

DIARIENUMMER:	149/2015
FASTSTÄLLD:	2016-04-05
VERSION:	Antagande
SENAST REVIDERAD:	2016-03-03
GILTIG TILL:	2019-12-31
DOKUMENTANSVAR:	Kommunstyrelsen

Riktlinje

Riktlinjer för Bostadsförsörjningen - ANALYSBILAGA, Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunfullmäktige beslutar om dessa riktlinjer enligt Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för dokumentet medan andra nämnder samt kommunala bolag berörs i olika delar.



HERRLJUNGA KOMMUN

Våga vilja växa!

Innehåll

INLEDNING	2
Bakgrund	2
Process	2
Avgränsning	2
OMVÄRLDSANALYS	3
Trender och tendenser	3
Relevanta nationella och regionala mål, planer och program.....	4
Herrljunga kommuns egna mål.....	6
KVANTITATIV ANALYS – HERRLJUNGA I SIFFROR.....	8
Befolkningsutveckling och demografi.....	8
Befolkningsutveckling i förhållande till politiska mål	11
Bostadsbestånd och byggande	12
Marknadsförutsättningar och efterfrågan	13
KVALITATIV ANALYS – HERRLJUNGAS BOSTADSBEHOV	16
Bostadsbehov.....	16
Exempel på en utbyggnadstakt för att uppfylla målen – <i>möjligt bostadsbyggande åren 2015-2020 i linje med visionen Växtkraft 10 000</i>	18

INLEDNING

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska visa hur kommunen avser leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och utveckla boendet inom kommunen med syftet att alla ges möjlighet att leva i goda bostäder. Riktlinjerna kan samtidigt ges en vidare funktion som strategidokument för kommunens egna bostadspolitiska mål och för Herrljunga kommer riktlinjerna för bostadsförsörjning 2016-2020 att utgöra ett viktigt underlag till kommunens nya översiktsplan. Detta dokument är en analysbilaga som innehåller analyser och underlag, medan mål, riktlinjer, strategier samt genomförande redovisas i ett rent politiskt dokument som utgör de faktiska riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Bakgrund

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kräver att kommuner varje mandatperiod beslutar om aktuella riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Herrljungas kommunfullmäktiges senaste beslut om sådana riktlinjer togs år 2009 och ansågs aktuella till och med 2014. Under 2015 har detta dokument arbetats fram utifrån nya förutsättningar för bostadsförsörjningen i kommunen samt efter en ändring (SFS 2013:866) av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Process

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lag beslutas av kommunfullmäktige och vägen dit går genom beslut i kommunstyrelsen, som är ansvarig för handläggning av ärendet. Lagen kräver också att kommunens planering för bostadsförsörjning ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ. Ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har sänts på remiss med två månaders svarstid, 1 december – 31 januari, till geografiskt angränsande kommuner, Sjuhärads kommunalförbund, Länsstyrelsen i Västra Götaland, Västra Götalandsregionen, samtliga kommunala nämnder och bolag i Herrljunga samt gruppleddare i de politiska partierna. På hemsidan har allt remissmaterial legat tillgängligt så att även enskilda har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Remissvaren har sammanställts i en bilaga.

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har framställts av planeringssekreterare parallellt med den påbörjade processen för en ny översiktsplan. En samordning av kunskap från kommunens förvaltningar, det kommunala bostadsaktiebolaget Herrljungabostäder samt Fokus Herrljunga, kommunalt bolag för näringslivsutveckling, har gjorts inför samrådet. Plankommittén med politisk representation från kommunstyrelsen och Bygg- och miljönämnden har fungerat som styrgrupp för arbetet.

Avgränsning

Ambitionen för detta dokument är dels att uppfylla lagkrav och dels att utgöra stöd och styrning för det kommunala planerings- och utvecklingsarbetet, genom att vara ett underlag för översiktsplanering, prioritering av detaljplanering samt vägledande vid bygglovsprövning – när det gäller bostadsbyggande men i en vidare bemärkelse hela den bebyggda miljön som utgör invånarnas livsmiljö och gemensamma vardagsrum.

Innehållet i detta dokument avser all bostadsbyggnation inom kommunens geografiska område och alltså inte bara det som planeras och byggs i kommunal regi. Detta för att bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla kommuninvånare och för att bostadsmarknaden spänner över hela bostadsbeståndet oavsett aktör. Det kommunala bostadsbolaget har dock en särskild roll när det gäller kommunens uppgift att tillgodose alla möjligheten till en god bostad.

OMVÄRLDSANALYS

För att kunna hantera utmaningarna med bostadsförsörjning gäller det att förstå omvärlden och det sammanhang som kommunen befinner sig i. Herrljunga kommun har under våren 2015 tillsammans med Vårgårda kommun gjort en omvärldsanalys för kommunernas framtid i stort och delar i denna är högst relevanta för arbetet med bostadsförsörjning. Dessa delar är inkluderade i nedan analys, som är mer inriktad på just Herrljunga kommuns bostadsförsörjning. +/- markerar om trenden i huvudsak är positiv eller negativ i detta avseende.

Trender och tendenser

Följande omvärldsfaktorer bedöms påverka Herrljunga kommuns arbete med bostadsförsörjning på olika sätt, både positivt och negativt i förhållande till kommunens mål och viljeriktning.

- Urbanisering
 - Människors flytt från lands-/glesbygd till städer leder till en demografisk och ekonomisk urholkning av landsbygden, vilket riskerar att fortgå i en negativ spiral.
- Regionförstoring
 - + Människor arbetspendlar allt längre distanser vilket innebär en bredare arbetsmarknad för fler och samtidigt större friheter vid val av bostadsort – goda kommunikationer är då av stor vikt.
- Ökade flyktingströmmar
 - +/- Konflikter i världen tvingar människor på flykt, deras behov av skydd måste mötas och deras förmågor tillvaratas och förvaltas för en tillfredsställande integration. Boendet är grundläggande.
- Segregation
 - Segregation kan uppstå på olika nivåer, lokalt såväl som regionalt, t ex flytt mellan stadsdelar eller från land till stad, och är effekten av att människor med likartat kapital (ekonomiskt/socialt) söker sig till varandra och lämnar områden som befolkas av människor med mindre valfrihet.
- Marknadsanpassning
 - +/- Bostadsmarknaden påverkar, och är starkt påverkad av, framför allt urbanisering och segregation vilket leder till stora skillnader i pris på olika platser. Låga priser kan vara attraktivt i sig, men hämmar samtidigt nyproduktion, vilket kan bidra till en redan negativ spiral.
- Klimat- och miljömedvetenhet
 - + Kunskapen om klimat- och miljöproblemen är väl utbredd och även viljan att förändra sin livsstil mot en mer hållbar, t ex genom att resa kollektivt, handla ekologiskt och närproducerat.
- Självförsörjning, småskalighet och hantverkssvurm
 - + Med kunskaper om miljöproblemen växer motrörelser och intresset för självförsörjande, hemmaodling och en jordnära livsstil ökar, i kontrast till urbaniseringstrenden.
- Identitetsbyggande
 - + Identitetsskapande är centralt i dagens samhälle och boendet är en viktig beståndsdel i detta, vilket ökar kraven på bostäder och boendemiljöer. Medvetenhet om detta kan skapa möjligheter.

