

# **Bostadsförsörjning i Köpings kommun 2022-2030**

Antaget av kommunfullmäktige 2023-05-08

<b>Dokumenttyp</b>	Program
<b>Version</b>	1.0
<b>Dokumentansvarig</b>	Samhällsbyggnadschef
<b>Gäller för</b>	Samtliga förvaltningar och bolag
<b>Giltig fr.o.m.</b>	2023-05-08
<b>Giltigt till och med</b>	2030-12-31
<b>Beslutat/antaget datum/§§</b>	2023-05-08 §63
<b>Beslutat/antaget av</b>	Kommunfullmäktige

# Innehåll

1. Inledning och syfte .....	4
2. Befintliga mål .....	5
2.1 Nationella mål .....	5
2.2 Regionala mål – Västmanlands län .....	6
2.3 Regionala mål – Västra Mälardalen.....	7
2.4 Kommunala mål .....	7
2.5 Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2026 i Köpings kommun .....	8
3. Möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.....	9
3.1 Planering och markägande .....	9
3.2 Riktlinjer för markanvisning .....	9
3.3 Allmännyttan.....	10
4. Demografi .....	11
4.1 Befolkningsutveckling.....	11
4.2 Befolkningens sammansättning.....	12
4.2 Befolkningsprognos .....	13
5. Dagens bostadssituation .....	15
5.1 Befintligt bostadsbestånd .....	15
5.2 Bostadsproduktionen sedan 2017 .....	16
5.3 Hushållens sammansättning.....	16
6. Analys av efterfrågan och behov .....	18
6.1 Det allmänna bostadsbehovet .....	18
6.2 Behov för äldre och funktionsnedsatta.....	19
6.3 Behov för nyanlända .....	21
6.4 Behov med anledning av social situation.....	21
7. Kommunens mål och prioriteringar för bostadsförsörjningen 2022-2023 .....	24
7.1 Kommunens långsiktiga mål.....	24
7.2 Mål och prioriteringar för perioden 2022-2030.....	24

# 1. Inledning och syfte

Det är varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen och därigenom skapa förutsättningar för goda livsmiljöer för nuvarande och framtida invånare i kommunen. Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska identifiera kommunens mål och svara på frågan om hur utbudet i det befintliga bostadsbeståndet motsvarar den förväntade efterfrågan från befolkningen i stort men också en analys av det bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Det nu gällande dokumentet ”Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2026 i Köpings kommun” antogs av kommunfullmäktige 2017-05-29 och behöver förnyas.

Köping vill vara en attraktiv och växande kommun. Förutom tillgång till arbete, skola, omsorg, natur, kultur och idrott etc. är en mycket viktig pusselbit att kunna erbjuda goda och efterfrågade boendemiljöer i takt med tiden. Det befintliga bostadsbeståndet fyller en stor funktion även för framtida efterfrågan men de beslut som tas för det som ännu ej är byggt pekar ut riktningen för framtiden. I kombination med den översiktliga fysiska planeringen avser detta dokument att ange en inriktning för de närmaste åren.

## 2. Befintliga mål

Det finns sedan tidigare ett flertal gällande mål som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I detta kapitel presenteras befintliga målsättningar på nationell och regional nivå tillsammans med kommunens egna mål.

### 2.1 Nationella mål

Regeringens mål för boende och samhällsplanering uttrycks enligt nedan:

”Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska även förhålla sig till nationella mål om hållbar utveckling, folkhälsa, jämställdhet samt till barnkonventionen. Detta innebär att riktlinjer för bostadsförsörjning bör verka för att:

- städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara (mål 11 i agenda 2030),
- alla ska ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa (nationella folkhälsomål)
- särskilt lyfta barnperspektivet och säkerställa att kommunen lever upp till sitt ansvar när det gäller barns och ungdomars boende. (barnkonventionen)

Boverket utför löpande bedömningar av bedömt behov av bostadsbyggande på nationell nivå utifrån Statistiska centralbyråns årliga framskrivning av befolkningsutvecklingen i riket. År 2021 innebar en revidering med ett väsentligt lägre behov den närmaste tioårsperioden på grund av ett antagande om väsentlig lägre årlig befolkningsökning jämfört med den bedömning som gjordes 2020. Huvudorsaken var att Migrationsverket skrivit ner sina prognoser för invandring de kommande åren samt att antaganden om barnafödandet justerats ned. Under 2022 genomfördes en ny reviderad bedömning som nu åter ligger på en högre nivå, främst baserat på Migrationsverkets bedömningar om en större invandring de närmaste åren. Den nya beräkningen från Boverket är nu att det totala byggbehovet för perioden 2022-2030 är 571 000 nya bostäder (jämfört med 2020 års beräkning på 647 000 nya bostäder). Byggbehovet motiveras till ca 60 % utifrån den bedömda befolkningsutvecklingen medan resterande del utgörs av ett bedömt latent underskott från år där byggandet varit lågt samt en tänkt bostadsbuffert.

## 2.2 Regionala mål – Västmanlands län

Det regionala utvecklingsprogrammet (RUP) som tidigare tagits fram av länsstyrelsen har ersatts av en regional utvecklingsstrategi ("Strategi för ett livskraftigt Västmanland") som gäller fram till 2030. Det är Region Västmanland som är ansvariga för utvecklingsstrategin som antogs i regionfullmäktige under 2020.

Strategin är uppbyggd runt två visionsmål – "Hållbar utveckling" och "Digital omställning" som är överordnat ett antal nedbrutna delmål under målområdena "Ett välmående Västmanland", "Ett tillgängligt Västmanland" och "Ett nyskapande Västmanland genom hållbar tillväxt".

Bostadsförsörjningsfrågorna är i strategin utpekade som ett prioriterat delmål – "Balans på bostadsmarknaden". Regionen menar att trots en stark bostadsproduktion de senaste åren så är det inte tillräckligt för att nå upp till de nivåer som befolkningsökningen kräver. Regionen ser också farhågor med växande socioekonomisk segregation, minskad trygghet och ökad ensamhet. Särskilt för ekonomiskt svagare grupper som nyanlända och ungdomar och hushåll med låga inkomster är det ett problem att kunna etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Strategin ger dock inte länets kommuner någon handgriplig vägledning när det gäller vilka åtgärder som bör vidtas för att komma till rätta med de identifierade problemen och för att kunna uppnå målet.

