

Bostadsförsörjningsprogram Karlsborgs kommun

Dnr: KSN/2024-000378
2024-10-08

Beställare: Karlsborgs kommun
Kontaktperson: Håkan Karlsson
Fysisk planerare: Maria Sjöberg

Konsult:

**KROOK
& TJÄDER**

Uppdragsansvarig: Linnea Hedin
Handläggare: Tobias Pålsson, Frida Skarp



INNEHÅLL

Sammanfattning.....	4
Bakgrund.....	5
Syfte.....	5
Vad är ett bostadsförsörjningsprogram?.....	5
Riktlinjer för framtagande av bostadsförsörjningsprogram.....	6
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	6
Visioner och mål.....	7
Globala mål.....	7
Nationella mål.....	8
Regionala mål.....	10
Kommunala mål.....	11
Statistik - Nuläge.....	13
Nuläge Skaraborg.....	13
Nuläge Karlsborgs demografi	15
Nuläge Karlsborgs bostadsbestånd	23
Nuläge Karlsborgs bostadsmarknad och efterfrågan.....	27
Statistik – Prognoser	35
Scenarioanalyser & specifika behov.....	38
Sammanfattat bostadsförsörjningsbehov.....	42
Strategier för bostadsförsörjning.....	43
Källor.....	47



SAMMANFATTNING

Alla kommuner är enligt lag skyldiga att upprätta en handlingsplan för bostadsförsörjning, vilket kräver en bedömning av bostadsbehov och utveckling baserat på befolkningsprognoser och marknadsförutsättningar.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Karlsborgs kommun bygger på analyser av den demografiska utvecklingen, där faktorer som åldrande befolkning, ökad inflyttning och Försvarmaktens expansion spelar en central roll. Underlaget har hämtats bland annat från Boverkets statistik, Statistiska centralbyråns (SCB) prognoser, samt den årliga bostadsmarknadsenkäten som ger en överblick över hushållens boendesituation. Baserat på detta har bedömningar gjorts för hur kommunen behöver anpassa bostadsproduktionen till både lokala och regionala utvecklingsmål och behov.

Befolkningsutvecklingen i kommunen visar på en åldrande befolkning, vilket skapar ett ökat behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och särskilda boenden. Samtidigt är unga vuxna, särskilt Försvarmaktens personal, överrepresenterade i gruppen med bostadsproblem, och fler mindre lägenheter till rimliga hyror efterfrågas. Dessutom visar analysen att en betydande del av hushållen, cirka 63%, upplever återkommande problem med sin boendesituation, särskilt yngre och hushåll med barn, som ofta bor trångt.

Programmets slutsatser visar att produktionstakten av bostäder behöver öka i kommunen. Behovet visar på en utbyggnadstakt med 67–73 bostäder per år de kommande 10 åren, vilket är betydligt högre än tidigare nivåer. Detta behov är främst drivet av Försvarmaktens utökning, där fokus bör ligga på mindre och billigare hyreslägenheter för yngre personal.

För att möta dessa utmaningar föreslås flera åtgärder. Kommunen behöver bedriva en strategisk markpolitik för att säkerställa tillgång till mark för bostadsutveckling. Det innebär bland annat att prioritera bostadsproduktion i centrala områden som Karlsborg och Mölltorp för att optimera markanvändning och infrastruktur. En annan viktig åtgärd är samverkan mellan kommunen, Försvarmakten, bostadsbolag och andra marknadsaktörer för att anpassa bostadsproduktionen.

Vidare behöver kommunen arbeta med att utveckla det befintliga bostadsbeståndet för att stimulera flyttkedjor och underlätta för samboendeformer. En kontinuerlig uppföljning av bostadsproduktionen och efterfrågan är också avgörande för att säkerställa att programmet kan anpassas efter framtida behov. Prognoserna måste löpande uppdateras för att reflektera förändringar i befolkningsutveckling och marknadens dynamik.

BAKGRUND

Alla kommuner är skyldiga att upprätta ett bostadsförsörjningsprogram som uppdateras varje mandatperiod. I detta avsnitt beskrivs vad ett bostadsförsörjningsprogram är och vad syftet med det är.

Syfte

Alla Sveriges kommuner är skyldiga att upprätta riktlinjer för hur bostadsförsörjning ska ske i kommunen. Det innebär att beskriva befolkningsutvecklingen i kommunen, det nuvarande bostadsbeståndet samt hur kommunen planerar för att bostadsbeståndet ska utvecklas. Dokumentet presenterar kommunens mål för bostadsförsörjningen samt vilka åtgärder som krävs för att nå målen.

De riktlinjer som presenteras i bostadsförsörjningsprogrammet fungerar som ett stöd när nya detaljplaner upprättas, underlag för diskussion i översiktsplanen och som underlag för beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i andra kommunala verksamheter. Programmet ska också kunna ge en beskrivning till marknaden och allmänheten kring nuläget på bostadsmarknaden samt hur framtidens behov ser ut.

Vad är ett bostadsförsörjningsprogram?

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för att medborgarna ska kunna leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.¹ Programmet ska innehålla riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Enligt denna lag ska kommunens riktlinjer innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att uppnå målen.
- Hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Lagen ändrades 2022 (2022:385) för att förtydliga hur bedömningar ska göras och utifrån vilket underlag. Riktlinjerna ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Syftet är att underlätta såväl kommunernas arbete, som riksdagens möjlighet att följa upp de nationella bostadsförsörjningsmålen. Följande punkter har därför lagts till i lagtexten:

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjer för framtagande av bostadsförsörjningsprogram

För att svara mot ovanstående lagkrav har Boverket tagit fram statistik som uppdateras på årsbasis. Underlaget innehåller information om antalet hushåll som saknar en rimlig bostad och hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna². Utöver detta skickar Boverket också ut en årlig Bostadsmarknadsenkät till alla Sveriges kommuner³.

Boverkets och Länsstyrelserna bidrar också med allmänna råd, riktlinjer och handböcker som har använts vid framtagandet av detta dokument.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna har ett antal verktyg som kan användas för att säkerställa att bostadsförsörjningsprogrammets mål kan uppnås. Exempel är en strategisk och aktiv markpolitik för att säkerställa ett kommunalt markinnehav. Utifrån detta kan kommunerna säkerställa en förutsägbar tillförsel av byggrätter, och möjlighet att följa upp det servicebehov som uppstår. kommuner kan också tillhandahålla en kommunal bostadskö där lägenheter förmedlas. Det är också möjligt att ge förtur till personer som har fått arbete i kommunen, eller tidigare haft svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.⁴

² <https://www.Boverket.se/sv/om-Boverket/publicerat-av-Boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

³ <https://www.Boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

⁴ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/>

VISIONER OCH MÅL

Kommunens bostadsförsörjningsprogram tar avstamp i flera globala, nationella och regionala mål. I detta avsnitt beskrivs dessa mål och hur de kan påverka behovet av bostäder i kommunen.

Globala mål

Agenda 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som består av sjutton globala mål för en hållbar utveckling som ska nås 2030.⁵ I dessa ingår ett antal mål som har direkt eller indirekt bäring på fysisk planering, byggd miljö och bostadsförsörjning. Mål 11 - Hållbara städer och samhällen – beskriver att städer ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Flertalet andra mål är också av stor vikt när det gäller planering av bostadsförsörjning – till exempel Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion, Mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur och Mål 16 fredliga och inkluderande samhällen. Dessa mål ligger till grund för Sveriges nationella miljömål och i sin tur till mål för den byggda miljön och bostadsförsörjningen.

FN:s barnkonvention

Den 20 november år 1989 antog FN:s generalförsamling konventionen om barnets rättigheter, barnkonventionen.⁶ Barnkonventionen är ett av de viktigaste verktyg för att hänsyn till barnets rättigheter ska tas. Av konventionen framgår att barn har rätt till skydd mot våld, trygghet samt rätt till utbildning. Av konventionen framgår det även att barnet har rätt att uttrycka sina åsikter och att vid alla beslut som berör barn ska barnets bästa beaktas. Sedan 1 januari 2020 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS: 2018:1197)⁷. Barnkonventionen utgår från 4 grundläggande och vägledande principer som ska uppmärksammas när det handlar om frågor som berör barn:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som berör barn
- Alla barn har rätt till liv och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sina åsikter och få den respekterad

⁵ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/development-agenda/>

⁶ <https://www.unicef.org/child-rights-convention/convention-text>

⁷ <https://www.Boverket.se/sv/babhandboken/bostadsanpassningsbidrag/handlaggning/lag-om-fns-barnkonvention/>



Nationella mål

Det nationellt övergripande målet för boende och byggande inom samhällsplanering är att ge alla människor i alla delar av landet en, från social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktigt god bushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Nationella miljömålen

Utifrån agenda år 2030 har Sverige tagit fram egna miljömål med ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål.⁸ Generationsmålet är det övergripande målet som innebär att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Sveriges miljömål är vägvisare för det nationella miljöarbetet och pekar ut riktningen mot hållbar utveckling och arbetet med Agenda 2030. Översiktsplanen ska bidra till att miljömålen kan nås. Det relevanta miljömålet för bostadsförsörjningen är God bebyggd miljö som eftersträvar att byggnader och anläggningar utformas på ett miljöanpassat sätt och så att långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Diskrimineringsgrunder och Jämställdhetspolitiska mål

Nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.⁹ I Sverige finns också sju lagstiftade diskrimineringsgrunder som kan tas som utgångspunkt för en mer jämlik bostadsmarknad.¹⁰ Ur ett vidare jämlikhetsperspektiv är det viktigt för kommunen att skapa förutsättningar för till exempel blandade upplåtelseformer för att medborgarna oavsett kön, etnicitet, socio-ekonomisk status, sexuell läggning eller funktionsnedsättning ska ha förutsättningen att erbjudas boenden som är goda att bo i. Vid utbyggnad av befintliga bostadsområden eller planering av nya bostäder är det viktigt att frågor som trygghet och tillgänglighet beaktas för att ur ett jämställdhetsperspektiv/genusperspektiv förbättra bostadsförsörjningen.

Nationellt mål för funktionshinderpolitik

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken beslutades 2017, utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och ska säkerställa jämlika levnadsvillkor för den som lever med funktionsnedsättning.¹¹ Bostäder och den byggda miljön har direkt påverkan på funktionsnedsattas möjlighet att delta i samhället på lika villkor. Ett genomtänkt bostadsförsörjningsprogram kan ge förutsägbarhet och uppföljbarhet och hjälpa till att säkerställa ändamålsenliga bostäder oavsett funktionsvariation.

⁸ <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/generationsmalet/>

⁹ <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstallldhet/mal-for-jamstallldhet/>

¹⁰ <https://www.do.se/diskriminering/diskrimineringsgrunder>

¹¹ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2017/05/prop.-201617188>

Mål för integration

Utrikes födda kvinnor och män ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter som den övriga befolkningen att leva ett fritt, värdigt och självständigt liv inom samhällsgemenskapen. Detta förutsätter att den som långvarigt befinner sig i Sverige anstränger sig för att bli en del av det svenska samhället och att samhället både ställer krav och ger möjligheter till integration. Integrationspolitiken ska bidra till social och kulturell, ekonomisk, språklig och demokratisk integration samt att genom utbildning förbättra förutsättningarna för flickor och pojkar med utländsk bakgrund. Bostadsförsörjningen spelar en roll i att skapa ett bostadsbestånd som är varierat, tillgängligt för flera oavsett socioekonomisk bakgrund och som planeras på ett sätt som undviker rumslig segregation.

Folkhälsomål

Hur vi planerar och utformar den byggda miljön har också stor bäring på folkhälsa. Det folkhälsopolitiska ramverket består av ett övergripande, nationellt folkhälsopolitiskt mål samt åtta målområden. Det övergripande målet för folkhälsopolitiken har ett tydligt fokus på jämlik hälsa.¹² Sveriges folkhälsopolitik syftar till att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Målområde 5 rör boende och närmiljö och innehåller följande fokusområden:

- Tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad
- Bostadsområden som är socialt hållbara
- Sunda boendemiljöer på jämlika villkor

Den kommunala bostadspolitikerna är alltså viktig för att eftersträva folkhälsopolitiska mål även på nationell nivå.

Nationell politik för gestaltad livsmiljö

Boverket fick år 2018 i uppdrag att förstärka arbetet med politikområdet Gestaltad livsmiljö. I uppdraget beskrivs att Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Målet för gestaltad livsmiljö slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget eftersom den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag.¹³

¹² <https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/>

¹³ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/andra-Styrmedel-for-kulturvarden/gestaltad/>

Regionala mål

Västra Götalandsregionen är en av Sveriges mest expansiva regioner och har ett flertal styrdokument och strategier som beskriver utvecklingen.

Regional utvecklingsstrategi Västra Götaland 2021–2030

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) är en övergripande strategi för det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet i Västra Götaland.¹⁴ Strategins syfte är att ge en samlad bild av regionens tillgångar, möjligheter och utmaningar. Strategin är inte begränsad till fysisk planering utan tar även upp mål kopplade till exempel utbildningsnivå, digitalisering och kompetensförsörjning. I strategin efterlyses en helhetsbild mellan kollektivtrafik och bostadsbyggande där tillgången till bostäder nämns som ett viktigt verktyg i arbetet med att motverka segregation.

