

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2017

KARLSTADS KOMMUN



Beslutad i kommunfullmäktige 2017-08-24

Diarienummer KS-2014-410. Dpl: 63



POLICY

Uttrycker ett övergripande förhållningssätt. Policyn handlar om principer och inriktningar.
Exempel: Uteserveringspolicy, Livsmedelspolicy.



PLAN

Beskriver vad kommunen vill uppnå inom ett område. Ofta har planen sitt ursprung i koncernens övergripande mål eller annan beslutad politisk inriktning. En plan tar inte ställning till utförande eller metod. Den berättar vad vi ska uppnå. **Exempel:** Skärgårdsplan.



RIKTLINJE

Säkerställer ett korrekt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer kan betraktas som en handbok och kan fungera som ett stöd för hur vi ska agera i den dagliga verksamheten.
Exempel: Riktlinjer för tjänsteresor, Riktlinjer för försörjningsstöd.



HANDLINGSPLAN

Tydliggör på ett konkret sätt hur ett uppdrag ska genomföras. En handlingsplan innehåller åtgärder och ansvarsförhållanden samt eventuell tidsplan och ekonomiska konsekvenser.
Exempel: Handlingsplan för ledar- och medarbetarundersökning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	4
UPPDRAGET	4
TIDIGARE MÅLBILDER	4
Bostadsförsörjningsprogram 2000–2004	4
Bostadsförsörjningsprogram 2003–2007	4
Bostadsförsörjningsprogram 2007–2011	5
Utveckling 2012–2016	5
LÄGESBESKRIVNING	5
BEFOLKNING	5
SÄRSKILDA MÅLGRUPPER	6
BOSTADSPLANERING	7
EKONOMI	8
MILJÖ	9
ANTAGNA OCH PÅGÅENDE PLANER	10
Ett urval av antagna planer och program	10
Ett urval av pågående planer och program:	10
MÅL OCH RIKTLINJER	11
EN KOMMUN FÖR ALLA	11
Beslutade uppdrag	12
EN KUNSKAPS- OCH TILLVÄXTKOMMUN	13
EN MILJÖSMART KOMMUN	14
Beslutade uppdrag	14
SAMMANFATTNING	15
Fortsättning	15
BILAGA TILL BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET	16

BAKGRUND

UPPDRAGET

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383 ändrad 2013:866) som trädde ikraft den 1 januari 2014 fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.

Under 2016 har samverkan skett med kranskommunerna i regionen (Karlstad Business Region, KBR). Workshopar har hållits med kommunkoncernens nämnder och bolag. Statistiskt underlag har inhämtats från flera håll, bland annat från den regionala bostadsmarknadsanalysen och en bostadsmarknadsanalys från WSP 2016. Ett urval av diagram från den analysens finns som bilaga till detta bostadsförsörjningsprogram.

I arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har man gjort avstämningar mot både globala, nationella och regionala mål, planer och program (Globala hållbarhetsmålen 2030, Europa 2020-strategin för tillväxt och sysselsättning, Sverige 2025, nationella miljömålen, Klimatneutralt Värmland 2030, Värmlandsstrategin 2014–2020). Hur man bidrar till dess relevanta delar har sedan vävts in i programmet.

Dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen kopplas till kommunens strategiska plan och utgör underlag till arbeten med att ta fram nämnd- och bolagsspecifika mål. Aktualitetsprövningen av bostadsförsörjningsprogrammet bedöms ske 2020.

TIDIGARE MÅLBILDER

Bostadsförsörjningsprogrammen i Karlstad har till stora delar haft liknande problembilder, analyser och målbilder sedan år 2000. Byggandet har dock inte följt befolkningsprognoserna och bostadsbristen har blivit ett faktum på senare år.

Bostadsförsörjningsprogram 2000–2004

Bedömt byggnadsbehov av bostäder var 200 lgh/år. Prognosen visade på 175 lgh/år utan hänsyn till ca 475 tomma hyreslägenheter (tillskottet blev ca 100 lgh/år). År 2006 hade man målet att vara 81 000 Karlstadbor. Flyktingbehovet var ca 50 lgh/år

Bostadsförsörjningsprogram 2003–2007

Bedömt byggnadsbehov av bostäder var 400 lgh/år (tillskottet blev ca 300 lgh/år). Planberedskapen bedömdes som ganska god. Kommunen gjorde en överenskommelse med Integrationsverket om att ta emot 100 flyktingar per år.

Bostadsförsörjningsprogram 2007–2011

Bedömt byggnadsbehov av bostäder var 415 lgh/år med en planberedskap på 500 lgh/år (tillskottet blev ca 275 lgh/år). Det rådde en hyfsad balans på bostadsmarknaden.

Utveckling 2012–2016

År 2012–2014 färdigställdes ca 200 lgh/år för att 2015 bli närmare 480 lgh och 2016 bli ca 670 lgh.

