



STRATEGI ■

# Strategi för bostadsförsörjning

Falköpings kommun 2017–2020

Typ av styrdokument	Strategi
Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Fastställt	2017-09-25, § 98
Diarienummer	KS 2017/00371
Giltighetstid	2017-10-15–2018-12-31
Dokumentet gäller för	Samtliga nämnder och förvaltningar inom kommunen
Dokumentansvarig	Mark- och exploateringsansvarig
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Varje mandatperiod

# Innehåll

Inledning.....	4
Bakgrund .....	4
Handläggning .....	5
Läshänvisning.....	5
Lagstiftning.....	6
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	6
Övrig lagstiftning.....	6
Mål och styrdokument .....	8
Nationella mål .....	8
Regionala mål .....	8
Kommunens mål och övriga styrdokument.....	9
Analys av bostadsmarknaden .....	11
Bostadsmarknad .....	11
Efterfrågan .....	12
Befolkningsmängd.....	12
Hushållsstorlekar.....	17
Åldersfördelning.....	18
Analys .....	19
Utbud .....	19
Hustyper.....	20
Trångboddhet och bostadsarea .....	21
Ägande av bostadslägenheter.....	23
Upplåtelseformer .....	24
Bostadsproduktion .....	25
Vakanstal .....	28
Analys.....	28
Marknadsjämnvikt .....	29
Köpeskilling småhus .....	29
Köpeskilling bostadsrätter.....	31
Hyresnivåer .....	32
Analys.....	32
Enkät om synen på bostadsmarknaden .....	33

Sammanvägd analys .....	35
Behov och efterfrågan av bostäder för äldre .....	35
Behov och efterfrågan av bostäder för unga.....	36
Behov och efterfrågan av bostäder för familjer.....	37
Behov och efterfrågan av bostäder för nyanlända .....	37
Behov och efterfrågan av bostäder för personer med särskilda behov .....	38
Behov och efterfrågan av bostäder för hemlösa .....	38
Sammanfattning.....	38
Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjning .....	40
God planberedskap som säkerställer tillgång till attraktiv mark för bostäder.....	40
Aktiv markpolitik .....	41
Förtätning av kommunens tätorter.....	41
Samverkan med branschens aktörer .....	42
Samverkan på regional nivå .....	43
Referenser.....	44
Bilagor .....	45

## Inledning

Det Goda Livet är kommunens vision om det hållbara samhället, ett samhälle i balans och harmoni, även för kommande generationer. Det Goda Livet bygger på allas lika värde och på samhällsaktiva invånare. I Falköping värnar vi om livskvalitetsfrågorna för att öka välbefinnandet och trivseln för Falköpingsborna.

I Falköping tar vi ansvar för vår gemensamma framtid och en hållbar utveckling. Vi vill skapa det goda livet för våra medborgare och för kommande generationer. Vi ska driva en förändringsprocess där kommunen går före i utvecklingen av ett hållbart samhälle, där naturens och våra mänskliga resurser används medvetet och balanserat. Ekologin sätter ramarna och villkoren med planetens absoluta gränser, våra ekosystem och naturens resurser. Ekonomin är de medel tillsammans med det politiska systemet vi har för att skapa social hållbarhet. Vilket är själva målsättningen med det dynamiska och rättvisa samhället där de mänskliga behoven uppfylls. Falköpings kommun ser ett tydligt samband mellan hållbara satsningar och den lokala utvecklingen.

Utifrån den övergripande visionen om det goda livet arbetar kommunen mot fyra övergripande mål för kommunens verksamheter som finns formulerade i kommunens flerårsplan.

- Ett socialt hållbart Falköping
- Ett attraktivare Falköping
- Ett näringsliv som utvecklas
- Kvalitén i verksamheten ska öka

## Bakgrund

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

Syftet med strategin för bostadsförsörjning är att redovisa mål, riktlinjer och åtgärder för kommunens bostadsförsörjning. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar men för att lyckas i planeringen krävs det samarbete med byggherrar, bostadsförvaltare, m.m.

Bostadsförsörjningen är en i många avseenden viktig strategisk fråga för kommunen och strategin för bostadsförsörjning uppfyller därmed en viktig roll i den strategiska planeringen på kort och lång sikt.

## **Handläggning**

Strategin för bostadsförsörjning har upprättas av kommunledningsförvaltningen, socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget på uppdrag av kommunstyrelsen. Före antagande i kommunfullmäktige har dokumentet remitterats till länsstyrelsen, berörda kommuner med flera.

## **Läshänvisning**

Referenser återfinns i slutet av strategin för bostadsförsörjning och anges inom parentes. Fotnoter anges med<sup>x</sup> och återfinns längst ner på respektive sida. Ta hänsyn till att alla prognoser, statistik och siffror är en ögonblicksbild över tillgängliga data och är under ständig förändring. Tidsperioder för inhämtade data redovisas i rubriker och fotnoter.

# Lagstiftning

## Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun besluta om riktlinjer för bostadspolitiken. 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.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

## Övrig lagstiftning

Kommunens ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras, förutom i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar, i fyra lagar.

### Kommunallagen

Kommunallagen ger bland annat kommunen rätt till att skapa och driva bostadsföretag.

### Plan- och bygglagen

Kommunen har genom planmonopolet ansvar för markanvändningen och ett indirekt ansvar för att goda boendemiljöer skapas. Vid all planläggning ska hänsyn tas till mellankommunala och regionala förhållanden beträffande kommunernas arbete med att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

### **Socialtjänstlagen**

Socialtjänsten har ett grundläggande ansvar för att människor med särskilda behov får bra bostäder. Ansvaret har förtydligats i socialtjänstlagen (SoL) och i lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

### **Anvisningslagen**

Sedan mars 2016 gäller anvisningslagen som innehåller bestämmelser om mottagande av vissa nyanlända för bosättning genom en anvisning till varje kommun. En kommun är enligt lagen skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen.

### **Miljöbalken**

Av miljöbalken framgår att bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppstår och så att de hålls fria från ohyra och andra skadedjur. Tillsyn enligt miljöbalken sker i Falköpings kommun genom Miljösamverkan Östra Skaraborg.



## Mål och styrdokument

Det finns nationella, regionala och kommunala mål som tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör utgångspunkten för kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

### Nationella mål

Riksdagen har antagit mål för miljökvaliteten inom sexton områden och ett av de områdena är God bebyggd miljö.

Regeringens definition av miljökvalitetsmålet är:

*”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.”(1)*

En av kommunens huvudstrategier i den kommande översiktsplanen samt i den fördjupade översiktsplanen för Falköpings tätort är förtätning. Ny bebyggelse ska enligt dessa planer lokaliseras inom stationsorter alternativt längs kollektivtrafikstråk.

### Regionala mål

”Vision Västra Götaland – det goda livet” är den gemensamma utgångspunkten för hur Västra Götaland ska utvecklas för att vara en attraktiv region att bo och verka i. Visionen om det goda livet beskriver vad ett gott liv innebär för invånarna i Västra Götaland. Vägen dit förutsätter en hållbar utveckling i tre dimensioner – den ekonomiska, den ekologiska och den sociala. (2)

För att uppnå ”Vision Västra Götaland – det goda livet” har regionen även tagit fram en strategi för att uppnå målen. Strategin består av 32 prioriterade frågor inom ramen för fyra teman och nio områden.

Strategin för bostadsförsörjning tar hänsyn till samtliga gruppers behov på bostadsmarknaden för att bland annat minska segregation och öka delaktigheten i samhället samt att säkerställa alla invånares möjlighet till bostad.

## Kommunens mål och övriga styrdokument

**”Det goda livet i Falköping” – beskriver vision och värdegrund för den kommunala verksamheten.**

Det Goda Livet är kommunens vision om det hållbara samhället, ett samhälle i balans och harmoni, även för kommande generationer. Det Goda Livet bygger på allas lika värde och på samhällsaktiva invånare. I Falköping värnar vi om livskvalitetsfrågorna för att öka välbefinnandet och trivseln för Falköpingsborna.

Det finns tydliga kopplingar mellan delaktighet, inflytande och hälsa. När enskilda människor/personer och grupper får möjlighet att påverka sin egen livskvalitet och utvecklingen av samhället i stort, uppstår en känsla av medskapande som bidrar till meningsfullhet. Meningsfullhet är avgörande för att skapa det goda livet för Falköpingsborna.

### Kommunens flerårsplan inklusive övergripande mål

Flerårsplanen syftar till att mål och ambitioner ska samspela med de resurser som kommunen råder över.

Övergripande mål:

1. Ett socialt hållbart Falköping
2. Ett attraktivare Falköping
3. Ett näringsliv som utvecklas
4. Kvalitén inom verksamheten ska öka

### Översiktsplan

I Översiktsplan 2008-2020, antagen av kommunfullmäktige i december 2008, anges förutsättningar och övergripande strategi för utbyggnad av såväl centralorten Falköping som övriga tätorter. En ny översiktsplan 2017-2030 är under framtagande och beräknas bli klar under senhösten 2017. Den nya översiktsplanen ska utgöra ett strategiskt dokument, en vision över den framtida utvecklingen av den fysiska miljön i Falköpings kommun liksom kommunens intensioner för mark- och vattenanvändningen. Huvudstrategin för den kommande översiktsplanen är förtätning av Falköpings tätort men även förtätning av de så kallade stationsorterna Stenstorp och Floby. Ny bebyggelse bör framför allt planeras i kollektivtrafiknära stråk och områden.

Fördjupad översiktsplan 2008-2020 för Falköpings stad, antagen i mars 2013, anger planeringsinriktningar i syfte att säkerställa de strategiska förutsättningarna för nybyggnation genom en god planberedskap och tillgång till byggbara tomter. I detta dokument betonas vikten att bygga en tätare och mer samlad stad.

### **Förtättningsprogram**

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-27 § 175 att uppdra åt Stadsbyggnadsavdelningen att genomföra en förtättningsstudie över den centrala delen av Falköpings stad i syfte att utveckla Falköpings centrum. Förtättningsprogrammet ska bidra till en helhetsbild och en vägledning för möjligheterna till förtätning i Falköpings stad, enligt intentionerna i Falköping kommuns översiktsplan 2030.

Arbetet ska utreda möjligheter inom de två centrumbildningarna Gamla Stan och Ranten samt huvudstråket Sankt Olofsgatan däremellan. Detta syftar till att verka för en attraktiv stadskärna, stärka underlaget för verksamheter och service, spara på värdefull mark utanför tätorten och utnyttja befintlig infrastruktur.

### **Riktlinje för markanvisningar och exploateringsavtal**

Riktlinjerna för markanvisningar anger kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för byggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor samt principer för markprissättning.

### **Regler för fördelning av tomter för småhus m.m. i Falköpings kommun**

Småhustomter som är belägna inom detaljplanelagda områden på kommunens mark fördelas genom den kommunala tomtkön. Dokumentet beskriver reglerna för fördelning och försäljning av tomterna.

# Analys av bostadsmarknaden

Förutsättningarna för bostadsmarknaden i Falköpings kommun har undersökts främst utifrån studier av statistiskt material hämtat hos Västra Götalandsregionen, Skattemyndigheten, SCB och Svensk mäklarstatistik. Egen inhämtad statistik som används består av innehållet i en undersökning av vakanserna hos bostadsförvaltare i Falköpings kommun som genomförts årligen sedan 1992. Vid det senaste tillfället kompletterades enkäten även med ett mindre antal frågor om synen på bostadsmarknaden i Falköpings kommun. Om inget anges med fotnot så är statistiken hämtad från Västra Götalandsregionen.

Statistiken ger svar på hur det ser ut idag och hur förändringarna ser ut över tiden.

Statistiken för Falköpings kommun har till viss del jämförts med grannkommunerna (Tidaholm, Skövde, Skara, Vara, Herrljunga, Ulricehamn och Mullsjö), Borås, Göteborg, Stockholm och grupp nummer 9 i SKL:s kommungruppsindelning från 2011<sup>1</sup> (kallas fortsättningsvis SKL09).

I löpande text förkortas Falköpings kommun till Falköping.

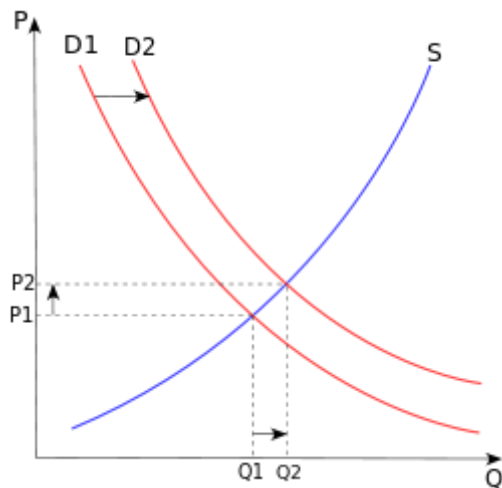
## Bostadsmarknad

Med bostadsmarknaden avses mötet mellan bostadskonsumenternas efterfrågan på bostäder och det utbud som olika bostadsaktörer erbjuder. Bostadsmarknaden är oerhört komplex och påverkas av många olika faktorer. Det är en marknad som traditionellt sett varit föremål för politisk styrning. En enkel förklaring därtill är att bostad (tak över huvudet) är en av de mest grundläggande behov som människor måste få tillgodosett.

Den teoretiska modellen för en marknad återges nedan i figur 1.

---

<sup>1</sup> Kommuner med mer än 300 000 invånare inom en radie på 112,5 km. 35 kommuner där bl.a. följande ingår: Skara, Lidköping, Mariestad, Ulricehamn, Svenljunga, Mark och Karlsborg. Sveriges kommuner och landsting, 2010.



