

Antagen av kommunfullmäktige: den 25 mars  
2021 § 27

# RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2021-2024



HABO KOMMUN

## Medverkande

Riktlinjer för bostadsförsörjning Habo kommun 2021-2024 har tagits fram av plan- och exploateringsenheten på uppdrag av kommunstyrelsen.

Arbetet med att ta fram riktlinjer har föregåt på tre olika nivåer- i styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp. I styrgruppen har kommunalråden, oppositionsråd, ordförande i byggnadsnämnden, kommundirektör samt teknisk chef deltagit. I projektgruppen har representant från det kommunala bolaget Habo Bostäder AB samt tjänstemän från socialförvaltningen och tekniska förvaltningen deltagit i möten och diskussioner. I arbetsgruppen har tjänstemän på tekniska förvaltningens plan- och exploateringsenhet ingått.

### Medverkande politiker:

Hans Jarstig (KD) Kommunalråd

Gunnar Pettersson (S) Oppositionsråd

Susanne Wahlström (M) Kommunalråd

Niklas Fungbrandt (M) Ordförande i byggnadsnämnden

### Medverkande från kommunalt bolag:

Christian Nilsen, Bostadsbolagschef, Habo Bostäder AB

### Medverkande tjänstemän:

Svante Modén, Teknisk chef, Tekniska förvaltningen

Linda Tubbin, Plan- och exploateringschef, Tekniska förvaltningen

Ellen Strömberg, Verksamhetsutvecklare, Socialförvaltningen

Jan Sundman, Kommundirektör

Sara Svenningsson, Utredare, Socialförvaltningen

Kajsa Rieden, Planarkitekt, Tekniska förvaltningen

Johanna Schönberg, Planarkitekt, Tekniska förvaltning

### Grafisk form:

Sofia Jarl, kommunikationsansvarig, Kommunledningsförvaltningen

Katarina Gustafsson, administratör, Kommunledningsförvaltningen

För illustrationer, foton, kartor och fotomontage svarar Habo kommun om inget annat anges.

Statistik: SCB och Habo kommun

Kartmaterial: Lantmäteriet, Geodatasamverkan

Dnr: KS20/163

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b>	<b>5</b>
- Syfte	5
- Mål och inriktning	5
<b>VISIONER OCH MÅL</b>	<b>7</b>
- Nationella visioner och mål	7
- Regionala visioner och mål	11
- Kommunens visioner och mål	11
<b>MÖJLIGHETER ATT STYRA BOSTADSBYGGANDET</b>	<b>13</b>
- Planering och markägande	13
- Kommunens bostadsbolag	14
<b>DAGENS BOSTADSSITUATION</b>	<b>15</b>
- Bostadsbyggande	15
- Definition av hustyper	16
- Definition av upplåtelseformer	16
- Befintligt bostadsbestånd	16
- Hushållens sammansättning	20
<b>BEFOLKNINGSUTVECKLING</b>	<b>22</b>
- Befolkningsutveckling	22
- Befolkningsfördelning i kommunen (december 2020)	23
- Befolkningsprognoser	24
- Sammanfattning	25
<b>BOSTADSBEHOV</b>	<b>26</b>
- Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys	26
- Habo kommuns analys	26
- Behovsbedömning	26
- Behov för äldre personer	27
- Behov för ungdomar och unga vuxna	27
- Behov för studenter	27

- Behov för personer med funktionsnedsättning	27
- Behov för nyanlända	27
- Behov för ensamkommande asylsökande barn och ungdomar	27
- Behov för hemlösa	28
- Behov för kvinnor i behov av skyddat boende	28
- Behov för personer med låg betalningsförmåga	28

**PLANERAD BOSTADSBYGGNATION 29**

- Mål och åtgärder för bostadsbyggandet	30
- Sammanställning och planeringscykel	31

**PÅGÅENDE BYGGNATION 2021-2024 32**

**KARTA ÖVER PLANERADE OMRÅDEN FÖR BYGGNATION 2020-2024 33**

**KARTA ÖVER HABO KOMMUN 34**

**LOKALA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER 35**



# INLEDNING

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Habo kommun ska främja, planera, och ansvara för att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Planerna för bostadsbyggandet i Habo kommun sammanfattas i bostadsförsörjningsprogrammet.

## Syfte

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) står att varje kommun ska ta fram riktlinjer för hur de ska planera för kommunens bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder. För att kunna arbeta med bostadsförsörjningsfrågan behöver kommunen skapa sig en uppfattning om bostadssituationen i kommunen för att sedan arbeta fram mål och åtgärder. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen bygger på analyser av det befintliga bostadsbeståndet, den demografiska utvecklingen, bostadsbehoven för särskilda grupper och efterfrågan på bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866)

Riktlinjerna för bostadsförsörjning anger inriktning för den fysiska planeringen och utgör underlag för detaljplanering samt redovisar planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunens tätorter. Riktlinjerna för bostadsförsörjning grundar sig på den kommuntäckande översiktsplanen. Enligt Lag (2010:900) Plan- och bygglagen ska kommunen i översiktsplanen redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Översiktsplanen ska se till de behov av investeringar i infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt skolor och förskolor i de områden där exploatering är planerad och det finns en gällande detaljplan. Planeringen ska ske i balans mellan bostadsproduktion och kommunens ekonomiska möjligheter att upprätta nödvändig infrastruktur.

## Mål och inriktning

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen visar kommunens ambition om utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Bostadsförsörjningsprogrammets mål är att eftersträva en balans mellan tillgång och efterfrågan för hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och tomter för eget byggande. Programmet redovisar planerade expansionsområden, hur många bostäder som planeras byggas under perioden samt boendeform. Det ger information och tydliggör kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och exploatörer på bostadsmarknaden.

Habo kommun har en stark befolkningsökning och är en viktig del i regionens tillväxt. Utgångspunkten för planeringen är Habo kommuns Översiktsplan 2040. I översiktsplanen räknar man med en befolkningsökning på mellan 6300-8400 invånare till planens

tidshorisont år 2040. Detta innebär en ökning med 300-400 personer per år.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta höjd för en stor efterfrågan, både från kommunens invånare och från intresserade som vill flytta till kommunen. Programmet har tagits fram utifrån områden i kommunen där detaljplan redan är upprättad och områden där planarbete pågår.



# Visioner och mål

Tydliga visioner och mål behövs för att kommunen ska kunna arbeta för att tillhandahålla ett brett bostadsbestånd. För att kunna tillgodose den ökade efterfrågan på bostäder som en ökad befolkningsmängd i Habo kommun innebär så behövs strategier och riktlinjer med fokus på bostadsförsörjning.

Det finns strategier på olika styrande nivåer som har betydelse för bostadsförsörjningen. De beskrivs nedan på nationell, regional och kommunal nivå.

## Nationella visioner och mål

### Sverige 2025, Boverkets vision

Boverket har på uppdrag av regeringen formulerat en vision, Sverige 2025. Sverige 2025 visar var Sverige bör vara år 2025 för att nå målen för ett hållbart samhälle till år 2050. Utgångspunkten är de hundra nationella mål som rör fysisk samhällsplanering. I visionen skriver Boverket att huvudorter och mindre orter länkas samman genom kollektivtrafikförbindelser och utvecklade cykelstråk, så att människor på ett enkelt och hållbart sätt kan röra sig mellan orterna utan att behöva använda bilen. Detta skapar arbets- och bostadsregioner där huvudorterna blir ekonomiska och kulturella motorer som även utvecklar de mindre orterna. Visionen handlar om ökad samverkan mellan landsbygd, kommun och stat för att erbjuda attraktivt boende, distansarbete och levande besöksnäring på landsbygden. Den handlar också om ett klimatanpassat och energieffektivt byggande med fokus på livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser.

### Agenda 2030

I september 2015 antogs Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Den nya utvecklingsagendan består av 17 globala mål med sammanlagt 169 delmål. Integrerat i de globala målen

är de tre sinsemellan lika viktiga perspektiven; social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling. Alla länder i världen ska arbeta för att nå målen och det är respektive regerings ansvar att målen nås i det egna landet. Samarbete krävs mellan nationella och lokala myndigheter, organisationer och föreningar, forskare och näringsliv. Målen ska nås till år 2030.

I juni 2018 beslutade regeringen om Sveriges handlingsplan för Agenda 2030. Handlingsplanen innehåller politiska åtgärder för åren 2018-2020 och lyfter fram sex tvärsektorieella fokusområden. Fokusområdet Hållbara städer och samhällen innehåller åtgärder som är särskilt relevanta för fysisk planering. Städer och bosättningar ska göras inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Följande delmål är specifikt relevanta för bostadsförsörjningen:

*Mål 11.1* Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

*Mål 11.2* Senast 2030 tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla. Förbättra vägtrafiksäkerheten, särskilt genom att bygga ut kollektivtrafiken, med särskild uppmärksamhet på behoven hos människor i utsatta situationer, kvinnor, barn, personer med funktionsnedsättning samt äldre personer.

*Mål 11.3* Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

*Mål 11.4* Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

*Mål 11.6* Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall.

*Mål 11.7* Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång



till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

### Sveriges transportpolitiska mål

Det övergripande transportpolitiska målet i Sverige är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgarna och näringslivet i hela landet. Därutöver har riksdagen beslutat om ett funktionsmål om tillgänglighet och ett hänsynsmål för säkerhet, miljö och hälsa, och dessa är jämbördiga. Regeringen har preciserat målen.

Preciseringarna för funktionsmålet som har bäring på hållbart resande är följande.

- Medborgarnas resor förbättras genom ökad tillförlitlighet, trygghet och bekvämlighet.
- Barns möjligheter att själva på ett säkert sätt använda transportsystemet och vistas i trafikmiljöer ska öka.
- Förutsättningarna för att välja kollektivtrafik, gång och cykel ska förbättras.

### Sveriges nationella miljömål

Plattform för svenska miljöarbetet är miljömålen. Det miljömål som är mest aktuellt för bostadsförsörjning är ”God bebyggd miljö”. För miljömålet ”God bebyggd miljö” har regeringen fastställt 10 preciseringar där de första är hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering, infrastruktur samt kollektivtrafik, gång och cykel. I Översiktsplan 2040 har Habo kommun preciserat miljömålet God bebyggd miljö. Nedan följer dessa preciseringar.

**1. Hållbar bebyggelsestruktur:** En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

*Kommunens precisering:* En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nylokaliseringar

sker i anslutning till befintlig tätort där det går att bygga vidare på befintlig infrastruktur så som vägar och vatten – och avlopp. Nylokaliseringar bidrar till att skapa en sammanhållen tätort som skapar förutsättningar för hållbart resande. Förtätning sker i centrala lägen som bidrar till att skapa underlag för handeln och kollektivtrafiken. Grönska integreras med bebyggelsen och tätortsnära skog bevaras för att skapa rekreativsmöjligheter.

**2. Hållbar samhällsplanering:** Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor,

*Kommunens precisering:* En hållbar samhällsplanering för tätorter och landsbygd innebär att kommunen är positiv till bostadsbyggande och verksamhetsutveckling i kommunens tätorter och till utveckling på landsbygden. Utbyggnad av bredband i hela kommunen är en viktig del i att utveckla tätorterna och landsbygden. Tätorter, delområden och målpunkter länkas samman genom utbyggnad av gång- och cykelvägar. Genom ett välfungerande väg- och cykelnät kan invånare ta del av både landsbygd och tätorter. Kulturlandskapen på landsbygden är viktigt att värna för att skapa mervärden för den levande landsbygden.

**3. Infrastruktur:** Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet,

*Kommunens precisering:* Utbyggnadsområden planeras på ett sätt som gör att redan gjorda investeringar i infrastruktur så som vägar, elanläggningar och vatten och avlopp nyttjas, vilket gör att infrastrukturen blir resurseffektiv. Arbetet med att bygga ut kommunikationsanläggningar för bredband pågår med målet att 90 % av hushållen ska ha tillgång till snabbt bredband år 2020.



**4. Kollektivtrafik, gång och cykel:** Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och att det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar,

*Kommunens precisering:* Attraktiv och välfungerande kollektivtrafik innebär att den är tillgänglig där det finns tillräckligt reseunderlag. Attraktiva och säkra gång- och cykelvägar länkar samman tätorter och tillgängliggör natur och rekreationsområden. Goda möjligheter till förvaring/parkering av cykel och bil vid strategiska platser möjliggör byten mellan olika färdmedel så som tåg, buss, bil och cykel. För att driva utvecklingen av hållbara resor framåt har kommunen kontinuerliga dialoger med Länsstrafiken och grannkommuner.