LÄGESBESKRIVNING

BEFOLKNING

Värmland har en låg befolkningsökning, men mycket tack vare nyanlända har den under senare år blivit större (+ 3 430 personer 2016). Ett positivt utrikes flyttnetto dominerar regionen. Fortsatt utveckling är svår att bedöma och kan förändras relativt snabbt. Karlstad, Hammarö och till viss del Kil visar positiva befolkningstrender. För Årjäng och Sunne är läget oförändrat. Övriga länets kommuner visar en nedåtgående utveckling även om 2016 varit ett positivt år för samtliga kommuner. Karlstad ökade här mest med 953 personer till 90 198 personer och bedöms fortsätta öka med 1 % per år framöver.

Vi har en gemensam boende- och arbetsregion som växer. Det är stora pendlingsströmmar mellan orterna. Pendlingen till Karlstad är drygt 30 %. Mest har pendlandet ut från Karlstad ökat, nu 20 %.

Statistiken visar att Hammarö och Kil lockar barnfamiljer till stor del, i Karlstad domineras efterfrågan av studenter och medelålders. Hos kommunernas allmännyttiga bostadsbolag är den största kundgruppen unga vuxna samt äldre.

Bostadsmarknadsanalysen visar att "Karlstads Business Region" (KBR = Grums, Kil, Forshaga, Hammarö och Karlstad) och Kristinehamn har en gemensam bostads- och arbetsmarknad som kan uppnå stora fördelar vid samsyn om var lokaliseringen av olika byggnationer gör mest nytta för regionutvecklingen. Planberedskapen är god i samtliga KBR-kommuner och det planerade bostadsbyggandet växer. Hammarö räknar exempelvis med en befolkningsökning på ca 150–200 personer årligen i sin planering för 2016–2025. Kil har målsättningen att öka med 140 personer per år till 2020.

Kommunen och länet i stort får en åldrande befolkning. Från 2014 till 2024 bedöms åldersgruppen 65 år och äldre ha ökat med ca 17 % i Karlstad och åldersgruppen 85 år och äldre med ca 28 %. Ökningen är än mer påtaglig i småorterna.

En allt större andel unga bor kvar hemma hos föräldrar: 2000) 15%, 2015) 23%. Kapitalinsatskrav vid husköp och insatser samt få lediga små hyresrätter påverkar.

Segregationen ökar i samhället med ökade löneklyftor och hälsoskillnader. Bostadsområden blir mindre blandade och statusskillnaden ökar. Känslan av otrygghet och rädsla växer. Karlstad har dock här en något bättre situation än många andra städer.

SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

Det finns flera utsatta grupper i samhället som har behov av bostäder. För några av dessa har kommunen ett lagstadgat ansvar. Behovet av boenden för nyanlända varierar över tid och är svårt att förutse, både vad det gäller antal och inte minst hushållsstorlek. Drygt 300 boenden ska ordnas under 2017 kopplat till Bosättningslagen. Till detta väljer många nyanlända (ca 180 st) att hitta eget boende (EBO) vilket leder till en del planeringsproblem för kommunen. En annan målgrupp där kommunen haft betydande svårigheter att tillgodose bostadsbehovet för är personer inom LSS med beslut om bostad med särskild service. Svårigheterna har varit störst för de som är i behov av en vanlig lägenhet (servicebostad) med närhet till personalstöd. Detta har inneburit att kommunen år 2016 tvingats betala viten på ca 3,6 Mkr för oskäliga dröjsmål av verkställighet av beslut.

Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för planeringen som ska tillgodose behoven av särskilda boenden för äldre samt bostäder med särskild service inom LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Nämnden är dock, framförallt avseende servicebostäder inom LSS beroende av samverkan med både teknik- och fastighetsnämnden och bostadsföretagen i kommunen. Vård- och omsorgsnämnden har en överenskommelse med KBAB kring samverkan om ca 15 årliga LSS-bostäder. För arbetsmarknads- och socialnämndens behov finns det bostadssociala avtal med både KBAB och Stiftelsen Karlstadshus. Under 2017–2018 har man dessutom dubblat antalet förturer mot innan med anledning av flyktingsituationen.