Figur 1 Priset ( $P$ ) på en produkt ( $Q$ ) bestäms av jämvikten mellan utbudet ( $S$ ) och efterfrågan ( $D$ ). Jämvikt uppstår där priset per producerad enhet (utbudet) möter konsumentens betalningsvilja (efterfrågan) vid varje givet pris. Figuren visar en positiv förskjutning av efterfrågan genom ett skift av  $D1$ -kurvan till  $D2$ , med resultatet att priset ( $P1$ ) på varan stiger ( $P2$ ) och antalet sålda enheter ( $Q1$ ) blir fler ( $Q2$ ).

## Efterfrågan

Efterfrågan på en vara eller tjänst är den totala kvantitet som köpare är beredda att köpa vid varje givet pris. I den här analysen är utgångspunkten att till viss del försöka klarlägga sammansättningen på köparna, bostadskonsumenterna.

## Befolkningsmängd

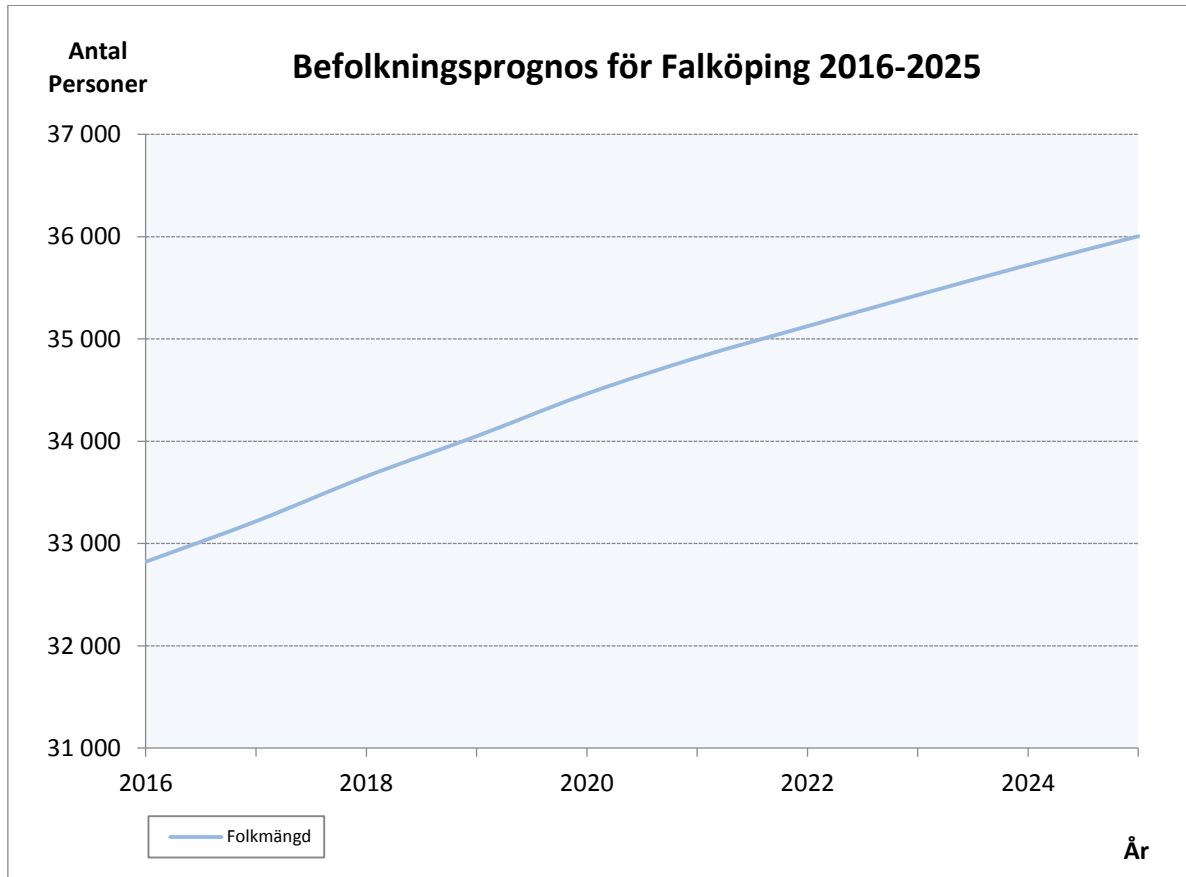
### Befolkningsprognoser

Prognosen tas fram av Västra Götalandsregionen en gång om året. Den utgår från SCB:s antaganden om fertilitetsutveckling, dödlighet och in- och utvandring. Beräkningar görs utifrån kommunens historiska nivå med hänsyn till SCB:s prognostiserade utveckling. Hänsyn tas även till Länsstyrelsens och boverkets bostadsmarknadsanalys där kommunerna angett sitt byggande de kommande två åren.

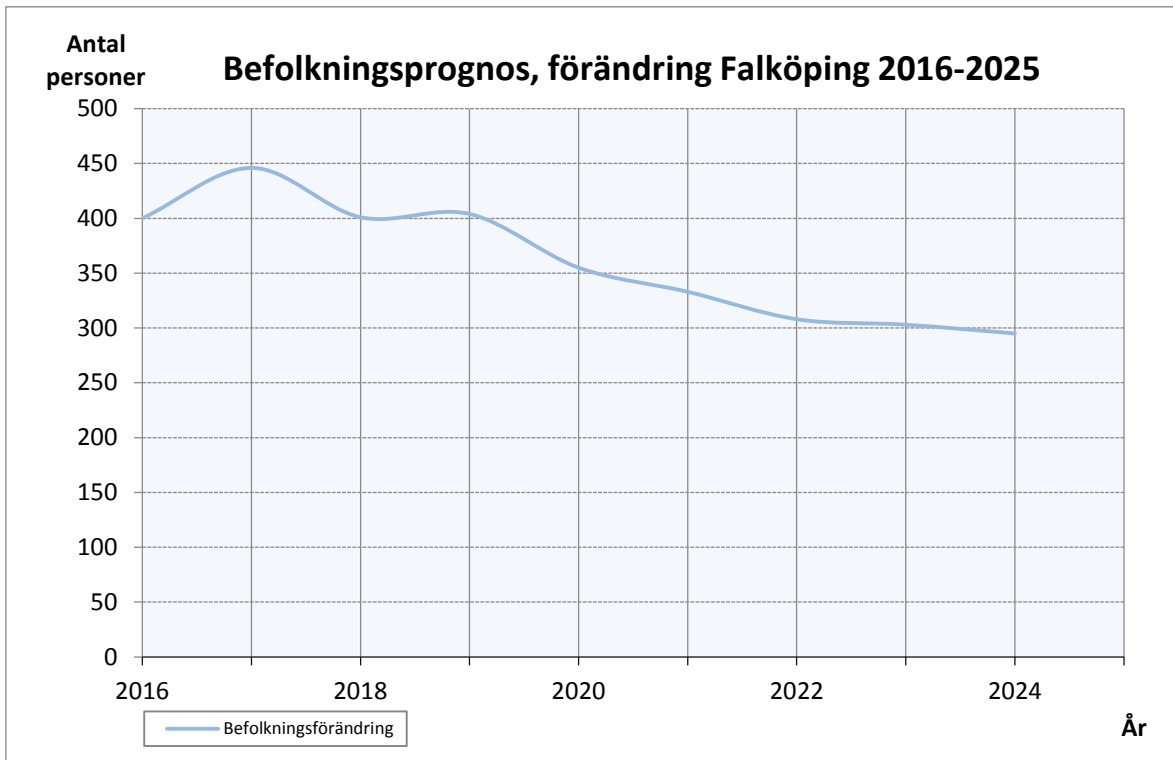
### Västra Götalandsregionen befolkningsprognos 2016-2025

Enligt Västra Götalands befolkningsprognos 2016-2025 förväntas befolkning i Falköpings kommun växa till 36 005 invånare år 2025. Detta innebär en ökning med 3 183 invånare jämfört med år 2016 vilket innebär en medelsnittökning med 354 invånare per år. Enligt prognosen förväntas invånarantalet öka något kraftigare fram till 2020 för att sedan stabiliseras. Strategin för bostadsförsörjning baseras på denna prognos. SKL har också tagit fram en prognos för 2015-2020 som visar på en befolkningsökning med 1 092 personer fram till 2020. Skillnaden mellan dessa prognoser är att Västra Götalandsregionen har prognostiserat för ca 500 personer fler till år 2020. Prognosen från Västra Götalandsregionen är sammanställd vid ett senare tillfälle varför den har använts som underlag i denna analys.

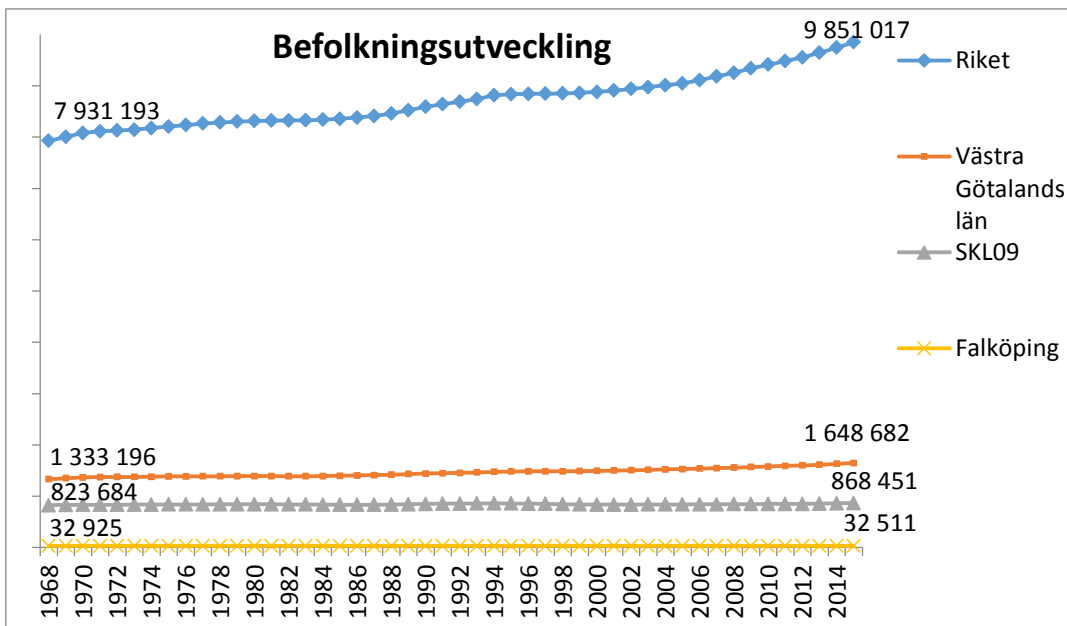
Befolkningsutvecklingen i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i figur 2-7.



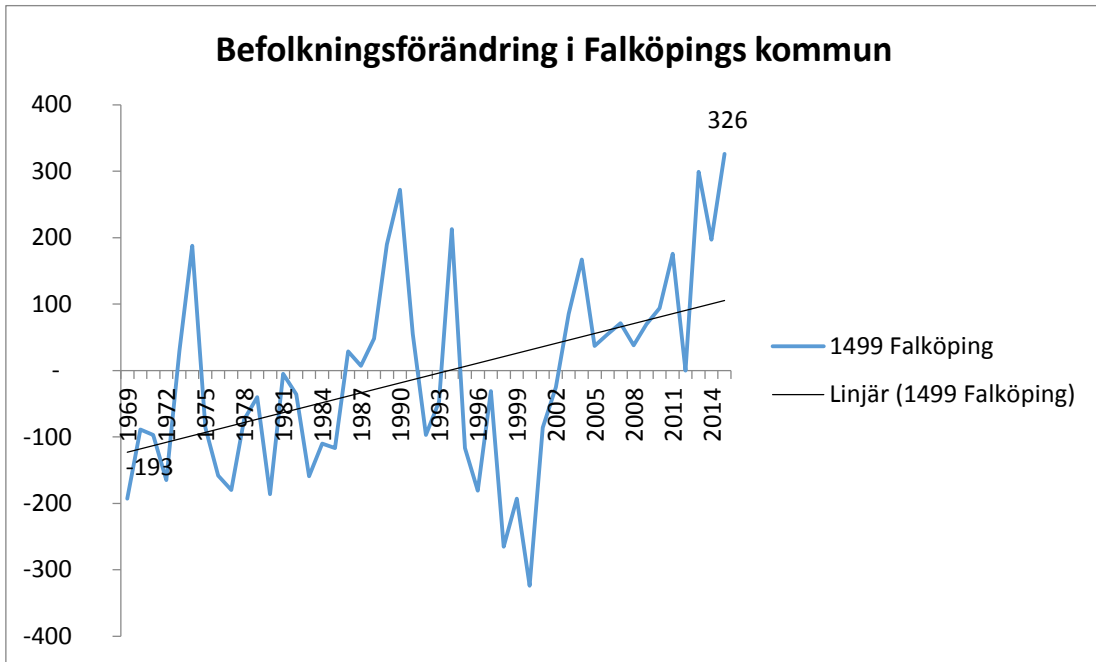
Figur 2 Befolkningsprognos för Falköping 2016-2025 (Västra Götalandsregionen)



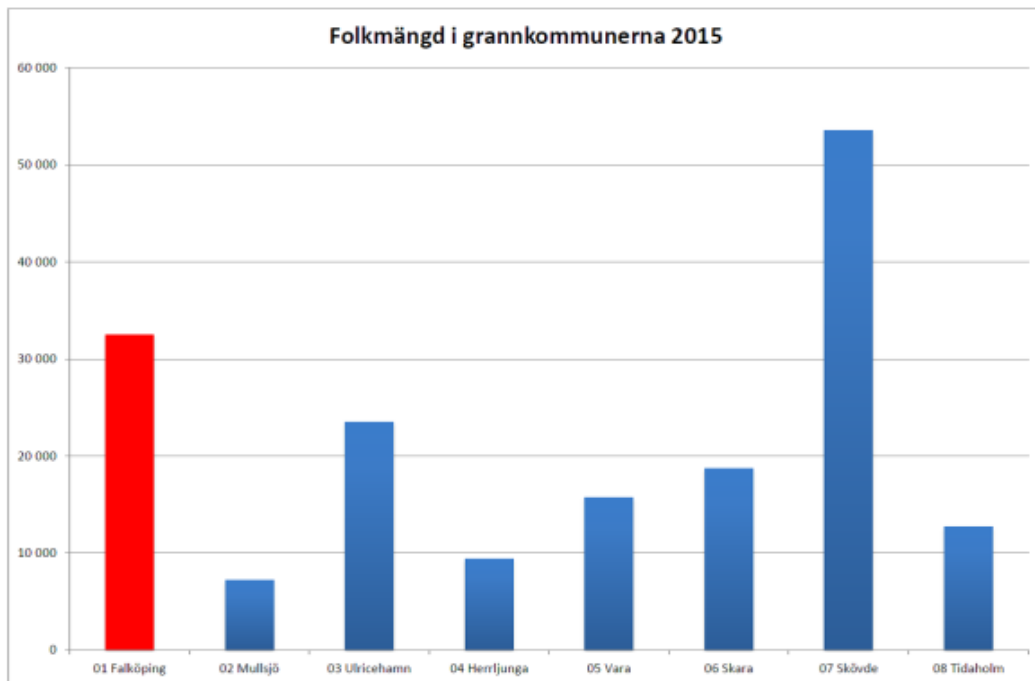
Figur 3 Befolkningsförändring Falköping 2016-2025 (Västra Götalandsregionen)



Figur 4 Befolkningsutvecklingen i Falköpings kommun med jämförelseobjekt.