Delregionalutvecklingsstrategi Skaraborg

Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg följer upp RUS:en och syftar till att skapa genomförandekraft genom samverkan kring de utmaningar som identifieras. Utvecklingsstrategin beskriver hur Skaraborg ska arbeta strategiskt på ett långsiktigt och målinriktat sätt. Vad gäller bostäder etableras ett effektmål om att Skaraborg ska ha 300 000 invånare i en gemensam arbetsmarknadsregion för att skapa ett attraktivt, robust och kompetensförsörjt Skaraborg.¹⁵

Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg

För att uppnå effektmålet har en regionövergripande bostadsförsörjningsanalys genomförts¹⁶. Analysen syftar till att skapa kunskap om bostadsmarknaden i Skaraborg, och att undersöka förutsättningarna för ett bostadsbyggande som uppnår tillväxtnivån om 300 000 invånare 2030 – en ökning från dagens 270 000 invånare.

I tre scenarioanalyser uppskattas att cirka 11 000 bostäder behöver tillkomma i hela Skaraborg för att tillmötesgå önskvärd befolkningsökning. I två scenarion uppskattas att 40 procent av byggbehovet består av flerbostadshus och 56 procent av småhus. I ett av scenarierna räknas med större rörlighet hos boende i småhus - där uppskattas i stället fördelningen till 89 procent flerbostadshus och 9 procent småhus. Analysens prognoser beskrivs utförligare i avsnitt Statistik prognoser nedan.

Strukturbild Skaraborg

De 15 kommunerna i Skaraborg har tillsammans med Skaraborgs kommunalförbund under år 2014–2015 etablerat en strukturbild för Skaraborg.¹⁷ Strukturbilden belyser hur samverkan kan ske mellan kommunerna genom bland annat fysisk planering och

¹⁴ <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/regional-utvecklingsstrategi/>

¹⁵ <https://skaraborg.se/Politik-och-Styrning1/delregional-utvecklingsplan-2030/>

¹⁶ <https://www.skaraborg.se/globalassets/231013-bostadsforsorjningsanalys-skaraborg.pdf>

¹⁷ <https://skaraborg.se/Var-verksamhet1/regional-utveckling/hallbar-samhallsplanering/Strukturbild-Skaraborg/>

betonar betydelsen av Skaraborg som en nätverksstad med behov av samverkan kring arbetsmarknad, kollektivtrafik och bostadsförsörjning.

Syftet med strategierna är att kombinera lokala resurser i Skaraborg och stärka Skaraborgs länkar till kringliggande delregioner.

Kommunala mål

Vision "Karlsborg 2035"- liv med guldkant

Under år 2022 antog kommunen en ny vision för Karlsborg.¹⁸ Visionen har grundats på viktiga värden såsom hållbarhet, framtidstro, trygghet, mod, glädje, mångfald och delaktighet. Dessa värden har präglat visionsformuleringen och kommer att fungera som riktlinjer för kommunens strategiska planering. **Ett tydligt mål är att Karlsborg ska ha 8000 invånare år 2035 – en ökning med cirka 1000 invånare, eller 91 invånare per år.** Ökat underlag för service och handel framhålls som en viktig anledning. Visionen nämner också utveckling i flera kommundelar – såväl landsbygd som tätort.

Översiktsplan – Här är Karlsborg

Den 14 juni år 2023 beslutade kommunstyrelsen att Karlsborgs kommun ska ta fram en ny översiktsplan för hela kommunen och dokumentet är nu under framtagande. En översiktsplan är kommunens långsiktiga verktyg för att visa viljeinriktningen för hur mark, vatten och bebyggelsen ska användas, utvecklas och bevaras.

Översiktsplanen är ett av de viktigaste styrdokumenterna i en kommun. Frågor som behandlas i en översiktsplan är exempelvis vilka områden som ska bebyggas och hur de ska bebyggas, vilka områden som behöver särskilt skydd och hur de ska skyddas, vilka miljörisker det finns och hur detta ska beaktas. Till översiktsplanen kan ändringar göras som avser ett avgränsat geografiskt område eller tematiska tillägg som behandlar en specifik fråga till exempel en vindbruksplan.

Bostadsförsörjningsprogrammet är både ett viktigt underlag till översiktsplanen och ett verktyg för att följa upp och förverkliga översiktsplanens intentioner.

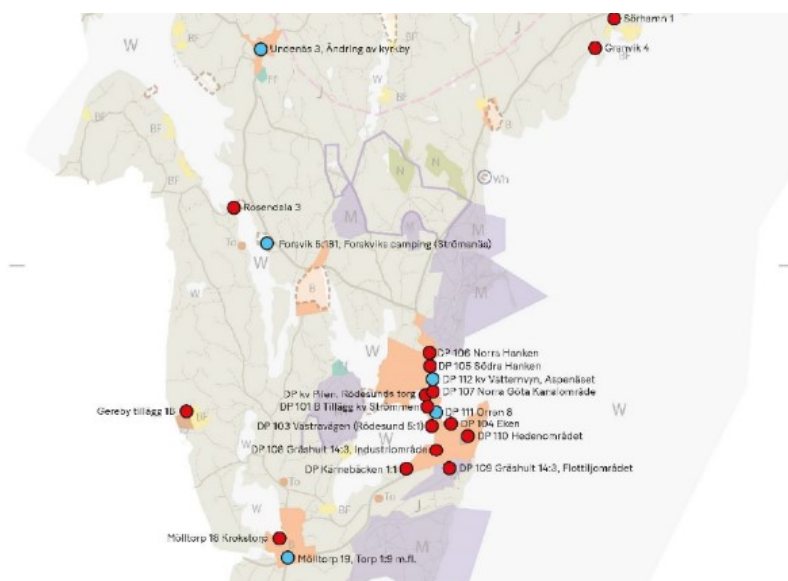
Planeringsstrategi

1 april 2020 ändrades vissa bestämmelser i PBL i syfte att säkerställa att kommunernas arbete med översiktlig planering bedrivs kontinuerligt, att den är framåtsyftande och att översiktsplanen hålls aktuell. I arbetet blir den s.k. planeringsstrategin ett centralt verktyg. Dokumentet ska antas varje mandatperiod och syftar till att gå igenom gällande översiktsplan och identifiera vilka delar som

¹⁸ <https://karlsborg.se/karlsborg-2035/>

behöver uppdateras¹⁹. För Karlsborg togs en planeringsstrategi fram 26 juni 2023.²⁰ I arbetet med planeringsstrategin konstaterades att ett bostadsförsörjningsprogram behövde tas fram. Kommunens strävan är att detta bostadsförsörjningsprogram skall vara aktualiserad innan en ny översiktsplan arbetas fram.

I planeringsstrategin konstateras att kommunen har antagit 21 detaljplaner under översiktsplanens giltighetstid, varav flertalet är belägna i Karlsborgs tätort.



¹⁹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/

²⁰ <https://www.karlsborg.se/globalassets/documents/politiskt-beslutade-styrdokument/bygga-bo-och-miljo/planeringsstrategi-karlsborgs-kommun.pdf>



STATISTIK - NULÄGE

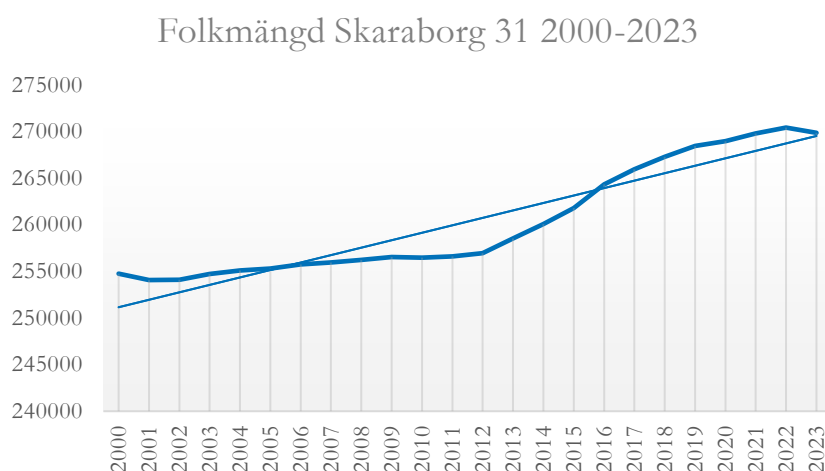
I detta kapitel beskrivs den demografiska utvecklingen för Karlsborg och Skaraborgsregionen fram till idag. Kapitlet innefattar historisk befolkningsutveckling – utifrån tex åldersstruktur, hushållsammansättning och hushållsstorlek.

Skaraborg har haft en kontinuerlig befolkningsökning de senaste årtiondena och är en livskraftig arbetsmarknadsregion inom tex utbildning, mjukvara, möbelindustri, fordonsindustri och logistik. Karlsborg som ort är relativt ung och växte i huvudsak fram i samband med etableringen av Karlsborgs fästning under första halvan av 1800-talet. Dagens kommun bildades år 1971 och sedan dess har invånarantalet i Karlsborgs kommun kontinuerligt sjunkit – en trend som avstannade under 2010-talet på grund av ökad invandring.²¹ Offentlig verksamhet står idag för 50 procent av arbetstillfällena i kommunen.

Nuläge Skaraborg

Invånarantal Skaraborg

I hela regionen bor idag cirka 270 000 personer. Folkmängden har ökat kontinuerligt sedan 2000 då antalet låg på 254 000 personer, vilket motsvarar en ökning om 6,2 procent under hela perioden.²²



Figur 1 - Folkmängd Skaraborg, 2000–2023.

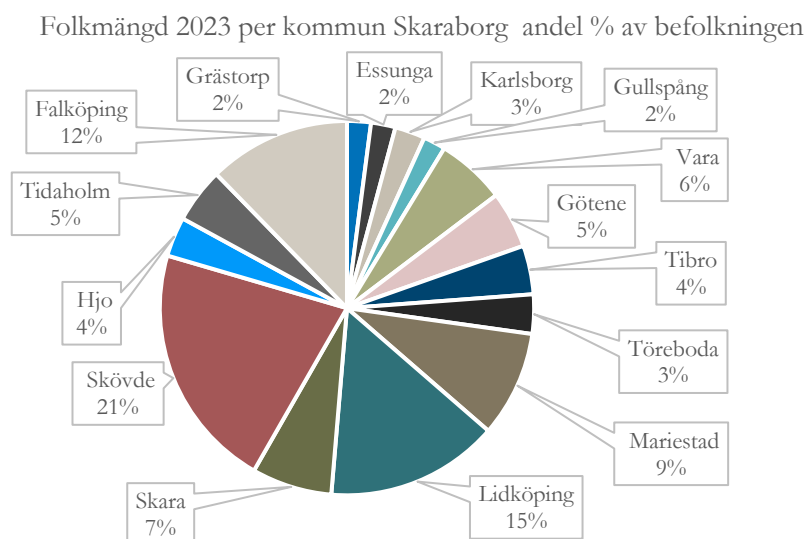
²¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/folkmangd-och-befolkningsforandringar---helarsstatistik/folkmangden-i-sveriges-kommuner-19502023-enligt-indelning-1-januari-2024/>

²²

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningNy/

Folkmängd per kommun Skaraborg

Skövde är regionens största stad med 21 procent av invånarna.²³ I regionens fem största tätorter bor drygt 60 procent av invånarna. Karlsborg är alltså en jämförelsevis liten ort och utgör 3 procent av befolkningen.

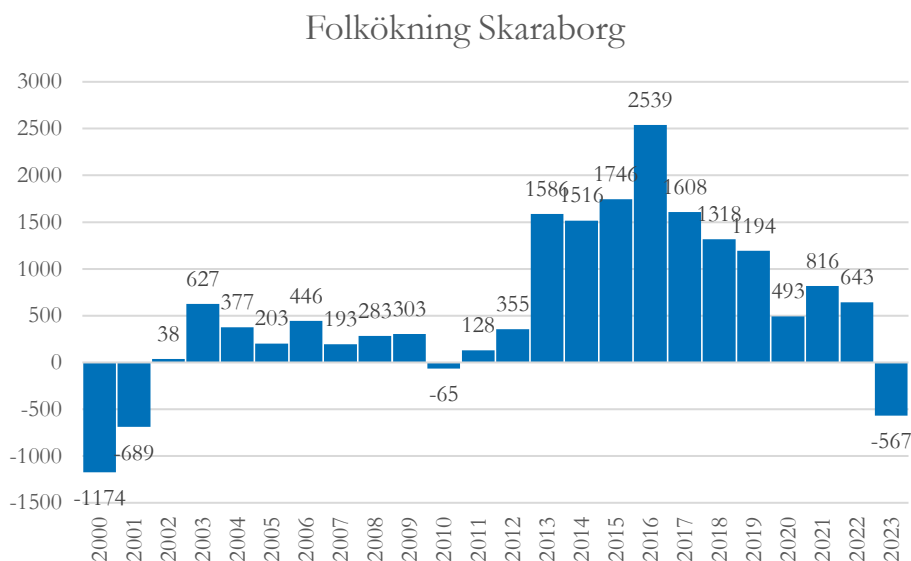


Figur 2 - Folkmängd Skaraborg, 2000–2023. Källa SCB

Befolkningstillväxt Skaraborg

Ökningstakten för befolkningen var något lägre innan år 2013 och ökade sedan på grund av ökad invandring och nådde sin topp 2016 med cirka 2500 nya invånare det året. Med undantag av år 2010 och 2023 har Skaraborg haft en positiv tillväxttakt de senaste 20 åren.