**5. Natur och grönområden:** Det finns natur- och grönområden och grönstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet

*Kommunens precisering:* Tillgängliga och tätortsnära natur- och grönområden med god kvalitet innebär att värdefulla gröna områden och gröna stråk bevaras och utvecklas för att skapa en sammanlänkande grönstuktur som integreras i tätorterna. Tätortsnära skog inom gångavstånd från bostadsområden bevaras för att möjliggöra för rekreation vilket skapar mervärden för tätorten.

**6. Kulturvärden i bebyggd miljö:** Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas,

*Kommunens precisering:* Bevarande av kulturvärden i bebyggd miljö innebär att tidstypiska och kulturhistoriskt intressanta byggnader hanteras varsamt. Ny bebyggelse intill kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskap utformas med hänsyn till dess värden.

**7. God vardagsmiljö:** Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur,

*Kommunens precisering:* God vardagsmiljö innebär att bostadsutvecklingen lokaliseras till områden med närhet till service, arbetsplatser, skolor och kommunikationer. Planeringen av bostadsutbudet har som målsättning att tillskapa ett varierat bostadsutbud för olika typer av bostäder och upplåtelseformer som möjliggör för människor att välja en bostadsform som passar deras behov. Ett starkt näringsliv skapar arbetstillfällen och bidrar till kommunens utveckling. Utbyggnad av gång- och cykelvägar inom och mellan tätorter uppmuntrar till fysisk aktivitet och möjliggör för ett hållbart resande. Tillgång till natur för rekreation skapar mervärden för tätorten.

**8. Hälsa och säkerhet:** Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

*Kommunens precisering:* Trygga och säkra miljöer innebär att frågor om hälsa och säkerhet är centrala inom kommunens olika åtaganden. I planeringsprocessen och i bygglov utreds säkerhets- och hälsofrågor som exempelvis bullernivåer och geotekniska förhållanden.

**9. Hushållning med energi och naturresurser:** Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.

*Kommunens precisering:* Hushållning med energi och naturresurser innebär att kommunen är positiva till förnybar energi och arbetar aktivt med energieffektivisering av kommunala fastigheter. Uppvärmning och elförsörjning av kommunal fastigheter sker i huvudsak med förnybar energi. Kommunen är aktiva vad det gäller att installera solceller och solfångare på offentliga byggnader. Vid planering av nya områden eftersträvas markeffektivitet för att inte slösa med markresurser.

**10. Hållbar avfallshantering:** Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på

och risker för hälsa och miljö minimeras.

*Kommunens precisering:* Hållbar avfallshantering innebär att kommunen eftersträvar en effektiv hantering och sortering av avfall. Mängden överblivna jordmassor minimeras genom en god planering och exploatering. De massor som blir återanvänds för bästa ändamål.

### **Nationellt mål för samhällsbyggnad, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet**

Alla människor i alla delar av landet ska ges en, ur social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Genom all planering arbetar Habo kommun för en god livsmiljö ur social synpunkt. Prioritering av nybyggnation i anslutning till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelvägar är en del i detta, liksom att medborgardeltagande är en viktig del i planering av nya bostäder samt förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Habo kommun har goda förutsättningar att erbjuda bostäder i attraktiva lägen, bland annat genom att nyttja det regionala läget och möjligheten att kombinera boende med fritidsintressen.

### **Nationellt mål för jämställdhetspolitiken**

Det nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Habo kommun strävar efter att bostäder ska skapas med olika upplåtelseformer för att främja allas rätt till boende samt i planarbetet arbeta för att allas åsikter ska tas i beaktning. Vid planering av nya bostadsområden samt förbättring av befintliga områden behöver frågor som trygghet samt tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar beaktas. Det är ett led i att förbättra bostadsförsörjningen i ett jämställdhetsperspektiv.

### **Nationellt mål för folkhälsa**

I juni 2018 antog riksdagen ett nytt övergripande mål och en ny målstruktur för folkhälsopolitiken, som innebär en mer långsiktig och förebyggande struktur för folkhälsoarbetet. Det övergripande målet för folkhälsa är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen.

Folkhälsa handlar om allt från individens egna val och vanor till strukturella faktorer som yttre miljöer och demokratiska rättigheter i samhället. Vid planering av nya områden och ombyggnation i det befintliga bostadsbeståndet strävar kommunen efter att ge samma möjligheter för alla att bli fullt delaktiga i samhällslivet och att skapa en god socialt hållbar och jämställd livsmiljö. Det handlar om att skapa goda bostäder med god tillgänglighet men även att det skall finnas förutsättningar för service. Miljöerna i samhället ska uppfattas som trygga och inbjudande.

### **Nationellt mål för integrationspolitiken**

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Det inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända. Samarbete mellan kommunens förvaltningar och fastighetsägare kan bidra till ett mer effektivt system för att lösa bostadsfrågan och ett bra boende. Förhoppningen är att alla områden i Habo ska upplevas som attraktiva och trygga och utgöra hälsosamma och goda miljöer.

### **Barnkonventionen**

Barnkonventionen blev lag 1 januari 2020. Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av sveriges befolkning. De är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer.

De allra flesta barn bor tillsammans med sin vårdnadshavare och är beroende av vårdnadshavarens bostadssituation. För att skapa goda boendemiljöer för barn arbetar kommunen för att uppnå ett blandat bostadsutbud som varierar i storlek, bostadstyp och upplåtelseform.

### **Konventionen för personer med funktionsnedsättning**

Konventionen utgår från FN:s konvention för rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Konventionen började gälla 14 januari 2009 i Sverige. Syftet med konventionen är att främja, skydda

och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde.

Personer med funktionsnedsättning innefattar bl.a. personer med varaktiga fysiska, psykiska, intellektuella eller sensoriska funktionsnedsättningar, vilka i samspel med olika hinder kan motverka deras fulla och verkliga deltagande i samhället på lika villkor som andra.

Flera av de särskilda grupper i samhället som kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska omfatta kräver ett varierat bostadsbestånd.

Kommunen löser idag de särskilda gruppernas bostadsbehov genom god samverkan och nära dialog mellan kommunens förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget.

## Regionala visioner och mål

### **RUS- Regional utvecklingsstrategi 2020-2035**

Den regionala utvecklingsstrategin syftar att leda till att Jönköpings län år 2035 är Sveriges mest hållbara, attraktiva och tillgängliga län där alla människor trivs, utvecklas och mår bra.

Ett av målen i den regionala utvecklingsstrategin är ”En tillgänglig region - 2035 skapar tillgänglighet utvecklingskraft i Jönköpings län”. I utvecklingsstrategin lyfts vikten av att skapa attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer för människor i alla livets skeenden i hela länet genom samverkan för hållbar, trygg och jämlik samhällsplanering över administrativa gränser. Strategin beskriver vidare att år 2035 matchar bostadsförsörjningen invånarnas behov och samhällsplaneringen stödjer i samverkan med omkringliggande län en hållbar utveckling. Länets starka infrastruktur utgör en ryggrad för hållbara transporter i hela södra Sverige, vilket skapar förutsättningar för näringslivets expansion, kommunikationer och möjlighet att nå marknader inom och utom landet.

### **Tillsammans för jämlik hälsa och ett bra liv i Jönköpings län 2016-2025**

Regionstrategin är framtagen av Region Jönköpings län. Strategin innehåller en handlingsplan för jämlik hälsa. Handlingsområde 8 berör samhällsplanering och närmiljö. Ett utav målen är att alla människor i Jönköpings län har en bostad, vilket bidrar till god hälsa. Vidare är en utav insatserna för samhällsplanering och närmiljö, att det ska utvecklas en samverkan i länet för att hitta bostadslösningar för ungdomar, familjer med många barn, nyanlända flyktingar och äldre personer som söker ett mindre boende. Samordningsansvarig för denna insats är Regional utveckling.

## Kommunens visioner och mål

”Den hållbara kommunen för hela livet” är den övergripande visionen för Habo kommuns långsiktiga utveckling. Visionen antogs 26 november 2015 och utgör basen för kommunens verksamheter. Enligt visionen ska alla i Habo kommun få plats och känna sig välkomna oavsett ålder, etniskt ursprung, eller religion. Oavsett när i livet och hur livssituationen ser ut ska Habo kommun vara fungerande, välkomnande och inkluderande. Prioriterade fokusområden för samhällsutveckling kopplat till visionen beslutades i kommunfullmäktige år 2019. Fokusområde för samhällsutveckling är starkt lokalt näringsliv, bostäder för hela livet och psykisk hälsa.

### **Översiktsplan 2040**

Habo kommuns översiktsplan 2040 är ett strategiskt dokument som redovisar övergripande mål, strategier och riktlinjer för att ge uttryck för kommunens ambitioner när det gäller den framtida utvecklingen i kommunen och vägen dit. Översiktsplanen visar bland annat kommunens vilja var bostäder ska byggas. Översiktsplanen skapar förutsättningar för och ger möjligheter till att genomföra bostadsbyggnation.

Med avstamp i den tidigare beskrivna övergripande visionen för Habo kommun har sex övergripande mål tagits fram och redovisas i översiktsplanen, vilka ska styra utvecklingen av Habo kommun vad gäller mark- och vattenanvändning:

- Starkt näringsliv

- Attraktiv livsmiljö
- Hållbar infrastruktur
- Rekreation för livskvalitet
- Resurseffektiv och klimatsmart kommun
- Levande landsbygd

För att kunna följa om utvecklingen sker i enlighet med målsättningarna och i en hållbar riktning har uppföljningsbara och mätbara nyckeltal för varje mål tagits fram.

Översiktsplanen föreslår utbyggnadsområden av bostäder i samtliga tätorter, men framförallt i Habo tätort. En större möjlighet till bostadsutveckling förväntas även kunna ske i Västerkärr och Furusjö, eftersom närheten till Mullsjö bedöms attrahera med arbetsplatser och service.

I Habo tätort finns färdiga och pågående detaljplaner som medger en bostadsbyggnation på ca 1 100 nya bostäder. Översiktsplanen redovisar utbyggnadsområden med en total yta om cirka 123 hektar i Habo tätort. Beroende på val av bostadstyp kommer antalet bostäder att påverkas.

Översiktsplan 2040 anger en förtätningsstrategi som innebär att kommunen är positiv till att nya bostäder placeras centralt och inom gång- och cykelavstånd från tåg- och busstationen. Strategin bygger på att öka underlaget för kollektivtrafiken och för att möjliggöra bostäder inom gång eller cykelavstånd till hållbara kommunikationer.

Vid en framtida planering och byggnation av bostäder bör det tillskapas en variation av bostäder, vad gäller både upplåtelseform men även typ. Ny bebyggelse ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet för att ge alla invånare i Habo möjlighet att få tillgång till en bostad utifrån deras önskemål och behov. Detta gäller för samtliga tätorter och landsbygden.

För att ha marginal och arbeta mer markbesparande måste kommunen se till att de utpekade utbyggnadsområdena tillsammans med förtätningsområden

räcker till för den framtida befolkningsökningen. Exploateringsgraden ska styras av utbyggnadsområdets förutsättningar och placering. Framtida bostadsområden bör i snitt ha en exploateringsgrad på 12 bostäder per hektar. 123 hektar enligt översiktsplanen räcker då till 1 476 bostäder. Markåtgång för bostäder (antal bostäder per hektar) inkluderar även allmän plats såsom gator, gång- och cykelbanor, grönområden, förskola och skola.

För övriga tätorter finns det sammanlagt markyta utpekad eller redan planlagd som innebär en bostadsbyggnation av cirka 200 bostäder.

### Centrumutveckling

En vision med riktlinjer för hur Habo centrum kan utvecklas antogs 2013-11-28. Syftet med denna vision var att skapa ett attraktivare centrum. För att mer konkret beskriva hur man ska uppnå visionen arbetar Habo kommun i dagsläget med att ta fram ett planprogram för Habo centrum. Planprogrammet syftar till att skapa en långsiktig hållbar utveckling av centrum för att åstadkomma en attraktiv och trygg mötesplats för alla samt att kunna stärka och utveckla centrum så att det kan fungera som en lönsam handelsplats för näringsidkare.

### Avtal med Jönköpings kommun

Habo kommun har ingått ett avtal med Jönköpings kommun om att bygga 1 500 bostäder från år 2015 till år 2035, med anledning av den planerade höghastighetsbanan. Kommunen deltog i projektet ”Samverkande planering i Södra Vätterbygden”. Arbetet initierades av politikerna och kommuncheferna inom ramen för samarbetet Södra Vätterbygden. Det är Jönköping, Habo, Vaggeryd, Mullsjö kommuner samt Region Jönköpings län som kommer samarbeta kring övergripande samhällsplaneringsfrågor, bl.a. bostadsbyggande.



# Möjligheter att styra bostadsbyggandet

Det är kommunens ansvar att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Kommunen har möjlighet att påverka bostadsbyggandet inom den egna kommunen. Styrningen av användningen av mark och vatten är en viktig del i kommunens möjlighet att påverka bostadsbyggandet, den kommunala allmännyttan en annan. Avsnittet redogör för kommunens olika möjligheter att påverka bostadssituationen.

