

# Bostadsförsörjningsprogram



Kinda  
kommun



Antagen:  
Revideras:  
Förvaltning:  
Dokumentansvarig:

2017-11-27, Kommunfullmäktige, § 130/2017  
2021-22  
Kommunstyrelsen  
Kommunstyrelsens förvaltning



*Björkfors, Björkforsviken*

## Innehållsförteckning

Sammanfattning och slutsatser.....	4
1 Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen.....	4
1.1 Bostadsförsörjningsprogrammets status och förhållande till andra planer .....	5
1.2 Tidplan för arbetet .....	6
2 Kinda kommuns förutsättningar .....	6
2.1 Befolkningsutveckling.....	10
2.2 Efterfrågan på bostäder .....	12
2.3 Tillgång till bostäder .....	14
2.4 Tillgång och efterfrågan – prognos .....	14
2.5 Bostadsbeståndet för grupper med särskilda behov .....	15
2.6 Marknadsförutsättningar .....	15
3 Mål och planerade insatser för bostadsförsörjningen .....	15
3.1 Den boendemiljö vi strävar efter .....	16
3.1.1 planerade insatser för att uppnå den boendemiljö vi strävar efter.....	16
3.2 Mål för nybyggnad.....	22
3.2.1 planerade insatser för att uppnå nybyggnadsmålen .....	23
3.3 Mål för grupper med särskilda behov .....	23
3.3.1 planerade insatser för grupper med särskilda behov .....	23
4 Uppföljning .....	24
5 Nationella och regionala mål.....	24
5.1 Nationella mål .....	24
5.2 Regionala mål .....	24
Källförteckning.....	25

## Sammanfattning och slutsatser

Alla prognoser tyder på att befolkningen i Sverige kommer att öka. Enligt Statistiska Centralbyrån kommer antalet invånare i Sverige att öka med omkring en miljon personer under den närmaste tioårsperioden, det motsvarar en ökning med drygt tio procent.

Det kommer att ske en relativt kraftig befolkningsökning i Östergötland. Efterfrågan på bostäder är stor och fortsätta vara stor. Kinda är en del av den växande regionen. Kommunen ligger bra till geografiskt för att kunna bli en del av den gemensamma arbets- och bostadsmarknaden. Prognoserna pekar på att Kinda kommun kommer att växa i befolkning. Kommunens agerande har avgörande betydelse för hur stor ökningen blir och hur befolkningens sammansättning ser ut i framtiden. Kinda har en ambition att växa mer än vad som sägs i prognoserna.

I Kinda har vi relativt sett fler invånare i åldrarna över 65 år. Vi har relativt sett färre i åldrarna mellan 20 och 40 år. Prognoserna pekar på att andelen äldre kommer att öka. Vi måste agera så att det blir fler som bosätter sig i Kinda kommun, som är mellan 20 och 65 år.

För att klara av det måste vi erbjuda en större variation på bostadsmarknaden. Antalet hyreslägenheter måste öka. Vi behöver frigöra enkla och billiga hyresbostäder för ungdomar och invandrare och bostäder som är attraktiva för äldre personer. Kommunen måste öka sin rådighet över de markområden som ligger i anslutning till Rimforsa och Kisa, i första hand. Det är nästan omöjligt att bedriva en långsiktig bostadspolitik när kommunen inte fullt ut kan styra över markanvändningen.

Det är viktigt att det finns färdig mark till salu för bostäder, oavsett upplåtelseformen. De villatomter som finns idag kan vara bebyggda om fem år. Planeringen för att alltid ha färdiga tomter måste fortsätta. Våra översiktsplaner är utgångspunkten för det arbetet. Det ska alltid finnas planlagd mark för bostäder tre till fem år framåt i tiden. Kommunen måste planera aktivt och skapa flexibla planer.

Byggbranschen, kommunala och privata fastighetsbolag, mäklare, banker och näringslivet har väldigt mycket kompetens som kan komplettera den kommunala kompetensen. Vi måste öka samverkan mellan kommunen och andra aktörer för att göra så bra analyser som möjligt och driva arbetet på ett bra sätt. Kinda kommun måste förstärka samarbetet med Linköpings kommun.

### 1 Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen

Bostadsförsörjningen är av grundläggande betydelse för människornas välbefinnande. Riksdag och regering anser därför att bostadspolitikerna bör få en mer framträdande plats i den kommunala verksamheten. Alla kommuner ska enligt lagen om bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ha ett bostadsförsörjningsprogram som redovisar hur bostadsbyggandet och boendet i kommunens olika delar ska utvecklas. Lagen kom den 1 januari 2001, från 1 januari 2014 skedde en precisering och från den 1 januari 2015 är det obligatoriskt att ha ett sådant program.

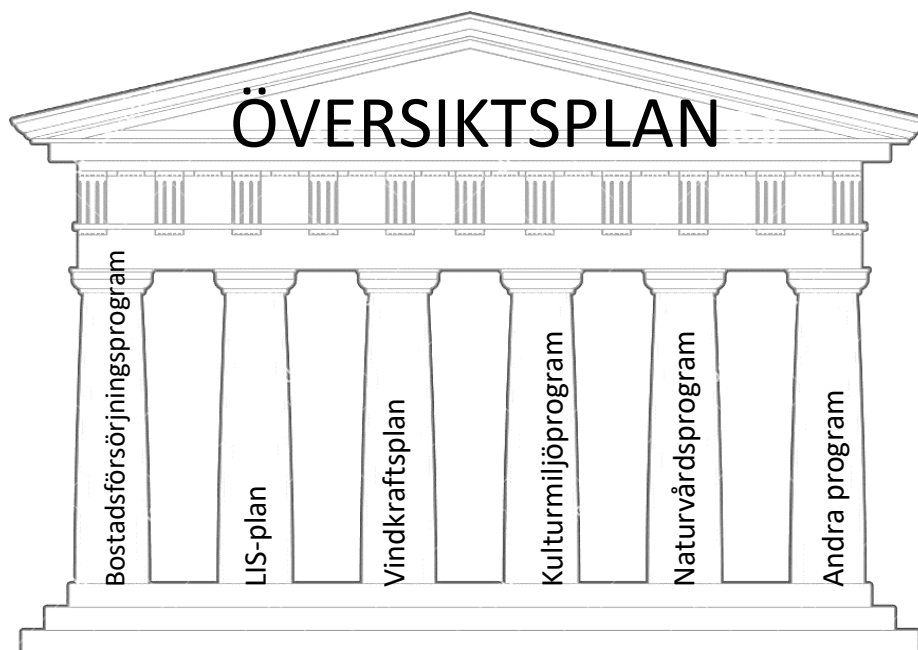
Ett antaget bostadsförsörjningsprogram är en förutsättning att kunna söka vissa typer av bidrag till exempel medel för öka kommunernas kapacitet att ta emot nyanlända. Lagen säger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas så att alla i kommunen ska kunna leva i bra bostäder. Riktlinjer ska antas varje mandatperiod och ska innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen
- Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Kommunen ska samråda med andra berörda kommuner och ge Länsstyrelsen och andra regionala aktörer möjlighet att yttra sig om förslaget till riktlinjer om bostadsförsörjning

## 1.1 Bostadsförsörjningsprogrammets status och förhållande till andra planer

Bostadsförsörjningsprogrammet ska i likhet med andra kommunala program och planer ge riktlinjer som är vägledande för den kommunala översiktsplanen. Kommunen antar översiktsplanen i kommunfullmäktige och det är översiktsplanen som är utgångspunkten för kommunens fortsatta strategiska arbete med bland annat detaljplaner och planprogram. Översiktsplanen är strategiskt viktig för kommunens utvecklingsarbete.



