

Bostadsförsörjningsprogram

2019-2022

Antagen av kommunfullmäktige 2019-09-16, § 68



Ödeshögs kommun

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Mål för bostadsförsörjningen	2
Insatser för att nå målet	2
Inledning	3
Relevanta mål och strategier	4
Nationella mål och strategier	4
Regionala mål och strategier	4
Lokala mål och strategier	5
Nationell bostadsmarknadsanalys	6
Regional bostadsmarknadsanalys	7
Ödeshögs kommun i ett regionalt perspektiv	7
Det allmännyttiga bostadsbolaget	8
Analys av bostadsmarknaden i Ödeshögs kommun	8
Befolkningsutveckling	8
Bostadsbestånd	11
Skolor och förskolor	15
In- och utflyttningar	15
Arbetsstillfällena och förvärvsarbetande	16
Kollektivtrafik	17
Pendling	17
Jämställd bostadsmarknad	19
Bostadsbehovet för särskilda grupper	19
Ungdomar	19
Nyanlända	19
Äldre	20
Personer med funktionsnedsättning	20
Hushåll som inte blir godkända på den ordinarie marknaden	21
Markförsörjning	21
Planlagd mark för bostadsbyggande – Inom tätorten Ödeshög	22
Planlagd mark för bostadsbyggande – Utanför tätorten Ödeshög	23
Mål och insatser för bostadsbyggandet	24
Mål för bostadsbyggandet	24
Insatser för att nå målet	24
Uppföljning av målet och insatserna	26
Källor	27

Sammanfattning

Flera av landets kommuner upplever att bostadsbyggandet inte täcker upp dagens behov av bostäder. Denna brist drabbar i hög grad de samhällsgrupper som har det svårare att etablera sig på bostadsmarknaden, exempelvis ungdomar, nyanlända, äldre, personer med funktionsnedsättning samt hushåll som inte blir godkända på den ordinarie marknaden.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument och är vägledande vid kommunens planeringsarbete och vid planläggning.

Bostadsförsörjningsprogrammet fastställer de mål och insatser som gäller under perioden 2019-2022. Uppgifterna i bostadsförsörjningsprogrammet grundas särskilt på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Utifrån detta har Ödeshög tagit fram ett mål och elva insatser för att nå målet.

Större delen av de uppgifter som redovisas i programmet är huvudsakligen hämtade från Statistiska centralbyrån (SCB) samt andra myndigheter. Några uppgifter är även hämtade från kommunens medborgardialog som genomfördes under vintern 2018/2019 i samband med framtagandet av kommunens nya översiktsplan.

Mål för bostadsförsörjningen

- Minst 100 nya bostäder ska skapas i kommunen mellan åren 2019-2022.

Insatser för att nå målet

- Snabba beslutsvägar med tydliga och effektiva processer.
- Aktiv marknadsföring av kommunen som boendeort.
- Öka attraktiviteten i tätorterna.
- Skapa LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i den kommande översiktsplanen.
- Verka för att skapa flyttkedjor.
- Verka för att förbättra kommunikationer.
- Kartlägga och utreda befintliga detaljplaner samt se över kommunens markinnehav.
- Användning av markanvisningar.
- Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Ödeshögsbostäder AB, ska säkerställa produktionen av hyres- och bostadsrätter i kommunen genom omvandling, ombyggnad eller nyproduktion av bostäder.
- Ökad samverkan med närliggande kommuner i arbetet med bostadsförsörjningen.
- Främja bygg- och bogemenskaper.

Inledning

Bostadsförsörjning är en viktig del i kommunens strategiska planeringsarbete. Det är kommunen som sätter ramarna och ger marknaden de förutsättningar som behövs för att möjliggöra byggnation av bostäder i kommunen. I Sverige har kommunerna planmonopol, vilket innebär att det är kommunerna som beslutar om hur mark ska få användas och bebyggas. Genom tydlig och välgrundad planering från kommunen ökas förutsättningarna till en smidigare byggprocess och chanserna blir större att fler bostadsbyggnationer blir genomförda.

Syftet med riktlinjerna i detta program är att skapa förutsättningar för kommunens invånare att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna är vägledande vid kommunens planeringsarbete och vid planläggning. Riktlinjerna ska utformas och beakta nationella och regionala utvecklingsperspektiv och samspela med tillämpningen av flertalet övriga lagar som berör bostadsbyggande.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- 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.

Relevanta mål och strategier

Det finns flera olika relevanta mål och strategier som är kopplade till kommunens bostadsförsörjningsarbete. Det finns exempelvis flera framtagna mål och strategier på både nationell- och regional nivå som kommunen måste ta hänsyn till.

Nationella mål och strategier

Det övergripande målet för bostadsmarknaden, byggandet och samhällsplaneringen 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. Nedan beskrivs målen för de tre olika områdena tydligare.

Mål för bostadsmarknaden

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

Mål för byggandet

- Långsiktigt hållbara bygnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Mål för samhällsplaneringen

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygder.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regionala mål och strategier

Regionalt utvecklingsprogram för Östergötland

Det finns en samlad strategi för regionens utvecklingsarbete, *Regionalt utvecklingsprogram för Östergötland* (RUP). Programmet är framtaget av regionförbundet Östsam i samråd med bland annat regionens alla kommuner samt landstinget. RUP blickar mot 2030 och ska vara vägledande för regionens utvecklingsarbete. RUP utgörs av åtta strategier varav fyra strategier bedöms vara relevanta för bostadsförsörjningen i Ödeshög kommun.

Strategi 3 – Stärka Östergötland som en flerkärnig stadsregion

Grundtanken i strategin är att utnyttja den relativt stora befolkning inom regionen som kan utgöra underlag, för olika marknader, t.ex. arbetsmarknad, tjänstemarknad, boendemarknad, utbildningsmarknad samt verksamheter inom kultur och fritid. Genom att underlätta för både kvinnor och män i olika livsfaser och med olika behov att röra sig till, från och inom regionens centrala delar, stärks förutsättningarna för ett dynamiskt, flexibelt, hållbart och växande näringsliv.

Strategi 4 – Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar

Det finns geografiska stora och gleset befolkade delar av Östergötland som bara i begränsad omfattning kan dra nytta av möjligheterna i regionens centrala delar. För att dessa områden ska

kunna utvecklas krävs insatser som mer specifikt bygger på de styrkor och möjligheter som dessa områden erbjuder.

Strategi 5 – Främja östgötarnas möjligheter till livskvalitet och personlig utveckling

Ett gott liv för regionens invånare är kärnan i ambitionerna med regional utveckling. Folkhälsosituationen ger en god bild av helheten. Utöver de övriga strategierna finns det anledning att betona vissa strategiskt viktiga insatser som riktar sig direkt till individen. Alla ska ha goda möjligheter till utbildning med hög kvalitet, boendemiljöer efter individens önskemål, innehållsrik och personlig utvecklande fritid, samt inte minst ett meningsfullt arbete.

Strategi 8 – Tillvarata och utveckla Östergötlands attraktivitet

Denna strategi är sammansatt av flera faktorer som påverkar invånares och besökares upplevelse av regionen, och därmed bidrar till den samlade attraktiviteten. Centrala ledord i strategin är kultur, idrott, evenemang, besöksnäring, stadsrummet, naturmiljöer, kreativitet och aktiv varumärkesutveckling.

Region Östergötland har påbörjat arbete med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi för Östergötland. Denna förväntas antas under år 2021.

Regional strukturbild för Östergötland

År 2016 tog Region Östergötland fram ett dokument kallat för *Regional strukturbild för Östergötland*. Syftet med dokumentet är att fördjupa diskussionerna om hur det regionala utvecklingsprogrammets mål och strategier kan översättas till riktlinjer i en regional rumslig planering. Ambitionen med programmet är att initiera ett regionalt samtal om en arena för samhällsplanering i Östergötland där aktörer kan mötas för att optimera och samverka kring Östergötlands utveckling.

Lokala mål och strategier

Kommunplan - Samverkan för Ödeshög 2018-2022

I början av mandatperioden antog kommunfullmäktige en kommunplan som uttrycker majoritetens vilja den kommande mandatperioden. Några av viljorna kan kopplas till bostadsförsörjningen i kommunen, vilka beskrivs nedan:

- Ödeshög behöver fler bostäder för att växa. Samarbetet med privata aktörer ska utvecklas för att öka bostadsbyggandet i hela kommunen.
- Ödeshög ska vara en attraktiv och trygg kommun att bo, leva och verka i. Under mandatperioden ska kommunens barn och unga prioriteras. De ska ges de bästa förutsättningarna till utbildning, en trygg uppväxt och en meningsfull fritid. De äldre ska ha en god omvårdnad och trygg ålderdom.
- Att nya bostäder byggs i kommunen är en förutsättning för att skapa flyttkedjor och därmed möjliggöra en inflyttning. Nya lägenheter i Ödeshögs centralort bör prioriteras för att möta de behov som finns i kommunen idag. Under föregående mandatperiod har 14 stycken +65 lägenheter byggts och det finns behov att planera för ytterligare sådan byggnation i kommunen.
- Skapa LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i den kommande översiktsplanen. Detta är en viktig faktor för att landsbygden ska kunna utvecklas. Det finns behov av fler innovativa idéer för att attrahera nya kommuninvånare.
- Ny bebyggelse ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt med hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Vid ny- och

ombyggnation ska ökad användning av hållbara energikällor, exempelvis solpaneler, uppmuntras.

Planeringsdirektiv 2019 med plan 2020-2021

I december år 2018 antogs planeringsdirektiv inför de kommande åren, *Planeringsdirektiv 2019 med plan 2020-2021*, av kommunfullmäktige i Ödeshögs kommun. Planeringsdirektivet med budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Ödeshögs kommuns nämnder och bolagsstyrelser.

Planeringsdirektiven innehåller flera olika mål. De antagna målen som berör kommunens bostadsförsörjning är följande:

- Kommunen ska nå 5 500 invånare år 2021.
- Bygga fler bostäder.
- Öka takten i fiberutbyggnaden i hela kommunen.
- Förbättrade kommunikationsmöjligheter.

Ödeshögs kommuns översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön inom kommunen. Översiktsplanen anger markanvändningen på en övergripande nivå, exempelvis vart nya bostäder ska lokaliseras. Hänsyn ska tas till översiktsplanen vid detaljplanering, bygglov och vid andra tillståndsprövningar.

I Ödeshögs kommun finns en antagen översiktsplan från år 2010. Under 2017 genomfördes en aktualitetsprövning och det beslutades att den gällande översiktsplanen var aktuell men att arbetet med att ta fram en ny översiktsplan skulle påbörjas. Under hösten 2018 påbörjades arbetet. Den nya översiktsplanen ska ta höjd för 6 000 invånare och förväntas antas under år 2020.