## 2.3 Regionala mål – Västra Mälardalen

Västra Mälardalen i Samverkan är ett samverkansbolag där kommunerna Köping, Arboga och Kungsör deltar tillsammans med näringslivet i de tre kommunerna. Ett av tillväxtmålen är att befolkningen i Västra Mälardalen ska öka till 50 000 invånare. ViS AB har beslutat att under perioden 2021–2025 arbeta med ett antal områden:

- Näringslivsutveckling
- Bostadsutveckling/fastighetsutveckling
- Utveckla attraktionskraft

## 2.4 Kommunala mål

I Köpings kommun finns tre övergripande mål varav målområde 2 har koppling till bostadsförsörjningen:

### Vi växer med ansvar

"Hit vill vi: Köping är en hållbar, trygg och inspirerande kommun som ger förutsättningar för livskvalitet.

Kommunen vill växa. Och vi växer med ansvar.

Vi skapar attraktiva, trygga och inspirerande boendemiljöer där våra invånare trivs och mår bra. Där det finns förutsättningar för en meningsfull fritid och där den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livskvalitet. När kommunen växer skapas nya möjligheter till ekonomisk tillväxt. Här utvecklas hela kommunen tillsammans.

Hos oss tar alla verksamheter ansvar för att minska vår miljöpåverkan. Det ställer krav på kraftfulla insatser inom bland annat transporter, byggande, energi och livsmedel. I vår stadsutveckling tar vi hänsyn till grönområden, biologisk mångfald och vattenresurser och ser till att skapa möjlighet för hållbara transporter såsom gång och cykel.”

### Mål

- Vi skapar förutsättningar för fler bostäder och arbetar för en trygg och attraktiv livsmiljö
- Vi arbetar aktivt för en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan.

## **2.5 Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2026 i Köpings kommun**

I tidigare bostadsförsörjningsprogram, Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2026 i Köpings kommun, som antogs den 29 maj 2017 av kommunfullmäktige kunde det konstateras att det fanns ett underskott på bostäder i kommunen och att det fanns en efterfrågan på både småhus och flerbostadshus. De mål som sattes upp för kommunen då var att ha en bostadsmarknad i balans med ett brett utbud av olika typer av bostäder. Mellan perioden 2017–2026 skulle det alltid finnas 20 stycken lediga tomter i kommunens tomt- och småhuskö, samt att kommunen skulle planera för byggnation av i genomsnitt 60 nya lägenheter i flerbostadshus per år. Vilket innebär ett mål på 600 nya lägenheter i flerbostadshus under tioårsperioden 2017–2026.

Detta dokument kommer ersätta det tidigare programmet Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2026 i Köpings kommun.

## 3. Möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet

Kommunen har flera möjligheter att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet, vilket sker i samspel med olika aktörer.

### 3.1 Planering och markägande

Det är kommunen som bestämmer över mark- och vattenanvändningen i och med det kommunala planmonopolet. Var det är lämpligt att det byggs bostäder avgörs därmed av kommunen genom planläggning i enlighet med plan- och bygglagen, PBL. Syftet med bestämmelserna i lagen är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt goda och hållbara livsmiljöer idag och i framtiden.

Markägande är ett viktigt verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Genom att föra en aktiv och långsiktig markpolitik kan kommunen säkerställa mark för framtida bostadsbyggande. Om marken som kommunen äger är attraktiv för bostäder har kommunen större möjlighet att påverka bostadsbyggandet. I dagsläget är Köpings kommuns markinnehav främst koncentrerat till tätorterna Köping, Kolsva och Munktorp.

### 3.2 Riktlinjer för markanvisning

Bostadsbyggnation kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markförhållanden och andra förutsättningar, men i många fall handlar det om en samverkan mellan kommunen och privata byggherrar. För att ett projekt ska kunna genomföras rationellt, enligt förutbestämd tidsplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Med en så kallad markanvisning sker en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid förbereda och projektera byggnation på ett visst markområde.

Köpings kommun vill främja konkurrens och såväl små som stora, lokala och nationella/internationella byggherrar ska ges möjlighet att delta i kommunens utveckling. Genom markanvisning har kommunen möjlighet att uppnå den mångfald av byggherrar som eftersträvas. Mer detaljerad information om hur Köpings kommun arbetar med markanvisningar tydliggörs i kommunens riktlinjer för markanvisningar som finns i ett enskilt dokument.



### 3.3 Allmännyttan

Allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift är att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass. Köpings Bostads AB, KBAB, är det allmännyttiga bostadsbolaget i Köpings kommun och bolaget är helägt av kommunen. Av det totala antalet hyresrätter som fanns i kommunen 31 december 2021 ägde KBAB drygt hälften, vilket gör bolaget till en avgörande faktor för bostadsförsörjningen och innebär att kommunen därmed har kontroll över en stor del av bostadsmarknaden.

Genom beslut om nyproduktion via KBAB kan kommunen erbjuda goda alternativ för både inflyttare och Köpingsbor. Att det finns alternativ är en förutsättning för en ökad rörlighet inom det befintliga beståndet totalt och för att få igång flyttkedjor.