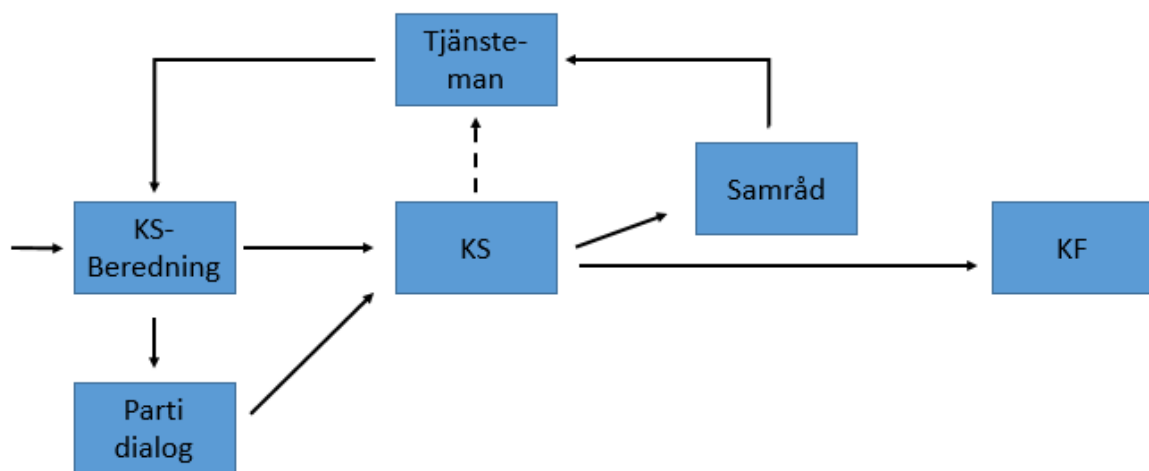


## 1.2 Hur arbetet har bedrivits

Ett arbetsmaterial togs fram i slutet av 2016. Arbetsmaterialet skickades till det politiska partierna för synpunkter, detta var inget formellt samråd.

Kommunstyrelsen tog ställning till de synpunkter som kommit från partierna. Förslaget reviderades och kommunstyrelsen beslutade den 8 maj 2017 att samråd skulle ske om förslaget till bostadsförsörjningsprogram. Förslaget var daterat 2017-04-28.

Samråd har skett med berörda grannkommuner, länsstyrelsen, region Östergötland, de politiska partierna, kommunens förvaltningar samt med näringslivsorganisationer, äldre- och handikapporganisationer och kommuninvånarna.



*Schematisk bild av processen*

## 2 Kinda kommuns förutsättningar

### Allmänt

Kinda kommun är del av en regional bostads- och arbetsmarknad och är framför allt väldigt beroende av Linköping och centrala Östergötland. Bostads- och arbetsmarknaden bryr sig i princip inte om kommungränser och länsgränser utan påverkas mer av hur snabbt och effektivt det går att pendla mellan bostaden och arbetet. Om resan mellan bostaden och arbetet tar mindre än en halvtimme så spelar det liten roll hur fort det går men om den tar mer än en halvtimme så ökar motviljan att resa i proportion till restiden.

En stor andel av de förvärvsarbetande som bor i Kinda pendlar till sitt arbete. Det är även många som pendlar in till Kinda för att arbeta.

Förutsättningarna är väldigt olika i olika delar av kommunen. Rimforsa i norra Kinda ligger bra till för pendlare som arbetar i Linköping. Kisa har också bra förbindelser med Linköping och även med Vimmerby. Restiderna är i längsta laget så det är svårare att locka pendlare att bosätta sig i Kisa. Motsvarande resonemang gäller för landsbygden; ju längre från arbetet eller från buss och tåg, desto mindre attraktivt som bostadsplats.

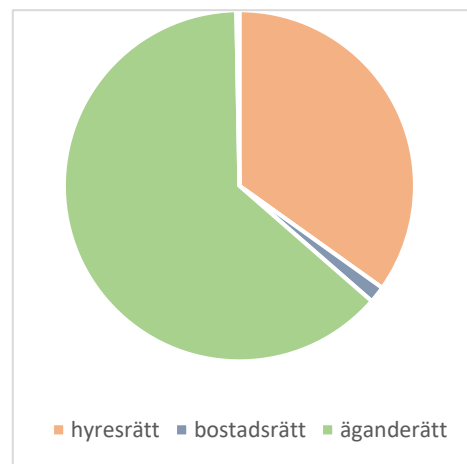
De södra delarna av kommunen har närmare till Vimmerby. Många av dem som bor i södra Kinda, i Kisa, Horn och Hycklinge i första hand, reser därför till arbeten och service i Södra Vi och i Vimmerby.

Arbetsmarknaden i Kinda är beroende av kompetens utifrån. Det är även viktigt att det är lätt att pendla in till kommunen, det gäller kanske i första hand från Linköping.

Linköpings kommun planerar långsiktigt att det ska kunna byggas 800-1000 bostäder årligen. Kinda kommun är del av den regionala bostadsmarknaden och kan bidra till Linköpings bostadsbehov med bra boende i en god miljö. Den långsiktiga trenden har varit att befolkningen har vuxit i de norra delarna av kommunen medan den har minskat i övriga delar.

### Bostäder

Det finns lite drygt 4 600 bostadslägenheter i Kinda kommun. Den största delen, 63% utgörs av äganderätter som uteslutande är småhus. Ungefär en tredjedel av beståndet är hyresrätter som till största del finns i flerbostadshus. Det finns 71 bostadsrätter, omräknat i andel innebär det att 2% av bostadslägenheterna är bostadsrätter. För jämförelsens skull är motsvarande siffror i Linköping 76 000 lägenheter varav 29% är äganderätter, 51% hyresrätter och 20% bostadsrätter.



### Kommunikationer och pendling

De centrala delarna av Kinda har bra förbindelser med kollektivtrafik och bilresor med Linköping och Vimmerby. Det går expressbussar Kisa-Rimforsa-Linköping med halvtimmes trafik under stora delar av dagen. Stångådalsbanan går Kalmar-Hultsfred-Vimmerby-Kisa-Rimforsa-Linköping och kan utvecklas till en snabb kommunikation på längre sträckor. Med tåg tar det idag drygt femtio minuter från Kisa till Linköping. Från Rimforsa når man de sydvästra delarna av Linköping med buss eller bil på ungefär en halvtimme. Där ligger universitetet, VTI, SGI och Mjärdeviområdet med ett flertal konsultföretag. De som arbetar där är relativt högavlönade.

### Service

I Kisa och Rimforsa finns ett bra serviceutbud, både kommersiellt och offentligt. Det finns förskolor, låg- och mellanstadieskolor i Kisa, Rimforsa och Horn medan kommunens enda högskola ligger i Kisa. Det kommersiella utbudet är större i Linköping, många väljer därför att utträta sina ärenden där. Det finns även en hel del specialservice i Linköping. Universitetssjukhuset är regionens största sjukhus där det finns en hel del specialistkompetens.

## Arbetsmarknad

Arbetsmarknaden i Kinda ser lite annorlunda ut jämfört med länet i övrigt. De som arbetar med djurhållning, skog, fiske, tillverkning och utvinning är relativt sett fler i Kinda än i länet. Det är förhållandevis färre som arbetar inom sektorerna information, kommunikation och företagstjänster. Kinda ligger nära arbetsmarknaden i Linköping och det finns potential för fler att bosätta sig i Kinda, särskilt i de norra delarna. I Vimmerby kommun finns ett betydande antal arbetstillfällen, orterna Horn och Hycklinge kan bli viktiga som bostadsorter om dessa arbetsgivare utökar sina verksamheter.