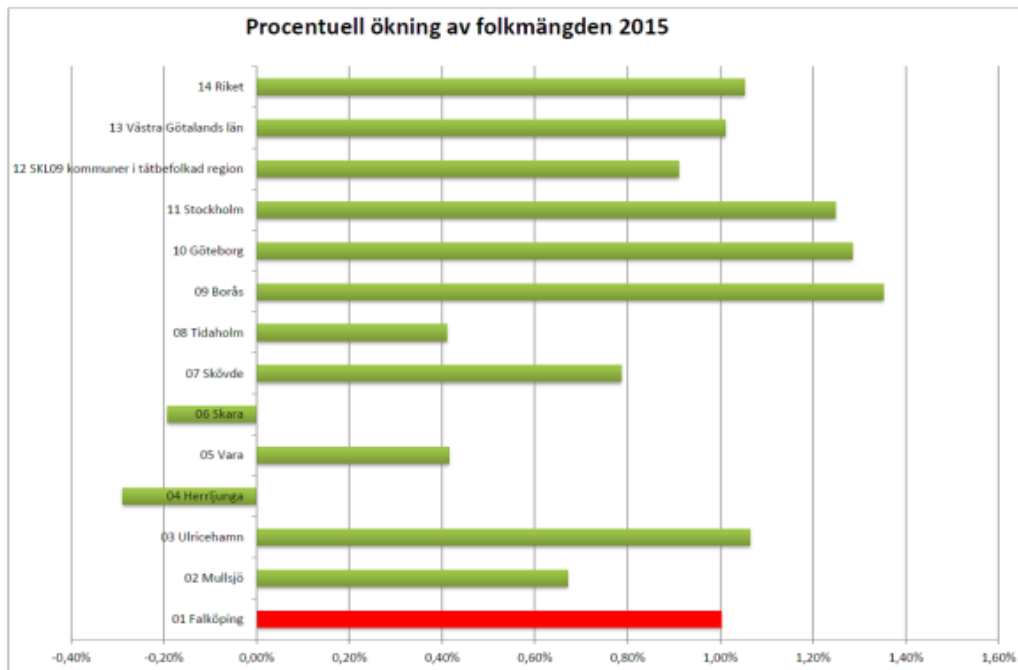


Figur 5 Befolkningsförändring i Falköpings kommun.



Figur 6 Befolkningsmängd i Falköpings kommun med jämförelseobjekt.





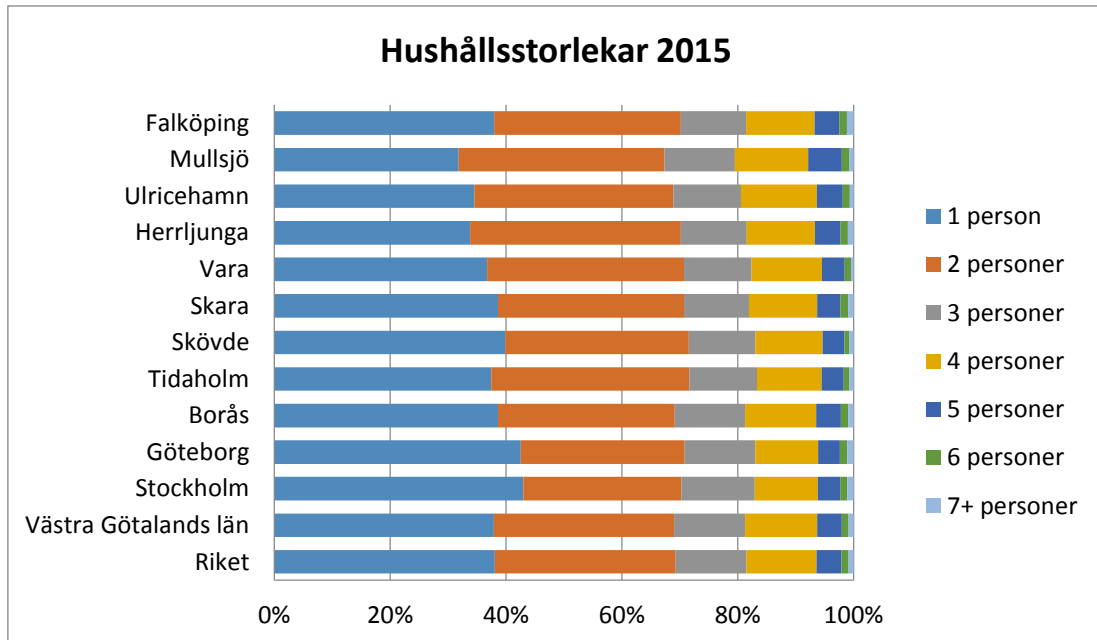
*Figur 7 Procentuell förändring av befolkningen i Falköpings kommun med jämförelseobjekt under 2015.*

Befolkningsmängden ökar i Falköping liksom i Sverige som helhet. I Sverige och Västra Götalands län har befolkningsutvecklingen varit positiv sedan 1968. I Falköpings har det dock inte alltid varit så.

Under perioden 1968-2015 har befolkningen i Falköping minskat med 414 personer från 32 925 till 32 511. De senaste tretton åren har det dock skett en årlig ökning. Under 2015 ökade folkmängden med 326 personer vilket motsvarar en ökning med cirka en procent. I riket låg ökningen strax över en procent (1,05 %). Ökningen har varit störst i de större kommunerna (t.ex. 1,29 % i Göteborg). Vid studie av jämförelseobjekten i SKL09 är ökningen under 2015 större i Falköping. Bedömningen är att Falköpings befolkning kommer att fortsätta växa med ca 1 % per år fram till 2025, då kommer befolkningen att uppgå till 36 000 invånare. Ett viktigt konstaterande är att Falköping endast har en grannkommun som är befolkningsmässigt större.

## Hushållsstorlekar

Hushållsstorlekar i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 8.

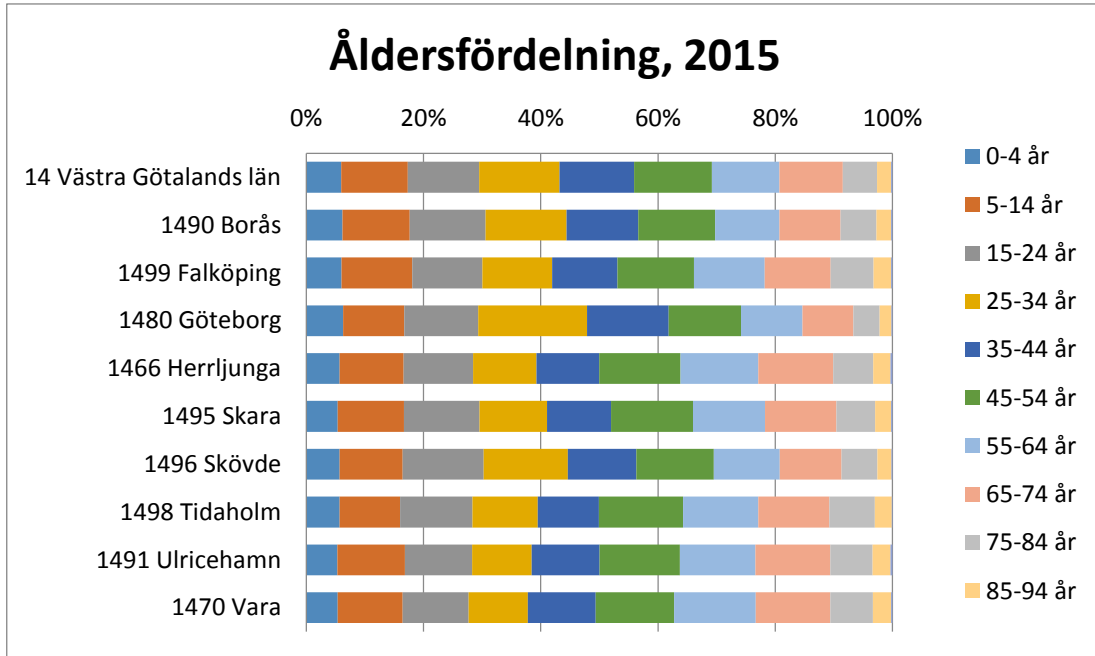


Figur 8 Hushållsstorlekar i Falköpings kommun med jämförelseobjekt

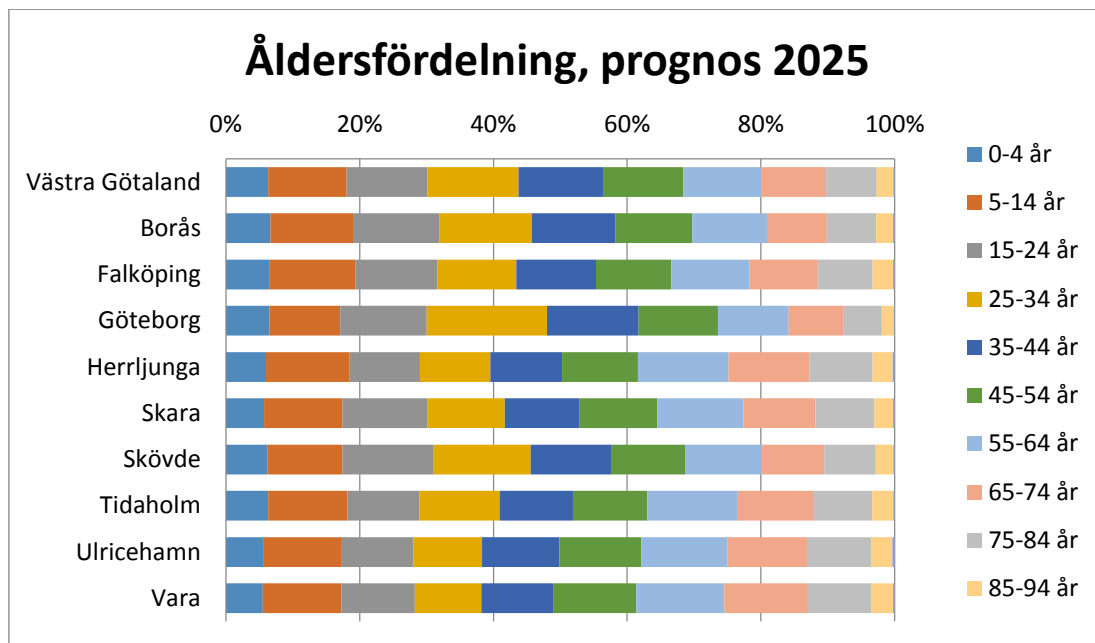
Befolkningen i Falköpings kommun är fördelad på 14 397 hushåll. Något mer än 70 % av dessa utgörs av hushåll bestående av en eller två personer. Fördelningen av hushållsstorlekar är ungefär likadan för samtliga jämförelseobjekt. Hushållen med en person är ca 5 % fler i de största städerna.

## Åldersfördelning

Åldersfördelning i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 9 och Figur 10.



Figur 9 Åldersfördelning i Falköpings kommun med jämförelseobjekt 2015



Figur 10 Prognos för åldersfördelning i Falköpings kommun med jämförelseobjekt 2025

Åldersfördelningen i Falköping liknar jämförelseobjekten förutom Göteborg där andelen befolkning i åldersgrupperna 25-64 år är sju

procent större. Större städer som Skövde och Borås skiljer sig endast med två procent jämfört med Falköping. Den s.k. försörjningskvoten<sup>2</sup> ligger i dagsläget strax över 80 i Falköping. Med en ökande andel åldringar bedöms den år 2025 ligga på strax över 90 i Falköping liksom i Skaraborg<sup>3</sup>. Det stigande värdet i försörjningskvoten innebär att det blir en större grupp barn och äldre som ska försörjas av gruppen i arbetsför ålder.

## Analys

Med ovan angivna förutsättningar ger en analys följande slutsatser om efterfrågan i Falköpings kommun:

- Befolkningen ökar med ca 360 personer per år fram till 2025.
- Ca 70 % av hushållen består av en eller två personer.
- Andelen av befolkningen som är 65 år eller äldre kommer att öka.

## Utbud

Utbud av en vara eller tjänst är den totala kvantitet som alla säljare på en marknad bjuder ut vid varje prisnivå. I den här undersökningen är utgångspunkten att till viss del försöka klarlägga sammansättningen på utbudet, bostäderna.