Relevanta nationella och regionala mål, planer och program

Regeringens strategi för hållbar utveckling identifierar fyra strategiska utmaningar som samtliga kan relateras till bostadsförsörjning på något sätt:

- Bygga samhället hållbart
- Stimulera en god hälsa på lika villkor
- Möta den demografiska utmaningen
- Främja en hållbar tillväxt.

Genom att planera för bostadsförsörjningen med dessa utmaningar i åtanke skapas goda förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

Följande nationella mål är särskilt relevanta för bostadsförsörjningen i Herrljunga kommun:

Nationellt mål	Målområde
Ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.	<i>Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet</i>
Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.	<i>Målet för bostadsmarknadspolitiken</i>
Långsiktigt hållbara byggnadsverk. En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.	<i>Delmål för byggande</i>
Underlätta studenters och ungas boende. Fortsätta bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform t.ex. i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende	<i>Delmål för bostadsmarknadspolitiken</i>
Anpassa byggnader och byggda miljöer till kretsloppssamhällets krav och kraven på sund inomhusmiljö och god tillgänglighet för alla. Skapa bättre livsvillkor i utsatta bostadsområden. Förstärka olika orters attraktionskraft för människor och företag. Utveckla markanvändningsmönster som främjar städernas kretsloppsanpassning.	<i>FN:s Habitatdeklaration (1996)</i>
Kvalitet och skönhetsaspekter skall inte underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer skall tas till vara och förstärkas. Offentligt och offentligt stött byggande, inredande och upphandling skall på ett föredömligt sätt behandla kvalitetsfrågor.	<i>Övergripande mål för politikområdet arkitektur, form och design</i>

Hållbar bebyggelsestruktur	Kulturvärden i bebyggd miljö	<i>Miljömålet God bebyggd miljö, preciseringar (2012)</i>
Hållbar samhällsplanering	God vardagsmiljö	
Infrastruktur	Hälsa och säkerhet	
Kollektivtrafik, gång och cykel	Hushållning med energi och naturresurser	
Natur och grönområden	Hållbar avfallshantering	
Attraktiv tätortsnära natur Hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling Skyddade områden som resurs för friluftslivet Friluftsliv för god folkhälsa		<i>Mål för friluftslivspolitik</i>
Kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.		<i>Målet för jämställdhetspolitiken</i>
Samhället utformas så att människor med funktionsnedsättning i alla åldrar blir fullt delaktiga i samhällslivet.		<i>Mål för funktionshinderspolitiken</i>
Ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända		<i>Mål för integrationspolitiken</i>
En god tillgång till kommersiell och offentlig service för medborgare och näringsliv i alla delar av landet.		<i>Mål för tillväxtpolitiken</i>
Transportsystemet utformas så att det är användbart för personer med funktionsnedsättning. Barns möjligheter att själva på ett säkert sätt använda transportsystemet, och vistas i trafikmiljöer, ökar. Förutsättningarna för att välja kollektivtrafik, gång och cykel förbättras.		<i>Mål för transportpolitiken</i>

Boverket har nyligen (november 2015) föreslagit sju uppföljningsbara mål för en hållbar fysisk samhällsplanering, i stället för de drygt 100 mål som finns i dag inom den fysiska samhällsplaneringen, och som ovanstående tabell är ett urval av. De sju föreslagna målen täcker in samtliga 21 politikområden som bedöms påverka fysisk samhällsplanering och lyder:

- Bostäder efter människors behov
- Attraktiva livsmiljöer
- God tillgänglighet i vardagen
- Bättre resurshushållning
- Långsiktig livsmedelsförsörjning
- En funktionell grönstruktur
- Färre olyckor

Regionala planer och program med relevans för bostadsförsörjningen i Herrljunga kommun:

”Västra Götaland 2020- Strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland 2014-2020” är regionens RUP, regional utvecklingsplan, och utgör ramarna för det regionala utvecklings- och tillväxtarbetet. Utgångspunkt för strategin är *”Vision Västra Götaland – det goda Livet”* som Västra Götalandsregionen antog år 2005. Visionen och strategin fokuserar inte specifikt på bostadsförsörjning, men konstaterar att befolkningsutvecklingen är central för de olika tillväxtområdena.

”Regionalt serviceprogram i Västra Götaland 2014-2018” ska stimulera till en god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service på landsbygden och glesbefolkade områden, vilket direkt hänger samman med bostadsutvecklingen på landsbygden och i dess serviceorter. Detta förhållande är en avgörande fråga för en landsbygdskommun som Herrljunga.

Regionalt trafikförsörjningsprogram för Västra Götaland har övergripande målet att kollektivtrafikens marknadsandel ska öka samt ett antal stödjande mål, som att själva kollektivtrafikresandet ska dubblas till år 2025 samt ökad tillgänglighet och nöjdhet och minskad klimatpåverkan. Ett hållbart resande kräver en hållbar samhälls- och infrastruktur där lokaliseringsprinciper för nya bostäder är en viktig faktor.

”Klimatstrategi för Västra Götaland” är ett regionalt strategidokument som ska stimulera till att regionala parter tecknar överenskommelser för ett klimatfrämjande arbete. Det första av sex strategiska fokusområden i strategin är Effektiv energianvändning i bostäder och lokaler.

”Regionala miljömål för Västra Götaland” är regionala tilläggs mål till de nationella miljömålen och ska lyfta fram regionala särdrag och områden som kräver ytterligare insatser. Av särskild relevans för bostadsplaneringen är tilläggs målen under miljömålet God bebyggd miljö.

Resonemang

Ur ett hållbarhetsperspektiv så utgör boendet en betydande påverkansfaktor för utvecklingen av klimat, miljö och sociala, kulturella och ekonomiska värden.

Boendet är grunden för ett fungerande samhälle och strukturer måste skapas och underhållas för att främja en önskvärd utveckling. Bostadsförsörjning är i hög grad en regional angelägenhet och det gäller att kommunen i sin bostadsplanering har ett vidare geografiskt perspektiv.

Herrljunga kommun ligger geografiskt centralt i Västra Götaland och har, med järnvägs knuten och dess järnvägsanslutningar till regionens alla delcentra, ett mycket strategiskt läge för etableringar, både när det gäller boende och verksamheter/mötesplatser, i allt ökande grad i takt med trenden med regionförstoring.

Herrljunga kommuns egna mål

Herrljunga kommuns vision heter *”Växtkraft 10 000 – Våga, vilja, växa”* med ett övergripande mål om att ha ett invånarantal om 10 000 år 2020 samt 4+1 visionspunkter:

Vår vision är att Herrljunga år 2020 är en kommun:

- Där det är "gott att leva".
- Som tagit flera steg närmare en långsiktigt hållbar kommun.
- Med en tydlig och välkomnande VI-känsla i kommunen.
- Med ett dynamiskt och lokalt förankrat näringsliv.

