



HEDEMORA
KOMMUN

Bostadspolitiska Riktlinjer 2021-2024



 HEDEMORA KOMMUN Skapad av: Kristina Backlund	STYRDOKUMENT		Sida 2(23)
	Datum 2021-11-22	Diarienummer: KS009-20 201	
	Giltighet fr o m: 2022-04-26	Senast reviderad: 2019-10-14, § 97	
Godkänt/antaget av: Kommunfullmäktige, den 26 april 2022, § 52			
Dokumentansvarig: Kommunsekreteraren			

Bostadspolitiska Riktlinjer 2021-2024

Bo i attraktiva Hedemora

Att ta fram fler nya hållbara bostäder är en av vår tids absolut viktigaste strategiska frågor i ett kommunalt utvecklings- och ansvarsperspektiv och tydliga krav ställs idag om att verka för en effektiv kommunal bostadsförsörjning.

Attraktiva boendemiljöer och goda bostäder har avgörande betydelse för möjligheterna till ett fortsatt attraktivt Hedemora.

Goda regionala pendlingsmöjligheter bidrar idag till att boendet ofta blir en avgörande konkurrensfaktor vid val av bostadsort.

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen handlar ytterst om att våra egna invånare och nya potentiella inflyttare ska ha möjlighet att i Hedemora kommun hitta ett bostadsutbud som uppfyller högt ställda krav och livsförväntningar.

Tillsammans med övriga lokala aktörer på bostadsmarknaden vill vi kunna erbjuda Hedemorans invånare attraktiva bostäder och goda boendemiljöer.

Ordf. Kommunstyrelsen

Ordf. Strategiutskottet

Ordf. AB Hedemorabostäder

Innehållsförteckning

Bostadspolitiska Riktlinjer 2021-2024	2
Bo i attraktiva Hedemora	2
Framtid och utvecklingsmöjligheter	5
Hållbarhet	5
Social hållbarhet	5
Ekonomisk hållbarhet	6
Ekologisk hållbarhet	6
Framtidens småstads- och landsbygdsboende	6
Planeringsarbetets upplägg genomförande	7
Bostadspolitisk vision, mål och riktlinjer	8
Hedemoras framtida utveckling	8
Bostadspolitiska riktlinjer	8
Strategiska val	9
Mål för bostadsbyggandet 2021-2024	10
Fakta om bostadsmarknaden i Hedemora kommun	11
Fakta om kommunens bostadsbestånd	11
Bostadsbeståndet per område	11
Bostadsbeståndets ålder	11
Allmännyttans hyresbostäder i Hedemora	12
Bostäder för speciella behovsgrupper	12
Trygga, säkra och tillgängliga boendemiljöer	12
Fritidshus i Hedemora	13
Fakta om boendet	13
Kommunens aktuella mark- och bostadsutbud 2021	13
Framtida bostadsmarknad och utvecklingsinriktning	15
Kommunen kät till villaboende	15
Eget boende för våra yngre	16
Trygga och tillgängliga bostäder och utemiljöer	16
Mark- och planberedskap för bostadsbyggande	17
Kommunens aktuella fysiska mark- och planberedskap	17
Vidare utveckling av attraktiva byggmöjligheter	17
Övergripande strategier för bostadsförsörjning i Hedemora	18
Realisering av bostadsförsörjningsplanen	18
Behov av nya bostäder 2021-2024	20
Demografisk bostadsefterfrågan	20
Befolkningsutveckling 2021-2024	20

Efterfrågan från olika åldersgrupper	21
Bostäder för äldre med speciella behov	21
Bostadsefterfrågan inom allmännyttan	21
Efterfrågan inom Hedemoras privata bostadsföretag	21
Slutsatser angående bostadsefterfrågan 2021-2024	22
Allmän efterfrågan	22
Kommunens utveckling	22
Fortsatt uppföljning och rapportering.....	22



Framtid och utvecklingsmöjligheter

En av Hedemoras viktigaste framtida samhällsutvecklingsfrågor är att verka för att människors behov av goda, tillgängliga och hållbara bostäder kan tillgodoses i såväl våra tätorter som landsbygdsområden.

Bostadsbyggandet i vår kommun är inte bara ett sätt att ge alla invånare bra och trivsamma hem. Det är också ett sätt att skapa attraktiva och trygga miljöer i våra tätorter och på vår landsbygd. Genom bostadsbyggandet kan vår kommun också bidra till att förverkliga riksdagens arkitekturpolitiska mål.

Vi ser också att Hedemora och Södra Dalarnas kommuner under kommande årtionde allt snabbare integreras till tillväxtregion Stockholm-Uppsala-Mälardalen.

Vi ser en ökad bostadsefterfrågan även mot bakgrund av den demografiska utveckling vi står inför med betydligt fler äldre invånare i behov av att byta till bostäder med högre tillgänglighet, samt ett ökat inflyttningsintresse, behov av fler moderna lägenheter för rekryterad personal till vårt lokala och regionala näringsliv.

Hedemora kommun har ett mycket gynnsamt geografiskt läge för att i framtiden bli en framgångsrik bostads- och etableringskommun.

Den geografiska belägenheten, med närhet till Stockholm-Uppsala-Mälardalen i söder och Falun-Borlänge i norr, ger i kombination med en alltmer väl utbyggd transportinfrastruktur för både väg- och järnväg, mycket starka möjligheter för Hedemoras framtida samhällsutveckling.

Möjligheterna för att bo och verka i Hedemora är bra med tillgång till byggbara tomter för både villor och flerbostadshus i stad och landsbygd. Detta även till konkurrenskraftiga bostads- och markpriser.

Hedemora kommun tror på att tillvarata både byggtidningar och moderna arkitekturinriktningar.

Hållbarhet

Hållbarhet är en viktig strategisk framgångsfaktor i Hedemora kommuns framtida bostads- och samhällsutveckling. Följande dimensioner är våra utgångspunkter:

Social hållbarhet

Nya bostäder ska planeras så att de kan erbjudas i flera boendeformer (småhus, flerbostadshus) och med olika upplåtelseformer (ägarrätt, bostadsrätt, hyresrätt) som passar invånarnas behov, önskemål och förutsättningar.