## Planering och markägande

I Sverige har kommunen ett stort ansvar för planering av mark- och vattenområden. Den fysiska planeringen styrs av kommunen genom översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser och endast kommunen kan besluta att ta fram och anta planerna. Det innebär i förlängningen att kommunen genom planer bestämmer lämpliga platser att bygga bostäder. Fysisk planering kan skapa förutsättningar för god livsmiljö genom att bland annat lyfta upp frågor som trygghet och jämställdhet samt innefatta en god medborgardialog.

Det är viktigt att kommunen verkar för att det finns en planeringsberedskap och att det finns planlagd mark för bostäder för att möjliggöra kommunens målsättning. Beroende på konjunkturen kan antalet bostäder som byggs däremot variera.

Aktörernas bedömning av bland annat produktionskostnader, marknadens efterfrågan och betalningsförmågan är en viktig del i val av upplåtelseform och i vilken ordning bebyggelse ska uppföras. Upplåtelseform kan inte styras genom detaljplan vilket gör att ett samarbete mellan kommunen och byggherrar är viktigt.

Genom att arbeta med en aktiv markpolitik, ha mål och strategier för markförvärv och markanvisning kan kommunen ytterligare påverka bostadsbyggandet.

En aktiv markpolitik med god framförhållning att förvärva mark som täcker behoven för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål ökar kommunens möjlighet att reglera när, hur och vad som byggs samt bostadskostnaderna.

Habo kommun har ett litet markinnehav, kommunen äger ytterst lite av den mark som pekas ut som lämplig för tätortsutveckling. Genom att äga mark kan kommunen styra vilka förutsättningar som ska gälla för en kommande byggnation när markanvisningar ges, till exempel styra markanvändning, upplåtelseform eller val av byggherre. Genom att välja markanvisningsförfarande kan kommunen tydligt redovisa vilka ambitioner kommunen har och vad kommunen vill åstadkomma med en särskild plats.

För en utveckling krävs ett samarbete mellan kommunen och markägare. Områden med privatägd mark eller med fler fastighetsägare innebär ett behov av att samla alla aktörer och skapa gemensamma incitament, arbetsformer och målbild för att driva utvecklingen framåt. En aktiv markpolitik och nya arbetsformer kan stimulera en större mångfald av aktörer i stadsutvecklingsprojekt som sedan avspeglas i den byggda miljön när det gäller arkitektur, boendeform och utformning i stort.

## Kommunens bostadsbolag

Kommunen har möjlighet att styra utbudet av bostäder genom det kommunala bostadsbolaget Habo Bostäder AB. Syftet med bostadsbolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen, vilket kan göras genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud med olika bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser som tillgodoser flera olika gruppers bostadsbehov. Bostadsbeståndet hos det kommunala fastighetsbolaget omfattar ungefär 600 lägenheter. I ägardirektiven för Habo Bostäder AB anges att bolaget ska vara en aktiv och drivande part i Habo kommuns arbete för ökad attraktivitet genom utveckling av bostäder och lokaler. Kommunen arbetar i nära dialog med bostadsbolaget för bostadsförsörjningen. Habo Bostäder AB har de senaste åren 2017-2020 haft som mål att bygga minst 100 lägenheter i flerbostadshus. Nya ägandedirektiv med gällande riktlinjer för bostadsförsörjning som underlag föreslås tas fram 2021.

Kommunen har en tomtkö som gäller för all kommunnagd och detaljplanelagd mark, och som är avsedd att bygga bostäder på.



# Dagens bostadssituation

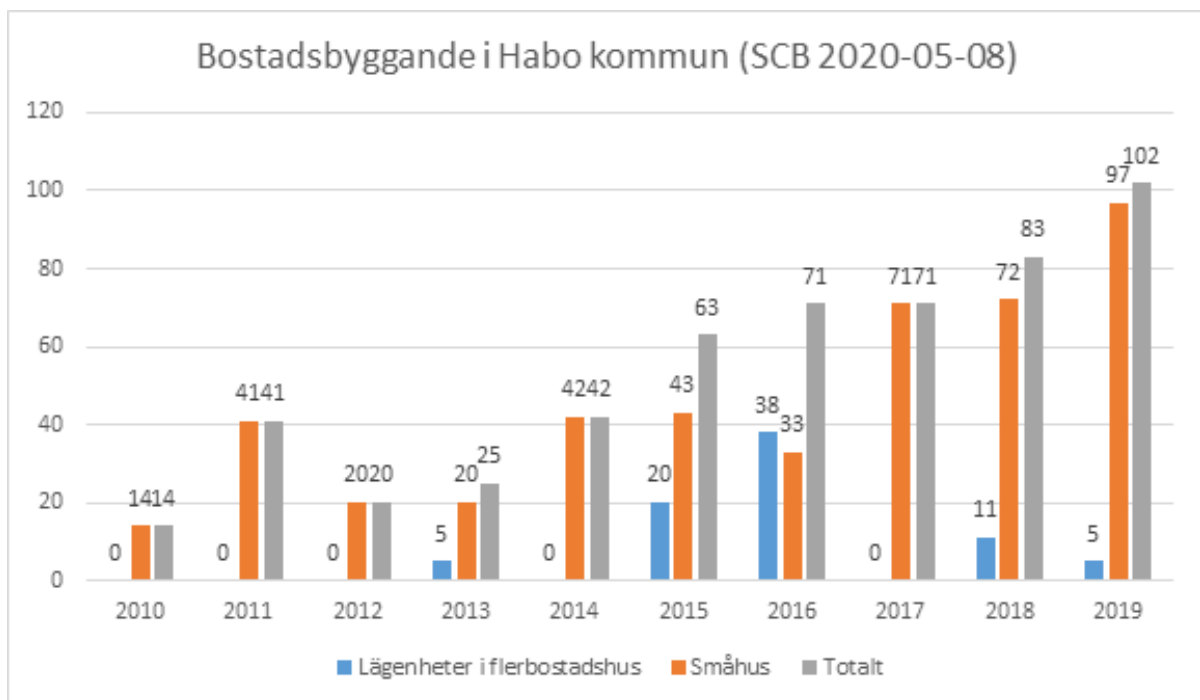
För att kunna planera för bostadsförsörjningen behöver kommunen ha kunskap om dagens bostadsmarknad. Habo kommun är en utpräglad småhuskommun med inslag av flerbostadshus. Ungefär 80 % av invånarna bor i småhus med äganderätt. Resterande 20 % bor i flerbostadshus, där majoriteten bor i hyresrätt. Nästan all bostadsbyggnation i kommunen sker i Habo tätort.

## Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Habo kommun har under åren 2010-2019 varit cirka 53 bostäder per år. Åren 2015-2019 ökade bostadsbyggandet och det byggdes i snitt 78 bostäder per år. Under år 2019 byggdes 102 bostäder, vilket kan jämföras med år 2010 då det byggdes 14 bostäder.

Det har byggts flest småhus i kommunen, med undantag från år 2016 då det byggdes fler lägenheter i flerbostadshus. Under perioden 2010-2019 har det byggts 453 småhus och 79 lägenheter i flerbostadshus. Detta motsvarar 85% småhus och 15 % flerbostadshus.

Variationen 2010-2019 av småhus och flerbostadshus framgår av diagrammet nedan.



## Befintligt bostadsbestånd

En studie av dagens fördelning av hustyper och upplåtelseformer i kommunens olika orter visar att småhus är den dominerande hustypen och äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen.

Statistiken visar att i exempelvis Fagerhult är andelen småhus hela 92%, men bara 64% äger sitt småhus, resterande andel småhus är i hyresrättsform. Fagerhult har en högre andel bostäder i hyresrätt med 36% , än centrala Habo där 26% av bostäderna är med upplåtelseformen hyresrätt.

I orterna Baskarp och Brandstorp finns det en viss variation av hustyper med ungefär 20% flerbostadshus respektive specialbostäder. Generellt är variationen av hustyper störst i centrala Habo.

En jämförelse av antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform 2019 med Jönköpings län och hela riket visar att Habo kommun har färre hyresrätter i småhus men fler i flerbostadshus. Vid en jämförelse av upplåtelseformen bostadsrätt finns det färre bostadsrätter i småhus och flerbostadshus i Habo kommun än det finns i länet och riket. Äganderätten för småhus ser ungefär lika ut för kommunen och Jönköpings län, men är något högre än riket.

Vad det gäller äganderätt i flerbostadshus finns den upplåtelsen inte i Habo kommun och den är marginell i både länet och riket.

### Definition av hustyper

#### Småhus

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

#### Flerbostadshus

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

#### Specialbostäder

Kategorin innefattar specialbostäder avsedda för äldre eller funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder

#### Övriga hus

Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

### Definition av upplåtelseformer

#### Upplåtelseform

Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

#### Hyresrätt

Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

#### Bostadsrätt

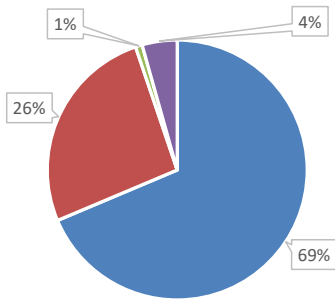
Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

#### Äganderätt

Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

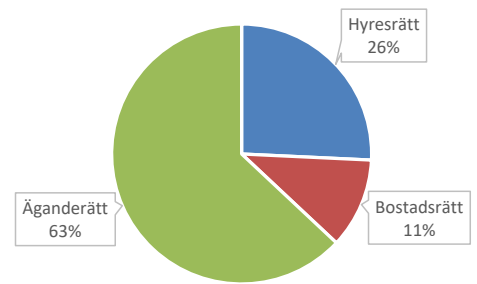


Hustyper Centrala Habo



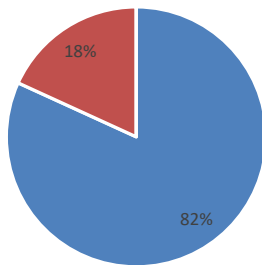
■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus ■ Specialbostäder

Upplåtelseformer Centrala Habo



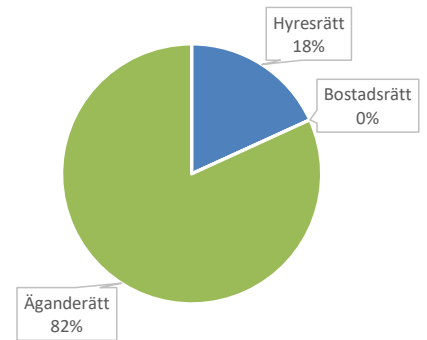
■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

Hustyper Baskarp



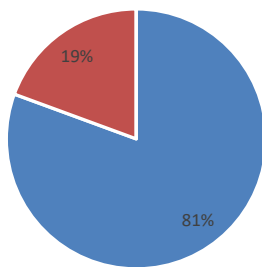
■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus ■ Specialbostäder

Upplåtelseformer Baskarp



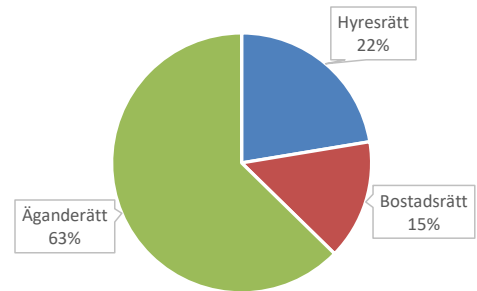
■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

Hustyper Brandstorp



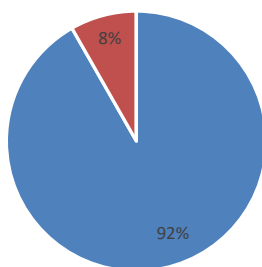
■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus ■ Specialbostäder

Upplåtelseform Brandstorp



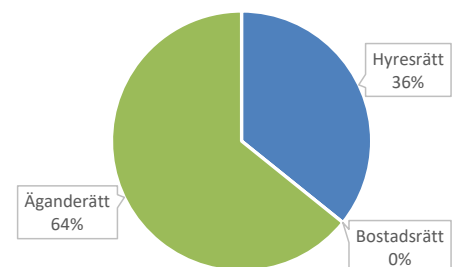
■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

Hustyper Fagerhult



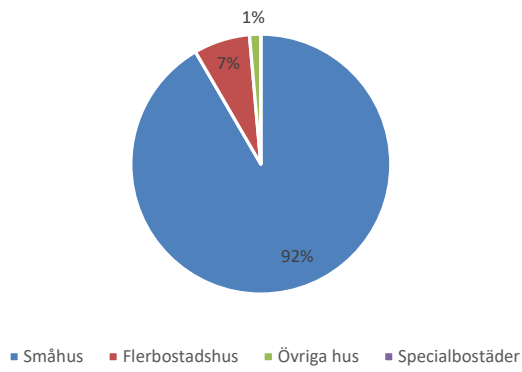
■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus ■ Specialbostäder

