

§206

Mark och bostadsförsörjningsprogram - Remissutgåva (21/KS 0180)

Sammanfattning

Kommunen skall minst en gång under varje mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Mark- och exploateringsenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen upprättat ett förslag till Mark- och bostadsförsörjningsprogram.

Programmet har tagits fram i samarbete med Socialförvaltningen samt externa aktörer på bostadsmarknaden.

Programmet är upprättat med utgångspunkten i kommunens mål att möjliggöra för 50 000 innevånare år 2040. Målet ger ett nybyggnadsbehov på i snitt 150 bostäder per år.

Riktlinjerna redovisar mål för planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen och ger vägledning i vilka bostadsprojekt och parametrar som skall prioriteras ur bostadsförsörjningssynpunkt. För kommunens markförvaltning beskriver programmet hur kommunen övergripande agerar för att kunna trygga markbehoven för framtida bebyggelse. Då det 2021 råder brist på bostäder i Motala föreslås nybyggnadsmålet för de kommande fyra åren till 1000 möjliga bostäder.

Programmet föreslås remitteras till i remisslistan angivna instanser, med senaste datum för synpunkter 2021-12-15.

Beslut

1 Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet remitteras till föreslagna instanser efter KSAU:s synpunkter till redaktionella ändringar.

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsingenjör Per Hallin för verkställighet

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Per Hallin
Mark- och exploateringsingenjör
Telefon
0141-225188
e-postadress
per.hallin@motala.se

Diarienummer 21/KS 0180

Mark och bostadsförsörjningsprogram - Remissutgåva

Sammanfattning

Kommunen skall minst en gång under varje mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Mark- och exploateringsenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen upprättat ett förslag till Mark- och bostadsförsörjningsprogram.

Programmet har tagits fram i samarbete med Socialförvaltningen samt externa aktörer på bostadsmarknaden.

Programmet är upprättat med utgångspunkten i kommunens mål att möjliggöra för 50 000 innevånare år 2040. Målet ger ett nybyggnadsbehov på i snitt 150 bostäder per år.

Riktlinjerna redovisar mål för planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen och ger vägledning i vilka bostadsprojekt och parametrar som skall prioriteras ur bostadsförsörjningssynpunkt. För kommunens markförvaltning beskriver programmet hur kommunen övergripande agerar för att kunna trygga markbehoven för framtida bebyggelse. Då det 2021 råder brist på bostäder i Motala föreslås nybyggnadsmålet för de kommande fyra åren till 1000 möjliga bostäder.

Programmet föreslås remitteras till i remisslistan angivna instanser, med senaste datum för synpunkter 2021-12-15.

Förslag till beslut

- 1 Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet remitteras till föreslagna instanser.

Koppling till resultatmål

Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet understödjer utveckling och utökning av bostadsbeståndet i Motala. Utvecklingen kopplas till resultatmål 1; en god ekonomisk hushållning, resultatmål 3; Motala växer.

Peter Ingesson
Kommundirektör

Hanna Hammarlund
Verksamhetschef
strategisk samhällsplanering

Bilaga: Mark- och bostadsförsörjningsprogram
Remisslista

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsingenjör Per Hallin

Godkänt av: Hanna Hammarlund
Titel: Verksamhetschef
Datum: 2021-10-08

Godkänt av: Peter Ingesson
Titel: Kommundirektör
Datum: 2021-10-12

Remisslista MBP

Socialnämnden
Bildningsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Tekniska servicenämnden
Vatten- och avfallsnämnden
Länsstyrelsen i Östergötland
Vadstena kommun
Mjölby kommun
Ödeshögs kommun
Linköpings kommun
Finspångs kommun
Askersunds kommun
Region Östergötland
Socialdemokraterna i Motala kommun
Vänsterpartiet i Motala kommun
Miljöpartiet i Motala kommun
Moderaterna i Motala kommun
Liberalerna i Motala kommun
Centerpartiet i Motala kommun
Kristdemokraterna i Motala kommun
Sverigedemokraterna i Motala kommun
Motala kommunala pensionärsråd
Rådet för funktionshinderfrågor
Hyresgästföreningen
Fastighetsägarna
Tillväxt Motala
Amasten Motala AB
SmålandsVillan ANLE AB
ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå AB
LB-Hus
Svensk Fastighetsförmedling
Mannersons Fastighets AB
Handelsbanken
Länsförsäkringar Östgöta
Trivselhus AB
HSB
Lövgrens Fastigheter AB
Skandia Mäklarna / Torgets Fastighetsförmedling AB
Fastighets AB Radiomasten
KlaraBo AB Sverige AB
Swedbank AB
A-Hus AB
Eksjöhus
Point Properties AB
Bostadsstiftelsen Platen
Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB
Sjöstaden Motala Mark AB
AB Wetterern

Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala Kommun 2022-2026

Datum för upprättande: 2021-10-07

Datum för senaste revidering: -

Innehåll

1 Inledning.....	4
1.1 Syfte.....	4
2. Mål.....	5
2.1 Nationella mål	5
2.2 Regionala mål	6
2.3 Kommunala mål.....	6
3. Verktyg och strategier	9
3.1 Boende för alla - Verktyg för särskilda grupper	9
3.2 Planering.....	17
3.3 Kommunalt markägande	18
3.4 Tilldelning av kommunal mark.....	18
3.5 Livet i Motala och övriga forum	18
3.6 Allmännyttan	19
4 Mål, aktiviteter och ansvar för genomförande	20
4.1 Mål och ansvarsmatris	20
5 Nuläge och prognos	22
5.1 Befolkning	22
5.2 Arbetspendling	24
5.3 Befintligt Bostadsbestånd.....	25
5.4 Behov av bostäder	26

Sammanfattning

Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet anger tillsammans med översiktsplanen inriktningen för den fysiska planeringen och utgör ett underlag för Motala Kommuns detaljplanering och agerande i frågor kring bostadsförsörjning. Riktlinjerna redovisar mål för planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen och ger vägledning i vilka projekt och parametrar som ska prioriteras. För kommunens markförvaltning beskriver programmet hur kommunen övergripande agerar för att kunna trygga markbehoven för framtida bebyggelse.

Motala kommuns befolkning förväntas växa och genom att planera för 50 000 invånare strävar vi efter en väl fungerande bostadsmarknad där medborgarna har tillgång till bostäder som passar deras behov. I dagsläget (2021) föreligger en obalans på bostadsmarknaden, efterfrågan på bostäder är större än utbudet, vilket har resulterat i långa bostadsköer och stigande bostadspriser. För att kunna möta den förväntade befolkningsutvecklingen på 300–350 personer per år, krävs det att cirka 140–160 bostäder färdigställs årligen.

Förutsättningarna är goda för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Kommunens nya översiktsplan, planer för bostäder på gång, samt en efterfrågan på byggklara tomter både för småhus samt flerbostadshus. Att efterfrågan finns för flerbostadshus möjliggör för kommunen att med markanvisningar verka för en blandad bebyggelse och motverka segregationsskapande homogena bostadsstrukturer.

