

# Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning  
i Hammarö kommun 2017–2020

Antaget av kommunfullmäktige 2017-01-30



# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Vad säger lagen?.....	4
Metodik och process.....	5
Mål och riktlinjer för bostadsbyggandet.....	6
Europa 2020 – strategi för tillväxt och sysselsättning.....	6
Sverige 2025.....	6
Värmlandsstrategin 2014–2020 .....	6
Hammarö kommuns målsättning för bostadsförsörjning.....	6
Mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning.....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Befolkningsstatistik.....	8
Länets befolkningsutveckling.....	8
Hammarös befolkningsutveckling .....	8
Flyttmönster.....	10
Arbetspendling.....	10
Bostadsmarknaden i Sverige.....	10
Bostadsmarknaden i Värmland.....	11
Bostadsmarknaden i Hammarö kommun.....	11
Hammaröbostäder och hyresvärdar.....	13
Bostäder för alla .....	14
Bostadsbyggandet.....	15
Planlagda tomter och pågående projekt .....	15
Markreserver och tomtkö .....	18
<b>Analys av behov av bostäder</b> .....	<b>19</b>
Hammarö kommuns möjlighet att ordna boende .....	19
Marknadsundersökning.....	19
Utmaningar.....	19
<b>Kommunens planerade insatser</b> .....	<b>21</b>
Verktyg.....	21
Markinnehav .....	21
Åtgärder.....	21
Resurser .....	22
Samverkan med andra aktörer .....	22
<b>Referenser</b> .....	<b>23</b>
Enkäter.....	23
Lag och förordning.....	23
Internet.....	23



## Sammanfattning

Hammarö kommuns bostadsförsörjningsprogram grundar sig på en analys som gjorts av kommunens bostadssituation samt de lokala, regionala och nationella mål som finns angående bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en kortfattad bild kring hur bostadssituationen ser ut i kommunen och vilka behov man kan se finns i idag och vilka behov som kan finnas i framtiden med tanke på den förväntade befolkningsutvecklingen. Kommunen har analyserat detta ur olika gruppers perspektiv, gällande främst äldre, ungdomar, personer med funktionsnedsättning och speciella behov samt nyanlända.

En förutsättning för fortsatt befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs. Samtidigt är det viktigt att kommunen växer i en takt som är hållbar, att kommunen hinner med behovet av nya förskolor och skolor, utbyggnad av kommunalt VA samt gator och vägar och att tillväxten inte sker på bekostnad av vår unika naturmiljö.

För att kunna möta dessa behov sätter Hammarö kommun upp riktlinjer för bostadsbyggandet samt åtgärder som visar på kommunens planerade insatser för åren 2017–2020.

# Inledning

Under de senaste decennierna har Hammarö kommun haft en stadig befolkningsökning, en befolkningsökning som politikerna i kommunen redan under 1970-talet planerade för och då beslutades att Hammarö kommun skulle ha en befolkning på 15 000 invånare. Bostadsbyggandet i kommunen har som i resten av landet varit mer eller mindre aktivt beroende på det ekonomiska läget har sett ut. Men i synnerhet de senaste åren har det varit särskilt gynnsamt och efterfrågan på bostäder och mark har ökat och även bostadsbyggandet. Detta har medfört större krav på kommunens infrastruktur såsom skolor, förskolor, vägar och VA.

En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer. Samtidigt är det viktigt att kommunen växer i en takt som är hållbar, att kommunen hinner med behovet av nya förskolor och skolor, utbyggnad av kommunalt VA och att tillväxten inte sker på bekostnad av vår unika naturmiljö.

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.<sup>1</sup>

Hammarö kommuns bostadsförsörjningsprogramms syfte är att säkerställa att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder både nu och i framtiden oavsett ålder, ekonomi och familjeförhållanden. Bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild av hur de mångfacetterade och förvaltningsövergripande bostadsfrågorna kommer att hanteras i kommunen. Programmet redovisar vilka riktlinjer kommunen kommer att använda sig av i bostadsplaneringen och vilka konkreta åtgärder som skall vidtas.

Bostadsförsörjningsprogrammet har två huvudsyften, dels skall det vara ett styr- och planeringsinstrument för nämnder, förvaltningar och kommunala bolag när det gäller planering och beslut kring bostäder och boendepanering, och dels skall det utgöra ett informationsmaterial som riktar sig till allmänheten och till olika intressenter på bostadsmarknaden såsom byggherrar och fastighetsförvaltare. Bostadsförsörjningsprogrammet kommer även att utgöra underlag för kommunens nya översiktsplan som är under framtagande.

## Vad säger lagen?

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen och ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Dessa riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska ange:

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.<sup>2</sup>

Utöver lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar styrs kommunens roll av följande lagar:

- **Kommunallagen:** Ger bl. a. kommunen rätt till att skapa och driva bostadsföretag.
- **Plan- och bygglagen:** Ger kommunen rätt och ansvar för markanvändningen genom planmonopolet och ett indirekt ansvar för att goda boendemiljöer skapas.
- **Socialtjänstlagen:** Genom regeringsformens bestämmelse om det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad.

1. Prop.2011/12:1

2. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar



### **Metodik och process**

Kommunstyrelsen har 2013-06-18 givit i uppdrag till kommunstyrelsens förvaltning att ett bostadsförsörjningsprogram ska tas fram.

*Programmet har arbetats fram av en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från kommunstyrelsens förvaltning, socialförvaltningen och Hammaröbostäder. För att komplettera det statistiska underlaget från SCB samt befolkningsprognosen har enkätundersökningar genomförts med mäklare, exploatörer och hyresvärdar som verkar i kommunen samt en omfattande enkät till medborgare. Styrgrupp för arbetet är kommunstyrelsens arbetsutskott.*

Förslag till bostadsförsörjningsprogrammet var under sommaren 2016 ute på remiss till kommunens nämnder, politiska partier i Hammarö kommuns fullmäktige, Hammaröbostäder, Länsstyrelsen Värmland, Region Värmland samt berörda kommuner för yttrande.

# Mål och riktlinjer för bostadsbyggandet

## Europa 2020 – strategi för tillväxt och sysselsättning

Europa 2020 är EU:s övergripande strategi för tillväxt och sysselsättning med målet att bidra till ”smart och hållbar tillväxt för alla”.

## Sverige 2025

Boverket har på regeringens uppdrag format en vision för Sverige 2025 som visar vart vi behöver vara 2025 för att ska nå ett hållbart samhälle år 2050. De riktningförändringar vi måste göra presenteras i tolv Sverigebilder. Nedan presenteras ett urval av bilderna, vilka har direkt koppling till bostadsförsörjningen. Mer information finns att läsa i publikationen Vision för Sverige 2025 eller på [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

- Sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling
- Förtätning och minskad biltrafik ger hållbara städer
- Samverkan utvecklar små orter och glesbygd
- Hållbart byggande ger livskvalitet
- Universitet och högskolor driver den regionala tillväxten
- Utbyggd kollektivtrafik gynnar regional utveckling
- Förnybara energikällor ger fossilfritt energisystem
- Skyddad natur ger välbefinnande och hälsa

## Värmlandsstrategin 2014–2020

Region Värmland har antagit en vision för Värmland, ”Värmland – ett skönare liv”. Fyra prioriterade områden har pekats ut i strategin som särskilt viktiga för Värmlands utveckling:

- Livskvalitet för alla
- Fler och starkare företag
- Höjd kompetens på alla nivåer
- Bättre kommunikationer

Inom området ”livskvalitet för alla” anges ett antal åtgärder. Följande är åtgärder som påverkar kommunens bostadsförsörjningsprogram:

- Vårda och förbättra möjligheter till att utveckla attraktiva boendemiljöer i staden och på landsbygden.
- Arbeta för större flexibilitet när det gäller strandnära boende.
- Bevara och synliggöra det öppna kulturlandskapet.
- Ha ett regionalt samspel vad gäller planering av bebyggelse, handelscentrum, kommunikationer och kollektivtrafik.
- Säkerställa en god balans i utvecklingen av landsbygd och stad.

## Hammarö kommuns målsättning för bostadsförsörjning

Hammarö kommun arbetar för närvarande med att revidera den kommunomfattande översiktsplanen med målsättning om att den ska antas 2017. Bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanens mål och inriktningar ska stödja varandra

I juni 2013 antog kommunfullmäktige Vision Hammarö 2030 som ska vara vägledande för kommunens arbete. De tre ledorden i visionen är Grön ö, Nära och Framåtanda. Ledorden kompletteras av följande text i visionen:

*”Skärgårdskommunen med framåtanda. Värmlands skärgård, Vänerens hjärta. Vi är en grön ö med livskvalitet och omtanke. Här finns närhet och utrymme. Generationer bor och möts i trygghet. Nära till Vänerens vågor.”*

Utifrån visionen har ett strategiskt program tagits fram. Det antogs i december 2015 av kommunfullmäktige och gäller fr.o.m. budgetår 2017. Det anger riktningen och vägvalen för att uppnå visionen. Programmet består av tre strategiområden:

- Bo och leva
- Folkhälsa
- Hållbarhet

Det strategiska programmet är vägledande för bostadsförsörjningsprogrammet och nedan följer en sammanfattning av de strategier som direkt påverkar bostadsförsörjningsprogrammet:

#### *Bo och leva*

Under rubriken Boende anges att det ska finnas ett varierat bostadsbestånd anpassat till livets olika skeden. Samhällsplaneringen ska utformas så att socialt utanförskap motverkas och så att naturliga mötesplatser över generationsgränser kan skapas. Bebyggelseutvecklingen ska ske på ett sådant sätt att unika naturmiljöer bevaras. Orörd natur är viktig för att skapa det hållbara samhället. Ny bebyggelse ska huvudsakligen förläggas till den norra delen av ön.