Gruppen äldre växer för varje år. De allra flesta vill klara sig själva och bo kvar i sin bostad så länge som möjligt. Bostaden utgör en grundtrygghet och i närområdet finns ofta ett socialt nätverk, inte minst på landsbygden. Vi lever allt längre och är också friskare allt högre upp i åldrarna. Detta ställer nya och förändrade krav på vårdgivarna. Ett vanligt önskemål bland äldre är efterfrågan på ökad trygghet och mötesplatser av olika slag. I takt med att kommunens äldreboenden använts för de svårt sjuka äldre har efterfrågan av olika typer av ”trygghetsboenden” ökat. För att möta denna efterfrågan finns olika former av statligt stöd. KBAB och vård- och omsorgsnämnden har sedan 2003 ett samarbete kring en egen Karlstadmodell av trygghetsboende i befintliga åldersblandade bostadsområden där flertalet hyresgäster är över 65 år. Arbetssättet innebär att man kombinerar trapphusstädning med aktiviteter och vardagsnära tjänster samtidigt som man bygger nätverk så att äldre ska kunna betyda något för varandra. KBAB har även ett motsvarande koncept i egen regi som kallas ”plusboende” där man även vänder sig till barn med aktiviteter. Sammantaget har modellerna varit framgångsrika och även bidragit till en höjd status för bostadsområdena.

Det är viktigt med mötesplatser, natur- och kulturupplevelser samt möjligheten till aktiviteter nära sin bostad, inte minst för äldre och yngre. Aktiviteter genererar möten som ökar tryggheten och påverkar hälsan positivt liksom tillgången på natur, konst och kultur i det offentliga rummet. Konst i våra bostadsområden kan även förbättra statusen positivt.

Studentbostadsbehovet bedöms bli täckt under 2017 då det under 2016–2017 tillkommit ca 380 studentlägenheter och fler planeras.

För en ökande grupp hemlösa är boendefrågan fortsatt svårlöst även om nybyggnationen ökar. Denna grupp strukturellt bostadslösa har svårigheter att komma in på bostadsmarknaden av olika sociala skäl varför flera samhällsinsatser måste samverka för att förbättra situationen.

BOSTADSPLANERING

Det krävs god framförhållning med planarbetet för att upprätthålla möjligheten att bygga 550 lägenheter per år vilket krävs med en befolkningsökning på 1 %. Tillgången på kommunal mark som är lämplig för bostäder avtar snabbt och de planer som tas fram löper stora risker att överklagas. Nya planer tas fram för större områden som vid Östra Jakobsberg, Katrineberg, Välsviken, Våxnäs centrum och Kronoparkens vattentorn. Stora infrastruktursatsningar följer med detta. Då antalet barn och unga ökar växer även behovet av fler kommunala verksamheter som förskola, skola och aktivitetsytor. Nybyggnationer krävs då förtätning i befintliga fastigheter har blivit allt svårare.

Totalt finns det, enligt stadsbyggnadsnämnden i februari 2017, ca 6 600 bostäder i pågående detaljplanarbeten. Av dessa är 4 600 markanvisade till exploatörer. 3 000 bostäder finns i planprogram. Utöver detta finns det färdiga detaljplaner för ca 3 000 lägenheter. Beredskapen är således god, men intresset från exploatörerna att förverkliga sina byggplaner påverkas utifrån vilka marknadsrisker man ser, vilket varierar över tid.

Nybyggnationen utgör enbart en mindre del av bostadsförsörjningsfrågan. Renovering och förädling av befintliga bostadsbestånd är därför viktigt för kommunens och regionens attraktionskraft. Positivt är därför att KBAB har renoverat 98% av miljonprogrammet utan ökad segregation. Stiftelsen Karlstadshus har också klarat av största delen av sitt renoveringsbehov liksom flera privata aktörer.

Den längsta flyttkedjan med flest inblandade bostadsbyten uppnås om villaägare flyttar till en dyr större lägenhet. Nyinflyttade kommer ofta från närregionen och samma upplåtelseform.

Internetuppkoppling är en allt viktigare faktor för ett attraktivt boende. Vård- och omsorgsnämnden ser att digital teknik skapar nya möjligheter att leverera välfärdstjänster och på så sätt öka medborgarnas möjligheter till ett tryggt och självständigt liv. En väsentlig förutsättning för detta är dock att det finns en stabil och säker infrastruktur för leverans av bredband/internet. Mobilt trådlöst bredband växer till gagn för glesbygden, men det klarar ännu inte säkerhets- och prestandakraven. Kommunen har ett mål att bredband ska vara utbyggt med 100 Mbit till alla kommuninvånare 2020. Stadsnätet drivs av Karlstads El- och Stadsnät AB och ett regionsamarbete sker inom "MittNät" för att bidra till detta mål.

Kommunikationer, behov av p-platser, utveckling av kollektivtrafik, gång- och cykelstråk samt tillgång till service bidrar alltid vid val av boende. För barnfamiljer är tillgången på förskolor och skolor viktiga i valet av var man vill bosätta sig.

”Allbolagen” från 2011, under vilken KBAB lyder, påverkar vad det allmännyttiga bostadsbolaget kan göra utan att konkurrensneutraliteten gentemot privata aktörer ifrågasätts. Osäkerhet finns vid tolkningen av lagen vilket kan påverka sociala satsningar och investeringar.