För att skapa möjlighet att förverkliga de fyra visionspunkterna krävs dessutom:

- En välskött kommunal ekonomi

Hållbar utveckling

Begreppet Hållbar utveckling, som är centralt i planeringen, kräver en särskild diskussion och definition för att kunna vara användbart i kommunens praktiska planering och myndighetsutövning. Det finns många olika förhållningssätt att välja på men minsta gemensamma nämnare, nationellt och globalt, är att det rör sig om:

- ett samspel mellan tre dimensioner; den sociala, den ekologiska och den ekonomiska,
- att de tre dimensionerna ska vägas samman,
- att det långsiktiga perspektivet med nästkommande generationer i åtanke ska vara i fokus

Främst behöver vi ta ställning till punkt två – hur ska dimensionerna vägas samman i vår definition? I Herrljunga kommuns lokala miljömål (2014) beskrivs förhållandet så här: ”den ekologiska/miljömässiga hållbarheten anses överordnad den sociala och ekonomiska därför att den första utgör förutsättning för de två andra”. En vidareutvecklad version av den definitionen beskriver ekologin/miljön som förutsättning, ekonomin som vägen och den sociala dimensionen som målet – vilket passar väl ihop med kommunens visionsmål, se nedan:

Strukturerat i vår hållbarhetsmodell förhåller sig målen enligt följande:

Miljömässig hållbarhet:

RAMEN

I lokala miljömål anges att: ”byar och tätorter planeras och bebyggs på ett sådant sätt att resurser kan användas effektivt, en hållbar livsstil kan gynnas och en god hälsa kan främjas – en bilfri livsstil ska vara möjlig samt gynnas vid planering och byggande” samt att: ”natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas”

Ekonomisk hållbarhet:

VÄGEN

Herrljunga kommuns övergripande visionsmål är att vara 10 000 invånare år 2020, för att det innebär en ökad ekonomisk robusthet genom dels ökade skatteintäkter, dels ökat kundunderlag men också berikande i form av vidgade kunskaper, erfarenheter och kontakter.

För att ha möjlighet att förverkliga kommunens vision krävs också en välskött kommunal ekonomi.

Social hållbarhet:

MÅLET

Med orden ”Lagom, lugnt och lantligt” beskrivs kommunens första inriktningsmål ”Där det är gött att leva” – ”människor i kommunen lever inte bara ett längre utan även ett bättre och friskare liv”. Tredje inriktningsmålet ”Med en tydlig och välkomnande VI-känsla” betonar vikten av sammanhållning och öppenhet för ett hållbart samhälle.

KVANTITATIV ANALYS – HERRLJUNGA I SIFFROR

Befolkningsutveckling och demografi

Kunskap om kommunens befolkningsmängd och -sammansättning, demografi, är grundläggande för att kommunen ska kunna prioritera sina resurser rätt. Det är viktigt att förstå hur demografin påverkar befolkningsutvecklingen på sikt för att kunna planera relevanta insatser.

Historik och nuläge

Herrljungas folkmängd har i ett längre perspektiv varit stabil, se *diagram 1* från scb.se nedan. En tydlig pik med drygt 9800 invånare nåddes år 1993.

Folkmängd efter region och år

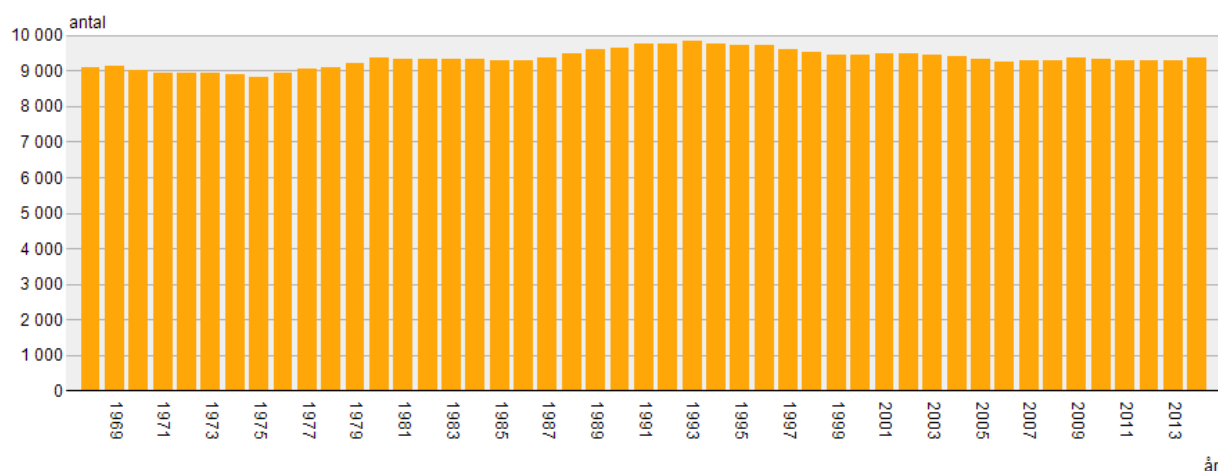


Diagram 1. Källa: SCB

Diagram 2 nedan är beskuret och visar därmed tydligare förändringarna i befolkningsmängd mellan 1968 och 2014. Av kurvan kan utläsas två perioder med drastisk befolkningsökning. Den största ökningen som skett under perioden är 137 personer mellan åren 1979-1980, kulmen på en period av befolkningsökning.

Folkmängd efter region och år

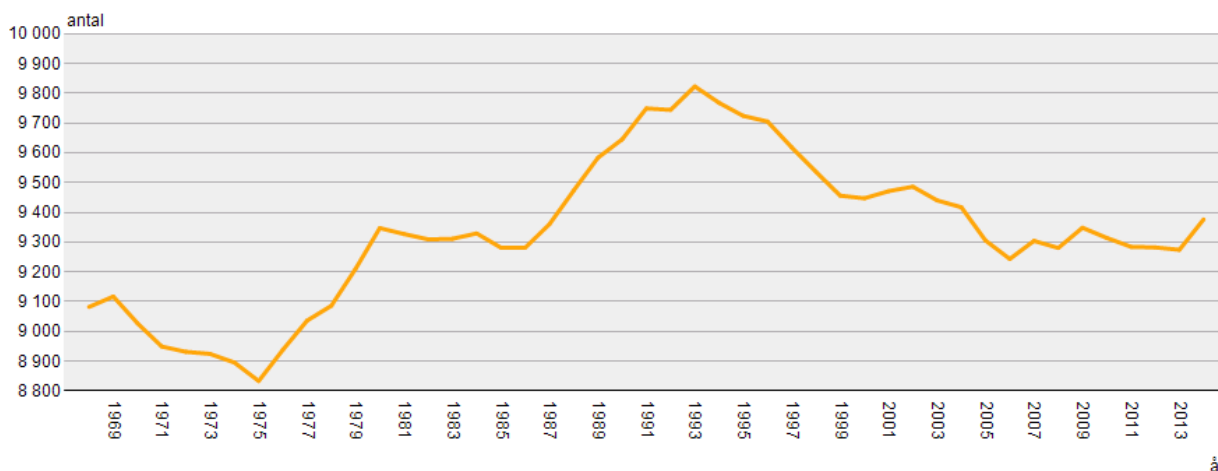


Diagram 2. Källa: SCB

Diagram 3 nedan visar befolkningsutvecklingen uppdelad på kön. Andelen kvinnor är lägre än andelen män men skillnaden har minskat. Diagrammet är beskuret.