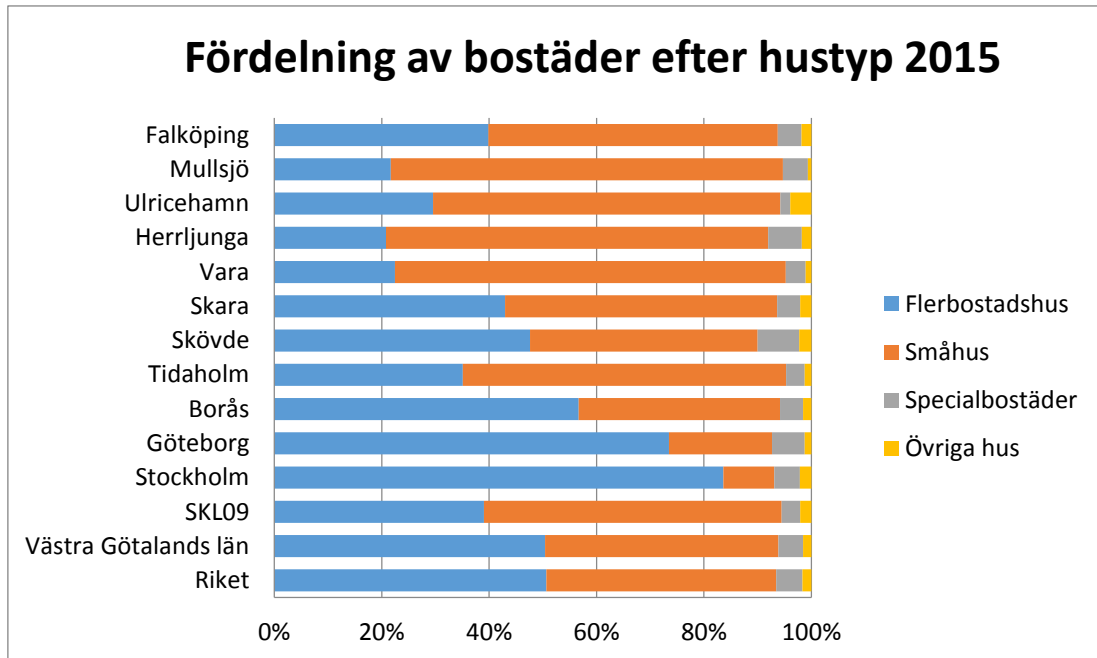
---

<sup>2</sup> Individer i åldrarna 0-19 år och 65+ år som det går på varje 100 personer i åldrarna 20-64.

<sup>3</sup> Västra Götalandsregionen, 2015.

## Hustyper

Fördelningen av bostäder (bostadslägenheter) i olika hustyper i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 11.



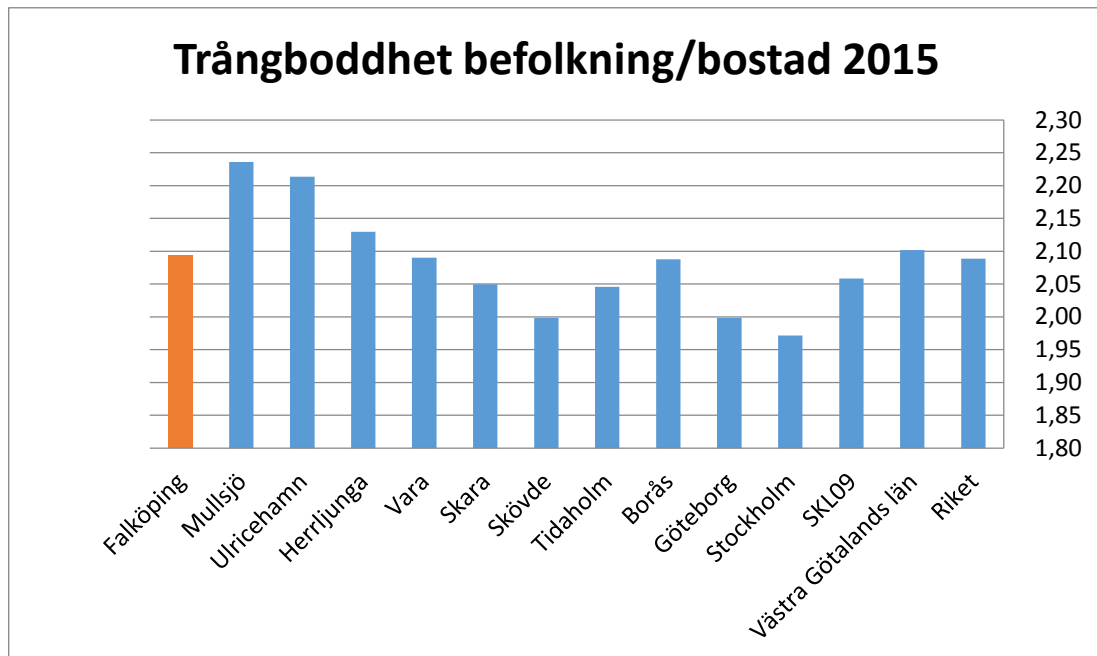
Figur 11 Fördelning av hustyper i Falköpings kommun med jämförelseobjekt

I Falköping är antalet bostadslägenheter totalt 15 532. Av dessa finns 8 367 i småhus, 6 188 i flerbostadshus, 688 i specialbostäder och 289 i övriga hus.

Fördelningen i hustyper är nästan identisk med SKL:s jämförelsekommuner. Den kan alltså anses normal, men noteras bör att ju större befolkning kommunen har desto fler bostäder i flerbostadshus.

## Trångboddhet och bostadsarea

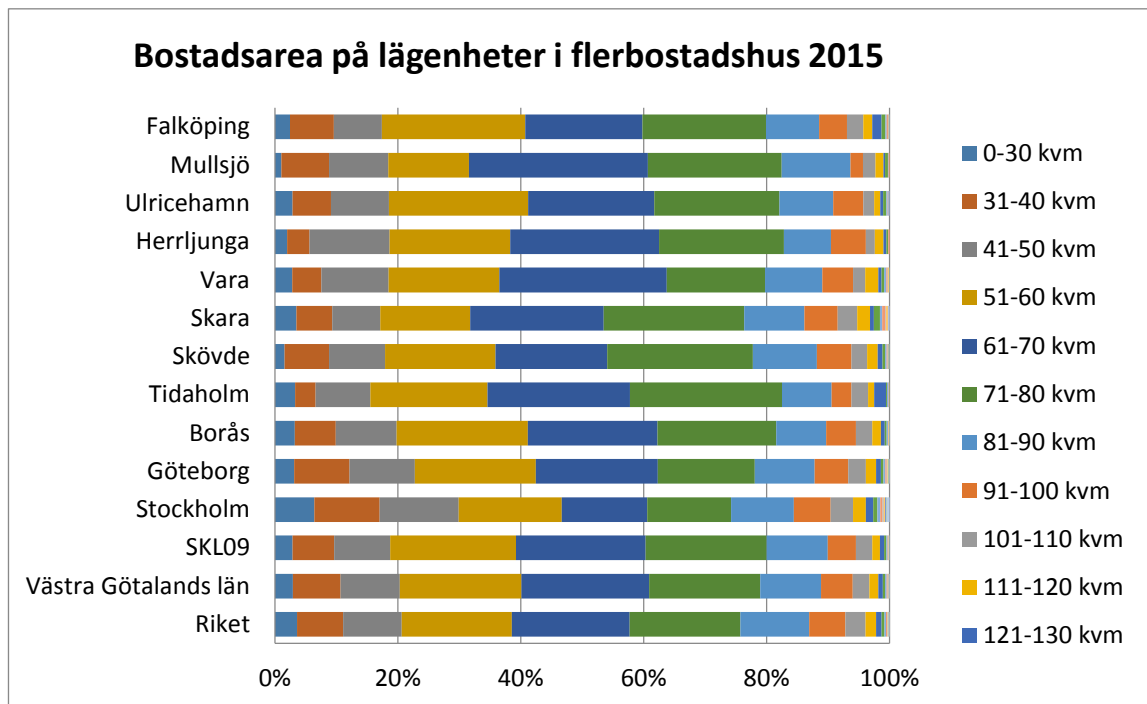
Hur många personer som bor per bostadslägenhet ger ett grovt mått på trångboddheten i bostadsbeståndet. Nedan i Figur 12 återges måttet för Falköping tillsammans med jämförelseobjekten.



Figur 12 Trångboddhet i Falköpings kommun med jämförelseobjekt

Befolkning/lägenhet indikerar ingen trångboddhet i Falköping. Fler småhus i de mindre kommunerna gör att antal boende per lägenhet ökar. Måttet befolkning per bostadsyta kan ge en bättre indikation på trångboddheten.

Hur storlekarna på bostadslägenheterna är sammansatta i flerbostadshusbeståndet kan också ge en indikation på om det finns någon avvikelse från det ”normala”(se nedan i Figur 13).



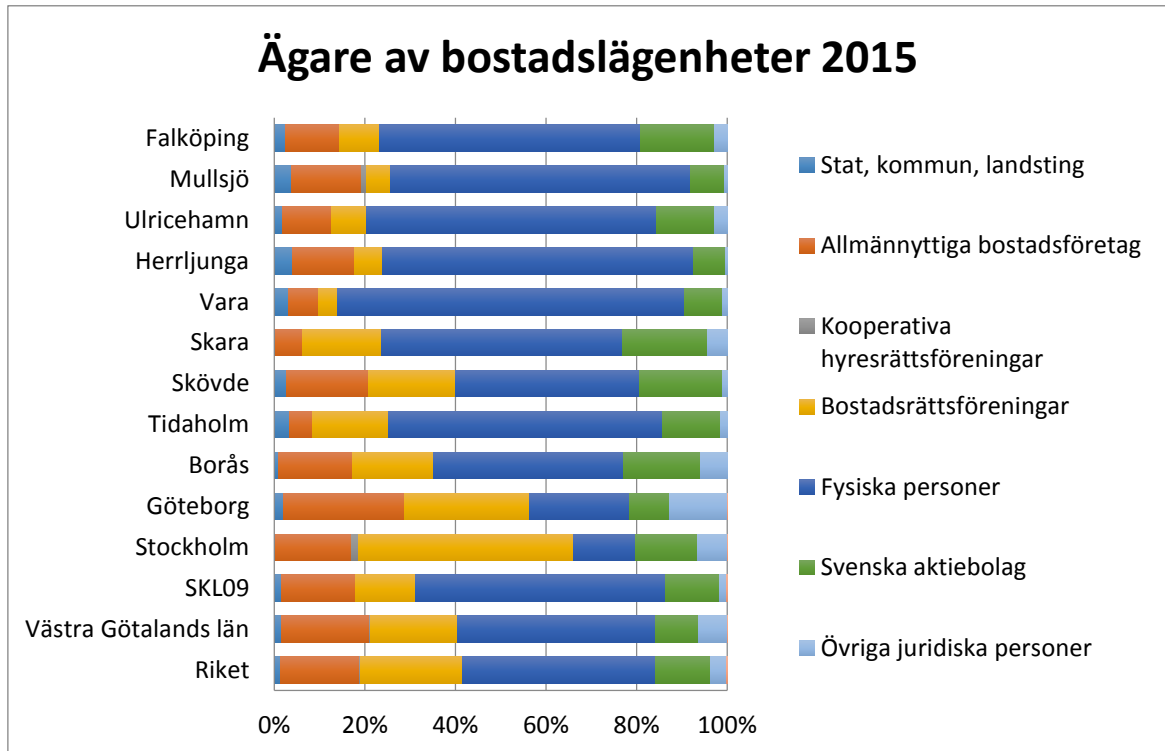
Figur 13 Bostadsareor i Falköpings kommun i flerbostadshus med jämförelseobjekt

Konstateras kan att fördelningen i Falköping är nästan identisk med SKL:s jämförelsekommuner. Avvikelse kan alltså inte konstateras.

Genomsnittstorleken på en bostadslägenhet i flerbostadshus ligger på strax över 67 kvadratmeter i Falköpings kommun. För småhus på nästan 124 kvadratmeter. För hela beståndet är genomsnittsvärdet strax under 100 kvadratmeter. 2008 låg motsvarande värde på 92,8 kvadratmeter för hela Sverige.

## Ägande av bostadslägenheter

Fördelningen av ägandet av bostäder (bostadslägenheter) i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 14.



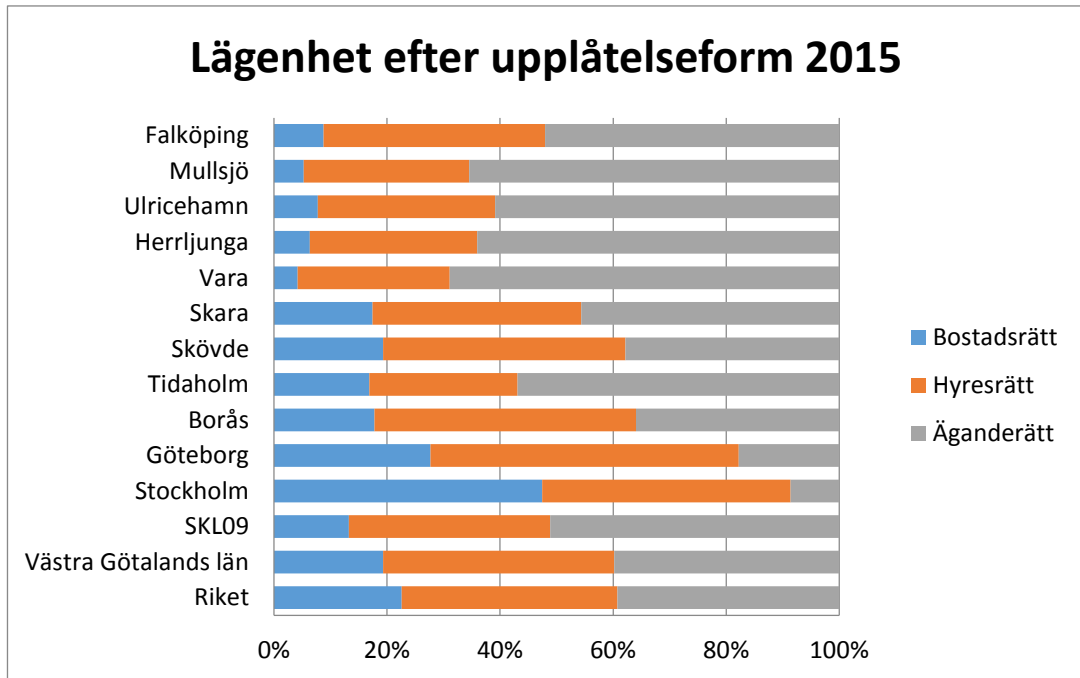
Figur 14 Ägare av bostadslägenheter i Falköpings kommun med jämförelseobjekt. I statistiken ingår även andra byggnader än bostadsbyggnader.