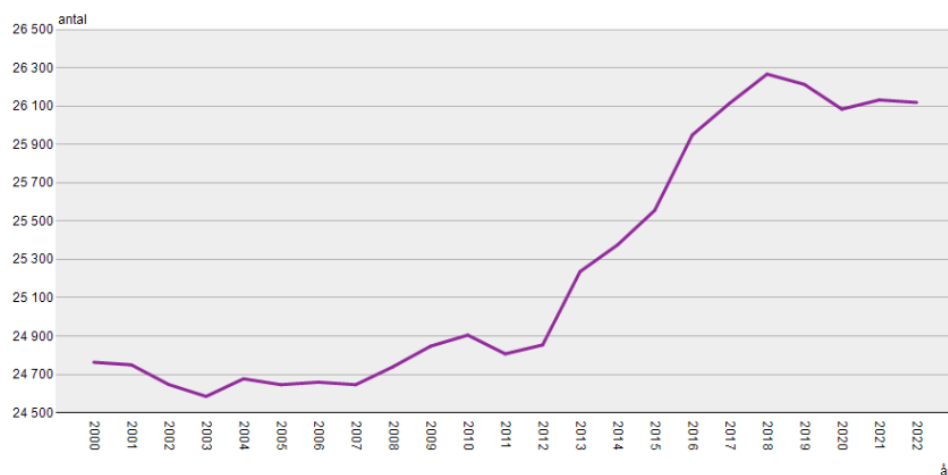
Genom ägardirektiv som beslutas i kommunfullmäktige kan kommunen över tid styra bolagets inriktning och vid behov förtydliga bolagets uppdrag. Nu gällande ägardirektiv från 2020 innebär t.ex. att bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt samt att verksamheten ska präglas av ett aktivt socialt ansvar inom bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Exempel på åtgärder som KBAB genomför för att öka tryggheten är t.ex. att arbeta med boendeinflytande, i form av trivselgrupper, genomföra trygghetsvandringar och aktivt arbeta med integration.

## 4. Demografi

### 4.1 Befolkningsutveckling

Efter att under 1990-talet haft en negativ befolkningsutveckling med hög arbetslöshet och utflyttning från kommunen stabiliserades läget under den första tioårsperioden på 2000-talet och invånarantalet var i princip oförändrat. Därefter har följt en period med relativt stor ökning av befolkningen, dels beroende på ett större födelseöverskott än tidigare år, dels på grund av en större nettoinflyttning till kommunen som främst kan förklaras med en ökad invandring i samband med det stora flyktingmottagandet i Sverige vid den tiden. De senaste åren har trenden vänt och befolkningsökningen har planat ut. Totalt ökade Köpings kommun sin befolkning med 5,2 % under åren 2010–2022.

Folkmängd efter år. Köping.



Källa: SCB

Totalbefolkning i Köpings kommun 2000–2022. Källa: SCB

År 2021 innebar en viss befolkningsökning på totalt 48 personer i Köpings kommun där ökningen består i ett positivt flyttningsnetto på 88 personer medan födelsenettet är negativt med minus 52 personer. År 2022 innebar en liten befolkningsminskning på 13 personer där födelsenettet åter var negativt med minus 45 personer och flyttningsnettot positivt med plus 26 personer. Liknande mönster återfinns i länets övriga kommuner undantaget Västerås som också har ett födelseöverskott.

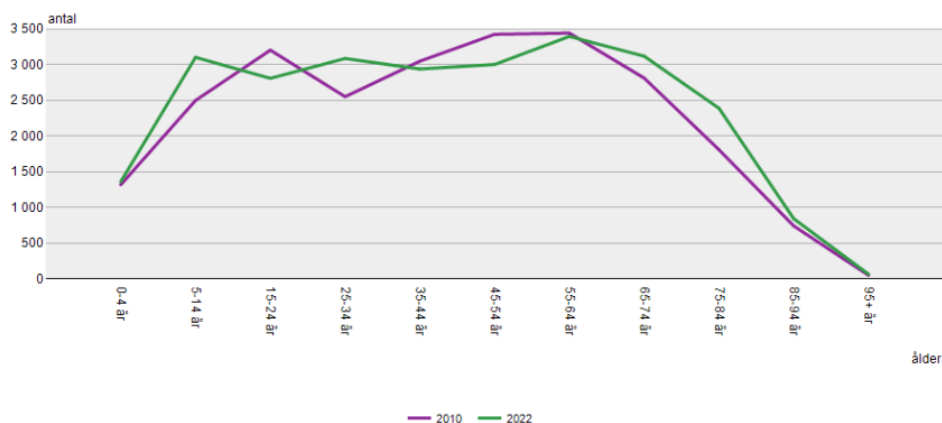
	Folkmängd	Folkökning	Födelseöverskott	Flyttningsöverskott totalt
<b>2022</b>				
Hela året				
1904 Skinnskatteberg	4 402	31	-35	56
1907 Surahammar	10 033	-66	-51	-14
1960 Kungsör	8 762	-25	-14	-17
1961 Hallstahammar	16 711	103	-5	102
1962 Norberg	5 627	-87	-36	-51
1980 Västerås	158 653	1 815	312	1 416
1981 Sala	22 981	-17	-40	25
1982 Fagersta	13 341	22	-74	92
1983 Köping	26 120	-13	-45	26
1984 Arboga	14 083	-17	-61	46

*Källa: SCB*

## 4.2 Befolkningens sammansättning

Köping hade i slutet av 2022 en folkmängd på 26 120 personer fördelat på åldrar enligt diagrammet nedan. Fördelningen mellan de olika ålderskategorierna var i slutet av 2022 20,6 % barn och ungdomar (0-17 år), 54,8 % vuxna (18-64 år) och 24,6 % äldre (65 år +). Jämfört med riket skiljer sig Köping genom att andelen äldre över 65 år är högre (riket har drygt 20 % över 65 år). Däremot är åldersstrukturen likartad som för andra jämförbara kommuner där Köping räknas till kategorin ”lägpendlingskommun nära större stad” i SCB:s klassificering. Sedan 2010 har befolkningsstrukturen förändrats mot en högre andel äldre. Andelen utrikesfödda i Köping är 21,6% vilket är något högre än riket som ligger på 20,0%.

Folkmängd efter år och ålder. Köping.