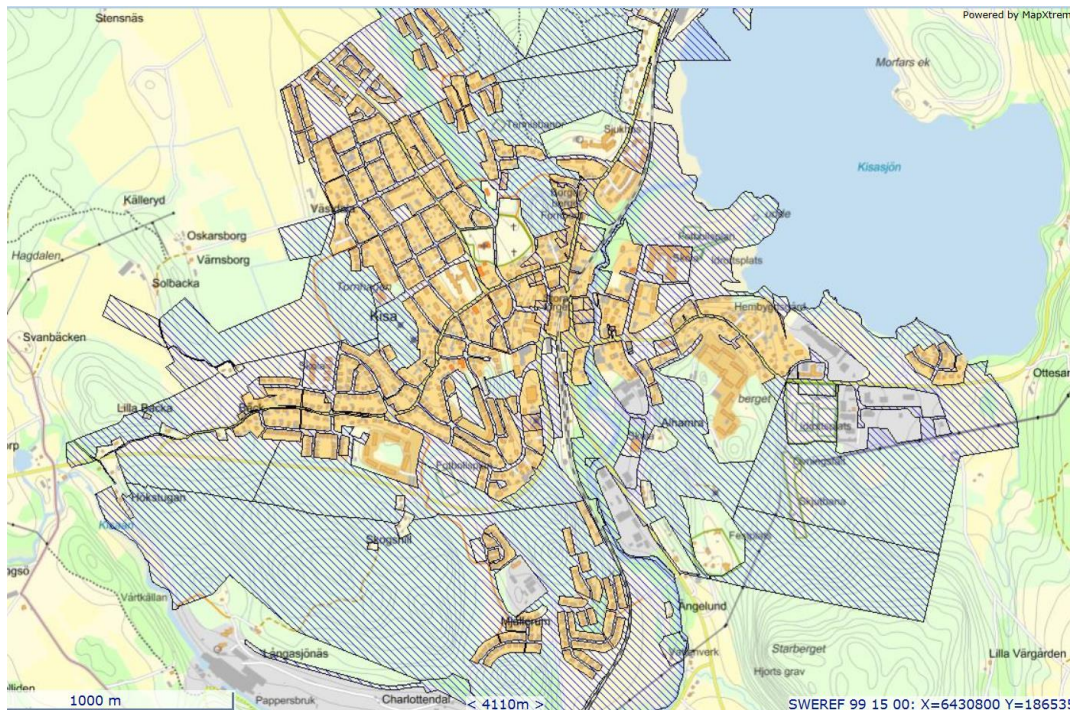
*Egnahem Kisa*

## Markägande och planering

Kommunen har enligt plan- och bygglagen monopol på att bedriva planering. Det innebär att kommunen har ensamrätt på att anta översiktsplaner och detaljplaner. På så sätt kan kommunerna bestämma över hur mark och vatten ska användas, i varje fall i teorin. En annan viktig förutsättning är att kommunen råder över marken eller att det finns intresse hos privata markägare att exploatera för olika ändamål. Det är även viktigt att ta hänsyn till konflikter mellan olika typer av markanvändning, till exempel mellan ny bebyggelse, bevarande av åkermark, friluftslivets intressen eller natur- och kulturvärden.



Kinda kommun äger mark runt Kisa i ganska stor omfattning. Mycket av marken är ganska kuperad skogsmark, i praktiken är de flesta ytor svåra att utnyttja för bebyggelse. Den mark kommunen äger, som kan vara lämplig för bostäder, begränsas till ett område i anslutning till Bäckskolan i västra Kisa, ett område norr om Sjömossegatan i norr och vid Granliden i anslutning till väg 23/34 i de norra delarna. Kommunen äger även områden där det går att utveckla industriområden, till exempel vid Ödäng i sydöstra Kisa.



*Kommunägd mark i Kisa, blått*

I Rimforsa äger kommunen en del mark runt omkring och inne i samhället. Mycket av ytorna är planlagda som natur- eller parkområden som kan vara svåra att bebygga. Det finns dock några ytor som kommunen äger som anges som områden för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Det är till exempel marken söder om Västerliden och området norr om Ulrikavägen, vid vägen mot Hallstad. Kommunen äger i stort sett ingen mark där det går att erbjuda tomter för industrier.



*Kommunägd mark i Rimforsa, blått*

I Horn finns ett tiotal färdiga kommunala tomter för bostäder, i Hycklinge finns kommunägd mark som är planlagd för bostäder men inga färdiga tomter medan kommunen inte äger någon tomtmark i Björkfors, där finns däremot privata tomter som är färdiga för försäljning.

## **2.1 Befolkningsutveckling**

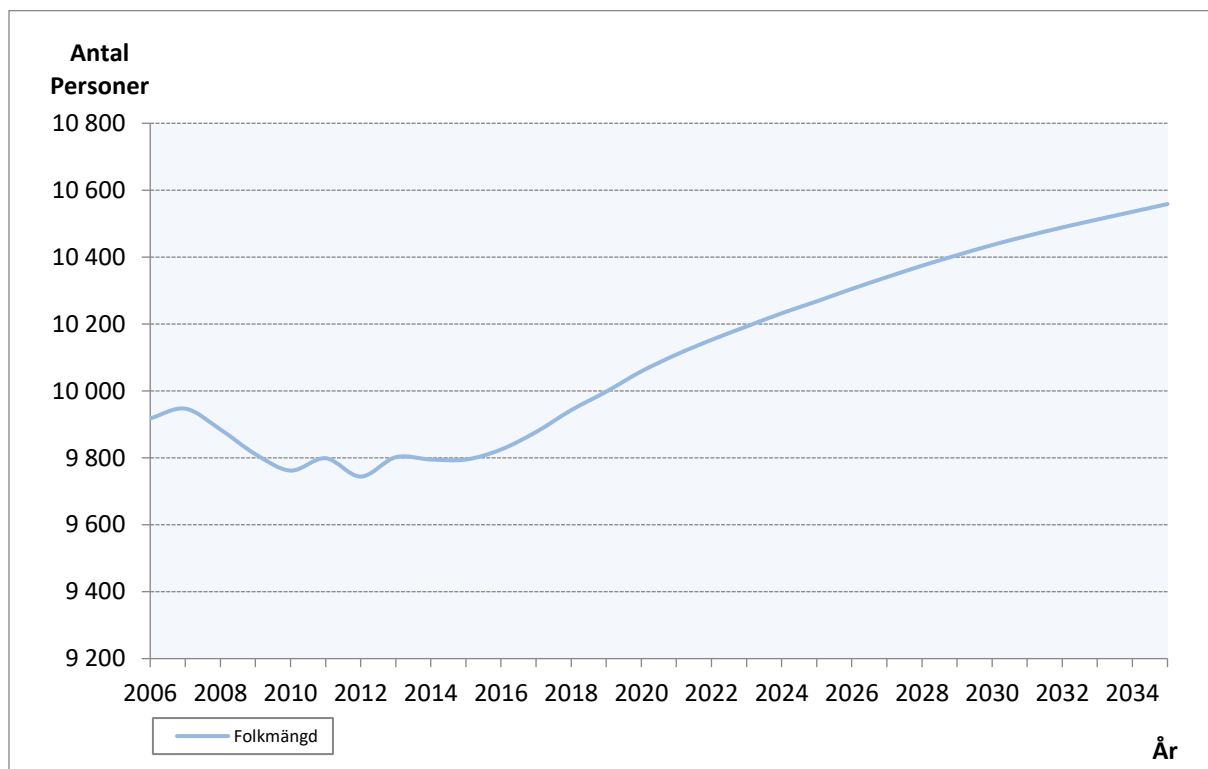
Befolkningen i Kinda har minskat sett under en längre period. Den 31 december 1974, när nuvarande Kinda kommun var nybildad, bodde det 10 680 personer i kommunen, den 31 december 2016 var det 9 874 invånare i kommunen. Under 2016 ökade antalet invånare.