#### *Folkhälsa*

Folkhälsan är en viktig del i att uppnå hållbarhet. Utgångspunkten i folkhälsoarbetet är att alla, oavsett bakgrund, ska ha lika möjligheter till trygga levnadsförhållanden.

#### *Hållbarhet*

Hållbarhetsbegreppet består av de tre dimensionerna *social, ekologisk* och *ekonomisk* hållbarhet.

För att nå *social hållbarhet* är bland annat folkhälsa och mångfald viktiga strategiska områden. Segregation och ojämlika villkor ska motverkas i samhällsplaneringen. Alla ska på lika villkor erbjudas en god livsmiljö.

För att uppnå *ekologisk hållbarhet* är det bland annat viktigt att utveckla sunda livsmiljöer för samhället och naturen. Det är viktigt att skapa förutsättningar för ökad biologisk mångfald och attraktivt friluftsliv.

*Ekonomisk hållbarhet* är verktyget för att uppnå det hållbara samhället. Ekonomiska satsningar ska stärka social och ekologisk hållbarhet.

## **Mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning**

- Göra aktiva markinköp för att få större rådighet över marken.
- Se till att förtätning och ny bebyggelse i första hand sker på hårdgjorda ytor, i närhet till redan etablerade bostadsområden eller befintlig infrastruktur.
- Ny bebyggelse förläggs på den norra delen av ön och södra delen fredas från ytterligare bebyggelse.
- Vi strävar efter en befolkningsökning i balans med utbyggnaden av kommunens samhälleliga service.
- Utbyggnad av infrastruktur som skolor, förskolor, vägar, gång- och cykelvägar och VA är nödvändigt för att bostadsbeståndet ska kunna öka och detta bör byggas ut före eller som senast i samband med etablering av nya bostäder.
- Planera för god tillgång till en mångfald och variation av mötesplatser för informella möten mellan generationer, social tillhörighet och kulturell bakgrund.
- För att uppnå en hållbar utveckling som är ett av Hammarö kommuns strategier bör nya bostäder placeras där det finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik.
- Planera för en ökad mångfald av boendekategorier både i nya och befintliga områden som passar alla åldrar och familjetyper.
- Planera för att små och prisvärda lägenheter byggs.
- För att andelen hyresrätter ska öka i kommunen ska dessa prioriteras i planläggning.
- Utöva en bostadsplanering som möjliggör flyttkedjor och frigör attraktiva småhus för unga familjer samtidigt som det ger de äldre en attraktivare boendemarknad i kommunen.
- En översyn och behovsanpassning av boenden för olika målgrupper, som;
  - » äldre; arbeta för en hög tillgänglighet i befintliga och nya boenden
  - » nyanlända, främst HVB boenden och ankomstboenden.
- Skapa lämpliga boendeformer för personer med olika funktionsnedsättningar.

# Förutsättningar

## Befolkningsstatistik

### Länets befolkningsutveckling

Varje år ger Länsstyrelsen i Värmland ut en regional bostadsmarknadsanalys. I 2016 års version *Regional bostadsmarknadsanalys- Nyanländas inträde på bostadsmarknaden* kan man läsa hur Värmlands befolkning ökade med 1213 personer under 2015 till totalt 275 904 personer. Karlstad och Hammarö kommuner var de som ökade mest och Kristinehamn och Sunne kommuner hade också positiv befolkningsutveckling. För fem av de Värmländska kommunerna minskade befolkningen och i Hagfors, Torsby och Kils kommuner minskade befolkningen med mer än 80 personer.

Det är flyttningsöverskottet som gör befolkningsökningen. Under 2015 flyttade över 9500 personer till Värmland, varav 3500 var från utlandet. Det betyder att för fjärde året i rad ökade invandringen från utlandet.

Flyttningsöverskottet förväntas fortsätta öka i Värmland med anledning av att antalet personer som sökte asyl i Sverige under 2015 fördubblades mot 2014.

Region Värmland tog 2015 fram en befolkningsprognos för Värmland läns, *Värmlands framtida befolkning*. Där kan man se att den åldersgrupp som förväntas öka mest är 65 år och äldre, medan åldersgruppen 20–64 år förväntas att minska. Åldersgruppen 0–19 år förväntas också öka. Detta innebär att medan befolkningen i länet ökar så minskar andelen personer i arbetsför ålder vilket kan påverka Värmlands framtida kompetensförsörjning negativt.

### Hammarös befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen i Hammarö är positiv och har varit sedan mitten av 1970-talet då kommunens befolkning uppgick till 10 691 personer.

Idag bor ca 15 630 invånare i Hammarö kommun och enligt gjorda prognoser från Statsticon fortsätter befolkningen att öka. Ur ett nationellt perspektiv ligger denna befolkningsutveckling procentuellt något högre än den årliga ökning som skett i Sverige som stort mellan åren 2005-2015 (0,8 % per år). Jämförs befolkningsutvecklingen i Hammarö med andra kommuner i Värmland är Hammarö den kommun som haft störst procentuell befolkningsökning under 2015 (1,06 %) (SCB. 2015). Detta innebär en genomsnittlig ökning med omkring 130–153 (0,85–1 %) invånare per år

Enligt den senaste prognosen som är för åren 2016-2025 kommer det finnas mellan 17 025 och 17 903 invånare 2025. Skillnaden beror på om prognosen är framskriven eller byggbaserad varav den byggbaserade anger en snabbare befolkningsökning än den framskrivna. Det är också den byggbaserade som de senaste åren varit mest korrekt och är den som kommunen bör utgå efter i sin planering för att bättre kunna möta de behov som uppstår när kommunen växer.

Befolkningsutveckling 1970–2015

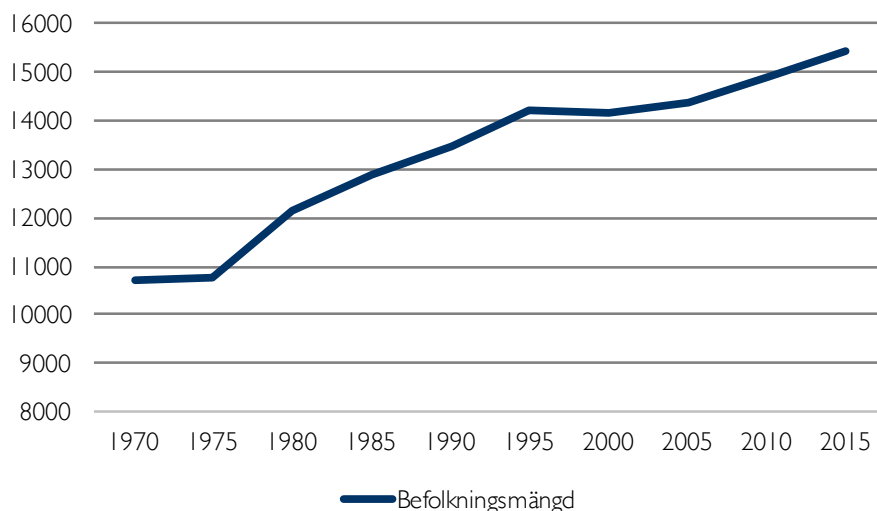
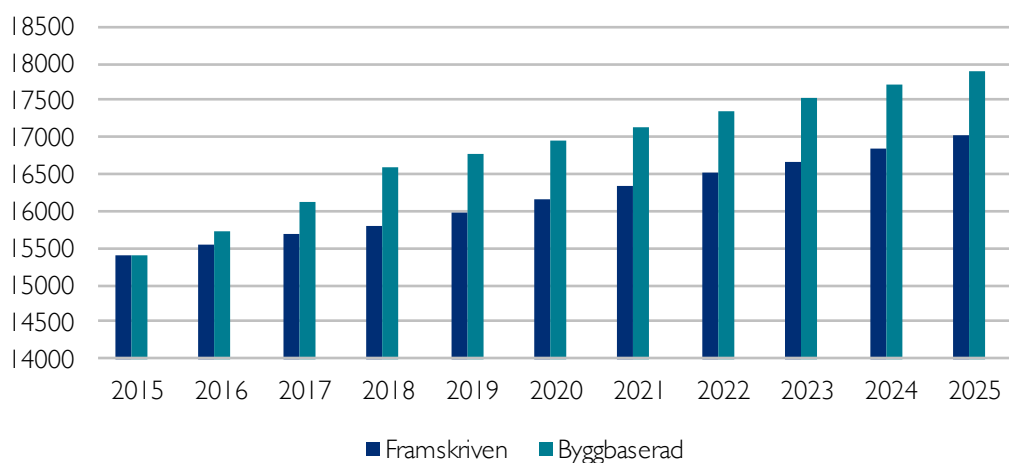


Diagram 1. Befolkningsutveckling i kommunen från 1970 tills idag, statistik hämtad från SCB.



