

# Bostadsförsörjningsprogram för Avesta kommun 2022 - 2023



## Bostadsförsörjningsprogram 2022–2023

<b>Dokumenttyp</b>	Program
<b>Dokumentnamn</b>	Bostadsförsörjningsprogram 2022-2023
<b>Antagen av:</b>	Kommunfullmäktige 2022-04-25 § 51
<b>Diarienummer</b>	KK 2021- 000322 210
<b>Giltighetstid</b>	År 2022-2023
<b>Gäller för</b>	Avesta kommunkoncern
<b>Sammanfattning</b>	Innehåller mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen
<b>Granskad</b>	
<b>Reviderad</b>	
<b>Dokumentansvarig</b>	Ekonomichef
<b>Webbansvarig</b>	Utredare
<b>Publiceras</b>	Extern webb
<b>Relaterade dokument</b>	Översiktsplan

## Sammanfattning

I Avesta kommun har befolkningen vuxit under varje år under perioden 2013 - 2018. År 2019 vände trenden och befolkningen minskade med 145 personer, minskningen fortsatte år 2020 med ytterligare 111 personer. Det råder dock fortfarande en bostadsbrist i stora delar av kommunen.

Bostadsförsörjningsprogrammet 2022 - 2023 fastställer de mål och riktlinjer som ska gälla i Avesta kommun under den kommande femårsperioden för att säkerställa att alla invånare har tillgång till bra bostäder.

Programmet innehåller temadelar grundade på fakta och information inom följande områden:

- Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad
- Avesta kommuns utveckling
- Bostadsutbud
- Efterfrågan och bostadsbehov (inkluderar bostadsbehovet för särskilda målgrupper).

Det fakta- och informationsunderlag som använts inkluderar resultat från enkätundersökningar med olika målgrupper, dialog med mäklare och bostadsbolag, statistik från SCB samt rapporter från bl.a. Boverket och Länsstyrelsen Dalarna.

Programmet presenterar en rad slutsatser och en grund för hur det fortsatta arbetet med bostadsförsörjning i Avesta kommun ska struktureras. Dessa slutsatser tillsammans med de nationella, regionala och kommunala mål som finns kan sammanfattas i följande riktlinjer.

### Riktlinjer för bostadsförsörjning i Avesta kommun 2022- 2023

För att möta målen inom bostadspolitiken och bidra till Avesta kommuns Vision 2030 ska kommunen i sin planering verka för att:

- kommuninvånarna har tillgång till en ändamålsenlig bostad av god kvalitet till en rimlig kostnad
- kommuninvånarna har valfrihet avseende upplåtelseform och storlek i kommunens olika tätorter och bostadsområden, centralt och på landsbygden
- planering och byggande sker efter principer av hållbar utveckling med fokus på ekologiska aspekter
- minska segregationen genom ett blandat bostadsbestånd där en variation av bostadsformer återfinns inom samma område
- människor med särskilda bostadsbehov har tillgång till anpassade bostäder
- nyproduktion sker i form av förtätning av befintliga områden. Nya bostadsområden ska, om möjligt, planeras i anslutning till existerande infrastruktur.

## Innehåll

.....	1
<b>Bostadsförsörjningsprogram för Avesta kommun 2022 - 2023</b> .....	1
<b>Sammanfattning</b> .....	2
Kommunens ansvar .....	5
Syfte.....	5
Inriktning för Bostadsförsörjningsprogrammet 2022-2023 .....	7
<b>Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad</b> .....	8
Flyttkedjor.....	8
Betalningsvilja och betalningsförmåga .....	8
Tillgänglighet .....	8
Samarbete mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget.....	9
Kommunal service och kommunikationer .....	9
Kommunalt stöd i bostadsfrågor.....	9
<b>Avesta kommuns befolkningsutveckling</b> .....	9
Prisutveckling .....	10
Möjlighet till högskolestudier .....	10
Pendling .....	10
<b>Bostadsutbud</b> .....	11
Hyresrätter .....	11
Bostadsrätter .....	12
Äganderätter .....	12
Specialbostäder .....	12
<b>Efterfrågan och bostadsbehov</b> .....	12
<b>Bostadsbehovet i särskilda målgrupper</b> .....	13
Bostäder för äldre .....	13
Bostäder inom LSS, socialpsykiatri samt individ- och familjeomsorg.....	14
Bostäder för unga och studerande.....	15
<b>Slutsatser</b> .....	15

## Inledning

*”Avesta är 2030 en inflyttningsort i en dynamisk hållbar tillväxtregion både ekologiskt och socialt, människor väljer att leva sina liv i Avesta. Här finns trygghet med bra skolor och äldreomsorg, levande landsbygd, bra infrastruktur, handel, stort kulturutbud och bra regional arbetsmarknad...*

*...Avesta är möjligheternas kommun som kan erbjuda många alternativ till boende, arbete, studier, fritid och rekreation.”*

*ur Vision 2030<sup>1</sup>*

Att bostadsförsörjningen fungerar väl är en strategiskt viktig fråga för Avesta både idag och för framtiden. I Avesta kommun finns en vilja att öka invånarantalet – och att kunna erbjuda de som redan bor i kommunen ett så attraktivt bostadsutbud som möjligt. För att säkra en god tillgång till bostäder krävs planering och strategier för så väl nyproduktion av ett varierat utbud av bostäder som förändring och förnyelse av det existerande beståndet.