Det ska finnas bostäder för livets alla skeden som möjliggör trygghet att bo i den livsmiljö man önskar och som passar skiftande individuella omständigheter. Det ska vara möjligt att göra en boendekarriär.

God tillgänglighet ska finnas både inom våra bostäder och utemiljöer för att gynna trivsel, samvaro, närhet till viktig basservice- och vård.

Trygghet ska skapas både i hemmen och i våra utomhusmiljöer. Detta kan åstadkommas genom att tillvarata och utveckla småstadens positiva värden. Exempel på sådana värden kan vara mötesplatser och en blandning av bostäder, arbetsplatser, föreningslokaler och kommersiella verksamheter men också en blandning av ägarförhållanden och storlekar på bostäder. På detta sätt skapas miljöer som är befolkade vid dygnets alla timmar och där människor kan ta hand om varandra.

Nya bostäder ska ha närhet till service och kollektivtrafik för att möjliggöra ett samhälle med god tillgänglighet. Möjlighet till rekreation, fritids- och kulturaktivitet är också viktigt för att uppnå en god hälsa och livsmiljö.

Ekonomisk hållbarhet

Nya bostäder ska planeras både utifrån samhälls- och privatekonomiskt hållbara perspektiv.

Hysesnivåer/boendekostnader måste anpassas efter olika gruppers utgångspunkter och förutsättningar utan att härigenom skapa ogynnsam segregation socialt och geografiskt i våra orter.

God tillgänglighet och närhet mellan bostäder och service bidrar till ett ekonomiskt hållbart samhälle och boende. Vid ny- och ombyggnation ska om möjligt hållbara materialval väljas, för att skapa attraktiva stads- och ortmiljöer.

Ekologisk hållbarhet

Nya bostäder ska planeras utifrån visionen om ett hållbart samhälle som främjar miljöanpassade och resurssnåla transporter samt effektiv markanvändning. Bostadsbyggande ska om möjligt lokaliseras nära service så som skola, förskola, kollektivtrafik med tillgång till grönområden och med goda cykelmöjligheter.

Byggnationer ska anpassas till förutsägbara klimatförändringar under bostädernas och infrastrukturens beräknade livslängd.

Material både vid byggande och vid rivningar ska tillse att restavfall hanteras med miljöhänsyn.

Vid exploatering ska hänsyn tas till natur- och kulturvärden. Människors behov av bostäder måste vägas mot värdet av att bevara jordbruksmark, åkerholmar och stränder. Parker, grönområden och alléer ska anläggas för sina estetiska värden, för rekreation och trevnad samt för att främja biologisk mångfald och spridningssamband.

Energieffektivisering och miljöanpassning vid ny- och ombyggnation ska uppmuntras.

Framtidens småstads- och landsbygdsboende

Småstadens positiva värden ses idag av många som något som bör eftersträvas då vi bygger vidare på samhället. Många större städer försöker idag läka såren efter modernismens planering genom att återskapa småstadens blandning av olika bostadstyper och kommersiella verksamheter. I detta sammanhang kan Hedemora med sin stadskärna och sina attraktiva bostadsmiljöer tjäna som förebild för samhällsplaneringen.

Hållbara bostadsmiljöer i närmare samklang med naturen och med nära access till friluftaktiviteter i vardagen blir attraktivare.

Bra lokaliserade kommuner som Hedemora med en hög kommunikationsstandard kan erbjuda både storstadsnära arbetsmarknads- och serviceaccess på rimliga tidsvillkor och en attraktiv lokal livsmiljö som erbjuder stor variation och frihet.

Här har kommunen en viktig roll med att aktivt bidra till en utveckling som utgår från medborgardialoger gällande boendes behov. Utbyggnad av infrastrukturen så som vägar, kollektivtrafik, bredband och främjande av innovativa servicelösningar blir också en viktig uppgift.

I enlighet med Hedemora kommuns Översiktsplan ska kommunen upprätthålla en stor mångfald i bostadsutbudet. Ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer inom såväl befintliga som nya områden ska göra det enklare att byta bostad inom ett bostadsområde där man trivs och gärna vill stanna.

Hedemora behöver fler moderna lägenheter som följer dagens tillgänglighetskrav och svarar upp mot bostadsmarknadens behov. Detta kan också komplettera vår bebyggelse med inslag av ny spännande arkitektur.

Analysen visar att det finns en stor inkomstvariation i Hedemora idag som möjliggör ett bredare spektrum av boendestandarder både inom småhus- som flerbostads-sektorer, vilket möjliggör nybyggnationer.

Genom att bygga nytt frigörs prisvärda boendalternativ i det äldre bostadsbeståndet av villor och flerbostadshus, vilket är gynnsamt för hushåll som söker bostäder med lägre boendekostnader.

Planeringsarbetets upplägg genomförande

Ansvarig nämnd för Hedemora kommuns strategiska boendeplanering är

Kommunstyrelsen, Strategiutskottet (KSSU).

Ett flertal övriga kommunala nämnder och verksamheter är berörda och har ansvar för kommunens frågor som berör boende, bostäder och boendemiljöer. Exempelvis Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden/förvaltningen som bär ansvar för upprättande av, kommunens fysiska översiktsplanering, detaljplaner och bygglovshantering.

Omsorgsnämnden med Omsorgsförvaltningen som ansvarar för kommunens särskilda boendeformer (SÄBO), specialbostäder för äldre och funktionshindrade, andra utsatta grupper och individer.

Kommunstyrelsen och Kommunledningsförvaltningen med ansvar för kommunens översiktliga samhällsutvecklingsfrågor.

Även kommunens bolag AB Hedemorabostäder samt Hedemora Energi AB är självklart berörda av flertalet aspekter kring bostadsförsörjningsplaneringen och dess slutliga verkställande.