## Befolkningsutveckling 2016–2025

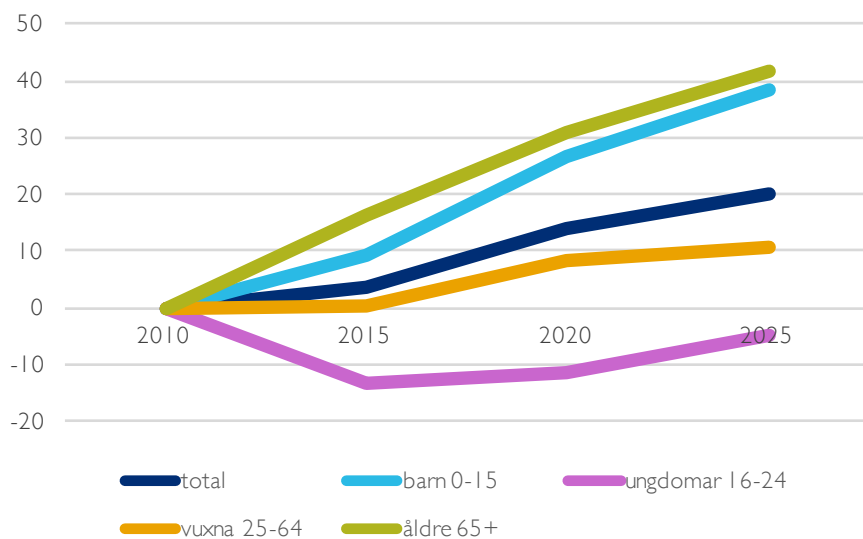


**Diagram 2.** Befolkningsutveckling från idag fram tills år 2025, statistik hämtad från Statisticon befolkningsprognoser Hammarö kommun 2016–2025.

I de båda prognoserna ökar kommunens försörjningsbörda, dvs. kvoten mellan antalet personer i icke yrkesverksam ålder och antalet i yrkesverksam ålder. Ökningen sker främst bland åldersgruppen 65–79 år, men även

åldersgruppen 80 år eller äldre ser ut att öka kraftigt, detta beror delvis på att befolkningen lever längre. Även en stor ökning av åldrarna 0–15 år sker men inte i samma utsträckning som den äldre delen av befolkningen.

## Procentuell förändring i folkmängden efter åldersklass



**Diagram 3.** Befolkningsutveckling procentuellt indelat i olika åldersgrupper. Statistik hämtad från Statisticon befolkningsprognoser Hammarö kommun 2016-2025, byggbaserad prognos.

### Flyttmönster

Inflyttningen till kommunen sker framförallt i åldersgruppen 25–40 år, vilket också avspeglar sig i antalet barn som ökar, främst i åldrarna 0–9 år men också i åldrarna 10–15 år. Hammarö är en populär kommun för barnfamiljer att bosätta sig.

Åldersgruppen 19–24 år är den grupp då flest tenderar att flytta ifrån Hammarö kommun. Många flyttar på grund av studier eller arbete och många väljer att bosätta sig i Karlstad. Åldersgrupperna 45–64 år och 16–18 år tenderar också att flytta från kommunen.

### Arbetspendling

Karlstad kommun står för 40 % av arbetstillfällena i hela Värmland, vilket innebär att en stor del av Hammarös befolkning arbetspendlar till Karlstad kommun dagligen, till största del med bil. Kommunen arbetar aktivt för att öka arbetspendlingen med buss och cykel för att därmed minska pendlingen med bil. Detta ställer krav på att nybyggnationen av bostäder ska ha nära till busshållplatser och gång- och cykelvägar som är sammanlänkade med pendlingsstråken.

### Bostadsmarknaden i Sverige

Bostadsbristen, framförallt i storstäderna, var under valrörelsen 2014 en högaktuell fråga och är det fortfarande. De svårigheter som lyfts fram i olika sammanhang är de långa ledtiderna från idé till byggnation samt att de olika

projekten konkurrerar om samma målgrupp. Även byggkostnaderna och de pålagor som kommunerna lägger på exploateringarna anses vara ett hinder. Bokriskommittén tillsattes i september 2013 av Fastighetsägarna Sverige samt Handelskamrarna i Stockholm, Västsverige och Sydsverige. Uppgiften var att komma med konkreta förslag till hur – inte *om* utan *hur* – den svenska bostadsmarknaden ska reformeras för att fungera bättre. Deras huvudsakliga förslag är att rörligheten i det existerande bostadsbeståndet måste ökas och bostadsbyggandet ta fart. Detta ska ske genom reformer av hyresregleringen, planprocessen och skatterna. Regeringen har gjort flera lagändringar och fler är på förslag för att effektivisera framförallt kommunernas handläggning gällande planprocessen.

En sammanfattning av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016 visar på att allt fler kommuner uppger att det är brist på bostäder, 240 av landets 290 kommuner uppger ett underskott på bostadsmarknaden, vilket innebär att antalet kommuner med underskott på bostäder ökat med 57 kommuner. De flesta kommunerna uppger att de har svårt att tillgodose bostäder till unga och nyanlända och äldre som vill flytta från villan till en mindre bostad. Detta beror på fler faktorer men främst att det generellt bristen på bostäder och att det i kommunerna saknas hyreslägenheter. Övriga orsaker kan vara underskottet på små och billiga lägenheter, samt att de som finns ligger i fel områden och att hyresvärdarna ställer

för höga krav på inkomst eller anställning. Samtidigt som fler kommuner uppger bostadsbrist så ser man samtidigt att bostadsbyggandet ökar i landet, jämfört med föregående år. Men man kommer inte under överskådlig framtid att nå de nivåerna som krävs för att klara befolkningsökningen

Begränsande faktorer för bostadsbyggande är produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån.

Något som är viktigt att ha i åtanke är att det sällan är kommunerna själva som bygger bostäderna, utan det är investerare och byggherrar. En osäkerhet från byggherrar kring kommuners kapacitet när det gäller planering och bygglov märks av i senaste undersökningen. Byggherren vill ofta se den långsiktiga lönsamheten i att bygga nya bostäder. Hur byggherren ska väga av lönsamheten, produktionskostnader, finansiering och riskbedömning för en nybyggnation, är något som kommunen inte kan påverka. Något kommunen aktivt kan göra är att föra en aktiv roll i markpolitiken och genom exploateringsavtal eller markanvisningsavtal, ställa krav på byggherrar. Kraven kan till exempel inkludera vilken typ av boendeform som ska upprättas och produktionsstart.

Ett försök att bygga billigare har gjorts av SABO genom deras tävling SABO:s Kombohus vars syfte var att utmana entreprenadbranschen att bygga bra och billigt. Idag är det möjligt för SABO:s medlemmar att över hela landet avropa nyckelfärdiga hus i två till åtta våningar, till ett fast pris.

### **Bostadsmarknaden i Värmland**

Länsstyrelsen Värmland gör varje år en bostadsmarknadsanalys för länet som bygger på Boverkets enkät. Sammanfattningsvis för analysen 2016 så anger nio kommuner i Värmland att de har brist på bostäder. Bostadsbristen är främst koncentrerad till Karlstads arbetsmarknadsregion men brist på bostäder finns även i kommuner med starka förbindelser med Norge. Antalet kommuner som visar ett underskott på bostäder i centralorten har ökat från tio till tolv och ingen av Värmlands kommuner har ett överskott på bostäder i centralorten.

Det är i huvudsak hyresrätter i alla storlekar som saknas men det finns också i de flesta kommuner ett behov av större bostadsrätter. Karlstad och Kil uppger att de dessutom ser ett behov av mindre bostadsrätter och sex kommuner uppger att även ny villabebyggelse behövs för att möta behoven.

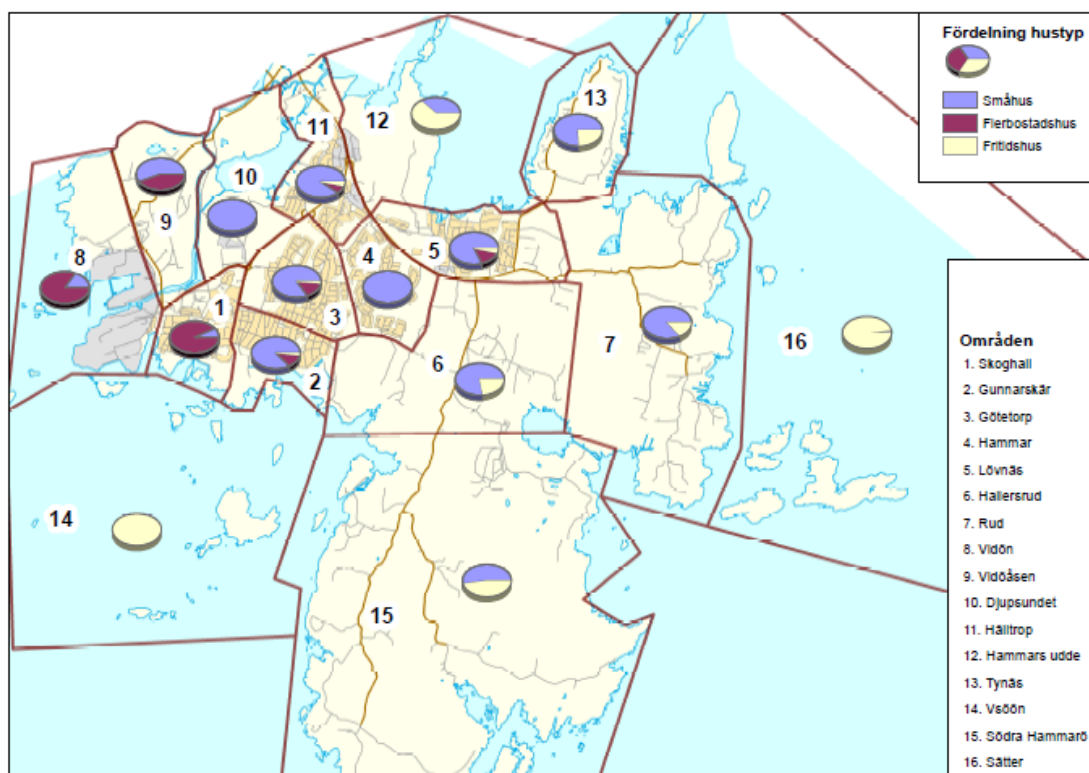
Under 2015 beviljades över 1000 bygglov i länet, den högsta siffran på två decennier. 2015 blev 278 bostäder färdigställda i länet 136 bostäder i flerbostadshus och 142 bostäder i småhus. För flerbostadshus representerar detta en ökning med 10 procent från året innan medan produktionsnivån för småhus var oförändrad. Enligt Boverkets kalkyler behövs en årlig produktion av 500 bostäder per år i Värmland. Och bostadsbyggandet ökar i länet, under 2015 förväntades en produktion på 672 nya lägenheter påbörjas medan det i realiteten påbörjades 807 nya lägenheter. Vilket innebär att produktionen på nya bostäder ligger över den förväntade produktionen och långt över den produktionsnivån som präglat 2010-talet.