Nedan har de viktigaste slutsatserna i bostadsförsörjningsprogrammet sammanfattats:

- Kommunen skall planera för 50 000 invånare 2040.
- Kommunen skall skapa förutsättningar för att 140–160 bostäder i snitt kan uppföras årligen fram tills 2040.
- De rutiner och verktyg som tillämpas i arbetet mot hemlöshet ska följas upp.
- Nya bostadsområden planeras och genomförs med syftet att vara långsiktig socialt hållbara.
- Vid förtätning i befintliga stadsdelar ska syftet vara att förbättra blandningen av hustyper och upplåtelseformer, särskilt i de områden som är homogena.

- Kommunen ska ha en hög planeringsberedskap genom att upprätta planprogram och tidigt utreda grundläggande förutsättningar för planläggning av i översiktsplanen utpekade områden.

1 Inledning

Motala är en kommun i förändring, tidigare en kommun som främst präglats av tre stora industrier. Nu börjar besöksnäringen ta en allt större plats.

Bl.a. Lalandias planer på etablering i Motala skapar en positiv utvecklingsspiral i kommunen. Motala vill växa, och för att inte hämma den utveckling som kommunen står inför, krävs ett aktivt arbete med bostadsförsörjningen. Motalas nya översiktsplan planerar för att möjliggöra för 50 000 invånare år 2040. En fungerande bostadsförsörjning i kommunen idag och i framtiden är därför en grundläggande faktor för att kommunen ska kunna erbjuda de nyinflyttade och befintliga invånarna ett så attraktivt bostadsutbud som möjligt. Genom att följa bostadsförsörjningsprogrammet och arbeta aktivt för kommunens bostadspolitiska mål, är det möjligt att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad och en befolkningsökning på i snitt 350 invånare per år.

I detta dokument kommer de nationella, regionala och lokala målen för bostadsförsörjning att presenteras samt beskrivning av hur kommunen förhåller sig till dessa.

1.1 Syfte

Kommunens ansvar för bostadsplanering är reglerat i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, *Lag (2000:1383) samt reviderad Lag (2013:866)*. Bostadsförsörjningsprogrammet anger inriktningen för den fysiska planeringen och utgör ett underlag för detaljplanering och kommunens agerande i bostadsförsörjningsfrågor. Riktlinjerna redovisar planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen och ger vägledning i vilka projekt och parametrar som ska prioriteras på en övergripande nivå, beroende på typen av projekt som skall genomföras. Genom att upprätta riktlinjer för mark- och bostadsförsörjningen kan kommunen verka för att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs, som skapar förutsättningar för att invånarna kan leva i goda förhållanden.

Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet är kommunens strategiska dokument för mark- och planberedskap för bostadsförsörjning och fungerar som ett verktyg för att kunna trygga markbehoven för framtida bebyggelse genom att uppfylla kommunens övergripande mål och ambitioner för bostadsförsörjning. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla uppgifter om :

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att nå de uppsatta målen.
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer, 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. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna under mandatperioden ska nya riktlinjer antas.

Vid upprättande av bostadsförsörjningsprogrammet används också kommunens egna planerings- och visionsdokument såsom Lokalt utvecklingsprogram (LUP 2019), Stadsvision Motala 2030 (2014), Motala centrum 2025, översiktsplanen (ÖP 2006) och fördjupad översiktsplan över Borensberg (2013). Upprättande av ny översiktsplan pågår och bostadsförsörjningsprogrammet kopplas via den in i den kontinuerliga översiktsplaneringen.

2. Mål

2.1 Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriiverksamhet 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket (2020). *Syfte med planeringen för bostadsförsörjningen*.
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/varfor-ar-det-viktigt-att-arbeta-med-bostadsforsorjningen/> Hämtad 2021-05-19.

2.2 Regionala mål

Region Östergötland har i Regionalt utvecklingsprogram >2030 angett Mål 1 till ”Goda livsvillkor för regionens innevånare”. Målet preciseras med

- Regionens invånare ska ha goda förutsättningar att i alla livsskedan och i alla livsroller tillvarata sina förmågor och forma sina liv, samt delta i samhällets omvandling. Detta gäller utbildning, arbete, fritid, social samvaro, **boendemiljöer**, levnadsvanor, kultur, aktiviteter, m.m., för alla människor, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Mål 2, anges till Ett starkt näringsliv och hög sysselsättning.

I mål 2 är boendemiljöerna en grundläggande förutsättning för att man skall kunna rekrytera den arbetskraft som behövs till näringslivet.

Även bostadsproduktion och underhåll av boendefastigheter bidrar direkt till näringslivet genom sysselsättning vid produktion.

Region Östergötland har påbörjat arbetet med en regional rumslig strategi baserad på den regionala utvecklingsstrategin för Östergötland (RUS).

Syftet är att skapa en tydlig koppling mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjning. I arbetet har dialogmöten hållits med Östgötakommunerna i syfte att skapa grunden för ett samordnat arbete med bostadsförsörjningen.

2.3 Kommunala mål

Motala kommuns bostadsförsörjningsplan samt nya översiktsplan, ÖP2040 syftar till att möjliggöra för en befolkning på 50 000 personer 2040. Målet är att genom strukturerade åtgärder uppnå volymmålet med en för Motala kommun så långsiktigt hållbar bostadsmarknad som möjligt.

Invånarna i Motala skall kunna erbjudas en bra och funktionell bostad utifrån sina respektive önskemål och behov.

Kommunen skall med kontinuerlig översiktsplanering och med aktiv planering, agerande och uppföljning i bostadsfrågor verka för att

volymmålet kan förverkligas med så goda förutsättningar som möjligt för hela Motals bostadsmarknad.

Agenda 2030 och Motala kommun

Motala kommun arbetar för hållbarhet i ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Målet är att skapa goda och attraktiva livsmiljöer för dem som besöker, bor och verkar i kommunen. I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en agenda för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål som är odelbara och som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Det yttersta målet med hållbar utveckling är att ge kommande generationer samma goda förutsättningar och möjligheter att utvecklas som tidigare generationer haft.

2.3.1 Tätorter

Det större numerären av nya bostäder förväntas produceras i Motala samt Borensberg, och det är i dessa tätorter kommunen primärt skall arbeta med detaljplaneläggning och markanvisning för bostadsändamål.

2.3.2 Landsbygden

Kommunen skall växa även på landsbygderna, privata initiativ med bostadsproduktion på landsbygden skall stöttas aktivt. Kommunen skall aktivt marknadsföra byggklar mark.

2.3.3 Kommunala delmål

Kontinuerlig planering

- Kommunen skall med kontinuerlig översiktsplanering och med aktiv planering, agerande och uppföljning i bostadsfrågor verka för att volymmålet kan förverkligas med så goda förutsättningar som möjligt för hela Motals bostadsmarknad.

Bra boende för alla

- Undersökning av invånarnas bostadspreferenser genomförs systematiskt och kontinuerligt.

- Kommunala verktyg för grupper med särskilda behov utvecklas och utvärderas kontinuerligt.

Planberedskap

- Planberedskapen finns för 400 nya bostäder och den årliga produktionen av nya detaljplaner för bostäder medger 150 möjliga bostäder.
- För de kommande 4 åren är målet att anta detaljplaner för > 1200 bostäder.