Avesta kommun har som politisk ambition att öka sitt invånarantal. Syftet med denna ambition är att man med ökad befolkning och ökade skatteintäkter ska kunna erbjuda invånarna en högkvalitativ välfärd även i framtiden. För att möjliggöra en befolkningsökning arbetar kommunen med att planlägga mark för bostäder, handel och industri i både Avesta tätort och i exempelvis Horndal. Kommunen arbetar också via sin näringslivsenhet med att attrahera företagsetableringar. Under år 2022 kommer en mark- och exploateringschef att anställas.

### Kommunens ansvar

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen ska kunna leva i bra bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod, och ska innehålla:

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.<sup>2</sup>*

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

Kommunen har också ansvar enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionsnedsatta (LSS) att tillgodose särskilda bostadsbehov.

### Syfte

*Bostadsförsörjningsprogram för Avesta kommun 2022-2023* har som syfte att fastställa de mål och riktlinjer för bostadsförsörjning som ska gälla i kommunen. Dokumentet ska:

- utgöra ett underlag för agerande i bostadsfrågor
- ge information till marknaden och allmänheten
- fungera som utgångspunkt när nya planeringsdirektiv, eventuella ägardirektiv och budget ska tas fram

---

<sup>1</sup> 'Vision - Avesta 2030', publicerad på [avesta.se](http://avesta.se)

<sup>2</sup> 'Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar', [riksdagen.se](http://riksdagen.se)

- samverka med andra relevanta planer och program för Avesta kommun.

## Mål för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogrammet 2022-2023 är utformat för att bidra till kommunens måluppfyllelse.

### **Övergripande nationellt mål**

*”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 bushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.”<sup>3</sup>*

Det tidigare nationella delmålet, *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven*, kommer även fortsättningsvis att gälla. Enligt Boverket inkluderar mål för bostadsmarknadspolitiken på nationell nivå även att överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning, underlätta för studenter och unga, och bredda stödet för boendelösningar för äldre.

### **Regionala mål**

Länstyrelsen Dalarna anger att det inte finns nedbrutna regionala mål för bostadspolitiken utan hänvisar istället till de nationella målen, samt regionala mål, planer och program som har bäring på bostadsförsörjning, till exempel Dalastrategin, Dalarnas miljömål och Energi- och klimatstrategi för Dalarna.

### **Avesta kommuns mål**

Avesta kommuns övergripande bostadspolitiska mål är att det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo både utifrån önskad standard och geografiskt läge i kommunen<sup>4</sup>. Bostadsbeståndet ska klara av att möta efterfrågan. Avestas politiska ambition att öka invånarantalet betyder att kommunen behöver planera för en befolkningsökning över de kommande fem åren och säkerställa att det finns attraktiva boendelalternativ som matchar vad invånarna vill ha.

### Inriktning för Bostadsförsörjningsprogrammet 2022-2023

Specifikt ska möjlighet att välja hur man vill bo innebära att:

- äldre som vill bo kvar i den egna bostaden ska kunna göra det
- unga som vill stanna i Avesta ska ha möjlighet att hitta en egen bostad som de har råd med
- man ska ha tillgång till olika former av bostäder att välja bland, vare sig man vill bo i Avesta tätort, mindre tätorter eller på landsbygden.

Avesta kommuns bostadspolitik ska under perioden 2022-2023 tillämpa principer av hållbar utveckling både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Avesta kommun arbetar utifrån en träbyggnadspolicy, antagen av kommunfullmäktige den 26 november 2018 och ska gälla alla byggnadsprojekt inom kommunen där trä kan anses vara ett alternativ som byggnadsmaterial. Bostadsbeståndet i kommunen ska bidra till att motverka segregation i samhället genom att vara ett blandat bestånd med olika upplåtelseformer. Det ska finnas bostäder i olika prisklasser samlade inom samma område.

I Avesta kommun finns ett antal detaljerade dokument som formulerar politiska målsättningar och strategier, till exempel översiktsplanen, hållbarhetsprogram, program för äldre och programmet för landsbygdsutveckling. Dessa dokument påverkar, och påverkas av, bostadsförsörjningsstrategier. Bostadsförsörjningsprogrammet ska samverka med relevanta dokument och gemensamt bidra till att målen för Avesta kommun uppfylls.

---

<sup>3</sup> Regeringskansliet, 'Mål för boende och byggande', hämtad från regeringen.se 2020-02-17

<sup>4</sup> Översiktsplan för Avesta kommun

## Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad

Det finns ett flertal förutsättningar för att bostadsmarknaden ska fungera och som en kommun har möjlighet att påverka till en varierande grad.