Över hälften av de bostäder som kommer att byggas förväntas att vara hyresrätter, varav en betydande del av specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta och studenter. Bostadsrätter kommer att stå för 30 procent och småhus och övriga boendeformer för 20 procent. Två tredjedelar av länets bostäder och merparten av hyresrätterna förväntas byggas i Karlstad kommun men även i Hammarö, Forshaga, Kristinehamn, Sunne; Kil, Arvika och Säffle finns det större Bostadsprojekt på gång. Däremot finns det fem kommuner, Eda, Munkfors, Storfors, Torsby och Årjäng som inte förutspår något bostadsbebyggande alls de kommande två åren.

### **Bostadsmarknaden i Hammarö kommun**

Hammarö kommun är förutom Karlstad, den kommun i Värmland med högst tillväxt, samt är den kommunen som längst haft en brist på bostäder.

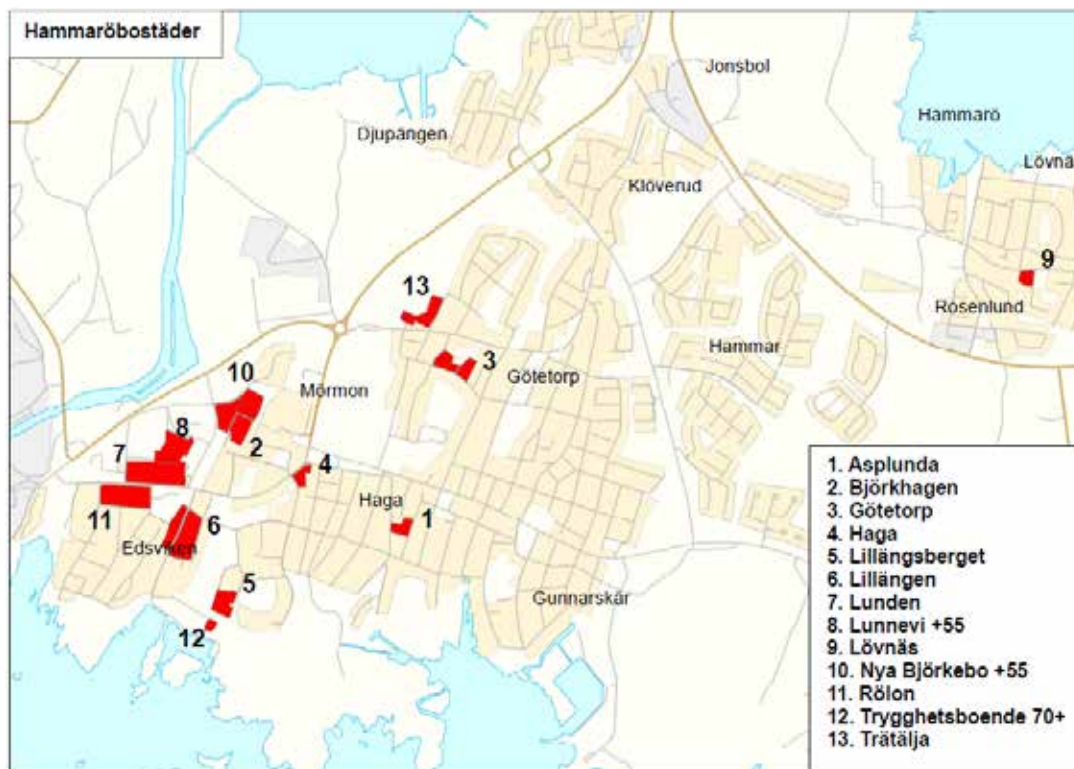
Bostadsbeståndet i kommunen består till stor del av småhus, som i friliggande villor, men det har under de senare åren kommit att byggas allt fler flerbostadshus och det kan man även se en ökning av i planeringen av bostäder i framtiden. Under 2015 beviljades bygglov för 170 bostäder i kommunen, varav 43 är friliggande villor (enbostadshus), 16 bostäder i radhus (Boklok) och 4 höghus som genererar 111 lägenheter. Under 2016 och 2017 förväntas det att byggas ca 300 nya bostäder varav ca 80 hyresrätter, 130 bostadsrätter och 80 friliggande villor i kommunen.



**Karta 1.** Fördelning av hustyper per delområde i Hammarö kommun.  
Källa: Statistiska centralbyrån, bostadsbestånd 2012-12-31.

Område	Nybyggnadsår
1. Skoghall	1951–1960, 1971–1980, 1961–1970
2. Gunnarskär	1961–1970
3. Götetorp	1961–1970, 1951–1960
4. Hammar	1971–1980
5. Lövnäs	1981–1990
6. Hallersrud	före 1930, efter 2001
7. Rud	före 1930, efter 2001
8. Vidön	före 1930
9. Vidöåsen	1941–1950
10. Djupsundet	1931–1940
11. Hälltorp	1981–1990, 1971–1980
12. Hammars udde	Ingen information
13. Tynäs	före 1930, 1971–1980, efter 2001
14. Vsöön	Ingen information
15. Södra Hammarö	1930–2001 (jämn spridning)
16. Sätter	Ingen Information

**Tabell 1.** Nybyggnadsår för hus inom delområden i Hammarö kommun.  
Visar vilken/vilka tidsperioder då de flesta bostadshusen byggdes.  
Källa: Statistiska centralbyrån, bostadsbestånd 2012-12-31.



Karta 2. Boendebeläggningar för det kommunala bostadsbolaget Hammaröbostäder.

### Hammaröbostäder och hyresvärdar

Det kommunala bostadsbolaget Hammaröbostäder äger cirka 700 lägenheter där också särskilda boendeformer ingår och dominerar hyresmarknaden i kommunen med en marknadsandel på ca 70 %. Merparten av lägenheterna ligger i centrala Skoghall. Lunnevi och Nya Björkebo är 55+ boende med god tillgänglighet. I övrigt är flera av husen två våningshus utan hiss.

Hammaröbostäder förvaltar också de lägenheter som ägs av kommunen, Lunden och Trygghetsboendet 70+ i Lillängshamnen. Hammarö kommun köpte Lunden av Hammaröbostäder under 2014 och avser att renovera husen de närmsta åren.

Efterfrågan på hyresrätter är stort och allt är i stort sett uthyrt, vilket medför en liten rörlighet i beståndet. Hammaröbostäder har ca 1800 aktivt bostadssökande och en omsättning på ca 60 lägenheter per år. Efterfrågan är stor för samtliga lägenheter och lägenhetsstorlekar men extra stor efterfrågan är det på lägenheter med god tillgänglighet och närhet till service. Det saknas idag lägenheter med god tillgänglighet vilket begränsar möjligheten för äldre att bo kvar. Det saknas boende för de

som av olika orsaker inte klarar av ett eget boende i det ordinarie beståndet. Hammaröbostäder har idag prioritet för de personer som av olika anledningar har svårt att få förstahandskontrakt samt de som fått jobb i kommunen och saknar bostad, personer med funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, samt nyanlända.

I Hammaröbostäders affärsplan finns målet att öka beståndet med 100 lägenheter till 2017.

Hammaröbostäder har precis färdigställt 62 nya lägenheter i Lillängshamnen. I centrala Skoghall finns en färdig detaljplan där Hammaröbostäder räknar med att bygga mellan 150 och 250 lägenheter med förväntad byggstart våren 2017.

Övriga större hyresvärdar inom Hammarö är Willhem som äger stora delar av beståndet i centrum, 94 lägenheter, samt en privatperson som äger ca 60 lägenheter vid Vidön. Stora Enso äger även de ett bostadsbestånd norr om fabriken, de boende där har rivningskontrakt då området utgör tänkt expansområde för industrin.