Folkmängd efter region, kön och år

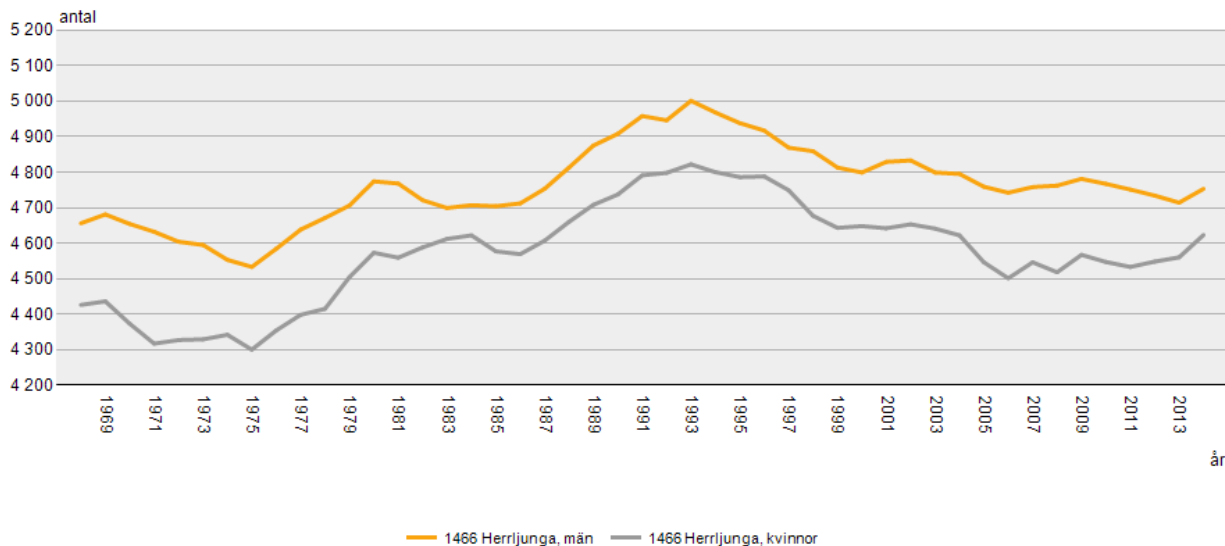


Diagram 3. Källa: SCB

Demografisk sammansättning

Herljungas befolkningsmål ska utgå ifrån en modell som tagits fram av Nordregio och presenteras i publikationen *Att möta demografiska förändringar* (2012), se mer i bilaga. Modellen anger tio indikatorer med tröskelvärden som tillsammans ger en bild av kommunens demografiska sårbarhet på lång sikt. Det innebär att om befolkningsutvecklingen konstant ligger på fel sida tröskelvärdena så kan populationen inte bevaras utan kommer att successivt minska och försvinna. Vissa sårbarheter kan kompensera för andra men det kan istället få konsekvenser för förvaltningen av samhällets resurser.

Demografi Herljunga 2014-12-31 (åldersindelning och könsfördelning enligt Nordregios modell)

	0 år - 14 år	15 år - 24 år	25 år - 54 år	55 år - 64 år	65 år - 115 år	Total
Män	766	619	1709	636	1023	4753
Kvinnor	768	524	1622	614	1095	4623
Total	1534	1143	3331	1250	2118	9376
Andel	16,4 %	12,2 %	35,5 %	13,3 %	22,6 %	49,3 %
Förändring jämf. 2013	↗	↘	↗	↗	↗	↗

Tabell 1. Källa: SCB

Fördelning 2014-12-31 Herrljunga

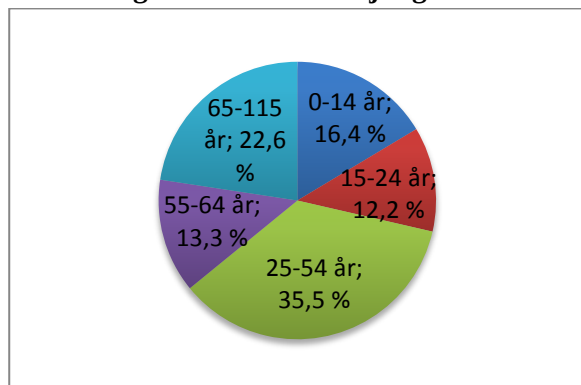


Diagram 4. Källa: SCB

Eftersträvad fördelning

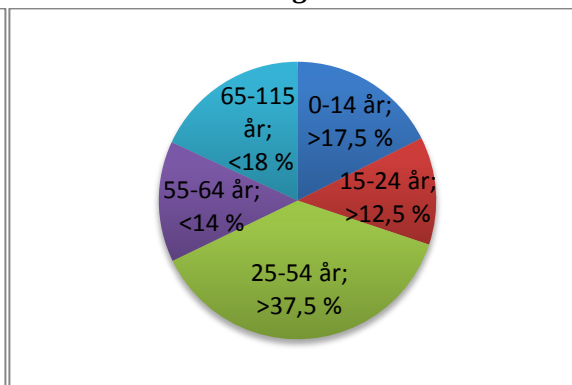


Diagram 5. Källa: Nordregio

Framtidsscenarier – Befolkningsprognoser

Befolkningsprognoser är användbara men alltid osäkra. Här presenteras två olika prognoser för samma tidsperiod men med helt olika resultat. Detta beror på värdet av de parametrar, *antaganden*, som prognosen beräknats utifrån. Att värdet för innevarande år, 2015, inte riktigt stämmer med verkligheten är också ett exempel på detta – redan i närtid har alltså ett antagande visat sig vara en felbedömning.

Herrljunga kommuns senaste befolkningsprognos togs fram baserad på befolkningsdata från 2013-12-31. Av denna framgår att en trolig befolkningstillväxt fram till år 2020 är 3 % och fram till år 2033 4,5 %. Riktlinjer för bostadsförsörjningen tas i första hand fram för den närmaste mandatperioden varför fokus i detta sammanhang kommer att ligga på prognosresultatet för 2020, detta är dessutom av naturliga skäl ett säkrare resultat än det längre perspektivet 2033. Prognosen anger att befolkningen år 2020 uppgår till 9557 personer. Den största delen av tillväxten utgörs av flyttningsnetto medan ett marginellt bidrag kommer från födelseöverskott.

Västra Götalandsregionen har tagit fram en befolkningsprognos för perioden 2015-2025 där det framgår att Herrljunga kan väntas ha en befolkningssmängd på 9787 personer år 2020, vilket är klart fler än vad som väntas enligt den prognos som kommunen själv beställt – se *tabell 2* nedan.

Västra Götalandsregionens prognos är också den som i nuläget ligger längst ifrån verkligheten.