### Flyttkedjor

En viktig del av en fungerande bostadsmarknad är att det finns rörlighet. En rörlig marknad skapar goda förutsättningar för att invånarna ska kunna byta bostad när deras liv förändras och en annan typ av bostad passar bättre. Till exempel, ett pensionerat par säljer sin villa för att flytta till en mindre bostadsrättslägenhet. En familj lämnar sitt radhus för att flytta in i villan, och ett ungt par som bestämt sig för att flytta ihop lämnar varsin hyresrättslägenhet för att flytta in i det nu lediga radhuset. Detta är ett exempel på en flyttkedja, och visar hur tillkomsten av en bostadsrättslägenhet på marknaden kan få till följd två lediga hyresrätter. I dagsläget uppfattas dock rörligheten på bostadsmarknaden i Avesta kommun som trög.<sup>5</sup>

Det behöver finnas en viss andel lediga hyreslägenheter för att möjliggöra rörelse på bostadsmarknaden inom en kommun. Enligt Boverket kan den vakansgrad som behövs ligga mellan 1 och 3 % av lägenhetsbeståndet<sup>6</sup>. Tillämpningen av ett kösystem kan bidra till ett snabbare och smidigare system för att fördela de bostäder som finns på marknaden, men fungerar också som en indikator för graden av bostadsbrist.

Det finns idag en stor efterfrågan på hyresbostäder i Avesta kommun. En enkät till fastighetsägare, där fyra mindre och en stor svarat, visar att de inte har något kösystem men inte heller några tomma lägenheter. Den stora fastighetsägaren uppgav att lägenheter kan stå tomma på grund av renovering.

### Betalningsvilja och betalningsförmåga

Betalningsviljan och betalningsförmågan hos de som bor i kommunen behöver matcha de priser som efterfrågas av hyresvärdar och säljare. Förutsättningarna för betalningsförmågan i Avesta kommun överlag har minskat något sedan 2014. Medelinkomsten på 23 808 kr/månad<sup>7</sup> ligger något under genomsnittet för länet. Betalningsviljan är dock god hos delar av befolkningen, men det finns också de som inte är beredda att betala det månadspris som ofta efterfrågas på marknaden. Mäklarna i Avesta har även märkt att allt fler har svårt att få finansiering för att köpa en bostad.

### Tillgänglighet

Det behöver finnas lägenheter på bostadsmarknaden som är tillgänglighetsanpassade och som utgör ett attraktivt alternativ för äldre. Om det finns tillgängliga lägenheter ökar chansen att äldre flyttar från sina villor, vilket därmed bidrar till rörlighet på marknaden

### God planberedskap

Kommunen har en direkt inverkan på bostadsmarknaden genom sitt ansvar för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. En god planberedskap, inklusive en aktuell översiktsplan, detaljplaner och fördjupningsplaner, är en viktig förutsättning för att bostadsförsörjningsarbetet ska fungera. Det krävs även en bra dialog mellan ansvariga tjänstemän och marknadens aktörer. Kommunen måste våga

---

<sup>5</sup> Diskussion med mäklare

<sup>6</sup> Boverket

<sup>7</sup> Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst för boende i Sverige hela året, tkr efter region, kön, ålder, inkomstklass och år, SCB 2018 års inkomster

prioritera och ställa krav, till exempel genom anvisningar och exploateringsavtal, för att säkra en bostadsförsörjning i linje med de politiska målen och ambitionerna.

### Samarbete mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget

Kommunen har möjlighet att påverka både nyproduktion av bostäder och förvaltning av det befintliga beståndet genom det kommunala bostadsbolaget Gamla byn AB. Genom ägardirektiv till bolaget kan kommunen ställa krav och ge uppdrag som styr bolagets agerande för att verka för de strategier som kommunen beslutat om.

### Kommunal service och kommunikationer

God kommunal service och kommunikationer, så som barnomsorg, handel, kollektivtrafik och IT-infrastruktur, är viktigt både för att locka nya människor att bosätta sig i kommunen och för att få byggherrar att vilja investera. Genom att fokusera bostadsförsörjningen på att bättre utnyttja det befintliga beståndet och förtäta bebyggelsen i tätorterna kan kommunen försörja ett ökat antal bostäder genom befintliga kommunikationer och kommunal service. Resurser bör i första hand läggas på att underhålla och utveckla det befintliga nätverket, istället för dyra investeringar i ny infrastruktur. Detta gynnar alla invånare som bor i berörda områden och inte bara nyinflyttade i nyskapade områden.

### Kommunalt stöd i bostadsfrågor

Kommunen behöver också ta ansvar för att det finns bostäder till grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Utifrån socialtjänstlagen finns en skyldighet att bevilja bistånd till bostad när en person är bostadslös och dessutom har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. I Avesta är det omsorgsstyrelsen som i varje enskilt fall bedömer om personen har sådana speciella svårigheter att på egen hand skaffa en bostad som kan medföra att nämnden är skyldig att tillgodose det långsiktiga behovet av bostad.