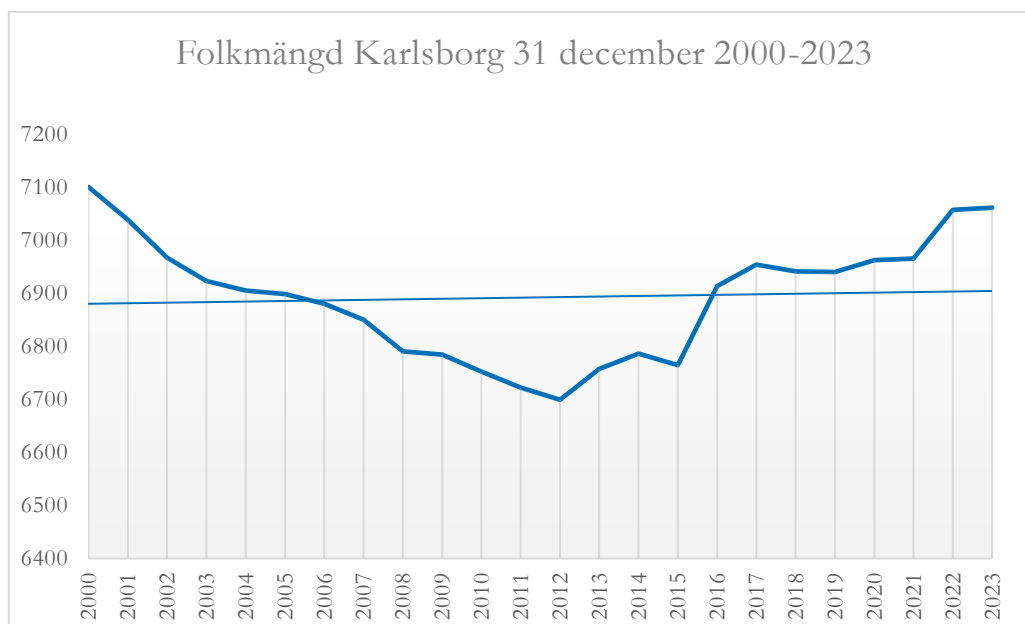
23



Figur 3 - Befolkningsförändring per år, Skaraborgsregionen. Källa SCB

Nuläge Karlsborgs demografi

Invånarantal Karlsborg



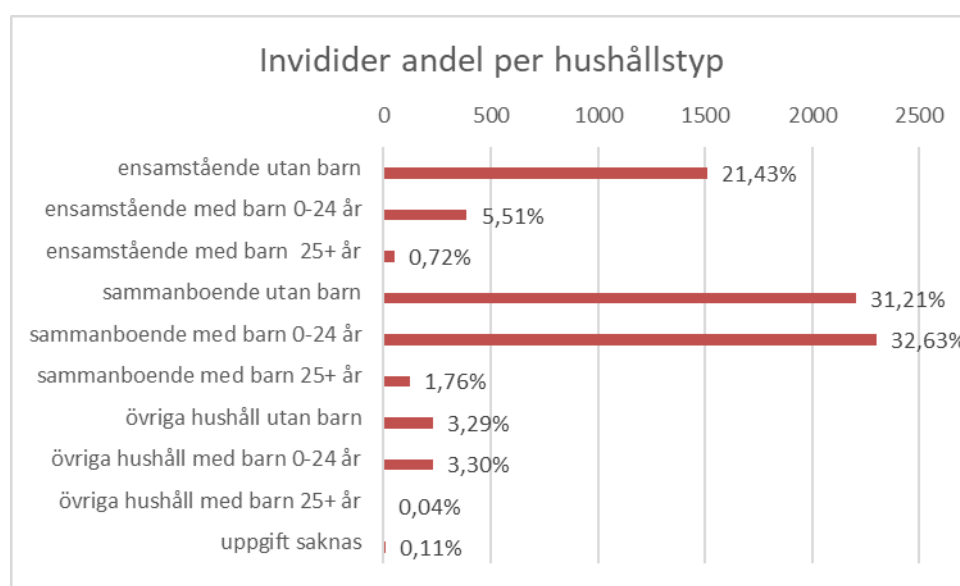
Figur 4 - Befolkningsutveckling i Karlsborgs kommun 2000–2023. Källa SCB

År 2023 bodde 7061 invånare i Karlsborg kommun. Kommunens befolkning sjönk stadigt fram till 2012, då utvecklingen vände till följd av ökad invandring och

befolkningen är idag tillbaka på samma nivå som år 2000.²⁴ Mönstret är inte unikt för kommunen, utan återfinns i liknande kommuner till exempel Töreboda.

Invånarantal – fördelning per hushållstyp

Invånare i Karlsborg utgör sammanlagt 3556 hushåll med i genomsnitt 1,98 personer per hushåll vilket är lägst i hela Skaraborgsregionen.²⁵ Dessa är fördelade enligt nedan. Distributionen är lik den för riket med en högre andel i kategorierna utan barn, vilket speglar den äldre befolkningen i kommunen.



Figur 5 – Fördelning och individer per hushållstyp 2000–2023. Källa: SCB

Invånarantal Karlsborg – förändring över tid

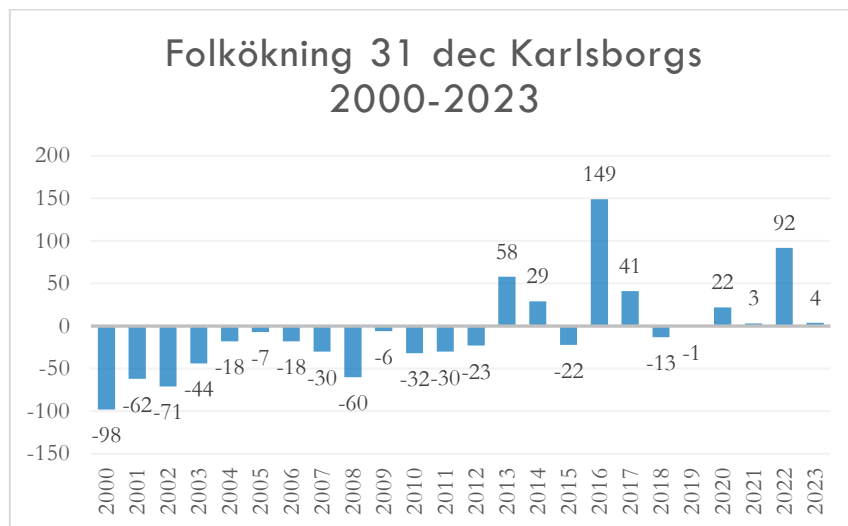
Tidigare översiktsplan 2020 innehöll prognoser om en minskning av befolkningsantalet med i genomsnitt 20 personer per år vilket också stämmer med hur det har sett ut bakåt i tiden. Befolkningsutvecklingen de senaste åren har i stället legat på i genomsnitt +24 personer/år (år 2019–2023) eller +32 personer/år (år 2013–2023) Detta kan delvis förklaras av toppar runt 2016 och 2022 till följd av kriget i Syrien respektive Ukraina. Sveriges flyktingmottagande har sedan dess minskat vilket innebär att det kan vara missvisande att extrapolera dessa siffror framåt i tiden. Övriga år har befolkningstillväxten legat på cirka 0,2 procent men även för dessa kan ökningen förklaras av invandring.

²⁴

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/Folkman_gdNov/

²⁵

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111__HE0111A/Hushall_T29/



Figur 6 – Befolkningsutveckling i Karlsborgs kommun 2000–2023. Källa SCB

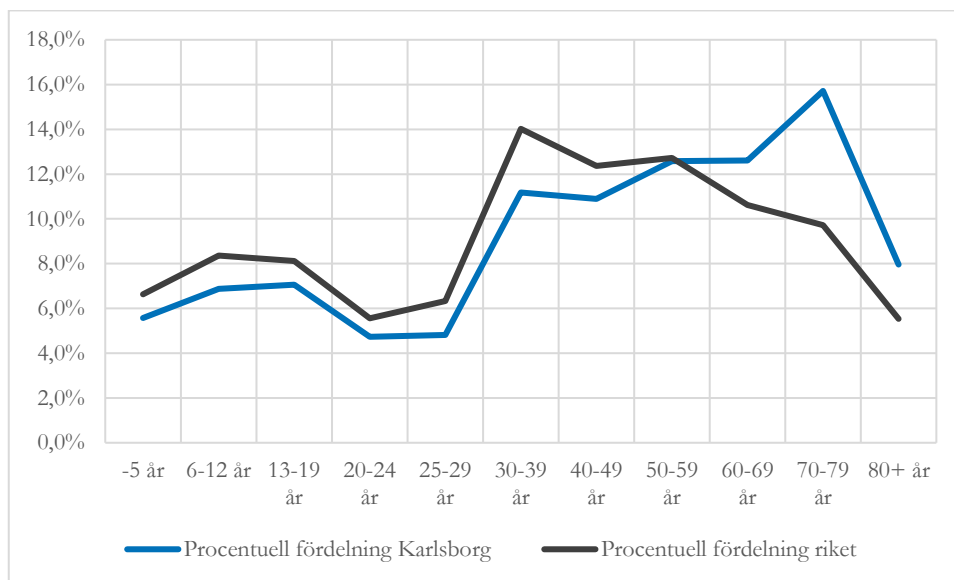
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Invånare	6752	6722	6699	6757	6786	6764	6913	6954	6941	6940	6962	6965	7057	7061
Jmf m föreg. år	-32	-30	-23	58	29	-22	149	41	-13	-1	22	3	92	4
Jmf m föreg. år (procent)	-0,47%	-0,44%	-0,34%	0,87%	0,43%	-0,32%	2,20%	0,59%	-0,19%	-0,01%	0,32%	0,04%	1,32%	0,06%

Figur 7 – Befolkningsutveckling i Karlsborgs kommun 2000–2023. Källa SCB

Invånarantal Karlsborg – fördelning åldersgrupper

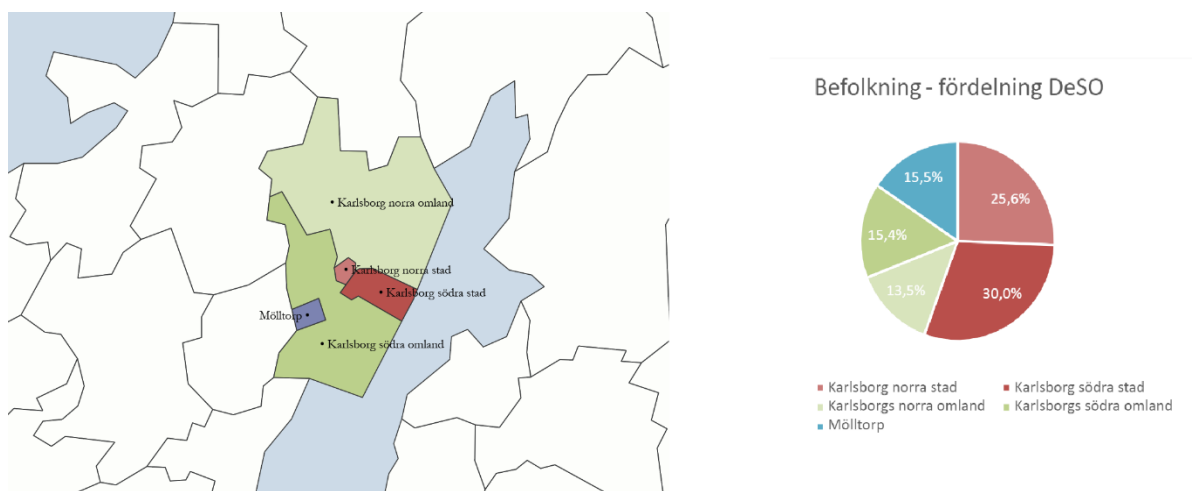
Åldersmässigt har Karlsborg en äldre befolkning än snittet på riksnivå. Procentuellt största åldersgruppen är 70–79 år som utgör 16 procent av befolkningen, jämfört med 10 procent för riket. Barn i åldern 0–18 är 1065 personer och utgör 19,5 procent av befolkningen. Personer i arbetsför ålder är cirka 2700 personer och utgör cirka 56 procent av befolkningen.²⁶