Bostadspolitisk vision, mål och riktlinjer

Hedemoras framtida utveckling

Det pågår en betydande samhällsstrukturell förändring med en stark demografisk ökning av framförallt vår äldre befolkning, likväl som en omfattande förvandling av vårt näringsliv och vår arbetsmarknad genom fortsatt digitalisering, robotisering, högre utbildnings- och kvalifikationskrav.

Detta kräver hög insikt om framtidens krav samt en tydlig bild av vad som krävs för att hantera dessa viktiga utmaningar i vår samhällsplanering.

Hedemora kommun ska väl ta tillvara på de äldre byggnadsmiljöer och fastigheter som har ett stort kulturellt och historiskt värde för bygdens, orternas identitet och yttre boendemiljöer, men även att funktionellt våga förändra och modernisera i det äldre bostadsbeståndet så att tillgänglighet och andra viktiga boendekvaliteter kan höjas.

Det måste finnas plats för modern ny bebyggelse som kan tillföra staden och omgivningen nya bostadskvalitéer och som kan ge oss en tydlig och attraktiv boendeprofil.

Vi måste också skapa trivsamma bostäder för alla, det måste finnas bostäder för varje plånbok, det måste finnas bostäder där man kan bidra själv med upprustning i egen takt och vilja till standard, likväl som nya modernare bostäder med helt andra standard- och kostnadsnivåer.

Hedemora kommun ska ha tydliga riktlinjer för ett hållbart, miljöanpassat och tillgängligt bostadsbyggande. Vi vill se en mångfald i boendemiljön där alla lever och verkar tillsammans oavsett social, etnisk och demografisk bakgrund.

Kommunen bör också försäkra sig om att ha tillgång till kommunikationsmodeller anpassade till den lokala demografins behov och vara i framkant när det gäller medborgardialoger för att skapa delaktighet i kommunens samhällsutveckling.

Vår grundläggande bostadspolitiska vilja i detta sammanhang är att vi i Hedemora ska erbjuda regionalt konkurrenskraftiga, goda och prisvärda bostäder till alla våra medborgare.

Bostadspolitiska riktlinjer

- Hedemora ska vara ett konkurrenskraftigt boendeanternativ i Dalarna med ett attraktivt bostadsbestånd både i stad och landsbygd. Oavsett ekonomisk, etnisk och social eller funktionell bakgrund ska alla ha möjlighet att hitta en god bostad.

- Samhällsbyggnaden i Hedemora ska präglas av hög ambitionsnivå. Nya bostäder ska möta nutida och framtida behov och vara anpassade till vårt kulturarv och historia.
- Hedemora ska utveckla tillgängliga och trygga bostäder och bostadsmiljöer som byggs förlångsiktig hållbarhet med goda materialval, låg energiförbrukning samt ett effektivt tillvaratagande av bygg- och hushållsavfall.
- Boendemiljöer ska i arkitektur och funktion ge goda förutsättningar för de boendes naturliga gemenskap, sociala samspel och jämställdhet. Boendet ska möjliggöra för alla delar av samhället att mötas.
- Nya bostäder och bostadsområden i Hedemora ska placeras med nära tillgänglighet till G/C, service och kollektivtrafik för att möjliggöra en effektiv och hållbar transportförsörjning.
- Tillkommande nya bostäder ska bidra till att bostadsbeståndet kompletteras och utvecklas med en god variation avseende bostadstyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. I kommunens mindre tätorter ska bostadsutbud och bostadsbehov analyseras och handlingsplan för orternas utredning ska tas fram.
- Hedemora kommun ska utveckla tydliga strategier och åtgärder för att motverka och förebygga social segregation, hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
- Hedemora kommun ska ha en god och kreativ samverkan med bostadsmarknadens aktörer och brukare i syfte att förverkliga viktiga gemensamma utvecklingsmål för bygden. Vi bygger framtiden tillsammans.
- Hedemora kommun ska genom sitt allmännyttiga bostadsbolag strategiskt kunna verka för en bostadsutveckling gällande både hyres-, bostads- och äganderätter inom den lokala bostadsmarknaden.

Strategiska val

- Vi ska genomföra kvalificerade lokala bostadsmarknadsanalyser.
- Vi ska hitta smarta och effektiva möjligheter att bättre nyttja de bostäder som redan finns och skapa förutsättningar till bostadsbyten inom hela bostadsbeståndet.
- Vi ska i samarbete med AB Hedemorabostäder och privata hyresvärdar ta fram en plan för att göra boende i lägenheter mer attraktivt. Exempel på åtgärder kan vara att främja odling på gårdar eller att skapa lägenheter med uteplats i markplan.
- Bostadsmarknaden i Hedemora tätort präglas idag och den närmaste framtiden av brist på bostäder medan de mindre orterna har ett visst bostadsöverskott. Särskilda insatser bör göras för att i dialog med invånare och näringsliv öka attraktiviteten hos de mindre orterna. Samtidigt ska satsningar på strategiskt markförvärv och nya detaljplaner göras.
- Vi ska marknadsföra bostadsmarknadens möjligheter i Hedemora för så väl bostadssökande, byggintresserade, investerare och övriga intressenter.
- Vi ska ge äldre medborgare som lämnar sitt småhus/villa till försäljning eller uthyrning på bostadsmarknaden prioritet inom allmännyttans bostadskö till lägenheter med högre tillgänglighet i till exempel markplan och med poäng i bostadskön.
- Vi ska i vår utvecklings- och bostadsplanering väl ta tillvara och marknadsföra högattraktiv tomtmark i centrala och natursköna tomtlägen.