## **Avesta kommuns befolkningsutveckling**

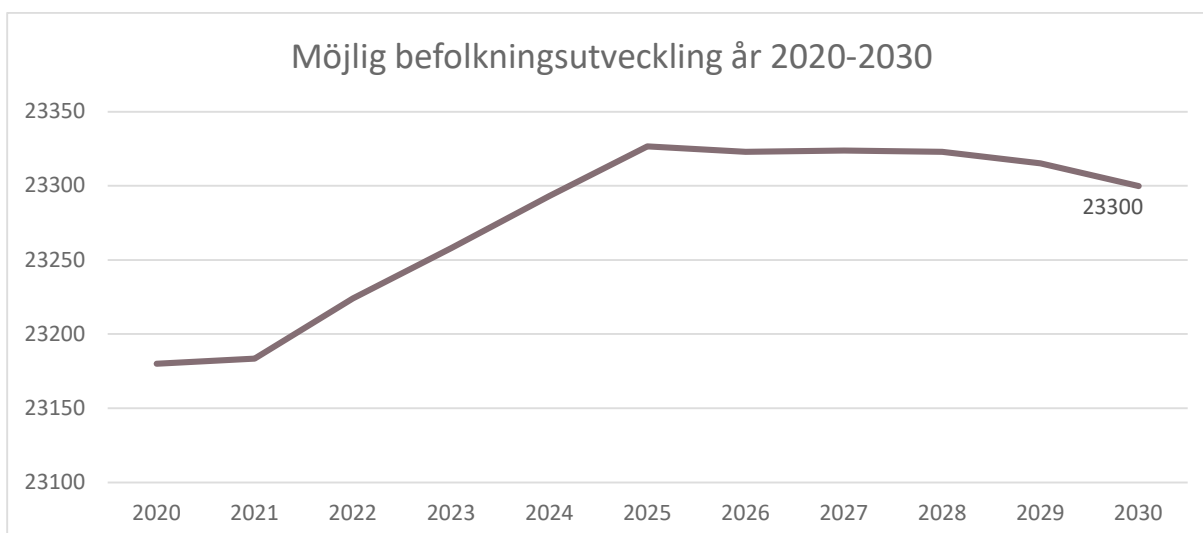
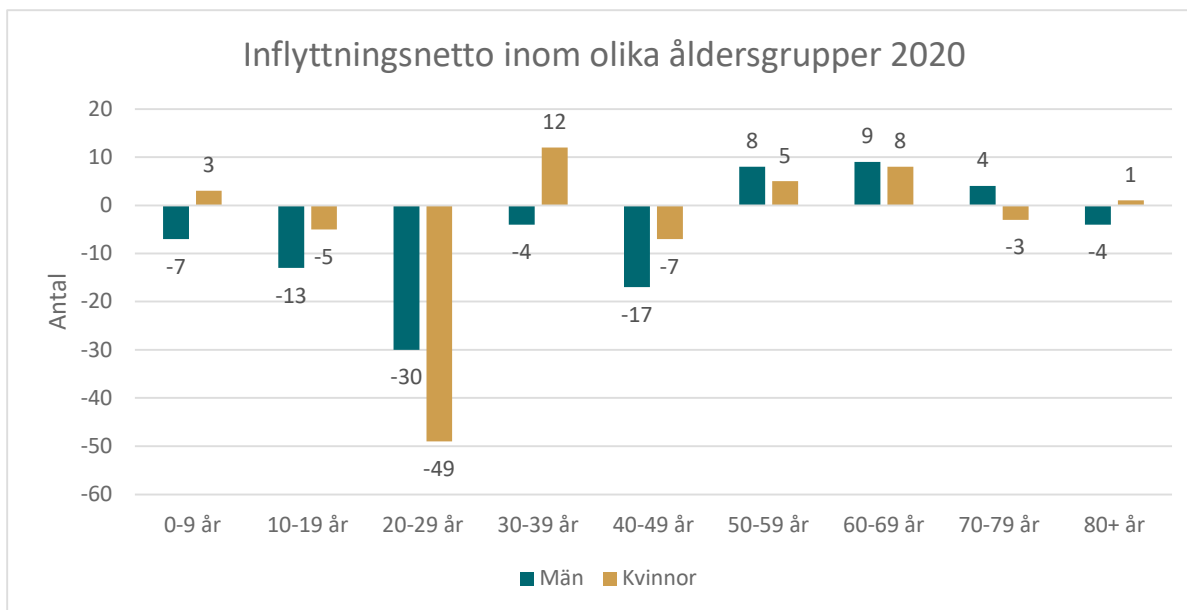
Det finns flera faktorer som på olika sätt påverkar det framtida bostadsbehovet inom kommunen. Områden som identifierats som speciellt betydande för bostadspolitiken i Avesta kommun inkluderar: befolkningsutveckling och befolkningens åldersutveckling; prisutvecklingen på bostadsmarknaden; möjlighet till högskolestudier inom kommunen; och utvecklingen av pendlingsmöjligheter.

Avestas befolkning den 31 december 2020 var 23 067<sup>8</sup> personer, en minskning med 111 invånare mot år 2019. Av de 15 kommunerna i Dalarna hade 7 kommuner en växande befolkning 2020 medan den i 8 kommuner minskade under 2020. Totalt sett för länet minskade befolkningen med 290 personer under 2020. Procentuellt minskade Ludvika (-1,11 %) och Orsa mest (-0,49 %), medan Rättvik (0,88 %) och Gagnef (0,71 %) ökade mest. Avestas befolkning minskade med 0,48 %.

Statistiska centralbyrån, SCB, gjorde på Avesta kommuns uppdrag under 2020 en befolkningsprognos för åren 2020–2070. Prognosen visar att Avesta kan vänta sig en befolkningsökning på kort sikt på grund av nybyggnationer av bostäder, men att trenden är sjunkande. Dels har kommunen en åldrande befolkning som gör att antalet döda överstiger antalet födda, dels flyttar många fler i ung ålder ut än flyttar in, se diagram.