I den nuvarande översiktsplanen från 2010 anges följande som kan kopplas till kommunens bostadsförsörjningsarbete:

- Tillväxt av boende och verksamheter såväl i centralorten som i byarna och på landsbygden.
- Planberedskap för nya bostäder i attraktiva lägen.
- Skapa långsiktigt, hållbar möjlighet för boende, handel, verksamheter, utbildning, turism och fritid.

Nationell bostadsmarknadsanalys

År 2016 inrapporterades ungefär 64 000 bostäder som påbörjade och under 2017 var antalet 67 700 bostäder. År 2018 minskade antalet påbörjade bostäder till 54 500, i största delen minskade antalet påbörjade bostadsrätter då bygglov till flerbostadshus minskade med 27 % mot föregående år. Bygglov till småhus minskade med ungefär 15 %. Under år 2019 bedömer Boverket att ungefär 51 000 nya bostäder kommer påbörjas.

Under perioden 2012-2017 färdigställdes 225 100 bostäder i Sverige varav 51 500 bostäder färdigställdes under året 2017. Effekterna av det latent behovet som uppstått efter 2012 i form av bostadsbrist och trångboddhet är väl kända. Boverket bedömer att 175 000 nya bostäder kommer bli färdigställda under åren 2018-2020, vilket går att jämföra med byggbehovet om 93 000 bostäder årligen under samma period. Enligt bostadsmarknadsenkäten från 2018 angav 243 av Sveriges 290 kommuner att de har ett underskott på bostäder.

Sveriges befolkning förväntas passera elva miljoner år 2028 och medellivslängden förväntas fortsätta öka. Den ökade överlevnaden leder till att fler invånare når höga åldrar, vilket i sin tur resulterar i en ökad befolkning, fler hushåll samt större behov av bostäder för äldre.

Regional bostadsmarknadsanalys

Några år tillbaka hade flertalet kommuner balans på bostadsmarknaden inom regionen men enligt bostadsmarknadsenkäten 2018 angav 11 av 13 kommuner att de, för närvarande, har brist på bostäder.

Det råder även brist på boende för särskilda grupper inom regionen som boende för nyanlända, ungdomar och personer med funktionsnedsättning. Ungefär hälften av regionens kommuner anger att det råder balans vad gäller boende för äldre.

Bostadsbyggandet inom Östergötland har ökat kraftigt under de senaste åren. Året 2018 stod Linköping och Norrköping för ungefär 85 % av bostadsbyggandet. Bostadsbyggandet har dock visat sig minska under åren 2016-2017, främst lägenheter i flerbostadshus. En förklaring kan vara prisfall och ökade kreditrestriktioner.

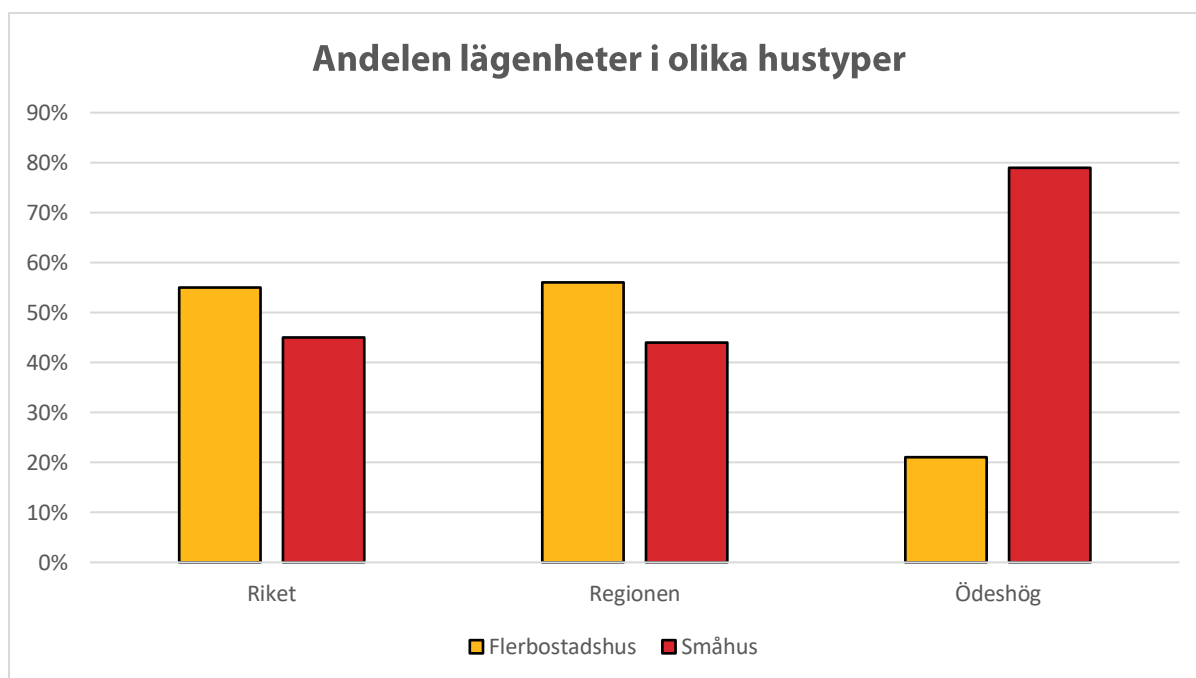
Ödeshögs kommun i ett regionalt perspektiv

Under perioden 2008-2018 har endast två kommuner av regionens 13 kommuner minskat sin befolkning, Åtvidaberg och Ödeshög. I Ödeshögs kommun har befolkningen minskat mest procentuellt under denna period med ungefär -0,5 %. Under perioden 2013-2018 har Ödeshögs kommun däremot ökat sin befolkning med ungefär 2,88 %.

Det råder idag brist på bostäder över hela landet och det är därför viktigt med god mark- och planberedskap för att undvika att planerings- och byggprocesser stannar upp. Flera av regionens kommuner har tomtköer som växer allt större och det blir svårt att möta efterfrågan. Ödeshögs kommun är en av få kommuner inom regionen som har en stor mängd planlagd mark för bostäder som ännu inte blivit fullt utbyggda. Problemet är att nybyggnadspriset i stora delar av kommunen är för högt i förhållande till marknadsvärdet. Dessutom kan planerna anses föråldrade och inte anpassade till dagens behov av bostadsformer och utformning. Ödeshögs kommuns planlagda mark för bostäder, som ännu inte blivit fullt utbyggda, framgår av figurerna 10 och 11 i slutet av detta program.

Medelpriset för ett småhus i regionen var 2 015 tkr under 2018. Medelpriset i Ödeshögs kommun var 1 201 tkr under samma år. Ödeshögs kommun har däremot haft den högsta procentuella prishöjningen i regionen under de senaste fem åren. Bostadspriserna har höjts med 62 % i kommunen och medelhöjningen i regionen var 49 % under samma period. Statistiken gällande bostadspriser går dock inte förlita sig på helt då det inte har skett tillräckligt många försäljningar i några av regionens kommuner.

Ödeshög kommuns bostadsbestånd består till större delen av småhus, vilket skiljer sig från både riket och regionen. Det är ändå vanligt att det finns fler småhus än flerbostadshus inom landsbygdskommuner, vilket Ödeshögs kommun kan anses tillhöra. När bostadsbeståndet, till större delen, består av småhus kan det medföra att den socioekonomiska och åldersmässiga befolkningssammansättningen blir homogen. Det kan även försvåra möjligheterna att bo kvar på sin hemort vid exempelvis förändrade familjeförhållanden, sjukdom eller på grund av åldersmässiga faktorer.



Figur 1 – Andelen lägenheter i olika hustyper i riket, regionen och i Ödeshög. År 2018 (SCB).

Det allmännyttiga bostadsbolaget

Det allmännyttiga bostadsbolaget fungerar som ett viktigt verktyg för många kommuner i bostadsförsörjningen. Bostadsbolaget kan både genom företaget ta ett stort socialt ansvar i kommunen samt påverka samhällsutvecklingen genom bostadsbyggandet. Allmännyttiga bostadsbolag i Sverige ska helt eller till större delen ägas av kommunen och verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostadsbolagets grundläggande uppgift är att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass.

Ödeshögsbostäder AB är Ödeshögs kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget ägs av kommunen och regleras genom så kallade ägardirektiv. Ägardirektivet anger bland annat att Ödeshögsbostäder AB ska förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Ändamålet med verksamheten är att främja bostadsförsörjningen i Ödeshögs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Idag äger och förvaltar Ödeshögsbostäder AB cirka 300 lägenheter samt flera garage och lokaler. De flesta av bostäderna finns i Ödeshögs tätort, men bolaget har även bostäder Hästholmen. Bostadsbeståndet är varierat med allt från traditionella hyreshus med balkong till lägenheter med egen uteplats. Lokalbeståndet består av affärs-, kontors- och vårdlokaler.

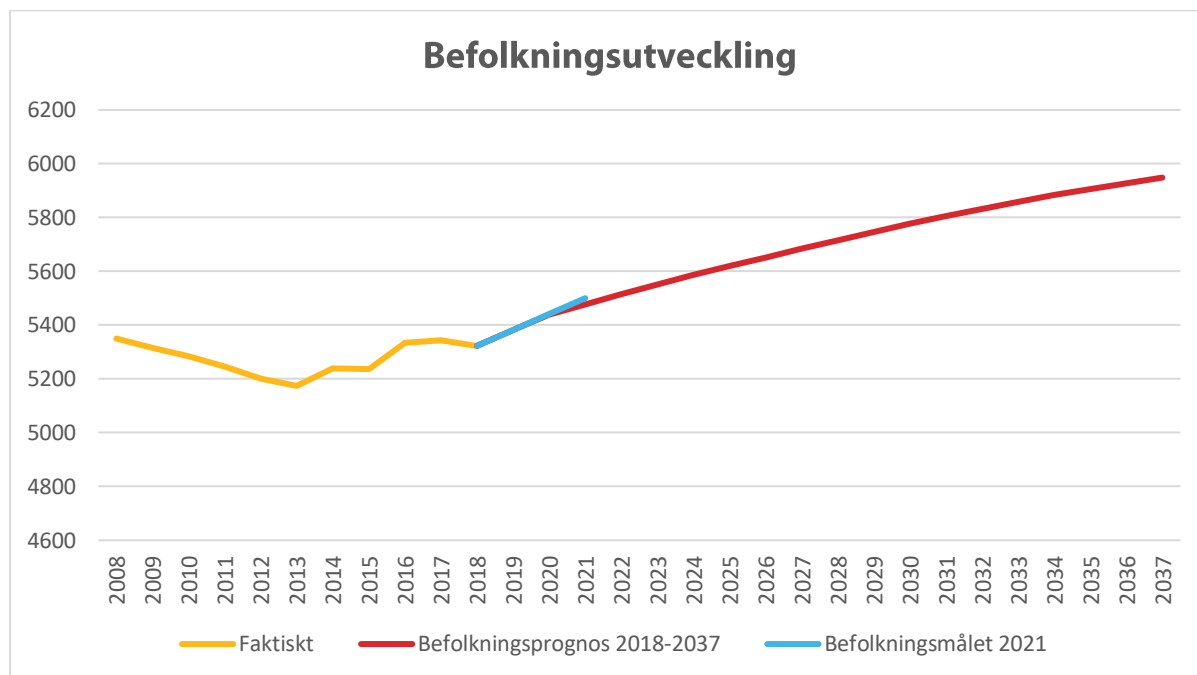
Analys av bostadsmarknaden i Ödeshögs kommun

Befolkningsutveckling

I arbetet med bostadsförsörjningen är det viktigt att se över den förväntade befolkningsutvecklingen samt hur befolkningsutvecklingen har sett ut under tidigare år. Befolkningsutvecklingen kan ge kommunen en vägledning om vilka bostadsformer som förväntas behövas inom kommande år.