Markanvisning

- För de kommande 4 åren är målet att genomföra kommunala markanvisningar med möjlighet att bygga 800 nya bostäder.
- Mark- och exploateringsenheten skall ha kapacitet att per år sälja 50 villatomter.

Markreserv

- Kommunen skall äga mark i de områden som pekats ut för bostadsbyggande i översiktsplanen i tillräcklig omfattning för att kunna planera och exploatera i snitt 150 nya bostäder per år fram till 2040.
- Kommunen skall arbeta med ett aktivt markförvaltande och avyttra mark som inte har ett strategiskt läge enligt översiktsplanen.

Minskad segregation

- Nya bostadsområden skall ha blandad bebyggelse med blandade upplåtelseformer.
- Markanvisningar skall där det är möjligt, innehålla kriterier på blandad bebyggelse, eller krav som motverkar en i området rådande segregation.
- Kommunen skall de kommande 4 åren kontinuerligt ha minst ett planarbete eller projekt igång som innehar det övergripande målet att minska segregationen.

Mångfald och aktivt näringsliv

- Motala Kommun skall på ett aktivt sätt stötta privata initiativ till bostadsproduktion som överensstämmer med kommunens mål för bostadsförsörjningen.
- Kommunen skall prioritera privata initiativ på landsbygderna.

3. Verktyg och strategier

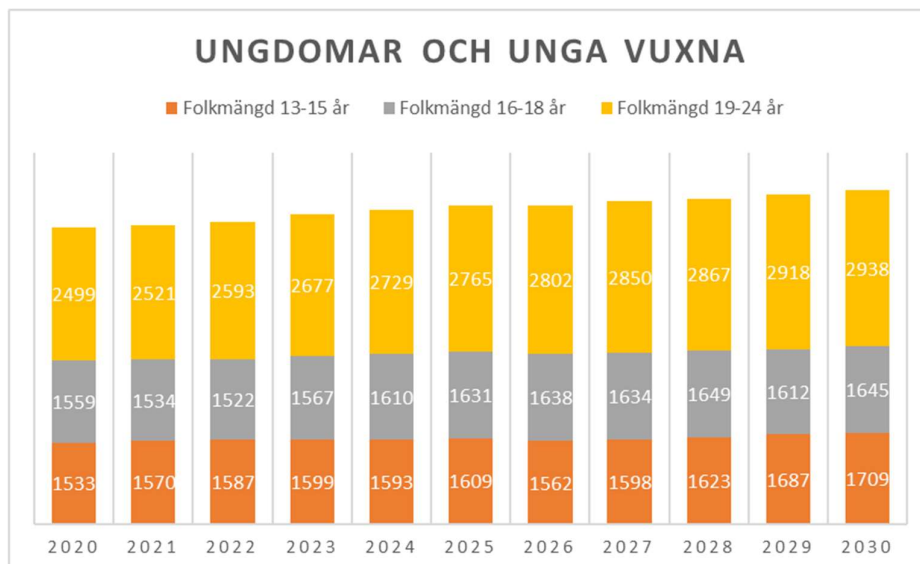
3.1 Boende för alla - Verktyg för särskilda grupper

Den allmänna riktlinjen för bostadspolitiken i Sverige är att alla medborgare ska ha tillgång till en bra bostad till en rimlig kostnad. Bostäderna ska ha en god fysisk tillgänglighet vilket innebär att det ska vara enkelt att vistas i och ta sig fram både utom- och inomhus.

En grundförutsättning för en god livsmiljö och ett bra liv är tillgång till en godtagbar bostad. Vad som anses en godtagbar bostad ligger i paritet med den enskildes behov. Alla människors behov förändras under livet och påverkas av hur vardagslivet ser ut, fungerar och förändras. Det är därför viktigt att planera för att det i Motala ska råda en balans på bostadsmarknaden där det finns tillgång till ett varierat utbud av bostäder för invånarna. Utbudet behöver matcha invånarnas behov, förutsättningar och önskemål. Det är också av vikt att ha med sig tanken om integrerade bostadsbestånd, inte bara socioekonomiskt utan även åldersmässigt. Likaså att exempelvis tillkommande boenden enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) placeras på ett för målgruppen gynnsamt sätt i samhällsbyggandet.

Vissa människor har behov av särskilt anpassade bostäder, vilket medför att det i Motala behöver finnas ett varierat utbud av olika typer av bostäder som kan möta dessa behov. Tillgång till särskilt anpassade bostäder är något kommunen inte kan välja bort utan finns reglerat i lagstiftningen. Befolkningsutvecklingen inom Motala kommun har stor påverkan på socialnämndens verksamhetsområden. Bostäder för alla handlar om att lyfta fram människors olika behov samt skapa kunskap och förutsättningar för att alla människor ska kunna ha ett bra boende i Motala kommun. Som en del i detta arbete görs en lokalrevision årligen där verksamheternas behov och prognoser lyfts fram.

3.1.1 Studenter och unga vuxna



13-15 år ökar från 2020 till 2030 med 11,48%

16-18 år ökar samma period med 5,52%

19-24 år ökar samma period med 17,6%

Totalt ökar ungdomar och unga vuxna i åldern 13-24 år med 12,5 % under perioden 2020 fram till 2030

I Motala bedrivs flera utbildningar med riksintag vilket betyder att ungdomar från andra delar av landet flyttar till Motala för en kortare eller längre tid. Många ungdomar söker därför mindre lägenheter för en begränsad tid. Efter avslutad gymnasieutbildning flyttar många unga vuxna till en större stad för utbildning eller arbete. Unga vuxna kan generellt inte ses som resursstarka på bostadsmarknaden och är ofta ensamstående. Därför är efterfrågan efter små och billiga lägenheter stor inom denna målgrupp. Vid obalans på bostadsmarknaden kan dessa personer istället tvingas bo kvar hemma längre tid, innan möjlighet till eget boende ges. Detta under förutsättning att möjlighet för det finns samt utifrån familjens sammansättning och historik.

Som en strategi utöver mindre lägenheter skulle fastighetsägare kunna hitta former för att ungdomar ska kunna dela större lägenheter på ett betryggande sätt, med egna kontrakt och delade gemensamhetsutrymmen såsom kök och vardagsrum.

3.1.2 Utsatta Hushåll

Inom socialförvaltningen finns boendesamordnare som arbetar med stöd kopplat till att söka bostad i form av träningsboende. Det finns ett etablerat kontaktnät med hyresvärdar där den enskilde kan ges förtur till bostad (lägenhet). Den enskildes behov av förtur styrks genom kontakten med boendesamordnare. Förturer ges främst till

- trångbodda hushåll
- hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad
- hemlösa
- unga vuxna (ålder 19-25 år)
- personer i behov av skyddat boende
- personer som utsatts för våld av närstående

Det förekommer inga reservationer av hyresbostäder för ovanstående målgrupper.

Motala kommun ställer även ut kommunala hyresgarantier med stöd av lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, i form av säkerhet vid avtal om boende. Dessa hyresgarantier riktar sig främst till personer med skulder och/eller personer som, av hyresvärderna, saknar godkänd anställningsform eller inkomstkälla. Innan hyresgaranti blir aktuellt ska den enskilde uttömt andra möjliga lösningar.