Mål för bostadsbyggandet 2021-2024

- Hedemora kommuns övergripande produktionsmål för nya bostäder under perioden 2021-2024 ska vara att antalet bostäder ständigt utvärderas så att behovet motsvarar efterfrågan. Kommunen ska aktivt bevaka och följa bostadsmarknaden för att sträva efter ett Hedemora med såväl bostadsrätter och hyresrätter, som attraktiva tomter i hela kommunen.
- Hedemora kommun som organisation ska präglas av ett förhållningssätt som möjliggör smidiga planerings- och bygglovsprocesser. Effektiva partdialoger som tidigt skapar förståelse för olika perspektiv och krav i planering och byggande kan ge bättre möjligheter att snabbt realisera för kommunen idag mycket viktiga bostadsbyggnationer.
- Det ska alltid finnas aktuella detaljplaner för nybyggnation av flerbostadshus (FBH) i centrala Hedemora.
- Hedemora kommun ska under 2022 tillsätta en kvalificerad utredning för det långsiktiga behovet av bostäder för äldre invånare (inkl. särskilda boendelösningar (SÄBO) samt Biståndsbedömt Trygghetsboende). Utredningen ska ge tydliga besked om framtida bygg- och bostadsbehov, möjligheter att bedriva en effektiv vård- och omsorg, behov av goda tillgänglig-hetslösningar samt hur äldres hälsa och samhällets vårdkostnader kan gynnas positivt av rätt utformade bostäder och boendemiljöer.
- Hedemora kommun ska under de närmaste åren påbörja framtagning av nya Trafikplaner för Hedemora. Av stor betydelse är att de nya trafikplanerna förmår bidra till att stärka attraktiviteten för boende i kommunens landsbygdsorter med förbättrad tillgänglighet, goda G/C-vägar, god tillgång till kollektivtrafik, trygghetsskapande åtgärder, ökad trafiksäkerhet, minskad bullerstörning och andra viktiga åtgärder som kan öka boendekvalitén. Genomförandeplan av Fullmäktiges Trafikplan för Hedemora stad beaktas i investeringsbudget och årsplan.



Fakta om bostadsmarknaden i Hedemora kommun

Fakta om kommunens bostadsbestånd

Hedemora kommun har idag ett totalt bostadsbestånd som uppgår till totalt mer än 8000 bostäder.

Av dessa utgörs 4708 st. (57%) av friliggande småhus, villor, rad- och kedjehus. 3102 st. (38%) är lägenheter som finns i flerbostadshus medans övriga lägenheter inklusive specialbostäder (för t.ex. äldre, funktionshindrade) uppgår till 432 st. (5%).

Av kommunens 3102 lägenheter i flerbostadshus utgörs 2012st. (65%) av hyresrätter där den största aktören är AB Hedemorabostäder med 1108 lägenheter, vilket utgör 55 %, av hyresmarknaden, övriga 904 hyresrätter ägs av privata hyresbolag och privatpersoner. Av övriga lägenheter i flerbostadshus utgörs 1057 (34%) av bostadsrättslägenheter med bostadsrättsföreningar som huvudman. De återstående 33 lägenheterna (1%) är ej definierade avseende innehåll.

Bostadsbeståndet per område

Mer än hälften (52%) av kommunens bostadslägenheter och 72% av totalt 3102 flerbostadslägenheter finns lokaliserade till centralorten. Hedemora stad har 2238 lägenheter i FBH-hus varav 1400 (63%) utgörs av hyreslägenheter i allmännyttan och privata bostadsbolag.

Av kommunens småhusbestånd (4708) finns 36% (1695) bostäder lokaliserade till landsbygden, vilket nästan motsvarar andelen i Hedemora stad (1754 bostäder (37%).

Andelen småhus i kommunens övriga tätorter är mycket hög och ligger i intervallet 57-93%. Merparten av kommunens 281 specialbostäder finns lokaliserade i Hedemora stad (184/65%) och Långshyttan (61/22%).

Bostadsbeståndets ålder

Hedemoras bostadsbestånd präglas liksom i flertalet inlandskommuner av ett underskott av både småhus- och flerbostadslägenheter byggda efter 1990-talet. Mycket få bostäder har tillförts mot bakgrund av en betydande befolkningsminskning och tidvis osäkra framtidsförhållanden.

Efter 2010 har Hedemora kommun noterat måttligt ökade fastighetspriser och boendekostnader, likt övriga landets utveckling på bostadsmarknaden.

Trenden har minskat flyttunderskotten i många landsbygdskommuner som även gynnats av senare års höga invandring. Även ett ständigt ökande demografiskt tryck från äldre invånare i

behov av nya mer tillgängliga bostadslösningar ger sammantaget en bostadsbrist som idag inte bara berör Hedemora stad utan flertalet kommuntätorter.

Problembilden berör här inte bara byggnadsvolymer och behovet av attraktiva bostäder utan i att det äldre flerbostadsbeståndet har tillgänglighetsbrister som idag försvårar både kvarboende för befintliga äldre invånare, men även gör att en omflyttning från småhus till flerbostadshus försvåras.

Behovet av nya moderna bostäder och effektivare möjligheter till omflyttning inom existerande bostäder är avgörande för att Hedemora ska fortsätta utvecklas positivt framöver.

Allmännyttans hyresbostäder i Hedemora

Allmännyttan är kommunala bostadsföretag med uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla invånare – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

Bostadsföretagen ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Hedemora kommuns allmännyttiga bostadsbolag är AB Hedemorabostäder.

Bostäder för speciella behovsgrupper

Kommunen har ansvaret att genom god samhälls- och bostadsplanering se till att de finns tillräckligt med bostäder för samtliga av kommunens invånare.

För vissa speciellt utsatta samhällsgrupper har kommunen även ett särskilt ansvar att tillhandahålla egna väl anpassade bostadslösningar. Det handlar här om bl.a. våra äldre invånare, personer med funktionsnedsättning och andra med särskild utsatthet.

Hedemora har här ett stort antal boendelösningar som upprätthåller goda möjligheter för dessa behovsgrupper att finna effektiv omvårdnad och ändamålsenliga bostäder.

I Hedemora kommun finns flertalet särskilda boenden, med ett 130-tal platser. Likaså har kommunen flertalet, i nuläget ett femtiotal, platser på olika boenden inom LSS i såväl Hedemora stad som i Långshyttan. Ett mindre antal platser med bostäder med särskild service inom SoL (socialpsykiatri) finns också.