I norra Kinda är trenden att befolkningen ökar. Rimforsa har sedan 1975 ökat ca 30% i befolkning. I Kisa har trenden varit att befolkningen har minskat. De senaste åren har det dock skett en uppgång.

Trenden i Horn är att befolkningen har minskat även om det har varierat en del under decennierna. Björkfors och Hycklinge har på lång sikt minskat i befolkning.



De befolkningsprognoser som Statistiska Centralbyrån, SCB, gör pekar på att Östergötland kommer att öka i befolkning fram till år 2035. Enligt prognosen kommer det att bo omkring 525 000 invånare i regionen år 2035, det motsvarar en ökning med ca 17% jämfört med 2015. Enligt samma prognoser kommer även Kinda att öka i befolkning och kommer år 2035 att ha omkring 10 500 invånare, en ökning med 7-8% jämfört med år 2015. Omräknat i siffror innebär det drygt 50 invånare per år för hela Kinda.



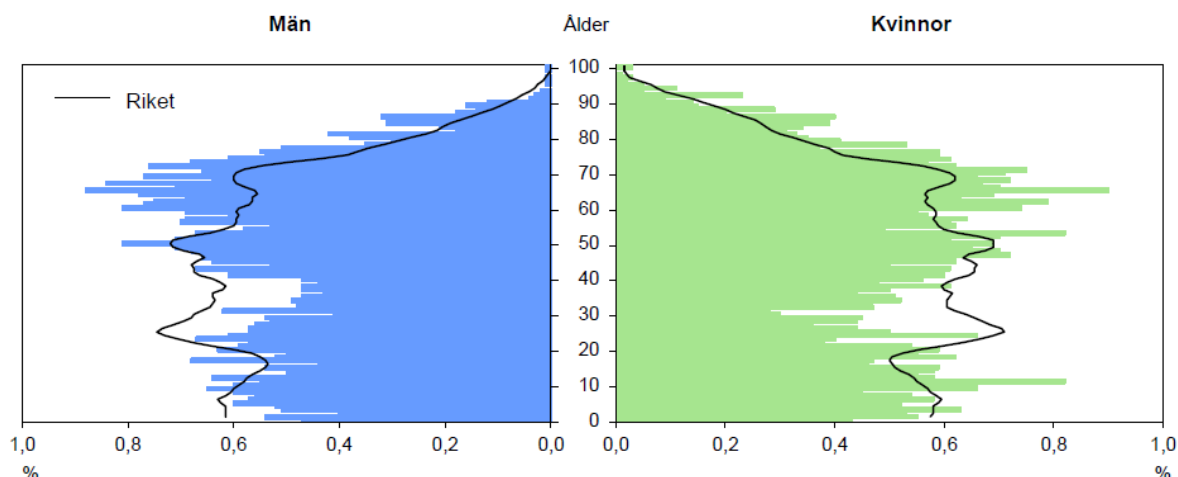
*Befolkningsutveckling enligt SCB:s prognos*

Befolkningsammansättningen är ganska typisk för en mindre kommun. Kommunen har färre invånare i ålder mellan ca 20 och 45 år, jämfört med riket och länet, medan det är fler i åldrarna över 55 år. Nästan halva befolkningen är under 18 år eller över 65.



*Rimforsa*

Folkmängd 31 december 2015



*Befolknings sammansättning Kinda. Källa: "kommunfakta 2016"*

Kinda i likhet med många andra småkommuner, står inför en framtida utmaning, nämligen att det kommer att vara en allt mindre andel av befolkningen som arbetar och en allt större andel som är pensionärer eller som studerar. Det kan leda till svårigheter i den kommunala ekonomin eftersom skatteunderlaget kommer att tunnas ut. Det kommer sannolikt uppstå allvarliga problem med kompetensförsörjning och brist på arbetskraft både i privata företag och i den offentliga sektorn. Problemet förvärras av att situationen är densamma i många kommuner, det leder till konkurrens om kompetens och arbetskraft. Både det privata näringslivet och kommunen måste göra sitt yttersta för att vara attraktiva arbetsgivare. Detta är en strategiskt oerhört viktig fråga.

Folkmängden för hela riket förväntas enligt SCB:s prognoser öka de närmaste åren. Enligt beräkningarna kommer det att bo omkring en miljon fler människor i Sverige år 2025 än vad det gör idag, en ökning med över 10%. Befolkningen beräknas öka i alla åldersklasser utom i åldern mellan 19-24 år men där förväntas en nettoinvandring vilket dämpar minskningen något. Antalet personer över 80 år förväntas öka med över 180 000 personer fram till år 2025, det motsvarar omkring 35%.

Kinda har en relativt sett större andel invånare som är äldre än 65 år jämfört med riket och med länet. Andelen invånare som är över 80 år är också högre än genomsnittet i riket och kan sannolikt komma att öka, det kommer att ställa krav på kommunen när det gäller äldreomsorg och äldreboende.

## 2.2 Efterfrågan på bostäder

Det är stor efterfrågan på bostäder i kommunen. Priserna har stigit under ett antal år och stiger fortfarande. Efterfrågan är störst i de norra kommundelarna men även i Kisa har priserna stigit. Det finns efterfrågan på villatomter både i Kisa och Rimforsa. Det är särskilt stor efterfrågan på tomter med närhet till sjö.

I Rimforsa är kostnaden för att bygga ett nytt hus och köpa ett begagnat ungefär lika stor. I Kisa är det märkbart dyrare att bygga nytt jämfört med att köpa begagnat men skillnaderna har minskat. I de södra delarna av kommunen är prisskillnaden mellan

nybyggnad och begagnat lite för stor, marknadsvärdet motsvarar inte alls kostnaderna för nybyggnad.

När det gäller hyreslägenheter är det stor efterfrågan på lägenheter. Stiftelsen Kindahus förvaltar ca 1 000 lägenheter medan övriga privata bolag har betydligt färre. Det största privata fastighetsbolaget har färre än 70 lägenheter, många av bolagen har 10 eller färre lägenheter.

Det är störst efterfrågan på 3:or och till viss del mindre lägenheter. Det kan vara villaägare som vill byta till något bekvämare som vill ha 3:or. Storleken är även attraktiv för nybildade hushåll och vid händelser som till exempel skilsmässor. Ensamhushåll vill också ofta ha en 2:a eller 3:a.

Stiftelsen Kindahus uppger att det är kö för att få en hyresbostad i deras bestånd. Väntetiden är mellan tre och sex månader, det är längre väntetid i Rimforsa än i Kisa. Flera av de privata fastighetsägarna säger att de aldrig lägger ut lediga lägenheter på annons eftersom det leder till en anstormning av förfrågningar. De lägenheter som ska bli lediga är ofta uthyrda innan den gamla hyresgästen har flyttat.

Det finns inga vakanser i lägenhetsbestånden, det betyder att det inte går att få en lägenhet vid akuta fall, till exempel vid skilsmässor eller om någon får ett arbete i Kisa. De som behöver en bostad omedelbart blir då tvungna att flytta till någon annan kommun.