Ödeshögs kommun har ett mål om att kommunen ska nå 5 500 invånare år 2021. Under en längre tid har kommunen haft ett vikande befolkningsunderlag. Ambitionen har varit att vända denna trend och sedan 2013 har befolkningen ökat. De största befolkningsökningarna skedde under åren 2014 och 2016, vilket till stor del går att härleda till flyktingströmmarna.

För att nå kommunens befolkningsmål år 2021 måste befolkningen öka med minst 177 personer under de kommande åren. Detta innebär att det krävs ungefär 75 nya bostäder fram till år 2021. Enligt SCB:s befolkningsprognos från 2018 kommer kommunen att nå befolkningsmålet runt år 2022.



Figur 2 – Befolkningsutveckling i Ödeshögs kommun mellan år 2008 och fram till framskrivningsåret 2037 (SCB).

Befolkningsförändringar

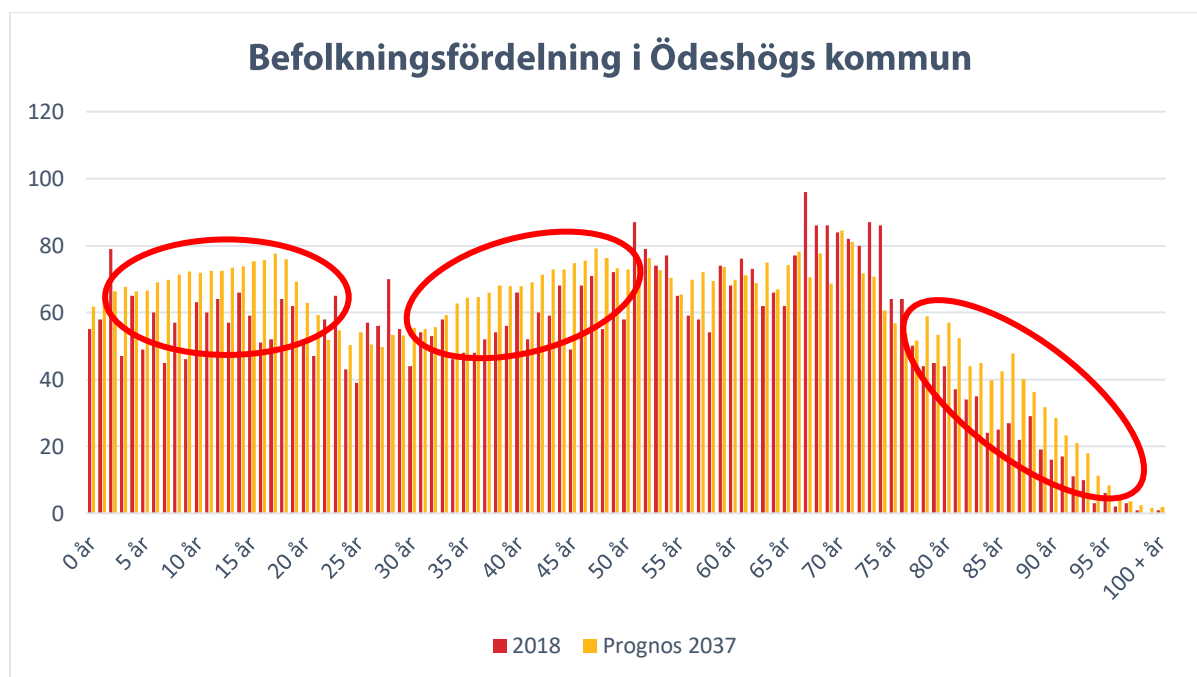
År	Folkmängd	Födelseöverskott	Flyttningsöverskott	Totalt överskott
2008	5350	-27	8	-19
2009	5314	-26	-13	-39
2010	5284	-5	-26	-31
2011	5245	-19	-22	-41
2012	5200	-26	-19	-45
2013	5174	-16	-10	-26
2014	5240	-12	78	66
2015	5236	-11	6	-5
2016	5335	4	93	97
2017	5343	-9	10	1
2018	5323	-2	-19	-21

Tabell 1 – Befolkningsförändringar i Ödeshögs kommun, åren 2008-2018 (SCB). Händelser som skett före den 1 januari 2018, men som har rapporterats efter 1 februari 2018, påverkar folkmängden men är inte redovisade som händelser under januari-december 2018. Denna del av folkökningen redovisas istället som en justeringspost (+1).

Befolkningsutvecklingsprognosen visar att antalet barnfamiljer och äldre förväntas öka i kommunen, se figur 3. En ökning av antalet barnfamiljer ställer krav på fler tillgängliga större bostäder så som villor, radhus, parhus/kedjehus och större lägenheter. Idag finns en stor mängd planlagd mark i kommun som möjliggör en sådan byggnation, dock finns det få bostäder som är tillgängliga på marknaden. En ökning av antalet äldre ökar istället behoven av ett mer tillgängligt och anpassat boende. Barnfamiljer och den äldre delen av befolkningen ställer därför krav på olika typer av boenden.

För att kunna bemöta befolkningsutvecklingsprognosen kan en lösning vara att fler bostäder byggs som är anpassade för äldre. Detta kan resultera i en flyttkedja som gör att fler villor, radhus och parhus/kedjehus blir tillgängliga för barnfamiljer på marknaden. Idag väljer många äldre att bo kvar i sina villor, vilket framgår av figur 5.

Prognosen om att antalet äldre förväntas öka är väl känd. Efterfrågan på lägenheter för seniorer är stor och kön till dessa har vuxit allt längre. År 2018 färdigställde det kommunala bostadsbolaget, Ödeshögsbostäder, 14 st. marklägenheter vid Ringvägen för personer som är över 65 år.



Figur 3 – Befolkningsfördelning utifrån åldersgrupper i Ödeshögs kommun, från året 2018 och fram till framskrivningsåret 2037 (SCB).

Bostadsbestånd

Ödeshögs bostadsbestånd är varierad. Andelen småhus och fritidshus är dominerade inom bostadsbeståndet, medan andelen bostäder i flerbostadshus är mindre dominerande i jämförelse med regionen och riket.

Kommunen bedömer för närvarande att det råder ett underskott på bostäder i hela kommunen. Idag finns en stor efterfrågan på mindre hyresrätter, främst i markplan, i tätorterna Ödeshög och Hästholmen. I tabellen nedan visas bostadsbeståndet i Ödeshög.

Ödeshögs kommuns bostadsbestånd

Typ av bostad	Totalt	Andel av bostadsbeståndet	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas
Småhus	1871	58 %	39	0	1831	1
Flerbostadshus	498	15 %	469	29	0	0
Fritidshus*	694	21 %	-	-	-	-
Specialbostad	119	4 %	119	0	0	0
Övrigt boende	58	2 %	58	0	0	0
Totalt	3240	100 %	684	29	1838	1

Tabell 2 – Bostadsbeståndet i Ödeshögs kommun år 2018 (SCB). * Fritidshus räknas ej som bostad, men redovisas ändå.

- Småhus – Avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus – Avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Fritidshus – Avser värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som Lantbruksenhet, bebyggd (typkod 120), Småhusenhet, bebyggd (typkod 220), Småhusenhet, småhus på ofri grund (typkod 225) eller Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213).
- Specialbostadshus – Avser bostadsbyggnader för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper.
- Övrigt boende - Avser flerbostadshus med äganderätt (ägarlägenheter) samt lägenheter i byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål.

Enligt SCB fanns det 694 fritidshus i kommunen år 2018, vilket innebär att en relativ stor del av bostadsbeståndet i kommunen används för fritidsboende. Anledningen till detta kan vara en kombination av närheten naturen i kommunen samt de låga bostadspriserna som har varit i kommunen under de senaste åren. De låga priserna kan även leda till att småhusen omvandlas till fritidshus. Enligt SCB var medelpriset för ett småhus i Ödeshögs kommun år 2018 1 201 tkr och i hela riket var medelpriset 2 976 tkr. Prisförändringen har dock ökat i Ödeshögs kommun under de senaste fem åren. Medelpriset för ett småhus har höjts med hela 62 %, vilket är det högsta procentuella höjningen i regionen. I hela riket har medelpriset höjts med 38 % under de senaste fem åren. Dock är denna statistik inte helt tillförlitlig då det inte har skett tillräckligt många försäljningar i några av regionens kommuner.

Antal fritidshus i Ödeshögs kommun

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal	689	682	695	675	688	706	701	702	711	688	694

Tabell 3 – Antal fritidshus i Ödeshögs kommun, åren 2008-2018 (SCB).

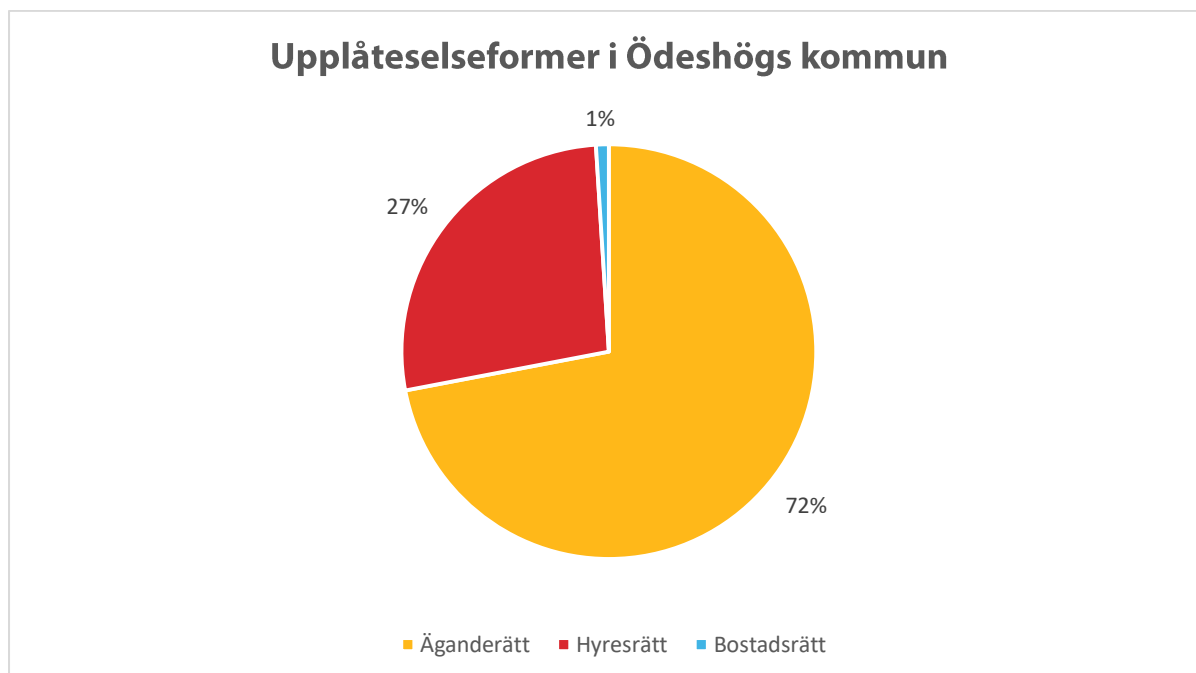
Utifrån tabell 3 är det svårt att se om trenden är att permanenta bostäder omvandlas till fritidshus eller om det är fritidshusen som omvandlas till permanenta bostäder. Det finns en stor potential att bostäder skapas genom omvandling från fritidshus till permanenta bostäder.