²⁶ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>



Figur 8 – Fördelnings ålderskategorier Karlsborgs kommun 2000–2023. Källa SCB

Invånarantal Karlsborg – fördelning kommundelar



Figur 9 – Fördelning inom kommunen, Karlsborgs kommun 2000–2023. Källa SCB

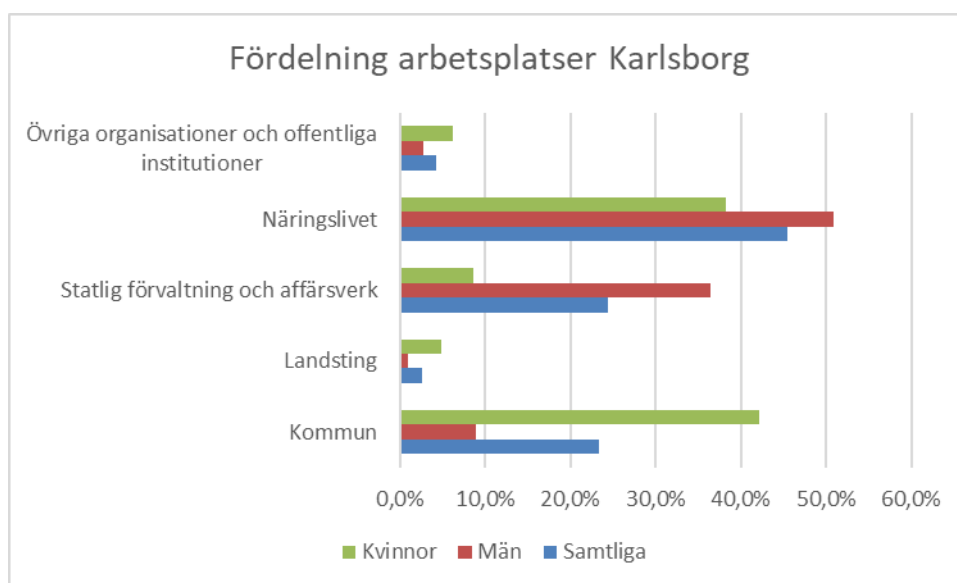
Kommunen är indelad i fem så kallade demografiska statistikområden – Karlsborg norra stad, Karlsborg södra stad, Karlsborg norra omland, Karlsborg Södra omland samt Mölltorp. Detta ger en bild av hur bostadsbeståndet är fördelat inom kommunen.²⁷ 71 procent av invånarna bor i de två största tätorterna Karlsborg och Mölltorp. I kommunens andra två tätorter Forsvik och Undenäs bor sammanlagt 537 människor eller knappt 8 procent av invånarna och i övriga delar bor drygt 21 procent. Jämfört med större kommuner bedöms boendeformer vara relativt jämnt fördelade i de olika områdena – även i centrala Karlsborg är alltså småhus en vanlig boendeform.

²⁷ <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/deso--demografiska-statistikomraden/>

Arbetsmarknad

Karlsborg har en dagbefolkning på 2885 personer (det antal personer som förvärvsarbetar i kommunen oaktat bostadens belägenhet) och en nattbefolkning på 3224 personer (det antal förvärvsarbetande som bor i kommunen oaktat arbetsplatsens belägenhet). Siffrorna motsvarar en sysselsättningsgrad om 81,8 procent i åldersgruppen 20–64 år.²⁸

Cirka 45 procent av de 2885 arbetstillfällena i kommunen är inom näringslivet och 23 procent är inom kommunala verksamheter. Kvinnor arbetar i högre utsträckning inom kommun och landsting vilket är i linje med övriga landet. 24 procent av arbetena sker dock inom statlig förvaltning vilket är betydligt högre än riksgenomsnittets 5 procent. Sett till kön är skillnaden än större med 37 procent av manliga arbetande befolkningen inom statlig förvaltning – att jämföra med riksgenomsnittets 4,8 procent. Försvarsmaktens personal består till 78 procent av män och troligtvis är det detta som syns i siffrorna. Detta tyder också på att Försvarsmakten är en stor faktor i hur bostadsbehovet ser ut i kommunen.



Figur 10 – Fördelning olika arbetsgivare. Källa SCB

Pendlingsmönster

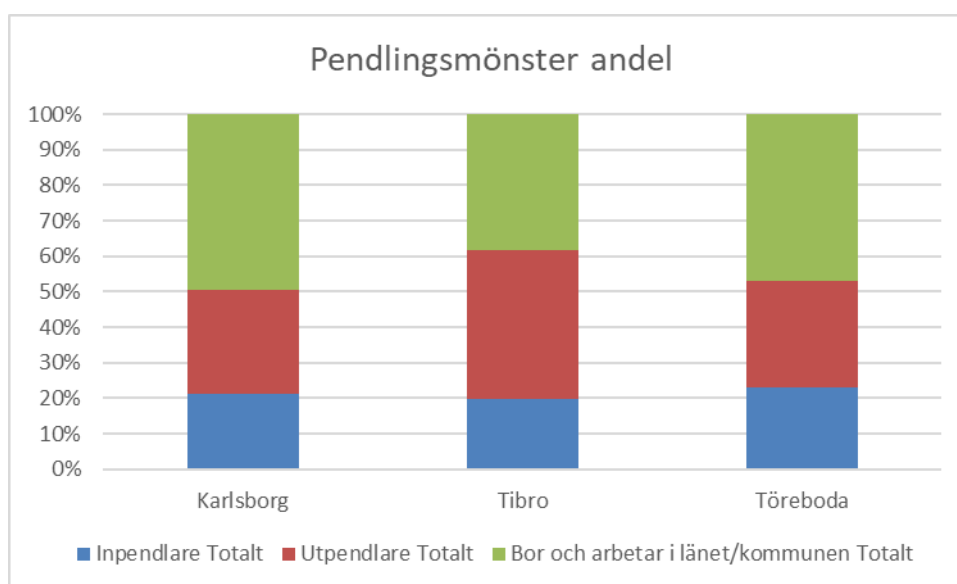
Ovanstående visar att ca 700 personer arbetar statligt i Karlsborgs kommun – samtliga bedöms arbeta inom Försvarsmakten. Av totala arbetsstyrkan om 2885 personer pendlar 867 personer pendlar in till kommunen – en inpendlingsgrad om

²⁸ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/>

30%. Om statligt anställda pendlar i samma utsträckning innebär det att ca 208 av Försvarsmaktens personal bor i annan kommun.

Inpendlingen består till 73% av boende i Tibro, Skövde och Hjo. Inpendlingen har ökat de senaste åren och i regionens bostadsförsörjningsanalys konstateras en ökning på 100 procent sedan år 2004.

Fördelningen mellan natt- och dagbefolkning visar att det sker en viss nettoutpendling från kommunen om knappt 400 personer.²⁹ Strax under 20 procent av nattbefolkningen arbetar i Skövde, följt av Tibro med cirka 5 procent. Utpendlingsgraden liknar den i till exempel Töreboda men är lägre än den i Tibro – förmodligen på grund av Tibros geografiska närhet till Skövde. Pendling Skövde-Karlsborg tar drygt 1,5 timme tur och retur vilket är relativt lång tid. Kommunen bedömer att det är restid som är den begränsande faktorn i hur många invånare som pendlar till Skövde, inte brist på bostäder.



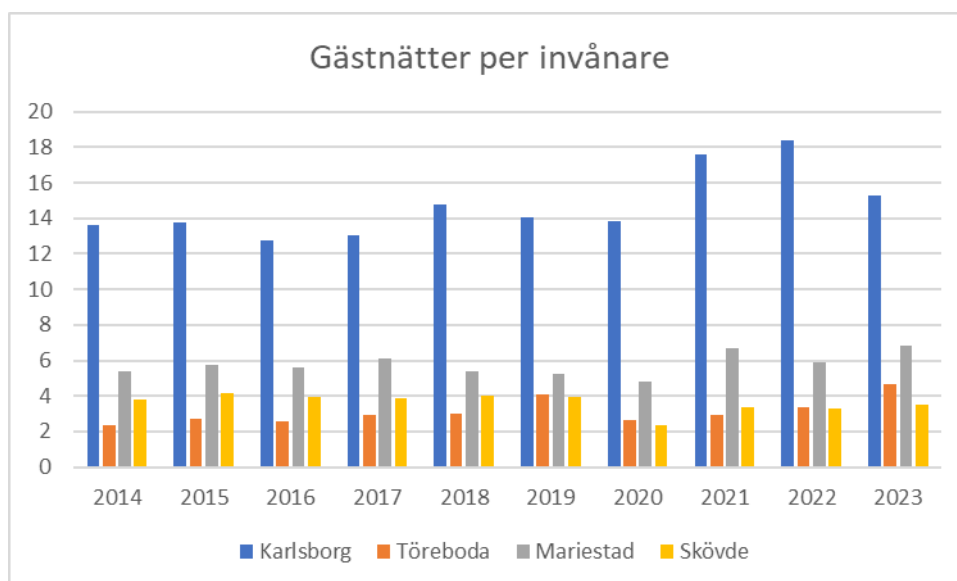
Figur 11 – Pendlingsmönster jämfört med grannkommuner. Källa SCB

Besöksnäring i kommunen

Karlsborg är en mycket populär besöksdestination med en ovanligt hög andel gästnätter per invånare.³⁰ Töreboda har cirka tre gästnätter per invånare och är jämfört med cirka 14 för Karlsborg. Skillnaden kan delvis förklaras av att Karlsborgs läge vid riksväg 49, flera populära turistmål samt att kommunen har ett förhållandevis lågt invånarantal. Fästningen, Göta kanal och Tiveden är tre av de mest välbesökta turistmålen i Västra Götalandsregionen. Mariestad har ett liknande läge och profil – men också betydligt fler invånare – och har cirka fem gästnätter per invånare och år.

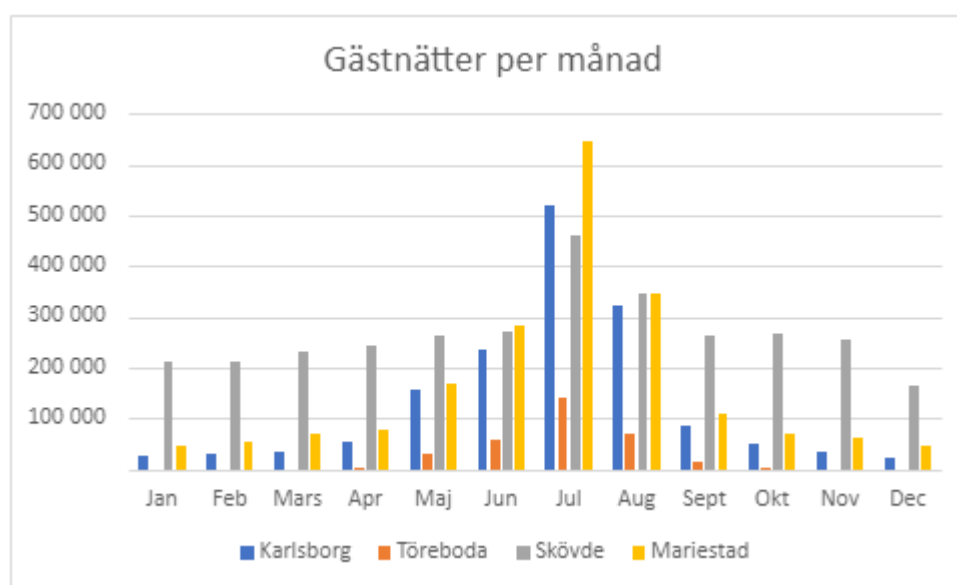
²⁹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/>

³⁰ <https://tillvaxtdata.tillvaxtverket.se/statistikportal#page=af05c13c-dcf5-4f4a-92ec-bebddd118fb0>



Figur 12 – Gästnätter per invånare. Källa: Tillväxtverket

I egenskap av stor arbetsgivare kan Försvarsmakten förväntas ha en stor påverkan på hotellbeläggningen i kommunen. I Skövde står till exempel affärsresenärer för en stor andel av alla hotellnätter. Detta syns i statistiken som en relativt jämn hög beläggning över året. En liknande distribution i Karlsborg skulle kunna innebära ett icke tillgodosett behov, till exempel av mer tillfälliga boendeformer. Karlsborg uppvisar dock en tydligt säsongsbetonad beläggning – hög under semesterperioden och låg övrig tid. Kommunen bedömer därför inte att den ovanligt höga hotellbeläggningen har någon större påverkan på bostadsbehovet i kommunen.



Figur 13 – Gästnätter per månad. Källa: Tillväxtverket



Slutsats utifrån demografi

Karlsborg har under flera föregående år haft en negativ befolkningsutveckling. Senaste 10 åren har dock utvecklingen vänt och befolkningen har ökat med i genomsnitt 24 personer per år. Produktionstakten av bostäder har inte följt med i samma takt. **Detta pekar på att en något högre produktionstakt av bostäder än dagens är nödvändig.** Kommunen har en åldrande befolkning vilket syns i antalet invånare per hushåll – 1,98 - lägst i hela regionen. 71 procent av invånarna bor i tätorterna Karlsborg eller Mölltorp. **Behovet hos den åldrande befolkningen framstår som särskilt viktigt. Lokalisering av nya bostäder bör i första hand ske i Karlsborg och Mölltorp där det finns närhet till service.**

Arbetsmarknadsanalysen tyder på att **Försvarmaktens verksamhet ger tydligt avtryck i kommunens bostadsbehov.**

Inpendlingen har ökat kraftigt senaste åren och omfattar cirka 800 personer. **Detta kan peka på ett bostadsunderskott i kommunen, men kan också ses som en konstant "inpendlingskvot" som kommer finnas kvar även om fler bostäder tillskapas i kommunen.**

Kommunens höga andel hotellnätter per invånare bedöms i första hand vara kopplat till turism och **pekar inte mot ett dolt bostadsbehov** för arbetsrelaterade besökare.