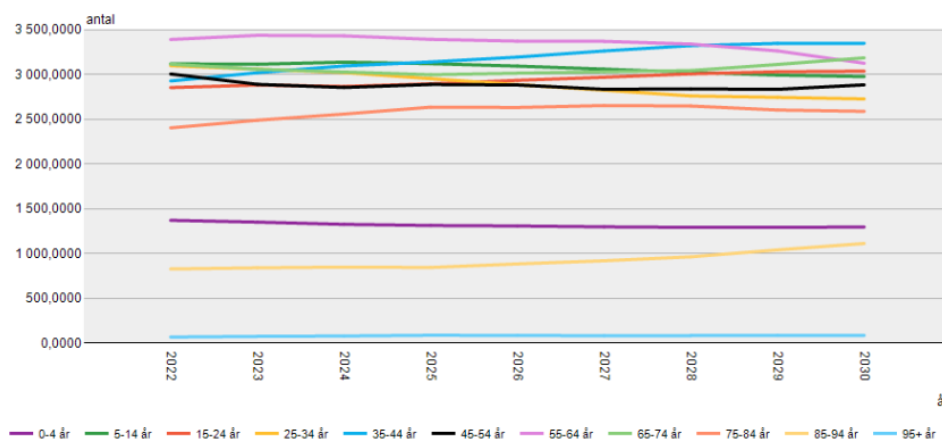
Befolkningsmängd i kommunen december 2022 respektive 2010 fördelat efter ålder. Källa: SCB

## 4.2 Befolkningsprognos

Sett till hela riket har SCB i de senast gjorda prognoserna skrivit ner sin bedömning av befolkningsutvecklingen, vilket också påverkar bedömningen för Köping. Enligt SCB:s tidigare befolkningsprognos 2019–2030 skulle Köpings kommun ha en befolkningsökning på 1 100 personer från 2019 till 2030 vilket skulle ge en folkmängd på 27 300 personer. I SCB:s rapport för framtida befolkningsmängden 2022–2040 från 2022 beräknas dock folkmängden i Köpings kommun enbart öka med knappt 400 fram till 2040 och knappt 200 personer fram till 2030.

Andelen äldre förväntas fortsätta öka samtidigt som andelen yngre och andelen i de mest förvärvsaktiva åldrarna minskar. Av de äldre är det åldersgruppen 85–94 år som förväntas öka mest.

Folkmängd efter ålder och år. Köping.

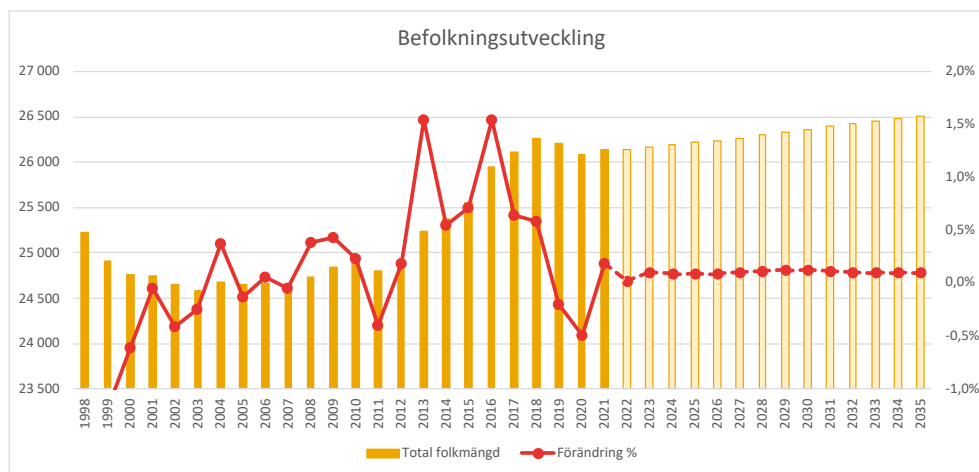


Källa: SCB

SCB:s egen beskrivning av hur befolkningsprognoserna utförs:

”Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen.”

Kommunledningskontoret i Köping gör viss bearbetning av SCB:s statistik men ser i sin senaste prognos från början på 2022 endast en marginell årlig tillväxt på ca 0,1 % fram till 2030 och även de närmast följande åren därefter.



Källa: Kommunledningskontoret

## 5. Dagens bostadssituation

### 5.1 Befintligt bostadsbestånd

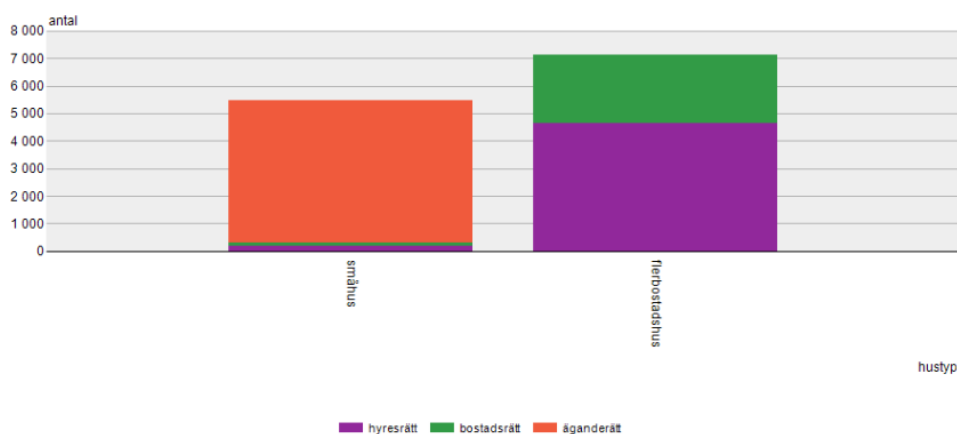
Nedan redovisas bostadsbeståndet i kommunen under 2021 som då totalt bestod av 13 294 lägenheter i småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Av det totala antalet lägenheter var 5 148 äganderätter, 5 535 hyresrätter och 2 611 bostadsrätter. Drygt hälften av hyresrätterna ägdes av det kommunala bostadsbolaget KBAB, Köpings Bostads AB.

			Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder
Hyresrätt	2021	1983 Köping	201	4 641	239	454
Bostadsrätt	2021	1983 Köping	112	2 494	5	0
Äganderätt	2021	1983 Köping	5 148	0	0	0

Källa: SCB

Köping sticker ut i ett avseende i jämförelse med de flesta andra kommuner av ungefär samma storlek – den vanligaste boendeformen i Köping är lägenhet i flerbostadshus i stället för småhus som annars tenderar att vara den dominerande boendeformer i kommuner av liknande storlek utanför storstadsregionerna. Inslaget av bostadsrätter är relativt litet i Köping.