## **Bostäder för alla**

### **Boende för äldre**

Bostäder för äldre är något som efterfrågas på Hammarö. Önskemål från äldre är att lägenheter finns i attraktiva lägen med närhet till service och kommunikation. Att lägenheterna ska vara tillgängliga med hiss är också ett vanligt önskemål. Hammarö har inte haft något stort utbud av denna typ av lägenheter men nu har både Hammaröbostäder och HSB byggt lägenheter i Lillängshamnen samt att Hammaröbostäder snart ska starta bygga nya lägenheter i centrala Skoghall, dessa lägenheter är av varierad storlek mellan 2 och 4 rum med kök.

Kommunen har två särskilda boenden för äldre. Det första Björkhagsgården har tre avdelningar och 30 lägenheter och ligger i Skoghalls centrum. Alla avdelningar ligger i markplan, vilket gör att det är lätt att komma in och ut. Gunnarskärgården är kommunens största särskilda boende för äldre och ligger ca två km öster om Skoghalls centrum i ett lugnt villaområde. Huset är byggt i tre våningsplan som omfattas av 74 lägenheter fördelat på fem avdelningar varav tre är demensavdelningar. Ett nytt särskilt boende om 100 platser ska byggas på Djupängen, vilket eventuellt ska ersätta Gunnarskärs-

gården som idag har 74 platser, vilket bedöms täcka behovet även inom 10 år. Bedömningen är att om man skapar tillgängliga bostäder med hiss i kommunen kommer fler personer att kunna bo kvar hemma med hjälp av hemtjänsten och behovet av särskilt boende begränsas.

Under 2012 byggde kommunen (förvaltas av Hammaröbostäder) ett trygghetsboende för 70+ i Lillängshamnen. Totalt byggdes 30 lägenheter och samtliga har varit uthyrda sedan boendet öppnade.

### **Ungas boende**

Hammarö är inte den primära orten vid val av boende för unga. De flesta unga flyttar in till Karlstad när dom väljer att flytta hemifrån där ett större utbud av nöjen och aktiviteter finns. Det är inte heller någon efterfrågan på studentboende på Hammarö, troligen med hänsyn till avståndet till Karlstads universitet, samt att det inte finns någon direktbuss mellan Hammarö och Karlstads universitet.

Ungdomar och äldres bostadsönskemål överensstämmer ofta i många stycken, mindre lägenheter med närhet till service och kommunikationer. Ungdomar har dock inte samma behov av tillgängliga lägenheter utan kan ta en utan tillgång till hiss, dock har de ofta en begränsad ekonomi.



### Boende för nyanlända

Under 2015 förändrades Sveriges och även Hammarös villkor för mottagandet av flyktingar drastiskt. Från att ha haft avtal med migrationsverket om 5 ensamkommande barn ökades antalet till 87. Kommunen hade inte möjlighet att påverka antalet.

Mottagandet av nyanlända påbörjades under 2015, då 19 personer togs emot. Under 2016 beräknas 33 personer anlända medan antalet under 2017 kommer att öka drastiskt, kanske upp till 100 personer. Det beror på att många av de som sökte asyl hösten 2015 kommer beviljas uppehållstillstånd och blir kommunplacerade. Det tidigare ingångna avtalet om 40 personer gäller därmed inte längre.

I Hammarö kommun finns det idag fyra HVB boenden för ensamkommande, tre boenden ligger på Sätterstrand och ett på Djupsundet. Det är Hammarö kommun som driver de fyra HVB boenden.

Kommunen har idag (sep 2016) 64 ensamkommande barn placerade på HVB boenden i kommunen samt 8 placerade utanför kommunen.

Ensamkommande barn som kommer idag är oftast 15-16 år och kan bedömas få uppehållstillstånd innan de

fyller 18 år vilket innebär att kommunen då är skyldig att ordna med permanent bostad för dessa personer. I dagsläget är detta ca 64 personer, vilket kommer ställa mycket stora krav på kommunen att få fram små lägenheter till alla dessa personer under 2017. Hur behovet av bostäder för denna målgrupp kommer att se ut efter 2017 är i nuläget omöjligt att förutse.

Det stora behovet av bostäder för nyanlända och ensamkommande flyktingbarn med uppehållstillstånd ställer stora krav på att få fram bostäder snabbt.

### Boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS

I Hammarö kommun finns fem gruppboendestäder<sup>3</sup> Götorpsvägen, Spelvägen 19, Frödingvägen, Allén och Parkvägen. Utöver detta finns serviceboendestäderna<sup>4</sup> Hovlanda och Spelvägen 21. För serviceboendestäderna är närhet till service viktigt så att de boende har möjlighet att själva utföra ärenden. Hovlanda ligger en bit utanför centrum vilket medför att tillgängligheten för de boende här

3. Gruppboende är lägenheter som har gemensamma utrymmen som kök, matsal och vardagsrum och där de boende har tillgång till vård- eller stödpersonal stora delar av dygnet.

4. I en servicebostad har de boende en egen lägenhet och det finns personal tillgänglig i närheten. De boende sköter sig själva i möjligaste mån.

är sämre och de har då ett större behov av personalen när de ska utföra ärenden. Behovet av gruppboendestäder bedöms inte komma att öka, däremot ökar behovet av serviceboendestäder. Personer som är berättigade till serviceboendestad enligt LSS, utgörs till stor del av personer med en neuropsykiatrisk funktionsnedsättning till exempel ADHD. Även andra målgrupper inom LSS som tidigare ansökt om traditionell gruppboendestad blir i högre grad aktuella för en serviceboendestad. En lämplig form av serviceboendestäder är trapphusboende där man har sin egen lägenhet, men närhet finns till personal och gemensamhetsutrymmen. I dagsläget ser våra handläggare att det är ca 5-8 personer som kommer att behöva egen serviceboendestad inom en femårsperiod. Personer som har insatsen serviceboendestad kan senare i livet få behov av gruppboendestad.

### **Boende för personer med psykisk funktionsnedsättning**

Behovet av ett gruppboende för personer med psykiska funktionsnedsättningar har de senaste åren vuxit och är idag akut. Behoven tillgodoses idag med tillfälliga lösningar vilket inte är hållbart. 4-5 personer bedöms ha behovet omgående.

### **Sociala boendestäder**

Socialförvaltningen har samarbete med hyresvärdar i kommunen om sociala boendekontrakt.

Under 2014 har socialförvaltningen skapat sju nya lägenheter i det gamla elevhemmet på Djupsundet för de med sociala kontrakt och där det finns boendecoacher. Detta är en ersättning för husen i centrala Skoghäll som rivits.

### **Akutlägenheter**

Ibland hamnar människor i situationer då man akut måste flytta från sin boendestad. Det kan t.ex. handla om våld i nära relationer och ekonomiska förutsättningar. Om man inte kan lösa sin boendesituation själv, behöver kommunen bistå medborgaren. Vi behöver därför ha en beredskap för detta i form av ca 5-6 akutlägenheter.

### **Boendestadsbygget**

I Hammarö kommun byggs det primärt friliggande småhus. Stora exploateringsområden är idag centrala Skoghäll, Anneberg och östra Bärstad. Det byggs även del i mer lantliga miljöer som Östanås och Rud. Framförallt är det friliggande villor som byggs på Hammarö och störst intresse är det för fribyggartomter där valet av

husleverantör är fritt. De senaste åren har dock intresset och med det även bygget av flerbostadshus ökat och Skanskas Bokklok har under 2015 byggt boendestäder inom östra Bärstad, tvåvåningshus med fyra lägenheter i varje huskropp och nu under 2016 radhus. Intresset har visat sig stort och projektet är ett bra komplement till det annars småhustäta området Bärstad. Även på Rosenlund har det byggts parhus och radhus.