EKONOMI

Prisökningen på nyproducerade bostäder är stor och skiljer sig åt mellan hyresrätt och bostadsrätt. År 2000 var den totala produktionskostnaden för flerbostadshus 16 000 kr/m² BOA för hyresrätt och 18 000 kr/m² BOA för bostadsrätt. År 2014 hade totalkostnaden ökat till 28 000 kr/m² för hyresrätt och till 42 000 kr/m² för bostadsrätt. Bostadsrätternas insats har tiodubblats under 2000-talet. Karlstad ligger dubbelt så högt (24 800 Kr, 2016) som Hammarö och mer än fem gånger så högt som övriga KBR-kommuner + Kristinehamn. Villapriserna har också stigit kraftig på 2000-talet, särskilt i Karlstad (2,5 Mkr, 2016) och på Hammarö (3,3 Mkr, 2016). Den låga ränteutvecklingen under 2000-talet har ökat betalningsförmågan för bostadsrätter och villor. Inflationen har varit låg, ca 1 %.

Reallöneutvecklingen har varit bra för stora grupper. Löneutvecklingen från år 2000–2015 för tjänstemän har varit 67 % nominellt och 39 % reall. För arbetare har utvecklingen varit 55 % nominellt och 29 % reall. Detta har dock inte räckt till för att kompensera de ökade boendekostnaderna i nyproduktion som tar allt större andel av disponibel inkomst samtidigt som skuldsättningen hos hushållen har ökat på ett lite oroande sätt. Kundgruppen för nybyggnationer är därför ofta de som redan har villor och bostadsrätter att sälja. Detta innebär en viss risk för framtida vakanser om nybyggnadsvolymerna överstiger dessa kundgruppers behov. Erfarenheter från tidigare nybyggnationer som upplevts dyra pekar samtidigt mot att det inte alltid är de dyraste boendena som först får vakanser om bostadsmarknaden vänder utan att tomma lägenheter kan uppstå i mindre attraktiva lägen trots relativt sett lägre boendekostnader.

Det har definitionsmässigt inte varit lönsamt att bygga nya bostäder i kommunen mer än i Karlstads centrala lägen om betalningsviljan minst ska motsvara produktionskostnaden. Under senare år har ökad betalningsvilja medfört att områdena för lönsamt byggande vuxit något. Det finns dock stora delar av tätorten, kommunen och regionen där marknadsvärderingen för nyproducerade lägenheter inte kommer att motsvara produktionskostnaderna. Vill en kommun av andra samhällsekonomiska skäl bygga inom sådana områden kommer det sannolikt att krävas någon form av offentligt stöd. Staten har exempelvis investeringsstöd som ska underlätta byggandet av hyresrätter om man kan hålla nere hyresnivåerna, men detta kan ändå vara svårt att uppnå om man samtidigt ska klara avkastningskraven vid höga byggkostnader och låga marknadsvärderingar.

Betalningsviljan påverkas bland annat av bostädernas läge och områdets status. Lika söker lika. Högutbildade vill exempelvis gärna bo med högutbildade. Det är viktigt att arbeta systematiskt och aktivt med att bryta bostadssegregationen.

Att bygga billiga hyresrätter har de senaste två decennierna varit svårt och det blir en allt större utmaning. I högkonjunkturer kan även intresset vara svagt för entreprenörer att lämna anbud till allmännyttan då det går att få större vinstmarginaler i andra projekt. SABO har därför sedan 2012 bidragit med att ta fram prisvärda ramavtal till landets allmännyttiga bostadsbolag för olika typer av koncepthus och flera av dessa har byggts i regionen på senare år.

MILJÖ

Klimatet blir varmare på grund av människans utsläpp av växthusgaser och de senaste tre åren är de varmaste i modern tid.

Konsumtionssamhället med snabb resursförbrukning är utbrett där den cirkulära ekonomin som återbrukandet av begagnade varor och byggmaterial behöver öka i samhället och Karlstad är en bit på väg. Sopsortering och materialåtervinning fungerar oftast bra.

Översvämningsriskerna är stora i Karlstads deltalandskap vilket både påverkar planarbetstiden och markarbetskostnaderna för nya vattennära bostäder. Kraven på utredningar, och resultaten av dessa utredningar kopplade till miljö, hälsa och säkerhet, komplicerar såväl planprocessen som genomförandeskedet.

Bilberoendet är stort i en relativt glest befolkad kommun som Karlstad och dess närregion. Bilar kommer därför att trafikera gatorna under lång tid framöver. Det är svårt att få ekonomi i kollektivtrafiksatsningar och till fullo uppfylla de behov som finns. Elbilar är troligen framtidstekniken vilket kräver en bra infrastruktur för laddning. Sannolikt är behovet av laddinfrastruktur störst i anslutning till det egna boendet vilket ställer särskilda krav på lösningar i våra flerbostadsområden. Karlstad har redan bra cykelplanering som gör det möjligt att använda cykeln för pendling och skolresor, men det finns fortfarande förbättringar att göra för anslutningsvägar till knutpunkter som exempelvis Karlstads busstation och kommande resecentrum.

