbete överordnas dessa prioriteringar.

Fokus på familjer

Familjer är en viktig målgrupp som behöver prioriteras. 1990-talisternas familjebildning förväntas innebära en ökad efterfrågan på småhus, där kommunen kan utveckla konkurrenskraftiga erbjudanden i ett regionalt perspektiv. Utbudet av tomter för villor och radhus i serviceorterna behöver öka, framför allt på pendlingsavstånd till Uppsala, och beredskap finnas inom barnomsorg och skola för ett växande underlag. Som del i denna ambition bör särskild uppmärksamhet ägnas behovet av insatser för att öka den upplevda boendeattraktiviteten bland flickor/kvinnor.

Fokus på nyanlända

Anvisningen av bostäder till nyanlända är ett akut problem som måste hanteras enligt följande. 1) Diskussion med Östhammarshem samt andra hyresvärdar och fastighetsägare om (utökad) förtur vid vakanser samt blockupphyrning inom ramen för befintlig kapacitet eller genom mindre ombyggnation, t ex av större bostäder till mindre. 2) Erbjudande till allmänheten att stå som förmedlare av kontakt och garant vid privat uthyrning till målgruppen, därtill bistå vid upprättande av kontrakt (jmf exempelvis Kungsbacka). 3) Selektiva köp av befintliga privatbostäder på öppna marknaden för uthyrning i andra hand till målgruppen. 4) Upphandling av tillfällig kapacitet i form av modulboende, villavagnar eller liknande lösningar. För att tillgodose en snabb och effektiv hantering bör fortlöpande avstämning ske med kommunstyrelsens arbetsutskott alternativt en arbetsgrupp bildas med mandat att genomföra föreslagna åtgärder.

Fokus på äldre

Behovet av fler platser i trygghets- eller äldreboende behöver ombesörjas de närmaste åren. Kommunen och Östhammarshem är nyckelaktörer i detta arbete. En tänkbar rollfördelning är att Östhammarshem fokuserar på trygghetsboende, medan kommunen ser över möjligheterna att komplettera befintligt utbud av särskilt boende för äldre med ytterligare platser vid behov. En utbyggnad av Tallparksgården i Öregrund ligger nära till hands, men beslut har ännu inte fattats i frågan.

Fokus på utsatta

En nära samverkan med Östhammarshem behövs också för att möta de förväntade behoven inom socialpsykiatriskt boende, psykiatriska träningsboenden samt bostadssociala kontrakt. Det bör även utredas i vilken mån andra, privata, hyresvärdar kan erbjuda fullgoda alternativ. Viktigt att eftersträva är här att kategoribostäder inte ska förekomma på sådant sätt att de är utmärkande samt att bostadssociala kontrakt bör vara väl integrerade i kommunens hela bostadsbestånd.

Övrigt

Ett allmänt höjt bostadsbyggande gynnar rörligheten på den lokala bostadsmarknaden och indirekt grupper som själva inte har råd med nyproduktion, däribland unga och nyanlända. För att öka utbudet av små bostäder, både bostads- och hyresrätter, krävs dock också nyproduktion av sådana. För att bredda utbudet bör kommunen eftersträva projekt där exploatören åtar sig att inkludera denna typ av bostäder, vilket sker i alltför begränsad utsträckning idag. Det skulle även bidra till en bättre integration av olika åldersgrupper. Häri kan även ingå mindre radhus i nya småhusområden som planeras. Mer kompakta boenden har också positiva effekter på resurs- och energieffektiviteten i bostadsbeståndet, vilket är önskvärt ur klimat- och miljösynpunkt.