I Ödeshögs kommun finns det ett antal tomma lokaler samt lokaler som inte nyttjas fullt ut. Det finns en trend i Sverige där befintliga lokaler omvandlas till bostäder. Lokalerna är ofta placerade i lokaltäta områden. Fler bostäder i dessa områden kan öka attraktiviteten på de lokaler som finns kvar då det blir lägre lokalvakanser samt större kundkrets, vilket i sin tur medför en mer levande stadsmiljö. Att omvandla lokaler till bostäder kan även resultera i lägre hyror då hyrorna vid nyproduktion blivit allt högre under de senaste åren.

Bygg- och bogemenskaper

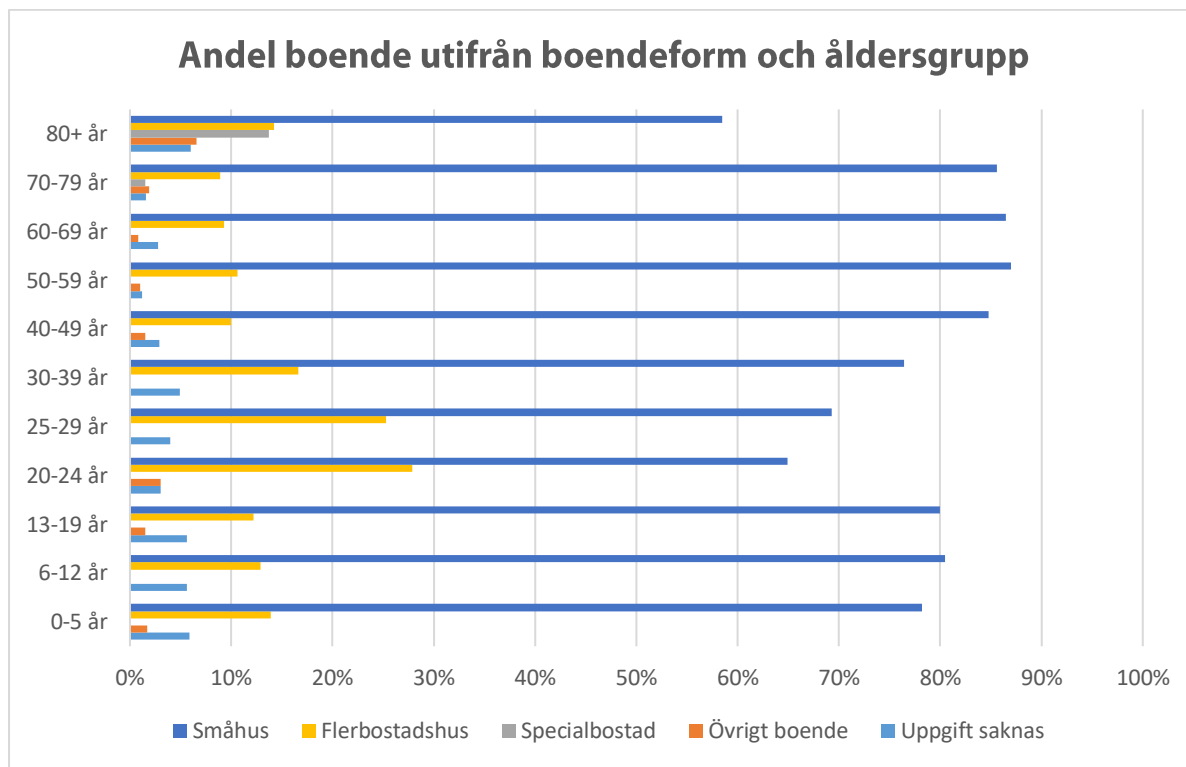
En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Bogemenskap är ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen, grannar emellan. Exempelvis kollektivhus och ekobyar. Kommunen ställer sig positiva till bygg- och bogemenskaper då det krävs olika bostadsformer för att nå bostadsmålet. Vid en byggemenskap finns även inget avkastningskrav från en extern aktör vilket kan möjliggöra byggnation där kommersiella byggaktörer inte är beredda att satsa på bostadsprojekt.

Idag finns det inga bygg- eller bogemenskaper i Ödeshögs kommun.



Figur 4 - Upplåtelseformer i Ödeshögs kommun, år 2018 (SCB).

Flera av kommunens äldre invånare väljer idag att bo kvar i sina småhus, vilket framgår av figur 5. Detta leder till att det blir mindre befintliga hus ute på marknaden som är rymliga och prisvärda. Flera av småhusen är även belägna på landsbygden där det är långa avstånd till service och omsorg, vilket i sin tur kan leda till fler bostadsanpassningar.



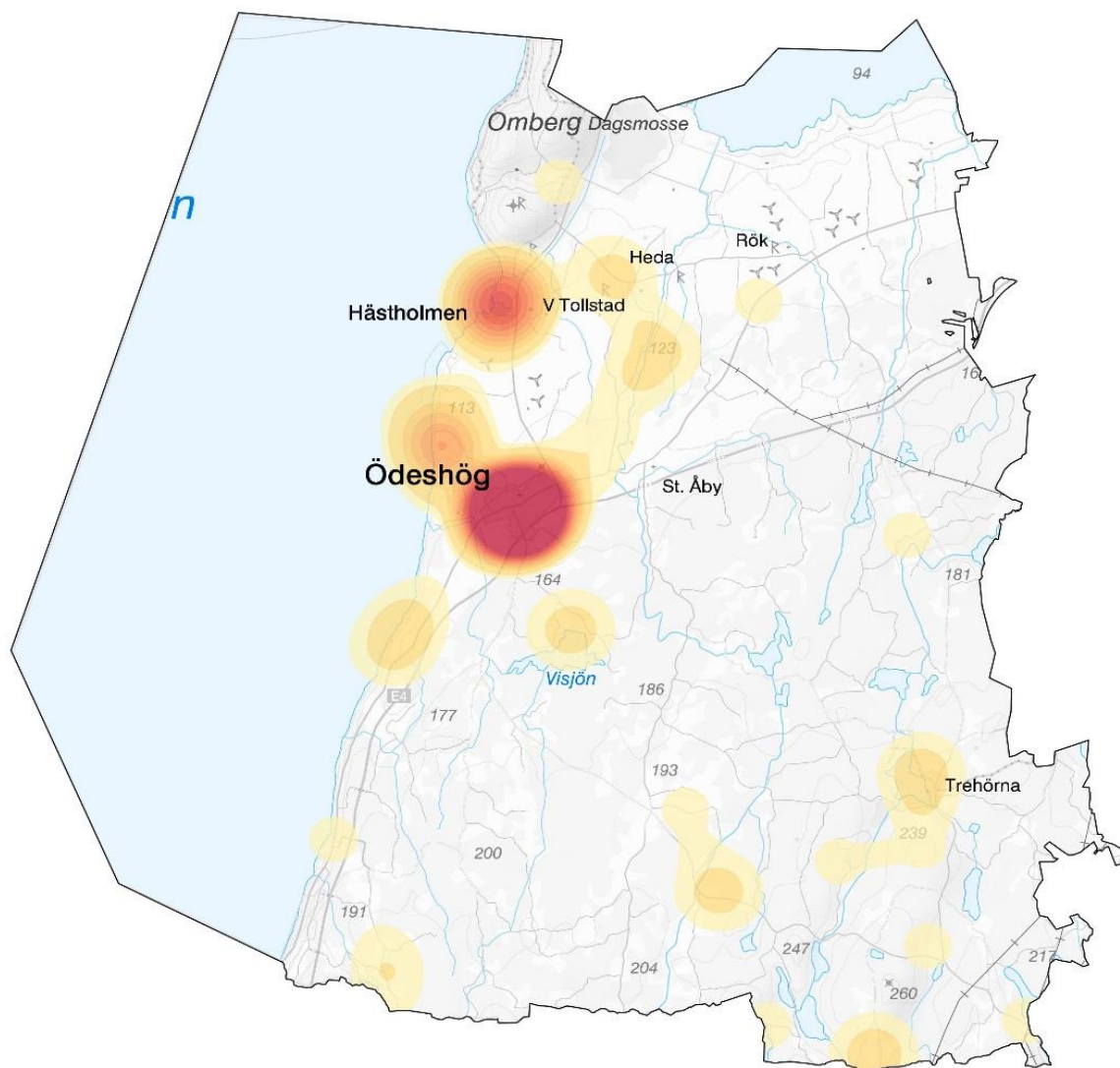
Figur 5 – Andel boende utifrån boendeform och åldersgrupp, år 2018 (SCB).

Färdigställda bostäder

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal	2	1	0	5	1	0	19	2	27*	2	40*

Tabell 4 – Färdigställda bostäder i Ödeshögs kommun, åren 2008-2018 (SCB). *En andel av bostäderna är skapade genom tidsbegränsade bygglov.

Under de senaste åren har majoriteten av de nybyggda bostäderna blivit färdigställda under åren 2014, 2016 och 2018, vilket framgår av tabell 4. År 2014 färdigställdes 16 stycken lägenheter på Götaplatsen. År 2016 uppförde kommunen modulhus med totalt 27 stycken bostäder för ensamkommande flyktingar. Samtliga 27 bostäder var skapade genom tidsbegränsade bygglov. År 2018 färdigställdes ett antal småhus i kommunen samt 14 stycken marklägenheter vid Ringvägen. Av de 40 färdigställda bostäderna var 19 stycken skapade med tidsbegränsade bygglov. Prognosen visar att ungefär 10 stycken nya bostäder kommer att skapas under året 2019.