Prognostiserad befolkningsutveckling, alternativa scenarier

År	Västra Götalandsregionens prognos	Herrljunga kommuns prognos
2015	9 446	9 401
2016	9 528	9 447
2017	9 601	9 486
2018	9 676	9 506
2019	9 732	9 530
2020	9 787	9 557
2021	9 830	9 571
2022	9 880	9 587
2023	9 928	9 603
2024	9 978	9 620
2025	10 022	9 636

Tabell 2. Källa: Västra Götalandsregionen, Herrljunga kommun och SCB

Herrljunga kommuns prognos fördelat på åldersgrupper, indexerat diagram

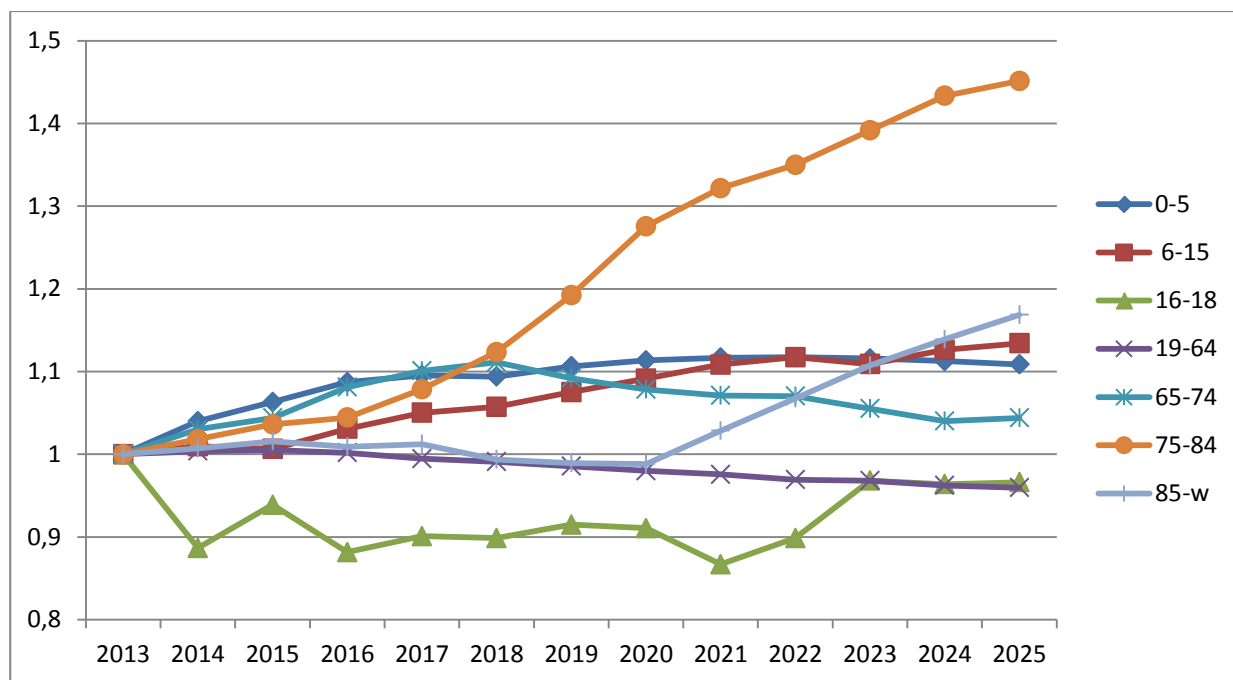


Diagram 6. Källa: SCB

Befolkningsutveckling i förhållande till politiska mål

Enligt kommunens vision **Våga, vilja växa** ska kommunen ha 10 000 invånare år 2020, men för att uppnå det målet måste kommunen slå sitt rekord i befolkningstillväxt över en femårsperiod (från perioden 1976-1980, då befolkningen växte med ca 500 invånare med ett snitt om 103 nya invånare per år). Med utgångsläge 2015-12-31 om 9349 invånare måste befolkningen öka med minst 163 personer om året till år 2020. Mellan sista december åren 2014 och 2015 så minskade befolkningen med 27 personer.

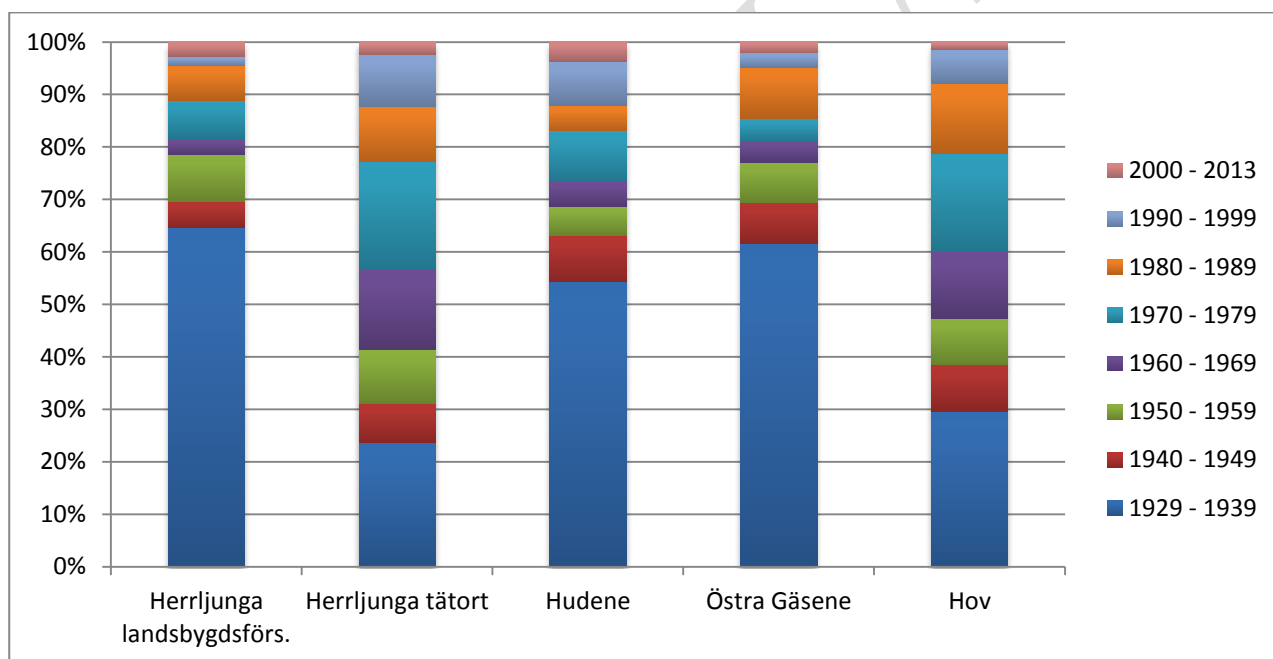
Bostadsbestånd och byggande

Bostadsbeståndet i kommunen berättar en del om lokalsamhällets karaktär, identitet och tradition, vilket är viktiga hänsyn vid nybyggande. Tillsammans med kunskap om utvecklingen av behov och efterfrågan kan bostadsbyggandet anpassas till de lokala förutsättningarna och bidra till ett robust, hållbart samhälle.

Historik och nuläge

Bostadsbeståndet i kommunen utgörs till mer än $\frac{3}{4}$ av småhusbebyggelse. I kommunens centralort bor drygt 60% av invånarna i småhus medan motsvarande andel på landsbygden runt omkring är 98%. Kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag Herrljungabostäder, kallat Herbo, har lägenheter på fyra orter i kommunen: Herrljunga, Ljung, Annelund och Od. På senare år har bolaget satsat på att bygga bostäder med varierande lägenhetstyp och upplåtelseform, såsom exempelvis småhus som kooperativ hyresrätt. 2015 påbörjar Herrljungabostäder för första gången på cirka 25 år nybyggnation av flerbostadshus, vilket sker centralt i Herrljunga tätort.