---

<sup>8</sup> Samtliga uppgifter i avsnittet Demografi är hämtade från Statistiska centralbyrån, SCB



#### Prisutveckling

Enligt statistik från SCB ökade försäljningen av småhus i Avesta kommun under åren 2014-2019 från 136 till 152. Priserna steg stadigt under hela femårsperioden, från ett försäljningsmedelvärde på 912 tkr 2014 till 1535 tkr 2019.<sup>9</sup>

#### Möjlighet till högskolestudier

Avesta kommun arbetar för att etablera högskoleutbildningar inom kommunen, vilket betyder att det kan utvecklas ett behov av studentbostäder. Dessa bostäder bör vara mindre hyreslägenheter till relativt låga priser, i centrala lägen med goda kommunikationer.

#### Pendling

De goda möjligheterna att pendla från Avesta till studie- och arbetsplatser gör att Avesta kommun för många kan ses som ett attraktivt boendialternativ. Samtidigt finns det många som idag pendlar till Avesta

<sup>9</sup> SCB, 'Försålda småhus efter region, fastighetstyp, år och tabellinnehåll', publicerad 2020-06-03

och som kanske skulle kunna vara intresserade av att flytta till kommunen om det fanns ett större utbud av lediga, attraktiva bostäder.

Arbetspendlingen har ökat både in och ut under perioden 2014 - 2019 och enligt SCB:s senaste mätning är det något fler som pendlar in till Avesta (2358) än som pendlar ut (2180).<sup>10</sup> Med den nationella utvecklingen mot ökade bostadskostnader i storstadsregionerna och snabbare och mer effektiva kommunikationer är det troligt att arbets- och studiependlingen för personer som väljer att bo kvar i, eller flytta till, Avesta kommun kommer att fortsätta att öka.

## Bostadsutbud

Den senaste statistiken från SCB visar att bostadsbeståndet i Avesta kommun består av 12 354 bostäder uppdelade på följande upplåtelseformer<sup>11</sup>.

Småhus (5846)*			Flerbostadshus (6507)		
Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
240	31	5573	3620	2890	0

\*Uppgift om upplåtelseform saknas för två bostäder i kategorin Småhus.

SCB:s statistik visar också att det samtidigt finns 11 375 hushåll i Avesta, vilket betyder att det finns 967 bostäder där det inte finns ett hushåll registrerat. Det betyder inte att de bostäderna står tomma, men att det inte finns en person folkbokförd på den adressen.

Enligt siffror från 2019 bor ca 57 % av kommunens befolkning i småhus med äganderätt, medan 26 % bor i hyresrätt och 16 % i bostadsrätt<sup>12</sup>.

Av invånarna som bor i flerbostadshus bor majoriteten i mindre lägenheter, 12 % bor i 1 r o k, 42 % bor i 2 r o k, 33 % bor i 3 r o k och 14 % har 4 r o k eller mer<sup>13</sup>. I genomsnitt har Avestas invånare 44 kvm bostadsarea per person, vilket är något högre än riksgenomsnittet på 42 kvm.<sup>14</sup> En förklaring är att en större andel invånare bor i småhus i Avesta än i de mer folkrika kommunerna. Avestas invånare är mindre trångbodda än riksgenomsnittet även enligt EUs definition<sup>15</sup>, ungefär 10 % av Avestaborna bor trångt jämfört med riket där 16 % bor trångt.<sup>16</sup>

Enligt uppgifter från Lantmäteriets lägenhetsregister är bostädernas storleksfördelning i kvadratmeter enligt följande:

Bostadsarea i kvm				
<60kvm	60-75kvm	75-90kvm	90-115kvm	>115kvm
28,4%	14,2%	11,26%	19,5%	26,6%

### Hyresrätter

I kommunen finns drygt 3 000 hyresrätter; 221 småhus och 2 867 lägenheter i flerbostadshus. Av hyresrätterna äger det kommunala bostadsbolaget 997 av lägenheterna, resten är fördelade mellan mindre

<sup>10</sup> SCB, 'Förvärvsarbetande pendlare 16+ år efter region, tabellinnehåll och år', publicerad 2020-11-26

<sup>11</sup> SCB, 'Antal lägenheter efter region, upplåtelseform, år och hustyp', publicerad 2020-04-23

<sup>12</sup> SCB 'Andel personer efter region, boendeform, år och ålder', publicerad 2020-04-23

<sup>13</sup> Siffror tagna från SCBs mikrodatabas baserade på Lantmäteriets lägenhetsregister, data baserat på år 2019

<sup>14</sup> [Stora skillnader mellan kommunerna i hur trångt vi bor \(scb.se\)](#), läst 2021-09-06

<sup>15</sup> Enligt EU:s mått innebär att vara trångbodd att man har för få rum i relation till hur många som bor i hemmet. Ett par som bor tillsammans behöver till exempel ha minst ett sovrum och vardagsrum, utöver kök och badrum för att inte definieras som trångbodda. Om paret har två små barn behövs ytterligare ett sovrum, och om barnen är äldre behöver de varsitt sovrum.

<sup>16</sup> [Sverige har flest trångbodda i Norden \(scb.se\)](#), läst 2021-09-06

och större privata bolag och fastighetsägare. Hyreslägenheterna återfinns främst i Avesta tätort och Krylbo samt i mindre utsträckning i övriga tätorter inom kommunen.