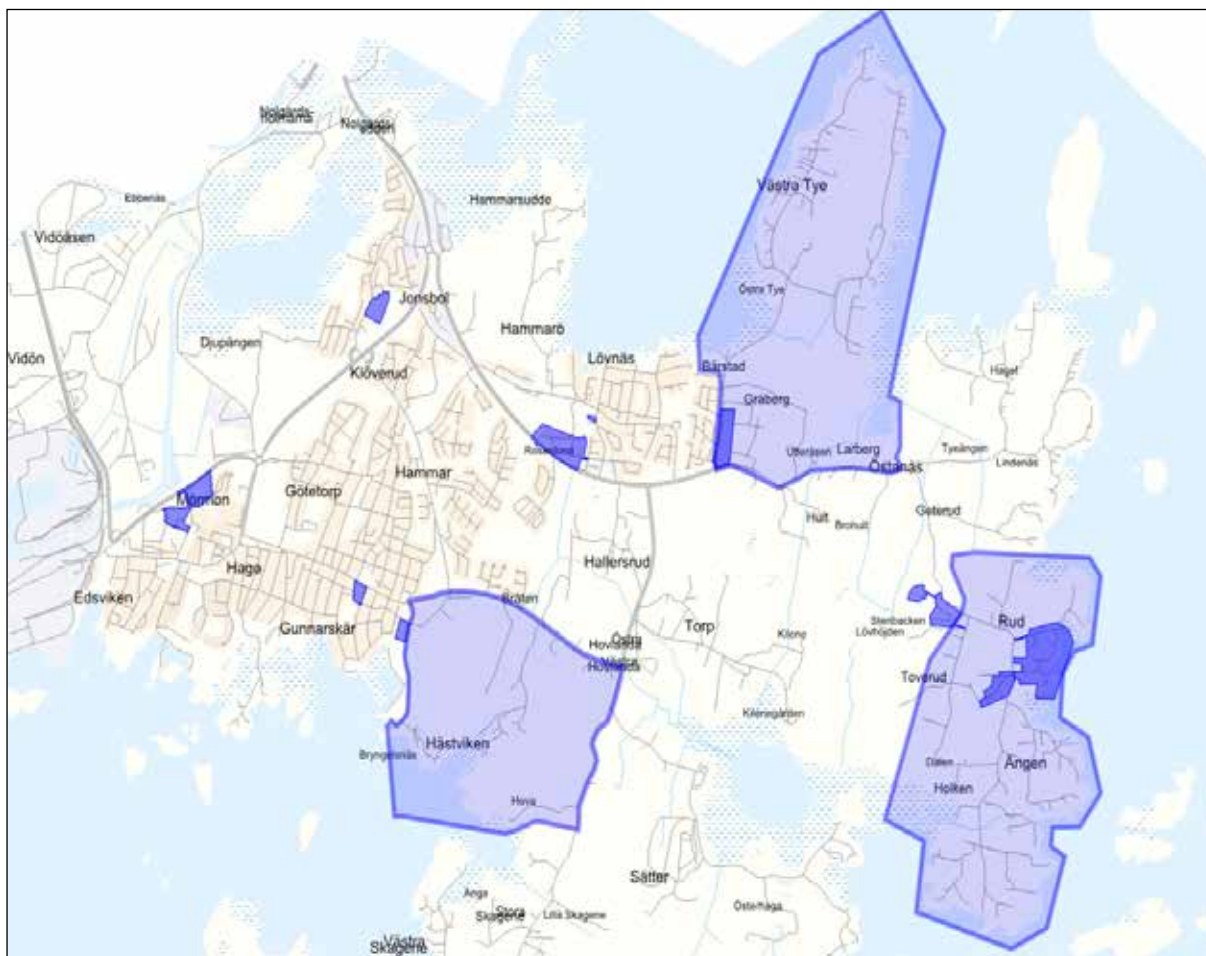
I centrala Skoghäll har Hammaröboendestäder byggt två flerbostadshus, Lillängsberget. Från början var dessa kooperativa hyresrätter som senare har omvandlats till boendestäder. I anslutning till dessa, vid Lillängshamnen är byggnationen igång för fyra nya punkthus. Hammaröboendestäder bygger två hus med hyresrätter och HSB bygger två hus med boendestäder. I dagsläget är ytterligare en ny detaljplan för området under framtagande för att möjliggöra ytterligare bebyggelse som kan inrymma både boendestäder och centrumverksamhet, samt att göra områdets offentliga miljöer än mer attraktiva.

Cirka 50 bygglov/år för nästan uteslutande friliggande boendestadshus, så har det sett ut för bygglovsansökningarna inom kommunen de senaste åren. Idag finns det en stor efterfrågan på alla typer av boendestäder och många exploaterare vill bygga i kommunen och förra året, 2015, kunde man se trender på ansökningarna, då det beviljades 170 bygglov för nya boendestäder varav stor del var för boendestäder i flerbostadshus och endast 43 av dessa är friliggande boendestadshus. Merparten av byggloven har beviljats inom detaljplanlagt område. Utöver nybyggnationer ges flertalet lov för om- tillbyggnader av fritidshus så att dessa kan användas som permanentboende. Omvandlingen är både en orsak till att kommunen bygger ut kommunalt VA och ett resultat av att kommunen har byggt ut VA. Exempel på omvandlingsområden är Rud och Västra Tye. Här finns det även pågående och kommande planer för mer bebyggelse.

### **Planlagda tomter och pågående projekt**

Hammarö kommun har för närvarande god planberedskap när det kommer till tomter för boendestadsbebyggelse. Idag finns det cirka 9 gällande detaljplaner som möjliggör boendestadsbebyggelse och som inte är fullt utnyttjade. Utöver detta finns det ca 7 detaljplaner, som är under framtagande vars syfte är att möjliggöra ytterligare boendestadsbebyggelse och 5-10 positiva planbesked där detaljplanarbetet kommer att påbörjas så småningom.



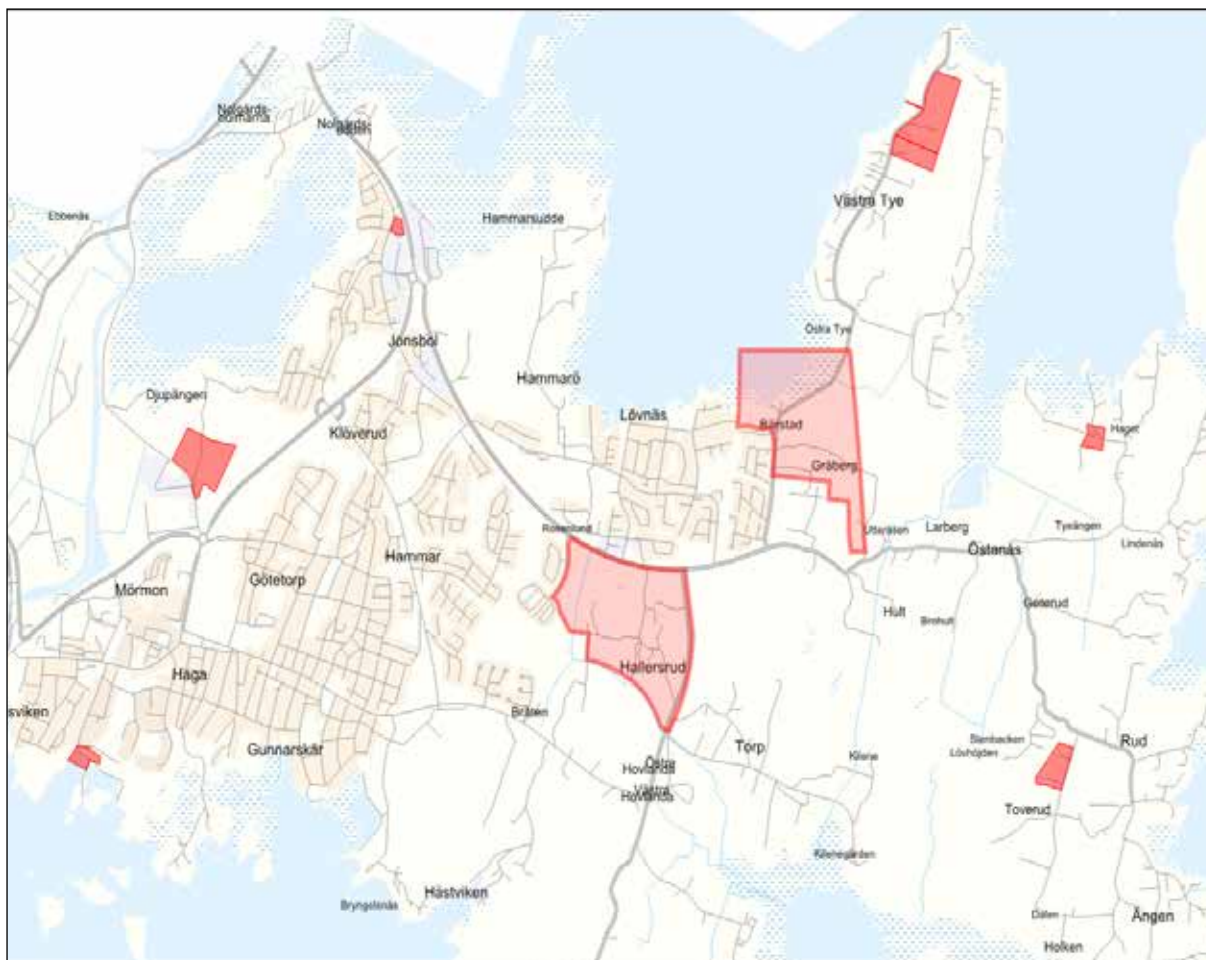


**Karta 3.** Kartan visar gällande detaljplaner och fördjupade översiktsplaner som möjliggör bostadsbebyggelse.

Karta över gällande planer som möjliggör bostadsbebyggelse. Tre av planerna finns inom centrala Skoghall och tillåter flerbostadshus och småhus. Två planer ligger inom Hammar/Annebergområdet och tillåter friliggande villor, varav delar av området är utbyggt. Ytterligare två planer finns inom Lövnäs och Östra Bärstad vilka tillåter flerbostadshus i två våningar. På Rud, ett lantligt område i östra Hammarö, finns en plan som möjliggör friliggande villor. På Nolgård har precis en ny plan antagits som tillåter åtta friliggande villor, då planområdet ligger på kommunens mark kommer dessa tomter att släppas till den kommunala tomtkön.

Det finns tre gällande fördjupade översiktsplaner. Inom Hästviken-Bråten finns en fördjupning av översiktsplanen som anger ca 20 nya bostäder, lite beroende på vilken typ av bostäder som byggs. Här är kommunalt VA till viss del utbyggt. Den fördjupade översiktsplanen över Tye anger i första hand småhusbebyggelse. Syftet med Ruds fördjupade översiktsplan är att styra omvandlingen av fritidshus till åretruntboende samt möjliggöra en viss förtätning av småhus.

