



# Bostadsförsörjnings- program

Hallstahammars kommun 2016-2019  
med framåtblick mot 2024



HALLSTAHAMMARS  
KOMMUN

**Bostadsförsörjningsprogram för Hallstahammars kommun 2016-2019  
med framåtblick mot 2024**

**Projektgrupp:** Jari Heikkinen, projektledare, Jacob Lithammer, planchef, Magnus Gustafsson, utvecklingsstrateg.

**Bilder och illustrationer:** Katarina Kobosko, Ann-Britt Ehrling eller Hallstahammars bildbank där inget annat framgår.

# Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	5
2. Inledning.....	6
2.1 Bakgrund.....	6
2.2 Syfte.....	6
2.3 Mål och inriktning.....	6
3. Mål, planer och program.....	9
3.1 Nationella visioner och mål.....	9
3.2 Regionala planer och mål.....	9
3.3 Kommunens visioner och mål.....	10
3.4 Hallstahammars översiktsplan.....	11
4. Möjligheter att styra bostadsbyggandet.....	13
4.1 Planering och markägande.....	13
4.2 Riktlinjer för markanvisningar.....	13
4.3 Allmännyttan.....	13
5. Befolkningsutveckling.....	15
5.1 Prognos för åren 2014-2034.....	16
5.2 Antal invånare efter ålder 2014 och 2034.....	17
6. Dagens bostadssituation.....	19
6.1 Befintligt bostadsbestånd.....	19
6.2 Hushållens sammansättning.....	20
6.3 Bostadsmarknad och prisutveckling.....	21
6.4 Bostadsenkät – framtidens bostäder.....	22
7. Bostadsbehov.....	24
7.1 Flyttkedjan.....	24
7.2 Behov för ensamboende.....	25
7.3 Behov för familjer.....	25
7.4 Behov för äldre och funktionshindrade.....	25
7.5 Behov för nyanlända.....	25
7.6 Behov med anledning av social situation.....	25
7.7 Totala byggbehovet.....	26
8. Planerad bostadsbyggnation.....	28







# 1. Sammanfattning

*Befolkningen växer och dagens bostadsbyggande täcker inte upp för behovet vare sig i Sverige, Västmanland eller Hallstahammar. Bristen drabbar i högsta grad de samhällsgrupper som har svårare att etablera sig på bostadsmarkanden, exempelvis unga vuxna och barnfamiljer med lägre inkomstnivåer. Bostadsbristen drabbar även den positiva befolkningsutvecklingen som kommunen har genom att det inte finns några bostäder att flytta till.*

Hallstahammars kommun kan bidra till att skapa förutsättningar för ökad rörlighet med fungerande flyttkedjor genom exempelvis en god planberedskap. Hallstahammars kommuns framtida möjligheter till en positiv utveckling och välfärd påverkas av kommunens förmåga att se till att behovet av bra bostäder och goda boendemiljöer för människor i olika skeden av livet, med varierande behov och önskemål.

Bostadsförsörjningsplanen är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument. Den utgör ett underlag för prioritering av detaljplaner samt ett planeringsunderlag i syfte att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd i enlighet med kommunens målsättningar och intentioner.

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör riktlinjer för kommunens ambition om expansion och utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Programmets mål är att eftersträva en balans mellan tillgång och efterfrågan för hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och tomter för eget byggande.

Programmet visar planerna för hur många bostä-

der som bör byggas under perioden samt pekar ut särskilda behov. Det ger information och tydliggör kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och exploatörer på bostadsmarknaden.

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 eller är nära förestående.

Utifrån den byggbehovsanalys som genomförts uppgår det totala bostadsbehovet till 700 bostäder fram till och med år 2024. I perspektivet 2016-2019 uppgår behovet till 300 bostäder. Behovet är störst av lägenheter i flerbostadshus i olika upplåtelseformer och med olika hyresnivåer. Behovet av små lägenheter är särskilt stort.

Genom en aktiv planläggning, markpolitik och direktiv för markanvisningar kan kommunen bidra till ett ökat bostadsbyggande. I samband med tydliga direktiv till allmännyttan ges det goda förutsättningar för ett väl fungerande bostadsbyggande.



Figur 1. Hyreshus på Trädgårdsgatan

## 2. Inledning

*Tillgång till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen. Samtidigt ger antalet invånare som har sysselsättning effekter på bostadsmarknaden. En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för såväl individen som för samhällets utveckling i stort. På en fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar deras behov. Hallstahammars kommun ska därför se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.*

Befolkningen växer och bostadsbyggandet täcker inte upp för behovet vare sig i Sverige, Västmanland eller Hallstahammar. Bristen drabbar i högsta grad de samhällsgrupper som har svårare att etablera sig på bostadsmarknaden, exempelvis unga vuxna och barnfamiljer med lägre inkomstnivåer.

Hallstahammars kommuns framtida möjligheter till en positiv utveckling och välfärd påverkas av kommunens förmåga att se till behovet av bra bostäder och goda boendemiljöer för människor i olika skeden av livet, med varierande behov och önskemål.

### 2.1 Bakgrund

Hallstahammars kommun har sedan slutet av 1970-talet stadigt minskat i befolkning. Det har bland annat lett till att många bostäder och bostadsområden rivits genom åren och takten på nybyggnationer har varit låg. De senaste åren har kommunen satsat på att utveckla goda kommunikationer med exempelvis tåg och buss för att möjliggöra ett boende där det är enkelt att exempelvis pendla till arbete eller skola. Sedan 2008 har kommunen fått en stadig befolkningsökning vilket det senaste året har stagnerat eftersom bristen på bostäder är tydlig.

För att underlätta ett ökat bostadsbyggande ska ett bostadsförsörjningsprogram tas fram. Bostadsförsörjningsprogrammet ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

### 2.2 Syfte

Hallstahammars kommun arbetar aktivt för att bidra till att skapa goda förutsättningar för attraktiva och tillgängliga bostadsmiljöer för alla invånare. Det övergripande syftet med programmet är att utifrån kommunens vision och målstyrning tydliggöra Hallstahammars kommuns bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning. Alla människor har samtidigt rätt till en bostad enligt de mänskliga rättigheterna vilket bostadsförsörjningsprogrammet ska främja.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument. Den utgör ett underlag för prioritering av detaljplaner samt ett planeringsunderlag i syfte att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd i enlighet med kommunens målsättningar och intentioner.

### 2.3 Mål och inriktning

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

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 eller områden där planarbete pågår eller är nära förestående.

## Mål för planering av nya bostäder och bostadsområden

- Ny bostadsbebyggelse ska i första hand planeras i lägen där kollektivtrafiken kan utnyttjas och/eller utvecklas samhällsekonomiskt.
- Vid planering av nya bostadsområden eller bostäder ska jämställdheten framför allt uppmärksammas.
- Hallstahammarskommun ska särskilt arbeta med att få barnens synpunkter i planeringen av bostadsområden.
- En framtida klimatförändring ska särskilt beaktas i planeringen av nya bostadsområden.
- Ny bebyggelse ska ingå i ett tydligt socialt och ekologiskt hållbart sammanhang.