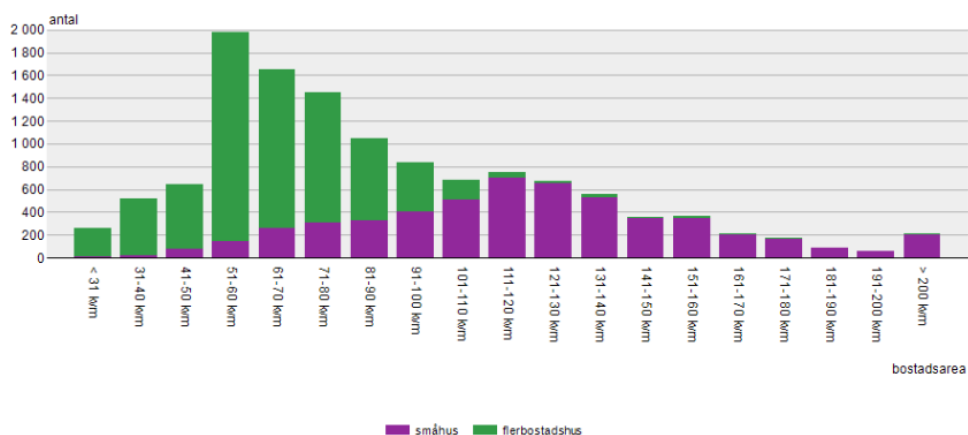
Antal lägenheter efter upplåtelseform och hustyp. 2021, Köping.



Källa: SCB

Vad gäller lägenhetsstorlekar är det medelstora lägenheter mellan 51-60 kvm som är dominerande på Köpings bostadsmarknad medan det är relativt ont om både riktigt små och riktigt stora lägenheter i flerbostadshus. För småhusens del är bostadsytan oftast större, vanligen i spannet mellan 111-140 kvm.

Antal lägenheter efter hustyp och bostadsarea. Köping, 2021.



Källa: SCB

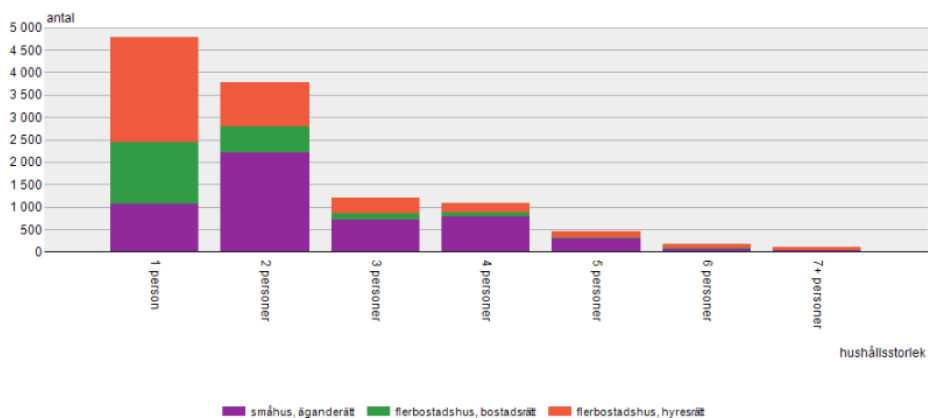
## 5.2 Bostadsproduktionen sedan 2017

Målen i nu gällande riktlinjer från 2017 var en produktion på i genomsnitt 60 lägenheter per år samt att alltid ha 20 stycken lediga tomter i kommunens tomt- och småhuskö. Bostadsproduktionen har sedan 2017 varit relativt blygsam och totalt sett inte nått upp till de angivna målen. Vad gäller lägenheter i flerbostadshus har ett projekt färdigställts, etapp 2 i kvarteret Hake där 61 lägenheter uppförts genom det kommunala bolaget KBAB. För småhus har totalt ett åttiotal småhus färdigställts under perioden 2017-2022, de flesta i form av styckebyggda småhus i det nya området vid Skogsledens förlängning. Inom samma område har också 21 stycken radhus i bostadsrättsform färdigställts under 2022. Andra aktuella projekt där byggstart förväntas ske de närmaste åren är Västra Sömsta med bl.a. styckebyggda småhus och radhus och Grönsiskan i centrala delen av staden med både radhus och hyreslägenheter.

## 5.3 Hushållens sammansättning

Totalt fanns det 12 523 hushåll i kommunen 31 december 2021 och det bodde i genomsnitt 2,1 personer per hushåll. Hushåll bestående av en person var vanligast i kommunen och nästan tre fjärdedelar av det totala antalet hushåll bestod av en eller två personer.

Antal hushåll efter boendeform och hushållsstorlek. Köping, 2021.



Källa: SCB

Varje person disponerar i genomsnitt 43 kvm bostadsyta. Siffrorna är jämförbara med många andra kommuner samt riket som helhet (42 kvm/person). Det har heller inte skett någon markant förändring på senare år, men andelen hushåll med en person samt hushåll med fler än fem personer har ökat något. Det kan noteras att det finns ett förhållandevis stort antal en- och tvåfamiljshushåll med småhus som boendeform.



## 6. Analys av efterfrågan och behov

### 6.1 Det allmänna bostadsbehovet

I skrivande stund, våren 2023, råder mycket stor osäkerhet på bostadsmarknaden liksom ekonomin i stort på grund av världsläget med ukrainakriget, höga elpriser, inflation och stigande räntenivåer. Det medför att många aktörer tvekar med igångsättning av nya projekt och bostadskonsumenter har svårare att ha råd att efterfråga nya bostäder samt ger en trög marknad med färre transaktioner. Det är mycket svårt att förutsäga hur länge den osäkra marknadssituationen kommer att hålla i sig men i grunden kvarstår ett behov av nya bostäder.

Länsstyrelsen i Västmanland har gjort en genomlysning av bostadsmarknaden i Västmanland i rapporten ”Bostadsmarknadsanalys 2021 (Rapport 2021:07). I rapporten konstateras i likhet med statistiken från SCB att det sker en avmattning i befolkningsutvecklingen i länet, främst beroende på minskad invandring. Bygandet är trots coronapandemin kvar på höga nivåer enligt länsstyrelsen, men det är Västerås kommun som är motorn med ca 75 % av alla nyproducerade lägenheter. Länsstyrelsen ser för perioden 2022-2030 ett fortsatt behov av ca 1390-1580 nya bostäder årligen för länet som helhet. Behovet av fullvärdiga bostäder för äldre och funktionsnedsatta ökar i länet och det är problematiskt att få fram tillräckligt med bostäder som särskilt utsatta grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden har möjlighet att hyra eller köpa.