I Hedemora finns också ett större antal seniorlägenheter.

Trygga, säkra och tillgängliga boendemiljöer

Dagens lagstiftning och riktlinjer både nationellt och internationellt ställer idag krav på att vi kan förverkliga trygga, säkra och tillgängliga boendemiljöer så att personer med olika grader av funktionsnedsättning ska kunna leva oberoende och fullt ut kunna medverka på livets alla områden.

Tillgänglighet och användbarhet för människor i alla åldrar ska därför genomsyra all samhällsplanering, byggnation, drift, underhåll och förbättringar av både inre och yttre fysiska bostadsmiljöer i kommunen.

Hedemora kommun har under senare år genomfört ett flertal tillgänglighetsinventeringar i främst Hedemora centrum och för närvarande pågår en insamling av nya data. Materialet tillämpas både i direkta åtgärdssammanhang men även som underlag i långsiktig kommunal samhällsplanering.

Inventeringar har även genomförts av AB Hedemorabostäder senast 2020 avseende tillgänglighet i allmännyttans fastigheter. 544 av bolagets 1108 hyreslägenheter (49%) idag klassas som lätt tillgängliga genom markläge eller hissörekomst.

Idag finns det brister i bostädernas yttre och inre miljö som behöver åtgärdas för att säkerställa att kommunen följer lagstiftning och riktlinjer. AB Hedemorabostäder planerar införa medicinsk förtur för personer i behov av tillgänglighet.

Ett tillgänglighetsproblem är att de flesta flerbostadshus i kommunen saknar hiss till samtliga våningsplan, inklusive källarutrymmen. Ungefär hälften av allmännyttans bostäder kan dock bedömas vara tillgängliga. En så kallad medicinsk förtur till dessa lägenheter bör därmed skapa förutsättningar för tillgängliga boendemiljöer för kommunens invånare.

Hiss finns i samtliga nybyggda seniorlägenheter i kommunen och även i våra särskilda äldreboenden. Även våra större privata hyresbolag har som policy att sätta in hiss vid större ombyggnader av sina hyresbostäder.

Fritidshus i Hedemora

I Hedemora kommun finns närmare 2000 fritidshus vilket sommartid och vid andra ledigheter ökar vår bostadsbefolkning.

Det finns goda möjligheter att exploatera nya områden lämpliga för framtida fritidshusbebyggelse i natursköna omgivningar runt om i kommunen.

Många fritidshus omvandlas idag till mer eller mindre permanenta bostäder och det är av stor vikt att detta följs av samhällsplaneringen då påverkan gällande behov av samhällsservice och utbyggnad av exempelvis infrastruktur kan bli betydande.

Fakta om boendet

Hedemora kommun har idag en folkmängd på 15 400 personer varav 7 500 bor i centralorten Hedemora stad.

Sedan 2013 har kommunen till följd av ett bättre arbetsmarknadsläge förbättrade pendlingsmöjligheter regionalt samt en hög invandring ökat befolkningen med över 300 personer. Vår bedömning är att befolkningstillväxten har goda utsikter att fortsätta, förutsatt att kommunen klarar av att erbjuda det bostadsbyggande som denna utveckling förutsätter. Även den demografiska utveckling vi står inför med en ökande äldre befolkning ställer stora anspråk på kommunens förmåga att utveckla vår framtida bostadsmarknad.

Drygt 70 % av Hedemoras befolkning bor idag i småhus som är den vanligaste boendeformen i kommunens samtliga tätorter och landsbygdsområden. I flerbostadshus, hyresrätter, bor cirka 18 % av befolkningen, medan 8% bor i bostadsrätter i flerbostadshus, medan övriga invånare ryms inom specialbostäder 1%, och 4 % i övriga ej specificerade bostäder.

En betydande brist på bostäder finns idag inom vårt flerbostadsbestånd med fokus på prisvärda och högt tillgängliga hyresbostäder i centrala byggnadslägen i Hedemora stad. Behovet av nya bostäder kommer att finnas under lång tid p.g.a ökande befolkning inom centralorten samt demografiskt påkallade utbyggnadsbehov av bl.a tillgängliga lägenheter för ett ökande antal äldre.

Kommunens aktuella mark- och bostadsutbud 2021

Totalt omsätts cirka 400 bostäder årligen i Hedemora kommun. I genomsnitt utgörs 150 av dem av småhus, 100 bostadsrätter samt 150 hyreslägenheter förmedlade genom allmännyttan och de privata bostadsbolagen.

AB Hedemorabostäder har en relativt kort kötid på mellan 1-12 månader i centrala Hedemora. Ungefär hälften av kön består av bolagets egna hyresgäster. En fjärdedel kommer från andra kommuner men söker inte aktivt bostad, eller så uppfyller de inte bolagets kriterier.

2020 såldes totalt 132 småhus i Hedemora med ett genomsnittspris på 1,3 Mkr.

I kommunen finns också viss privat bostadsuthyrning av både småhus, lägenheter och rum.

Både bostads- och tomtmarkpriser i Hedemora ligger väl under regionalt genomsnitt med förekomst av högre prisnivåer i attraktiva sjönära bygglägen, kulturorter som Smedby och Stjärnsund, samt inom Hedemora stad. Låga generella marknadspriser är dock ofta ett problem vid finansiering av nybyggnationer inom kommunen.



Framtida bostadsmarknad och utvecklingsinriktning

Kommunenkät till villaboende

Hedemora kommun genomförde våren 2020 tillsammans med vårt bostadsbolag AB Hedemorabostäder en omfattande enkätstudie bland kommunens äldre villaboende. Enkäten besvarades av närmare 70% av de tillfrågade.

Totalt omfattar studien över 2000 villahushåll, med boende i åldrar från 60 år och uppåt med fokus på att få en tydligare bild av hur dagens äldre upplever både sitt nuvarande boende och framtida behov och önskemål.