Bostadsbeståndets ålder i kommunen – mängderna avser inte antal byggnader utan antal boende i lägenheterna. Stapeldiagrammet visar åldersfördelningen bland bostadsbeståndets byggnader som andelar i respektive församlingsgrupp, tabell med exakta siffror finns i bilaga. 2013-12-31. Källa: scb.se.



Ägarkategorier hela kommunen

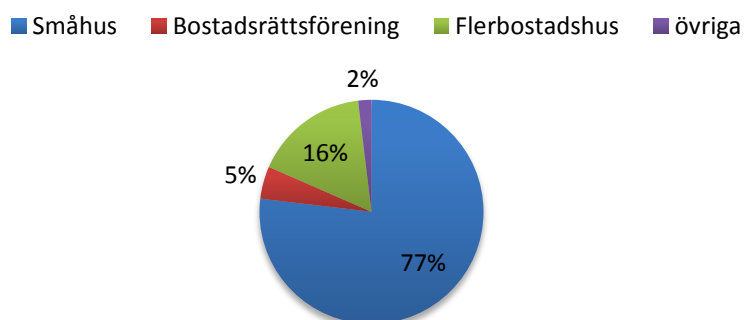


Diagram 7.

Diagram 8.

2013-12-31

Källa: SCB

Lägenhetsfördelning Herrljungabostäder

	2009	2015	Skillnad
1 rok	108	108	0
2 rok	253	253	0
3 rok	172	181	+9
4 rok	59	67	+8
5 rok	1	1	0
Totalt	593	610	+17

Genomsnittlig hyresnivå	
2009	740kr/kvm
2015	830kr/kvm

Planerat bostadsbyggande Herrljungabostäder (uppgift från januari 2016)

Flerbostadshus Kombohus Planerat bostadsområde: kvarteret Styrbjörn i Herrljunga. Flerbostadshus om 4 våningar och 16 lägenheter. 2–3-rums- lägenhet: 60,5/72 kvm. Upplåtelseform hyresrätt. Beräknad varmhyra cirka 7.100/8.700:-.	Flerbostadshus Kombohus Plus Planerat bostadsområde: kvarteret Linden i Herrljunga. Flerbostadshus om 5 våningar och 20 lägenheter. 2–3-rumslägenhet, 54–67 kvm. Upplåtelseform hyresrätt. Beräknad varmhyra cirka 6.500–8.100:-.
Typhus ”Oxeln” Parhus Planerat bostadsområde: Nya Horsby i Herrljunga. Parhuslägenhet på 71 kvm. 3-rumslägenhet med carport. Upplåtelseform hyresrätt, alternativt kooperativ hyresrätt. Beräknad kallhyra cirka 6.800:-.	Typhus ”Herbo” Mindre villa Planerat bostadsområde: Kvarteret Ugglan och Nya Horsby i Herrljunga. Mindre villa 90 kvm, 3–4 rum med carport. Upplåtelse- form hyresrätt, alternativt kooperativ hyresrätt. Beräknad kallhyra cirka 7.750:-.

Tabell , 4 och 5. Källa: Herrljungabostäder

Marknadsförutsättningar och efterfrågan

I hela Sverige har bostadspriserna stigit under en längre tid vilket även märks i Herrljunga trots inte lika hett marknadsläge. I Herrljunga var köpeskillingen för ett småhus år 2013 i snitt 869 000 kronor, år 2000 var snittet hälften, 432 000 kronor (källa: scb.se). Under juli till september år 2015 anger Svensk mäklarstatistik att snittpriset för en villa i Herrljunga var 970 000 kronor och 8059 kronor/kvm.

Priset per kvadratmeter gör det lättare att jämföra prisskillnader mellan olika kommuner, till exempel var motsvarande pris/kvm i grannkommunerna Vårgårda 13318 kronor, Essunga 7461 kr, Vara 6572 kr, Falköping 8473 kr, Ulricehamn 11349 kr, Borås 16136 kr (Alingsås 20858 kr och Göteborg 36118 kr).

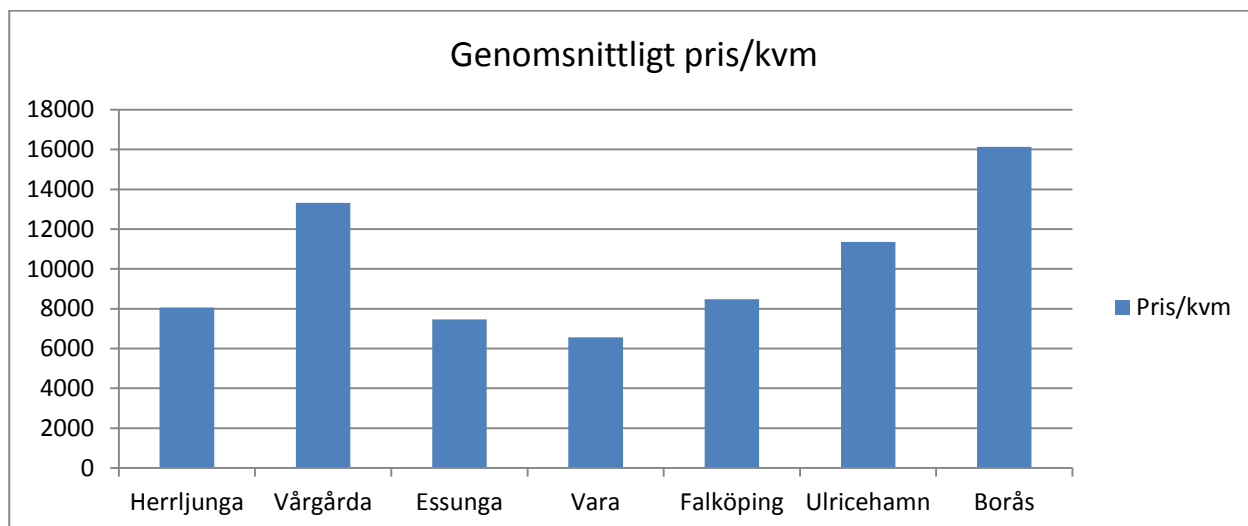


Diagram 9. Källa: Svensk mäklarstatistik

Generellt kan nybyggda villor i Herrljunga idag inte säljas för priser som når upp till byggkostnaden. Att bygga en villa i egen regi är därmed ett långsiktigt projekt även med hänsyn till att driftskostnaderna för en nybyggd villa är lägre än de för en äldre på grund av lägre energiförbrukning.

Efterfrågan

Efterfrågan är dock inte ett statistiskt begrepp. Den kan delvis stimuleras med rätt åtgärder som med allt annat utbud av varor och tjänster. God arkitektur, intressanta planlösningar, tilltalande läge med vackra omgivningar, nära tillgång till service och allmänna kommunikationer och låg energiförbrukning är faktorer som kan utnyttjas i marknadsföringen. Att kommunen tillhandahåller god skolundervisning, god tillgång till barnomsorg och äldreomsorg samt ett levande kultur- och föreningsliv likaså. Herrljunga som ort kan erbjuda närhet och småskalighet med småstadskvaliteter till låga boendekostnader med ett centralt läge i regionen som genom järnvägen ger möjlighet att nå en stor del av regionens arbetsmarknad inom en timme.