### Bostadsrätter

I dagsläget finns det 2918 bostadsrätter i Avesta kommun, varav 31 är småhus och 2887 är lägenheter i flerbostadshus<sup>17</sup>. Bostadsrätterna återfinns främst i Avesta tätort och Krylbo samt i mindre utsträckning i övriga tätorter inom kommunen.

Baserad på uppgifter från de 169 bostadsrätter som såldes under 12-månadersperioden februari 2020 till januari 2021 är medelpriset vid försäljningen på 490 000 kr<sup>18</sup>.

### Äganderätter

Det finns 5846 småhus i Avesta kommun, av vilka 5573 är äganderätter. Småhusen finns fördelade över hela kommunen, både i tätorter samt glesbygdsområden.

Baserat på siffror från 108 villor som såldes under 12-månadersperioden februari 2020 till januari 2021 var medelpriset vid försäljning på 1 577 000 kr, vilket är ca 400 000 kr lägre än medelpriset i Dalarna under samma tidsperiod<sup>19</sup>.

Under perioden 2018-01-01 till 2020-12-31 mottog miljö- och byggnämnden 55 ansökningar om bygglov för nybyggnation av enbostadshus, varav 49 beviljats och 2 är under beredning.

### Specialbostäder

Det befintliga beståndet av specialbostäder i Avesta kommun är kartlagt under rubriken ”Bostadsbehovet i särskilda målgrupper”.

## **Efterfrågan och bostadsbehov**

I Avesta centralort upplevs idag att det råder en viss bostadsbrist. Köerna till hyresrätter har ökat och trycket på bostadsmarknaden har enligt mäklarna gått stadigt uppåt under de senaste två åren. Man har märkt att medelåldern på köpare har blivit högre och att unga verkar ha svårare att hitta finansiering för att ta sig in på bostadsmarknaden<sup>20</sup>.

Enligt befolkningsprognosen ökade befolkningmängden t o m 2018, därefter har en minskning skett. Det är svårt att bedöma behovet av nya bostäder, inte minst är det beroende på hur Googles eventuella etablering påverkar behovet. Sannolikt kommer viss nyproduktion att behövas särskilt om ambitionen är en befolkningsökning.

Undersökningar som gjorts visar att efterfrågan på bostäder i Avesta kommun är blandad. Det behövs mångfald och valmöjligheter både vad gäller upplåtelseformer, storlekar, lägen och prisklasser. Gemensamt för många av de människor som deltagit i kommunens undersökningar är att man efterfrågar uteplats eller balkong, öppen planlösning och ljusa rum.

Undersökningarna har också visat att för de flesta människor innebär närhet till och upplevelse av sjö, älv eller vattendrag en kvalitetshöjning i boendet. De möjligheter som finns till utblickar över vatten och

---

<sup>17</sup> SCB, 'Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år', publicerad 2020-04-23

<sup>18</sup> Svensk Mäklarstatistik, statistik, uppdaterad 2021-01-14

<sup>19</sup> Svensk Mäklarstatistik, statistik, uppdaterad 2021-01-14

<sup>20</sup> Baserat på diskussion med mäklare i Avesta kommun

närhet till rekreation bör nyttjas vid bostadsbyggande. Strategier för hur man kan förbättra kontakten med vatten både för befintliga och nya bostäder återfinns i Avesta kommuns översiktsplan.

Högst tryck på hyresrätter är det i Avesta tätort. Vad gäller villor och bostadsrätter är det bostäder i centrala Avesta, Skogsbo och Rutbo som är speciellt eftertraktade. Det finns särskilt en efterfrågan på något större villor och bostadsrätter, över 120 m<sup>2</sup>, som är nyrenoverade<sup>21</sup>.

Det finns också en efterfrågan på bostäder som är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Kommunens målsättning för äldre och personer med funktionsnedsättning innebär att man så långt det går ska möjliggöra kvarboende i den egna bostaden. Därför bör ambitionen vad gäller tillgängligheten i bostäder både vid ny- och ombyggnad vara hög, vilket på sikt även kan bidra till att minska kostnader för bostadsanpassningar.

## **Bostadsbehovet i särskilda målgrupper**

### **Bostäder för äldre**

Det råder brist på attraktiva bostadsalternativ för äldre, av vilka en majoritet vill bo på nedre botten eller med tillgång till hiss. Detta leder till att många äldre väljer att bo kvar i sina villor, vilket i sin tur ger en tröghet i flyttkedjorna. Statistik från SCB visar att 67 % av invånare i åldersgruppen 60-69 bor i småhus, en minskning med tre procentenheter sedan 2014. För åldersgruppen 80+ har siffran ökat med tre procentenheter till 44 % och motsvarande siffror för andel boende i flerbostadshus har minskat från 45 % till 41 %<sup>22</sup>. Det är viktigt att kommunen kan möta efterfrågan på attraktiva bostäder för den äldre befolkningen så att de som vill flytta från småhus kan göra det. Enligt den bostadsenkät som genomfördes år 2018, svarade 49% i åldersgruppen 65+ att de kunde tänka sig en boendekostnad mellan 4000 och 6000 kronor per månad<sup>23</sup>. 21% av de svarande kunde tänka sig en boendekostnad mellan 6000 och 8000 kronor per månad. En klar majoritet av de svarande (60%) i samma åldersgrupp ville ha en bostad på 3 rum och kök., medan 25% ville ha 2 rum och kök.