Figur 6 – Färdigställda bostäder i Ödeshögs kommun, åren 2004-2018.

Figur 6 visar vart flest bostäder har blivit färdigställda i kommunen mellan åren 2004-2018. Kartan visar att majoriteten av de färdigställda bostäderna är lokaliserade i Ödeshögs tätort. Utanför Ödeshögs tätort har större delen av byggnationen skett norr om tätorten samt i Hästholmens tätort. Byggnationen tenderar även att ske i närheten av Vättern. Bostäderna i dessa delar har i allmänhet sålts för ett högre försäljningspris.

I södra och östra delen av kommunen har byggnationen inte skett i lika stor utsträckning. En anledning kan vara att tillgängligheten till service, handel och infrastruktur är begränsad i dessa delar av kommunen. En annan faktor är att nybyggnadspriset är för högt i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, vilket gör att det är svårt för privatpersoner att få lån till att bygga nytt. Det är därför viktigt att kommunen arbetar för att utveckla servicen och infrastrukturen i dessa delar för att öka attraktionen och på så sätt möjliggöra byggnation inom hela kommunen.

Detta leder även till att fastigheternas marknadsvärden blir högre inom dessa områden. Ungefär 45 % av kommunens befolkning bor utanför kommunens tätorter.

Skolor och förskolor

I Ödeshögs kommun finns tre kommunala grundskolor och tre kommunala förskolor. Utöver dessa finns även två fristående förskolor. Det finns inget gymnasium eller några eftergymnasiala utbildningar i kommunen.

Utifrån kommunens befolkningsvision är det svårt att avgöra om det kommer att krävas fler skolplatser då detta är en osäker faktor, eventuellt förväntas det bli brist på förskoleplatser. Kommunen arbetar just nu med att ta fram en ny detaljplan för förskoleändamål vid Norra vägen i Ödeshögs tätort. Detaljplanen förväntas antas under år 2019. Förskolan planeras att bedrivas i privat regi.

In- och utflyttningar

Av tabell 5 går det att utläsa att det är en hög andel invånare mellan 15-24 år som väljer att flytta från Ödeshög. De flesta kommuner har idag en större utflyttning än inflyttning när det gäller ungdomar. I cirka 86 % av Sveriges kommuner är det fler unga som flyttar från kommunen än som flyttar dit. I Ödeshögs kommun kan en faktor vara fortsatta studier då det varken finns gymnasium eller eftergymnasiala utbildningar i kommunen. I större städer finns det även en större tillgänglighet och arbetsmarknad som kan locka unga. Det är även få lediga bostäder som är anpassade för unga i kommunen. Utifrån medborgardialogen är det 48 % av kommunens 6-9 klassare som kan tänka sig att bo i Ödeshögs kommun när de är vuxna och 32 % som tror att de kommer bo kvar i kommunen när de är vuxna. Det positiva nettoresultatet år 2016 går att härleda till flyktingströmmen. Av tabell 5 går det även utläsa att det är flera barnfamiljer som väljer att flytta till kommunen.

Nettoinflyttningar

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
0-4 år	11	-9	4	10	-3	11	2	13	24	4	18	85
5-14 år	4	3	6	1	-1	-3	22	12	31	10	-14	71
15-24 år	-40	-9	-44	-29	-14	-41	-27	-34	4	-21	-25	-280
25-34 år	5	1	-1	-1	-10	14	26	21	26	14	14	109
35-44 år	10	2	-1	6	10	5	14	-8	24	19	2	83
45-54 år	4	-8	3	-14	3	9	8	7	11	6	-9	20
55-64 år	10	6	13	-2	2	-5	15	1	-2	-8	0	30
65-74 år	5	5	-1	12	-2	2	14	-3	-19	-7	-2	4
75-84 år	-1	-1	-3	0	-3	1	3	-3	-4	-6	-1	-18
85-94 år	0	-3	-2	-5	-1	-3	1	0	-2	-1	-2	-18
95+ år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabell 5 - Nettoinflyttningar efter ålder och år i Ödeshögs kommun, åren 2008-2018 (SCB).

Arbetsstillfällena och förvärvsarbetande

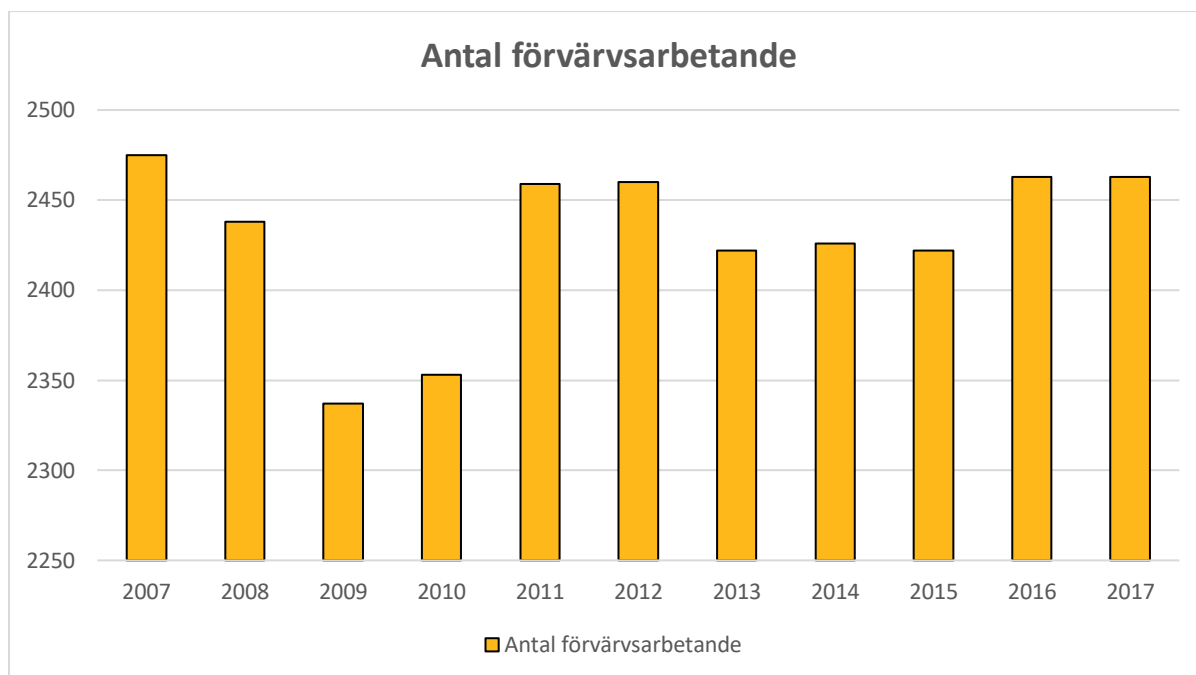
I Ödeshögs kommun finns idag ungefär 450 registrerade företag och ungefär 1814 arbetsstillfällen. Antalet arbetsstillfällen varierar mellan åren. Minskningarna beror på att några av de större arbetsgivarna, framför allt inom tillverkningsindustrin, lagt ner sin verksamhet i kommunen eller automatiserat sin verksamhet.

Antal arbetsstillfällen

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal	1854	1835	1780	1903	1913	1871	1809	1820	1831	1814

Tabell 6 - Antal arbetsstillfällen i Ödeshögs kommun mellan åren 2008-2017 (SCB).

Antalet förvärvsarbetande i kommunen var ungefär 2463 stycken år 2017. Som en följd av lågkonjunkturen skedde den största minskningen av förvärvsarbetande under året 2009.



Figur 7 – Antal förvärvsarbetande av kommunens befolkning, 2007-2017 (SCB).

Kollektivtrafik

I Ödeshögs kommun är det Region Östergötland som ansvarar för kollektivtrafiken och de samhällsbetalda resorna. Kommunen saknar tågförbindelser. De närmsta tågstationerna finns i Mjölby, Tranås eller Boxholm. Den största delen av kollektivtrafiken sker därför med buss. Kollektivtrafiken kan anses som begränsad i stora delar av kommunen. Dessutom bor ungefär 45 % av kommunens invånare utanför kommunens tätorter, Ödeshög och Hästholmen. Ungefär 62 % av de som åker kollektivtrafik i kommunen stiger på vid Stora Torget i Ödeshögs tätort.

Utöver den vanliga kollektivtrafiken finns det möjlighet till Närtrafik nästan över hela kommunen. Närtrafik är en service för boende i och besöker till områden som inte har vanlig linjetrafik. Närtrafik är öppen för alla. Närtrafik är dock endast tillgängligt inom vissa tidsintervaller under dygnet och resan kan samordnas med andra resor.

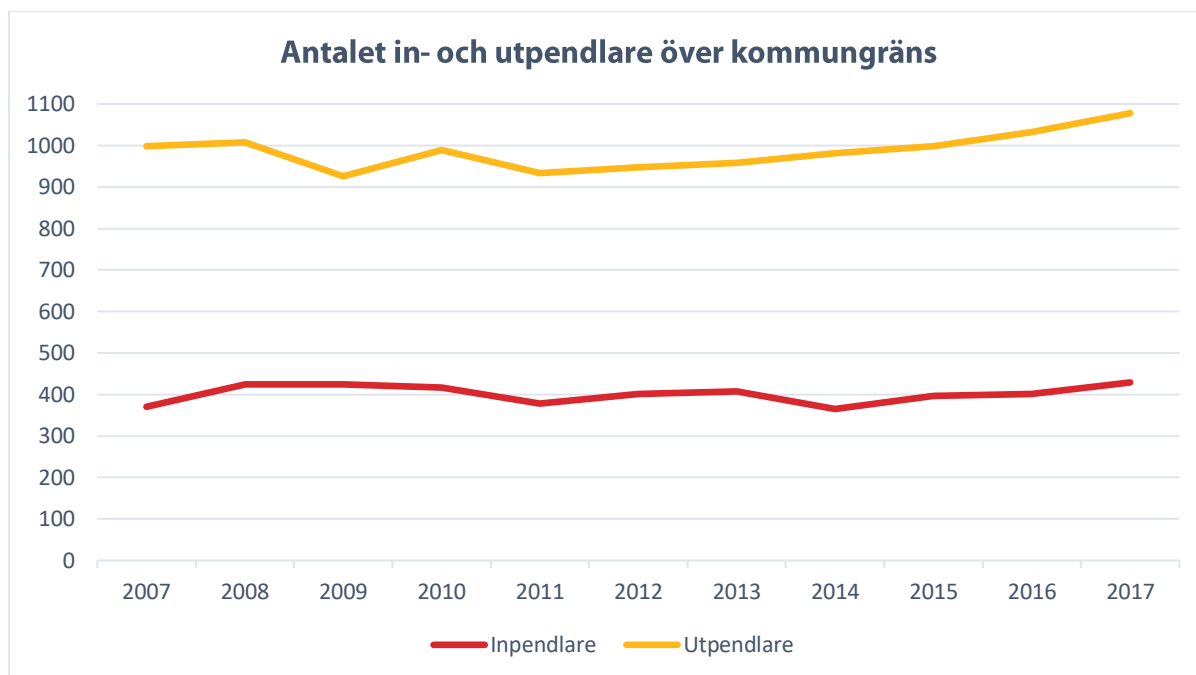
Pendling

Ödeshögs tätort ligger i anslutning till E4:an där ungefär 20 000 fordon passerar varje dag. Vägen ger goda pendlingsmöjligheter till större städer som exempelvis Mjölby, Linköping och Jönköping.