I markanvisningsavtal har numera teknik- och fastighetsnämnden krav på att exploitörer minst ska uppfylla miljökraven för Svanen eller Miljöbyggnad Silver. Detta har ökat antalet bostäder med miljökvaliteter på kommunal mark.

Karlstads Energi AB har utvecklat energisystemet för förnybar kombinerad värme- och elproduktion som kan förse ett växande Karlstad med förnybar och återvunnen energi för lång tid framöver.

KBAB har efter många års energieffektiviseringar Sveriges lägsta energiförbrukning av värme och el för bostäder med motsvarande medelålder (102 kWh/m²Atemp, 2016).

Det uppstår lätt konflikter vid exploatering av nya bostadsområden, kopplat till regelverk som Plan- och Bygglagen (PBL) och Miljöbalken, på grund av exempelvis riksintressen, biologisk mångfald, strandskydd, bullerkrav och energikrav.

ANTAGNA OCH PÅGÅENDE PLANER

Det görs ett kontinuerligt arbete inom kommunkoncernen för att förbättra bostadsförsörjningen inom en mängd områden. Dessa olika planer och program ska helst komplettera varandra och inte innehålla motsättningar vilket dock fortfarande förekommer. Bostadsförsörjningsprogrammet är här en viktig pusselbit.

Ett urval av antagna planer och program

Avfallsplan – *antogs 2014*

Cykelplan - *antogs 2014.*

VA-plan - *antogs 2015*

Plan för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) – *antogs 2016*

Handlingsplan för att nå målen i Miljö- och klimatstrategin – *antogs 2016*

Riktlinjer för kulturmiljöfrågor på stadsbyggnadsnämnden - *antogs i SBN 2017*

Planarbetsprogrammet för 2016–2017 – *uppdateras årligen*

Ett urval av pågående planer och program:

Översiktsplan - *aktualitetsprövas 2017.*

Identifiering av ytbehov för skola/förskola/äldreboende – *pågår*

Centrumutveckling/Framtidens stad – *pågår*

Handelsstrategi – *pågår*

Program för landsbygdsutveckling & de små samhällena – *påbörjas slutet 2017*

Byggvision för mindre tätorter – *SBN, påbörjas under 2017*

Naturvårds- och friluftslivsplan - *beslutad i TFN, avvaktar slutligt beslut KS*

Friluftslivsplan (KFN/KLK) – *pågår*

Grönstrukturplan (SBN) - *pågår*

Kulturmiljöprogram (kulturhistoriskt värdefulla byggnader) - *inventering pågår*

Dagvatten – *påbörjas 2017–2018*

Klimatanpassningsplan – *påbörjas 2017*

Masshantering - *pågår 2017*

Kemikalieplan – *start 2017?*

MÅL OCH RIKTLINJER

Det finns en ny (januari 2017) strategisk plan i koncernen med fyra målområden varav tre har bäring på bostadsförsörjningen och dessa utgör rubriker för målen och riktlinjerna nedan.

Från och med 2017 tar nämnder och bolagsstyrelser fram egna nämnds-specifika mål till den strategiska planens övergripande mål (här markerade med **fetstil**) och bostadsförsörjningsprogrammet utgör ett viktigt underlag i detta arbete. Tanken är att på detta sätt hålla ihop verksamheternas målarbete på ett tydligare sätt och samtidigt minska antalet nedbrutna åtaganden i övergripande handlingsplaner.

Det pågår ständigt ett arbete inom bostadsförsörjningsområdet som bland annat beskrivs i antagna och pågående planer och program. Under 2016 beslutades det dessutom om flera åtaganden inom bostadsförsörjningen som behöver finnas med i bostadsförsörjningsprogrammet för att det ska bli en helhet i sammanhanget. Dessa finns kortfattad med som *kursiv text* och några är redan utförda.

EN KOMMUN FÖR ALLA

Karlstad ska vara en långsiktigt socialt hållbar kommun, en omtänksam kommun där alla känner sig trygga och välkomna. Ett övergripande mål i den strategiska planen är att **karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder**. En egen bostad är central för trygghet och ett fungerande liv. Möjligheterna till en egen bostad påverkas av faktorer som missbruk, funktionsnedsättning och begränsade ekonomiska resurser. Jämlika levnadsförhållanden med bra bostadsförhållanden skapar goda uppväxtvillkor och ett tolerant samhälle. Det är även viktigt att kunna erbjuda attraktiva och hälsosamma boendemiljöer med kommunal service och blandad bebyggelse för att locka fler att bosätta sig i kommunen. Hyresrätten är här viktig för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

Kommunen ska utreda och redovisa handlingsalternativ som gör det möjligt att få fram bostäder för:

- fler betalningssvaga grupper i samhället än idag
- ungdomar som behöver ett instegsboende
- äldre som vill kunna flytta från dåligt anpassade boenden. Det gäller även där omgivande fastigheters marknadsvärden är låga.