Andelen ägande av fysiska personer minskar med kommunernas befolkningsstorlek. Falköping har en mindre andel ägande av allmännyttan och bostadsrättsföreningar men större andel ägande av fysiska personer och aktiebolag än SKL:s jämförelsekommuner.



## Upplåtelseformer

Fördelningen av upplåtelseformer för bostäder (bostadslägenheter) i Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 15.

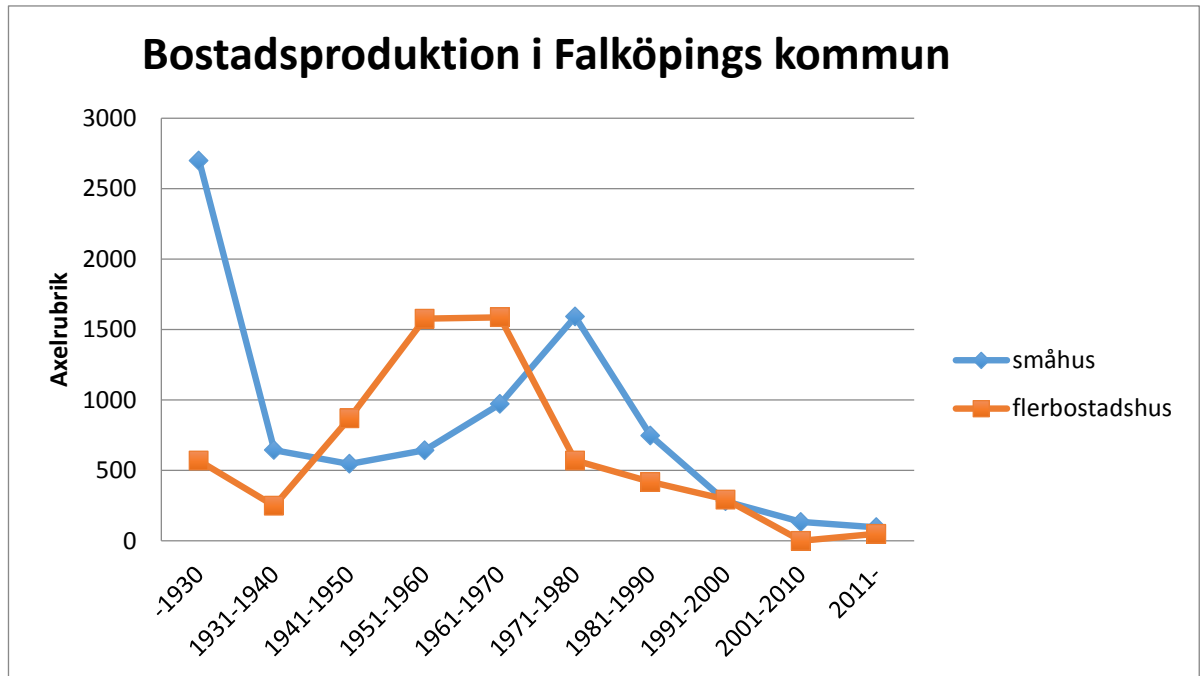


Figur 15 Upplåtelseformer för bostadslägenheter 2015 i Falköpings kommun med jämförelseobjekt

Andelen äganderätter minskar och andelen hyres- och bostadsrätter ökar med kommunernas befolkningsstorlek. Falköping har en mindre andel bostadsrätter men större andel hyresrätter än SKL:s jämförelsekommuner. Andelen äganderätter är i stort sett samma som SKL:s jämförelsekommuner.

## Bostadsproduktion

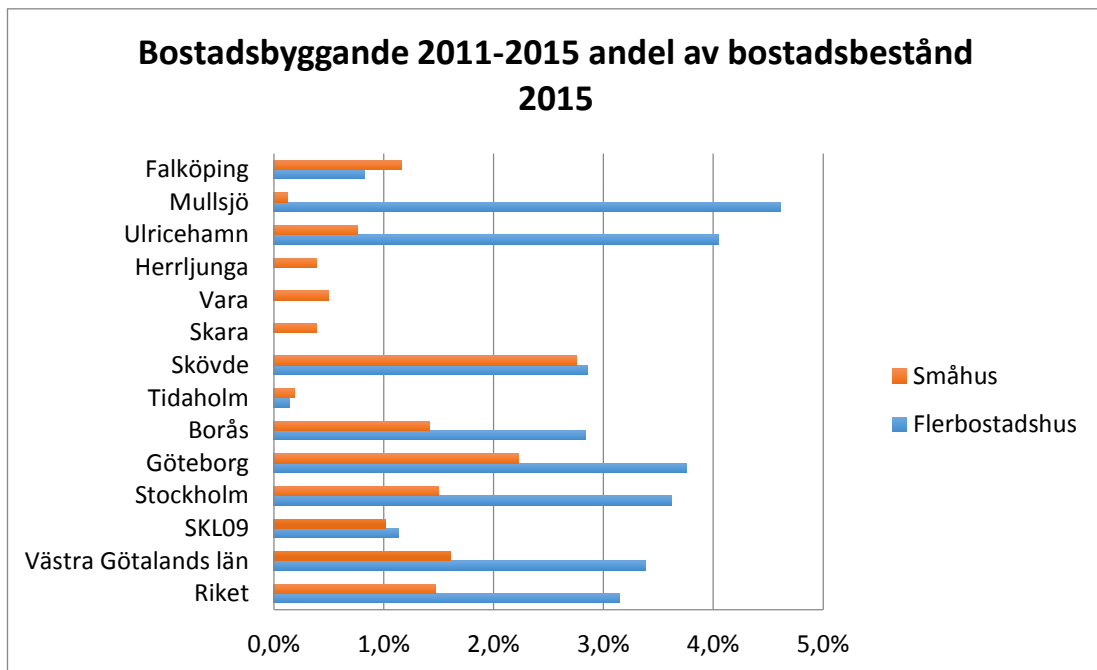
Produktionen av bostäder (bostadslägenheter) i Falköping sedan 1930-talet återges nedan i Figur 16.



Figur 16 Bostadsproduktion i Falköpings kommun, tioårsintervaller före 1930 – efter 2011 (2011-2015)

Bostadsproduktionen uppgår till knappt 30 bostadsenheter per år (19 bostäder i småhus & 10 i flerbostadshus) under perioden 2011-2015. Vid närmare analys av vilka upplåtelseformer som byggts visar det sig att det inte byggts några bostadsrätter i Falköping sedan 1993.

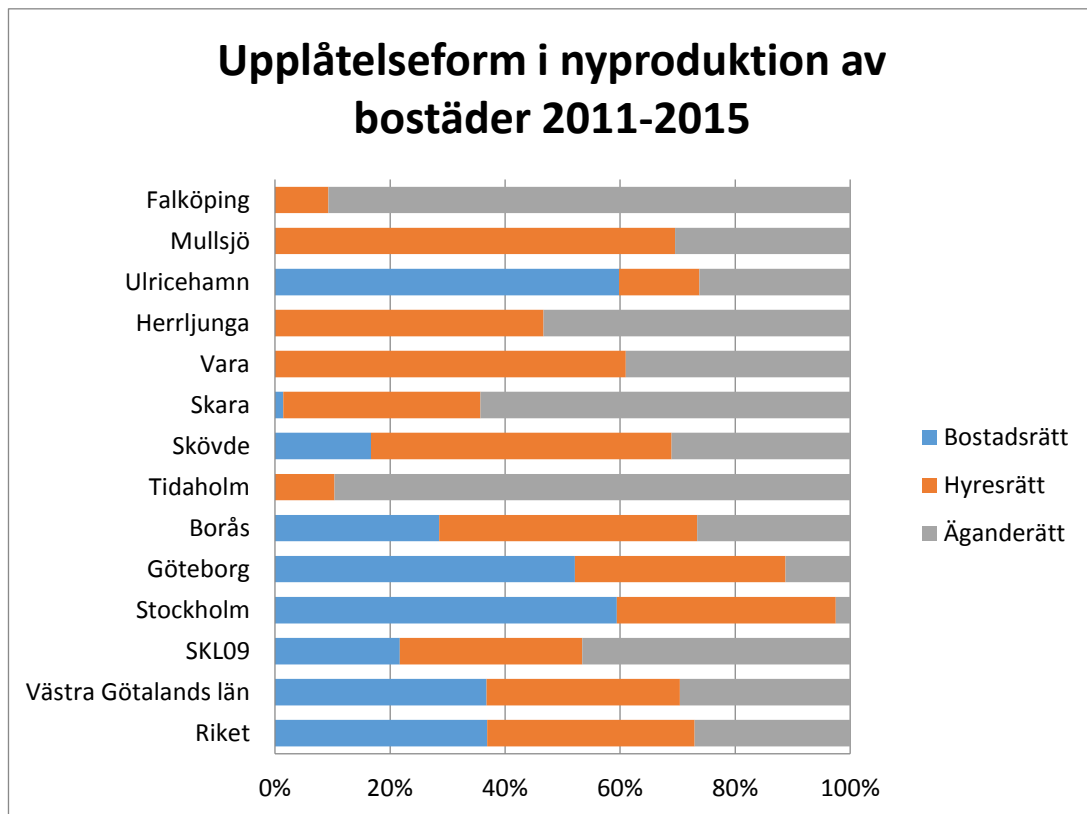
Bostadsbyggandet under perioden 2011-2015 i relation till det totala beståndet 2015 för Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 17.



*Figur 17 Bostadsbyggande 2011-2015 andel av beståndet fördelat på hustyp i Falköpings kommun med jämförelseobjekt*

Utmärkande för Falköping – vid bortseende från de mindre jämförelseobjekten - är att det byggs mindre antal bostäder i flerbostadshus än i småhus. En jämförelse med SKL:s jämförelsekommuner visar på samma förhållande men skillnaden mellan bostadstyperna är liten. Liksom i jämförelsen av beståndet så gäller att ju större befolkning en kommun har desto större andel produktion av bostäder i flerbostadshus.

Upplåtelseform i nyproduktionen av bostäder 2011-2015 för Falköping med jämförelseobjekt återges nedan i Figur 18.

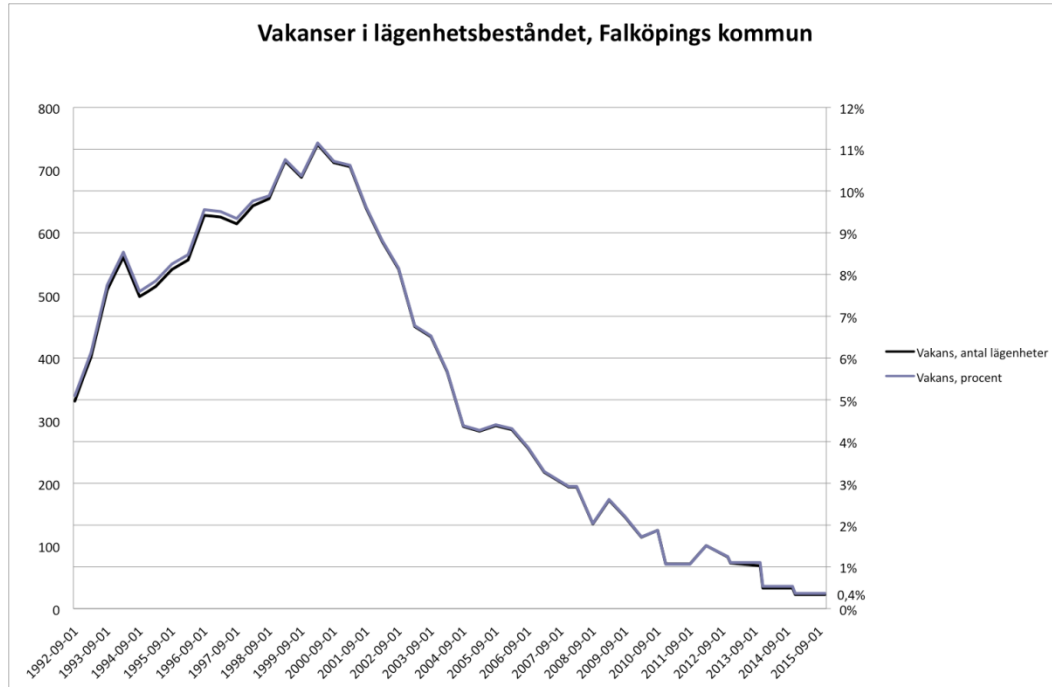


Figur 18 Upplåtelseform i nyproduktionen av bostäder 2011-2015 i Falköpings kommun med jämförelseobjekt

Ett annat förhållande som är utmärkande, vid bortseende från de mindre jämförelseobjekten utom Ulricehamn, är att det inte byggs några bostadsrätter i Falköping. Här visar SKL:s jämförelsekommuner en än större skillnad än ovan, vid fördelningen av bostadsbyggandet. Ju större befolkning desto större andel produktion av bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. Anmärkningsvärt i detta sammanhang är dock att det finns mindre orter (Ulricehamn) som uppvisar extrema nivåer på bostadsrättsproduktionen. P.g.a. att bostadsproduktionen är relativt låg ger produktion av ett nytt bostadsrättshus stor påverkan på andelen nyproducerade bostäder.