Nuläge Karlsborgs bostadsbestånd

I detta kapitel beskrivs kommunens befintliga bostadsbestånd – dvs vilken typ av boende som finns i kommunen och hur detta fördelas till exempel inom olika åldersgrupper.

Kommunal bostadskö

I Karlsborg finns ingen kommunal bostadskö i egentlig mening. På kommunens hemsida listas kontaktuppgifter till det kommunala bostadsbolaget, samt de privata hyresvärdar som finns i kommunen. Även om bostadskö kan vara ett effektivt bostadsstrategiskt verktyg, bedömer Karlsborgs kommun att nuvarande lösning fungerar tillräckligt bra.

Befintliga helårsboenden och historisk produktionstakt

År 2022 fanns 3959 registrerade bostadslägenheter i Karlsborgs kommun.³¹ Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

Av dessa var cirka 60 procent småhus, 34 procent flerbostadshus, 3 procent övrig bebyggelse och 3 procent specialbostäder.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	2173	2184	2211	2239	2254	2246	2255	2270	2317	2353
Flerbostadshus	1165	1186	1276	1326	1328	1344	1352	1357	1357	1357
Övrig bebyggelse	174	196	107	106	107	107	107	110	111	114
Specialbostäder	112	112	112	118	136	136	136	135	135	135
	3624	3678	3706	3789	3825	3833	3850	3872	3920	3959

Figur 14 – Helårsboenden fördelning bostadstyper Källa: SCB

Mellan åren 2013 – 2022 har det tillkommit i genomsnitt 34 lägenheter per år, vilket motsvarar en ökning av det totala bostadsbeståndet med cirka 1 procent per år. Även här kan flyktingströmmarna anas och det jämförelsevis höga tillskottet av flerbostadshuslägenheter 2015 och 2016 påverkar snittet. Med dessa låga siffror kan också färdigställandet av enskilda projekt påverka snittet markant från år till år – ett exempel är Strömmen med cirka 50 lägenheter som stod färdigt 2016.

Bostadsproduktionen har varit fördelad på ungefär hälften småhus och hälften flerbostadshus/övrigt. Andelen nyproducerade småhus är alltså relativt hög med tanke på att boendeformen redan utgör 60 procent av beståndet.

³¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/>



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	11	27	28	15	-8	9	15	47	36
Flerbostadshus	0	21	90	50	2	16	8	5	0	0
Övrig bebyggelse	0	22	-89	-1	1	0	0	3	1	3
Specialbostäder	0	0	0	6	18	0	0	-1	0	0
Antal lägenheter	0	54	28	83	36	8	17	22	48	39
Ökning jmf föregående år i procent (%)		1,49	0,76	2,24	0,95	0,21	0,44	0,57	1,25	1,01

Figur 15 – Helårsboenden förändring per år. Källa: SCB

Befintligt bostadsbestånd – antal fritidsbostäder

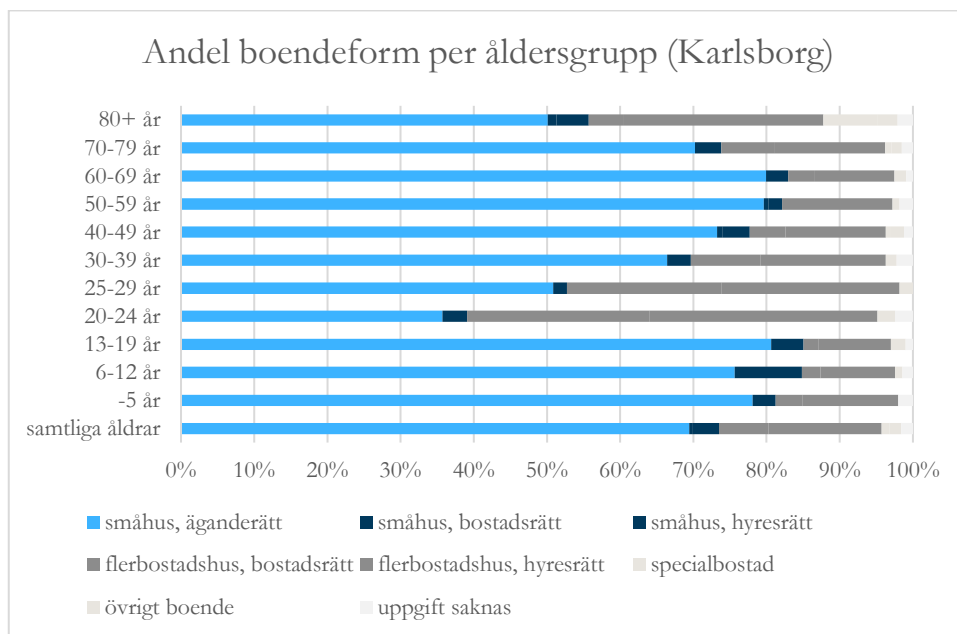
I kommunen utgörs cirka en fjärdedel av det totala bostadsbeståndet av fritidsboende. I förhållande till totala bostadsbeståndet har Karlsborg näst högst andel i Skaraborg. Dessa definieras som taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som småhus. År 2022 fanns det 1201 fritidsboende i Karlsborg. Cirka 70 procent ägdes av invånare i annan kommun. Senaste tioårsperioden har det skett ett genomsnittligt tillskott av cirka sju bostäder per år, vilket motsvarar en tillväxttakt på 0,6 procent

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fritidsboende	1152	1133	1136	1147	1148	1172	1177	1169	1178	1201
Tillskott föregående år	21	-19	3	11	1	24	5	-8	9	23
Tillskott föregående år i procent (%)	1,82	-1,68	0,26	0,96	0,09	2,05	0,42	-0,68	0,76	1,92

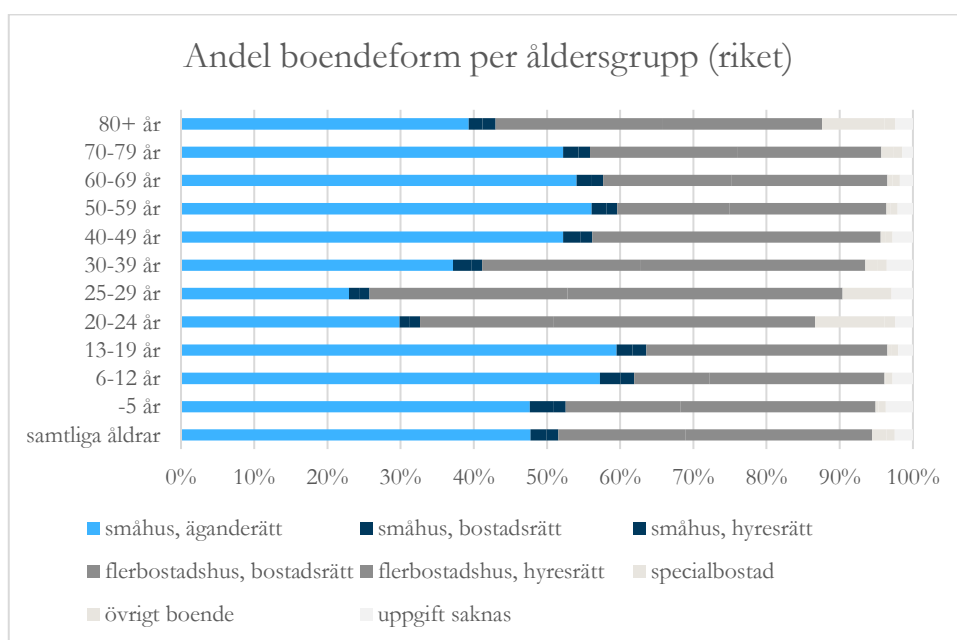
Figur 16 – Fritidsbostäder antal och förändring per år. Källa: SCB

Befintligt bostadsbestånd – fördelning bostadstyper mellan olika åldersgrupper.

Småhus är en vanligare bostadsform i Karlsborg jämfört med resten av Sverige. Fördelningen mellan åldersgrupper är dock snarlik – det vill säga att äldre och barn bor i småhus i högre utsträckning än unga vuxna. I Karlsborg har småhus historiskt varit den vanligaste boendeformen relativt tidigt i bostadskarriären - redan från 25 års ålder och uppåt. Det skiljer sig från riket och storstadsregioner där yngre grupper saknar betalningsförmågan för denna boendeform. Det tyder på att det tidigare år har funnits en god tillgång på denna boendeform, samt att priserna har motsvarat betalningsförmågan hos yngre grupper. Senaste åren har dock priserna ökat kraftigt i kommunen, vilket kan framöver kan försvåra för yngre grupper att ta sig in på småhusmarknaden.



Figur 17 – Andel boendeform per åldersgrupp Karlsborg Källa: SCB



Figur 18 – Andel boendeform per åldersgrupp Riket. Källa: SCB

Hemlöshet – personer utanför bostadsbeståndet

Socialstyrelsen tar årsvis fram siffror på hemlöshet i landets kommuner, utifrån de siffror som kommunernas socialtjänster levererar.³² För Karlsborg är siffrorna för år 2023 anonymiserade vilket innebär att de understiger 5 personer i hemlöshet per 10 000 invånare. Antalet hemlösa i kommunen bedöms utifrån det vara cirka 4 personer. Siffror från 2017 angav dock 13 personer i hemlöshet vilket tyder på en något högre nivå. För bostadsförsörjningsprogrammet räknas därför att cirka 5–10 personer befinner sig i hemlöshet i kommunen.

Vräkningsförebyggande arbete görs av Socialförvaltningen på individnivå utifrån behov. Kommunen har en god samverkan med bostadsbolagen där man gemensamt försöker att hjälpa individer som har behov av stöd i frågan.

Boende för äldre

Utöver ordinarie bostäder har kommunen också särskilda boenden för äldre. Från och med år 2025 kommer det totala beståndet bestå av 82 så kallade SÄBO-lägenheter, samt 16 lägenheter för korttidsvistelse.

Två LSS-boenden finns i kommunen: Boken och Strömmen. Dessa innehåller 5 respektive 6 lägenheter. Samtliga lägenheter är för närvarande uthyrda, men Strömmen har haft vakanser tidigare år. För närvarande planeras ingen utökning av antal LSS-boenden men på sikt bör beståndet utökas med ytterligare ett boende.

³² <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2024-2-8927-bilaga1.xlsx>



Slutsatser utifrån bostadsbestånd

Karlsborg har stor andel småhusbebyggelse och det är den vanligaste boendeformen från 25-års ålder. Småhusbebyggelse är även vanligaste bostadsformen i tätorterna. Då många äldre bor i småhus kan deras bostadsbehov förväntas ändras de närmaste åren. Av nyproduktionen utgör småhus ca 50% trots att tillgången redan idag är god. Det innebär att

Bostadsförsörjningen bör därför fokusera på att tillföra flerbostadshus som erbjuder tillgänglighetsanpassade bostäder i anslutning till service och kollektivtrafik. Detta förbättrar möjligheten för äldre att bo kvar i eget boende längre, och snabba effekter för särskilda boenden / äldreboende kan undvikas. Attraktiva lägenhetsbostäder efterfrågas också av andra åldersgrupper och kommer bidra till att frigöra ytterligare småhus på marknaden.

Kommunen har en relativt **hög andel fritidshus jämfört med resten av regionen. Efterfrågan på fritidshus verkar inte minska utan kommer fortsätta vara populär bostadsform.**

Hemlöshet förekommer i kommunen och Socialförvaltningen bedriver vräkningsförebyggande arbete. **Kommunens bostadsbolag har – tillsammans med socialtjänsten - en viktig roll i att tillhandhålla bostäder för denna grupp av invånare.**

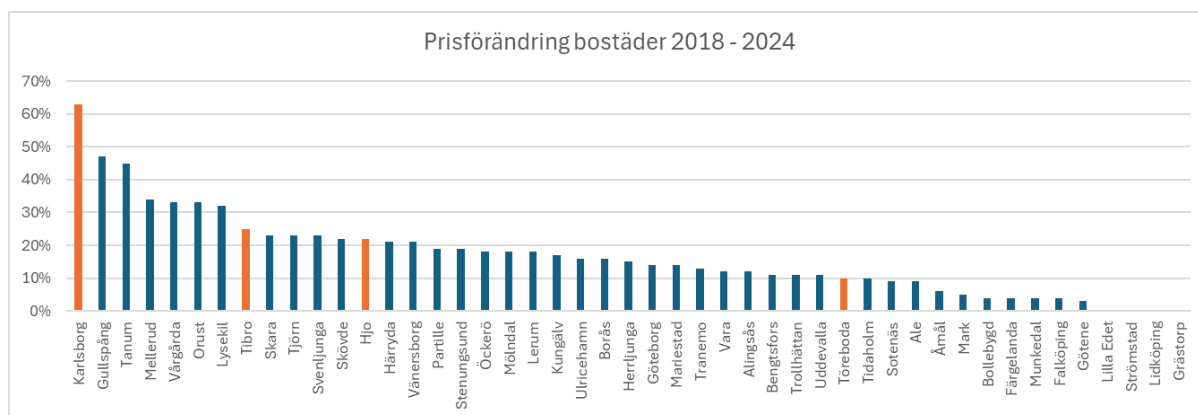
Nuläge Karlsborgs bostadsmarknad och efterfrågan

I detta kapitel beskrivs vilka typer av bostäder som efterfrågas på marknaden och vad prisnivåer och prisförändringar kan säga om huruvida produktionstakten behöver öka eller minska.