Upplåtelseformer Fagerhult

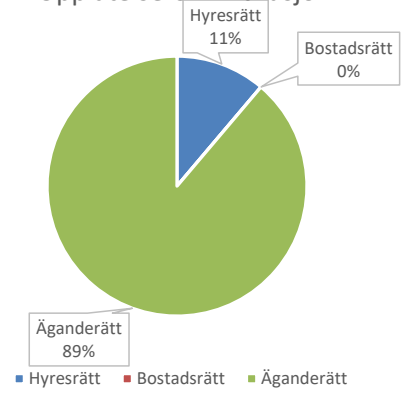


■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

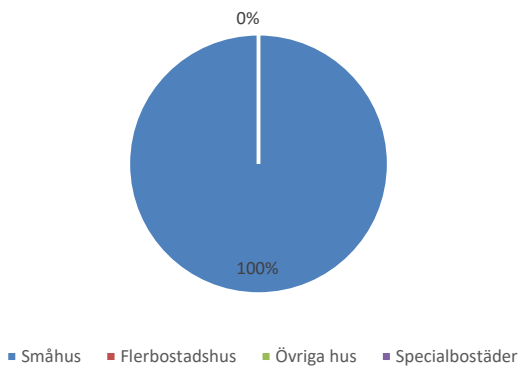
Hustyper Furusjö



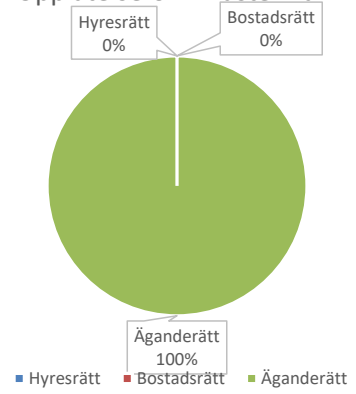
Upplåtelseform Furusjö



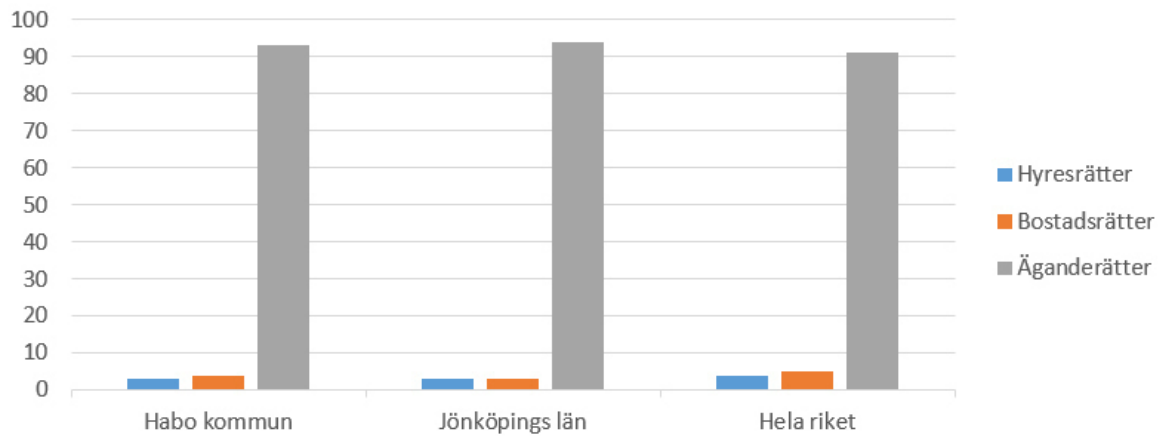
Hustyper Väster Kärr



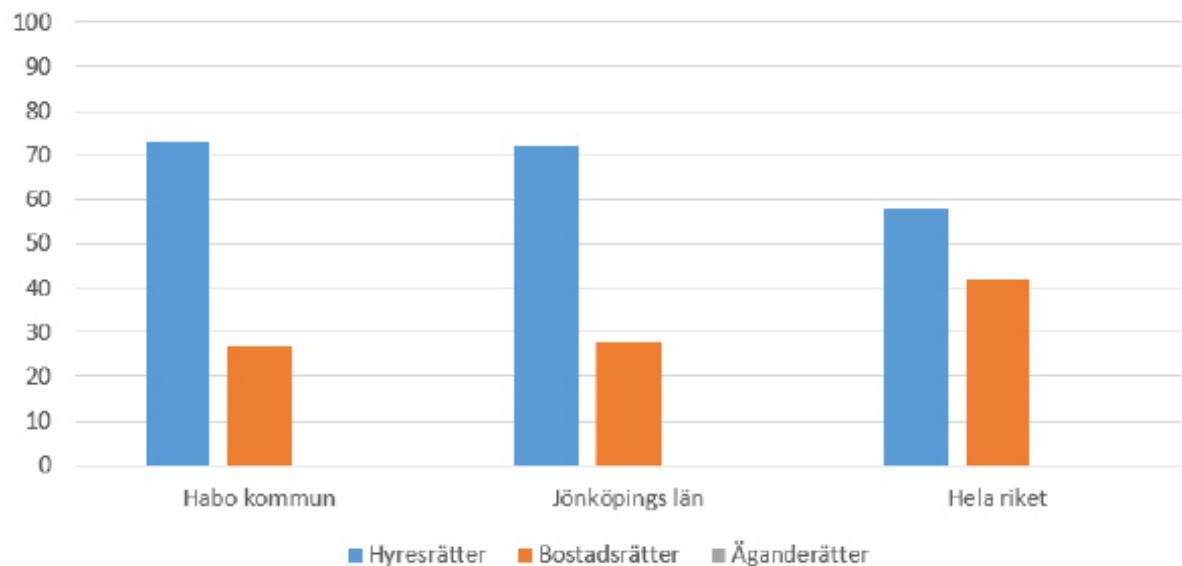
Upplåtelseform Väster Kärr

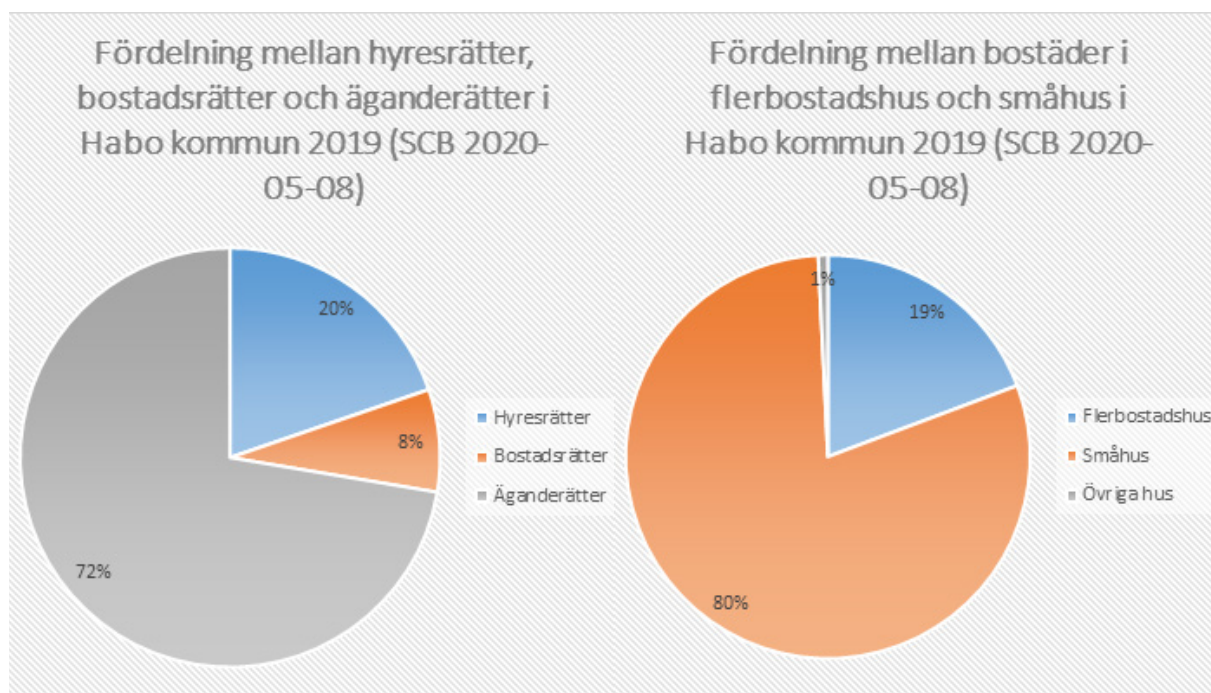


Andel lägenheter efter hustyp, upplåtelseform 2019 (SCB 2020-05-08)  
Småhus



Andel lägenheter efter hustyp, upplåtelseform 2019 (SCB 2020-05-06)  
Flerbostadshus





### Hushållens sammansättning

Ett hushåll utgörs av samtliga som är folkbokförda i samma bostad. För hela Sverige är den vanligaste hushållstorleken hushåll med en person och därefter två personer. Den vanligaste hushållstorleken i Habo kommun är två personer, följt av hushåll med en person. Därefter är fyra personershushåll vanligast. Flest antal personer i Habo kommun bor i fyra personershushåll.

Antal och andel hushåll samt personer efter hushållstorlek, Habo kommun 2019 (SCB 2020-05-15)

	Antal hushåll	Andel av samtliga hushåll (%)	Antal personer	Andel av samtliga personer (%)
1 person	1161	24,43	1161	9,34
2 personer	1581	33,27	3162	25,43
3 personer	589	12,39	1767	14,21
4 personer	952	20,03	3808	30,63
5 personer	355	7,47	1775	14,28
6 personer	75	1,58	450	3,62
7+ personer	39	0,83	273	2,49
Samtliga hushåll	4752	100	12433	100



Antal och andel hushåll och personer,  
Habo kommun 2019 (SCB 2020-05-15)

	Hushåll		Personer	
	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)
Ensamstående utan barn	1161	24,43	1161	9,34
Ensamstående med barn 0-24 år	214	4,5	558	4,42
Ensamstående med barn 25+ år	34	0,72	69	0,56
Sammanboende utan barn	1384	29,12	2768	22,26
Sammanboende med barn 0-24 år	1693	35,63	6881	55,35
Sammanboende med barn 25+ år	62	1,3	189	1,59
Övriga hushåll utan barn	107	2,25	284	2,28
Övriga hushåll med barn 0-24 år	91	1,91	494	3,97
Övriga hushåll med barn 25+ år	6	0,14	24	0,19
Uppgift saknas	0	0	5	0,04
<b>Totalt</b>	<b>4752</b>	<b>100</b>	<b>12433</b>	<b>100</b>

Den vanligaste sammansättningen av ett hushåll i Habo kommun är sammanboende med barn 0-24 år. Därefter kommer sammanboende utan barn och ensamstående utan barn.