## 3. Mål, planer och program

Det finns flera nationella och regionala planer och mål som är av stor vikt för bostadsförsörjningen och som syftar till att förbättra arbetet kring samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande.

### 3.1 Nationella visioner och mål

#### *Boende*

Regeringen har beslutat om mål för boende och byggande. Målsättningen är att skapa minst 250 000 nya bostäder till år 2020 i Sverige. Det övergripande målet lyder:

Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

#### *Transportpolitiska mål*

För att skapa goda boendemiljöer är frågan hur vi reser av stor vikt. En väl utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur bidrar till att skapa ett långsiktigt hållbart transportsystem. Riksdagen har därför beslutat om mål för transporter och infrastruktur. Det övergripande transportpolitiska målet är att:

säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgarna och näringslivet i hela landet.

Utifrån regeringens mål för boende och byggande samt de transportpolitiska målen ska Hallstahammars kommun främst planera nya bostäder i lägen där kollektivtrafik kan utnyttjas och/eller utvecklas samhällsekonomiskt.

#### *Jämställdhet*

Regeringen har sedan 2005 antagit mål för jämställdhet. Det övergripande målet är att:

kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

För Hallstahammars del går det bland annat att se skillnader mellan ensamstående kvinnor och män med barn. Majoriteten av kvinnorna bor i hyresrätt medan majoriteten av männen bor i en äganderätt. Exemplet visar tydligt på en ojämsställd bostads-

marknad. Hallstahammars kommun ska aktivt arbeta för att skapa jämställdhet i bostadsmarknaden bland annat genom att arbeta för varierande boendeformer för alla hushållsekonomier. Vid planering av nya bostadsområden eller bostäder ska jämställdheten särskilt uppmärksammas.

#### *Barnkonventionen*

Sverige har även förbundit sig att följa barnkonventionen som är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Barnkonventionen konstaterar bland annat att:

barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn och att alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Vid planering av nya bostadsområden eller bostäder ska Hallstahammars kommun beakta barnens synsätt och särskilt arbeta med att få barnens synpunkter i planeringen av bostadsområden.

#### *Integration*

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 och en positiv utveckling i stadsdelar med utbredd utanförskap. Samarbete mellan kommunens förvaltningar och fastighetsägare bidrar till ett mer effektivt system för att lösa bostadsfrågan och ett bra boende. Alla områden i kommunen ska upplevas som attraktiva och trygga för dess invånare och utgöra hälsosamma och goda miljöer.

### 3.2 Regionala planer och mål

Länsstyrelsen i Västmanland har tagit fram ett regionalt utvecklingsprogram för Västmanlands län för åren 2014-2020. Programmet ska utgöra en samlad strategi för länets regionala tillväxtarbete och ligger till grund för flera regionala program och insatser. Det övergripande målet för programmet är en långsiktig och hållbar utveckling och tillväxt i hela Västmanlands län. Programmet består av sex insatsområden som är särskilt viktiga för länets utveckling. Av dessa sex insatsområden är områdena för god livsmiljö samt hållbar energianvändning och klimatanpassning särskilt relevanta för det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. För varje insatsområde finns mål, strategier och handlingsinriktningar framtagna.

Målet som lyder:

Västmanlands invånare har en god livsmiljö

har bland annat som inriktning att skapa tillgång till en god och sund boendemiljö. En viktig faktor för att skapa en god boendemiljö är att bostadsmarknaden utvecklas för att fungera för ökad samsättning, ökat företagande och en väl fungerande integration och tillväxt. Därför är det viktigt att skapa förutsättningar för byggande som är anpassat till en långsiktig efterfrågan. Det andra målet som är av vikt för bostadsförsörjningsprogrammet är att:

Västmanlands energianvändning är långsiktigt hållbar och bidrar till minskad miljö- och klimatpåverkan.

En av inriktningarna är att bygga och planera så att hållbarhet säkerställs för ett framtida klimat. Det är viktigt att samtliga led i byggkedjan beaktar klimataspekter. Därför ska Hallstahammars kommun i sin planering av bostadsområden beakta platsens lämplighet utifrån ett framtida klimat.

### Kommunens visioner och mål

Under hösten 2015 antogs en ny vision för Hallstahammars kommun för hur kommunen ska se ut, vara och upplevs år 2025. De tre delarna som visionen fokuserar på är enkelt och nära, nytänkande och kreativt samt ansvar och engagemang.

#### *Enkelt och nära*

I Hallstahammars kommun är det enkelt att leva och lätt att gå från att vilja till att göra. Hela kommunen växer, från den levande landsbygden till de aktiva centrummiljöerna i tätorterna Strömsholm, Kolbäck och Hallstahammar. Här finns olika boendialternativ som passar dig oavsett var i livet du befinner dig och var i kommunen du vill bo. Hela kommunen är uppkopplad så att du har möjlighet att enkelt ta del av både dagens och morgondagens tjänster. Att resa är enkelt med olika färdmedel till när och fjärran. Samhällets service är modern, anpassad efter varje individs behov och finns alltid nära - vem du än är och var du än bor. I Hallstahammars kommun kan du må bra och känna dig trygg.

#### *Nytänkande och kreativt*

Vår kommun är en vital del av en stor arbetsmarknad där jobb och företag är många och varierade. Vår barnomsorg och våra utbildningar ger varje barn och varje elev de bästa förutsättningarna för att lyckas. I Hallstahammars kommun har du frihet att vara dig själv och möjlighet att förverkliga dina drömmar och idéer. Att tänka nytt är självklart.

Här finns ett öppet klimat av entreprenörskap och kreativitet som uppmuntrar nytänkande och innovation. Hos oss är det naturligt att starta, driva och utveckla företag.

Våra unika natur- och kulturmiljöer runt Strömsholms kanal är välkända och välbesökta tack vare gemensamma satsningar mellan olika aktörer. Vår kommun är rik på upplevelser både för dig som bor här och dig som är besökare. Det gäller inte minst Strömsholm som är ett av landets främsta hästcentrum.

#### *Ansvar och engagemang*

Om du är ny i världen, ny i Sverige eller nyligen blivit äldre spelar ingen roll – i Hallstahammars kommun har alla en plats. Att vi är olika berikar samhället. Vi har ett aktivt civilsamhälle och föreningsliv där vi värnar om den samhörighet som uppstår när vi möts över gränser och gör saker tillsammans. Kommunen



möjliggör och skapar arenor där du som invånare har inflytande över kommunens utveckling.

Hela Hallstahammars kommun tar ett stort ansvar för att driva utvecklingen mot ett mer jämställt och ett grönare samhälle. Social och ekologisk hållbarhet genomsyrar alla verksamheter så att vi kan lämna över ett bättre samhälle och en bättre miljö till kommande generationer.