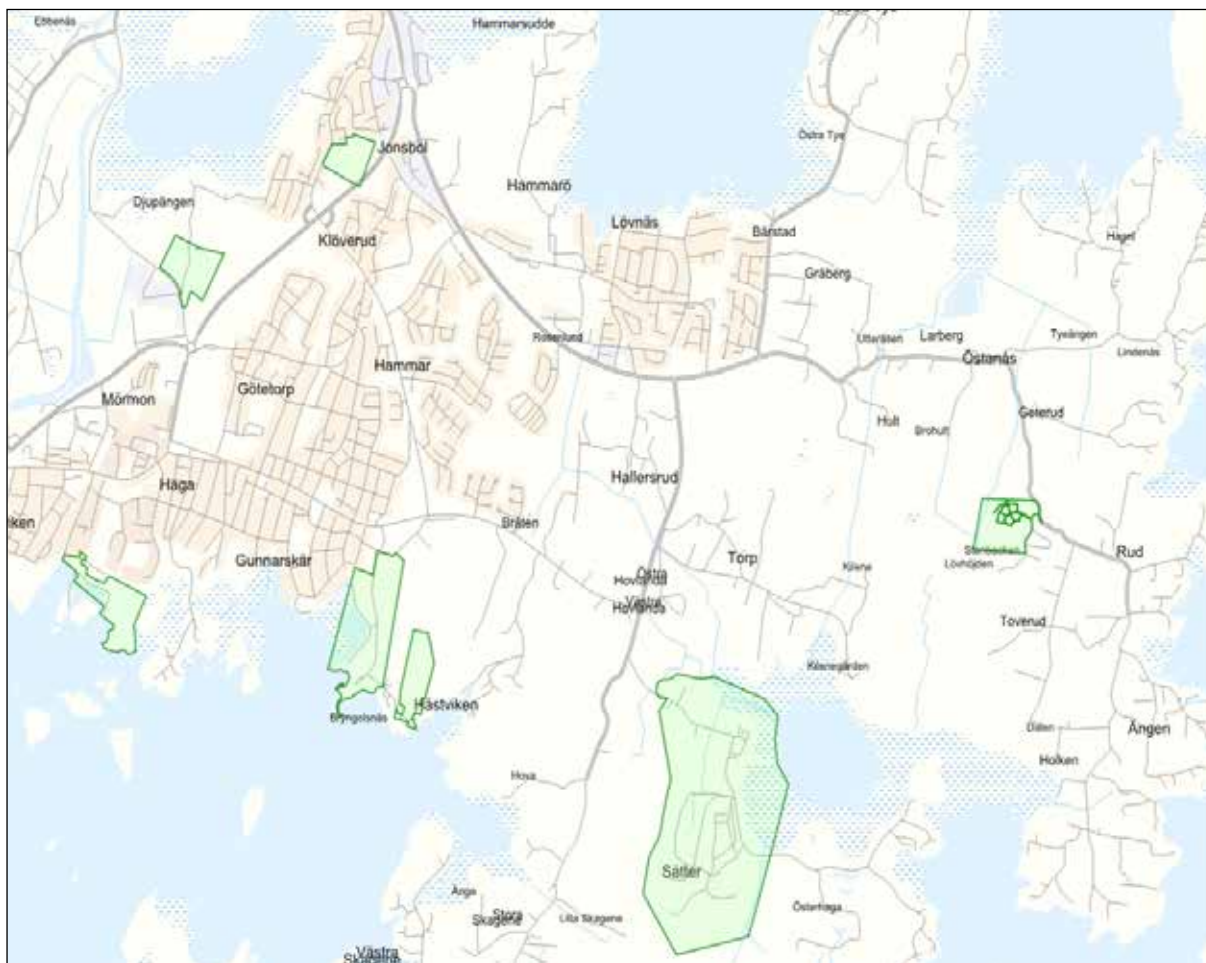
Exempelvis finns ett gällande planprogram för Sundholmen där kommunalt VA är under uppbyggnad som visar på en viss förtätningspotential.



**Karta 4.** Kartan visar pågående planarbeten (detaljplaner och planprogram) som möjliggör bostadsbebyggelse.

Pågående planer i kommunen, på Tychalvön där kommunen arbetar med att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp, beräknat klart sommaren 2018, har kommunen i dagsläget tre detaljplaner för bostadsbebyggelse på gång som syftar till att möjliggöra småhusbebyggelse med eventuella inslag av flerbostäder i lantlig miljö. I Lillängshamnen har kommunen en detaljplan på gång

som syftar till att göra området mer attraktivt med strandbryggor och ny bebyggelse som kan inrymma både bostäder och centrumverksamhet. Inom Hallersrud och östra Bärstad har kommunstyrelsen gett mark och plan i uppdrag att ta fram ett planprogram för området med syftet att utreda områdets lämplighet för förtätning men också om andra verksamheter skulle funka i området.



Karta 5. Kartan visar kommunens markreserver för bostadsbebyggelse.

### Markreserver och tomtkö

Hammarö kommun har relativt lite kommunal mark som är lämplig att planlägga för bostadsändamål. Flertalet av kommunens stora markområden utgörs av rekreationsområden (Hammarsudde, Djupsundsviken samt Klarälvsdeltat).

Kommunens största markreserver för bostadsbyggande:

- Sätterstrand (Sätter 2:1 och 3:1), här pågår ett utredningsarbete om möjlig utbyggnad av bland annat bostäder
- Lillängshamnen (del av Mörmon 5:33)  
Finns antagen plan för bland annat ny bostadsbebyggelse
- Östenås

Stora privata markägare, utöver privatpersoner, inom kommunen är Lundbergs fastighets AB, HSB Värmland.

Hammarö kommun har en tomtkö där det för närvarande står ca 200 stycken i kön. Under 2012 släpptes 12 stycken tomter på Baldersvägen till kön som alla nu är sålda. Under 2017 kommer 8 tomter på Nolgård att släppas till den kommunala tomtkön.

# Analys av behov av bostäder

## Hammarö kommuns möjlighet att ordna boende

Målsättningen som anges i kommunens strategier och de nationella målen är att kommunen ska verka för att erbjuda boende för alla och samtidigt verka för en hållbar samhällsutveckling.

### Marknadsundersökning

För att undersöka hur marknaden för bostäder är i Hammarö kommun samt hur behoven ser ut i framtiden har kommunen skickat enkätundersökningar till exploatörer, mäklare och hyresvärdar som verkar i kommunen. Hammarö kommun har även gjort en stor enkätundersökning bland medborgarna under våren 2014. En större sammanfattning av vad undersökningen visade och fullständiga enkäter finns som bilaga.

Tittar man på det sammanslagna resultatet av dessa undersökningar så kan man se att ett behov finns av variation av både boende och upplåtelseform både vad gäller på kort och lång sikt. Det folk saknar och vill ha i sitt boende här på Hammarö är; lägenheter i centrala Skoghall och fler lägenheter med hiss, ungdomar vill se ett ökat antal mindre hyreslägenheter nära centrum och ensamstående vill ha lägenheter eller radhus i närhet av skola. Det som är gemensamt för alla grupper är att de vill ha tillgång till balkong/uteplats, närhet till natur, service och allmänna kommunikationer.

### Utmaningar

Hammarö kommuns översiktsplan är sedan 2004 och inaktuell då många nya lagar och nationella, regionala och kommunala mål har tillkommit, samt lämpliga utpekade utvecklings- och redningsområden är planlagda. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen är ett viktigt och prioriterat arbete då översiktsplanen är kommunens viktigaste styrdokument som vägleder beslut angående användningen av mark- och vattenområden samt om hur den bebyggda miljön ska bevaras och utvecklas.

Hammarö kommun är en liten kommun med en liten organisation vilket gör att den snabba inflyttning som kommunen upplevt under många år ibland har varit svår att hinna med. Inflyttningen av barnfamiljer ställer höga krav på förskolor och skolor. Omvandlingen av mer pe-

rifer lägen har inneburit att kommunen måste bygga ut och förbättra infrastrukturen så som vatten- och avlopp, gc-vägar och bilvägar. Dessa perifera områden är svåra att försörja med kollektivtrafiken vilket medför högt bilinnehav och infrastruktuursatsningarna blir dyra per hushåll. Hammarö kommun har gjort och står inför fler stora investeringar, ny skola/förskola, äldreboende, utbyggnad av vatten, avlopp, vägar och gc-vägar.

Fortsätter Hammarö kommun att växa utspritt som idag riskeras Hammarö att byggas sönder, så som det uttrycks i enkäterna. Dvs att bebyggelsen breder ut sig på bekostnad av naturen. Detta blir tydligt på landsbygden där omvandling av fritidshus pågår och en förtätning av ytterligare hus planläggs. För att skapa underlag för service och VA krävs en viss täthet vilket kan krocka med önskemålet om att den lantliga karaktären ska behållas.

Flera områden har, ex Lövnäs och Hammar en homogen villabebyggelse, och det saknas alternativ för de som ej vill eller kan bo i villa. Inom östra Bärstad har dock ett antal bostadsrätter i tvåvånings Boklokhuss byggts och parhus från densamma är på gång, vilket är ett steg i rätt riktning. Centrala Skoghall har å andra sidan ett homogent flerbostadshusbestånd, varav stora delar är äldre och har dålig tillgänglighet.