Kommunen har samlat information från mäklare i Karlsborg för att få en bild av hur marknaden ser ut och hur tillgången på bostäder möter faktisk efterfrågan. I ett pressmeddelande från Fastighetsbyrån 30 maj 2024 beskrivs att Karlsborg är den kommun i Västra Götalands län där bostadspriserna ökat allra mest de senaste 5 åren.³³ Siffrorna är framtagna av Svensk Mäklarstatistik och jämför försäljningspris på alla villaförsäljningar gjorda november 2018 – april 2019 med samma period 2023 – 2024.

³³ <https://www.sla.se/2024/05/30/karlsborg-en-vinnare-pa-villamarknaden-mycket-tack-vare-forsvarsmakten-09e7e/>

Dessutom har försäljningspris på alla villaförsäljningar november 2022 – april 2023 jämförts med samma period 2023 – 2024 för att få en bild av det senaste årets prisutveckling.



Figur 20 – Förändring bostadspriser 2018 – 2024. Karlsborg och grannkommuner i orange.

I Karlsborgs kommun har priserna ökat med 63% de senaste 5 åren. Nummer två på listan, Gullspång har haft en prisökning på ca 47%. Detta visar att Karlsborg har en särställning i regionen med en oerhört stark prisutveckling. Utvecklingen är mer än dubbelt så hög som närmaste följande grannkommun Tibro och tre gånger större än prisutvecklingen i länet. I riket har prisutvecklingen legat på 2% under samma tidsperiod.

I ett pressmeddelande från 30 maj 2024 förklarar Fastighetsbyrån den kraftiga prisutvecklingen med Försvarmaktens etablering, en attraktiv och naturnära omgivning samt närheten till Örebro. Kommunen är en populär destination för utländska besökare, vilket kombinerat med en svag krona antagligen bidragit till att driva upp priserna. Det som skiljer Karlsborg från grannkommunerna är just Försvarmaktens närvaro, och detta bedöms därför vara den allra tyngst vägande faktorn.

I Svensk Mäklarstatistik:s siffror kan också konstateras att priser på fritidshus faktiskt är högre än för helårsboende. Medelpris för en villa låg 2024 på 1,8 miljoner jämfört med 2,15 miljoner för fritidshus. För riket ligger genomsnittspriset för en villa på ca 3,7 miljoner och för ett fritidshus 2,25 miljoner.

Hög efterfrågan och dyra priser på fritidshus är i linje med ortens starka besöksnäring men kan också tyda på en trend där helårsboenden köps upp för att användas som fritidshus en del av året. Detta leder till ökad konkurrens på marknaden för helårsboende vilket försvårar för permanent boende i kommunen.³⁴

³⁴ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/rikt/vastra-gotalands-lan/karlsborg/#/fritidshus>

I avsnitt Scenarioanalys nedan beskrivs också det specifika behovet för Försvarsmaktens anställda – nämligen hyresbostäder med relativt låg hyra. Äganderätter är alltså redan idag utom räckhåll för de som har behov av bostäder, vilket försvåras ytterligare av den kraftiga prisutvecklingen.

Slutsatser utifrån bostadsmarknad och efterfrågan

Karlsborg har haft en extraordinär prisutveckling de senaste 5 åren – en utveckling som inte finns hos grannkommunerna. **Utvecklingen är över tre gånger starkare än genomsnittet i länet och långt över utvecklingen i riket.**

Marknadpriser tyder på att fritidshus är en väldigt populär bostadstyp. Det innebär att många bostäder används en begränsad tid av året, och inte kommer den ”ordinarie” bostadsförsörjningen till gagn. Det tyder också på en ökad överlappning mellan marknaderna för fritidshus- och permanentboende, vilket försvårar för permanent boende kommuninvånare och inflyttande att hitta bostad.

Även om energi- och räntekostnader drivit upp kostnaderna för småhus är det, vid avbetalade lån, ekonomiskt fördelaktigt jämfört med nyproducerade lägenheter.

Nuläge - mått på bostadsbrist enligt Boverket

I detta kapitel beskrivs bostadsbristen i Karlsborg utifrån Boverkets modell för att identifiera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att kommunerna ska göra en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Bedömningen ska göras utifrån den modell som Boverket tagit fram, och den data som tas fram årsvis i Bostadsmarknadsenkäten.³⁵ Utifrån den årliga bostadsmarknadsenkäten ska en bedömning göras utifrån nedanstående kriterier

- ansträngd boendeekonomi
- ansträngd boendeekonomi baserat på KALP³⁶
- trångboddhet
- trångbodda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
- flyttar ofta
- hemmaboende vuxna barn
- återkommande problem.

Bostadsbrist i Karlsborgs kommun

Nedan följer en redogörelse av hur Boverkets mått på bostadsbrist ser ut i Karlsborgs kommun. Materialet har hämtats från Boverkets hemsida 24.03.05. Siffrorna anger antal hushåll och jämförs med det **totala antalet hushåll i kommunen: 3400.**

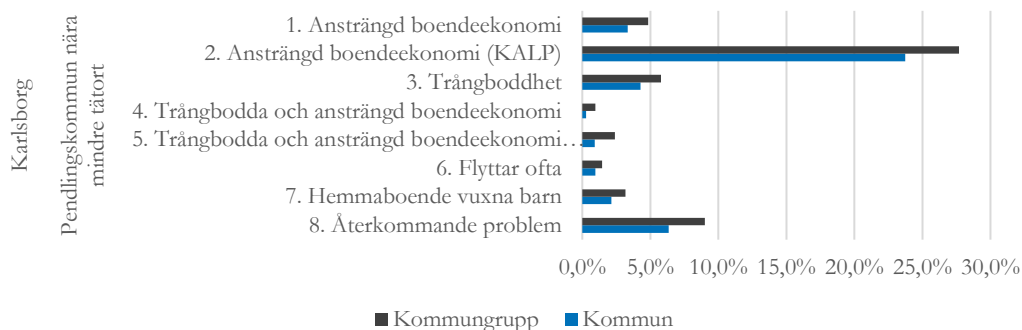
I materialet görs jämförelser mellan den enskilda kommunen och den så kallade kommungrupp den tillhör. *Karlsborg tillhör grupp C7 - Pendlingskommun nära mindre tätort.* kommuner definieras som minst 30 procent ut- eller inpendling till mindre stad/tätort.

35

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

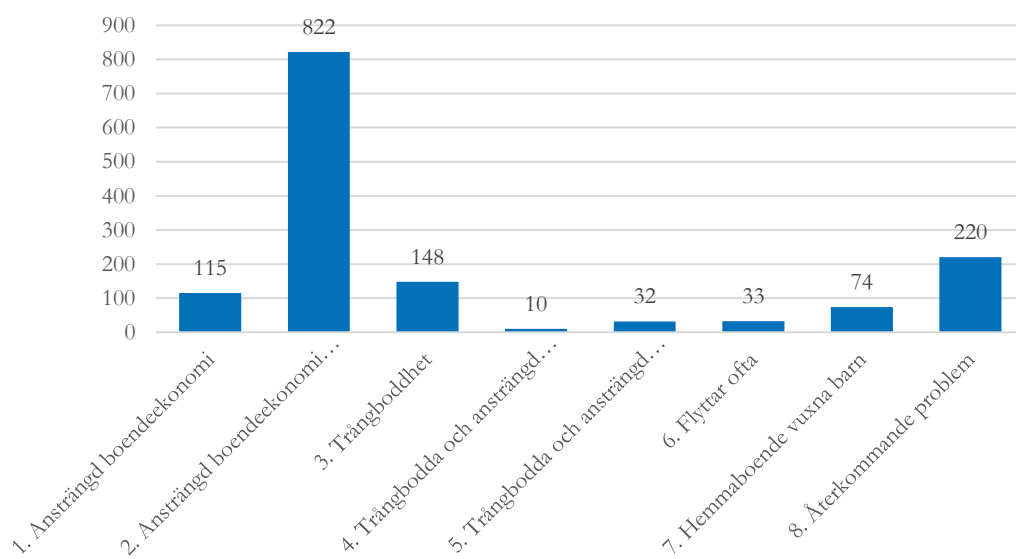
³⁶ Kvar-att-leva-på-kalkyl. En ekonomisk kalkyl som tex bankerna utgår ifrån för att beräknar huruvida en person kan få lån samt vilken lånesumma som i så fall kan erbjudas. Tar höjd för högre utgifter än måttet Ansträngd boendeekonomi.

Andel hushåll



Jämfört med liknande kommuner ligger alltså Karlsborg lägre i samtliga kriterier, men följer en liknande fördelning kategorierna emellan.

Antal hushåll





1. *Ansträngd boendekonomi*

I kommunen bedöms **115 eller cirka 3,3 procent av hushållen ha en ansträngd boendekonomi** enligt första måttet. Detta baseras på en beräknad baskonsumtion som utgår ifrån hyror på orten, riksnormen och andra utgifter tex hushållsel och hemförsäkring.

2. *Ansträngd boendekonomi enligt KALP³⁷*

Om bedömningen görs utifrån en så kallad KALP-kalkyl bedöms i stället **822 eller cirka 23,7 procent av hushållen ha en ansträngd boendekonomi**. Kalkylen görs här utifrån de Kvar-att-leva-på-kalkyler som bankerna tillämpar vid tex långivning, och även vissa hyresvärdar vid kontraktsskrivning. Beräkningen täcker in hushåll som har en lägre betalningsförmåga även om den inkomst man har är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Nivån är något lägre än andra kommuner i samma grupp, men utgör ändå en fjärdedel av alla hushåll i kommunen.

3. *Trångboddhet*

I kommunen bedöms **148 eller cirka 4,3 procent av hushållen vara trångbodda**. Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum upp till 11 års ålder. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. Saknas uppgifter om antal rum, räknas hushållet som trångbott om det är mindre än 20 kvm per person. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp.

4. *Trångboddhet och ansträngd boendekonomi*

I kommunen bedöms **10 eller cirka 0,3 procent av hushållen vara trångbodda och ha ansträngd boendekonomi**. Här räknas invånare som ingår i grupper enligt mått 1 och 3. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp.

5. *Trångboddhet och ansträngd boendekonomi KALP*

I kommunen bedöms **32 eller cirka 0,9 procent av hushållen vara trångbodda och ha ansträngd boendekonomi** enligt KALP. Här räknas invånare som ingår i grupper enligt mått 2 och 3. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp.

6. *Flyttar ofta*

I kommunen bedöms att **33 eller cirka 1,0 procent av hushållen flyttar ofta**. I denna grupp ingår alla hushåll där minst en individ har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp.

³⁷ Kvar att leva på-kalkyl. Etablerat sätt att räkna på ett hushålls boendekostnader. Används av till exempel banker för att beräkna ett hushålls betalningsförmåga vid bostadsköp.



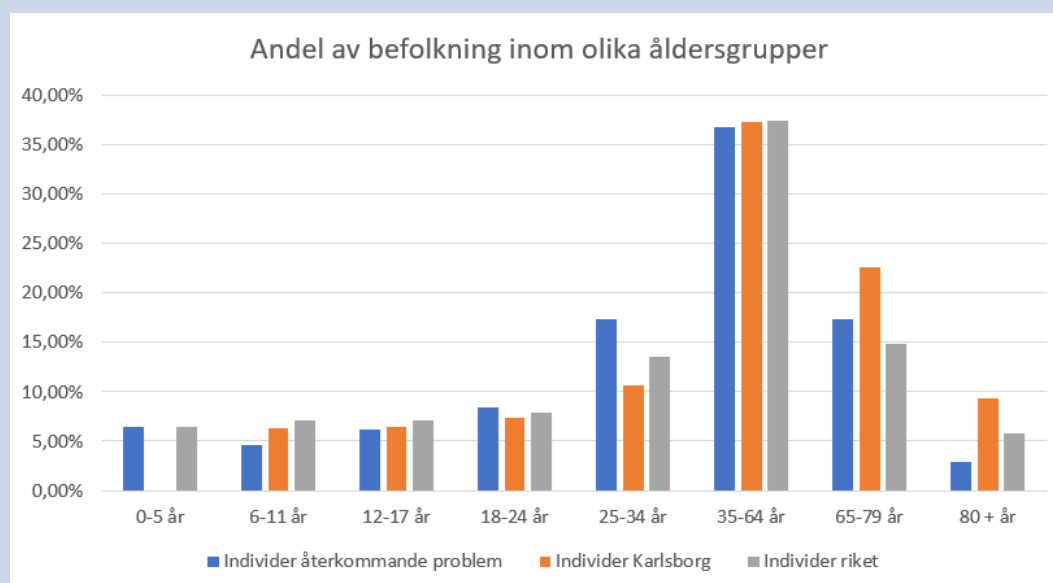
7. Hemmaboende vuxna barn

I kommunen bedöms att **77 eller cirka 2,1 procent av hushållen har hemmaboende barn som är äldre än 24 år**. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp.