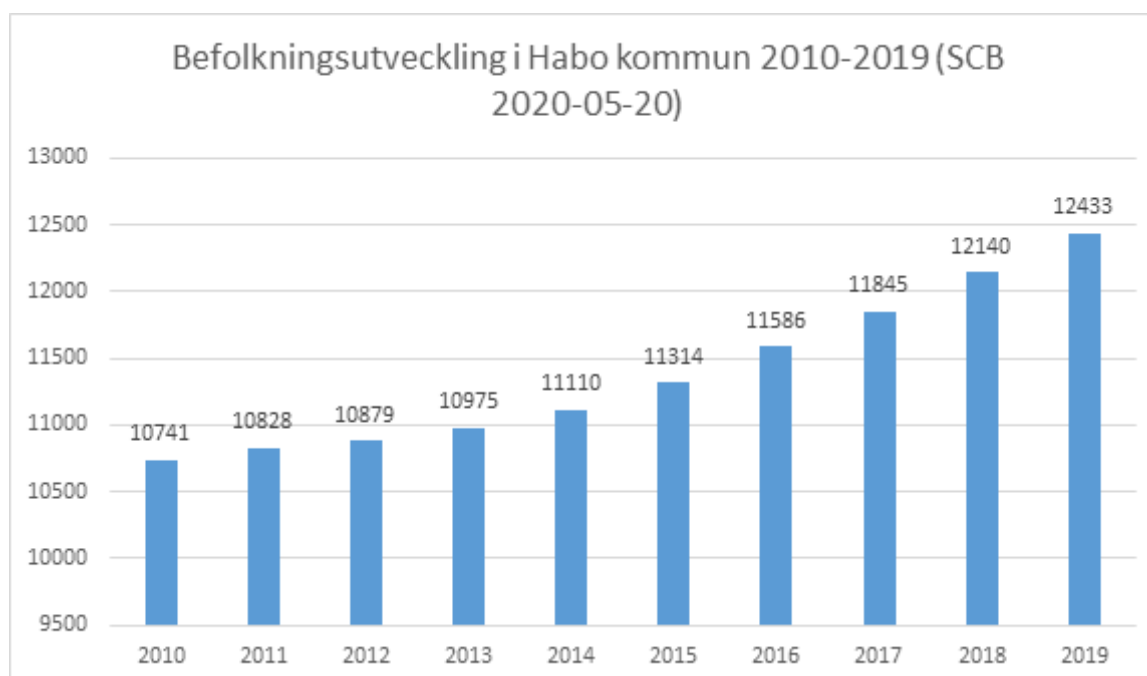


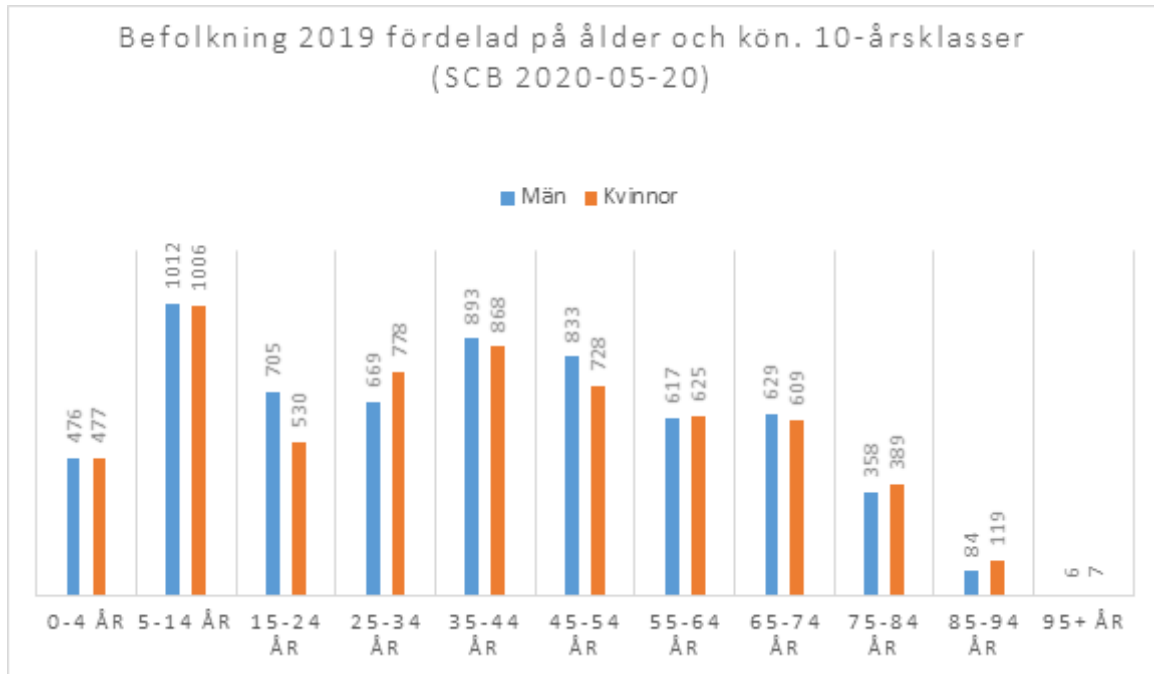
# Befolkningsutveckling

Befolkningen i Habo kommun har ökat de senaste tio åren. Enligt kommunens prognos bor det 15 000 invånare i kommunen år 2025. Kommunen består av flera orter, där centralorten Habo dominerar befolkningsmässigt. I kommunen bor det fler barn än i den genomsnittliga kommunen i Sverige.

## Befolkningsutveckling

Den 1 november 2019 var 49,4% kvinnor (6 136 st) och 50,6% män (6 282 st) av den totala befolkningen på 12 433 invånare. I Habo kommun bodde år 2019 flest personer i åldersgruppen 5-14 år. I Habo kommun bor det fler barn än i den genomsnittliga kommunen i Sverige. Åldersfördelningen i sin helhet för år 2019 framgår av diagrammet.





I Habo kommun bor 69,2% av befolkningen i centrala Habo. Endast en liten del, 7,4%, av kommunens invånare bor i de olika tätorterna. På landsbygden bor 23,4% av kommunens invånare.

### Befolkningsfördelning i kommunen (december 2020)

Centrala Habo: 8 606

Furusjö: 341

Fagerhult: 267

Västerkärr: 116

Brandstorp: 119

Baskarp: 73

Habo landsbygd: 1 583

Gustav Adolf landsbygd: 803

Brandstorp landsbygd: 525

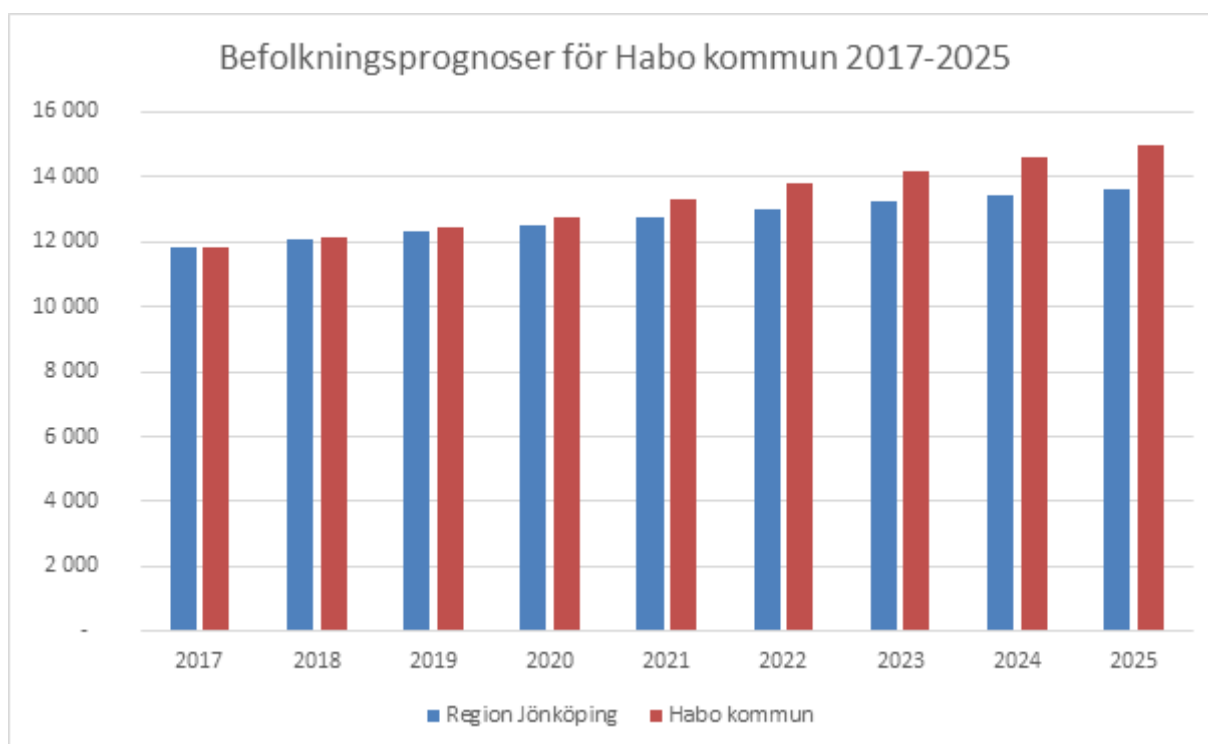
**Summa:** 12 433

## Befolkningsprognoser

I december 2019 var antalet folkbokförda personer i Habo kommun 12 433. Enligt Region Jönköpings befolkningsprognos, som utgår ifrån statistik från år 2017, kommer antalet invånare år 2025 vara 13 639 invånare. Enligt denna prognos ökar antalet invånare i snitt med 200 personer per år.

Habo kommun har tagit fram en egen prognos utifrån arbetet med antagna och pågående detaljplaner. Prognosen visar att det kommer ske en uppskattad befolkningsökning på cirka 2 800 till år 2025, i snitt 400 nya invånare/år från år 2019. Enligt kommunens prognos bor det då cirka 15 000 invånare i Habo kommun år 2025. År 2040, som är den kommunövergripande översiktsplanens tidshorisont, bor då cirka 20 800 personer i kommunen om den årliga befolkningsökningen är 400 invånare per år.

Habo kommuns egen prognos är alltså något högre än Region Jönköpings prognos. Ett snitt mellan de två prognoserna på 300 nya invånare per år blir istället 18 700 invånare år 2040.



## Sammanfattning

Mot bakgrund av förväntad befolkningssammansättning fördelat på åldersklasser för år 2023, konstateras att gruppen barn i åldern 0-19 år utgör 32 % av befolkningen, unga vuxna i åldern 20-29 år utgör 6,9 %, vuxna i åldern 30-64 år utgör 43,3 %, äldre i åldern 65 år och uppåt utgör 17,8 % av befolkningen.

Utifrån statistik om hushållsamansättning år 2019 (s. 21), konstateras att 55,3 % av invånarna är sammanboende med barn 0-24 år. Det utgör ca 35,5 % av hushållen. En generell slutsats är att gruppen barn och vuxna i större utsträckning är sammanboende i småhus, och det är så det har sett ut historiskt i Habo kommun.

22% av invånarna är sammanboende utan barn. Det utgör ca 29 % av hushållen. Det är näst vanligast efter sammanboende med barn.

Ungefär 9,5 % av invånarna är ensamstående utan barn, vilket utgör ca 24,5 % av hushållen. Enligt en artikel i Jönköpings Posten (2021-01-11) har Habo kommun minst andel ensamhushåll i hela landet.

Ungefär 4 % av invånarna är ensamstående med barn, 0-24 år, vilket utgör cirka 4,5 % av hushållen.

Ungefär 1,6 % av invånarna är sammanboende med hemmaboende barn som fyllt 25 år och 0,56 % av invånarna är ensamstående med hemmaboende barn som fyllt 25 år, vilket tillsammans utgör 2 % av hushållen. Det visar att det kan finnas unga vuxna som potentiellt är i behov av en egen bostad.

Troligtvis kommer fördelningen av hushållsamansättningen vara ungefär den samma för perioden 2021-2024.

Bostadsbehoven ser olika ut beroende på livssituation. Sammanställningen av bostadsbeståndet visar att småhus är den dominerande hustypen och äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen. För att tillgodose bostadsbehoven behöver det generellt finnas en större variation av bostäder i Habo kommun.

Ålder	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Andel av befolkningen år 2023 (%)
Barn 0-19	3 900	4 192	4 397	4 514	-	32
Unga vuxna 20-29	978	978	952	970	-	6,9
Vuxna 30-64	5 693	5 848	6 010	6 102	-	43,3
Äldre 65-79	1 715	1 763	1 787	1 793	-	12,7
Äldre 80-	440	536	637	718	-	5,1
<b>Totalt</b>	<b>12 726</b>	<b>13 317</b>	<b>13 783</b>	<b>14 097</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

Tabellen bygger på kommunens egen befolkningsprognos för åren 2021-2023 som tar hänsyn till planerad byggantion under perioden. Siffror för år 2024 saknas.



# Bostadsbehov

De kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning avser att redogöra för det behov av bostäder som finns inom Habo kommun. Detta avsnitt redogör för det aktuella behovet av bostäder.

I Habo kommun saknas tillräckligt med tillgängliga bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform. En bred variation av bostäder gynnar alla invånares bostadssituation. Det är viktigt att Habo kommun aktivt arbetar för ett bostadsbestånd som är tillgängligt för alla samhällsgrupper och som kan möta efterfrågan.

## Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet med hjälp av kommunerna. Analyserna bygger bl.a. på de svar kommunerna lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen har under flera år konstaterat att behovet av bostäder varit stort. Enligt kommunernas bedömning är det underskott på bostäder i 11 av 13 kommuner, vilket är en allvarlig situation. Alla kommuner i länet, förutom en, ökade i befolkning under 2018. Bostadsbyggandet ökade inte längre på samma sätt 2018 som de senaste åren, men det kan ändå konstateras att bostadsbyggandet ligger på en relativt jämn nivå. Under 2018 färdigställdes 1135 bostäder men hela 1455 bostäder påbörjades. Knappt hälften av de nybyggda bostäderna var hyresrätter, en tredjedel var äganderätter och resterande bostadsrätter.

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Länsstyrelsens bedömning är att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar

inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster.