Nyanlända

Kommunen har enligt bosättningslagen skyldighet att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd (Migrationsverket, 2019A). En fördelning till kommunerna sker årligen via Länsstyrelsens integrationsråd. Motala tar även emot kvotflyktingar som kommer direkt från något flyktingläger i världen. Inom kommunen finns det även nyanlända som bosätter sig i ett eget boende ”EBO”. Dessa har kommunen inte något extra ansvar för, utan de ordnar själva sitt boende, oftast som inneboende hos släkt eller vänner. Inneboendet bidrar bland annat till trångboddhet som kan vara ogynnsam både för individen och för samhället.

Det kan också vara svårt för nyanlända att överblicka bostadsmarknaden, då de kan vara vana vid andra boendeformer och dessutom kan ha svårt med språket. Många har etableringsersättning som inkomst, vilket inte alltid räknas som en godtagbar inkomst när man söker bostad eller att inkomsten bedöms som för låg i förhållande till hyreskostnaden. Som för alla ser familjesammansättningen olika ut vilket för denna målgrupp innebär att det

behöver finnas bostäder i olika storlekar, kostnader samt på olika geografiska lägen för att avhjälpa behovet av bostäder samt möjliggöra en god integration.

Bostadsstiftelsen Platen har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända personer. En möjlighet att utveckla detta är om privata fastighetsägare också möter upp behovet med lediga lägenheter i olika områden.

Hemlösa

Socialstyrelsen har kartlagt personer som är i olika situationer av hemlöshet och kommit fram till att inom kategorin hemlös ingår personer i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, personer som bor kortsiktigt hos familj, släkt, andra privatpersoner eller oseriösa fastighetsägare. De vanligaste orsakerna bakom hemlöshet är missbruk, arbetslöshet, psykisk ohälsa, och att man inte godkänns på den ordinarie bostadsmarknaden (Socialstyrelsen, 2017). Enligt socialtjänstlagen (2001:453), SoL, ansvarar kommunen för att den enskilde får det stöd och den hjälp som denne behöver.

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar Motala kommun med uppsökande verksamhet såsom rådgivning eller särskilt anpassade insatser såsom hyresgaranti eller uthyrning av bostäder i andra hand. Det sistnämnda avser en insats enligt SoL som innebär att den enskilde inte har fullt besittningsskydd samt att bostaden kan vara förenat med särskilda villkor.

3.1.3 Äldre och personer med funktionsnedsättning

Kvarboendeprincipen

Motala kommun tillämpar den så kallat kvarboendeprincipen. Den handlar om att socialtjänsten ska verka för att den enskilde, så långt det är möjligt, ska kunna bo kvar hemma i ordinärt boende (kvarboende) med stöd av, för den enskilde, anpassade insatser.

Bostadsanpassningsbidrag

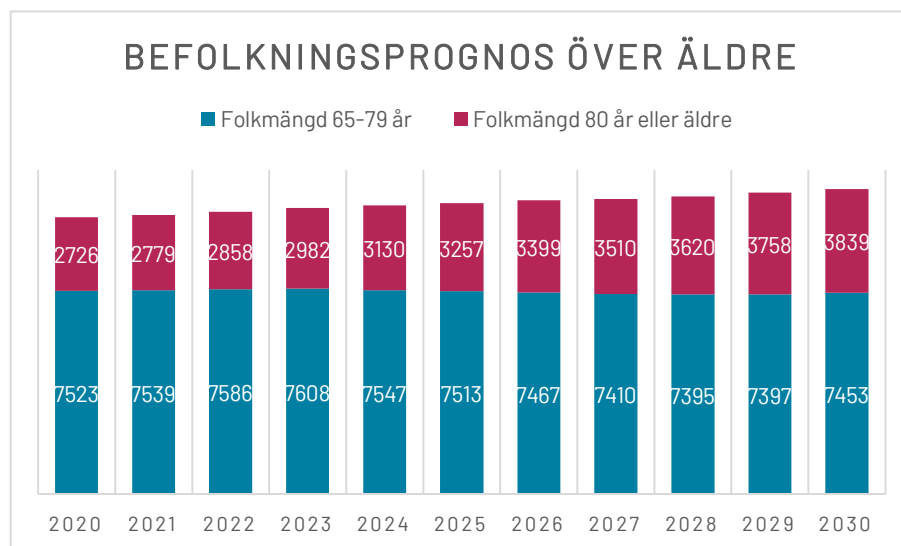
Om en person har en långvarig eller bestående funktionsnedsättning kan bostaden behöva anpassas för att denne även fortsättningsvis ska kunna bo kvar i nuvarande bostad. Den enskilde kan ansöka om ett så kallat bostadsanpassningsbidrag vilket avser ett kommunalt bidrag som medför att

anpassningar kan göras i bostaden för att underlätta för den enskilde i dennes bostad.

Äldre

Med stigande ålder framträder ofta behov av ett mindre krävande boende gällande underhåll och storlek. Behov av närhet till samhällsservice och social gemenskap för att motverka isolering tenderar också att öka. Tillgång till en mer lättskött bostad kan skapa en boendemiljö för äldre vilket kan fördröja ett eventuellt behov av särskild boendeform enligt SoL. En aspekt i detta är att ha en helhetsbild för den totala planeringen inom kommunen så att bostäder inte kommer för långt från exempelvis handelsområden då detta medför ett ökat tryck på infrastruktur såsom allmän kollektivtrafik eller färdtjänst. Likaså kan det ge ett ökat behov av insatser.

I takt med att de som åldras är allt friskare än tidigare ökar antalet äldre kraftigt i framtiden. Med hänsyn till den kraftiga ökningen av antalet äldre, finns det skäl att påbörja en planering även för den efterföljande tioårsperioden.



65-79 år är stabilt under åren 2020 till 2030, -1%

80 år och äldre ökar samma period med 41%

Totalt ökar antal äldre i åldern 65-80 år och äldre med 10% under perioden 2020 fram till 2030

Det är därför av vikt att det finns tillgång till väl anpassade bostäder där det går att åldras utan att behöva flytta. Ny teknik som förstärker möjlighet till kvarboende, utveckling av vård- och omsorgsmetoder, hälsoinriktade insatser är ytterligare aspekter som sammanfaller med önskemålet om en omsorg som i huvudsak kan ske i hemmet. En del i detta är *Nära vård och omsorg* som är ett nationellt, regionalt och lokalt omställningsarbete för att mobilisera och samordna vård och omsorg – att flytta vården dit invånarna behöver den.

Från och med våren 2020 finns en ny prognosmodell (se rutinen *Prognosmodell för äldreomsorgen*, 20/SN 0193). Modellen bygger på samtliga beslut, och inte endast verkställda insatser. Det innebär att prognosen även innefattar personer som väntar på en plats i särskilt boende.