## Vakanstal

Vakanser i lägenhetsbeståndet för hyresrätter i flerbostadshus i Falköping från 1992 återges nedan i Figur 19.



Figur 19 Vakanser i lägenhetsbeståndet för hyresrätter i flerbostadshus i Falköpings kommun från 1992-2015<sup>4</sup>

Den senaste mätningen som gjordes, hösten 2015, visar att vakansnivån i Falköpings kommun ligger på historiskt låga 0,4 % vilket motsvarar cirka 20 lägenheter. Tidigare fanns det en skillnad mellan tätorten Falköping och småorterna men den är numera på samma nivå i hela kommunen.

## Analys

Med ovan angivna förutsättningar ger en analys följande slutsatser om utbudet i Falköpings kommun:

- Normal andel bostadslägenheter i flerbostadshus.
- Trångboddheten är normal.
- Låg andel ägd av allmännyttan, strax över 10 %. Strax över 15 % vore normalt.
- Låg andel bostadsrätter, strax under 10 %. Ca 15 % vore normalt.
- Låg årlig produktionsvolym, ca 30 bostadslägenheter per år. För att klara av befolkningsutvecklingen borde produktionen ligga närmare 170 bostadslägenheter per år.
- Normal andel av bostadslägenhetsproduktionen är i flerbostadshus.

<sup>4</sup> Vakansundersökning. Falköpings kommun.

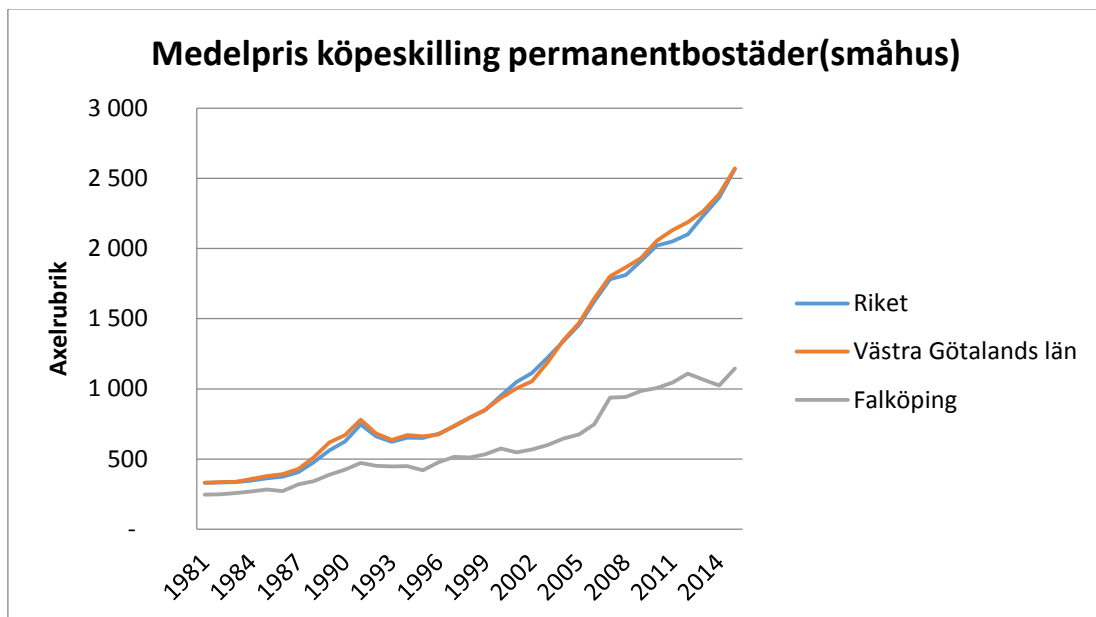
- Obefintlig andel bostadsrätter i nyproduktionen. Borde vara åtminstone 20 %.
- Mycket lågt vakanstal indikerar brist på hyresrätter.

## Marknadsjämvikt

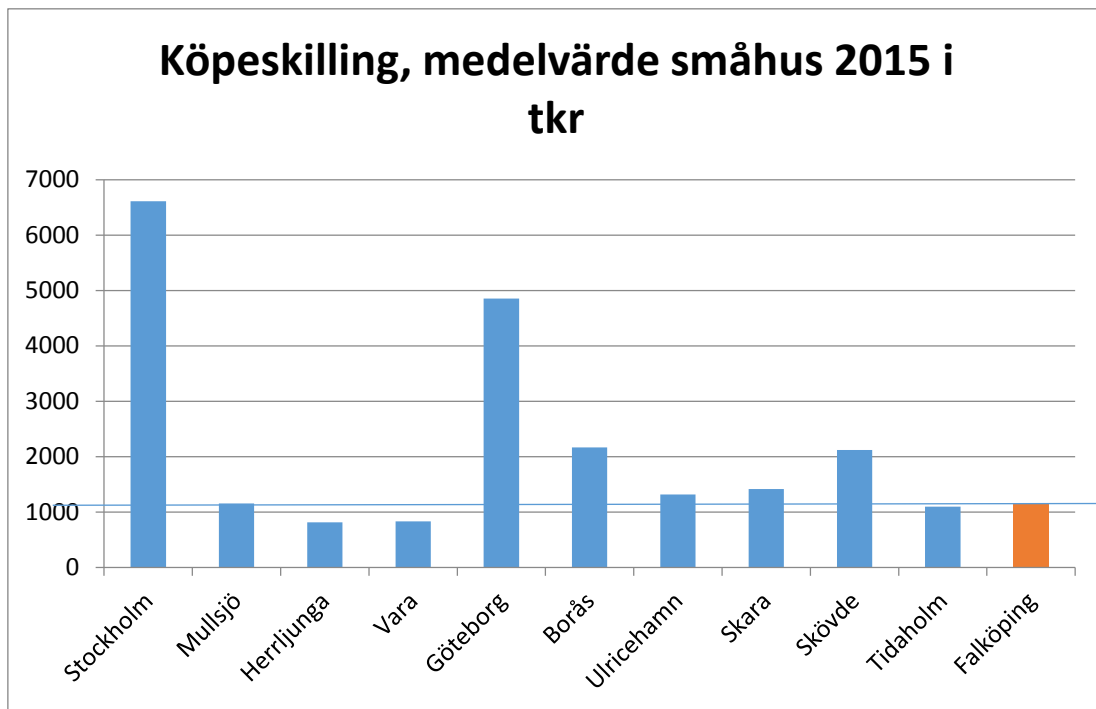
Vid den kombinationen av pris och kvantitet är lika med utbud och efterfrågan finns marknadsjämvikten. Marknadsjämvikt bör dock ses som en teoretisk situation eftersom det ofta är fler faktorer än priset som styr konsumtions- och produktionsmönster. Detta innebär att jämviktspriser ofta är instabila. I den här undersökningen är utgångspunkten att till viss del försöka klarlägga hur bostadsmarknaden med rätt kvantitet och pris uppnått marknadsjämvikt.

## Köpeskilling småhus

Vid bedömning av om priserna på en lokal bostadsmarknad utgås i regel från småhusmarknaden (permanentbostad med äganderätt). Medelpriset för småhus Falköping och några jämförelseobjekt återges nedan i Figur 20 och Figur 21.



Figur 20 Medelpris köpeskilling för permanentbostäder (småhus) i Falköpings kommun från 1981-2015.



Figur 21 Medelpris köpeskilling för permanentbostäder (småhus) i Falköpings kommun och jämförelseobjekt från 2015

Falköping har följt med i den prisökning som varit under perioden. Från 2000 har utvecklingen dock varit hälften så stor som för jämförelseobjekten (ca 40 tkr/år mot ca 100 tkr/år). Under sista kvartalet 2016 låg genomsnittspriset i Falköping på 1 275 tkr.

Värdet för Falköping kan tyckas ligga lågt vid jämförelse med Mullsjö, Ulricehamn, Skara och Tidaholm. Mullsjö och Ulricehamn kan förklaras med närheten till de två större städerna Jönköping och Borås. Att Skara ligger högre är svårare att förklara<sup>5</sup>.

Skillnaderna i värden mellan orterna är av mindre betydelse. Intressantare är att jämföra priset på begagnade småhus med priset på nyproducerade dito<sup>6</sup> ( $T_q = \text{pris begagnat småhus} / \text{pris nyproducerat småhus}$ ). Om kvoten är större än ett är det lönt att bygga ett nytt småhus. Om husägaren bygger och vill sälja sitt hus får vederbörande då med största sannolikhet igen det satsade kapitalet. I likhet med många andra mindre orter ligger värdet ( $T_q$ ) i Falköping under 0,5.

För att motbevisa den allmänna uppfattningen om den genomsnittliga köpeskillingen för småhus i Falköping har prisstatistiken från 2013-2015 granskats. Många gånger görs nämligen gällande ”... det går inte att köpa en villa i Falköping under två miljoner kronor.”. Av 92

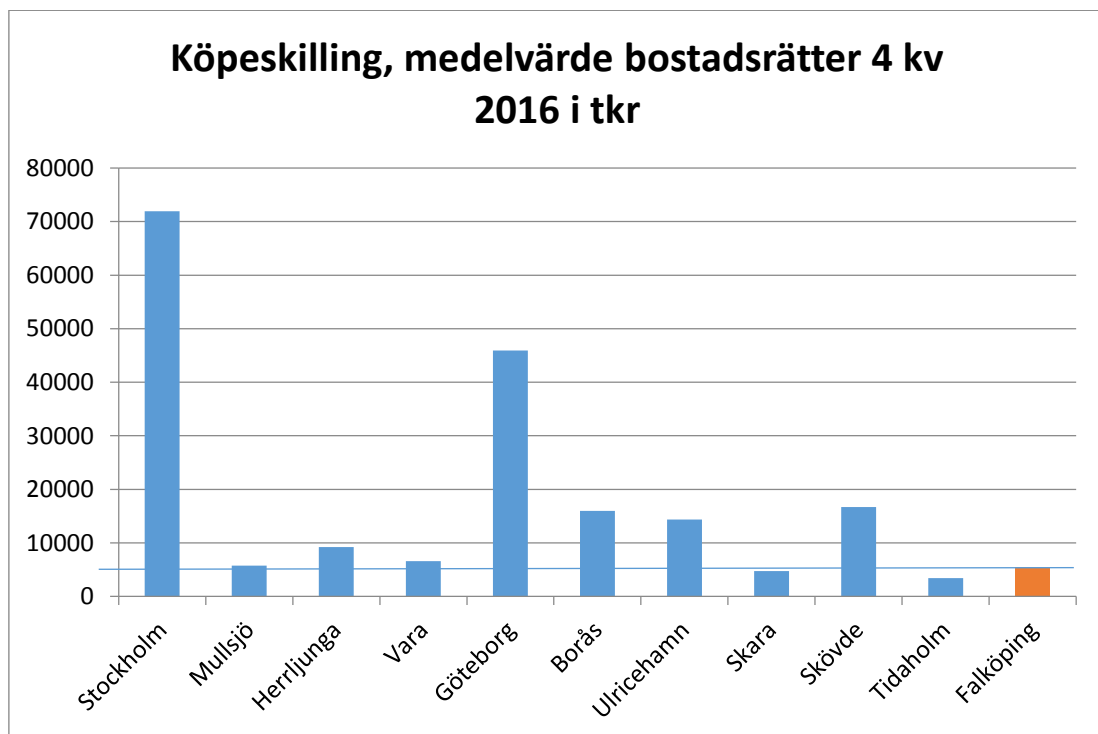
<sup>5</sup> Svensk Mäklarstatistik ([www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)) visar ungefär samma skillnader under perioden oktober 2016 – december 2016: Falköping 1 275, Mullsjö 1 464, Ulricehamn 1 501, Herrljunga 1 036, Vara 1 057, Skara 1 797, Tidaholm 1 353.

<sup>6</sup> Måttet kallas i aktiesammanhang Tobins q.

försäljningar i centralorten som gått via mäklare är det endast elva köpeskillingar som hamnat över 2 mnkr. Sju av dessa genomfördes under 2015 men påverkar inte genomsnittsvärdet i sådan omfattning att genomsnittsvärdet för kommunen inte kan anses fungera som jämförelse med andra kommuner där motsvarande inverkan finns från tätorternas omland<sup>7</sup>.

### Köpeskilling bostadsrätter

Efter köpeskillingar på småhus är kvadratmeterpriset på försålda bostadsrätter en parameter som bidrar till kunskapen om priserna på en lokal bostadsmarknad. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Falköping och några jämförelseobjekt återges nedan i Figur 22.



Figur 22 Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Falköpings kommun med jämförelseobjekt. Perioden oktober 2016 – december 2016<sup>8</sup>

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset ligger kring 5 400 kr<sup>9</sup> i Falköping. Det är i stort sett samma nivå som de andra jämförelseorterna där bostadsrätter inte nyproduceras (se 0). Det gamla bostadsrättsbeståndet genererar per automatik lägre kvadratmeterpriser.

<sup>7</sup> Svensk mäklarstatistik redovisad på Hemnet.

<sup>8</sup> Svensk Mäklarstatistik ([www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se))

<sup>9</sup> Genomgång av Svensk Mäklarstatistik ger snittvärdet 5 433 kr/kvm baserat på de redovisade försäljningar som genomfördes under fjärde kvartalet 2016.