Under våren 2016 antog kommunfullmäktige nya mål för verksamheten under perioden 2016-2019 som speglar den gemensamma visionen. Kommunfullmäktiges första mål är:

kommunen ska vara en attraktiv plats av bo, leva och verka i. Antalet bostäder ökar.

För att lyckas med målet har det satts upp en indikator att kommunen ska öka med minst 75 personer per år. Kommunstyrelsen som ansvarar för planläggning av mark och vattenområden har samtidigt antagit målet att:

kommunen har god planberedskap för varierande, attraktiva och blandade boendemiljöer som stimulerar olika boendeformer i alla kommundelar.

### 3.3 Hallstahammars översiktsplan

Hallstahammars kommuns översiktsplan antogs i oktober 2011. Översiktsplanen utgör kommunens nuvarande bedömning av hur mark- och vattenområden i kommunen i stora drag kommer att användas och hur bebyggelsen ska utvecklas de närmaste åren. Översiktsplanen är inte bindande men däremot vägledande bland annat när det gäller planläggning av områden för bostäder.

Översiktsplanen syftar bland annat till att göra det möjligt att bygga fler bostäder i kommunen. Flera områden har därför pekats ut som lämpliga för bostadsbebyggelse. Det i sig underlättar framtida planarbeten eftersom de möjliga bostadsområdena är väl förankrade. Översiktsplanen pekar ut fyra särskilda mål vid boendeplanering i kommunen. Dessa är:

- Planeringsberedskap finns för kommande behov av skolor, förskolor, äldreboenden, särskilt boende, vårdinrättningar och dylikt. Frågan ska aktualiseras i samband med planuppdrag.
- Tillgång till parkmark och närmatur tillgodoses.
- En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas, för att uppnå en allsidig sammansatt social struktur som främjar kontakter mellan generationer och kulturer.
- Trygghet och tillgänglighet eftersträvas.





## 4. Möjligheter att styra bostadsbyggandet

*För att få till ett effektivt bostadsbyggande och en god bostadsmarknad är det viktigt med ett gott samspel mellan offentliga och privata aktörer. Kommunen har i detta samspel flera verktyg för att påverka bostadsbyggandet.*

### 4.1 Planering och markägande

Det kommunala planmonopolet gör att kommunen bestämmer över mark- och vattenanvändningen. I och med det avgör kommunen var det är lämpligt att bostäder byggs. Regleringen görs genom plan- och bygglagen där detaljplaner tas fram. Genom plan- och bygglagen säkerställs det att processen kring mark- och vattenanvändningen sker demokratiskt där bland annat berörda sakägare ska ges möjlighet att tycka till om förändringarna. Den fysiska planeringen strävar mot att främja en samhällsutveckling där goda livsmiljöer skapas för dagens och framtidens invånare.

För att vidare påverka bostadsbyggandet kan kommunen ha en aktiv markpolitik som syftar till att långsiktigt säkerställa mark för bostäder. Marktillgången är en grundläggande resurs för bostadsbyggande och genom att kommunen själv äger mark som är attraktiv för bostäder kan kommunen påverka bostadsutvecklingen. Bland annat underlättar det en strategisk samhällsplanering för att på lång sikt säkra tillgången och skapa attraktiva boendemiljöer. Idag är kommunens markinnehav främst koncentrerat till Hallstahammars och Kolbäcks tätort.

### 4.2 Riktlinjer för markanvisningar

Under 2014 antog regeringen en lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Genom markanvisningar kan kommunen underlätta bostadsbyggnadsprocessen och samtidigt säkerställa hur en exploatering ska gå till. Riktlinjerna ska samtidigt klargöra förutsättningarna för kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande. I dagsläget har Hallstahammars kommun inga antagna riktlinjer för markanvisningar. Som ett led att främja bostadsbyggandet ska riktlinjer för markanvisningar tas fram.

### 4.3 Allmännyttan

Kommunens fastighetsbolag, AB Hallstahem, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Bolaget äger en majoritet av hyresrätterna i Hallstahammars kommun och är därmed en avgörande faktor för den allmänna bostadsförsörjningen inom kommunen. Det bakomliggande motivet till att ett kommunalt bolag bildas är att tillgodose ett allmännyttigt syfte. Att det finns ett allmänintresse i kommunens engagemang i en näringsverksamhet är även ett kommunalrättsligt krav. När det gäller bostadsbolag brukar det övergripande allmännyttiga syftet beskrivas så att bolaget ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen. Genom det kommunala bostadsbolaget kan kommunen ytterst reglera bostadsmarknaden genom att i ägardirektiv besluta att allmännyttan ska bygga bostäder.

#### Fokusområden

- Hög takt i planläggningen av bostäder.
- Arbeta för en aktiv markpolitik.
- Ta fram riktlinjer för markanvisningar.
- Ge tydliga ägardirektiv till AB Hallstahem.





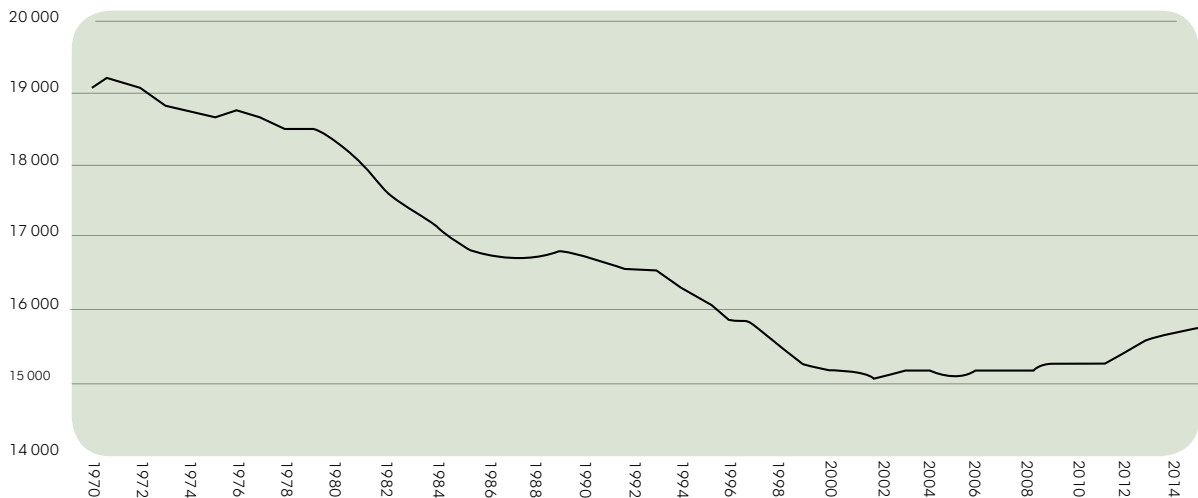


## 5. Befolkningsutveckling

*Sveriges befolkning ökade under 2015 till 9 851 017 personer. Det innebär en befolkningsökning med 103 662 personer. Främsta skälet till folkökningen är en hög invandring med hela 134 240 personer.*

I Västmanland ökade befolkningen med 2 573 personer under 2015. I länets största kommun, Västerås ökade befolkningen med 1,0 procent under 2015. För Hallstahammar ökade befolkningen med 49 personer under samma år. Det är en nedgång från föregående år då folkökningen låg på 72 personer. Samtidigt som befolkningen ökar bor det fler människor i städer och tätorter än på landsbygden. Urbanisering med flyttning från landsbygd till tätorter och städer sker alltjämt i Sverige. Idag bor ungefär 85 procent av Sveriges befolkning i tätorter.