I den senaste analysen från Länsstyrelsen i Jönköping, som var klar i juni 2019, fokuserar man särskilt på de äldres bostadsbehov. Befolkningsprognosen för länet liksom i övriga landet visar på en ökande andel äldre. Flera kommuner vittnar om en oro hos den äldre delen av befolkningen vad gäller deras framtida boendesituation, särskilt på de mindre orterna. Kommunerna lyfter särskilt behovet av att kunna erbjuda trygghetsboende som ett alternativ för den som vill flytta från sin villa. Behovet är extra stort i mindre orter som oftast har ett mycket litet utbud av lägenheter överlag. Det finns goda exempel från länet där kommunala bostadsbolag har byggt trygghetsboenden på mindre orter, men det är inte vanligt i länet.

Länsstyrelsens analys av bostadsmarknadsläget i kommunen visar att det i kommunen som helhet och i centralorten är ett underskott av bostäder, medan kommunens övriga orter är i balans.

## Habo kommuns analys

Läget på bostadsmarknaden påverkar människors möjligheter att få en bostad och när bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot dem som har en svag ställning på bostadsmarknaden. För att nå en balans i kommunens bostadsbestånd finns ett behov av ett större antal bostadsrätter, både i småhusform och i flerbostadshus. Det finns även behov av hyresrätter i flerbostadshus. En jämnare fördelning mellan olika upplåtelseformer och hustyper stärker samhällsstrukturen och underlättar integrationen. Flera av de särskilda grupper i samhället som kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska omfatta kräver ett varierat bostadsbestånd. Kommunen löser idag de särskilda gruppernas bostadsbehov genom god samverkan och nära dialog mellan kommunens förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget.

## Behovsbedömning

För att bedöma bostadsbehovet för befolkningen i Habo kommun har det gjorts en samlad bedömning av socialförvaltningen, Habo Bostäder AB (kom-

munala bostadsbolaget) och tekniska förvaltningen. Utgångspunkterna har varit en behovsbedömning av socialförvaltningens verksamheter, Habo bostäders bostadskö och omflytt i bostadsbeståndet samt en genomgång av bostadsmarknadsenkäten och demografin. Det har gjorts en generell bedömning av socioekonomiska förutsättningar och flyttmönster. Kommunen har tagit del av länsstyrelsens regionala bostadsanalys och regional utvecklingsstrategi (RUS)

### Behov för äldre personer

Begreppet äldre omfattar personer som fyllt 65 år. Det är en grupp som generellt är friskare och lever längre än tidigare. Gruppen beräknas utgöra 17,8 % av befolkningen i kommunen år 2023.

Äldre som är över 80 år beräknas utgöra 5,1 % av befolkningen år 2023. Det är generellt först i åldern över 85 år som omsorgsbehoven kräver åtgärder i bostaden. Förhållningssättet inom äldreomsorgen är att personer som behöver omsorg i så stor utsträckning som möjligt ska bo kvar hemma och få sina omsorgsbehov tillgodosedda i hemmiljön. I Habo kommun finns ett särskilt boende för äldre. Behovet av särskilt boende bedöms vara tillgodosett inom de närmsta åren. Kommunen följer ständigt utvecklingen och är redo att öppna fler platser på särskilt boende vid behov. Det pågår diskussioner i kommunen kring behov av andra anpassade bostäder för äldre, exempelvis trygghetsboenden.

### Behov för ungdomar och unga vuxna

Unga vuxna i åldern 19-29 år beräknas utgöra 6,9 % befolkningen år 2023. De har generellt svårare att komma in på bostadsmarknaden. Habo kommun behöver en större variation av bostäder för att kunna tillgodose de bostadsbehov som ungdomar och unga vuxna har. Bedömningen är att behovet av bostäder inte är tillgodosett för ungdomar och unga vuxna i kommunen idag då det saknas tillräckligt med bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform i kommunen.

### Behov för studenter

I kommunen finns det inga bostäder som riktar sig specifikt till studenter. Efterfrågan av studentbostäder i kommunen bedöms vara mycket låg. Behovet av bostäder för studenter bedöms därför tillgodosett.

### Behov för personer med funktionsnedsättning

I Habo finns bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning i form av grupp-bostad och servicebostad. Det finns för närvarande en gruppboende. Planering pågår för att bygga ytterligare en gruppboende som beräknas vara klar under 2022/2023. Servicebostad är en boendeform som kräver hyresrätter och en gemensamhetslokal inom ett begränsat geografiskt område. Personer med funktionsnedsättning kan ansöka om bidrag för bostadsanpassning för sin bostad. Syftet med lagen om bidrag till bostadsanpassning, är att ge människor med funktionsnedsättning en möjlighet till ett självständigt liv i ett eget boende. Behovet för personer med funktionsnedsättning bedöms kunna tillgodoses.

### Behov för nyanlända

För att nyanlända ska integreras och bli självförsörjande behöver kommunen kunna anvisa de nyanlända lägenheter med god ändamålsenlig standard samt låg boendekostnad. Kan kommunen anvisa den nyanlända en bostad med lägre boendekostnad underlättas individens möjlighet att bli självständig. Det finns annars en risk att nyanlända blir långvarigt beroende av ekonomiskt bistånd, vilket förhindrar självständighet. Nyanländas behov av bostäder bedöms inte tillgodosett. Det saknas tillräckligt med variation i bostadsbeståndet.

### Behov för ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

Det går inte att förutse om det i framtiden finns behov av hem för vård och boende för asylsökande barn och ungdomar. För närvarande finns inget behov och därför finns inga hem för vård eller boende (HVB) för asylsökande ensamkommande barn i Habo kommun. Det finns ett nära samarbete mellan

kommunens förvaltningar och det allmännyttiga bostadsbolaget för att möta eventuella framtida behov av bostäder för ensamkommande asylsökande barn och ungdomar.

### Behov för hemlösa

Det finns inga bostäder i kommunen som specifikt riktar sig mot människor som befinner sig i en hemlöshetsituation. I Habo kommun saknas tillräckligt med tillgängliga bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform. Habo kommun samarbetar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att få fram bostäder. Det går inte att förutse om det i framtiden finns behov av bostäder som specifikt riktar sig till människor som befinner sig i en hemlöshetsituation.

### Behov för kvinnor i behov av skyddat boende

Syftet med skyddat boende kan vara att tillfälligt ge skydd i en akut, ibland livshotande situation.

Skyddat boende kan också vara en del av en mer långsiktig insats med stöd- och behandlingsinsatser. Bostadsbehovet för kvinnor i behov av skyddat boende bedöms inte vara tillgodosett då det saknas tillräckligt med tillgängliga och varierade bostäder i kommunen.

### Behov för personer med låg betalningsförmåga

För att personer med låg betalningsförmåga ska bli självständiga behöver de tillgång till boende med god ändamålsenlig standard samt lägre boendekostnad. Bostadsbehovet för personer med låg betalningsförmåga bedöms inte vara tillgodosett då det råder brist på den typen av bostäder i kommunen.

# Planerad bostadsbyggnation

I Habo kommun domineras bebyggelsen idag av småhus med äganderätt.

De kommande åren planeras det byggas en större variation av bostäder, både vad det gäller hustyper och upplåtelseform.

Det bedöms skapa en större balans av bostadsutbudet i kommunen.

Mot bakgrund av Habo kommuns bostadssituation, demografi, befolkningsprognos och bostadsbehov gör kommunen bedömning att ett blandat bostadsutbud behövs för att möta bostadsbehoven. Tillskapandet av ett blandat bostadsutbud kräver en förändringsprocess som sker under lång tid och kan omöjligt rymmas inom tidsperioden för riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Kommunen har påbörjat denna process och arbetar med:

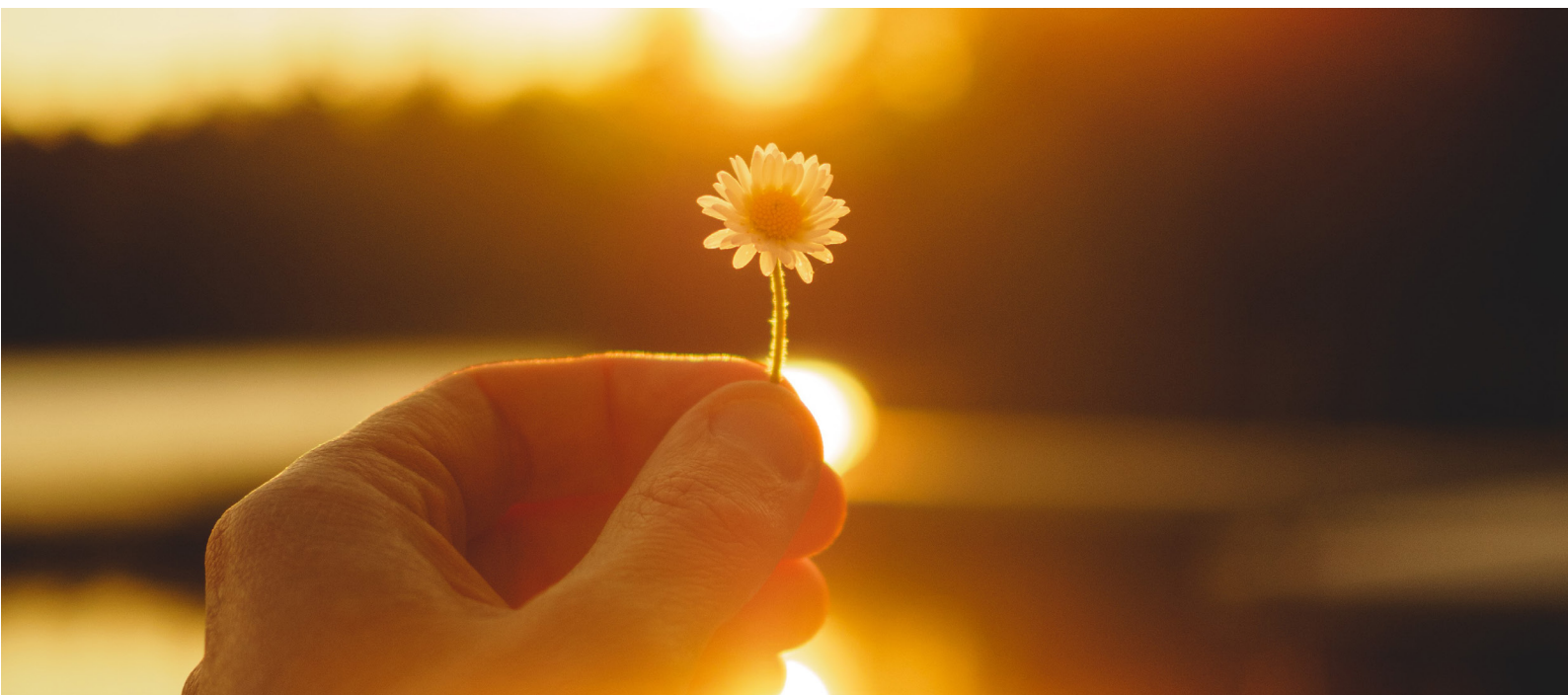
- Dialoger med exploatörer vid framtagande av detaljplaner. Majoriteten av det som planläggs sker på privat mark. Kommunen påtalar vilka behov som finns vad det gäller bostadstyp och upplåtelseform.
- Tydliga riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunens nya översiktsplan, som styr detaljplanarbetet. Bl.a. 12 bostäder per hektar mark i genomsnitt, planera bostäder som kompletterar befintligt utbud, förtäta i centrala lägen.

- Planprogram för centrum med intentionen att tillskapa flerbostadshus.
- Arbeta med att ta fram en markstrategi för att underlätta processen vid markförvärv.

Under 2021-2024 planeras ungefär 720 nya bostäder att byggas i Habo tätort. Det motsvarar nästan tredjedel av det totala bostadsbehovet för tätorten till 2040. En övervägande majoritet av Habos befolkning bor i centrala Habo. Det är naturligt att det främst är Habo tätort som utvecklas med bostäder.

Det finns planlagd mark för bostäder i samtliga av kommunens orter. Kommunen styr inte över efterfrågan på bostäder. Exploatering av planlagd mark för bostäder i orterna styrs av privata initiativ. Planlagd mark för bostäder redovisas för samtliga av kommunens orter som bilaga Lokala utvecklingsmöjligheter på sidan 33-36.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en levande landsbygd. Nästan en fjärdedel av kommunens befolkning bor på landsbygden. Habo kommun arbetar inte aktivt för byggnation på landsbygden, utan ser det som ett komplement till den planerade tätortsbebyggelsen. Kommunen främjar möjligheter med bl.a. områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så att landsbygden har förutsättningar att utvecklas.



## Mål och åtgärder för bostadsbyggandet

### **Skapa möjligheter för ökat bostadsbyggande enligt intentionerna i Översiktsplan 2040**

Uppnå en positiv bostadsutveckling i alla kommundelar. Olika delar i kommunen har olika förutsättningar för utveckling och karaktär. Utvecklingen i olika kommundelar är olika, men målet är att alla ska uppleva en positiv befolkningsutveckling.