Begreppet ”trygghetsboende” innebär olika saker hos olika personer samtidigt som det är ett viktigt utvecklingsområde för att hantera allt fler äldres boende i hela kommunen. Hur kan de koncernegna koncepten ”trygghetsboende och plusboende” utvecklas och vilka andra alternativ finns?

En återkommande bred dialog behövs om behov och lösningar för såväl äldre som bostadssocialt utsatta målgrupper, både där kommunen har ett särskilt lagstiftat ansvar och där det finns andra socioekonomiska motiv. Kommunstyrelsen ska driva detta arbete för att få till stånd fungerande nätverk, planer och handlingsalternativ för respektive målgrupp. Om det finns hinder i kommunkoncernens styrdokument som motverkar bra lösningar ska de ses över.

Karlstad ska vara en trygg kommun och när vi planerar för och det byggs nya bostäder ska tryggheten stå i centrum. Barn och ungas uppväxtvillkor är en viktig faktor i arbetet med att göra Karlstad till en trygg kommun. I den fysiska planeringen kan vi också minska risken för brott. Statusen för att bo i och flytta till ett område måste vara bra för att motverka segregation och öka tryggheten. Aktiviteter på många plan från flera berörda behövs fortsatt för att motverka den sociala oron och öka trygghetskänslan i kommunens bostadsområden.

Karlstadsborna ska ha ett liv fritt från diskriminering. I planering och byggande ska hänsyn tas till alla diskrimineringsgrunder. Äldre människor ska känna att det är positivt att åldras i Karlstads kommun och en bra grund ska finnas för en god och trygg uppväxt för barn.

Tillgängligheten och möjligheten till delaktighet ska vara god för alla som bor och vistas i Karlstads kommun. Det behövs insatser som ökar tillgängligheten i det ordinarie bostadsbeståndet där fastighetsägare vidtar åtgärder som underlättar kvarboende för såväl äldre som för personer med funktionsnedsättning. Det behöver därför genomföras en enklare kartläggning avseende tillgängligheten i kommunens befintliga bostadsområden för bättre prioritering i stadsplaneringen och markanvisningar. På det digitala området är det viktigt att våra bostäder ger de boende jämlika förutsättningar för att ta del av det stora utbudet av digitala tjänster och samhällsinformation.

Karlstadsborna ska kunna leva ett hälsosamt liv. Stadsplaneringen ska stimulera rörelser, kulturupplevelser och möten. Tillgången till natur är viktig i bostadsplaneringen. Grönområden som finns nära bostaden är värdefulla tillgångar för människors hälsa genom möjligheter till ett stadsnära friluftsliv och som områden för motionsbaserade aktiviteter.

Karlstad ska vara ett dynamiskt och kulturellt centrum och här är det viktigt med såväl konstnärliga som kulturella och värdeskapande aktiviteter för barn och äldre ute i bostadsområdena där folk bor.

Beslutade uppdrag

- *KF 160317, Dnr KS 2016-88) **KLK** får i uppdrag att se över möjligheterna att, genom förbättrad samverkan mellan privata och offentliga aktörer, finna modeller för ökad nyproduktion av bostäder. Boendelösningarna ska vara långsiktigt hållbara med ett varierat utbud.*
 - *KF 160317, Dnr KS 2016-88) **TFN** och **SBN** får i uppdrag att omgående ta fram markområden där detaljplaner för bostäder kan tas fram skyndsamt*
 - *KF 160317, Dnr KS 2016-88) **KBAB** ska vid nyproduktion lämna motsvarande 10 % av tillskapade lägenheter till kommunens bostadssociala behov.*
 - *KS 160621, Dnr KS 2016-88) **TFN** ska i samarbets- och markanvisningsavtal skriva in krav som ökar antalet bostäder för bostadssociala behov. 10 % av nyproduktionen ska gå dit. Antalet lägenheter kan tas ur befintligt bestånd. Bostadsrätter får köpas. Externa lösningar ska sökas.*
-

- *KS 161115, Dnr KS 2016-550) under 2017-2018 ska **KBAB** låta motsvarande 20 % av nyproduktionen i äldre bestånd och 25 % av den ordinarie omflyttningen tillfalla bostadssociala behov.*
- *KS 161115, Dnr KS 2016-550) **KLK** ska ordna samverkansavtal med fastighetsägare för att öka antalet bostäder för nyanlända och bostadssociala ändamål.*
- *KS 161115, Dnr KS 2016-550) **ASN** ska i samverkan med TFN och KLK ta fram en långsiktig boendeplan för nyanlända.*
- *KS 170117, Dnr KS 2016-598) **TFN** ska ansvara för bostadsförsörjningen för de målgrupper kommunen har lagstadgat bostadsförsörjningsansvar utifrån berörda nämnders behov.*