8. Återkommande problem

I kommunen bedöms att **220 eller cirka 6,3 procent av hushållen ha återkommande problem med sin boendesituation. Detta motsvarar 523 individer eller cirka 7,5 procent av invånarna i kommunens drygt 7000 invånare**. För att ingå i denna grupp ska hushållet ha uppfyllt minst ett av mått 1,3,6 eller 7 två år i rad. Måtten ger en indikation på hur många hushåll som inte har möjlighet att långsiktigt tillgodose sitt bostadsbehov på den lokala bostadsmarknaden. Nivån är lägre än andra kommuner i samma grupp, men representerar ändå en icke obetydlig del av det totala bostadsbehovet i kommunen.

Slutsats utifrån mått på bostadsbrist



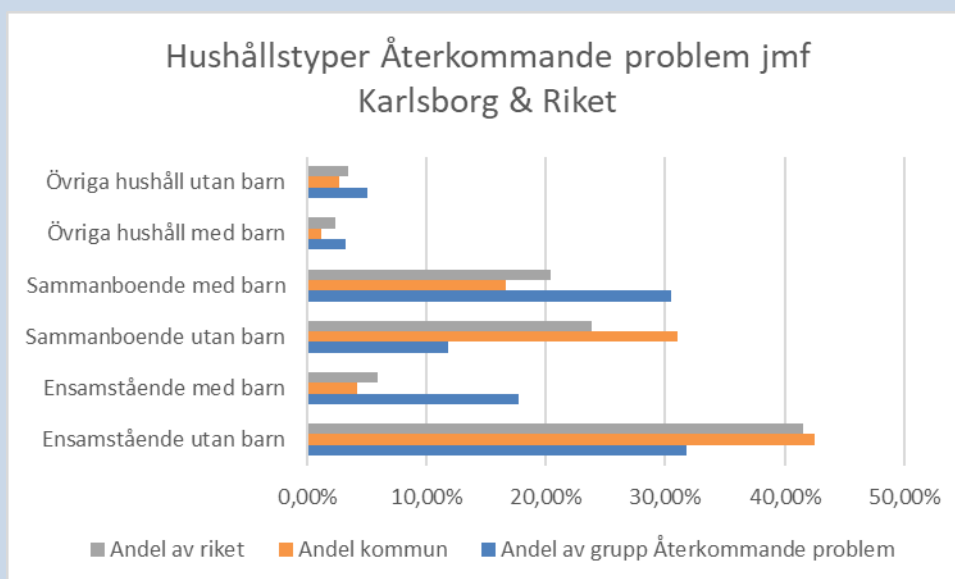
Ovanstående bild visar hur befolkningen fördelas inom olika åldersgrupper, för urvalen Grupper med återkommande problem, samtliga invånare i Karlsborg och samtliga invånare i Riket.

Karlsborg har en äldre befolkning än riket, men äldre är också något underrepresenterade i kategorin återkommande problem. Kommunen bedömer anledningen vara att äldre flyttar sällan och inte är lika trångbodda. I åldersgruppen bor cirka 74 procent i småhus – jämfört med 53 procent för hela riket.



I takt med att dessa individer blir allt äldre uppstår dock ett behov av alternativ i form av särskilt boende, tillgänglighetsanpassade smålägenheter och liknande. Ett ökat bestånd av attraktiva alternativ till småhus skulle kunna stimulera flyttkedjor och frigöra småhus till bostadsmarknaden. **Fokus i bostadsproduktionen bör ligga på centralt placerade flerbostadshus.** Nära kopplingar till service, kollektivtrafik med mera kan underlätta för äldre att bo på egen hand längre och skapa en större variation på den lokala bostadsmarknaden.

Åldersgruppen unga vuxna är däremot överrepresenterad i gruppen med återkommande problem. Av individer med återkommande problem är cirka 18 procent i åldern 25 - 34 år jämfört med att de utgör 10 procent av alla kommuninvånare. Detta talar för att kommunen bör arbeta aktivt för att öka tillgängligheten på bostäder för denna grupp. **Kommunens bostadsförsörjningsprogram bör sträva efter att stärka beståndet av mindre lägenheter med lägre hyra och där de boende har möjlighet att bo längre tid.** Detta mål är också i linje med Försvarsmaktens behov där personalbehovet till stor del består av yngre, ofta ensamstående personer.



Hushåll med barn utgör cirka 22 procent av alla hushåll i kommunen. I **gruppen med återkommande problem utgör de i stället 51 procent och är alltså överrepresenterade.** Hushåll som inkluderar barn är alltså mer utsatta för återkommande problem på bostadsmarknaden. Gruppen överlappar till stor del med gruppen unga vuxna men trångboddhet är ytterligare en faktor för hushåll med barn. **Kommunen bör därför, till exempel via det allmännyttiga bostadsbolaget, också sträva efter att stärka beståndet av 2 och 3-rumslägenheter med lägre hyra.** Syftet är att skapa större utbud av boende med möjlighet att bo längre tid och där barn har möjlighet till eget rum.

STATISTIK – PROGNOSE

I detta kapitel beskrivs de prognoser som beskriver den framtida demografiska utvecklingen och bostadsbehov för hela Sverige, Skaraborgsregionen och Karlsborg.

Boverket och SCB – Behov av bostadsbyggande

Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030* innehåller en beräkning över hur många nya bostäder som kan komma att behövas i landets olika regioner fram till och med år 2030. I rapporten konstateras att bostadsbrist är en stor utmaning för hela landet.

Boverket har tidigare fastslagit att Sverige behöver bygga 600 000 bostäder, cirka 60 000 årligen under perioden år 2021 – 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökning samt bostadsbristen som råder idag. Behovet är dock koncentrerat till relativt få regioner där de 11 största regionerna står för 88 procent av det prognosticerade behovet.

Senaste prognosen från Boverket publicerades 20 maj 2024 och pekar på ett minskat bostadsbyggande – cirka 16 procent lägre än föregående år. Konjunktur och höga räntor kombinerat med stort utbud av nyligen färdigställda lägenheter pekas ut som viktiga orsaker. En vändning väntas först 2025 och här lyfts en ökad efterfrågan på hyresrätter för äldre som ett exempel³⁸.

På nationell nivå har födelsetalen minskat stadigt de senaste åren och förväntas fortsätta minska de kommande 15 åren. Samtidigt blir andelen äldre större och förväntas fortsätta öka.

Bostadsförsörjningsanalys region Skaraborg

Region Skaraborg (kommunalförbundet) har tagit fram en utvecklingsstrategi som har som mål att regionen ska växa från 270 000 till 300 000 invånare år 2030.³⁹ Som ett led i detta har man tagit fram en Bostadsförsörjningsanalys (dat. 23.08.17) som ska ligga till grund för kommunernas arbete med bostadsförsörjning och samverkan dem emellan.

Analysen konstaterar att det finns ett underskott på bostäder i regionen och att produktionstakten måste öka jämfört med tidigare år - men också att det finns utmaningar kopplat till detta – tex ökade byggkostnader, högre räntor och lägre prisnivåer på marknaden.

³⁸ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/>

³⁹ <https://www.skaraborg.se/Nyheter-Startsida/bostadsforsorjningsanalys/>

Utredningen bygger på följande tre scenarion och ett bas-scenarion.

Bas-scenarion/SCB: Befolkningen följer basprognosen och byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.

Byggscenarion 1: Befolkningen följer befolkningsscenario 1 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen ökar på samma sätt som den har gjort historiskt. Byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.

Byggscenarion 2: Befolkningen följer befolkningsscenario 2 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen uppfyller den kompetensbrist som uppstår. Byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.

Byggscenarion 3: Befolkningen följer befolkningsscenario 2 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen uppfyller den kompetensbrist som uppstår. Byggbehovet justeras så att fler över 75 år bosätter sig i flerbostadshus, vilket leder till att flyttkedjor skapas.

Rapporten innehåller inget resonemang om Försvarmaktens behov – detta bedöms därför tillkomma utöver ovanstående scenarion.

I analysen anges ett uppskattat byggbehov för Karlsborg som uppgår till cirka 230 bostäder. Siffran baseras på ett snitt om 2,4 invånare per bostad, och bygger på den historiska fördelningen av byggtakt – där Karlsborg har legat lägre än vissa andra kommuner. Siffrorna kommenteras ytterligare under Scenarioanalyser nedan.

Länsstyrelsen – Bostadsmarknadsanalys 2023

Länsstyrelsen i Västra Götaland gör varje år en regional bostadsmarknadsanalys.⁴⁰ I rapporten presenteras läget på länens bostadsmarknad och hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Årets rapport innehåller bland annat rapporter om ett rekordhøgt antal färdigställda bostäder i länet, men nu går bostadsbyggandet en osäker tid till mötes på grund av den ekonomiska utvecklingen. Många hushåll har fortfarande svårt att fullt ut tillgodose sina bostadsbehov och höga boendekostnader riskerar att förvärra situationen. I årets rapport redovisas också ett regleringsbrevsuppdrag och uppdrag kopplat till den nationella hemlöshetsstrategin.

SCB Befolkningsprognos för Karlsborg

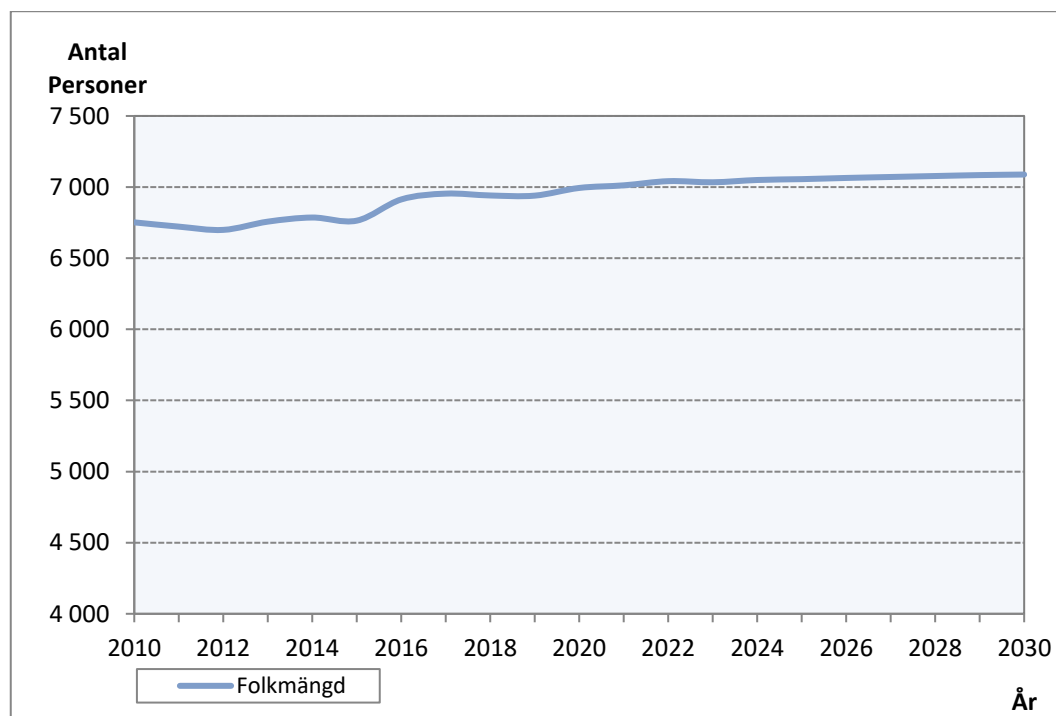
SCB:s prognos kring befolkningsutvecklingen pekar på en försiktig ökning av antal invånare med cirka 5 - 10 personer per år. Fram till år 2030 innebär detta cirka 50 nya invånare och ett totalt invånarantal om knappt 7090 invånare⁴¹. Översatt till antal hushåll innebär det cirka 2–5 bostäder per år. Kommunens historiska bebyggelsetakt

⁴⁰ <https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknadsanalys-2023---bostadsforsorjningslaget-i-vastra-gotalands-lan.html>

⁴¹ Källa: Regional befolkningsprognos SCB, Kod 144600



om cirka 37 bostäder per år skulle alltså täcka in detta uppskattade behov med råge. Samtidigt har det bevisligen funnits en efterfrågan på dessa bostäder. Analysen av bostadsbrist visar också på drygt 100 hushåll som har svårt att tillgodose sitt långsiktiga bostadsbehov på den lokala marknaden. Detta pekar på att prognosen är lägre än det faktiska behovet. Prognosen underskrider också kraftigt det kommunala såväl som det regionala utvecklingsmålet.