Tabell 2 *Prognos för permanent särskilt boende*

År	Tidigare Prognos	Ny prognos	Antal platser (förslag)	Kö
2021	402	383	391	0
2022	407	390	391	0
2023	417	400	398	2
2024	426	410	398	12
2025	436	420	398	22
2026	446	429	398	31
2027	456	439	430	9
2028	470	451	430	21
2029	484	465	430	35
2030	498	477	462	11

Prognosen pekar på ett behov av att utöka kapaciteten successivt under den här perioden. Socialförvaltningen bedömer att en ”kö” mellan 20 och 30 personer ger en rimlig balans mellan väntetider och kapacitetsutnyttjande. Att ha mer än 40 personer som väntar på att få sina beslut verkställda ökar risken för långa väntetider, och bör undvikas. Förvaltningen föreslog i Lokalrevision 2020 därför att ett nytt boende tas i drift 2026. Nuvarande prognos antyder dessutom att det kommer finnas behov av ytterligare ett boende 2029/30.

I Lokalrevisionen 2020 förespråkade socialförvaltningen en successiv övergång till större enheter för att åstadkomma en god driftsekonomi.

Seniorbostad

Att rikta bostäder till särskilda målgrupper är något som enskild hyresvärd kan anpassa. Det finns etablerade hyresvärdar i kommunen som har lägenheter riktat till seniorer eller 55+. Dock är det viktigt att ha i åtanke att se till helheten inom Motala så att det inte skapas segregerade områden.

Boende för 70+ år

Motala kommun hyr ett antal lägenheter som erbjuds till personer som har fyllt 70 år. Lägenheterna är anpassade för målgruppen och kräver inget biståndsbeslut enligt SoL. Det enda kriteriet för att ställa sig i kö är att den enskilde ska ha fyllt 70 år. Under åren som denna boendeform funnits har det varit svårt att få samtliga lägenheter uthyrda vilket beror på faktorer såsom att vissa lägenheter är för små, för hög hyra samt att balkong saknas i vissa lägenheter. En översyn av denna boendeform och dess hantering kommer att påbörjas under hösten 2021.

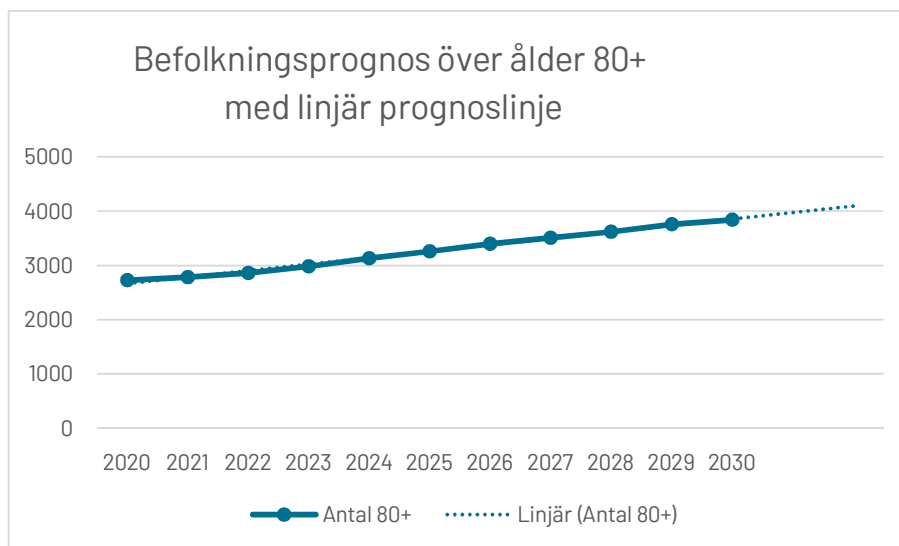
Särskilt boende för äldre

För personer som har ett mer omfattande vård- och omsorgsbehov tillhandahåller socialtjänsten särskilda boendeformer, så kallat särskilt boende för äldre. Denna boendeform kräver ett biståndsbeslut enligt SoL. Utgångspunkt är en skälig levnadsnivå.

Särskilt boende för äldre består av ett mindre antal lägenheten sammanhållna grupper/avdelningar där det finns tillgång till gemensamma utrymmen såsom mat- och samvarorum. Denna boendeform riktar sig till personer med fysisk funktionsnedsättning och/eller demenssjukdom. Syftet är att säkerställa en långsiktig trygg vård och omsorg för, som ovan nämnt, personer med omfattande behov av stöd och trygghet i sin dagliga livsföring.

När den enskilde ska flytta till ett särskilt boende för äldre har denne möjlighet att själv välja vilket boende denne önskar, såvida personen inte vistas på korttidsplats i samband med erbjudande. Det finns olika önskemål om boende där aspekter såsom geografiskt läge, aktör, hyreskostnad och lägenhetsstorlek lyfts fram.

Med anledning av den demografiska utvecklingen förväntas behovet av platser inom särskilt boende för äldre öka i framtiden.



Andra typer av särskilda boenden

Utöver ovanstående, särskilt boende för äldre, finns även andra särskilda boendeformer som avser att tillgodose mer tillfälliga samt avlastande behov. Avser insatser såsom korttidsplats, växelvårdsplats samt boka själv-plats. Dessa insatser samlokaliseras vanligtvis inom samma boende/fastighet. För att få tillgång till dessa typer av insatser krävs biståndsbeslut enligt SoL.

Personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning ska kunna bo så likt andra som möjligt, det vill säga i en fullvärdig bostad utan institutionell prägel. Utgångspunkt är goda levnadsvillkor. Kommunen är ansvarig för att se till att personer som omfattas av lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade har en bostad. Det finns olika boendeformer såsom gruppboende, serviceboende eller annan särskilt anpassad bostad. Precis som för äldre har den enskilde möjlighet att själv välja vilket boende denne önskar. Det finns olika önskemål om boende där aspekter såsom geografiskt läge, lägenhetsstorlek o.s.v. lyfts fram. In- och utflyttning inom LSS-boenden är inte särskilt stor då personerna ofta bor där livet ut.

Lägenheter som är anpassade för bostad med särskild service enligt LSS, ska ha normal bostadsstandard enligt Boverkets byggregler. Nyproducerade bostäder ska ha en god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Dessa boendeformer bör planeras in i samhällsbyggandet som en del av ordinarie bostadsbestånd.

3.2 Planering

Kommunens översiktsplanering, framtagande av planprogram, och detaljplanering skall ske kontinuerligt och den kommunala bostadsförsörjningen är en naturlig del i arbetet med att tillse att det finns aktuella byggbara tomter för bostäder.

3.2.1 Kommunstyrelsens beredning strategisk samhällsplanering

Kommunstyrelsens beredning för strategisk samhällsplanering, jobbar med beredning av frågor inför beslut i kommunstyrelse eller kommunfullmäktige. Gruppen bereder planprioriteringsprinciper och jobbar med frågeställningarna :

- Mål och riktning för strategisk fysisk planering,
- Prioritering och fokus
- Strategisk styrning av utpekade satsningar

Genom en sammansättning med representanter från samtliga partier som är representerade i kommunfullmäktige samt presidier eller ordföranden från de olika nämnderna skapas en bred förankring och gemensam bild. Bostadsförsörjningen är en viktig del i samhällsplaneringen och denna grupp bereder prioriteringar av bostadsplaner i förhållande till andra planeringsbehov.