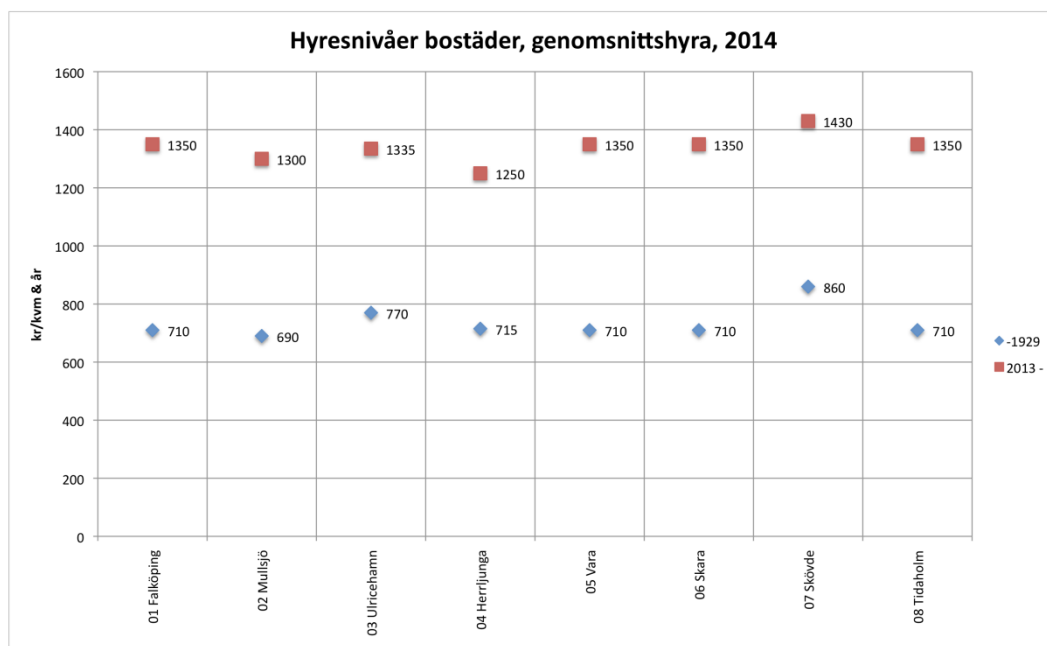


Den låga volymen nyproduktion av bostadsrätter gör att även omsättningen på det befintliga beståndet blir låg.

Som parallell till detta bör nämnas att även omsättningen i småhusbeståndet 2015 är något låg i Falköping, 2,65 % av beståndet. För riket gäller 3,14 % av beståndet. Herrljunga och Vara ligger lägre än Falköping. Skara och Skövde något högre.

## Hyresnivåer

Det genomsnittliga hyresnivåerna för bostadsrätter i Falköping och några jämförelseobjekt återges nedan i Figur 23.



Figur 23 Hyresnivåer i Falköpings kommun med jämförelseobjekt 2014<sup>10</sup>

Hyresnivåerna är väldigt likartade i Falköping och jämförelseobjekten. Detta beror på att hyrorna bestäms efter sitt så kallade bruksvärde i ett lagstadgat hyressättningsystem<sup>11</sup>. Detta gör att skillnaderna inte är särskilt stor mellan t.ex. Falköping och Skövde. För de nyaste hyresrätterna ligger genomsnittshyran på 1 430 kr/kvm och år i Skövde jämfört med 1 350 i Falköping.

## Analys

Med ovan angivna förutsättningar ger en analys följande slutsatser om marknadens jämvikten i Falköpings kommun:

<sup>10</sup> Värdeområden för hyreshus 2016-2018. Skattemyndigheten.

<sup>11</sup> Innebörden av systemet är att hänsyn tas till fastighetens och lägenhetens standard, utrustning i lägenheten och i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trapphus och gårdar. Närhet till centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer, men också områdets image och rykte vägs in när hyran förhandlas fram av ombud för fastighetsägare (Fastighetsägarna) och hyresgästerna (Hyresgästföreningen).

- Normala priser på begagnatmarknaden för småhus.
- Normala priser på begagnatmarknaden för bostadsrätter.
- Omsättningen på såväl småhus som bostadsrätter är låg. För den förra borde den ligga strax över tre procent istället för strax under för att vara jämförbart med riket.
- Normala hyresnivåer i enlighet med bruksvärdesystemet.

## Enkät om synen på bostadsmarknaden

Enkäten skickades ut till 71 respondenter under november 2015. 29 av dessa svarade (41 %). De tillfrågade var bostadsföretag som enbart förvaltar (14 svar), bostadsföretag som bygger och förvaltar (6), byggföretag (1), fastighetsmäklare (1) och andra med anknytning till bostadsmarknaden (7). Bland de tillfrågade fanns även sådana företag som borde kunna vara intresserade av bostadsmarknaden i Falköping.

### Fråga om grupper på bostadsmarknaden

Svaren på frågan ”Vilka grupper på bostadsmarknaden efterfrågar bostäder i Falköpings kommun?” sammanfattas nedan i tabell 1.

Grupp på bostadsmarknaden	Ingen efterfrågan finns (1)	Viss efterfrågan finns (2)	Stor efterfrågan finns (3)	Snittpoäng	Rangordning
Ungdomar	4	8	16	2,4	1 (55)
Vuxna utan familj (25-65)	2	10	16	2,5	2 (59)
Vuxna med familj (25-65)	4	10	4	2,4	3 (63)
Äldre (65-)	4	15	9	2,2	4 (68)
Studenter	9	15	4	1,8	5 (87)
Funktionsnedsatta	12	13	3	1,7	6 (104)
Personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden	12	12	4	1,7	7 (107)

Tabell 1 Vilka grupper på bostadsmarknaden efterfrågar bostäder i Falköpings kommun? Snittpoängen anger hur stor efterfrågan som anses finnas. En separat rangordning mellan grupperna ingick också i frågeställningen

Enkäten indikerar att störst efterfrågan på bostäder finns bland ungdomar följda av vuxna utan familj och därefter vuxna med familj.

## Fråga om bostadsstorlekar

Svaren på frågan ”Vilken storlek på bostäder efterfrågas i Falköpings kommun?” sammanfattas nedan i tabell 2.

Bostadsstorlek	Ingen efterfrågan (1)	Viss efterfrågan (2)	Stor efterfrågan (3)	Snittpoäng	Rangordning
1 rok	7	10	11	2,1	4 (72)
2 rok	3	7	18	2,5	2 (51)
3 rok	2	6	20	2,6	1 (48)
4 rok	3	10	15	2,4	3 (70)
5 rok	7	13	8	2,0	5 (90)

Tabell 2 Vilken storlek på bostäder efterfrågas i Falköpings kommun? Snittpoängen anger hur stor efterfrågan som anses finnas. En separat rangordning mellan grupperna ingick också i frågeställningen.

Enkäten indikerar att störst efterfrågan på bostadsstorlekar är 3 rok följt av 2 rok och 4 rok.

## Fråga om var efterfrågan finns

Svaren på frågan ”I vilka delar av Falköpings kommun finns det efterfrågan på bostäder?” sammanfattas nedan i tabell 3.

Ort	Ingen efterfrågan (1)	Viss efterfrågan (2)	Stor efterfrågan (3)	Snittpoäng	Rangordning
Falköping	1	3	20	2,8	1 (116)
Broddetorp	6	2	0	1,3	4 (176)
Floby	3	5	0	1,6	6 (178)
Gudhem	5	5	0	1,5	5 (177)
Kinnarp	4	3	1	1,6	2 (127)
Kättilstorp	4	3	1	1,6	0
Odensberg	5	2	1	1,5	0
Slutarp	4	3	1	1,6	0
Stenstorp	3	3	4	2,1	3 (168)
Torbjörntorp	4	2	0	1,3	0
Vartofta	4	3	0	1,4	0
Åsarp	4	3	0	1,4	7 (179)

Tabell 3 I vilka delar av Falköpings kommun finns det efterfrågan på bostäder. Snittpoängen anger hur stor efterfrågan som anses finnas. En separat rangordning mellan grupperna ingick också i frågeställningen.

Enkäten indikerar att störst efterfrågan på bostäder finns i Falköping. Viss efterfrågan finns även i Stenstorp.

## Sammanvägd analys

Med ovan angivna förutsättningar ger en analys följande slutsatser om efterfrågan, utbud och marknadsjämvikten i Falköpings kommun:

- Med en prognostiserad befolkningsökning på ca 360 personer per år måste minst 170 bostäder per år byggas för att trångboddheten inte ska öka.
- Eftersom 70 % av hushållen består av en eller två personer och andelen äldre (vuxna utan familj) ökar måste bostadsproduktionen i flerbostadshus inriktas på bostadsstorlekarna 2-3 r.o.k.
- Det finns indikationer på ett eftersatt tillgodoseende av efterfrågan på bostäder för ungdomar.
- Produktion av bostäder i flerbostadshus måste öka markant med ca 75 enheter per år vilket motsvarar 45 % av nyproduktionen vilket i sin tur motsvarar ca 50 % av nyproduktionen av bostäder i kommunens tätorter.
- Mängden nyproduktion av bostäder i småhus bör ligga på ca 95 enheter per år för att fördelningen mellan småhus och flerbostadshus ska vara oförändrad mot dagsläget.
- Allmännyttan kan lösa delar av ökningen av flerbostadshus genom att sälja delar av befintligt bestånd och på så sätt finansiera nyproduktion, samtidigt bör allmännyttans del av bostadsbeståndet öka till ca 15 %.
- Det räcker inte med att det finns efterfrågan på bostäder. Efterfrågan måste mötas med ett pris som ger tillräcklig god och långsiktig avkastning. Bostadsproduktion kan i dagsläget svårtligen styras till platser som inte anses marknadsmässiga. Av den anledningen bör koncentrationen på bostadsproduktion i Falköpings kommun, liksom tidigare, vara inriktad på centralorten Falköping. Detta gäller framförallt produktion av bostäder i flerbostadshus.
- Nyproduktion av bostadsrätter bör prioriteras och ges förtur till attraktiva lägen. Bostadsrätterna bör uppgå till åtminstone 20 % av årsproduktionen av den totala nyproduktionen av bostäder. Bostadsrätternas del av bostadsbeståndet bör öka till ca 15 %.
- Omsättningen av bostäder på småhus- och bostadsrättsmarknaderna måste öka.

## Behov och efterfrågan av bostäder för äldre

Andelen äldre invånare i kommunen ökar något enligt prognosen. För att de äldre ska kunna bo kvar så länge som möjligt i sina befintliga bostäder krävs att dessa är tillgänglighetsanpassade med exempelvis hiss och anpassade entréer. Nyproducerade bostäder görs tillgängliga från början vilket är positivt för alla målgrupper i samhället. Stora delar av det befintliga fastighetsbeståndet är i dagsläget inte tillgängligt vilket kan göra det svårt

för äldre att bo i. En annan aspekt på boende för äldre är att de gärna vill bo med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik för att få tillgång till en social kontext. Centralt belägna, tillgängliga mindre lägenheter skulle gynna den äldre delen av befolkningen och samtidigt kunna göra att fler kunde bo kvar längre innan de behöver flytta till ett äldreboende. Flertalet av de mest centralt belägna lägenheterna i kommunen är idag otillgängliga. Det skulle därför krävas att fastighetsägare gör investeringar för att förbättra tillgängligheten i det befintliga beståndet. Rimliga hyresnivåer och möjlighet till bostadstillägg skulle även det skapa förutsättningar för att fler äldre kan bo kvar i eget boende längre.

Antalet platser på äldreboenden som finns i kommunen i dagsläget är 407 stycken. Av dessa är 135 platser på demensboende. Utöver dessa platser finns det dessutom 135 platser på serviceboenden. Serviceboende är en slags enklare variant av äldreboende som mer liknar ett vanligt boende men utan krav på tillgång till gemensamma lokaler. Genom att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet skulle antalet platser på äldreboenden inte behöva öka i riktigt lika hög takt som andelen äldre ökar. Det pågår även en omställning av serviceboenden till trygghetsboenden i de mindre tätorterna i kommunen. Detta sker i takt med att serviceboendena renoveras. Det råder i dagsläget ingen brist på äldreboende eller serviceboende i kommunen.

## **Behov och efterfrågan av bostäder för unga**

Andelen av kommunens befolkning som ännu inte fyllt 25 år är ca 19 % vilket är en relativt normal siffra för en kommun i vår storlek i regionen. Det kommunala bostadsbolaget Falköpings Hyresbostäder AB har sedan juni 2014 ett kösystem som hanterar alla sökande till bolagets lägenheter. Av dess siffror kan utläsas att kön till hyreslägenheter i oktober 2016 innehöll 2 104 stycken registrerade sökande, av dessa var 559 personer ur åldersgruppen 18 – 25 år d.v.s. närmare 27 % av kön. Det finns anledning att tro att tendensen är liknande i alla bostadsbolag i kommunen. Detta stämmer också väl överens med uppfattningen att det finns ett stort behov och efterfrågan av bostäder för unga.

Urvalet idag är klart begränsat för åldersgrupper som ofta söker mindre lägenheter och där det oftast finns flest sökande. Läget på bostäderna är inte avgörande men en klar fördel är att dessa inte ligger för långt från allmänna förbindelser och helst med närhet till Resecentrum.

Nyproducerade lägenheter är ett alternativ för unga som har fast arbete men för de som saknar arbete eller studerar är kostnaden för nyproducerade lägenheter för hög.

Det är prioriterat och mycket viktigt för kommunen att tillfredsställa ungdomars bostadsbehov så att ungdomar kan välja att bo kvar i Falköping.

## Behov och efterfrågan av bostäder för familjer

Behov och efterfrågan av bostäder för familjer är ganska stort i kommunen. Andelen hushåll i Falköping som är 3 personer eller fler utgör ca 30 % av invånarantalet vilket är i linje med de flesta andra kommuner i landet.

Ur statistiken från Falköpings Hyresbostäder AB kan utläsas att kön till hyreslägenheter i oktober 2016 innehöll 2 104 stycken registrerade sökande och av dessa var det 459 personer som levde som familjer d.v.s. närmare 22 % av kön. Det finns anledning att tro att tendensen är liknande i alla bostadsbolag i kommunen.

Andelen egnahemsboende är relativt stort i kommunen. Antagligen bebos relativt många av dessa egnahem av familjer. Trots det så finns en förhållandevis stor brist på hyreslägenheter för familjer. Ett problem är att det råder ganska stor brist på lägenheter med fler än 3 rum och när det gäller lägenheter på 3 rum eller mindre är konkurrensen mycket stor. Kontentan av detta är att det råder brist på samtliga lägenhetsstorlekar.