Både stiftelsen Kindahus och de privata hyresvärdarna uppger att de får frågor från äldre invånare som idag bor i villa men som gärna vill ha ett bekvämare boende. De som bott länge i sitt hus bor oftast billigt men måste betala för alla typer av service och reparationer och dessutom sköta trädgård, snöskottning och liknande. Om det byggs lägenheter som är bekväma och anpassade så kan man förmodligen få igång så kallade flyttkedjor. Resultatet blir då att fler villor kommer ut till försäljning, det skapar möjlighet för till exempel barnfamiljer att köpa en villa och bosätta sig på orten.

Det finns få bostadsrätter i kommunen. Bostadsrätterna borde kunna vara ett bra alternativ för dem som säljer en villa eller som ett steg i boendekarriären. Det krävs visserligen en insats men månadsavgiften är som regel lägre än en hyra. Den boende står inte heller med ett fullt ansvar för fastighetsskötseln. Bostadsrätter ökar även ofta i värde och kan därmed vara en bra investering.

Efterfrågan på villor är större än utbudet, det gäller särskilt i Rimforsa och i Kisa. Efterfrågan är relativt stabil, huspriserna har varit stabila även om det skett en viss uppgång på priserna de senaste åren. I storleksordningen hälften av de som köper villa i Rimforsa kommer från en annan kommun.

Det har de senaste åren byggts mellan 10 och 15 nya enbostadshus per år i kommunen. Antalet bygglov och nybyggnader kan variera ganska mycket, det är svårt att göra en prognos för framtiden. Kommunens ambition är att öka invånarantalet i Rimforsa till 3 000. Planeringen måste därför vara inriktad på att ha god plan- och markberedskap för fler tomter och utveckling av arbetsmarknad och service.

Marknaden för bostadsrätter är liten och det är liten omsättning på bostadsrätter.



## 2.3 Tillgång till bostäder

Det finns drygt 1 600 hyresrätter i Kinda kommun. De privata fastighetsägarna har relativt liten omsättning på sina hyresgäster och har inte haft några lediga lägenheter på många år. Stiftelsen Kindahus har viss omsättning, de kan normalt erbjuda en lägenhet inom tre till sex månader. Det är brist och längst väntetid på 3:or. Det är lättare att få 1:or och stora lägenheter. Det finns inga tomma lägenheter vare sig hos de privata hyresvärdarna eller hos stiftelsen Kindahus.

ÅR 2015 byggde stiftelsen Kindahus ett bostadshus med 12 lägenheter i Rimforsa, åren innan tillkom 4 lägenheter. Under 2017 räknar man med att bygga 10 lägenheter i Kisa, det blir då 3:or.

Det råder i stort sett enighet mellan stiftelsen Kindahus och de privata fastighetsägarna att det finns efterfrågan på fler lägenheter, särskilt i storleken tre rum och kök. Det finns för närvarande, år 2017, gott om tomter för villor i Rimforsa men tomterna kan ta slut inom en femårsperiod. I Kisa finns ett tiotal planlagda men inte förberedda tomter, det finns även tomter för villor i Horn, Hycklinge och Björkfors. I Rimforsa finns ingen planlagd mark för flerbostadshus, det pågår planläggning av mark för flerbostadshus i Kisa.

I Hycklinge finns planlagd mark för ett flerfamiljshus.

Antalet bostadsrätter är litet.

## 2.4 Tillgång och efterfrågan – prognos

Boverket har gjort prognoser ”behov av bostadsbyggande till år 2025” där man gör en bedömning av behovet att bygga nya bostäder. Det är svårt att göra prognoser över befolkningsökning och behov av bostäder, Boverkets bedömning ska ses som en indikation mer än en prediktion. Enligt prognoserna bedöms i alla fall behovet av nya bostäder till mer än 700 000 bostäder mellan år 2015 och 2025, tre fjärdedelar i storstadsregionerna. Fram till år 2020 behöver det byggas i snitt 71 000 bostäder per år, därefter bedöms att antalet nybyggda bostäder kan minska något.

Detta är en stor utmaning för den samlade byggbranschen. Det är stora finansiella utmaningar eftersom efterfrågan till stor del förväntas från svaga grupper som inte kan betala pris- och hyresnivåerna vid nybyggnad. Det påverkar ungdomars, nyanländas och andra resurssvaga gruppers möjligheter att etablera sig, det har betydelse för den ekonomiska tillväxten.

Det kan uppstå trångboddhet i storstäderna. Behovet att pendla mellan bostad och arbete ökar troligen också.

Den allmänna trenden säger att efterfrågan på bostäder kommer att öka i Kinda. Troligen ökar efterfrågan på hyresbostäder till rimliga kostnader och efterfrågan på hyresbostäder som är anpassade för äldres behov.

Ett ökat byggande ställer krav på kommunerna som måste våga planlägga mer och större områden. Det ställer krav på en fungerande infrastruktur och utbyggd service. Kinda kommun kan påverka tillgången och i viss mån efterfrågan genom att ha god framförhållning. Det är grundläggande viktigt att det alltid finns planlagd och byggbar

mark bostäder, näringsliv och service. Det bör finnas en sådan beredskap för en period framåt på cirka fem år.

Kommunen har satt upp ett mål att det ska vara 3 000 invånare i Rimforsa år 2030. Antalet invånare måste öka mer än vad som sägs i prognoserna om målet ska nås.

## 2.5 Bostadsbeståndet för grupper med särskilda behov

Det grupper som har särskilda behov är:

- Personer som har behov av stöd enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.
- Äldre som har behov av äldreboende i någon form
- Personer som av sociala skäl har svårt att få en bostad på den vanliga bostadsmarknaden
- Ensamkommande flyktingbarn

I Kinda råder det brist på LSS-boenden medan det i stort sett är balans mellan tillgång och efterfrågan för övriga grupper med särskilda behov. På lång sikt kan behovet av äldreboenden komma att öka. Situationen för ensamkommande flyktingbarn är svår att förutsäga.

För att skapa bostäder för personer med rörelsesvårigheter är det även viktigt att tänka på hela boendemiljön och var bostäderna ligger i förhållande till service, kommunikationer med mera.

## 2.6 Marknadsförutsättningar

Det är goda förutsättningar för en väl fungerande bostadsmarknad i Kinda. Det beror till stor del på att det är så nära till Linköping med utbud av arbetstillfällen och service. Kinda är också en naturlig del av den regionala bostads- och arbetsmarknaden. Det är goda kommunikationer mellan Kisa, Rimforsa och Linköping. Kindabygden kan erbjuda goda boendemiljöer, lägre fastighetspriser och lugna uppväxtvillkor. Marknaden för personer som har särskilda behov är mer begränsad och mer svårbedömd.

Marknaden för LSS-boende är begränsad, det finns inga privata boenden. Det samma gäller för äldreboende och även för boende för personer med särskilda behov, där finns bara kommunen att välja på. När det gäller så kallat trygghetsboende så finns det sådana lägenheter hos stiftelsen Kindahus och hos ett privat fastighetsbolag. Trygghetsboende är en form där hyresgästerna kan få visst stöd och service, det ska dock inte förväxlas med äldreboende. Det finns privata HVB-hem för ensamkommande flyktingbarn i kommunen.

## 3 Mål och planerade insatser för bostadsförsörjningen

Kinda kommuns fullmäktige antog i samband med den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa år 2011 en målbild, att Rimforsa skulle ha 3 000 invånare år 2015. När en ny översiktsplan görs för Rimforsa siktar kommunen på 3 000 invånare år 2030. Gällande översiktsplan (2011) redovisar vilka områden som skulle planeras och byggas

och en grov tidtabell för arbetet. Ett mål i planen är att det alltid ska finnas en buffert på 20 villatomter och mark där det går att bygga flerfamiljshus.