#### **Bygg tätare**

Förtäta och koncentrera ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse, service och redan ianspråktagen mark.

#### **Aktiv markpolitik**

För att kommunen ska kunna vara med och påverka framtida bostadsutveckling behöver man investera i mark.

#### **God planberedskap**

Habo kommun har en god planberedskap med ungefär 1100 byggklara tomter.

### **Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för människor med olika förutsättningar och ekonomiska möjligheter**

Planera för en mångfald av upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Arbeta mot målet att uppnå en bredare fördelning av småhus och flerbostadshus i kommunen. Med dagens bostadsbestånd som underlag bör andelen lägenheter i flerbostadshus öka för att uppnå målet.

Tillgodose olika gruppers behov i bostadsbeståndet

Ta hänsyn till och integrera bostäder för olika samhällsgruppers behov i bostadsbeståndet. För att exempelvis unga ska kunna flytta hemifrån och för att äldre ska kunna flytta från sina småhus finns det behov av att bygga tillgängliga bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform.



## Sammanställning och planeringscykel

I sammanställningen redovisas vilka områden där byggnation planeras 2021-2024.

Sammanställningen presenterar även om detaljplan finns eller om detaljplanearbete pågår, antalet planerade bostäder, vilket år de avses färdigställas, boendeform, upplåtelseform och exploatörer. Aktörerna är kommunen, Habo Bostäder AB och privata fastighetsägare.

Bostadsförsörjningsprogrammet tar inte hänsyn till eventuella överklagandetider eller andra tidsförse-  
nande faktorer, till exempel konjunkturnedgångar. Generellt är tillförlitligheten i bedömningen av färdigställda bostäder störst de närmaste åren. Därefter ökar osäkerheten och är mer beroende av konjunkturförändringar, planeringsprocessen och markägarens vilja till exploatering. Det är viktigt att programmet ses som ett planeringsunderlag.

Totalt omfattar den planerade byggnationen 719 bostäder. 71,6 % av dessa beräknas vara bostäder i flerbostadshus, vilket genererar 515 bostäder. Uppskattningsvis kommer 223 av dessa vara hyresrätter. 20 % beräknas vara bostäder i gruppbyggda hus, vilket genererar 145 bostäder som uppskattas vara i bostadsrättsform. 7,4 % beräknas vara bostäder i

småhus, vilket genererar 53 bostäder i äganderättsform. 1 % är särskilt boende för funktionsnedsatta, vilket genererar 6 lägenheter i hyresrättsform.

Ungefär 17 % av den planerade byggnationen sker på kommunal mark och genererar 121 bostäder. Av dessa är 73 % hyresrätter i flerbostadshus, vilket genererar 88 bostäder. 22 % är äganderätter i småhus, vilket genererar 27 bostäder samt ungefär 5 % är särskilt boende för funktionsnedsatta, vilket genererar 6 hyresrätter.

Sammanställningen visar att det som planeras att byggas under perioden har en variation av hustyper och upplåtelseformer som kompletterar det befintliga utbudet. Vilket skapar förutsättningar för flyttkedjor. Upplåtelseformen är svårare att sammanställa eftersom det finns en större osäkerhet för det som byggs på den privata marknaden.

Enligt länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys stod Jönköpings kommun för nästan hälften av länets bostadsbyggnation under 2019, följt av Värnamo, Habo och Vetlanda kommuner. Vilket visar att Habo kommun i stor utsträckning bidrar till bostadsbyggandet i länet.

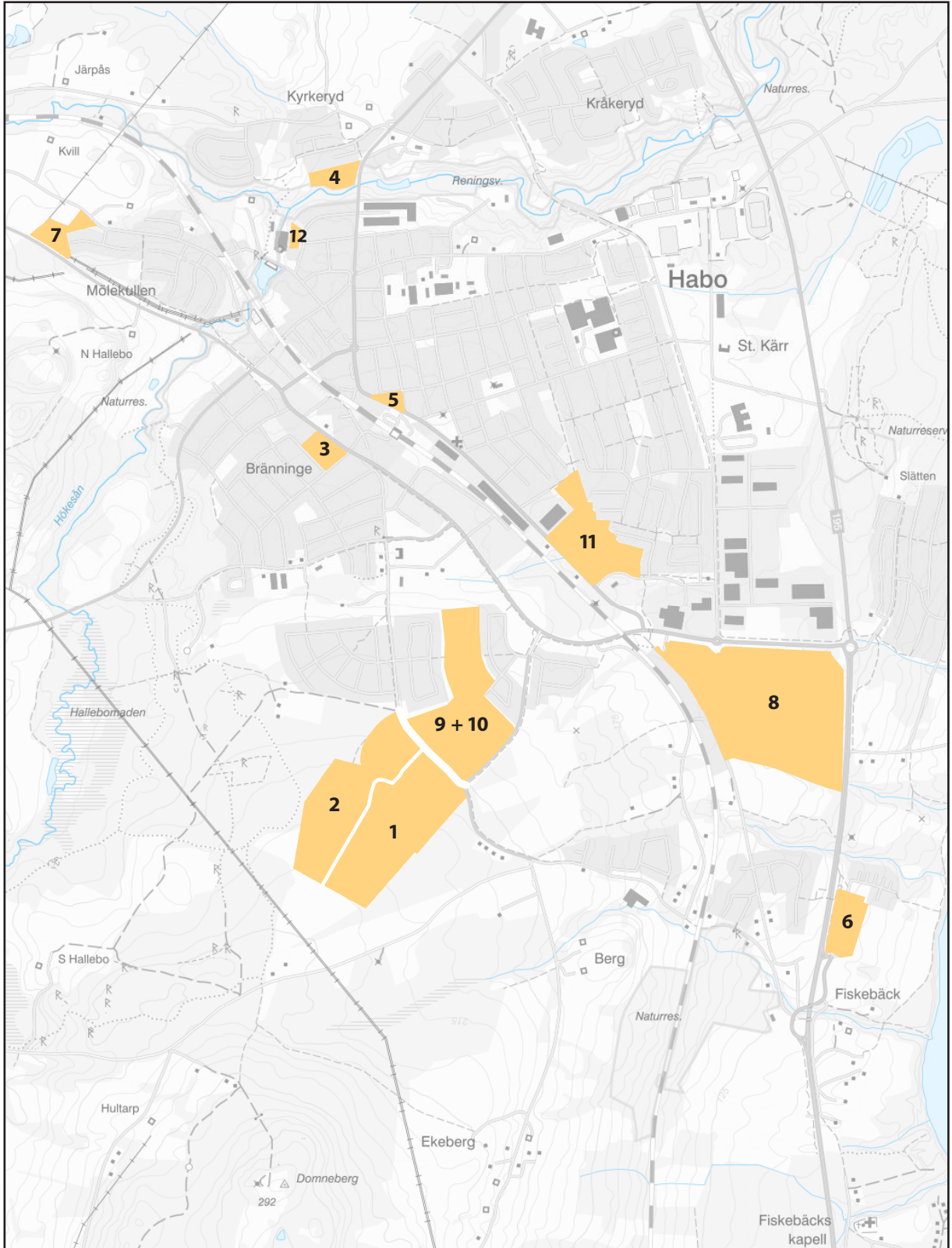


# Pågående byggnation 2021-2024

Kommundel	Kartnr	Område	DP	2021-2024	Bostäder	Boendeform	Upplåtelseform	Aktör
Habo tätort	1	Bränninge etapp 2	Ja	2021-2022	11	S	Ä	Privat
	2	Bränninge etapp 3	Ja	2021-2023	57	FBH	BR	Privat
	2	Bränninge etapp 3	Ja	2021-2023	63	GR	BR	Privat
	2	Bränninge etapp 3	Ja	2021-2023	15	S	Ä	Privat
	3	Bränninge 23:3, Liljekonvaljen	Ja	2022	20	FBH	HR	Habo Bostäder
	4	Kyrkeryd 1:37	Ja	2021	12	GR	BR	Privat
	5	Bränninge 2:12, 2:17	Ja	2022	39	FBH	BR	Privat
	6	Fiskebäck 3:76, Väst Göte	Ja	2022-2023	42	GR	BR	Privat
	7	Kvill 1:3, Mölekullen	Pågår	2022-2023	14	GR	BR	Privat
	8	Kärnekulla 1:4	Ja	2022	86 + 50	FBH	BR(86)+HR(50)	Privat
	8	Kärnekulla 1:4	Ja	2022	14	GR	BR	Privat
	8	Kärnekulla 1:4	Ja	2023	100	FBH	BR(50)+HR(50)	Privat
8	Kärnekulla 1:4	Ja	2024	70	FBH	BR(35)+HR(35)	Privat	
9	Solhöjden, Bränninge 1:98 och 1:99	Ja	2021	20	FBH	HR	Habo kommun markanvisning	
10	Solhöjden	Ja	2023-2024	48	FBH	HR	Habo kommun markanvisning	
10	Solhöjden	Ja	2022-2024	27	S	Ä	Habo kommun	
11	Bränninge 2:95, Vitsippskogen	Ja	2024	25	FBH	BR/HR	Privat	
12	Gunnarsbo 3:2	Pågår	2022-2023	6	GR	HR (LSS)	Habo kommun	
	<b>TOTALT:</b>				<b>719</b>			

FBH: flerbostadshus, GR: gruppbyggda hus, parhus, kedjehus, S: småhus, villor, LSS: särskilt boende för funktionsnedsatta  
 Ä: äganderätt, BR: bostadsrätt, HR: hyresrätt