Nyproduktion av lägenheter är ett alternativ för denna grupp under förutsättning att det finns en eller flera stadigvarande inkomster.

## Behov och efterfrågan av bostäder för nyanlända

Nyanländ kallas den person som fått uppehållstillstånd som flykting, skyddsbehövande eller på grund av särskilt ömmande omständigheter. Dessa personer kan antingen välja att bosätta sig på egen hand eller få hjälp med bosättning genom anvisning. Den senare kategorin nyanlända ska inom två månader erbjudas boende utifrån en så kallad anvisningsbar plats. Under 2016 har Falköping 15 personer som kommit på anvisning och sammantaget har 243 personer med uppehållstillstånd bosatt sig i Falköping, d.v.s. att merparten av mottagandet utgörs av egenbosatta och anhöriginvandrade. De som ordnar sitt boende på egen hand är ofta inneboende vilket leder till trångboddhet.

Antalet personer som söker asyl i Sverige och Falköping har ökat under de senaste åren för att under hösten 2016 minska igen. I Falköpings kommun bor över 30 % av de asylsökande i eget boende hos anhörig. Underskottet på bostäder tillsammans med att både nyanlända och asylsökande ordnar eget boende riskerar leda till en ökad trångboddhet eller att personer hamnar utanför bostadsmarknaden. Bland de asylsökande och nyanlända är nästan hälften 0-19 år.

Tidigare hade kommunerna en överenskommelse med Länsstyrelsen om mottagande av ensamkommande barn. Då den inte längre finns utan har ersatts av anvisningslagen där antalet anvisningar meddelas förhållandevis sent försvåras planeringen och beredskapen.

## Behov och efterfrågan av bostäder för personer med särskilda behov

Personer med särskilda behov behöver boenden som är tillgänglighetsanpassade på olika sätt. Genom att tillskapa trygghetsboenden eller andra tillgängliga boenden utan någon särskild åldersinriktning skulle boende för personer med olika funktionsnedsättningar, oavsett ålder kunna tilltalas. Det som är viktigt för denna boendegrupp är att det finns möjlighet till lägenheter med tillgång till anpassning vilket minskar efterfrågan på särskilt riktade boenden. I dagsläget leder bristen på bostäder överlag i kommunen till att trycket på särskilda boendeformer ökar då inget annat boende finns att tillgå. Idag finns det 111 stycken platser på boenden för funktionsnedsatta i Falköpings kommun.

## Behov och efterfrågan av bostäder för hemlösa

Personer som är hemlösa är sist i bostadskedjan vilket innebär att de är extra utsatta när rörligheten på bostadsmarknaden stagnerar vid bostadsbrist. För att komma tillrätta med problemet att det finns personer i samhället som helt eller delvis saknar boende behöver rörligheten stimuleras. En ökad andel av nyproducerade bostäder ger en slutlig effekt på tillgången till bostäder med lägre standard och därmed lägre kostnad. Tillgängligheten till bostad för denna grupp på bostadsmarknaden är beroende av kostnadsnivån på boendet. Viktigt är dock att ta hänsyn till det faktum att denna grupp oftast bor i marknadens lägsta boendestandard vilket strider emot kommunens mål att minska och motverka segregationen i samhället.

## Sammanfattning

För att möjliggöra för äldre och personer med särskilda behov att bo i eget boende behöver det byggas nya tillgängliga boenden alternativt tillgängliggöra befintligt bestånd genom installation av hiss m.m. Dessa boenden bör placeras centralt med närhet till service och socialt sammanhang. För att minska segregation av dessa grupper ska nyproduktion inte anpassas utan istället byggas utifrån förutsättningen att de ska passa alla invånare och grupper på bostadsmarknaden.

Det behövs fler små lägenheter (1:or) för unga samt billiga 2:or för äldre. Genom skapande av flyttkedjor vid produktion av större lägenheter (2:or och 3:or) som personer med högre inkomst kan flytta till frigörs mindre, billigare lägenheter för både unga och äldre. Då flertalet berörda i dessa behovsgrupper inte har en ekonomi som räcker för att bo i nyproducerade bostäder krävs det att vi får en omflyttning mellan olika behovsgrupper och boendeformer. Samtidigt som många äldre saknar ekonomi för att flytta till nyproducerade lägenheter finns det även de med god ekonomi som bor i äldre egnahemsboende och ofta har behov av att byta till ett modernt, bekymmersfritt och tillgängligt boende.

Om de ekonomiska bidragssystemen och de skattemässiga avdragsmöjligheterna inte förändras till hyresrättens förmån måste slutsatsen bli att nyproducera bostäder som tilltalar ekonomiskt starkare

grupper och att detta sedan får till följd att det blir en cirkulation på bostadsmarknaden. Ur ett integrationsperspektiv är detta inte den mest lyckade lösningen men fakta kvarstår – nyproduktionen är dyr i förhållande till befintligt bostadsbestånd i Falköping och utan statlig ”utjämning” så kommer nyproducerade bostäder fortsatt vara för de ekonomiskt starkare grupperna.

Bostadsbehovet för familjer är beroende av nyproduktion av flerbostadshus och att flyttkedjorna kommer igång och därmed frigör bostäder på småhusmarknaden. Även större nyproducerade lägenheter kan vara aktuellt för denna grupp.

Då det råder osäkerhet kring prognosen över antalet nyanlända som tilldelas kommunen vid applicering av anvisningslagen är det mycket svårt att ha en god beredskap för denna grupp.



## Riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjning

Falköpings kommuns mål är att klara bostadsförsörjningen utan att öka trångboddheten för kommunens ökande invånarantal. För att nå detta mål behöver det enligt prognosen och analysen byggas cirka 170 nya bostäder per år fram till år 2025. För att uppfylla målet ska Falköpings kommun arbeta utifrån följande riktlinjer och åtgärder.

### **God planberedskap som säkerställer tillgång till attraktiv mark för bostäder**

Kopplingen mellan bostadsförsörjning och den fysiska planeringen är tydlig. Genom det kommunala planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka planläggning och bygglovsgivning inom kommunens gränser.

Falköpings kommun har en relativt god planberedskap för bostadsbyggnation. I dagsläget finns ett antal detaljplanelagda områden för olika typer av bostäder och samtidigt pågår ett kontinuerligt arbete med att arbeta fram nya detaljplaner. Vid en inventering (Bilaga 1 och 2) av befintliga, obebyggda tomter inom detaljplaner för bostäder framkom att det i kommunen finns ca 460 planlagda villatomter och ca 460 planlagda lägenheter i flerbostadshus. Av dessa finns ca 100 villatomter och samtliga flerbostadshus i Falköpings tätort. Inventeringen bekräftar därmed att det finns en relativt god planberedskap. För att möta befolkningsutvecklingen krävs dock att nya detaljplaner tas fram och att detaljplanerna återspeglar efterfrågan på bostadstyper. Nya detaljplaner som arbetas fram ska vara flexibla och varierade för olika typer av ändamål. Flexibla planer ger bland annat större möjlighet för byggherrar att utforma bebyggelse efter aktuellt behov.

Det är viktigt att kommunen har en tydlig viljeinriktning i en aktuell översiktsplan. Den för tillfället gällande översiktsplanen togs fram år 2008 men arbete med den nya kommunövergripande översiktsplanen pågår och beräknas vara klar i slutet av 2017.

### **Åtgärder**

- **Upprättande av ny översiktsplan 2017-2030**  
Genomförande: 2017  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Framtagande av detaljplaner**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Byggnadsnämnden

## Aktiv markpolitik

Kommunen ska sträva efter att arbeta systematiskt med förvärv av mark som i översiktsplanen pekats ut som områden för framtida exploatering. Syftet med att kommunen ska äga den mark som planläggs är att skynda på genomförandet av planen. Kommunen har på så sätt möjlighet att styra marknadsföring av nya områden och vilken metod som används vid tilldelning av mark.

Vid försäljning av mark i samband med framtagande av nya detaljplaner ska kommunen, i de fall det anses lämpligt, använda sig av markanvisningstävling. På detta sätt säkerställer kommunen att samtliga möjligheter på marknaden har undersökts innan en exploatör erhåller en markanvisning. Detta leder till att kommunen i större utsträckning kan forma staden i enlighet med uppsatta mål kring bostadsbyggandet i kommunen, t.ex. gällande fördelning av upplåtelseformer.

I samband med att nya detaljplaner tas fram ska prissättning av marken genomföras. Prissättningen ska göras i enlighet med kommunens riktlinje för markanvisningar och exploateringsavtal.

Detaljplanlagda områden ska grovplaneras för att underlätta exploatering av dessa områden. Stenmurar och trädalléer som inte ska bevaras enligt detaljplanen ska flyttas och marknivåer ska jämnas ut.

### Åtgärder

- **Förvärv av mark i enlighet med översiktsplanen**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Anordna markanvisningstävlingar i enlighet med riktlinje för markanvisningar och exploateringsavtal**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Iordningställa mark i samband med att detaljplaner vinner laga kraft**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen och tekniska nämnden

## Förtätning av kommunens tätorter

Förtätning är en av flera strategier som har en koppling till bostadsförsörjningen. Förtätning innebär att ny bebyggelse uppförs inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Det kan exempelvis innebära att obebyggda tomter exploateras, eller att man bygger ovanpå befintliga byggnader. Ett huvudsakligt skäl till att förtäta är att motverka att

bebyggelsen blir alltför utspridd, eftersom det i sin tur kan leda till ett ökat bilberoende och att natur- och jordbruksmark försvinner. Förtätning medför också att befintlig infrastruktur i form av vägar och ledningsnät kan utnyttjas mer effektivt. Om bostäderna placeras nära service och handel minskar också eventuella transportkostnader för exempelvis hemtjänst och skolskjuts. Förtätningen kan också bidra till en ökad trygghet.

För att förhindra trångboddhet och sanitära olägenheter till följd av detta är det väsentligt att tillsyn enligt miljöbalken sker för speciellt utsatta grupper där trångboddheten är som störst.

### Åtgärder

- **Framtagande av förtätningsprogram**  
Genomförande: 2017  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Prioritera detaljplaner som främjar förtätning**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Byggnadsnämnden
- **Miljötillsyn med fokus på asyloboenden och trångboddhet**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Miljönämnden Östra Skaraborg

### Samverkan med branschens aktörer

Samverkan mellan kommunen och exploatörer/byggherrar med syfte att få igång bostadsbyggandet behöver utvecklas. Stadsbyggnadsavdelningen ska fortsätta utveckling av dialogen med fastighetsägarna genom att medverka i fastighetsägarnätverket och delta på företagarfrukostarna.

Falköpings kommun har tidigare haft ett passivt förhållningssätt efter att detaljplaner har tagits fram och intresset från den privata sektorn att genomföra planerna enligt tillåtna byggrätter har varit relativt svalt. För att identifiera vilka aktörer kommunen ska rikta sin marknadsföring mot ska kommunen utreda vilka aktörer som kan vara intresserade av att bygga i Falköpings kommun. Områden under planläggning samt byggklara områden i kommunen ska marknadsföras aktivt. Detta kräver en tvärspektoriell samverkan samt resursfördelning.

Vid behov ska kommunen erbjuda hyresvärdar att kommunen hyr en del av beståndet för att använda till bostäder för utsatta grupper. Genom att erbjuda bostäder för utsatta grupper i olika delar av beståndet minskas segregationen och känslan av samhörighet ökar.

### Åtgärder

- **Anordna och medverka på fastighetsägarträffar och företagarkostar**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Aktivt marknadsföra byggbar mark för bostäder**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Kartläggning av aktörer inom byggbranschen**  
Genomförande: 2017  
Ansvar: Kommunstyrelsen
- **Ta fram en lokalförsörjningsplan**  
Genomförande: 2017  
Ansvar: Tekniska nämnden

## Samverkan på regional nivå

En förutsättning för att kunna erhålla nödvändig regional tillväxt är en regional samsyn och att utifrån denna samsyn arbetar tillväxtorienterat i en tydlig samverkan. Skaraborgs kommunalförbund har därför enats om en samsyn kring strukturbild Skaraborg. Strukturbild Skaraborg beskriver på ett översiktligt sätt varför och hur vi i våra respektive kommuner ska förhålla oss till arbetet med samhällsplanering/-utveckling som en del i den helhet som kallas ”Nätverksstaden Skaraborg”. Det handlar ytterst om hållbar samhällsutveckling i samverkan som leder till en hållbar tillväxt. Hållbar samhällsutveckling skapas genom att vi planerar vårt samhälle utifrån en balanserad tillväxt av våra individuella, fysiska, sociala, kulturella och ekologiska tillgångar. Detta förhållningssätt ger sedan förutsättningar för ett öppnare och mer attraktivt Skaraborg genom ett utökad utbyte mellan människor som bor och verkar i Skaraborgs olika delar samt anknyttande regioner.

De mest centrala frågorna i arbetet med att skapa en hållbar tillväxt gäller en god tillgång till ett varierat utbud av bostäder samt, i koppling till boendet en god tillgång till arbetstillfällen inom ett stort antal branscher. Falköpings kommun ska aktivt samverka inom Skaraborg med målsättningen att arbeta mot framtagandet av en övergripande plan för Skaraborgs arbetsmarknadsregion.

### Åtgärder

- **Delta i utvecklingen av Skaraborg genom kommunalförbundet**  
Genomförande: 2017-2020  
Ansvar: Kommunstyrelsen

## Referenser

- (1) <http://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Sveriges-miljomal/Miljomalssystemet/> 2017-01-30
- (2) <http://www.vgregion.se/visionvastragotaland> 2017-01-30
- (3) Västra Götaland 2020 – Strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland 2014-2020 (RUP), Vänersborg 2013

## Bilagor

Bilaga 1 – Detaljplanelagda obebyggda fastigheter Falköpings tätort

Bilaga 2 – Detaljplanelagda obebyggda fastigheter övriga tätorter