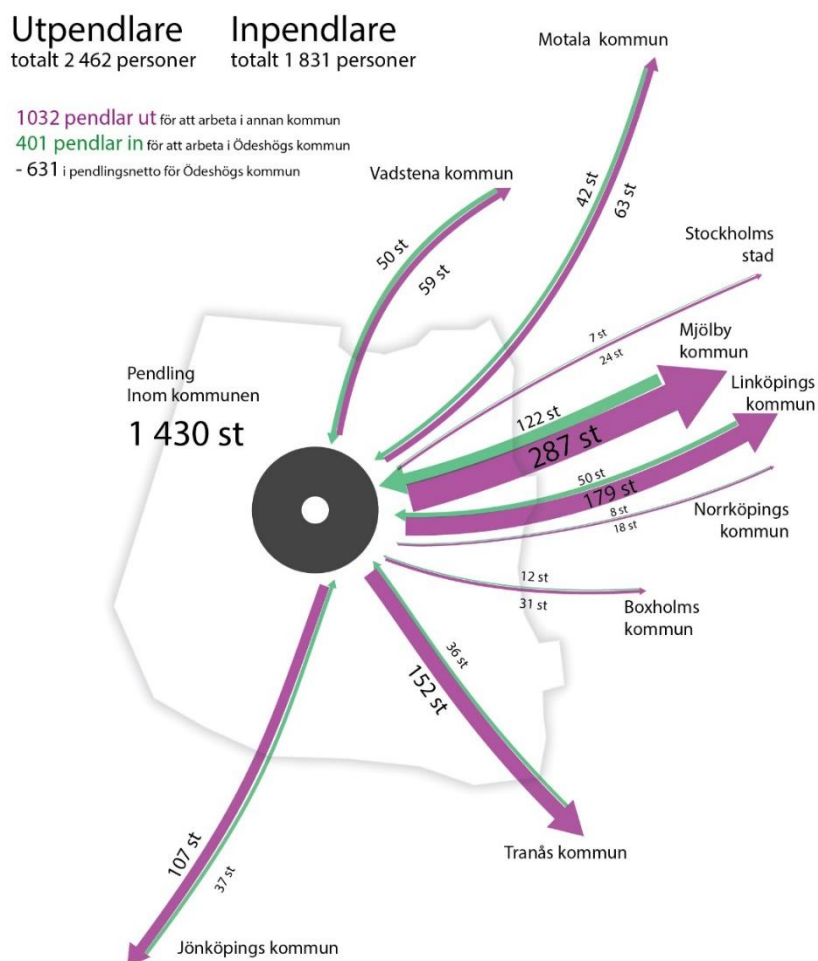
Det har varit ungefär samma antal inpendlare till kommunen under de senaste tio åren, se figur 8. Antalet personer som pendlar ut från kommunen har ökat en aning under de senaste åren. En förklaring kan vara att Ödeshögs kommun har förlorat ett antal arbetstillfällen under samma period samt ett förändrat beteendemönster när det gäller avstånd mellan bostadsort och arbetsplats.

Det är viktigt att kommunen arbetar för att förbättra pendlingsmöjligheterna genom att arbeta för att förbättra kollektivtrafiken och skapa pendlingsparkeringar. Förbättrade pendlingsmöjligheter

leder till en ökad valfrihet vid val av bostadsort samt bostadstyp. Utifrån figur 9 går det utläsa att den större delen av utpendlingen sker till orterna Mjölby, Linköping, Tranås och Jönköping.



Figur 8 – Antalet in- och utpendlare över Ödeshögs kommungräns, åren 2007-2017 (SCB).



Figur 9 – Illustration över antalet in- och utpendlare, åren 2017 (SCB).

Jämställd bostadsmarknad

Jämställdhet avser förhållandet mellan män och kvinnor. Det innebär att de ska ha samma möjlighet och makt att forma samhället och sina egna liv. Ordet jämställdhet kan ibland förväxlas med ordet jämlikhet. Jämlikhet är ett vidare begrepp som avser rättvisa förhållanden mellan individer och grupper i samhället och utgår från att alla människor har lika värde oavsett kön, könsidentitet, sexuell läggning, etnicitet, religion, social tillhörighet m.m.

Enligt Lantmäteriets fastighetsregister finns det 3 576 fastigheter i kommunen. Av dessa ägs 34 % av kvinnor och 54 % av män, resterande del ägs av företag och organisationer. Det taxerade värdet på kvinnornas fastighetsinnehav motsvarar 25 % av det totala taxeringsvärdet i kommunen, medan männens taxerade värde är 56 % av det totala taxeringsvärdet i kommunen.

Enligt medborgardialogen bor 91 % av männen där de helst vill, av kvinnorna är det 82 %. Enligt medborgardialogen vill även kvinnor i större grad bo i en bostadsrätts- eller i en hyresrättslägenhet än männen.

Den fysiska planeringen behöver uppmärksamma att kvinnor och män generellt har olika livs- och förflyttningsmönster och att kön har betydelse för hur människor använder sin tid. I den översiktliga planeringen kan jämställdhet kopplas till exempelvis infrastruktur- och trygghetsfrågor i det offentliga rummet.

Bostadsbehovet för särskilda grupper

I kommunens bostadsförsörjningsarbete är det viktigt att analysera behoven för enskilda grupper, riktlinjerna måste nämligen omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål. Det framgår även av lagen att riktlinjerna särskilt ska grundas på en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper, särskilda grupper som ungdomar, nyanlända, äldre, personer med funktionsnedsättning samt ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden.

Ungdomar

I detta program avses personer som är mellan 19-25 år som ungdomar. Kommunen bedömer att det råder obalans på bostadsmarknaden för denna grupp. Kommunen har inga särskilda ungdomsbostäder i kommunen. Det finns likaså inga studentbostäder i kommunen då efterfrågan inte finns eftersom kommunen inte har några eftergymnasiala utbildningar och pendling till närmaste högskola/universitet tar mycket tid i anspråk. Det finns däremot hyreslägenheter i kommunen som är av den storleken som passar de flesta ungdomshushåll. Problemet är dock att dessa hyreslägenheter är för få och att det är kö till dessa. Statistiken visar att många ungdomar väljer att flytta från kommunen varje år samt att få ungdomar kan tänkas bo i kommunen när de blir vuxna.

Kommunen planerar inga bostäder för ungdomar idag utan det sker enbart en generell satsning som även kan gynna ungdomar som exempelvis byggnation av mindre lägenheter samt skapandet av flyttkedjor.

Nyanlända

En nyanländ person är en person som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning på grund av flyktingskäl eller andra skyddsskäl. Även anhöriga kan anses vara nyanlända. En person anses vara nyanländ under tiden personen omfattas av etableringsinsatser, d.v.s. ungefär 4 år. Det råder även obalans på bostadsmarknaden för denna

grupp. Detta beror på att det finns ett generellt underskott på mindre hyreslägenheter i kommunen.

Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända. Kommunen blockhyr även lägenheter i andra fastigheter. Att kommunen blockhyr lägenheter innebär att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsbolag eller en fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Vid bosättning av nyanlända erbjuds även permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. I regel erbjuds även barnfamiljer permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid.

Äldre

En följd av befolkningens åldersstruktur är att boendesituationen för äldre är en angelägen fråga. Den åldrande befolkningen har generellt önskemål om god tillgänglighet, god tillgång till service, förutsättningar för gemenskap samt möjlighet att få hjälp med vissa tjänster.

Det finns ett antal boendeformer som riktar sig till den åldrande befolkningen, vilka anges nedan:

- Särskilt boende – boende enligt 5 kap. socialtjänstlagen.
- Seniorbostäder – bostäder för de som är eller kommer bli pensionärer inom en snar framtid. Tanken är att det ska vara ett enkelt och bekvämt boende att åldras i, med större möjligheter till gemenskap.
- Trygghetsbostäder – bostäder för personer över 70 år där personal som på olika sätt ska stödja de boende varje dag. Det måste finnas gemensamma utrymmen för till exempel måltider, samvaro, hobby och rekreation.

Kommunen har ett särskilt boende vid Solgården, Solgårdens äldrecentrum. För att få bo där krävs en bistandsprövning och ett beslut från kommunen. Idag finns det totalt 62 bostäder som är klassade som särskilt boende för äldre och det anses råda balans på bostadsmarknaden i kommunen vad gäller denna boendeform.

I anslutning till Solgårdens äldrecentrum finns det ett trygghetsboende, Fyrväpplingen. Trygghetsboendet har 22 lägenheter och i lokalerna finns även hårvård och fotvård samt utrymmen för social samvaro. Kriterierna för ett trygghetsboende är att personen ska ha fyllt 70 år. För makar, sambor eller syskon räcker det med att en av personerna ska ha fyllt 70 år. Därutöver ska personen vara mantalsskriven i kommunen.

Under hösten år 2018 färdigställdes även de första seniorbostäderna i kommunen, totalt 14 stycken. Dessa ligger vid Ringvägen och riktar in sig till de som är över 65 år. Vad gäller seniorbostäder och trygghetsbostäder anses det råda obalans på bostadsmarknaden i kommunen

Personer med funktionsnedsättning

Med särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning avses boende enligt lagen och stöd och service till vissa funktionshindrade eller enligt socialtjänstlagen. Bostad med särskild service ska alltid föregås av ett beslut. Det finns idag 10 bostäder som är klassade som särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning och det råder obalans på bostadsmarknaden för denna boendeform. Det råder även obalans vad gäller servicebostäder.

I Ödeshögs kommun finns ett gruppboende vid Bryggarevägen för personer som har behov av att bo i en egen lägenhet men samtidigt ha tillgång till personal och gemensamhetsutrymme dygnet runt. Det bedöms råda balans på bostadsmarknaden vad gäller gruppboendena.

Hushåll som inte blir godkända på den ordinarie marknaden

Det finns hushåll som inte blir godkända på den ordinarie marknaden. Antalet hushåll med svag ekonomi har ökat i Sverige och allt fler är i behov av stödinsatser från samhället. För att möta denna gruppns behov finns i Ödeshögs kommun ett antal andrahandslägenheter med särskilda villkor, så kallade sociala hyreskontrakt.