Undersökningar visar på att många väljer att flytta från Hammarö när familjesituationen förändras, exempelvis att barnen blir äldre, flyttar eller börjar skolan. Vissa anger att Hammarö ses som en fas i livet när barnen är små. I vissa fall är det staden Karlstad med dess utbud som lockar men i många fall kan det vara att det saknas ett bra alternativ till villan inom ens bostadsområde. Precis som många andra kommuner saknar Hammarö kommun tillgängliga lägenheter. Behovet av tillgängliga lägenheter för personer med funktionshinder och äldre bedöms vara fortsatt stort. För att äldre ska kunna bo kvar hemma längre och klara sig själva krävs, utöver en ökning av särskilda boende också fler tillgängliga lägenheter centralt där det är nära till service och allmänna kommunikationer. Det nyligen byggda trygghetsboendet bedöms ligga för långt bort för att de boende ska kunna ta sig till centrum. Det tänkta särskilda boendet bedöms täcka de kommande behoven då fler bedöms bo hemma med hjälp av hemtjänst och att vi bedöms bli friskare längre. Då merparten av husen i centrala Skoghall är två



våningar är det dyrt att ordna hiss i det befintliga beståndet. Det gjordes kalkyler på att höja några av Hammaröbostädernas hus men detta visade sig för kostsamt.

Kommunen ser ett fortsatt behov av fler bostäder centralt i Skoghall eller lägenheter med hög tillgänglighet centralt. Antalet äldre personer ökar under den närmaste 10 årsperioden vilket också kommer att påverka behovet av boende för denna målgrupp i form av äldreboende.

Bristen på tillgängliga lägenheter är troligen en orsak till den stillastående marknaden på Hammarö, framförallt för hyresrätter och många står i kö. Detta innebär också att det är svårt för Hammarö kommun att hitta centrala boenden till nyanlända och ensamkommande barn. De ensamkommande barnen placeras idag på Sätterstrand där kommunen i nuläget har lediga lokaler, frågan är dock om detta underlättar integration eller gör dem än mer isolerade. När barnen senare får permanent uppehållstillstånd är det även då svårt att erbjuda dem en

lägenhet i centrala Skoghall. Den stillastående marknaden är också ett problem för de som av olika skäl behöver få sociala kontrakt i det ordinarie fastighetsbeståndet. Bostadsbristen och den låga rörligheten riskerar öka motsättningar mot flyktingar, socialt boende och andra som kommer in på bostadsmarknaden utanför den ordinarie kön. Precis som för flertalet kommuner har Hammarö svårt möta invånare med särskilda behov av ex hiss. Dessa grupper har ofta sämre ekonomi och klarar inte av priserna på de nybyggda hyresrätterna. Det är svårt att få till nyproduktion med låg hyra, detta kräver nya sätt att jobba. Kombohuset är ett sätt, men det riskerar också att husen inte anpassas efter behovet eller platsen utan byggs för att de är billiga.

Hammarö kommun har ett litet markinnehav vilket försvårar styrning av både val av områden som exploateras och boendeform och också möjligheten att bygga ut infrastrukturen såsom skolor/förskolor, VA, vägar och gc-vägar.

# Kommunens planerade insatser

## Verktyg

För att nå god bostadsförsörjning har Hammarö kommun en del verktyg att tillgå. Genom att tillämpa dessa på bästa sätt skapas möjligheten till en hög och jämn bostadsproducing.

## Planmonopol

Kommunen har enligt plan- och bygglagen planmonopol och har därmed inflytande på all planläggning och bygglovsgivning i kommunen. Detta planmonopol bör användas på ett sätt som skapar förtroende både mot allmänhet och byggherre.

## Markinnehav

Genom markinnehav har kommunen större möjligheter att påverka bebyggelseutvecklingen, var det byggs och vad som byggs.

## Kommunala bolag

Kommunen har egna bolag, Hammarö bostäder och Hammarö energi, som är viktiga aktörer för hållbar bostadsmarknad både vad gäller bostadssociala frågor och miljöarbete. Genom sk ägardirektiv kan man som ägare ge uppdrag och ställa krav, dock i enlighet med rådande lagstiftning.

## Tomtkön

Den kommunala tomtkön innebär att privatpersoner kan förvärva en tomt för enbostadsbebyggelse från kommunen och därefter fritt välja den byggherreprodukt som bäst passar. Detta är en viktig bit för att skapa valfrihet i boendet.

## Bostadskön

Det kommunala bostadsbolagets bostadskö ger medlemmarna en överblick över bostadsbeståndet och en möjlighet att planera för samt välja det område som bäst passar det egna hushållet. Här finns möjligheten att prioritera olika samhällsgrupper. Det är dock viktigt att detta föregås av en tydlig konsekvensbeskrivning för övriga grupper.

## Åtgärder

Här presenteras vilka åtgärder kommunen bör arbeta med för att uppnå de riktlinjer vi tagit fram, för att skapa goda bostäder åt alla.

### Åtgärd 1:

- Kommunen ska eftersträva en balanserad sammansättning av hustyper, upplåtelseformer och storlekar
- **Genomförandetid:** 2017-2020
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

### Åtgärd 2:

- Utbyggnad av kommunen sker i de områden som är fastställda i översiktsplan, fördjupad översiktsplan och planprogram
- **Genomförandetid:** 2017-2020
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

### Åtgärd 3:

- Köpa in mark för att få större rådighet över kommunens utbyggnad
- **Genomförandetid:** 2017-2020
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

### Åtgärd 4:

- Ökad samverkan internt och med andra aktörer såsom fastighetsägare och byggherrar kring infrastrukturfrågor.
- **Genomförandetid:** 2017-2020
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

### Åtgärd 5:

- Anta riktlinjer för exploateringsavtal
- **Genomförandetid:** 2017
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

### Åtgärd 6:

- Se över tillgängligheten i Hammarö bostäders bestånd och utvärdera
- **Genomförandetid:** 2017-2020
- **Ansvar:** Hammarö bostäder

### Åtgärd 7:

- Se över ägardirektiven för Hammarö bostäder och vid behov ta fram nya
- **Genomförandetid:** 2017-2018
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen

#### Åtgärd 8:

- Se över lösningar för att trygga bostadsgarantin, främst för grupper med särskilda behov
- **Genomförandetid:** 2017–2018
- **Ansvar:** Kommunstyrelsen, Socialnämnden och Hammaröbostäder

#### Åtgärd 9:

- Ta fram handlingsplan för att bättre kunna möta de behov som uppstår när kommunen växer
- **Genomförandetid:** 2017
- **Ansvar:** Servicenämnden

#### Resurser

För att åtgärderna ska kunna genomföras ska respektive verksamhet ta upp medel i budgeten för de åtgärder de ansvarar.

#### Samverkan med andra aktörer

För att bostadsförsörjningen i kommunen ska fungera är det viktigt med samverkan inom kommunen samt med fastighetsägare och byggherrar. Genom att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram blir kommunen tydligare med vilka behov som finns och vad man som kommun ämnar att prioritera de närmsta åren gällande bostadsförsörjning. För att få en ökad samverkan och delaktighet har förslaget till bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer och åtgärder varit ute på samråd. Programmet sändes ut till nedanstående instanser samt fanns tillgängligt på Kontaktcenter i kommunhuset och i biblioteket i Skoghall och på kommunens hemsida [www.hammaro.se](http://www.hammaro.se), där det för övriga intressenter fanns möjlighet att lämna synpunkter. Programmet har sedan genomgått vissa ändringar i och med de synpunkter som inkommit under samrådet.

#### Samrådsinstanser:

- Kommunens nämnder och råd
- Politiska partier i Hammarö kommuns fullmäktige
- Länsstyrelsen Värmland
- Kommunala bostadsbolaget Hammaröbostäder
- Privata hyresvärdar
- Hyresgästföreningen Värmland
- Villaägarföreningen Villaägarna i Hammarö
- Region Värmland
- Karlstad kommun

# Referenser

## Enkäter

Enkät Trygghetsboende, Attityd AB

Enkät Medborgare, Attityd

Enkät mäklare, Hammarö kommun

Enkät exploatör, Hammarö kommun

Enkät hyresvärdar, Hammarö kommun

## Litteratur

Befolkningsprognos Hammarö kommun 2016-2025  
Demografisk framskrivning, Statisticon AB (2016)

Befolkningsprognos Hammarö kommun 2016-2025  
Byggbaserad prognos, Statisticon AB (2016)

Regional bostadsmarknadsanalys- Nyanländas  
inträde på bostadsmarknaden. Värmlands län 2016,  
Länsstyrelsen Värmland (2016)

Värmlands framtida befolkning. Fakta i korthet,  
Region Värmland (2015)

Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket (2016)

Vision för Sverige 2025, Boverket (2012)

En fungerande bostadsmarknad – En reformagenda,  
Bokriskommitténs rapport

## Lag och förordning

SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostads-  
försörjningsansvar.

SFS 2011:1160 Förordning om regionala bostads-  
marknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörj-  
ningsansvar.

## Internet

Boverket [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Statistiska centralbyrån [www.scb.se](http://www.scb.se)

Länsstyrelsen Värmland [www.lansstyrelsen.se/Varmland](http://www.lansstyrelsen.se/Varmland)

Region Värmland [www.regionvarmland.se](http://www.regionvarmland.se)