3.2.2 Styrksam

Tjänstemannastyrgruppen för utveckling inom samhällsbyggnadsområdet kallas i Motala Kommun för Styrksam. Inom Styrksam samverkar olika verksamheter i kommunen för att skapa förutsättningar för en långsiktig samhällsplanering. Målet är att genomföra samhällsbyggnadsprojekt på ett så effektivt och enhetligt sätt som möjligt. Det ska leda till att de ekonomiska kalkylerna hålls, vi får fram fler detaljplaner och mer blir byggt i Motala kommun.

3.3 Kommunalt markägande

Kommunen skall genom att jobba aktivt och långsiktigt med sitt markägande, tillse att det finns mark som lämpar sig för byggnation av bostäder i kommunens ägo.

Samtidigt är det viktigt att kommunens markreserv inte är onödigt stor, då det kan leda till en ineffektiv markanvändning och hindra annan utveckling. Bostadsbyggande sker även på privat mark, men för att långsiktigt kunna genomföra målen gällande bostadsförsörjning, på de platser som pekats ut i översiktsplanen, är det viktigt att kommunen har rådighet över tillräckligt med mark. En bra markreserv ger handlingsutrymme för att kunna prioritera enligt bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanens intentioner i planeringen.

3.4 Tilldelning av kommunal mark

Ett av de starkaste verktygen kommunen har för påverka bostadsbyggandet, är markanvisning av kommunal mark.

3.4.1 Markanvisning

Genom att jobba aktivt med tilldelning av mark, där villkoren för tilldelningen styrs av hur väl exploitörer uppfyller krav som ställts utifrån bostadsmarknadens brister och behov, kan kommunen på en övergripande nivå styra byggnationen så att brister och snedfördelningar på bostadsmarknaden byggs bort. Kommunen beskriver i Riktlinjer för kommunala markanvisningar hur man jobbar med markanvisningar.

3.4.2 Tomter för småhus

Villabyggandet har en stark tradition i Sverige, och många barnfamiljer strävar efter att bo i villa. Genom planering och försäljning av villatomter direkt till kommuninvånarna, ges de som vill bygga/köpa sitt eget hus en bra möjlighet att få välja hur de vill bygga sitt hus själva. Kommunen skall genom att kontinuerligt ha tomter till salu, tillse att det finns villatomter till skäliga priser i kommunen. Kommunen har en tomtkö där intresserade får anmäla sig. Tomtkön ger en bra bild av efterfrågan samt en rättvis fördelning när tomterna säljs till fast pris.

3.5 Livet i Motala och övriga forum

Kommunen skall genom deltagande i olika forum, skapa sig en uppfattning om vad som efterfrågas och tillsammans med privata aktörer öppet verka för att utveckla Motala som boendeort.

Ett exempel på nätverk är Livet i Motala som Tillväxt Motala ansvarar för, där man gemensamt marknadsför Motala som boendeort och öppet diskuterar utmaningar och möjligheter.

3.6 Allmännyttan

Bostadsstiftelsen Platen är en stor aktör i Motala Kommun.

Bostadsstiftelsen har ett stort bestånd av hyresrätter. Genom att aktivt förvalta sin bostadsportfölj med syftet att verka för en bra bostadsmarknad, kan allmännyttan vara ett redskap för att starta en byggnation där det finns behov, men inte för tillfället rätt marknadsförutsättningar. Genom försäljning, renovering och nybyggnation jobbar Bostadsstiftelsen Platen med områdesutveckling i syftet att få mer integrerade bostadsområden med varierande utbud.

Bostadsstiftelsen konkurrerar inte på de områden med nybyggnation där det finns en fungerande marknad, och aktörer som fyller bostadsmarknadens behov.

4 Mål, aktiviteter och ansvar för genomförande

4.1 Mål och ansvarsmatris

SOC – Socialförvaltningen

MEX- Mark och Exploateringsbeten

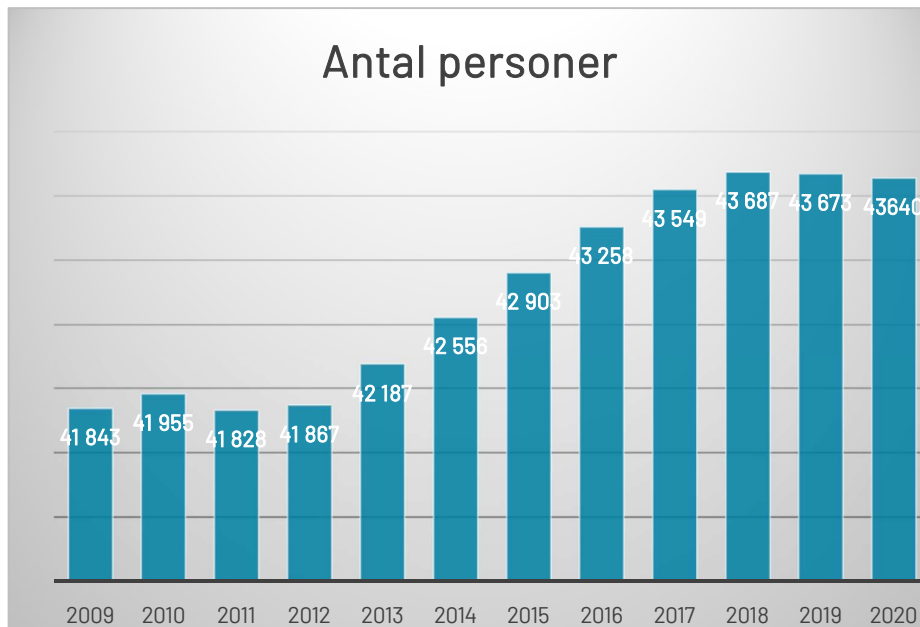
POB – Plan och bygglovenbeten

SSP - Strategisk Samhällsplanering

Mål	Aktivitet	Verktyg	Parameter	Ansvarig avdelning/ förvaltning
Långsiktig hållbar bostadsmarknad	Översiktsplanering	Planering	ÖP aktuell	SSP
	Bostadsförsörjningsprogram	Planering	Programmet aktualiserat	SSP
	Prognoser	Planering	Aktuella befolkningsprognoser	SSP
Bra boende för alla	Marknadsundersökning hur vill Motalaborna bo	Kommunalt markägande	Undersökning genomförd	SSP
	Boende för särskilda grupper	Socialtjänstlagen, Lag om stöd och service till viss funktionshindrade	Lokalrevision uppdaterad årligen	Soc
	Kvarboende	Hemsjukvård Bostadsanpassning Digitalisering och välfärdsteknologi	Bedömning av olika insatsers påverkan på kvarboendegraden genomförd	Soc
Planberedskap för 400 bostäder	Detaljplanera	Detaljplanering	Byggbara detaljplaner med 400 möjliga bostäder i reserv.	SSP
Producera planer med 1200 möjliga bostäder till 2025	Detaljplanera	Detaljplanering	Byggbara detaljplaner med 1200 möjliga i bostäder antagna < 2025	POB
Mark anvisad för 1000 möjliga bostäder 2025	Markanvisning	Planering/ Kommunalt markägande	Antal möjliga bostäder i genomförda markanvisningar > 800 innan år 2025	MEX POB
	Sälja småhustomter	Planering/ Kommunalt markägande	Alltid lediga tomter för enbostadshus tillgängliga i minst 2 områden	MEX