Från början av 1970-talet har befolkningen stadigt minskat i kommunen från strax över 19 000 invånare till drygt 15 000 invånare 2008. Befolkningsminskningen förklaras främst av kommunens minskning av arbetstillfällen inom industrin. Efter 2008 har befolkningen stadigt ökat och var vid slutet av 2015 uppe på 15 645 invånare. Befolkningsökningen har bland annat åstadkommit genom att kommunen har kunnat erbjuda goda boendemiljöer med närhet till förskola och skola samt goda kommunikationer till andra kommuner.



Figur 2. Folkmängd i Hallstahammars kommun mellan åren 1970-2015.

### 5.1 Prognos för åren 2014-2034

Hallstahammars kommuns nuvarande befolkningsprognos sträcker sig fram till 2034 och baseras på två olika beräkningsmodeller. En prognos där utvecklingen baseras på de tre senaste årens inflyttarantal, samt en som baseras på en trendframskrivning utifrån en tidsserieanalys. I denna bostadsförsörjningsplan används som tidigare nämnts perioden 2015-2019 med framåtblick mot 2024. Det är trots det intressant ur ett analysperspektiv att få en tidsserie som sträcker sig till 2034. Under prognosperioden 2014 - 2034 ökar folkmängden i Hallstahammars kommun med 1 569 invånare, från 15 596 till 17 165 personer. Antalet inflyttade beräknas vara i genomsnitt 929 personer per år medan antalet utflyttade uppskattas till 854

personer. Det ger ett årligt flyttnetto på 75-90 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 180 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 182 personer.

Prognosen bygger på den historiska utvecklingen med antaganden kring födelsetal och dödstal samt flyttsiffror. Lokalt har det sedan tagits hänsyn till vår positiva utveckling under de senaste åren. Prognosen bygger på födelsetal kring cirka 175 personer per år under hela prognosperioden. Antalet avlidna följer dödsfallsrisken för respektive årsgrupp. Utöver dessa grundantaganden bygger prognosen på ett positivt flyttnetto om cirka 75 personer per år.

Ålder	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0 - 5	1 107	1 116	1 111	1 146	1 145	1 147	1 169	1 182	1 192	1 201	1 207
6 - 9	681	687	728	745	768	785	767	790	785	781	797
10 - 12	505	534	534	512	513	532	579	567	583	584	595
13 - 15	476	484	499	529	554	554	534	535	552	594	583
16 - 18	508	497	528	511	518	531	555	577	576	559	561
19 - 24	1 243	1 196	1 146	1 124	1 102	1 090	1 076	1 081	1 100	1 109	1 125
25 - 44	3 332	3 410	3 452	3 497	3 547	3 596	3 628	3 658	3 684	3 730	3 752
45 - 64	4 017	4 012	4 012	4 014	3 991	3 985	4 006	3 995	3 980	3 975	3 967
65 - 79	2 751	2 773	2 789	2 812	2 844	2 826	2 810	2 802	2 811	2 788	2 773
80 - 100	976	989	1 004	1 018	1 028	1 067	1 089	1 126	1 143	1 175	1 219
<b>Totalt</b>	<b>15 596</b>	<b>15 698</b>	<b>15 803</b>	<b>15 907</b>	<b>16 011</b>	<b>16 113</b>	<b>16 214</b>	<b>16 312</b>	<b>16 406</b>	<b>16 495</b>	<b>16 579</b>

Figur 3. Prognos för antalet invånare 2014-2024 baserat på inflyttarantalet de senaste tre åren.



Ålder	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0 - 5	1 107	1 116	1 118	1 158	1 163	1 175	1 209	1 233	1 257	1 280	1 302
6 - 9	681	687	731	749	774	795	782	810	810	815	839
10 - 12	505	534	536	515	517	539	589	579	599	604	620
13 - 15	476	484	501	532	559	562	545	548	569	614	608
16 - 18	508	496	532	516	524	541	569	593	596	584	590
19 - 24	1 243	1 195	1 161	1 145	1 128	1 130	1 128	1 142	1 174	1 196	1 224
25 - 44	3 332	3 409	3 478	3 539	3 605	3 687	3 754	3 816	3 884	3 975	4 042
45 - 64	4 017	4 011	4 022	4 030	4 014	4 022	4 057	4 061	4 066	4 083	4 098
65 - 79	2 751	2 772	2 792	2 818	2 852	2 838	2 828	2 825	2 842	2 827	2 820
80 - 100	976	989	1 004	1 019	1 030	1 069	1 092	1 130	1 149	1 181	1 227
<b>Totalt</b>	<b>15 596</b>	<b>15 694</b>	<b>15 876</b>	<b>16 020</b>	<b>16 166</b>	<b>16 359</b>	<b>16 551</b>	<b>16 737</b>	<b>16 945</b>	<b>17 159</b>	<b>17 369</b>

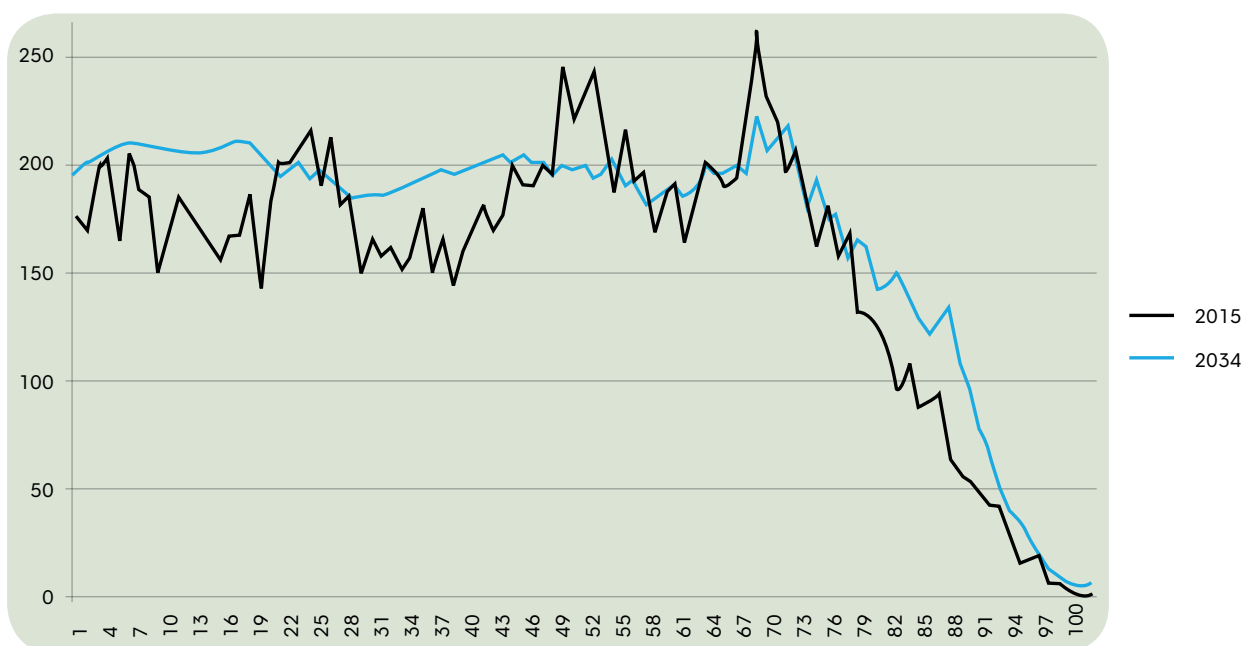
Figur 4. Prognos för antalet invånare 2014-2024 baserat på trendframskrivningen.