Enligt SCB fanns det strax över 400 bostäder i Avesta som faller under kategorin ”Specialbostad för äldre eller funktionshindrade, en ökning med över 100 bostäder sedan 2014.<sup>24</sup> Som specialbostad för äldre räknas en bostad som är varaktigt förbehållen äldre personer och där boendet är förenat med service, stöd och personlig omvårdnad. I de flesta fall är dessa bostäder grupperade kring gemensamma utrymmen som kök, matsal eller sällskapsrum.

I Avesta kommun är specialbostäder för äldre uppdelade på trygghetsboende, biståndsbedömt trygghetsboende, biståndsbedömt gemensamt boende med hemtjänst och särskilt boende. För boende i trygghetsboende krävs dock inte något behov av service, stöd och personlig omvårdnad. Under juni 2022 färdigställer kommunens bostadsbolag Gamla byn 31 lägenheter som är trygghetsboende.

För att möta det framtida bostadsbehovet och de mål som kommunen har för sin bostadspolitik måste fler bostäder skapas inom samtliga boendeformer för äldre.

### **Trygghetsboende**

Trygghetsboende är främst ett boende för friska äldre, där minst en person i hushållet måste ha fyllt 65 år, som bedömer att deras egna boende inte ger dem tillräckligt med trygghet och/eller som behöver stöd i sin dagliga livsföring. För bostad i trygghetsboende krävs varken behov av stöd eller beslut om bistånd.

---

<sup>21</sup>Avesta kommun, 'Attraktivt Boende'

<sup>22</sup> SCB, 'Antal personer efter region, ålder, år och boendeformkän', publicerad 2020-04-23

<sup>23</sup> Avesta kommun, 'Bostadsenkät 2018

<sup>24</sup> SCB, 'Antal lägenheter efter region, hustyp och år. År 2013-2019', publicerad 2020-04-23

Idag finns det 103 bostäder som används som trygghetsboende i Avesta kommun. Dessa är fördelade på Rågen och Karlbergsgatan i Avesta samt Solvändan/Månrandan i Krylbo.

### **Biståndsbedömt trygghetsboende**

Trygghetsboende där det krävs biståndsbeslut finns i Avesta kommun på Balders i Avesta tätort, med sammanlagt 15 platser. Ansökan om biståndsbedömt trygghetsboende görs hos kommunens biståndshandläggare.

### **Biståndsbedömt gemensamt boende med hemtjänst**

Kommunen har ett biståndsbedömt gemensamt boende med hemtjänst. Det är Kornknarren där det finns 23 lägenheter samt lokal för gemensam lunch. Hemtjänstpersonal finns i huset.

### **Särskilt boende**

Särskilt boende innebär en bostad med service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger alla hjälpinsatser som den enskilde behöver i det dagliga livet. Hälso- och sjukvårdsinsatser av sjuksköterska ingår.

Personer som har ett omfattande och varaktigt behov av hjälp, och där inte hemtjänstens hjälp räcker till, kan beviljas särskilt boende. I Avesta kommun finns det särskilt boende i Krylbo, Fors, Horndal och Skogsbo samt på två ställen i Avesta tätort. Sammanlagt finns 231 platser på särskilt boende.

### **Bostäder inom LSS, socialpsykiatri samt individ- och familjeomsorg**

I Avesta kommun finns från och med oktober 2021 44 platser i gruppboende LSS. Kommunen har även sju platser i en bostad med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning. Det finns i dagsläget ingen kö av sökande till boende inom LSS, i och med färdigställandet av en ny gruppboende hösten 2021 är behovet tillgodosett. För att säkerställa framtida behov planeras för ny gruppboende 2024. Inom socialpsykiatri bedöms behovet öka de kommande åren vad gäller bostäder eftersom flera i målgruppen har blivit äldre. Behovet av ett särskilt boende med inriktning mot målgruppen är identifierat och finns med i beskrivningen av omsorgens långsiktiga finansiella behov.

Det finns även ett omfattande behov av bostäder för personer med social, ekonomisk och/eller missbruksproblematik som gör det svårt för personen att säkra sitt eget boende. På grund av att trycket ökat hos hyresvärdarna i Avesta har möjligheterna för kommunen att hjälpa dem som behöver stöd för att säkra en bostad försämrats. Idag har kommunen ca 60 hyreskontrakt för så kallade övergångslägenheter. En övergångslägenhet innebär att kommunen går in som garant gentemot hyresvärderna för de personer som av olika anledningar nekas att teckna kontrakt för en lägenhet. Behovet är större än de ca 60 som nu finns. Det finns personer som saknar bostad, flyttar runt hos bekanta eller är uteliggare, men det saknas data över hur många personer det gäller.

För personer som utsätts för våld i nära relation kan behovet av bostad vara akut. När akut behov uppstår kan boendet lösas antingen via de två jourlägenheter som finns eller, om behov av starkare skydd finns, genom placering på skyddat boende. När situationen inte längre är akut kan också denna målgrupp vara i behov av övergångsbostad.

För att möta bostadsbehoven de kommande fem åren inom socialpsykiatri, personer med social, ekonomisk och/eller missbruksproblematik samt personer utsatta för våld i nära relationer kommer det att krävas fler bostäder. Det saknas framförallt hyreslägenheter som kan användas som övergångslägenheter. Avesta kommun måste öka sitt samarbete både med Gamla Byn AB och externa fastighetsägare, vilket kan komma att kräva en översyn av existerande processer och ansvarsfördelning. Omsorgsförvaltningen har inlett ett arbete i syfte att ta fram en ny överenskommelse med fastighetsägarna i kommunen.