- 588 tillfrågade svarar att de bor i enplanshus.
- 705 tillfrågade svarar att de bor i tvåplanshus.
- 53 tillfrågade svarar att de bor i treplanshus.

En viktig observation i denna studie är att närmare 44 % av hushållen bor i småhus/villor med 1-plan, vilket betyder att de flesta kommer att ha mycket goda möjligheter att bo kvar i sitt boende långt upp i åren.

Av samtliga hushåll uttrycker idag 2 av 3 att de inte har aktuella flyttplaner till annat boende, vi ser även att många av dagens villabostäder (45%) har relativt goda möjligheter till vidare bostadsanpassning som kan ge de boende ett betydligt förlängt kvarboende.

Drygt 55% uttrycker dock att man har större förväntade reparations- och ombyggnadskostnader vilket i högre åldrar i många fall kan ses som en tung ekonomisk utmaning att förverkliga.

Närmare 50% av villahushållen uttrycker här behov av större ombyggnationer/reparationer inom 5 år, 30% inom 0-3 år.

Även sociala och hälsomässiga skäl att vara ensamstående äldre i villa kan vara värt en djupare reflektion trots goda insatser från hemtjänst och annan vårdservice.

En vidare aspekt i vårt lokala sammanhang är också att möjligheterna att flytta till andra anpassade boendeformer är relativt låsta i dagsläget. Detta då det i Hedemora råder brist på attraktiva tillgängliga senior- och trygghetsbostäder.

Här påverkas även yngre familjehushåll i ett läge där äldre prisvärda småhus och villor i praktiken undanhålls den lokala bostadsmarknaden.

Eget boende för våra yngre

Idag bor närmare en tredjedel av ungdomarna mellan 20–27 år fortfarande kvar i föräldrahemmet, vilket är närmast en fördubbling sedan föregående generation på 80- och 90-talet.

AB Hedemorabostäder har infört nya köregler där unga kan ställa sig i kö från 16-års ålder.

Även företagsutveckling och arbetsmarknad kan drabbas med rekryteringssvårigheter, något som motverkas av AB Hedemorabostäders näringslivsförtur. Att vi har lämpliga och attraktiva bostäder är betydelsefullt för hela vår samhällsfunktion.

En del av lösningen är att starta flyttkedjor där äldre ensamboende i småhus får möjlighet till lämpligare nytt boende, vilket kan frigöra billiga äldre småhus till yngre familjer. Likaså kan äldre som idag bor i mindre tillgängliga bostäder genom nybyggnationer flytta till nya lägenheter, och därmed skapa möjligheter för ungdomar att ta över dessa äldre hyresbostäder.

Trygga och tillgängliga bostäder och utemiljöer

Våra bostäder och utemiljöer ska hålla hög standard gällande både inre och yttre tillgänglighet. Hedemoras boendemiljöer ska byggas utifrån att samtliga kommuninvånare oavsett bakgrund, livssituation eller funktionsvariation känner tillhörighet och trygghet. Våra bostadsområden ska dessutom planeras så att områden med såväl flerfamiljshus som småhus, bostadsrätter och hyresrätter samlas i samma områden, i så hög grad som möjligt. På så vis minskar risken för segregerade områden och möten över exempelvis generationsgränser möjliggörs.

Våra bostadsområden ska dessutom byggas utifrån ett tydligt trygghetsperspektiv. Utemiljöer som inbjuder till samvaro och upplysta platser för säkra transporter till och från hemmet är exempel på viktiga prioriteringar för Hedemora.

Merparten av vårt nybyggnadsbehov av senior- och trygghetsbostäder ska planeras med en central stadslokalisering med nära gångavstånd till dagligvaruhandel och vård- och hälsoservice.

Det är viktigt att vår samhällsplanering inte bara i Hedemora stad utan även i kommunens övriga tätorter ger mycket hög prioritet i att åtgärda tillgängliga, trygga och säkra gång- och cykelstråk i centrala ortlägen.

Även rent samhällsekonomiskt finns här betydande långsiktiga vinster av att upprätthålla hög tillgänglighetsstandard i våra inre och yttre bostadsmiljöer enligt vad som beskrivs i detta bostadsprogramms riktlinjer.

Åtgärder ska därför preciseras och sedan genomföras utifrån en prioritering vid våra viktigaste stadsområden.



Mark- och planberedskap för bostadsbyggande

Kommunens aktuella fysiska mark- och planberedskap

Hedemora kommun ska ha en god planberedskap med moderna flexibla detaljplaner som bidrar till att skapa goda och hållbara förutsättningar för företag och medborgare. För att uppnå detta krävs god framförhållning, helhetsperspektiv, genomarbetade processer och hög kompetens. Hedemora kommun har en relativt god tillgång på detaljplaner för framtida byggnation. Som i de flesta kommuner är dock en del detaljplaner föråldrade och behöver moderniseras för att stötta dagens behov.

En speciellt viktig aspekt här är att dagens trafiksystem och delhuvudtrafikleder i centrala Hedemora stad som redan idag har en hög trafikbelastning, vilket påkallar utbyggnadsåtgärder.

Vidare utveckling av attraktiva byggmöjligheter

Hedemorabygden har unika förutsättningar för attraktiva boenden med sin spännande topografi, närhet till sjöar, älv, skogar, ängar, god service, kommunikationer, miljöer för hemarbete och friluftsliv i ett tryggt socialt sammanhang.

Attraktiva nya framtida utvecklingsområden för långsiktigt bostadsbyggande bör utredas vidare av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen i samband med kommande revideringar av Hedemoras Översiktsplan samt Fördjupade ÖP för kommunens tätorter.



Övergripande strategier för bostadsförsörjning i Hedemora

Fokus i detta sammanhang är att ge extra tydlighet kring några speciellt viktiga strategiska plan- och byggåtgärder som vi bedömer absolut nödvändiga för att få igång ett framtida attraktivt bostadsbyggande i Hedemora, effektivare flyttkedjor och bättre reella möjligheter att nyttja värdefull befintlig bostadskapacitet i Hedemora kommun.