Signalerna från Köpings Bostads AB är att marknaden för vanliga hyreslägenheter i flerbostadshus varit avtagande under några år och just nu är i balans sett till kommunen som helhet. I genomsnitt är det i dagsläget 26 personer som anmäler intresse för lediga lägenheter medan samma siffra år 2017 var 95 personer. Detta antas hänga samman med avmattningen i befolkningsutvecklingen med minskat flyktingmottagande och att den stora gruppen med 90-talister i stor utsträckning nu är etablerade på bostadsmarknaden. KBAB ser dock idag och för ett antal år framåt en ökad efterfrågan på trygghetsboende och tillgängliga marklägenheter. För marklägenheterna ser man efterfrågan även i mer perifera lägen såsom t.ex. Munktorp där man planerar att uppföra ett antal marklägenheter. För riktigt små lägenheter ser inte KBAB någon stor efterfrågan. För riktigt små lägenheter ser inte KBAB någon stor efterfrågan.

I kommunens egen tomtkö har intresset fortsatt varit stort och vid årsskiftet 2022/2023 var 183 hushåll registrerade i kön. Tomtsläppet för det senaste området Västra Sömsta under hösten 2021 innebar att samtliga tomter fördelades i princip omedelbart. Det kan dock konstateras att intresset skiljer sig ganska markant beroende på läget i kommunen. Undersökningar bland intressenterna har visat att det är större efterfrågan på tomter i norra och östra delarna av Köpings tätort jämfört med områden som Ullvi backar eller Munktorp och Kolsva. Nuvarande ekonomiska läge med höga räntelägen har tillfälligt dämpat efterfrågan på småhustomter, men behovet bedöms kvarstå.

Befolkningsprognoserna från SCB som redovisats i tidigare avsnitt är förknippade med ganska stor osäkerhet och kan komma att revideras utifrån händelser såväl i omvärlden som lokalt. Den senaste långtidsprognosen som pekar på en väldigt blygsam befolkningsökning i Köping totalt sett tar heller inte hänsyn till planer och prioriteringar inom kommunen. En mer offensiv framtoning där detaljplaner och byggklar mark förbereds i god tid kan generera en högre tillväxttakt förutsatt att man lyckas attrahera de målgrupper som kan efterfråga nyproducerade bostäder. Det scenario man arbetar efter i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Köpings tätort är 1 100 nya personer till och med 2030 vilket innebär att markområden för nya detaljplaner reserveras för att kunna ta höjd för ett bostadsbehov om ca 550 nya lägenheter

Andelen äldre i befolkningen ökar i riket som helhet och Köping är inte något undantag. Under åren fram till 2030 beräknas befolkningsgruppen över 75 år öka med fler än 500 personer (detta enligt SBC:s prognos med begränsad total befolkningsökning). Inom de äldre åldersgrupperna finns självklart olika behov och preferenser vad gäller val av boende. Gemensamt är sannolikt att stora delar av dessa grupper kommer att göra förändringar i sina boendeval på grund av de ändrade förutsättningar som åldrandet medför när det gäller att t.ex. ta hand om sitt nuvarande boende och hem. Det är av stor vikt att marknaden kan möta den efterfrågan som detta kommer att medföra, både i volym och utifrån läge och typ av boende.

Sammantaget talar nuläge och prognos för befolkningsutvecklingen för att prioritera det ökande bostadsbehovet för de äldre åldersgrupperna genom nyproduktion av efterfrågade boendeformer, t.ex. marklägenheter och trygghetsboende eller andra privata mellanboendeformer i kombination med en utökning av antalet platser i särskilt boende. Det stämmer även överens med det kommunala bostadsbolagets bild av efterfrågan.

För att kunna uppnå en högre tillväxt i befolkningen än nu aktuella prognoser behöver kommunen också öka sin attraktionskraft för de yngre befolkningsgrupperna genom att erbjuda bostäder och lägen som verkligen efterfrågas. Det blir även viktigt att kommunen ser till helheten med en väl fungerande skola och främjar ett bra utbud av kultur, föreningsliv och fritidsaktiviteter. Kommunen behöver hitta vägar för invånarna att dra nytta av de fördelar som kan finnas i den lilla staden i form av närhet, enkelhet och småskaliga miljöer.

Bedömningen är att småhus och marklägenheter behöver prioriteras framför lägenheter i flerbostadshus vad gäller nyproduktion riktat mot yngre. Det finns förhållandevis gott om lägenheter i det befintliga beståndet medan andelen småhus är lägre än i de flesta jämförbara kommuner.

## 6.2 Behov för äldre och funktionsnedsatta

Andelen äldre ökar och det stora flertalet är dessutom friskare allt högre upp i åldrarna. I dagens Sverige kan personer som är 65 år förvänta sig fler år med god hälsa än i andra jämförbara länder. Vårdbehovet ökar egentligen bara hos de allra äldsta, det

vill säga hos dem som är över 85 år. Generellt finns det i Köping ett uppdämt behov av bostäder med god tillgänglighet. Det är också önskvärt med en bättre geografisk spridning av tillgängliga bostäder inom kommunen och Köpings tätort än i dagsläget där många platser ofta finns inom samma område.

## Behov av särskilt boende

Kunskapen om hur äldre bor och hur de ser på sitt framtida boende har ökat. Nya lösningar i badrum och enkla förbättringar i allmänna utrymmen har skapat förutsättningar för en bättre boendemiljö för äldre. Allt fler personer väljer att bo kvar hemma i det ordinarie boendet högre upp i åldrarna. Vård- och omsorgsförvaltningens möjlighet att ge omfattande, biståndsbeviljade omvårdnadsinsatser och avancerad hemsjukvård i hemmet, i samklang med Regionens omstrukturering till *Nära vård* ska möjliggöra detta. Omvårdnaden i hemmet kan kompletteras med växelvård och avlastning för anhöriga i de särskilda boendenas regi.