## 5.2 Antal invånare efter ålder 2014 och 2034

Idag har Hallstahammar en hög befolkningmängd av 20-25 åringar, 40-45 åringar och 65+. Genom en prognos för år 2034 ses främst att kommunen kommer att få fler äldre som samtidigt lever längre. Spridningen av de olika åldersgrupperna ser samtidigt ut att jämnas ut sig med en ökning av barn och ungdomar samt 25-45 åringar.

Hallstahammars kommun beräknas att öka i befolkning de kommande åren där den så kallade befolkningspyramiden för åldersgrupper förefaller att jämnas ut.

I detta sammanhang är det viktigt att påpeka att en prognos inte visar exakt hur resultatet blir. I stora drag är det upp till kommunen hur befolkningen kommer att utvecklas där bostadsbristen är en av de stora frågorna att lösa för att åstadkomma en positiv befolkningstillväxt.



Figur 5. Diagram över antal invånare(y-axeln) efter ålder (x-axeln) för 2015 samt 2034.





## 6. Dagens bostadssituation

*Den positiva befolkningsökningen som Hallstahammar haft sedan 2008 har tillsammans med ett lågt bostadsbyggande bidragit till att kommunen står inför en bostadsbrist*

Bostadsbyggandet i Hallstahammars kommun har under åren 2008-2015 varit lågt och totalt har det byggts 53 bostäder. Endast ett projekt för flerbostadshus har färdigställts vilket har gett 22 nya lägenheter. 31 småhus färdigställdes under samma tidsperiod, där 2015 stack ut med 19 nybyggda småhus. Under första halvåret av 2016 sålde kommunen 23 tomter för småhusbebyggelse. I och med det finns det i dagsläget inga färdiga småhus-tomter till försäljning. Under 2016 färdigställs 36 nya hyresrätter i flerbostadshus.

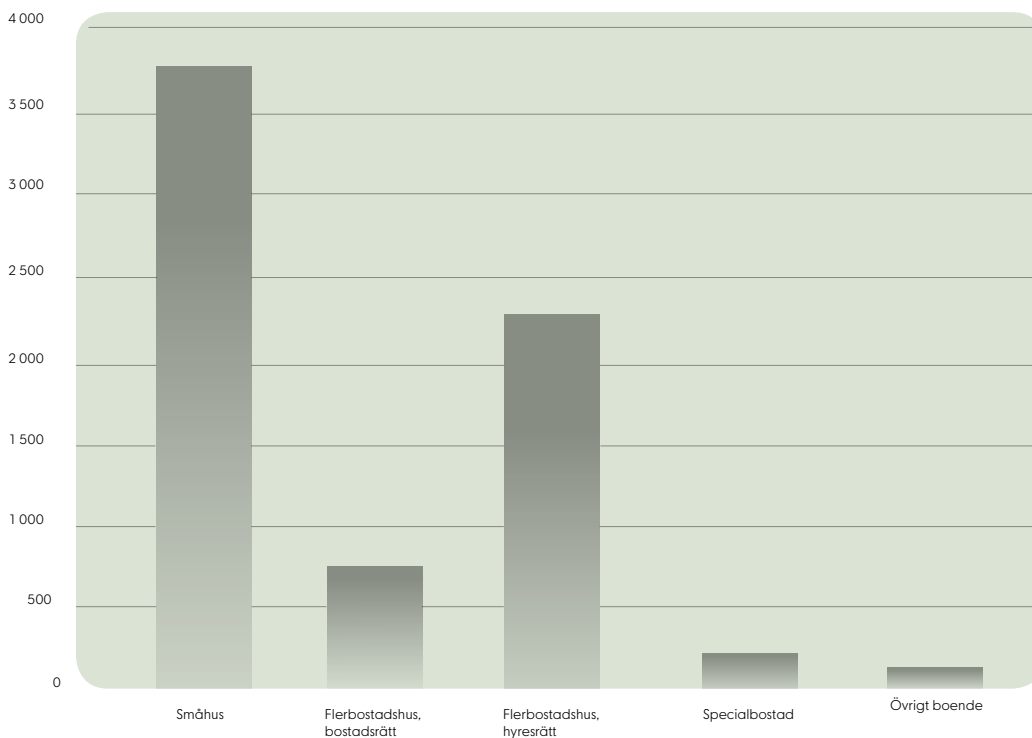
### 6.1 Befintligt bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Hallstahammar för 2015 omfattar 7128 bostäder. Bostäderna är fördelade över småhus (där ett mindre bestånd av bostads- och hyresrätter ingår), bostadsrätter, hyresrätter, specialbostäder och övrigt boende enligt tabellen nedan.

Tabellen visar att småhus och hyresrätter i flerbostadshus är det dominerande bostadsbeståndet. Beståndet av hyresrätter i flerbostadshus står för en stor del av bostadsbeståndet där 75 % av bostäderna i flerbostadshus är hyresrätter (ej inräknat specialbostäder). Det skiljer sig från länet som helhet där 56 % är hyresrätter.

En jämnare fördelning av hyresrätter och bostadsrätter eftersträvas för att kunna erbjuda goda boendemiljöer i varierande upplåtelseformer.

Det kommunala bostadsbolaget AB Hallstahem har i dagsläget inga lediga lägenheter i sitt bestånd. Bostadsbolaget äger samtidigt en stor majoritet av hyresrätterna i kommunen, vilket gör att de har ett stort inflytande på hyresmarknaden.



Figur 6. Antal bostäder fördelat på boendeform i Hallstahammars kommun för 2015

## 6.2 Hushållens sammansättning

I genomsnitt bor det 2,2 personer per hushåll i Hallstahammar. Figur 7 visar snittet för olika boendeformer.