# Karta över planerade områden för byggnation 2020-2024



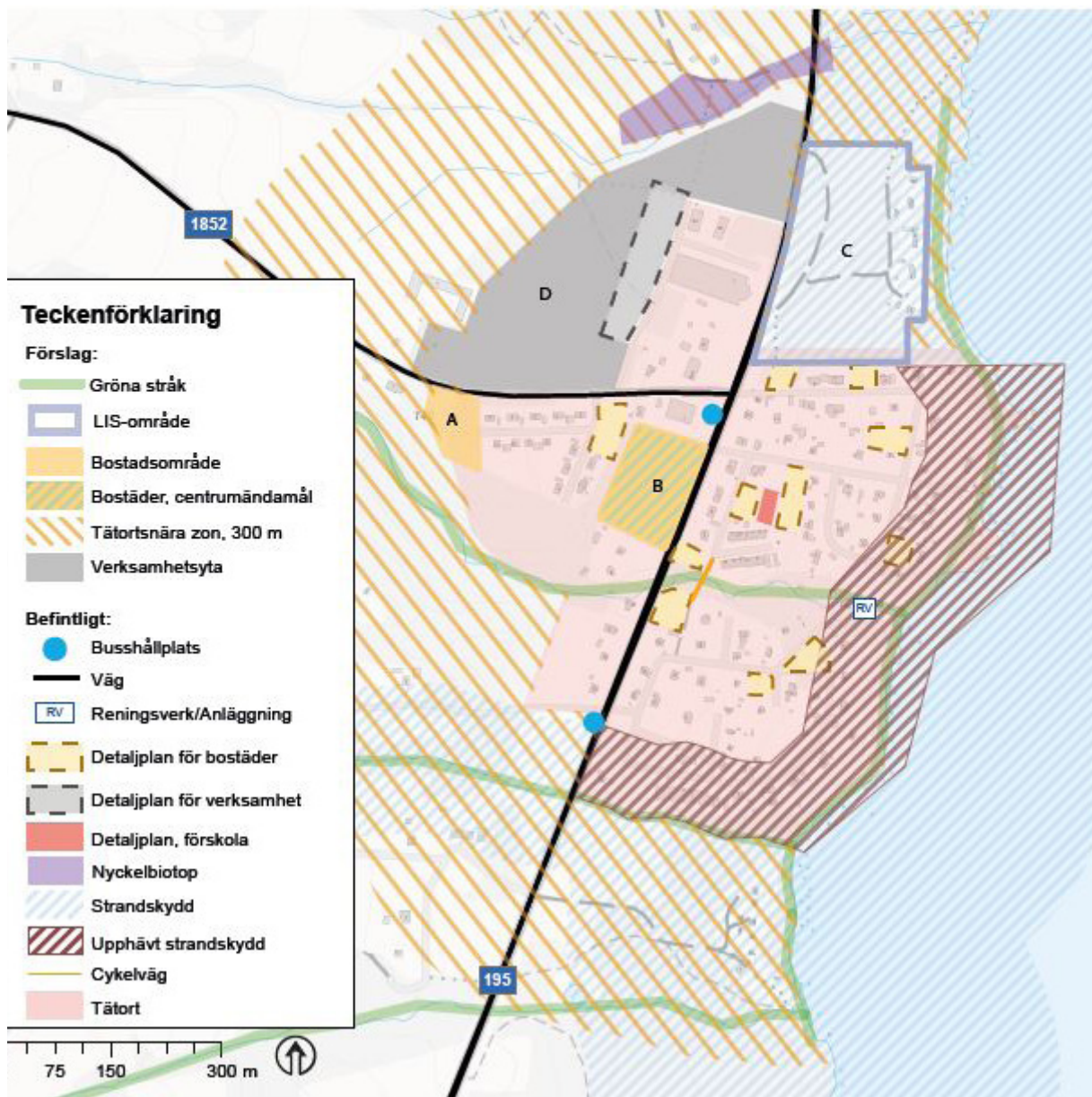


# Karta över Habo kommun



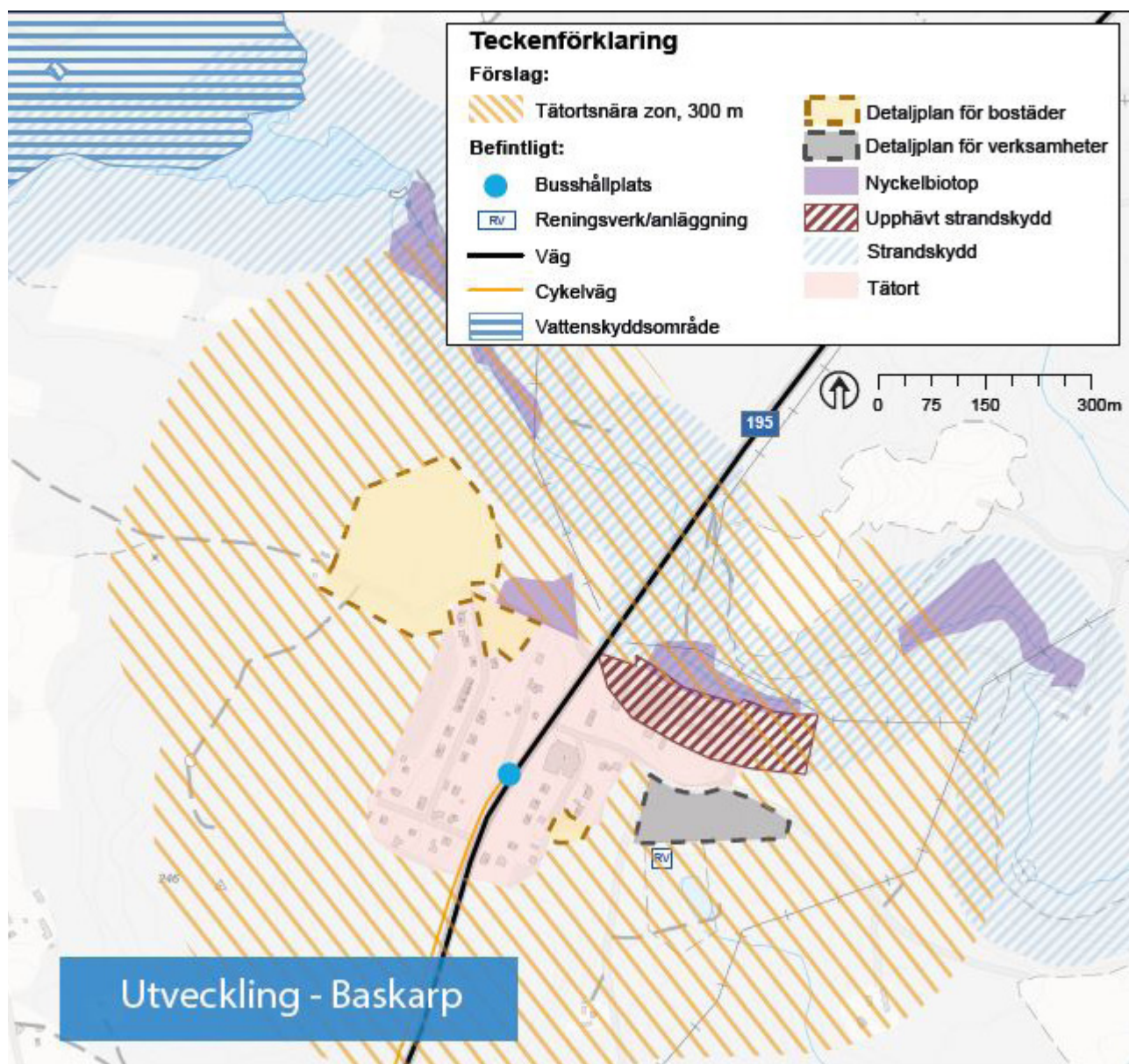
# Lokala utvecklingsmöjligheter

## Utveckling - Brandstorp



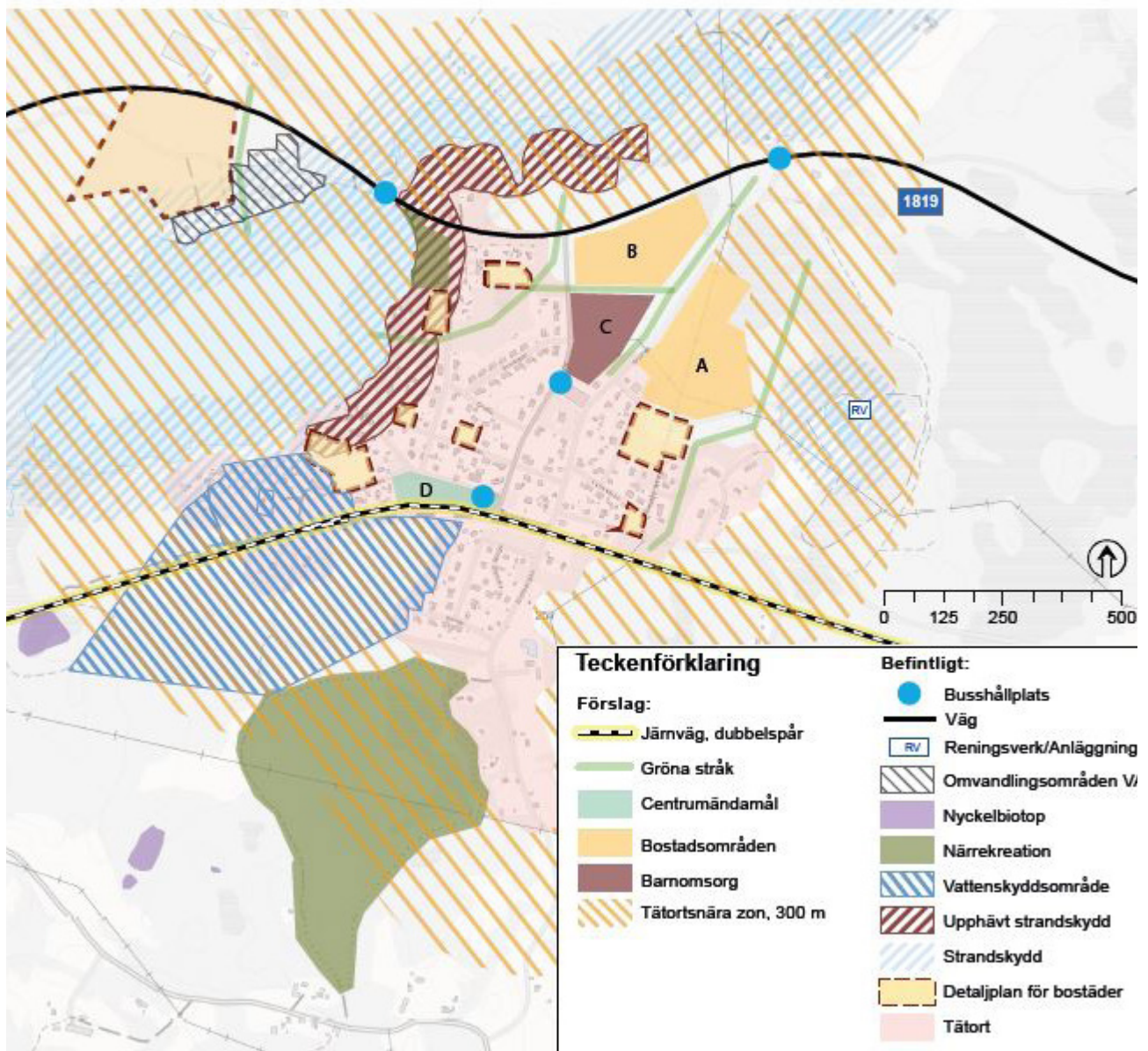
Utdrag ur Översiktsplan 2040 - Lokala utvecklingsmöjligheter





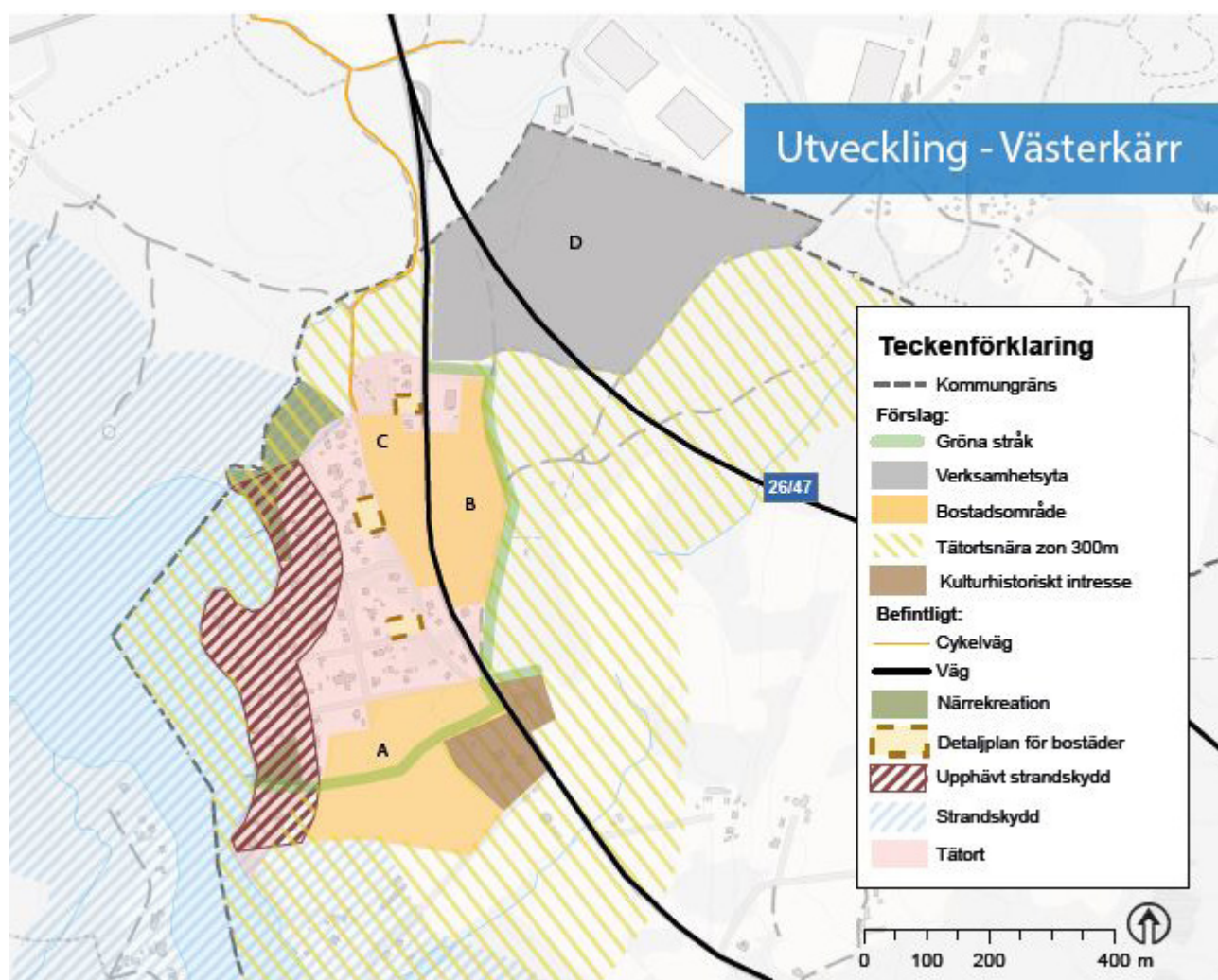
Utdrag ur Översiktsplan 2040 - Lokala utvecklingsmöjligheter

## Utveckling - Furusjö



Utdrag ur Översiktsplan 2040 - Lokala utvecklingsmöjligheter





Utdrag ur Översiktsplan 2040 - Lokala utvecklingsmöjligheter







**HABO KOMMUN**

Box 212 • 566 24 Habo • 036-442 80 00 • [info@habokommun.se](mailto:info@habokommun.se) • [www.habokommun.se](http://www.habokommun.se)