Köpings kommuns utmaning ligger i anpassning av befintliga platser och lägenheter utifrån den omvårdnad som i framtiden ska ombesörjas. Det innebär att kanske omfördela platser och skapa enheter för att ge mer inriktad omvårdnad riktad till personer med demenssjukdomar, i behov av palliativ vård eller med socialpsykiatrisk problematik.

Idag finns det tre boenden för personer med demenssjukdom som är i behov av större renoveringar eller nybyggnation, då lokalerna inte är verksamhetsanpassade på ett bra sätt. Det finns också behov att utöka antalet platser genom produktion av ett helt nytt äldreboende med 80 platser de närmaste åren. Under perioden fram till 2030 kan det finnas behov av ytterligare tillskott beroende på vilka andra boendalternativ som kan skapas.

## Behov av mellanboendeformer

För att öka äldres flyttbenägenhet och fortsätta öka möjligheten för att personer ska planera för sin ålderdom behöver attraktiva alternativ till kvarboende fortsätta att utvecklas. En boendeform för äldre som efterfrågas, är det som kallas för trygghetsboende. Det är bostäder som inte behovsprövas utan ska finnas som en del i det ordinarie bostadsbeståndet. Ett trygghetsboende är en vanlig lägenhet med ökad tillgänglighet och som har tillgång till gemensamhetslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Denna boendeform passar bra för personer som är 70 år eller äldre och som vill ha mer trygghet samt social gemenskap, men som är för friska för att flytta till särskilt boende.

I dagsläget finns det i Köpings kommun ett trygghetsboende med 60 lägenheter i det kommunala bostadsbolaget KBAB:s regi. KBAB har idag lång kö till sitt trygghetsboende och planerar för att skapa ytterligare platser genom nyproduktion i Tunadalsområdet.

Även andra typer av mellanboendeformer såsom t.ex. seniorbostäder i privat regi med koncept riktade mot äldre skulle bidra till att avlasta behovet av särskilt boende under

förutsättning att de byggs med god tillgänglighet så att människor får möjlighet att bo kvar längre i sin hemmiljö.

### **Behov av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning**

Gruppboendestad är ett bostadsalternativ för personer med ett omfattande tillsyns-, stöd- och/eller omvårdnadsbehov där stöd ges alla tider på dygnet. Serviceboendestad består av ett antal lägenheter där de boende har tillgång till gemensam service, stöd och service ska kunna ges alla tider på dygnet utifrån den enskildes behov. Serviceboendestaden är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboendestad.

Utöver de två huvudformerna finns det också annan särskilt anpassad bostad, vilket kan tänkas komma att efterfrågas under kommande år då nya generationer kan ha andra tankar om hur de vill bo. Yngre personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar efterfrågar till exempel ett mer självständigt boende och vill inte bo i ett kollektiv. Redan idag har kommunen flera lösningar för annan särskilt anpassad bostad och dessa kallas i vardagligt tal för trapphusboende eller satellitlägenheter.

Köpings kommuns utmaning är att hitta lösningar för bostadsförmedling till yngre personer med funktionsnedsättning där vård- och omsorgsförvaltningen ser att de står utanför den ordinarie bostadsmarknaden p.g.a. bristande ekonomiska möjligheter och tillgång av tillgängliga boendestäder.

Det finns behov av nya fullvärdiga gruppboendestäder med max 6 lgh i Köping. De befintliga gruppboendena är storskaliga lösningar där flera gruppboenden finns på samma plats. Under perioden fram till 2030 behöver flera nya lägen med geografisk spridning tas fram och tas hänsyn till vid kommande detaljplanering.

## **6.3 Behov för nyanlända**

Sveriges kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd för bosättning i kommunen. Det framgår av 5§ lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Lagen trädde i kraft första kvartalet 2016 stipulerar att alla kommuner ska ta emot ett visst antal nyanlända varje år utifrån en fördelningsnyckel.

En god bostadsförsörjning är nödvändig för en positiv upplevelse av kommunen och gör att de nyanlända som fått uppehållstillstånd vill stanna kvar. Flyktningmottagandet är i dagsläget på en väsentligt lägre nivå än för ett antal år sedan då belastningen var mycket hög i landets kommuner. Det framtida behovet av boendestäder för nyanlända personer är dock svårt att förutsäga då det är beroende dels av läget i världen, dels hur Sverige väljer att agera kring kontrollen av rikets gränser.

På 20 år har bostadssegregationen i riket fördubblats enligt siffror från SCB. Köping var 2022 en av de 72 kommuner som pekades ut i en förteckning över kommuner med stora utmaningar vad det gäller socioekonomisk segregation. Ett samhälle som är

segregerat påverkar alla, då det har effekter på den sociala sammanhållningen och tilliten inom samhället. För invånare i områden med socioekonomiska utmaningar kan segregationen få mer negativa konsekvenser.

Eftersom segregationen är relationell är det hela kommunen eller regionens ansvar att minska och motverka den. Regeringen har tagit fram ett reformprogram som sträcker sig från 2017–2025 där ett av fem utvecklingsområden är att minska bostadssegregation och trångboddhet. I gruppen utomeuropeiskt födda är 31 % trångbodda jämfört med 2 % av inrikes födda (SCB (2019) Integration – en beskrivning av läget i Sverige).

## 6.4 Behov med anledning av social situation

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. I början av 2021 var det ca 33 800 lägenheter inom Sverige som hyrs ut i andra hand av kommuner till personer som är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Allt fler grupper har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Människor med missbruks- och/eller psykiska problem var tidigare de grupper som förknippades med hemlöshet. I dag är det helt nya grupper som söker sig till kommunernas socialtjänster för att de inte har möjlighet att få en egen bostad: de med svag privatekonomi, skuldsatta, nyanlända, unga utan boenderefereanser, våldsutsatta kvinnor och äldre. Kommunernas socialtjänster tvingas enligt Sveriges kommuner och regioner, SKR, att ta ett ansvar utöver vad socialtjänstlagen kräver. I Köpings kommun finns ingen bostadsförmedling vilket innebär att allt fler med en svag ställning på bostadsmarknaden vänder sig till socialtjänsten för att söka bostad.