Marknadsläge

Marknadsläget gör det svårt att bedöma storleken av den reella efterfrågan. Behovet är dock större än den synliga efterfrågan, särskilt ur ett regionalt perspektiv.

När det gäller upplåtelseform är bostadsrätt för lägenheter i flerbostadshus ett obeprövat koncept i Herrljunga där det är svårt att bedöma om marknaden är mottaglig för detta. Hyresrätt eller kooperativ hyresrätt (med en insats som återbetalas vid avflyttning) är alternativ som har prövats och fallit väl ut.

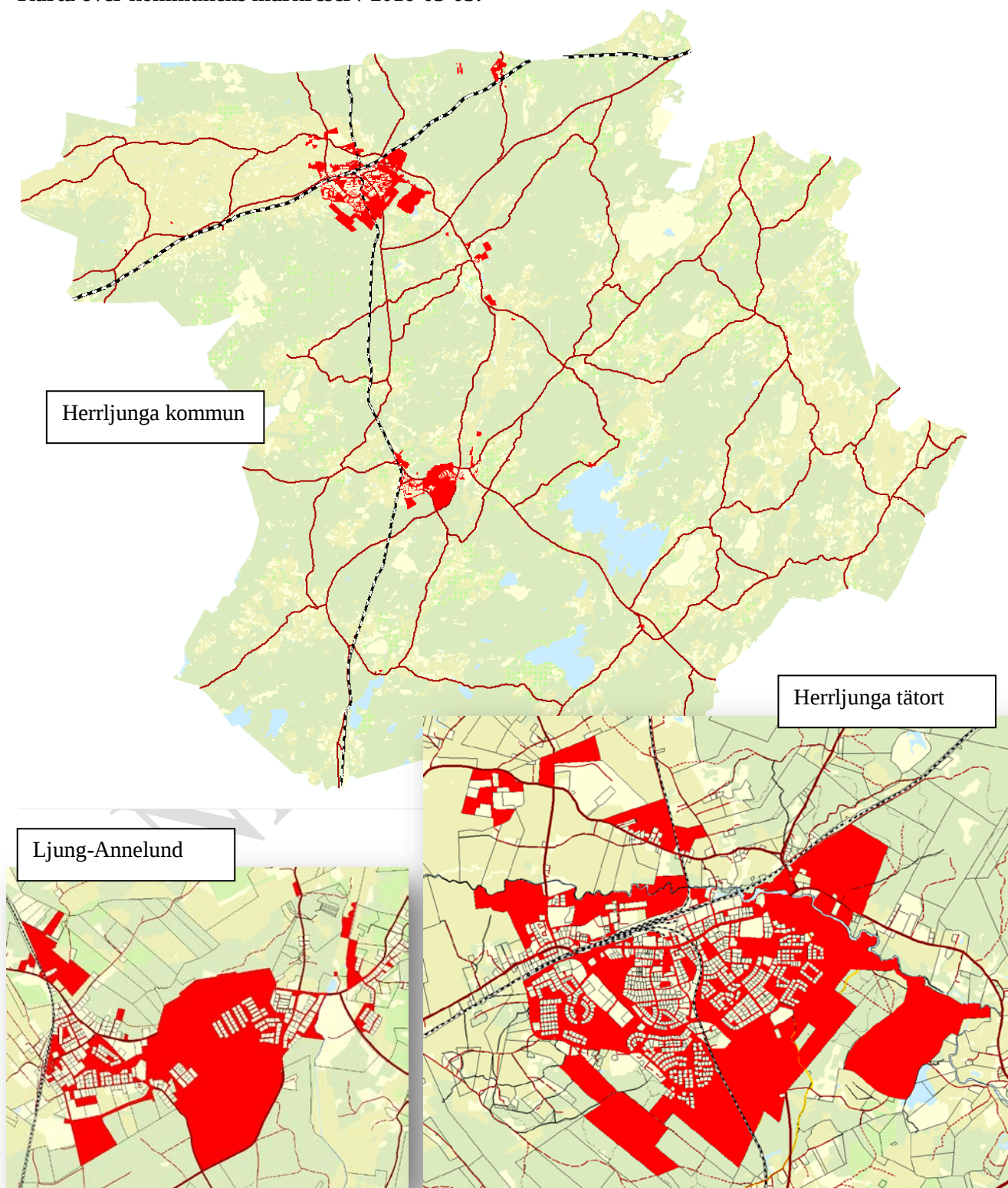
Planberedskap och markreserv

Kommunen har i dagsläget lediga tomter för småhusbebyggelse i alla tätorter men det är i huvudsak lucktomter som finns kvar i de större tätorterna. I Hudene sydost om Herrljunga tätort finns dock en hel gata med sju byggklara tomter sedan flera år. I Herrljunga tätort har en detaljplan för småhusbebyggelse som vann laga kraft 2014 möjliggjort för ca 30 nya tomter, vilka visats relativt stort intresse och antas vara slutsålda inom ett par år.

När det gäller flerbostadshus så finns inga kända byggrätter inom detaljplan i dagsläget, förutom de planer som kommunen just nu arbetar aktivt med eller där byggnation redan påbörjats, vilket gäller två planer i centrala Herrljunga tätort.

Kommunen har en relativt god markreserv i anslutning till tätorterna. För att kommunen ska kunna utvecklas enligt ambitioner för långsiktig hållbarhet så finns det dock anledning att förvärva ytterligare mark i mer strategiska lägen.

Karta över kommunens markreserv 2016-03-03:



KVALITATIV ANALYS – HERRLJUNGAS BOSTADSBEHOV

Bostadsbehov

I Herrljunga finns några definierbara befolkningsgrupper som har särskilda bostadsbehov som inte tillgodoses via bostadsmarknaden och kommunen har ett ansvar för att dessa grupper får möjlighet att leva i goda bostäder.

Det faktum att kommunens befolkning är åldrande och att kommunen kunde hysa över 9800 personer år 1993 visar på att bostadsbeståndet idag är underutnyttjat och att ett generationsskifte i villabebyggelsen inom kommunen kan innebära stora möjligheter för den demografiska utvecklingen.