Figur 8 visar antal personer per hushåll i Hallstahammar. Nästan tre fjärdedelar av hushållen består av en eller två personer, vilket bör beaktas i planeringen av nya bostäder.

Figur 9 visar antal och andel hushåll efter hushållstyp för 2015. Statistiken visar en stor del sammanboende utan barn vilket tar upp nästan en tredjedel av kommunens bostäder. Det är även intressant att understryka att siffran för ensamstående kvinnor med barn är betydligt högre än för män.

	Antal personer	Andel av samtliga hushåll
Ensamboende kvinnor - 64 år	557	8 %
Ensamboende kvinnor 64 - år	840	12 %
Ensamboende män - 64 år	893	13 %
Ensamboende män 64 - år	431	6 %
Ensamstående kvinnor med barn 0 - 24 år	326	5 %
Ensamstående män med barn 0 - 24 år	116	2 %
Sammanboende utan barn	2033	29 %
Sammanboende med barn 0 - 24 år, 1 barn	474	7 %
Sammanboende med barn 0 - 24 år, 2 barn	630	9 %
Sammanboende med barn 0 - 24 år, 3+ barn	300	4 %
Övriga hushåll utan barn 0 - 24 år	384	5 %
Övriga hushåll med barn 0 - 24 år	144	2 %
<b>Samtliga hushåll</b>	<b>7128</b>	<b>100 %</b>

Figur 9. Andel hushåll efter hushållstyp.

	2015
Småhus, äganderätt	2,6
Småhus, bostadsrätt	2,6
Småhus, hyresrätt	2,5
Flerbostadshus, bostadsrätt	1,5
Flerbostadshus, hyresrätt	1,8
Specialbostad	1,2
Övrigt boende	1,8
<b>Samtliga boendeformer</b>	<b>2,2</b>

Figur 7. Medeltal för antalet personer per hushåll.

	Antal hushåll	Andel hushåll
1 person	2721	38 %
2 personer	2432	34 %
3 personer	807	11 %
4 personer	743	10 %
5 personer	275	4 %
6 personer	86	1 %
7 + personer	64	1 %
<b>Samtliga hushåll</b>	<b>7128</b>	<b>100 %</b>

Figur 8. Antal personer per hushåll.

### 6.3 Bostadsmarknad och prisutveckling

Bostadspriserna har ökat kraftigt både i landet totalt och i Västmanland under de senaste åren. I Västmanlands län ökade priserna enligt fastighetsprisindex med nära åtta procent under 2014. Det är mer än för riket totalt. Prisutvecklingen för småhus i Hallstahammars kommun har enligt mäklarstatistiken under de senaste 12 månaderna varit 10 %. En förklaring till de ökade priserna i länet totalt, kan vara att utbudet av bostäder inte är lika stort som efterfrågan.

Län/Riket	Antal objekt	Köpesumma	Pris/m <sup>2</sup>	Prisutveckling 3 månader	Prisutveckling 12 månader
Hela riket	22432	2 309 000	36 770	-2 %	8 %
Västmanlands län	612	1 193 000	16 795	-6 %	12 %
Arboga	19	411 000	5 303	F	F
Fagersta	20	140 000	2 122	F	F
Hallstahammar	14	421 000	6 269	F	F
Kungsör	2	375 000	5 497	F	F
Köping	52	514 000	7 268	1 %	28 %
Norberg	1	250 000	2 119	F	F
Sala	28	759 000	12 316	-7%	11%
Skinnskatteberg	0	0	0	F	F
Surahammar	17	341 000	6 104	F	F
Västerås	457	1 437 000	20 075	-1 %	17 %

Figur 10. Prisutvecklingen för bostadsrätter i Västmanlands kommuner under perioden maj 2016 - juli 2016.



Län/Riket	Sålda objekt	Köpesumma	Pris/m <sup>2</sup>	Köpesumma/ Taxeringsvärde	Prisutveckling 3 månader	Prisutveckling 12 månader
Hela riket	13 994	2 766 000	23 098	1,92	2 %	10 %
Västmanlands län	441	2 243 000	19 088	2,01	3 %	13 %
Arboga	30	1 487 000	13 775	2,18	F	F
Fagersta	13	1 104 000	9 684	2,18	F	F
Hallstahammar	36	1 833 000	15 010	2,17	0 %	10 %
Kungsör	21	1 393 000	12 122	2,12	F	F
Köping	35	1 539 000	14 870	1,90	-4 %	2 %
Norberg	8	708 000	7 434	2,04	F	F
Sala	39	1 795 000	15 075	2,00	9 %	14 %
Skinnskatteberg	17	972 000	11 321	2,05	F	F
Surahammar	29	1 429 000	12 580	2,28	F	30 %
Västerås	213	3 040 000	25 159	1,92	3 %	12 %

Figur 11. Prisutvecklingen för småhus i Västmanlands kommuner under perioden maj 2016 - juli 2016.

#### 6.4 Bostadsenkät – framtidens bostäder

Under sommaren 2016 skickade Hallstahammars kommun ut en bostadsenkät till samtliga hushåll i Hallstahammar. Enkätens syfte var att spana framåt och se hur invånarna önskar att bo i framtiden samt vad som är prioriterat vid val av nytt boende. Totalt svarade 1243 hushåll. Knappt 54 % av de svarande ansåg det som troligt att de skulle byta boende inom en femårsperiod. 9 % av de svarande hade barn som troligen kommer önska boende i kommunen inom samma period.

De viktigaste kriterierna vid val av boende var

för majoriteten att området skulle vara tryggt (68 %). Utöver tryggheten värderades ett billigt boende (42 %), centralt beläget i tätorterna (37 %), närhet till handel (37 %) och tilltalande utomhusmiljö (35 %) stort.

60 % av de svarande bodde idag i villa, 30 % i hyreslägenhet, 13 % i bostadsrätt och 4 % i rad- eller parhus. På frågan hur man vill bo om fem år svarade 41 % i hyresrätt, 14 % i villa, 14 % i bostadsrätt och 11 % i rad- eller parhus. En majoritet av de svarande vill samtidigt bo i Hallstahammar (73 %), där de populäraste områdena är centrum, Trollebo och Knektbacken (69 %).