Översiktsplanen för Kinda samt de fördjupade översiktsplanerna för Rimforsa och Kisa är underlag för utbyggnad av bostäder, planerna ger också grund för andra satsningar. Den kommuntäckande översiktsplanen är från 2004, planen över Rimforsa är från 2011 och planen för Kisa är från 2015.

Det finns några särskilt viktiga framgångsfaktorer för att kommunen ska lyckas med bostadsförsörjningen. De är

- Kommunen måste ha "makten över marken". Det är viktigt att kommunen äger mark runt tätorterna så att kommunen kan styra och kontrollera bostadsbyggandet
- Det måste finnas ett blandat utbud av villor, hyresrätter och bostadsrätter. Det ska vara möjligt att hitta en bostad för alla behov i alla faser i livet. Antalet hyresrätter och bostadsrätter behöver bli fler
- Kommunen måste ha god planberedskap. Det ska finnas detaljplaner som gör det möjligt att bygga villor, hyresbostäder, bostadsrätter och utveckla näringsliv och service. Detaljplanerna bör göras så flexibla som möjligt
- Det måste finnas långsiktigt hållbara och stabila kommunikationer med de områden som är viktiga för Kinda kommun. Det är i första hand Linköpings kommun och norra Kalmar län

### **3.1 Den boendemiljö vi strävar efter**

Från måldokument "Utveckling Kinda" antagen i november 2015 och ur den kommuntäckande översiktsplanen från 2004:

Kinda kommun vill skapa goda livsmiljöer där det är attraktivt att bo och vara verksam. Alla ska kunna hitta den bostad de söker oavsett behov eller boendeform. Det ska finnas variation och bredd, svaga och utsatta grupper liksom personer med funktionsnedsättning ska kunna hitta den bostad de söker. Det ska vara hög tillgänglighet i boende och i närmiljöer. Integration mellan människor ska underlättas. Natur- och kulturvärden är viktiga liksom möjligheten att hitta ro, enskildhet och att känna trygghet. Det ska finnas variation och bredd i boendet.

En hållbar samhällsutveckling är förutsättning för att hela Kinda ska kunna utvecklas. Landsbygden ska vara levande. Vi arbetar för en minimering av miljöbelastningen, för hållbar energiförsörjning och ett effektivt resursutnyttjande.

#### **3.1.1 planerade insatser för att uppnå den boendemiljö vi strävar efter**

Kommunen måste arbeta på flera sätt samtidigt för att skapa goda boendemiljöer för alla människor oavsett deras behov. De viktigaste insatserna för närvarande är att

- planlägga för nya bostadstomter på ny mark
- förtäta redan bebyggda området, till exempel genom att dela stora tomter eller genom att bebygga obebyggd mark i befintliga bostadsområden

- skapa bostäder i olika upplåtelseformer för att få ett varierat utbud av bostäder. Det är viktigt att det finns hyreslägenheter som är lättillgängliga för ungdomar, för invandrare, för personer som får arbete på orten, när det uppstår akuta fall till exempel skilsmässor och inte minst för att få i gång flyttkedjor som frigör villor vilket kan leda till inflyttning av nya invånare
- antalet bostadsrätter ökar. Det ger ökad flexibilitet i boendet och kan vara ett bra steg i boendekarriären. De som bor i en bostadsrätt behöver inte ta fullt ansvar för skötsel, drift och renoweringar, det kan vara fördelaktigt i vissa livskeden
- det planerade LSS-boendet genomförs
- det finns den service som förväntas



Utbyggnadsriktningar/områden  
Kisa



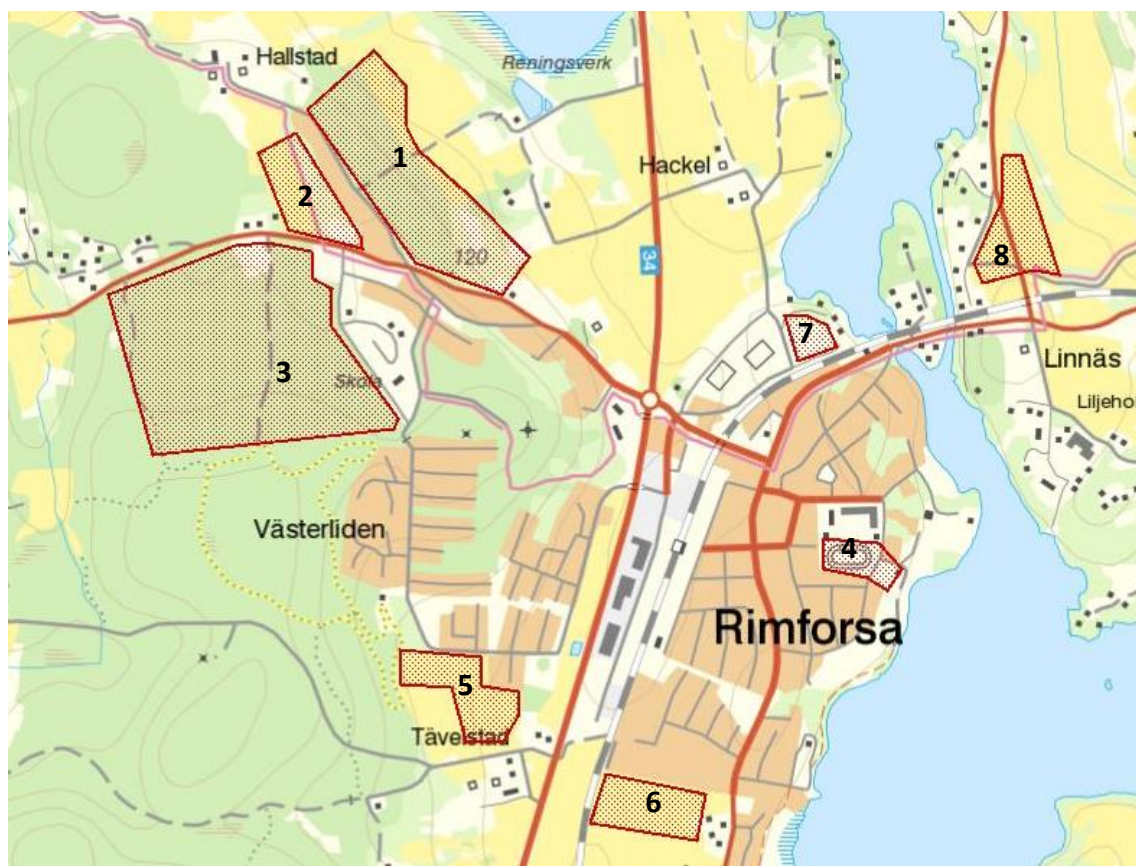
Principiella utbyggnadsområden/riktningar

Område	Status	Investering	Åtgärdsförslag
1 LSS-boende			Genomförs 2018
2 Granliden, 8-10 vil-latometer	Detaljplan klar Kommunens mark	Gata, VA, el	Projektera, bygg infrastruktur 2017-18
3 Västdala, egnahem	Privat mark	DP, Gata, VA, el	Ta ställning senare
4 Bäck, egnahem	Kommunens mark	DP, Gata, VA, el	Program för området?
5 Linnékullen, hyresrätter	Detaljplan snart klar Stiftelsens mark	Ingen	Drivs av Stiftelsen Kindahus. Genomförs 2017
6 Svalan, nuvarande brandstation	När ny räddningsstation har byggts, förtätning. Kommunens mark	DP, viss infrastruktur	Program för området när räddningsstationen är klar, 2019-20. Attraktivt läge flerbostadshus

När ICA-hallen flyttar från nuvarande läge frigörs mark centralt i Kisa. Det är en intressant plats som kan användas för till exempel hyresrätter, trygghetsboende och/eller handel.