Kommunen använder sig av en kommunal hyresgaranti. Den kommunala hyresgarantin riktar sig till personer som har de ekonomiska förutsättningarna för att betala hyra men ändå saknar ett eget boende. Det kan exempelvis vara att en person har en projektanställning istället för en tillsvidareanställning och får därför inget hyreskontrakt. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att personen får ett eget hyreskontrakt. Den kommunala hyresgarantin ansöks hos kommunen. Kommunen arbetar även för att motverka vräkningar genom uppsökande verksamhet med exempelvis rådgivning eller särskilda insatser.

Markförsörjning

Det är av stor vikt att kommuner innehar färdig mark för byggnation. Det kommunala markinnehavet minimerar risken att kommunen ska hamna i långa planeringsprocesser eller hamna i ett läge där kommunen inte har några tomter att erbjuda.

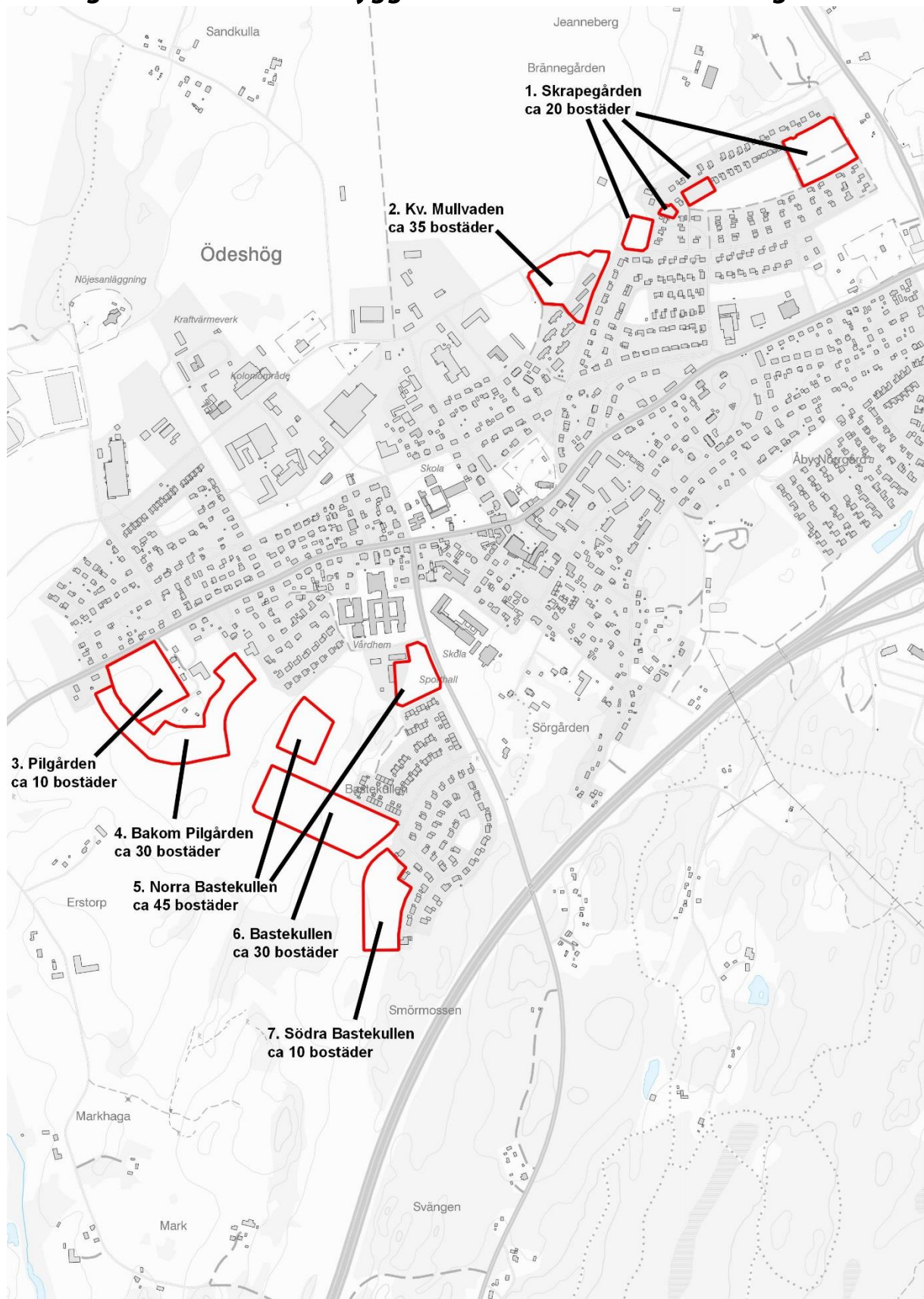
Ödeshögs kommun har ett relativt stort markinnehav kring tätorterna Ödeshög, Hästholmen samt Trehörna. All kommunal mark är dock inte lämpad för bostadsbyggande då det kan finnas konflikter med motstående intressen. Av den kommunägda marken är även en stor mängd planlagd för bostadsbebyggelse. Figurerna 10 och 11 anger ungefär hur många bostäder som ännu inte blivit bebyggda på de planlagda områdena. I kommunen finns även några lediga tomter som inte redovisas i figurerna. All ledig mark för bostadsbebyggelse, samt lediga tomter, redovisas i en webbkarta på kommunens hemsida.

En stor del av Ödeshögs kommun består av jordbruksmark. Enligt SCB används ungefär 27 % av marken i kommunen till åker- och betesmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får endast brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Ödeshögs kommun ska därför, i möjligaste mån, undvika nybyggnation på brukningsvärd jordbruksmark.

Av figurerna 10 och 11 finns det möjlighet till ungefär 400 bostäder varav ungefär 180 bostäder i Ödeshögs tätort. Flera av detaljplanerna kan dock anses som föråldrade och inte anpassade till dagens behov av bostadsformer och utformning. Detaljplanerna bör därför utredas om kommunen ska ändra dessa.

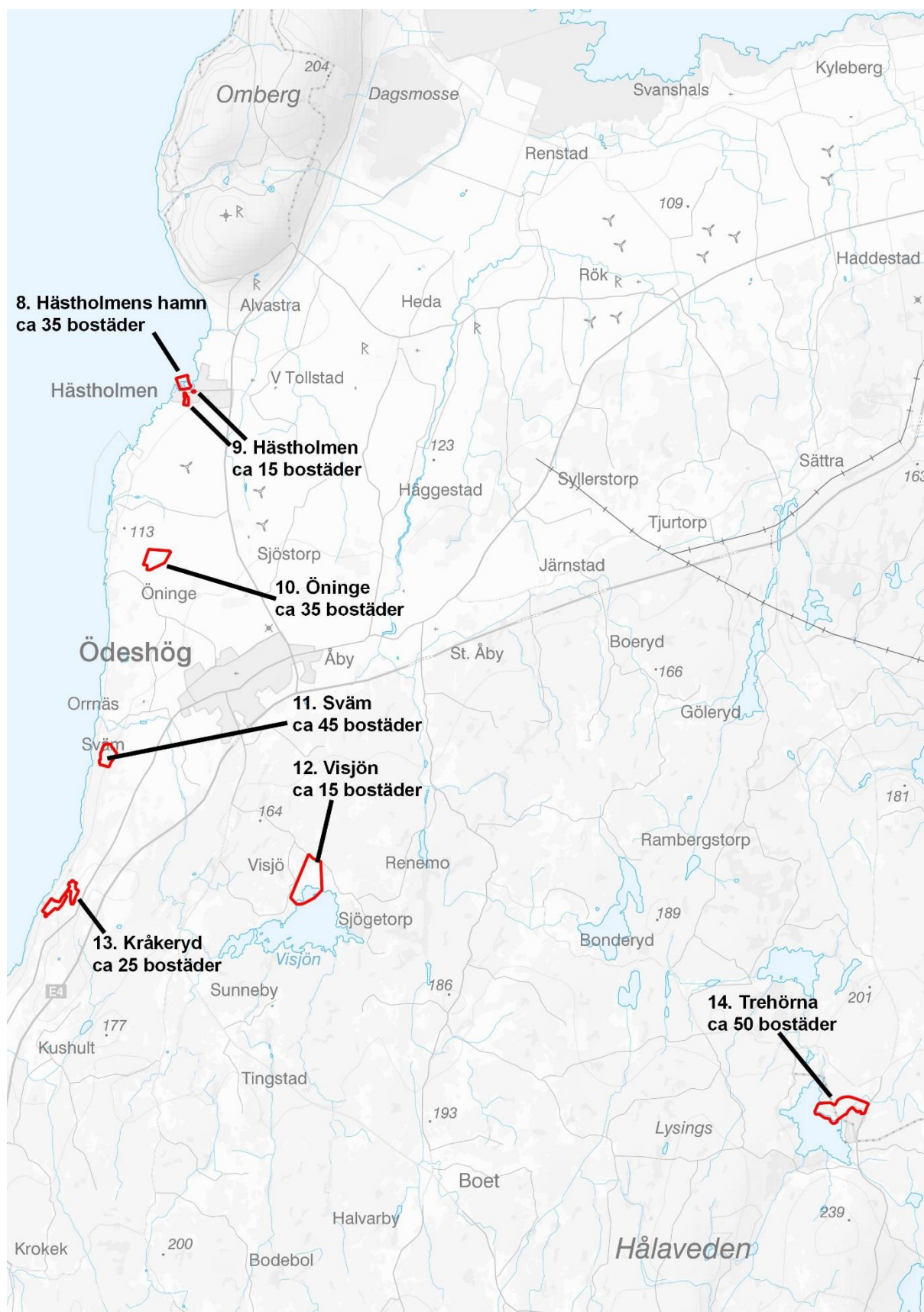
Kommunen bör även göra en översyn över kommunens markinnehav och göra en bedömning över vilka markområden som kan vara lämpliga för byggnation respektive vilka områden som inte är aktuella. Mindre lämpliga markområden kan istället vara en tillgång vid markbyten.

Planlagd mark för bostadsbyggande – Inom tätorten Ödeshög



Figur 10 – Planlagd mark som ännu inte blivit bebyggd inom tätorten Ödeshög.

Planlagd mark för bostadsbyggande – Utanför tätorten Ödeshög



Figur 11 – Planlagd mark som ännu inte blivit bebyggd utanför tätorten Ödeshög.

Mål och insatser för bostadsbyggandet

För att nå kommunens befolkningsmål om 5 500 invånare till år 2021 behöver ungefär 25 nya bostäder skapas varje år. Målet i bostadsförsörjningsprogrammet grundar sig på det framtagna befolkningsmålet. Skillnaden är att målet i bostadsförsörjningsprogrammet sträcker sig fram till och med år 2022. För att nå målet behöver kommunen arbeta med flera olika insatser, vilka beskrivs nedan. Målet och insatserna grundar sig på de uppgifter och analyser som har tagits fram i programmet samt bostadsbehovet för de särskilda grupperna. De tar även hänsyn till de nationella, regionala och kommunala målen och strategierna.