Hedemora kommun ska arbeta för:

- Nyproduktion av flerbostadshus, hyresrätter. I Hedemora finns attraktiva boenden för den som vill hyra sin bostad.
- Nybyggnation av attraktiva och tillgängliga bostadsrätter. I Hedemora finns det goda livet. Här utvecklas bostadsrätter med hög kvalitet, tillgänglighet och i attraktiva områden som lockar exempelvis äldre att sälja sin villa och därmed starta en flyttkedja som leder till att eftertraktade småhus kommer ut på marknaden.
- Ett strategiskt markinnehav som möjliggör skapande av attraktiva tomter.
- Den nära staden. Hedemoras stadsplanering och övergripande samhällsbygge, i hela kommunen, präglas av integrerade bostadsområden med hög social närvaro och med varierande boendeformer. Våra bostadsområden har utifrån sina förutsättningar hög tillgänglighet och säkerhet och våra grönområden utformas utifrån ett ekologiskt och socialt hållbart perspektiv.
- Att allmännyttans bostäder används strategiskt. Genom medicinsk förtur, det vill säga att bostäder med anpassningar fördelas till dem med medicinska behov av dem, kan kostnaderna för bostadsanpassningar reduceras.
- Att samtliga delar av Hedemora kommun är livskraftiga och attraktiva platser att leva, verka och bo på.
- Ett tryggt åldrande. Främja och aktivt stödja initiativ för attraktiva boendeformer för äldre. Utforma möjligheterna för ett rikt liv för Hedemoras äldre, gemensamt med invånarna i Hedemora, såväl i eget hem som i kommunens boendeformer.

Realisering av bostadsförsörjningsplanen

Följande åtgärder prioriteras för att möjliggöra en effektiv framtida bostadsförsörjning och ett konkret realiserande av Hedemoras som konkurrenskraftig bostads- och etableringskommun.

- Väl utvecklad samhällsbyggnadsprocess – från idé till genomförande i enlighet med kommunens övergripande strategier.
- Samverkan i hela kommunkoncernen samt med vårt privata näringsliv.



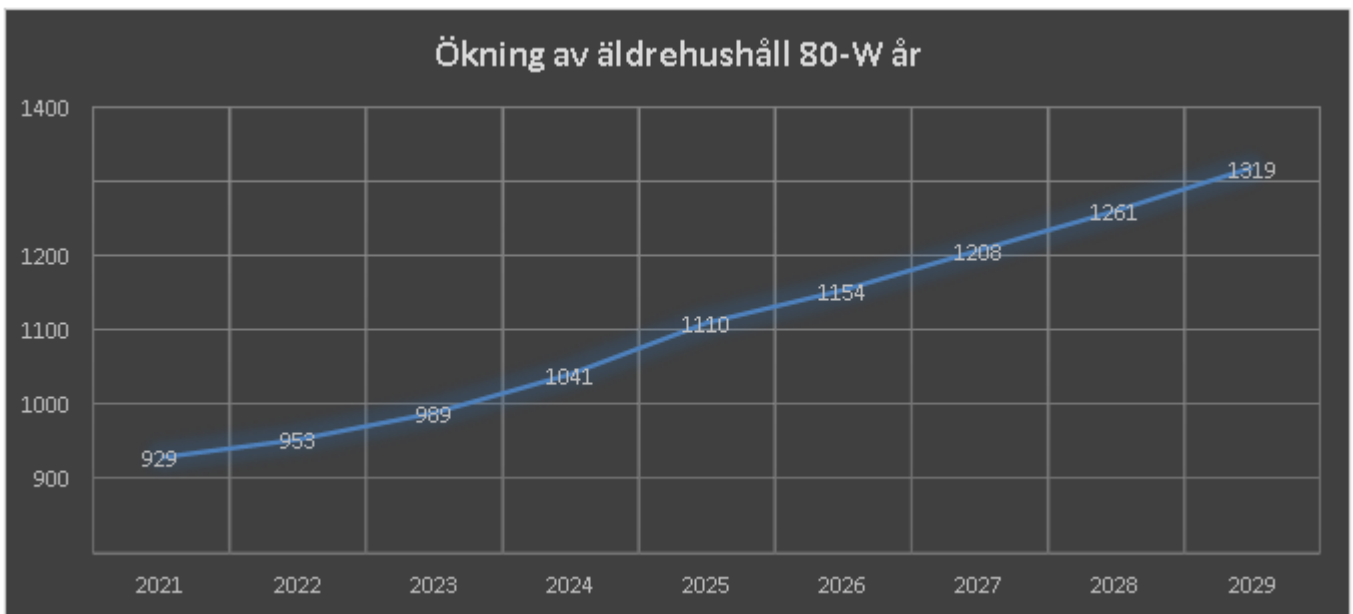
Behov av nya bostäder 2021-2024

Demografisk bostadsefterfrågan

Bostadsefterfrågan påverkas av många olika faktorer och är inte helt enkel att härleda med någon exakthet.

Tillväxten av befolkning och hushåll totalt och i olika åldrar är de viktigaste faktorerna då bostadsbehoven ändrar sig allt eftersom människors livssituation ändras. Efterfrågan styrs här av ekonomiska och sociala faktorer så som möjligheten till arbete, inkomstnivåer, boendekostnader, läge, kvalitetspreferenser och möjligheter till bostadsfinansiering.

Befolkningsutveckling 2021-2024



I genomförda prognoskalkyler kan vi se att kommunen trots en förväntad befolkningsminskning kommande år ändå får ett närmast oförändrat antal hushåll beroende på samtidig hushållsplittring. Vi ser här en fortsatt god efterfrågan från yngre invånare men även från nyinflyttade personer, nyrekryterade av betydelse för vårt näringsliv.

Den mest påtagliga och viktigaste demografiska förändringen med bäring på bostadsmarknaden gäller våra äldre. Enbart ålderskategorin 80+ kommer här öka med närmare 45% (+390 inv.) och 90+ med närmare 25%, (41 inv.).