## Rimforsa



### Principiella utbyggnadsområden/riktningar

Område	Status	Investering	Åtgärdsförslag
1 Hagstedtshagen Norr och Söder	Kommunens mark Privat mark	DP, Gata, VA, el	Detaljplan 2018
2 väg mot Hallstad	Privat mark		Markköp/privat exploa- tering?
3 V om Björkliden	Privat mark		Markköp/privat exploa- tering?
4 Åsundavallen/ Åsunden Strand	Kommunens mark	DP, infrastruk- tur	Detaljplan 2017. Attrak- tivt för blandade upplå- telse-former.
5 SV Västerliden	Kommunens och privat mark		Markköp?
6 S Tävelstad	Privat mark		Markköp
7 f.d. Rambins Trä	Privat mark		Markköp/privat exploa- tering?
8 Linnäs bro	Privat mark	VA utbyggt Privat mark	Ta ställning senare

Det finns även området där det har förts en diskussion om att bygga bostäder i centrala lägen. Diskussionerna har pågått under flera år men det finns inga beslut om att gå vidare. De aktuella områdena är de markkremсор som ligger längs järnvägen, vid

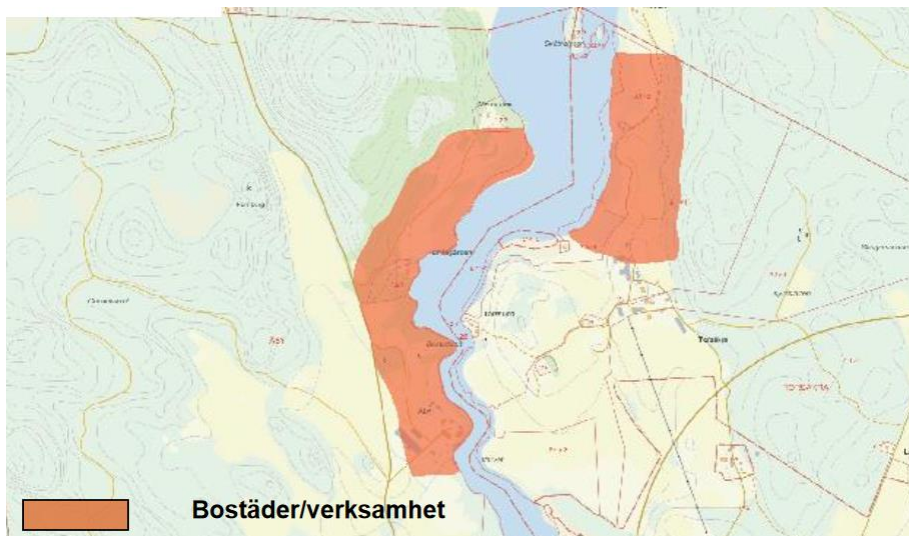
Dalvägen och även på ytan väster om ICA Melkers. De centrala lägena kan vara lämpliga för hyresrätter.

Område 6 i tabellen: förhandlingarna bör även innefatta köp av mark för industrier mellan riksvägen och järnvägen.

## Horn

I Horn finns ett tiotal färdiga tomter som kommunen äger till försäljning. Gata, vatten och avlopp är inte fullt utbyggt.

Norr om Horn har två områden pekats ut i kommunens plan för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-plan). Områdena är tänkta för bostadsbebyggelse. Syftet med planen är att det är lättare att bevilja dispens från strandskyddet för nya tomter.



LIS-områden Horn

## Hycklinge

Det finns ett mindre antal planlagda tomter i Hycklinge där marken ägs av kommunen. Tomterna är inte färdigstyckade, det finns inte heller utbyggda gator eller vatten och avlopp. Centralt i Hycklinge finns en tomt där det går att bygga ett flerbostadshus.

I anslutning till bebyggelsen finns två LIS-områden i Hycklinge. Det är dels längs stranden ut mot Nässets badplats, dels nordost om bebyggelsen, längs stranden ut mot Sundsholm.

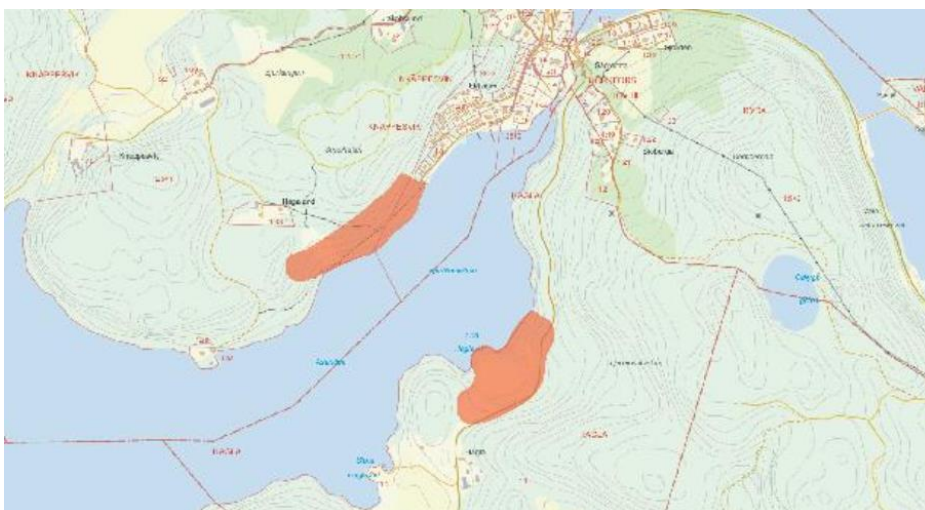


*LIS-områden Hycklinge*

### Björkfors

I Björkfors finns ett par planlagda tomter för villor. Tomterna ägs privat.

Det finns även ett par LIS-områden i anslutning till bebyggelse och söder om Björkforsviken i närheten av samhället.



*LIS-områden Björkfors*

### Landsbygden

Kommunen säger i översiktsplanen att vi är positiva till byggande på landsbygden. Översiktsplanen är från 2004 men tolkningen gäller fortfarande.



## 3.2 Mål för nybyggnad

Kommunens bedömning är att det som behöver prioriteras för kommande fyra- till femårsperiod är

- Det behöver byggas fler hyresbostäder. Det behövs bostäder som kan erbjudas med kort varsel. Bostäderna är viktiga så att de som erbjuds arbete i kommunen lätt kan få en bostad. Vi behöver arbeta brett med hela kommunens kompetensförsörjning, där är det viktigt att det går att hitta en bra lösning på bostadsfrågan.
- Det behövs även hyresbostäder för att lösa akuta behov till exempel för ungdomar som flyttar hemifrån, vid skilsmässor eller när det kommer nya invånare. Finns det inte bostäder är det stor risk att de väljer att bosätta sig på någon annan ort.
- Fler hyresbostäder och bostadsrätter i attraktiva lägen kan få igång flyttkedjor där äldre personer som bor i villa väljer att flytta till en lägenhet. Det frigör villor för till exempel nya barnfamiljer som vill flytta till Kinda kommun. Sådana hyresbostäder måste erbjuda "något extra" som kan locka villaägare, till exempel markkontakt, trevligt läge, nära till service och bra utformning av toaletter, kök och andra viktiga utrymmen.
- Kommunen behöver skaffa sig rådighet över mark så att det går att bedriva en framsynt och konsekvent bebyggelseplanering. Det kan ske på olika sätt och det troliga är att kommunen måste arbeta på flera sätt samtidigt. Kommunen bör i vissa fall förhandla och köpa mark för att få kontroll. Det kan också vara möjligt att skriva exploateringsavtal med privata exploatörer men det förutsätter att markägaren är intresserad av att bygga.
- Det måste alltid finnas tillgänglig mark för bostäder och även för annan verksamhet. Det ska finnas färdiga tomter till försäljning för olika typer av boende och för näringslivets behov. Gör flexibla detaljplaner.
- Generellt för allt bostadsbyggande är att det är långa processer med analys av behov, prioriteringar, budgetarbete och planläggning innan bostäderna är färdiga.