Köping kommun har startat ett eget anpassat kollektivt boende för hemlösa där det finns personal på plats. Det är 11 rum och alla har egna kontrakt.

Antalet så kallade sociala kontrakt på den ”sekundära bostadsmarknaden” har minskat kraftigt de senaste åren, genom att ett bo-team har bildats som jobbat med ett mer genomtänkt stöd. Köpings kommun har i dagsläget 17 bostadskontrakt hos olika hyresvärdar, som hyrs ut i andrahand, till personer som inte har möjlighet att teckna kontrakt men som är i behov av stöd för ett boende. Syftet med sociala kontrakt är att den enskilde ska kunna överta kontraktet, men omsättningen av boende är liten. Med hänvisning till efterfrågan på bostäder och konkurrensen på bostadsmarknaden ställer hyresvärdarna allt högre krav på sina hyresgäster vilket leder till inlåsnings effekter då många blir kvar i särskilda boendelösningar. Det finns även en grupp som står långt ifrån bostadsmarknaden och som inte klarar av ett socialt kontrakt utan behöver annan hjälp.

Kommunens social- och arbetsmarknadsnämnd tvingas lägga omfattande resurser på att hitta boenden, på hyresadministration och tillsyn av de sociala kontrakten/lägenheterna, samt på utredningar som följer av ansökningar avseende bostadssociala insatser. Resurser åtgår till verksamhet som ligger utanför nämndens

egentliga ansvarsområde och innebär inskränkningar på resurser till nämndens kärnverksamheter.

I februari 2020 var ca 90 personer att betrakta som bostadslösa i Köping enligt den kategorisering som socialstyrelsen använder. Denna uppskattning har gjorts genom en beräkning utifrån den kännedom som social- och arbetsmarknadsnämnden (SAN) har samt uppgifter från organisationen Hela Människan (HM). Antalet har därmed minskat något sedan 2017 då socialstyrelsen genomförde sin senaste undersökning avseende hemlöshet. Enligt uppföljningen i februari 2020 känner varken nämnden eller HM till några personer som är att betrakta som akut hemlösa. Ett 40-tal personer har en kortsiktig boendelösning eller en tillfällig lösning genom bistånd till boende eller behandling via nämnden.

Ambitionen framöver är att få med de privata fastighetsbolagen i frågan om hemlöshet och få till ett bättre samarbete inom kommunen. Diskussioner förs även med KBAB för att försöka få dem att sänka kraven för att få hyra en bostad.

## 7. Kommunens mål och prioriteringar för bostadsförsörjningen 2022-2030

### 7.1 Kommunens långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är en bostadsmarknad i balans med ett brett utbud av olika typer av bostäder som matchar rådande efterfrågan inom olika befolkningsgrupper, samt gör att kommunen kan erbjuda attraktiva boendialternativ för inflyttare och Köpingsbor.

### 7.2 Mål och prioriteringar för perioden 2022-2030

Utifrån befolknings- och bostadssituationen idag, befolkningsprognosen och de befintliga bostadsrelaterade målsättningar som det har redogjorts för i tidigare kapitel presenteras härmed mål och prioriteringar för bostadsförsörjningen i Köpings kommun 2022-2030.

- Köpings kommun ska i bostadsplaneringen ta höjd för en större befolkningsökning än nu aktuell prognos fram till 2030.
- Skapa ny detaljplanelagd mark i efterfrågade lägen i Köpings tätort och övriga delar av kommunen för att möjliggöra byggande av minst 550 nya bostäder, varav hälften småhus eller marklägenheter.
- Flera nya byggaktörer ska etablera sig och genomföra bostadsprojekt i kommunen.
- Rörligheten inom det befintliga beståndet ska öka genom att bostadsmarknaden erbjuder goda alternativ med nyproduktion i efterfrågade lägen.
- För att uppnå fortsatt tillväxt är det prioriterat för perioden att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva boendialternativ för yngre grupper i arbetsför ålder som håller på att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Prioriterat för perioden är att ta hand om den växande andelen äldre i befolkningen genom att få fram attraktiva boendemiljöer och nyskapande boendekoncept med inslag av service, vid sidan om en satsning på särskilda boendeformer som omfattar byggande av minst ett nytt äldreboende samt renovering och anpassning av befintliga lokaler i behov av upprustning.
- Bostadsbyggnation ska i första hand ske i enlighet med vad som framgår i kommunens gällande översiktsplan samt kommande fördjupad översiktsplan för tätorten.
- Kommunen ska kunna upplåta tomter i Köping, Kolsva, Munktorp, Himmeta och Odensvi.

- Genom god beredskap för händelser i omvärlden som kan leda till snabbt ökat bostadsbehov ska kommunen fortsatt ha ett lösningsinriktat förhållningssätt till människor på flykt.
- Bostadsbeståndet inriktat på grupper med funktionsnedsättning ska utvecklas och förbättras. Vid om- och nybyggnation ska principen om universell utformning beaktas för att i så stor utsträckning som möjligt skapa miljöer som är tillgängliga för alla.
- Behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden såsom nyanlända, personer med missbruksproblem och personer i hushåll som helt eller delvis saknar inkomst ska beaktas inom bostadsplaneringen genom utökat samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och med hyresvärdar samt nya byggherrar.
- Vid markanvisningar kan kommunen föra in villkor om social hänsyn genom t.ex. att kommunen får möjlighet att ta del av nyproducerade lägenheter genom viss andel sociala kontrakt eller anvisning av lägenheter till nyanlända som ska etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Barnrättsperspektivet ska fördjupas i den kommunala bostadsplaneringen. Under mandatperioden ska en analys genomföras som ska ge svar på hur barns rättigheter tillgodoses i detta sammanhang samt ge förslag på eventuella åtgärder.
- Ett strukturerat arbetssätt bör införas för den kommunala bostadsplaneringen så att arbete och analyser inom relevanta områden såsom t.ex. befolkningsprognoser och avstämning mot nationella och regionala mål kan genomföras löpande under mandatperioden.