EN KUNSKAPS- OCH TILLVÄXTKOMMUN

Utvecklingsarbetet i kommunen ska bidra till en långsiktigt hållbar region. Det ska vara en region där människor vill leva och bo och där företag vill etablera sig och verka. En tillväxtpotential finns utanför tätorten med marktillgångar och infrastruktur som redan är utbyggd i stor utsträckning. Vi ska kunna erbjuda attraktiva och trivsamma boende- och livsmiljöer, goda studiemöjligheter och ett dynamiskt näringsliv, väl utbyggda kommunikationer och närhet till natur- och kulturupplevelser. Det ska också finnas möjligheter att bo och verka i såväl staden och tätorterna som på landsbygden.

Karlstads befolkning ska årligen öka med minst en procent per år, vilket för närvarande innebär en årlig befolkningstillväxt på drygt 900 personer. Kommunen ska genom god mark- och planberedskap, i Karlstad såväl som i övriga tätorter, skapa förutsättningar för produktion av ett varierat utbud av i genomsnitt minst 550 bostäder per år. Ett uppdämt behov gör dessutom att det 2016–2018 behövs fler bostäder och som följd av detta fler förskolor och skolor. Kommunen ska sedan verka för en jämnare bostadsproduktion över konjunkturcyklerna och samverka med kranskommunerna kring bostadsplaneringen för regionens bästa.

För en lyckad bostadsförsörjning krävs samverkan kring eventuella konflikter i lagstiftning, styrdokument och handlingsplaner som påverkar bostadsbyggandet. Här ingår även en omvärldsbevakning som jämför arbetssätt med andra likvärdiga kommuner. I detta arbete har kommunstyrelsen en viktig roll att ta fram lösningsfokuserade samverkansformer för inblandade intressenter. Det behövs även en förbättrad samplanering avseende behov av förskolor, skolor och möjligheten till rörelseaktiviteter när bostadsområden planeras.

I den fysiska planeringen är det viktigt att hänsyn tas till målet om att **Karlstadsborna ska ha god tillgång till goda och hållbara kommunikationer**. Kommunen ska planera för ett bostadsbyggande som underlättar människors möjligheter att gå, cykla och åka kollektivt. Det ska även vara lätt att ta sig till och från arbetsplatser och skolor i regionen. Med minskade pendlingstider och god bredbandstillgänglighet ökar intresset för byggande och boende i hela kommunen och dess kranskommuner. Karlstad ska här ta en aktiv roll som tillväxtmotor i regionen.

EN MILJÖSMART KOMMUN

Kommunen ska utvecklas på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt. FN:s Agenda 2030 med de 17 globala målen för hållbar utveckling och de 16 svenska miljömålen är vägledande för kommunen. Målet med miljöarbetet är att Karlstad både ska kunna växa och samtidigt vara miljömässigt hållbar. Miljö handlar om hälsa och livskvalitet som alla ska ha möjlighet till.

Karlstad ska vara en fossilfri och klimatsmart kommun som arbetar för att vara fossilfri inom några årtionden med fokus på energi, boende, mat och transporter. Kommunen ska även vara innovativ och göra det lätt för innevånarna att göra klimatsmarta val.

Karlstadborna och miljön ska inte påverkas negativt av skadliga ämnen. Kemiska risker behöver förebyggas genom ökad kunskap om ämnens farliga egenskaper och en begränsad användning av vissa ämnen.

Det behövs en bred pedagogisk samverkan tillsammans bostadsföretagen för att vidareutveckla kunskapen om en hållbar energianvändning, hållbara byggmaterial, farliga ämnen och byggmaterialens ursprung.

Kommunen ska ställa teknikneutrala energikrav på byggnader som är giltiga oavsett uppvärmningsform för att byggnaderna ska stå rustade att möta energikraven under hela byggnadens livslängd även om uppvärmningsformen byts ut under tiden.

Konsumtionen i Karlstad ska vara resurssnål och hållbar. Karlstad vill vara med i arbetet för att driva utvecklingen mot en mer hållbar konsumtion och produktion. I det arbetet ingår avfallsminimering och att begränsa resursanvändandet inom byggnation, förvaltning och boende.