# 7. Bostadsbehov

*Bostadsbristen i Hallstahammar är tydlig. Den främsta orsaken till situationen är att för få bostäder har byggts i förhållande till befolkningsutvecklingen.*

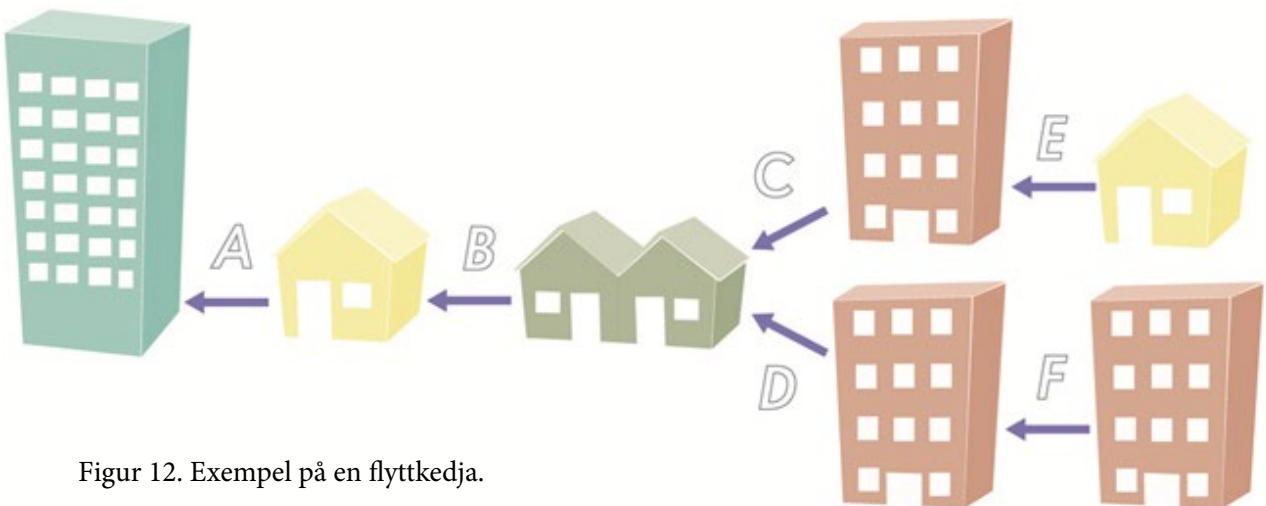
## 7.1 Flyttkedjan

Flyttkedjor är ett begrepp som ofta behandlas när det talas om bostadsbrist. Flyttkedjor innebär att en nybyggd bostad resulterar i att ett hushåll flyttar dit, vilket lämnar efter sig en ledig bostad för ett annat hushåll. I figuren nedan visas ett exempel på hur flyttkedjorna fungerar.

När det sker en nybyggnation av en bostad flyttar hushåll A in i denna, vilket lämnar en bostad ledig till hushåll B. Hushåll B lämnar efter sig en bostad för hushåll C och D som flyttar ihop. Dessa lämnar sedan efter sig bostäder för hushåll E, som lämnar sitt föräldrahem, och för hushåll F som flyttar från en hyresbostad som denna hyrt i andra hand. På

detta sätt ger nybyggnation möjlighet för hushåll att göra en boendekarriär som varierar beroende på var i livet man befinner sig.

I Hallstahammar fungerar inte flyttkedjan och orsaken är bostadsbristen. Ett tecken på det är att kommunen har sålt alla sina småhustomter, där majoriteten av köparna är småbarnsfamiljer eller par 25-40 års åldern. Samtidigt bor nästan 2100 personer som är äldre än 65 år i småhus. För att få igång flyttkedjan är den viktigaste åtgärden att öka bostadsbyggandet av flerbostadshus för att möjliggöra att de äldre har möjlighet att flytta från småhusen.



Figur 12. Exempel på en flyttkedja.



## 7.2 Behov för ensamboende

Statistik visar att hushåll med ensamstående utan barn är en vanlig hushållstyp i kommunen. Det är t.ex. vanligt med ensamboende i tidiga 20-års åldern men även allt vanligare hos personer över 65 år. För att tillgodose behovet hos ensamboende, oavsett ålder, är det önskvärt med mindre bostäder. Flyttbenägenheten bland 19-24 åringar är även högre i Hallstahammars kommun än i riket. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarkandsanalys är ungdomar den grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Utbudet av äldre, små och billiga hyreslägenheter, vilket kan vara lämpliga för ungdomar och studenter, är i dagsläget litet. Det råder stor brist inom detta område. Det talar för att byggandet av små lägenheter 1- 2 rum och kök torde vara en välriktad utveckling.

## 7.3 Behov för familjer

Många barnfamiljer efterfrågar större lägenheter och småhus med god tillgång och närhet till barnomsorg och skola. Som tidigare nämnts behöver fler bostadshus byggas för att frigöra småhus till barnfamiljer. Till det behöver fler småhustomter skapas för att fungera som en buffert för efterfrågan för småhus.

## 7.4 Behov för äldre och funktionsnedsatta

Andelen äldre i kommunen ökar avsevärt under kommande tioårsperiod. Kommunens beräkningar är att det kommer behövas ytterligare ett 80-tal lägenheter inom särskilt boende för äldre fram till år 2024 för att kunna ha kvar nuvarande servicenivå. Ett 25-tal av dessa byggs redan och står färdiga sensommaren 2017.

Med tanke på att vården och omsorgen i allt större utsträckning sker i den enskildes hem istället för på sjukhus, är det särskilt viktigt att vid all nybyggnation och renovering av befintliga bostäder se till att en god tillgänglighet prioriteras såväl i bostaden som i dess omgivningar. Bra tillgänglighet underlättar äldre personers vardag och ökar möjligheten till kvarboende även högt upp i åldrarna och med olika typer av funktionsförmåga. Allt fler personer lever i ensamhushåll vilket ökar behovet av naturliga mötesplatser i närområdet i såväl inom- och utomhusmiljö.

Mot bakgrund av den snabba tekniska utvecklingen av hjälpmedel som nu sker och en övergång till digital teknik krävs förbättrade möjligheter till fiberanslutning för att

kunna använda den nya tekniken. Inom hemtjänsten erbjuds redan idag ett antal tekniska lösningar för att ytterligare öka tryggheten i hemmet.

En uppskattad bostadsform för äldre är olika former av trygghetsboende exempelvis Hästhovens trygghetsboende på Nibble. Bostadsformen kan vara ett gott alternativ för exempelvis personer som är 70 år eller äldre och önskar sälja sin villafastighet. I trygghetsboendet är vissa ytor avsedda för gemensam samvaro och dagliga aktiviteter och samvaro erbjuds. Över tid bör denna möjlighet erbjudas i hela kommunen.

## 7.5 Behov för nyanlända

En god bostadsförsörjning är nödvändig för en positiv upplevelse av kommunen och gör att nyanlända som fått uppehållstillstånd vill stanna kvar. Med dagens brist på bostäder blir ofta nyanlända kvar i andrahandskontrakt. Detta riskerar att fördröja etableringsprocessen och skapa mer långvariga problem för de nyanlända. Tillgång till bra kollektivtrafik i anslutning till bostaden är av särskild vikt. För att de så snabbt som möjligt ska kunna etablera sig i det svenska samhället är det viktigt att de kan ta sig till bland annat undervisning i svenska och samhällsorientering.

En förutsättning för att Hallstahammars kommun ska kunna ta emot nyanlända, enligt löpande överenskommelser, är att det allmännyttiga bostadsbolaget ges i uppdrag att tillhandahålla lägenheter för de personer som genom den organiserade vidareflyttningen placeras i Hallstahammars kommun.