Särskilda grupper

<u>Äldre</u>	<u>Nyanlända</u>	<u>Ungdomar</u>	<u>Exkluderade</u>
Som analysen över befolkningsutvecklingen och demografin visar, står kommunen inför utmaningen med en åldrande befolkning de kommande tio åren. Även om tendensen har varit att många kommuninvånare föredrar att bo kvar i sitt hem livet ut eller så länge det är möjligt så innebär den ökande kvantiteten av äldre i befolkningen att bostäder anpassade för äldre måste byggas i större omfattning än vad som gjorts hittills.	Som omvärldsanalysen pekar på, skapar just nu oroligheter, krig och förföljelse en omfattande migration till Europa och Sverige. Prognoserna är osäkra men det mesta talar för ett fortsatt ökande bostadsbehov för nyanlända under en lång tid framöver. Nationellt diskuteras nu hur en rimlig fördelning mellan landets kommuner kan göras. Herrljunga behöver ha en beredskap för ett ökat mottagande jämfört med tidigare.	För Herrljungas del så är det vanligt att unga lämnar kommunen för studier, arbete eller upplevelser på annan ort efter gymnasietiden, en del återvänder sedan vid familjebildning. Men det gäller inte alla och för att kommunen ska kunna behålla de som vill stanna är det viktigt att det finns bostäder till dem. Ungdomar och unga vuxna är generellt inte en köpstark grupp och efterfrågar därför ofta mindre och billiga hyreslägenheter.	Det finns alltid en grupp människor som av olika anledningar, så som sjukdom, missbruk eller kriminalitet, inte kan bo i det ordinarie bostadsbeståndet. För denna grupp behöver finnas ett bostadsutbud som är integrerat i samhället utan att negativt påverka kvaliteten i befintliga bostadsområden. Bostaden är en grund för ett fungerande liv och kommunen bör ha en bostadsreserv i allmännyttan för exkluderade personer.

Ett särskilt behov som sannolikt kommer att öka den närmsta framtiden sett till utvecklingen i omvärlden är bostäder för *unga nyanlända*, alltså en kombination av två av grupperna beskrivna ovan.

Särskilda bostäder

Bostadsanpassning är ett stöd för personer som har en funktionsnedsättning och som har behov av att ändra sin bostad och närmiljö så att den blir så funktionell som möjligt. Personer som har funktionsnedsättning ska kunna leva som alla andra i sin egen bostad så långt det är möjligt.

I Herrljunga finns **trygghetsboende** på Gäsenegården i Ljung som riktar sig till personer äldre än 70 år. På ett trygghetsboende är boendet en egen lägenhet med hög tillgänglighet samtidigt som det finns gemensamhetsutrymmen för social samvaro samt bemannas av personal under begränsade tider.

I Herrljunga kommun finns olika **särskilda boende tillgängliga för äldre**, så kallat vård- och omsorgsboende, så som **vårdboende** och **korttidsplats**.

Personer med en funktionsnedsättning och ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov kan ha rätt till **bostad med särskild service**. Det finns två nivåer av service: Gruppboende eller Serviceboende.

Gruppboende är avsett för personer som har omfattande behov av stöd och service, med närvaro av personal dygnet runt. Boendeformen är organiserad så att ett mindre antal lägenheter är grupperade kring gemensamma utrymmen. **Serviceboende** passar personer som inte behöver så omfattande stöd som ges i gruppboenden. Organiserar man ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och personal inom ett nära gångavstånd.

Ibland kan det bli så att barn och ungdomar, under kortare eller längre perioder inte kan bo hos sina föräldrar – de kan behöva bo i en annan familj, i ett så kallat **familjehem**.

Herrljunga kommun har två **boenden (HVB) för ensamkommande barn**, ett i Herrljunga tätort och ett i Ljung. Boendena är avsedda för ungdomar mellan 15-17 år. I nuläget är boendena inriktade på olika skeden i asylprocessen (före/efter PUT – permanent uppehållstillstånd) men detta är något flexibelt inför framtiden.

Kommunala bostadsbolagets roll

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Den innebär att bostadsföretagen måste drivas enligt affärsmässiga principer, men i kombination med samhällsansvar.

Herrljungabostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag och följande framgår av ägardirektiven antagna i Kommunfullmäktige 2012-12-11 § 156:

Verksamhetsmål

- Bolagets fastighetsbestånd ska präglas av ett brett utbud med hyresrätter och med stor valfrihet beträffande storlek, standard och läge.
- För att uppnå valfrihet för de boende kan, i begränsad omfattning, även försäljning och ombildning till bostadsrätt genomföras liksom bildande av så kallade kooperativ hyresrätt.
- Bolaget ska främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorterna.
- Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd vara en del i det kommunala mottagandet av nyanlända flyktingfamiljer och ensamkommande barn, i syfte att öka integrationen.
- Alternativa energikällor så som t.ex. solceller, ska användas som energialstrande komplement i alla de fall där så är rimligt och möjligt.
- Byggnader ska utformas i enlighet med av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Herrljungabostäder verkar för att bostäder anpassas i enlighet med socialtjänstlagens krav.

Exempel på en utbyggnadstakt för att uppfylla målen

– möjlig bostadsbyggande åren 2015-2020 i linje med visionen Växtkraft 10 000

Nedan sammanställning visar på att det i kommunen finns goda möjligheter att bygga för den önskvärda befolkningsutvecklingen. Tidsplanen i tabellen utgår dock ifrån ”best case scenario” och kräver dessutom utökade resurser för handläggning (uppskattningsvis en tredubbling av befintliga personalresurser). Med befintliga resurser kan planen användas som stöd för prioriteringar. Föreslagna områden har valts ut med hänsyn till både begränsande faktorer, såsom markägande och detaljplanestatus, och drivande faktorer, såsom marknadsintresse och politisk vilja, samt utifrån de mål och riktlinjer för hållbar utveckling som utgör kärnan i detta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning.

Pp=Planprogram

FBH=Flerbostadshus

Dp=Detaljplan

MBH=Markbostadshus

Ex=Exploatering

Blandat=Blandat

By=Byggnation

V=Villa

Herrljunga

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
Linden	Ex	By					20	FBH
Horsby etapp1	Ex	By	By				Ca 25	V/MBH
Horsby etapp2			Dp	Ex	By	By	Ca 20	V/MBH
Styrbjörn	Dp	By					Ca 10	FBH
Lyckan	Dp/By	By?	By?	By?	By?	By?	Ca 20	FBH
Parkgatorna		Pp/Dp	Ex	By	By		Ca 40-60	FBH
Vreta etapp1		Pp	Dp	Ex	By		Ca 20	V/MBH
Vreta etapp2		Pp		Dp	Ex	By	Ca 40	MBH
Vreta etapp3		Pp			Dp	Ex	Ca 50	FBH

Ljung- Annelund

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
Klörevägen		Dp	Ex	By			4-6	FBH
Hjältes väg		Dp	Ex	By			2-5	MBH
Havrevägen		Ex	By				8	V
Mörlanda park”		Pp	Dp	Ex	By	By	8-24	Blandat
Parkvägen södra			Pp	Dp	Ex	By	10-30	Blandat

Hudene

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
Trollabo etapp1	By	By	By				7	V
Trollabo etapp2			Ex	By	By		10	V
Trollabo etapp3					Ex	By	16	V

Molla

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
Kyrke			Pp	Dp	Ex	By	>80	Blandat

Od

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
Prästegården 1:5		Dp?	Ex	By			4-8	MBH
Stenlyckan 1 o 2			Dp?	Ex	By	By	13	V/MBH
Holmen (Od 6:2)				Dp?	Ex	By	5	MBH
Sannum Sjövy"		By	By	By	By	By	16	V/MBH

Eggvena, Eriksberg, Fåglavik, Remmene samt övrig landsbygd

OMRÅDE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bostäder	Hustyp
	By	By	By	By	By	By	20?	V

Områdenas lokalisering finns schematiskt redovisad i kartbilaga.