Efterfrågan från olika åldersgrupper

Över hela landet förväntas en mycket betydande efterfrågan på seniorlägenheter och andra specialiserade boende- och vårdformer för äldre mot bakgrund av den redovisade demografiska utvecklingen.

Bostäder för äldre med speciella behov

Det är betydelsefullt att kommunen tydligare utreder det framtida behovet av särskilt och övrigt trygghetsboende för äldre invånare. Ett attraktivt och behovsanpassat boende är viktigt inte bara för de äldre, utan också för anhöriga, samt för vårdgivare.

Vi ser ett ökat behov av ordinarie SÄBO-platser. Samtidigt vill människor i hög grad bo kvar hemma. Mer fördjupade efterfrågekalkyler bör genomföras.

För att möta behoven så koncentreras Omsorgsförvaltningens lösningar idag på om- och tillbyggnader av befintliga lokaler, omflyttning av verksamheter.

Bostadsefterfrågan inom allmännyttan

AB Hedemorabostäder som är kommunens allmännyttiga bostadsbolag har en aktuell bostadskö på totalt 1203 bostadssökande (1 augusti 2021).

Nominellt kan bostadskön självfallet ses som högst betydande mot bakgrund av bolagets totala lägenhetsinnehav på 1108 lägenheter. Bolagets egna analyser visar dock att den reella efterfrågan är betydligt lägre då flera sökandegrupper ej uppfyller erforderliga hyreskrav, ekonomiska och andra omständigheter.

Många bostadssökande efterfrågar även lägenheter i ett brett perspektiv bland flertalet lokala och regionala bostadsföretag vilket sammantaget ger en otydlig bild av den reella efterfrågan.

AB Hedemorabostäder beräknar för närvarande att det med normal omsättning inom deras hyresbostäder fortsatt tar mellan 1 månad till 2 år att erbjudas en önskad lägenhet beroende på lägenheternas attraktionsgrad inom centralorten.

Hedemora kommunkoncern arbetar i ett utvecklingsprojekt i dessa bruksorter för att bidra till fortsatt framtidstro och en god uthyrningsgrad av befintliga hyresbostäder.

Efterfrågan inom Hedemoras privata bostadsföretag

De privata hyresbolagen i Hedemora har under de senaste åren redovisat en god bostadsefterfrågan inom centralorten.

Insatser har här genomförts av kommunens privata bostadsbolag för att skapa attraktiva och tillgängliga centralt belägna hyresbostäder.



Slutsatser angående bostadsefterfrågan 2021-2024

Allmän efterfrågan

Hedemora kommun har i dagsläget en bostadsbrist som avser hyresbostadsmarknaden. Förutom i Långshyttan där det just nu istället finns ett överskott.

En grundläggande utgångspunkt i vår bedömning är att det tillförts få nya lägenheter i Hedemora under de senaste 30 åren. Totalt har ett 40-tal nya tillgängliga hyreslägenheter tillförts bostadsmarknaden varav samtliga med byggnation de allra senaste åren.

Av den planerade bostadsbyggnationen enligt tidigare bostadspolitiska riktlinjer 2016-2020 så har projektet Ålen 2 samt Abborren, på totalt 40 lägenheter, kunnat förverkligas.

Vår helhetsbedömning är att kommunen behöver löpande utvärdera bostadsmarknaden och bygga lägenheter i attraktiva lägen, med hög tillgänglighet.

Kommunens utveckling

En god bostadsförsörjning är betydelsefullt i ett större kommunalt utvecklingsperspektiv.

Ungefär hälften av de invånare som väljer att lämna kommunen flyttar till närområdet, framför allt Falun- Borlängeregionen.

För att verka mot denna nettoutflyttning så behöver vi attraktiva nya bostäder, verka för en upprustning av äldre flerbostadshus och ökad tillgänglighet i våra stadsmiljöer.

De fastlåsningar i bostadsbeståndet som ses idag berör framförallt äldre som inte har möjlighet att lämna sina småhus på grund av en brist i lägenhetsmarknaden.

Men även yngre individer och familjer som tvingas bo kvar i föräldrarnas villor eller i inte helt ändamålsenliga hyreslägenheter finner svårigheter på dagens bostadsmarknad.

Fortsatt uppföljning och rapportering

Ett viktigt moment i planeringsprocessen gäller uppföljning och rapportering av uppfyllelsen av de mål, riktlinjer, prognoser, byggåtgärder, förväntade effekter som behandlats inom planarbetet.

Tanken är här att till uppdragsgivaren (Kommunstyrelsens Strategiutskott) regelbundet avrapportera hur det konkreta arbetet förverkligas samt hur valda utgångspunkter, prognoser, samhällsanalyser, parallellt utvecklas.

Revidering av bostadspolitiska mål skall ske en gång per mandatperiod eller efter beslut av Kommunstyrelsen (KSSU)

Planeringsområde	Kommentar	Tidpunkt	Mottagare
<u>Mål-och Riktlinjer</u>			
#Bostadsriktlinjer	Måluppfyllelse, avvikelser	Årligen	KSSU
#Byggmål 16/19	Måluppfyllelse, avvikelser	Årligen	KSSU
#Strategiska val	Måluppfyllelse, avvikelser	Årligen	KSSU
<u>Bostadsmarknaden</u>	Utveckling, avvikelser,	Årligen	KSSU
	planeringsförutsättningar	Årligen	KSSU
<u>Strategi, åtgärder för ökat bostadsbyggande</u>	Måluppfyllelse, avvikelser, effekter	Årligen Årligen	KSSU KSSU
<u>Planerat bostadsbyggande</u>	Måluppfyllelse, avvikelser, effekter	Årligen Årligen	KSSU KSSU
<u>Förändringsbehov, plantillägg</u>	Kompletterande mål och riktlinjer	Årligen Årligen	KSSU KSSU

KSSU=Kommunstyrelsens Strategiutskott