Beslutade uppdrag

KS 161213, Dnr KS 2016-36) Handlingsplanen för att nå målen i Miljö- och klimatstrategin. Nedan följer ett urval av beslutade åtgärder som kan kopplas till bostadsförsörjningen:

- 1.8. Initiera och genomför hållbarhetsprogram/-certifiering inom ett utvalt område som kommer att exploateras (SBN, TFN, MN, KS)
 - 1.9. Ställa krav på miljöcertifiering vid markanvisningar där så är lämpligt och möjligt (KS, TFN)
 - 2.3. Ta fram en affärsmodell för utbyggnad av laddinfrastruktur för att 5% av kommunens egna p-platser ska förses med laddmöjlighet till 2020 (KNAT, TFN, KS, SBN, PARKAB, KBAB)
 - 2.5. Genomföra markanvisningstävlingar med hållbar stadsutveckling och energiprestanda specifikt som tävlingskriterier (TFN, KS, SBN)
 - 2.6. Undersök hur uppföljning av de BBR-nivåers för energiprestanda som angetts vid bygglovsansökan på ett effektivt sätt skulle kunna hanteras i kommunens verksamhet (SBN, MN)
 - 2.9. Utveckla en kretsloppspark, återbruksstationer eller liknande anordningar för att öka återanvändning och främja cirkulär ekonomi i samverkan med verksamheter i privat och offentlig sektor (KEAB, KS, SBN, TFN, MN, ASN)
-

- 3.3. Minska elanvändningen i kommunens lokaler och bostäder med 14 % till och med 2020 (TFN, KBAB)
- 3.4. Färdigställ arbetet med att byta ut belysning utomhus inom kommunens och KBAB:s fastigheter (TFN, KFN, KBAB)
- 4.1. Genomför övergripande bullerkartläggning och gör tillgängligt som GIS-lager (TFN, SBN)
- 4.2. Besluta om ett förtydligt mål gällande bullernivåer (KS)

SAMMANFATTNING

Karlstad växer i en högre takt än övriga Värmland. Kommunen ökar med nästan 1 000 personer per år. Detta avspeglas i byggtakten som de senaste åren fått fart. I befintliga och kommande detaljplaner finns det fortfarande goda möjligheter att möta behov av nybyggnation. Inom kommunens bostadsförsörjningsansvar ryms även ansvaret för de som har svårare att komma in på bostadsmarknaden. Handlingsalternativ behöver därför tas fram för socialt utsatta målgrupper där bostadsbehovet är stort. Den äldre andelen av befolkningen ökar och deras boendesituation behöver lösas i form av fler boendeanternativ med tillgänglighet till service och social närhet.

Karlstad kommun gör ett bra jobb inom vissa delar av miljösektorn, medan det finns förbättringspotential inom andra. Problemen med höga kostnaderna för att bygga nya bostäder har en betydande påverkan på regionens bostadsförsörjning. Infrastrukturen i form av vägar, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, men även skolor och bredbandsutbyggnad, ses som betydande faktorer för var personer väljer att bosätta sig. Regionlösningar blir allt viktigare.

Fortsättning

Inom kommunens alla förvaltningar och bolag pågår ett arbete för hållbar utveckling. Under 2017 inleds sannolikt arbetet med en ny översiktsplan. Inom ramen för detta arbete kommer bland annat fortsatta befolkningsprognoser och demografiska analyser att göras som sedan ligger till grund för vilka nya områden som är lämpliga för nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler.

Ett huvudsyfte med bostadsförsörjningsprogrammet är att tjäna som ett samlat underlag kring både pågående uppdrag och framtida prioriteringar. Därför finns även uppdrag kopplade till bostadsförsörjningen som beslutades 2016 uppräknade liksom pågående planer och program som samverkar med programmet. Analysunderlag finns med som en bilaga. På detta sätt ska bostadsförsörjningsprogrammet underlätta nämnders och bolags målarbeten kopplat till den strategiska planen i kommunen. Flera av utmaningarna kräver en samverkan mellan flera intressenter där kommunstyrelsen samordnar arbetet.

BILAGA TILL BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

Som bilaga finns ”Analysunderlag till Karlstads bostadsförsörjningsprogram 2017” Det innehåller följande urval från bostadsmarknadsanalysen:

- Flyttnetto
 - Befolkningsförändringar
 - Flyttmönster
 - Befolkningsprognos
 - Pendlande förvärvsarbete
 - Bostadsbyggandet
 - Bostadsbyggandet efter upplåtelseform
 - Hushållsstorlek i jämförelse med andra kommuner
 - Bostadsbyggande, befolkningsökning och planberedskap
 - Produktionskostnadsutveckling
 - Lönsamhet Tobins Q för kommuner
 - Lönsamhet Tobins Q för regionen
 - Bostadsrättsprisutveckling
 - Bostadsrättspriser kopplat till utbildningsnivå
 - Befolkning efter ålder och bostadstyp
 - Hushåll och bostäder efter storlek i Sverige
 - Uppehållstillstånd i Sverige under 20 år.
-