Prognoser för nyanlända är svåra att göra och beror till stor del på läget i världen.

## 7.6 Behov med anledning av social situation

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. Allt fler grupper har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Människor med missbruks- och/eller psykiska problem var tidigare de grupper som förknippades med hemlöshet. I dag är det helt nya grupper som söker sig till kommunernas socialtjänster för att de inte har möjlighet att få en egen bostad: de med svag privatekonomi, skuldsatta, nyanlända, unga utan boenderefereanser, ensamkommande barn och unga, våldsutsatta kvinnor och äldre.

Kommunernas socialtjänster tvingas enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL) att ta ett ansvar utöver vad socialtjänstlagen kräver. Hallstahammars kommun arbetar aktivt för att se till att

dessa hushåll ändå får en bostad. Det handlar ofta om olika former av ”sociala kontrakt”, där socialtjänsten går in som förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand.

Antalet sociala kontrakt på den ”sekundära bostadsmarknaden” har ökat kraftigt de senaste åren, vilket för socialtjänsten innebär att stora resurser läggs på något som enligt SKL inte primärt är socialtjänstens ansvar eller kompetensområde.

Utöver de sociala kontrakten tvingas socialtjänsten, för att lösa akuta situationer, också att använda en mängd andra tillfälliga boendelösningar, exempelvis privata boendeplatser, hotell och vandrarhem. Det är inte en hållbar lösning varken för individen eller kommunen och som förknippas med stora kostnader för socialtjänsten.

Resurser som läggs på att hitta boenden, hyresadministration och tillsyn av de sociala kontrakten/lägenheterna skulle på en fungerande och inkluderande bostadsmarknad istället läggas på de invånare som har behov av stöd för sociala och/eller andra problem. Svårighet med tillgång till olika motivationsboenden efter avslutad vård/ behandling ger upphov till onödiga och kostsamma vård- dygn. Trög genomströmning i olika tränings-, korttids- och motivationsboenden tvingar kommunen till fler köp av privata boendeplatser och försvårar hemmaplanslösningar. Mer handläggning och utredning för att hitta boenden tar också tid och resurser från det vräkningsförebyggande arbetet.

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. 2014 hade 16 000 hushåll socialtjänsten som hyresvärd. Sedan dess har det ökat explosionsartat. Mellan 2008-2014 ökade antalet sociala kontrakt med 74 %. Ambitionen i Hallstahammars kommun är att försöka utarbeta en åtgärdsmodell – en bostadstrappa med träningslägenheter och boendestödsavtal genom bred samverkan.

Behovet av bostäder med anledning av den sociala situationen är bedömt till 20 lägenheter per år till och med 2018.

## 7.7 Totala byggbehovet

Utifrån tidigare statistik har en byggbehovsanalys gjorts med tre alternativ. Alternativen är byggbehovet enligt befolkningsprognosen, enligt trendframskrivningen och en analys som lägger sig mitt emellan dessa prognoser, kallat medianvärde. Nedanstående tabell redovisar byggbehovet enligt analyserna.

	2016 - 2019	2016 - 2024
Byggbehov enligt befolkningsprognosen	+ 229	+ 485
Byggbehov enligt trendframskrivningen	+ 366	+ 921
Byggbehov enligt medianvärde	+ 298	+ 703

Figur 13. Kommunens bostadsbehov för 2016-2024.

Analysen visar tydligt att byggbehovet är mycket högt jämfört med den byggnation som har skett under 2000-talet. Hallstahammars kommun har som mål att klara av byggbehovet för medianvärdet för att ta höjd dels för de utpekade grupperna men samtidigt ha en realistisk möjlighet att uppnå målen. Byggbehovet under perioden 2016-2019 är således 300 bostäder och fram till och med 2024 är byggbehovet 700 bostäder.







# Planerad bostadsbyggnation

Nedan redovisas de bostadsområden som i dagsläget ligger inom kommunens planeringshorisont.

Tätort	Område	Antagen detaljplan	Exploatering kan påbörjas	Byggklart	Lägenhet	Småhus	Rad/parhus
Hallstahammar	Näs	Befintlig detaljplan	2016, kvartal 3	2017 -		19	
Hallstahammar	Östra Nibble	Befintlig detaljplan	2016, kvartal 3	2017 -	36		9
Hallstahammar	Kv. Niten	2016, kvartal 2	2016, kvartal 3	2017 -			30
Hallstahammar	Nirvana	2016, kvartal 4	2017, kvartal 1	2018 -	20		
Hallstahammar	Kv. Fasanen	2016, kvartal 4	2017, kvartal 1	2018 -	30	13	14
Hallstahammar	Knektbacken	2017, kvartal 2	2017, kvartal 3	2019 -	150		
Kolbäck	Kv. Vattentornet	2017, kvartal 1	2017, kvartal 3	2017 -	10	32	8
Kolbäck	Myran	2016, kvartal 4	2017, kvartal 1	2017 -	30		
Strömsholm	Blåklockan	2016, kvartal 4	2016, kvartal 4	2017 - 2018	22		
<b>Totalt</b>					<b>298</b>	<b>64</b>	<b>61</b>

Figur 14. Planerade bostadsområden, observera att tidplanen för projektet är beräknat efter snabbast möjliga genomförande och tar inte hänsyn till överklaganden eller svårigheter i byggprocessen.

Beräkningen av antalet bostäder är baserat på ett högt utnyttjande av alla fastigheter, vilket är en osäkerhet innan bygglov har givits. Antalet lägenheter är samtidigt oviss eftersom val av storlek på lägenheterna i stor grad avgör hur många det kan byggas. För pågående detaljplaner kan även antalet bostäder justeras beroende på om begränsningar i detaljplanerna behöver göras. Genom de planerade åtgärderna kommer kommunen att få svårt att förverkliga målet om 300 nya bostäder till och med år 2019. Möjligheten att klara ett högt bostadsbyggande till och med 2019 beror i stora drag på Knektbacken där en omfattande bostadsbyggnation planeras med cirka 150 lägenheter.

En offensiv markpolitik och planläggning samt tydliga direktiv till allmännyttan är nödvändiga instrument för att nå målen för bostadsbyggandet. Hallstahammars kommun behöver därmed hålla en jämn och hög takt för detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande för att klara att erbjuda varierande boendemiljöer under en längre period.

Storleken på detaljplanerna påverkar samtidigt hur många detaljplaner som behöver färdigställas för att säkra bostadsbyggandet.

Den kommunala översiktsplanen behöver på sikt revideras för att möjliggöra områden för bostadsbyggande, vilket den gällande översiktsplanen inte tar höjd för i nivån som bostadsförsörjningsprogrammet anger.

För att lyckas med hela kedjan från planering till färdiga bostäder krävs det en organisation inom kommunen som har ett tydligt ansvar för bostadsbyggnation. I denna organisation är det av särskild vikt att kommunen lyckas med samverkan med exploitörer och byggherrar.