Mål	Aktivitet	Verktyg	Parameter	Ansvarig avdelning/ förvaltning
Markreserv	Värdera kommunala markinnehavet	Kommunalt markägande	Skattat möjliga lägenheter per område	Mex
	Köpa mark	Kommunalt markägande	Mark i strategiska lägen i tillräcklig omfattning	Mex
	Avyttra mark	Kommunalt markägande	Mark utan strategiskt läge avyttrad	Mex
Minskad segregation	Lista segregerade åtgärder	Kartläggning	Årligen uppdaterad listan	SSP
	Projekt för minskad segregation	Planering/ markägande	1 pågående projekt med minskad segregation som huvudmål	SSP
	Detaljplanera hållbart	Planering	Detaljplaneuppdrag skall ha med parametrarna miljö och segregation.	SSP
Mångfald och aktivt näringsliv	Exploateringsavtal	Planering	Privata initiativ till bostadsbyggande skall premieras på landsbygderna	MEX

5 Nuläge och prognos



Befolkning i Motala per år 2009-2020

5.1 Befolkning

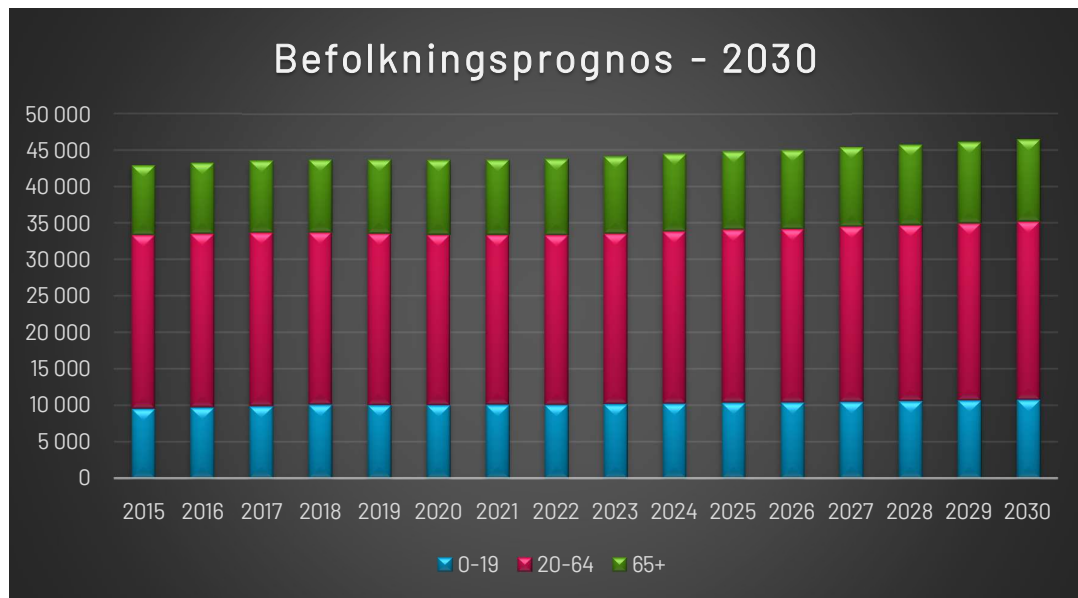
Motala kommun har under många år haft en stabil folkmängd, mellan åren 2002 till 2013 har invånarantalet varierat mellan 41 800-42 200 invånare, de senaste åren har folkmängden ökat i kommunen, under 2013–2017 ökade befolkningen med cirka 300 personer årligen och under 2018 med cirka 140 personer. 2019 och 2020 har befolkningen minskat något.

5.1.1 Befolkningsförändringar

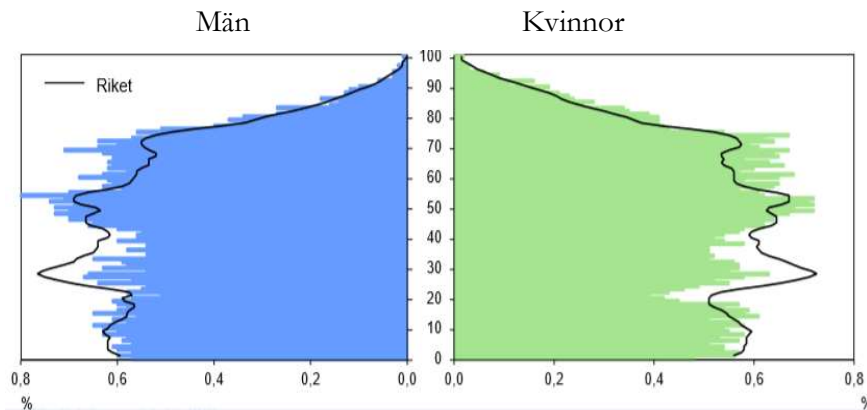
Befolkningsökningen under åren 2013 – 2018 beror delvis på det stora antalet migranter som bosatte sig i kommunen under åren, men är även ett resultat av de satsningar på infrastruktur som gjordes under 2010- talet. Motala kommun hade under 2013-2018 ett positivt inflyttningsnetto, för att under 2019 plana ut något och sluta på ett svagt negativt inflyttningsnetto på - 19 personer. 2021 har det vänt igen och i juni var flyttnettot +89 personer.

5.1.2 Motalas befolkningsutveckling

Motalas befolkning förväntas öka, främst beroende på ett positivt flyttnetto. Kommunens prognos pekar på en befolkning på 46 500 innevånare år 2030.



5.1.3 Befolkningsstruktur



Om man studerar Motalabornas åldersstruktur ser man att Motalas befolkning är något äldre än riksgenomsnittet, fler över 40 år samt färre unga mellan 20-40 år.

Andelen unga vuxna påverkas av att Motala ej har universitet eller högskola och att man flyttar för att skaffa sig en utbildning.

Hushållens storlek		
Hushållstyp	Antal	Procent
ensamstående utan barn	7911	18 %
ensamstående med barn	3537	8 %
sammanboende utan barn	11	26 %
sammanboende med barn	17	40 %
övriga hushåll utan barn	1381	3 %
övriga hushåll med barn	2098	5 %
Totalt	43 652	100 %

Störst andel av befolkningen i Motala kommun bor i ett hushåll med >2 vuxna samt barn.

I Motala kommun fanns det totalt 20 552 hushåll år 2020, vilket innebär att det i snitt bor 2,1 personer i varje hushåll. I det föregående mark- och bostadsförsörjningsprogrammet går det att läsa att under 2013 bodde cirka 2,1 personer i varje hushåll, vilket innebär att den generella trångboddheten är densamma.

5.2 Arbetspendling

Kommunen har gjort satsat på marknadsföring av sina fördelar som attraktiv bostadsort, bland annat med platsvarumärket ”Motala –

Östergötlands sjöstad” har lanserats. De stora infrastrukturprojekten som färdigställts under 2010-talet har gett ytterligare fördelar för Motala. Den nya 2+1 vägen till Mjölby, RV 50, ny vägsträcka på RV 34. Med tågpendeln åker man till Norrköping på strax under en timme och söderut kommer man med pendeln till Tranås. Kommunen skall verka för att Trafikverket ska godkänna ett tågstopp i Godegård, vilket skulle ge möjlighet till utveckling av orten med ökat intresse för inflyttning.