*Hallstad ängar utanför Rimforsa*

### **3.2.1 planerade insatser för att uppnå nybyggnadsmålen**

- Slutför arbetet med ny översiktsplan för Rimforsa. Lyft särskilt fram nya område för villor och hyresbostäder i attraktiva lägen med sjökontakt och för ny industrimark. Gör en budget för fortsatt planarbete och genomförande.
- Slutför arbetet med detaljplanen för Åsundavallen i Rimforsa. Området bör utformas med blandad bebyggelse och relativt hög exploateringsgrad samt ge möjlighet till olika upplåtelseformer. Östra delen av området har goda förutsättningar att bli ett attraktivt område för flerbostadshus.
- I Kisa finns en fördjupad översiktsplan som är aktuell. Kommunen bör göra en budget för fortsatt planarbete och genomförande i Kisa med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen.
- Förvärva tätortsnära mark. Särskilt viktigt är det i Rimforsa där det behövs mark på sikt för nya bostadsområden. Kommunen behöver även omgående förvärva mark för att kunna erbjuda tomter för industrier och arbetsplatser.
- Öka samverkan mellan kommunen och andra aktörer på bostadsmarknaden. Stiftelsen Kindahus, privata fastighetsägare, mäklare, bostadsbolag, näringslivet och byggentreprenörer är viktiga aktörer med stor kunskap.
- Fortsätt samverkan med Linköpings kommun med syfte att hitta lösningar för den gemensamma arbets- och bostadsmarknaden.
- Förstärk samverkan i den kommunala planeringen. Den fysiska planering och den ekonomiska planeringen måste stämma överens i ettårs- och flerårsplaner/budgeter. Förbättra samverkan mellan den centrala investeringsbudgeten och förvaltningarnas investeringsbudgetar. Det måste finnas resurser att genomföra planeringen.

### **3.3 Mål för grupper med särskilda behov**

De grupper som har särskilda behov ska kunna få en bostad på motsvarande sätt som övriga grupper. Bostäderna ska vara anpassade och lämpliga för sitt ändamål.

#### **3.3.1 planerande insatser för grupper med särskilda behov**

Det behöver byggas bostäder för personer som har särskilda behov enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS). Kommunen har beslutat att bygga 8 lägenheter som skall stå färdiga 2018.

Det finns efterfrågan på bostäder för nyanlända, ungdomar och för äldre, i första hand hyresbostäder. Grupperna har olika behov och olika ekonomiska resurser. Nybyggda bostäder blir oftast dyra och det är svårt att bygga nytt för svaga grupper med liten ekonomi. De svaga grupperna hänvisas i praktiken till äldre hyresbostäder, där hyran är lägre. Det är viktigt att ändå viktigt att det byggs nya hyresbostäder, det ökar rörligheten och tillgängligheten på alla typer av lägenheter. Kommunen måste ha en god plan- och markberedskap, det är viktigt för alla, inklusive de svaga grupperna.



Frågan är viktig och kommunen bör diskutera frågan i nära samverkan med bostadsmarknadens aktörer.

På sikt kan det även behövas fler platser i äldreboenden.

## 4 Uppföljning

Bostadsförsörjningsprogrammet bör följas upp årligen i slutet av varje år, så att det kommer i fas med kommunens budgetprocesser. Uppföljningen bör innehålla vad som har uppnåtts i förhållande till målen och hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen de kommande åren. Det bör läggas särskilt fokus på den kommande treårsperioden så att det stämmer överens med kommunens budgetarbete.

## 5 Nationella och regionala mål

### 5.1 Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i Sverige en från social synvinkel god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggandet och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Samhällsbyggande och bostadsbyggande ska utgå från det nationella miljökvalitetsmålet om *God Bebyggd Miljö*. Det övergripande målet är formulerat:

*Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

### 5.2 Regionala mål

I den regionala utvecklingsplanen för region Östergötland (RUP) finns tre övergripande mål; ■ *Goda livsvillkor för regionens invånare* ■ *Ett starkt näringsliv och hög sysselsättning* ■ *Hållbart nyttjande av naturens resurser*.

Målet om goda livsvillkor för regionens invånare är formulerat på följande sätt:

*Regionens invånare ska ha goda förutsättningar att i alla livsskeden 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, kulturaktiviteter med mera, för alla människor oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etniska tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder.*

Se vidare: <http://www.regionostergotland.se>

Regionen och Länsstyrelsen konstaterar även att det är stora interna flyttströmmar i Östergötland vilket är ett uttryck för en dynamisk boendemarknad. Det finns samtidigt trögheter på boendemarknaden. För att främja god tillgång till bostäder som motsvarar människors behov i olika livsskeden är det en fördel om äldre personer som bor i enfamiljshus bereds möjligheter att flytta till alternativa boenden, vilket frigör ett ökat utbud av enfamiljshus. Det är vidare angeläget att tillse ett gott utbud av hyreslägenheter för de som önskar ett mindre låst boende.

Regionen ansvarar för den regionala trafiken i form av kollektivtrafik, investeringar i länsvägar och vissa riksvägar, trafiksäkerhet och satsningar på till exempel gång- och cykelvägar. Det görs i Länstransportplanen (LTP) där region Östergötland tillsammans med alla kommuner i regionen gemensamt beslutar hur resurserna ska fördelas. Viktiga frågor för Kinda kommun i länstransportplanen är ombyggnad av riksväg 23/34 och länsväg 134 vid Kisa samt att bevaka stöd till utbyggnad av gång- och cykelvägar och stöd till kollektivtrafikåtgärder. Kommunen bör söka stöd till ombyggnaden av Kisa stationsområde när det är aktuellt.

## Källförteckning

- Bra boende i Linköping – inriktning för planering och utveckling av bostäder, samrådshandling
- Statistiska Centralbyrån, SCB
- Regional utvecklingsplan >2030 för Östergötland
- Utveckling Kinda. Vision Utvecklingsområde Kommunfullmäktiges mål. Antagen 2015-11-30
- Översiktsplan för Kinda kommun. Antagen 2004-11-29
- SKL, Jan-Ove Östbrink
- Boverket, Hans-Åke Palmgren (mail)
- SCB Regional befolkningsprognos 2016-2035
- Willy Swahn, fastighetsmäklare
- Eric Mathson, fastighetsmäklare
- Joachim Samuelsson, socialchef
- Stiftelsen Kindahus Roger Magnusson
- Södertegs fastigheter AB Torbjörn Söderteg
- Jarledal & Svensson Lars-Åke Jarledal
- Peter Hahne, Råven 14
- Anders Lundmark, Eriksborg
- Stångåkonsult i Kalmar HB Anna Lindgren
- Kindarävens fastigheter AB och Kindahästens fastigheter AB Sara Widman
- Kommuninvest, Bert Hedberg
- Hemsidor; Boverket, Bostadsdepartementet, SKL, BoKrisKommittén (BKK), Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO), banker, försäkringsbolag, tidningsartiklar