Mål för bostadsbyggandet

- **Minst 100 nya bostäder ska skapas i kommunen mellan åren 2019-2022**
 - För att lyckas nå målet krävs det både omvandling, ombyggnad och nyproduktion av bostäder. För att nå målet krävs även en variation av bostadsformer. Det krävs likaså ett stort engagemang från både den offentliga- och privata sektorn.

Insatser för att nå målet

- **Snabba beslutsvägar med tydliga och effektiva processer**
 - Genom snabba beslutsvägar med tydliga och effektiva processer minimerar kommunen risken att det ska bli långdragna processer där kommunen kan förlora potentiella exploatörer eller nya invånare. En god samverkan internt mellan kommunens förvaltningar och tjänstepersoner är en framgångsfaktor.
- **Aktiv marknadsföring av kommunen som boendeort**
 - Kommunen ska arbeta mer aktivt med att marknadsföra kommunen som boendeort samt använda fler kanaler för sin marknadsföring. Kommunen ska exempelvis anordna ”Bodagar” där människor blir inbjudna till kommunen för att se lediga tomter, se pågående områden för byggnation samt få mer information om kommunen m.m. Kommunen ska likaså arbeta mer aktivt med att marknadsföra kommunens lediga tomter och göra information om dessa mer lättillgängligt. En grupp som kommunen bör rikta in sig särskilt på är unga personer som tidigare har bott i kommunen och som nu börjat bilda en egen familj.
- **Öka attraktiviteten i tätorterna**
 - Kommunen ska arbeta för att öka attraktiviteten i tätorterna. Attraktiva tätorter kännetecknas av bland annat bra kommunikationer, närhet till barnomsorg och matbutiker, trygghet och säkerhet, närhet till parker och natur, skydd från trafik och buller och ett brett bostadsutbud. Det innebär att byggnader, gårdsmiljöer, gaturum och offentliga platser ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och en god funktion samt att det ska finnas relativt god tillgång och variation på platser som inspirerar till olika aktiviteter. Detta i sin tur attraherar verksamheter och boende från alla samhällsgrupper. I Ödeshögs tätort ska huvuddelen av kommunens service vara lokaliserad. Infarterna till Ödeshög och Hästholmen ska omsorgsfullt gestaltas och ge ett välkommande intryck. Ett fördjupat arbete med idéskisser och målbild över Ödeshög och Hästholmens centrala delar ska tas fram med syfte att öka attraktiviteten.

- **Skapa LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i den kommande översiktsplanen**
 - Genom att skapa LIS-områden ökas attraktiviteten till att bosätta sig på landsbygden. Detta kan i sin tur resultera i att service och infrastruktur utvecklas över hela kommunen. Ju fler som bosätter sig inom en koncentrerad yta på landsbygden ju större är chansen att service och infrastruktur utvecklas till dessa delar, vilket även gör att det blir mer attraktivt att flytta dit. Enligt medborgarenkäten som genomfördes i samband med översiktsplanarbetet angav majoriteten av de svarande att det är viktigt med nära till naturen vid val av bostad.

- **Verka för att skapa flyttkedjor**
 - Genom att skapa flyttkedjor blir fler befintliga bostäder lediga på marknaden som är lämpade efter människors situation i livet. Detta minimerar risken till att människor flyttar från kommunen. Ett exempel på hur kommunen kan skapa en flyttkedja är att bygga fler bostäder som är anpassade till äldre. Som ett resultat av detta blir fler småhus lediga på marknaden till barnfamiljer, vilket skedde när kommunen byggde seniorbostäderna vid Ringvägen.

- **Verka för att förbättra kommunikationer**
 - Förbättrade kommunikationer leder till att människor inte behöver vara bosatta på samma ort som de arbetar. Dessutom förbättras tillgängligheten till arbetsplatser, service och handel. Kommunen ska arbeta mer aktivt med bredbandsfrågor samt ta fram ett IT-infrastrukturprogram som beskriver kommunens mål och insatser vad gäller bredbandsutbyggnaden i kommunen. Kommunen ska även mer aktivt föra dialoger med Östgötatrafiken och Jönköpings länstrafik för att förbättra kollektivtrafiken i kommunen och göra den smartare.

- **Kartlägga och utreda befintliga detaljplaner samt se över kommunens markinnehav**
 - Det finns en stor mängd planlagd mark för bostäder i kommunen som ännu inte blivit fullt utbyggda. Kommunen bör därför kartlägga och utreda befintliga detaljplaner. Kommunen bör även upprätta genomförandeplaner kopplat till detaljplanerna för att se exempelvis på vilket sätt etapputbyggnad kan ske samt vilka investeringar som behöver göras. Det kan även krävas en ändring av detaljplanerna. Att ändra en detaljplan för bostäder är oftast ett lättare tillvägagångsätt än att framställa en helt ny detaljplan. En ändring av en detaljplan kan leda till detaljplanen blir genomförd, framförallt om detaljplanen är belägen i ett attraktivt läge och om ändringen besvarar dagens efterfråga på boendeform och utformning.

Genom att se över kommunens markinnehav kan kommunen göra en bedömning över vilka markområden som är lämpliga för byggnation respektive vilka områden som är mindre lämpliga. Mindre lämpliga markområden kan istället vara en tillgång vid markbyten.

- **Användning av markanvisningar**
 - Kommunen ska använda sig mer av markanvisningar vid framtagandet av nya detaljplaner samt vid genomförandet av befintliga detaljplaner. Genom att lämna områden till markanvisningar når kommunen ut till marknaden på ett bredare sätt. Detta kan leda till att detaljplanerna följer dagens efterfrågan på boendeformer och utformning, vilket gör att detaljplanerna blir lättare att genomföra. Markanvisningar leder även till att kommunens samarbete utvecklas med privata aktörer. När fler aktörer bygger och investerar leder det till ett bredare utbud och minskar sårbarheten.

- **Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Ödeshögsbostäder AB, ska säkerställa produktionen av hyres- och bostadsrätter i kommunen genom omvandling, ombyggnad eller nyproduktion av bostäder**
 - Det allmänna bostadsbolaget är ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen och dess mest grundläggande uppgift är att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass. Det är viktigt att det allmännyttiga bostadsbolaget skapar lägenheter som motsvarar efterfrågan.

- **Ökad samverkan med närliggande kommuner i arbetet med bostadsförsörjningen**
 - I en mindre kommun kan samverkan med andra kommuner vara till stor hjälp. Detta gäller inom flera av kommunens åtaganden, likaså bostadsförsörjningsansvaret. Gällande bostadsförsörjningen kan kommunen diskutera kommungemensamma frågor samt generera kunskapsutbyten. Kommunerna kan även diskutera planering av bostäder i gränsnära lägen, vilket båda kommunerna kan dra nytta av.

- **Främja bygg- och bogemenskaper**
 - För att nå målet om 100 nya bostäder år 2022 krävs det nya innovativa bostadsformer för att attrahera så många nya invånare som möjligt. Genom att främja bygg- och bogemenskaper går det ta till vara på lokala initiativ från civilsamhället och få till stånd ett bostadsbyggande som inte blir av på marknads initiativ. Bygg- och bogemenskaper kan även möta efterfrågan från invånare med särskilda önskemål när det gäller hur eller var de vill bo. Kommunen ska därför främja bygg- och bogemenskaper genom att inte ha hindrade krav i riktlinjer för markanvisning, ställa enkla krav vid intresseanmälan för markanvisning samt erbjuda allmänheten till en dialog kring bygg- och bogemenskaper m.m.

Uppföljning av målet och insatserna

Detta bostadsförsörjningsprogram är kommunens andra i ordningen. Kommunen har inte idag någon systematisk uppföljning av hur bostadsmarknaden har förändrats över tid. Ett av syftena med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa en bättre bild av bostadsmarknaden och samt se effekterna av olika genomförda åtgärder. Det framtagna målet och de framtagna insatserna ska därför, så långt som möjligt, vara mätbara och uppföljningsbara. Kommunen kommer därför ta fram ett arbetsdokument kopplat till bostadsförsörjningsprogrammet där kommunen beskriver vilka insatser som har utförts samt reflektioner kring insatserna. I arbetsdokumentet kan även kommunen bedöma om målet kommer att uppfyllas eller om någon insats behöver ändras.

Källor

1. Mål för boende och byggande, Regeringen Sverige.
<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/>
2. Regionalt Utvecklingsprogram ->2030 för Östergötland, Regionförbundet Östsam.
<https://www.regionostergotland.se/Regional-utveckling/Samhallsplanering/Regional-utvecklingsplanering/Regionalt-utvecklingsprogram/>
3. Planeringsdirektiv 2019 med plan 2020-2021, Ödeshögs kommun.
<https://www.odeshog.se/download/18.7c7dbad7168dd2fd97051d8/1551693640868/Planeringsdirektiv%202019%20med%20plan%202020-2021.pdf>
4. Kommunplan – Samverkan för Ödeshög 2018-2022, Ödeshögs kommun.
<https://www.odeshog.se/download/18.7c7dbad7168dd2fd97051d6/1551693614000/Kommunplan%20%2018-2022.pdf>
5. Översiktsplan 2010-2030. Ödeshögs kommun, Ödeshögs kommun.
<https://www.odeshog.se/byggabomiljo/samhallsutvecklingochplanering/oversiktsplan/oversiktsplanmedvindkraftprogram20102030.4.312567aa167c666b42434f5e.html>
6. Sammanställning av den tidiga medborgardialogen, Ödeshögs kommun.
<https://www.odeshog.se/byggabomiljo/samhallsutvecklingochplanering/oversiktsplan/ramtagandeavnyoversiktsplan/sammanstallningavsynpunkterfranmedborgardialog.4.54e391f0168dd2d684822362.html>
7. Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2018, Länsstyrelsen Östergötland.
<https://www.lansstyrelsen.se/ostergotland/tjanster/publikationer/regional-bostadsmarknadsanalys-2018.html>
8. Statistikdatabasen, Statistiska Centralbyrån.
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=2097cf2c-5a9b-4eda-8eae-1a17cdbc2d4c>
9. Behov av nya bostäder 2018-2025, Boverket.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf
10. Boverkets indikatorer – december 2018, Boverket.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/boverkets-indikatorer-december-2018.pdf>
11. Unga akademiker återvänder till hemkommunen, Linköpings universitet.
<https://liu.se/artikel/unga-akademiker-och-landsbygden>

12. Bygg- och bostadsnämningar, Boverket.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/bygg-bostadsnämningar/>
13. Närtrafik, Östgötatrafiken.
<https://www.ostgotatrafiken.se/reseinfo/bestallningstrafik/nartrafik/>
14. Kvinnor äger en tredjedel av Sveriges fastigheter, Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/nyheter-och-press/Pressmeddelande/2019/kvinnor-ager-en-tredjedel-av-sveriges-fastigheter/>



Ödeshögs kommun



Växel: 0144-350 00
E-post: kommun@odeshog.se
Stora torget 3, 599 80 Ödeshög
www.odeshog.se