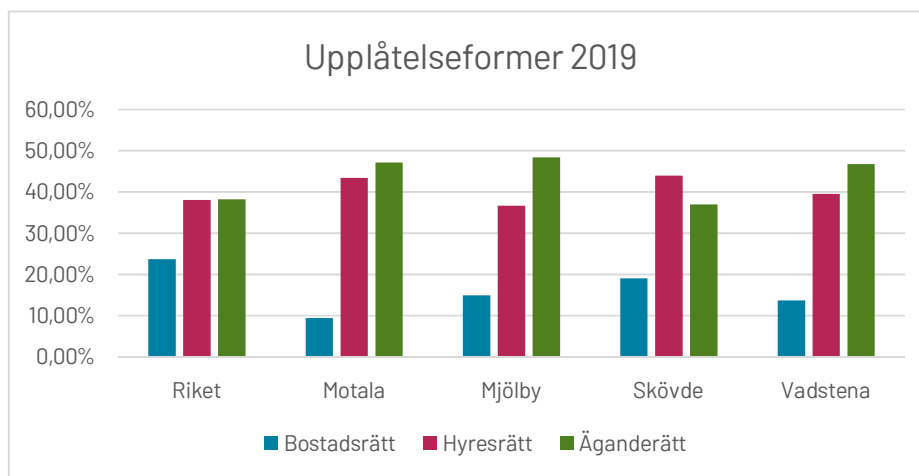
Antalet arbetsresor har utvecklats kraftigt från år 2000 och framåt. År 2000 pendlade totalt 3 693 personer varje dag ut från kommunen till andra arbetsplatser. År 2019 var motsvarande siffra 7 004 stycken. Utpendlingen har ökat i stort sett varje år under perioden och det är främst till Linköping (46 %) många pendlar. Inpendlingen är relativt jämt fördelad mellan Linköping, Mjölby och Vadstena. En förklaring att utpendlingen har ökat beror sannolikt på att fler väljer Motala som bostadsort, men dagspendlar till jobbet.

5.3 Befintligt Bostadsbestånd

I tabellen nedan går det att utläsa att småhus utgör 53 % av det totala bostadsbeståndet, det innebär att Motalas småhusbestånd är något högre än rikets, vilket är vanligt i kommuner med mindre städer.

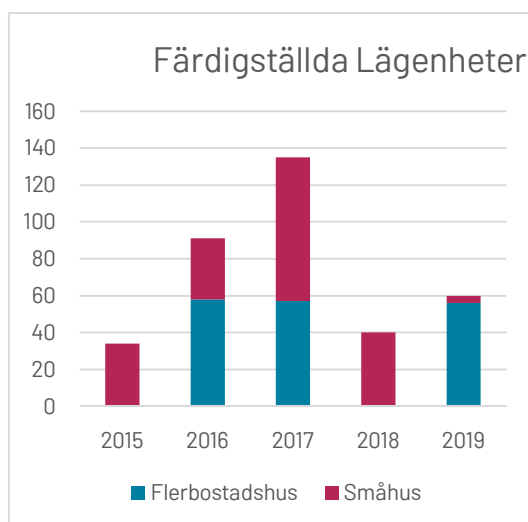
Antal hushåll och boendeformer						
År	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Småhus	10 562	10 700	10 769	10 813	10 978	11 036
Flerbostadshus	8 579	8 591	8 649	8 679	9 503	9 558
Specialbostäder	306	312	307	303	322	323
Övrigt *	575	492	527	539	533	587
Samtliga boendeformer	20 022	20 095	20 252	20 334		
*I övrigt ingår lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, men innehåller vanliga bostadslägenheter.						

Av kommunens totalt ca 9 300 lägenheter i flerbostadshus tillhör ca 4 500 miljonprogrammet.



Motala kommun har en tradition av en hög andel hyresrätter, och ligger därför högt över rikssnittet beträffande hyresrätter då det utgör 44 % av Motalas bostadsmarknad, medan rikssnittet ligger på 25 %. Motala ligger under rikssnittet när det gäller bostadsrätter med sina 9 % jämfört med rikets 20 %. Bostadsbeståndet för specialbostäder är även det mycket lägre än i riket (SCB, 2017).

5.4 Behov av bostäder



Mellan åren 2015 till 2019 färdigställdes 360 nya bostäder i kommunen, varav 189 är småhus. Dessa bostäder räcker inte för att täcka den efterfrågan som finns på bostäder. Obalansen på bostadsmarknaden beräknas heller inte kunna vara återgäldad inom tre år.

Kommunen har en särskilt stor brist på bostäder för hushåll som har en svag ställning på

bostadsmarknaden, i denna grupp ingår ungdomar, nyanlända, äldre och övriga grupper med särskilda behov.

Det finns även ett behov av småhus i form av äganderätter och större bostadsrätter i kommunen (Boverket, 2018B).

Mellan åren 2013 – 2019 ökade Motalas befolkning med 1502 personer, antalet lägenheter ökade totalt med 658. Det innebär att sett till inflyttningen under dessa år delat med antalet tillskapade lägenheter så hamnar snittet på 2,3 personer per bostad.

5.4.1 Boverkets prognos

Om man använder Boverkets prognosmodell, som i huvudsak baseras på föregående års befolkningsutvecklingen, så har Motala ett negativt bostadsbehov (-6 bostäder) för 2019.

Det beror på att Motala under 2018-2019 minskat med 14 personer

Detta behov är framräknat utan att hänsyn tagits till ingående underskott, dvs om det vid ingången på året redan finns ett underskott.

Denna siffra blir inte representativ då underskottet på bostäder är okänt. Om man resonerar utifrån att det 2019 byggdes 60 nya bostäder och ingen har visat på ett överskott, så borde underskottet vara betydande.

5.4.2 Analys av marknadsdjup

Länsstyrelsen i Östergötland anlidade 2020 analysföretaget Juni strategi för att gör en bedömning av bostadsbehovet baserat på marknadsdjup samt efterfrågan, en analys utförd via undersökningar där man kartlägger hur många i en grupp som vill ha ny bostad samt hur många som har råd med det i gruppen.

Denna analys pekar på ett marknadsdjup på 144 nya bostäder 2020.

Bostadsrätt		Hyresrätt		Äganderätt	
Singel	Sambo	Singel	Sambo	Singel	Sambo
27	28	25	20	8	36
55		45		44	

I tabellen ovan syns fördelningen av olika upplåtelseformer som efterfrågas och av vilken typ av hushåll som efterfrågar dem.

Som referens kan vi konstatera att under åren 2015 – 2019 så har det uppförts 189 småhus i Motala vilket motsvarar 38 småhus per år.

5.4.3 Marknadsförutsättningar

Priser på samtliga boendeformer har stigit de senaste åren i Motala. Prisökningen har varit större än kostnadsökningen för nybyggnation vilket ökar hushållens vilja till att välja en nyproducerad bostad då prisskillnaden blir mindre mot en befintlig bostad.

Det råder historiskt sett goda marknadsförutsättningar för nyproduktion i Motala 2021. Nyproducerade bostadsrätter har sålts fort, och bristen på byggklara villatomter har lett till prisökningar på den privata marknaden.