## Bostäder för unga och studerande

Enligt unga i Avesta finns det inte i dagsläget tillräckligt med bostäder för ungdomar. Detta är ett problem för de ungdomar som inte längre vill bo kvar hos sina föräldrar men som vill stanna i Avesta. Det behövs fler bostäder som är lämpliga för unga som vill flytta till sitt första egna hem. Det som efterfrågas är små, billiga lägenheter som ligger relativt centralt och med goda kommunikationer.<sup>25</sup> Det samma gäller för studentbostäder, en boendeform där efterfrågan på sikt beräknas öka i och med utvecklingen av pendlingsmöjligheter och Avesta kommuns ambition att etablera utbildningar i kommunen. Att det finns ett behov av fler bostäder för ungdomar styrks också av mäklarnas uppfattning att det har blivit svårare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

## Slutsatser

De nya bostäderna ska bidra till en ökad variation av utbudet vad gäller upplåtelseform och storlek i kommunens olika delar.

Baserat på befolkningsutveckling, politiska mål och ambitioner bör följande former av bostäder prioriteras:

- Bostäder för äldre, i lägenheter i flerbostadshus, både som hyres- och bostadsrätter. Dessa ska främst ligga centralt i tätorterna med majoriteten i Avesta. Merparten bör byggas på flera våningsplan, med uteplats eller inglasad balkong, och det ska finnas tillgång till hiss. Det ska finnas en variation av storlekar, men 2 och 3 r o k bör prioriteras.
- Bostäder med fokus på unga. Små, prisvärda lägenheter i flerbostadshus som ligger centralt eller i områden med goda kommunikationer för att underlätta möjligheter till pendling.
- Alternativa former av bostäder för par och unga familjer som vill flytta från mindre lägenheter, eller äldre som vill sälja sina stora villor men inte vill flytta till en lägenhet i flerbostadshus. Möjliga typer av bostäder i denna kategori är radhus/kedjehus med olika typer av upplåtelseform, samt mindre villor på ca 100 kvm.

Utöver detta ska kommunen fortlöpande prioritera att möta bostadsbehovet i de särskilda målgrupperna; äldre, LSS, socialpsykiatri, individ- och familjeomsorg.

Attraktiva boendemiljöer i vackra landskap finns runt om i hela Avesta kommun. Undersökningar visar att för de flesta människor innebär närhet till vatten en kvalitetshöjning i boendet. De möjligheter som finns till utblickar över vatten och närhet till rekreation i Avesta kommun bör nyttjas vid bostadsbyggande.

Majoriteten av planerad nyproduktion av bostäder ska förläggas både till centrala Avesta och områdena Skogsbo, Krylbo, Karlbo, Nordanö, Fors och Horndal. I dagsläget råder där bostadsbrist och en framtida ökad efterfrågan är högst trolig. Avesta kommun ska dock också verka för ett blandat bostadsbestånd som klarar att möta efterfrågan i andra tätorter inom kommunen och i glesbygdsområden.

---

<sup>25</sup> Avesta kommun, 'Avesta kommuns underlag för ungdomspolitiskt program'

För att klara av att möta de utmaningar inom bostadsförsörjning som en växande befolkning betyder ska en arbetsgrupp tillsättas. Arbetsgruppen bör bestå av representanter från olika förvaltningar och från det kommunala bostadsbolaget. Kommundirektören har det samordnande ansvaret för gruppen vars uppdrag är att:

- fortlöpande driva en aktuell och strategisk planering i bostadsförsörjningsfrågor utifrån de riktlinjer som fastställs i Bostadsförsörjningsprogram for Avesta kommun 2022–2023
- revidera Bostadsförsörjningsprogrammet utifrån ny information som tillkommer (regionala mål, resultat från Avesta kommuns tillgänglighetsinventering, uppdaterade befolkningsprognoser m.m.)
- aktualisera frågor kring integration och socialt ansvarstagande i bostadsförsörjningen
- dokumentera arbetet med nyproduktion och rustning av bostäder i handlingsplaner och/eller rapporter
- samordna bostadsförsörjningsarbetet med andra relevanta områden, så som äldreomsorg, landsbygdsutveckling och projekt för olika kommundelar. Under perioden 2022–2023 bör fokus ligga på att:
  - ta fram förslag på hur man kan bygga förebyggande för äldre – hur kan kommunen arbeta för att säkerställa att det i framtiden finns bostäder tillgängliga för äldre i den grad de efterfrågas, i stället för att behöva ”bygga ikapp”
  - kartlägga bostadsbehovet och efterfrågan på landsbygden gärna i samverkan vid revidering av Avesta kommuns Landsbygdsprogram
  - följa upp och vid behov samverka kring bostadsbehovet inom LSS, socialpsykiatri, individ- och familjeomsorg samt integration
  - följa upp utveckling av Avesta som en träprofilkommun

Kommunstyrelsens plan- och näringslivsutskott tilldelas ansvar för Avesta kommuns bostadsförsörjningsarbete och ska fungera som politisk styrgrupp för Bostadsförsörjningsprogrammets arbetsgrupp.