År	Befolkningen vid årsslut	Födelse-överskott			Inflyttade			Utflyttade			Netto-flyttade under året	Folkökning under året
		Födda under året	Döda under året	Födelse-överskott under året	Totalt under året	Inrikes under året	Immigrerade under året	Totalt under året	Inrikes under året	Emigrerade under året		
2010	6 752	52	-91	-39	280	261	19	-272	-255	-17	8	
2011	6 722	45	-104	-59	294	277	17	-268	-251	-17	26	-30
2012	6 699	45	-87	-42	306	257	49	-287	-279	-8	19	-23
2013	6 757	69	-84	-15	410	314	96	-337	-329	-8	73	58
2014	6 786	59	-87	-28	504	311	193	-445	-430	-15	59	29
2015	6 764	54	-102	-48	430	317	113	-405	-394	-11	25	-22
2016	6 913	62	-93	-31	610	347	263	-430	-415	-15	180	149
2017	6 954	74	-74	0	508	361	147	-487	-477	-10	21	41
2018	6 941	60	-92	-32	399	338	61	-380	-367	-13	19	-13
2019	6 940	70	-87	-17	378	334	44	-367	-354	-13	11	-1
2020	6 994	68	-84	-16	440	390	50	-370	-350	-20	70	54
2021	7 012	62	-86	-24	418	373	45	-375	-362	-13	42	18
2022	7 042	62	-86	-24	429	384	45	-375	-362	-13	54	29
2023	7 034	63	-88	-25	395	349	46	-378	-364	-13	17	-8
2024	7 050	64	-89	-25	420	374	46	-379	-365	-13	41	16
2025	7 056	65	-90	-25	410	364	46	-379	-366	-13	31	6
2026	7 064	66	-92	-26	409	363	47	-375	-362	-13	34	8
2027	7 071	67	-93	-27	410	363	47	-376	-363	-13	33	7
2028	7 078	67	-95	-28	411	364	47	-376	-363	-13	34	7
2029	7 084	68	-97	-29	411	364	46	-375	-362	-13	35	7
2030	7 088	68	-98	-31	409	363	46	-375	-362	-13	35	4

Befolkningsökningen i kommunen har de senaste tio åren i huvudsak berott på inflyttning. I ovanstående tabell är negativ utveckling markerat med rött och positiv i

grönt. Födelsenettet är alltså konsekvent negativt och eventuell befolkningsökning beror på inflyttning.

Slutsats utifrån prognos

Kommunen bedömer att SCB prognosticerade befolkningsutveckling är för låg, främst för att den inte tagit hänsyn till Försvarsmaktens utvecklingsbehov. Prognosen **motsvarar inte heller de kommunala och regionala utvecklingsmålen**. Mått på bostadsbrist pekar också på ett underskott av bostäder. **Den tidigare produktionstakten om cirka 40 bostäder per år bör alltså öka.**

SCENARIOANALYSER & SPECIFIKA BEHOV

I detta kapitel beskrivs specifika behov, möjliga förändringar i behov och ev. avvikelser från prognoser. Syftet är att identifiera faktorer som kan innebära att befolkningsstillväxten kan komma att skilja sig från till exempel SCB:s prognoser. Information har bland annat inhämtats från socialtjänst och Försvarsmakten.

Regionala och kommunala tillväxtmål

Kommunalförbundets tillväxtmål anger ett uppskattat byggbehov för Karlsborg som uppgår till cirka 230 bostäder fram till 2030 **eller 39 bostäder per år**. Siffran utgår ifrån ett nyckeltal om 2.4 personer per bostad, och den historiska byggtakten i de olika kommunerna. Eftersom tillväxtmålet är kopplat till antal invånare - inte antal bostäder - kan det faktiska byggbehovet se olika ut beroende på vilka nyckeltal som används.

Kommunen bedömer det dock vara rimligt att utgå ifrån hur byggtakten har fördelats historiskt mellan kommunerna, men anser att ett nyckeltal på 2.4 personer per lägenhet är något högt sett till snittet i det befintliga beståndet (1.98 personer per lägenhet.) I nedanstående prognoser räknas därför ett nyckeltal om 2,2 personer per lägenhet.

För att klara kommunens egna tillväxtmål om 8000 invånare år 2035 behöver cirka 240 bostäder eller cirka 600 invånare tillkomma fram till 2030 – **en byggtakt om cirka 40 bostäder per år**. Detta överskrider den historiska byggtakten med cirka 20 bostäder per år, men är i linje med ambitionen på regional nivå.

Kommunen bedömer att ovanstående ger ett behov av en byggtakt om cirka **40 bostäder per år för att klara tillväxtmål**.

Det bör påpekas att dessa mål är politiska viljeyttringar och inte nödvändigtvis motsvarar ett faktiskt behov på marknaden eller är en takt som planmyndigheter eller andra kommunala funktioner har en möjlighet att tillmötesgå. Sett till exempelvis Försvarsmaktens behov nedan bedömer dock kommunen att målen också speglar ett faktiskt behov.

Försvarsmakten

Trolig utveckling – Utökning av verksamhet

Kommunen bedömer att det är troligt att Försvarsmakten utökar sin verksamhet i Karlsborg. Det innebär ett ökat bostadsbehov jämfört med tidigare år. I kontakt med Försvarsmakten har de också bekräftat denna bild. Man lyfter särskilt tillgången på bostäder som en avgörande faktor i huruvida rekryteringsbehovet klaras.

Demografiskt utgörs behovet till 70 – 80 procent av yngre soldater – singelhushåll i stor utsträckning – som har ett behov av billiga hyresrätter, och som inte har möjlighet att köpa bostadsrätt eller småhus. Äldre personal/befäl efterfrågar och har möjlighet att lösa boende inom småhussegmentet där tillgången är god. **Den gruppen bedöms därför ha en mer begränsad påverkan på behovet av nyproducerade bostäder i kommunen** – även om ett ökat utbud och variation av boendeformer gagnar även denna grupp.

Kommunen bedömer att försvaktens bostadsbehov uppgår till 0.8 lägenhet per person - vilket alltså tar hänsyn till att viss del av bostadsbehovet tillgodoses inom befintligt bestånd och småhusmarknaden. Nedanstående behov på 10 års sikt representerar därför **behov av nyproducerade lägenheter.**

Kommunen bedömer preliminärt att Försvarsmakten har nedanstående bostadsbehov på tio års sikt. **Siffor anger ökat behov och är alltså utöver dagens personalstyrka på cirka 750 personer.**

Tillfälligt boende – omedelbart/befintligt behov 0 – 2 år

Försvarsmakten har idag ett behov som behöver fyllas omgående, som uppgår till:

Personalbehov: 245 personer

Bedömt bostadsbehov: cirka 196 bostäder i lägenheter

Temporärt boende kort sikt – upp till 4 år

Personalbehov: cirka 305 personer

Bostadsbehov: cirka 244 bostäder i lägenheter

Permanent boende – 4 till 10 års sikt

Personalbehov: cirka 480 personer

Bostadsbehov: cirka 384 bostäder i lägenheter

Sammantaget ger detta ett bostadsförsörjningsbehov på cirka **384 lägenheter på tio års sikt – eller cirka 40 lägenheter per år.** Stor del av behovet finns dock redan idag och bör tillgodoses så snart som möjligt. Eftersom 30% av personalstyrkan förväntas pendla i samma utsträckning som idag, räknas antalet ned till **269 lägenheter på tio års sikt – eller ca 27 lägenheter per år.**



KARLSBORG

Eftersom Försvarsmakten idag har svårt att rekrytera i den takt som krävs, bedömer kommunen att även ovanstående siffra är något hög. Bostadsförsörjningsbehovet reduceras därför ytterligare 10% till **242 lägenheter på tio års sikt – eller ca 24 lägenheter per år**. Det bör noteras att önskvärd produktionstakt är högre på 0–2 års sikt, och trappar av på 2–10 års sikt.

Utvecklingen innebär att Försvarsmakten blir en ännu större arbetsgivare i kommunen vilket medför ett ökat arbetsmarknadsunderlag när familjer flyttar med – se näringslivsetableringar nedan. 0,8 lägenheter per person är relativt högt räknat och ovanstående bostadsbehov bedöms kunna inkludera även sambohushåll - så länge det finns en variation i lägenhetsstorlekar som möjliggör det. Majoriteten av produktionen bör dock vara fokuserad på mindre hyreslägenheter med billig hyra.

Som med alla arbetsgivare kan Försvarsmakten också förväntas ha ett visst behov av tillfällig övernattnings/hotellbäddar – se Besöksnäring nedan.

Alternativ utveckling – möjliga och osannolika scenarion

Andra utvecklingsscenarion för Försvarsmakten är att verksamheten fortgår i nuvarande omfattning eller att man avvecklar verksamheten. Kommunen bedömer att detta har en lägre sannolikhet och inte bör ligga till grund för bedömningen av bostadsbehovet.

Näringslivsetableringar

Trolig utveckling – Viss ökning/oförändrad verksamhet

Vad gäller näringsliv och industrietableringar bedömer kommunen att detta kommer utvecklas likt föregående år. Det finns dock planer på en batterifabrik i Mariestad och Nammo kan eventuellt utöka sin verksamhet. Sådan utveckling kan förväntas påverka bostadsbehovet något.

Försvarsmaktens ökning kommer medföra följd effekter när familjemedlemmar flyttar med och ytterligare efterfrågan på arbetsplatser uppstår. Om dessa inte finns i Karlsborg, finns risk att man väljer orter med kortare pendlingsavstånd till exempelvis Tibro eller Skövde. Utöver det som Försvarsmakten genererar bedöms näringslivsetableringar därför medföra ett **behov av cirka 3–5 bostäder per år**.

Alternativ utveckling – möjliga och osannolika scenarion

Om större industrietableringar görs, tex kopplade till försvarets utökade verksamhet kan det innebära en större påverkan på bostadsförsörjningsbehovet. Kommunen ser i dagsläget inga tecken på detta, och bedömer det som lite mindre sannolikt.

Besöksnäring

Trolig utveckling – Besöksnäring ökar

Kommunen förväntar sig ett ökat antal besökare till kommunen. Göta kanal är ett populärt turistmål och det finns en stor efterfrågan på semesterboende i kommunen. Även om besökarna är tillfälliga, har detta vissa sekundäreffekter på bostadsförsörjningen i form av fler arbetstillfällen och ökat behov av service. Kommunen bedömer detta till cirka **3–5 bostäder per år till följd av ökad besöksnäring**. Behov av hotellbäddar ingår inte i bostadsförsörjningsprogrammet men det behovet kan förväntas öka från de redan höga nivåerna.

Slutsats utifrån scenarioanalyser och specifika behov

Kommunen bedömer att SCB:s prognosticerade befolkningsutveckling inte stämmer och den möter heller inte de kommunala och regionala utvecklingsmålen. Den relativt låga befolkningsutvecklingen framstår - åtminstone delvis - som ett resultat av bostadsproduktionens låga takt föregående år. Mått på bostadsbrist pekar också på ett visst underskott av bostäder för grupper med återkommande problem. **Detta indikerar att den totala bostadsproduktionstakten bör öka i kommunen.**

En minsta byggtakt på cirka 40 lägenheter per år bedöms vara nödvändigt för att uppnå de kommunala och regionala tillväxtmålen – en ökning med 10 – 15 bostäder per år jämfört med dagens takt. I dessa mål ingår inte ett ökat behov till följd av Försvarmaktens utökning.

Försvarmaktens utökning innebär ett tillkommande bostadsbehov om cirka 242 bostäder på 10 års sikt eller cirka 24 lägenheter per år.

Behovet utgörs av mindre lägenheter med billig hyra, men viss variation i lägenhetsstorlekar är önskvärt för att möjliggöra sambohushåll. **Stor del av behovet behöver uppfyllas relativt omgående.** En viss reduktion av Försvarmaktens behov har gjorts utifrån en rimlighetsbedömning av kommunen.



SAMMANFATTAT BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHOV

Nuvarande / historisk byggtakt	Ca 17 lägenheter + 17 småhus per år
Försvarsmaktens ökade behov	+ 24 bostäder per år
Ökat behov näringsliv	+3 - 5 bostäder per år
Ökat behov besöksnäring	+3 - 5 bostäder per år
Ökat behov åldrande befolkning / personer återkommande problem	+3 – 5 bostäder per år
Behov av ökad produktion (utöver historisk takt)	cirka +33 - +39 bostäder per år
Behov av total bostadsproduktion per år	cirka 67 – 73 bostäder per år

Ordinarie /historisk bostadsproduktionstakt:

Kommunens ordinarie produktionstakt om cirka **34 bostäder**/år behöver fortsätta för att upprätthålla tidigare befolkningsutveckling och bostadsförsörjning. Detta kan ses som en lägsta nivå som behöver ökas utifrån nedanstående. Siffran innehåller dock relativt få lägenheter, vilket bedöms vara det bostadstyp som saknas på marknaden.

Ökad bostadsproduktion utifrån scenarioanalyser:

Scenarioanalyserna tyder på att kommunen behöver öka produktionstakten av bostäder med cirka 33 – 39 bostäder per år. Kommunen behöver alltså ha en bostadsproduktionstakt som motsvarar **cirka 67 – 73 bostäder per år** – en kraftig ökning jämfört med dagens 30 – 35 bostäder per år.

En sådan utveckling innebär att det regionala och kommunala tillväxtmålet klaras med råge. Fram till år 2035 innebär takten att cirka 670 – 730 bostäder (1474 – 1606 invånare) tillkommer. **Detta motsvarar en ökning av invånarantalet med nästan 22 procent.**

Om täthet per bostad i stället räknas enligt dagens genomsnitt (1.98 personer / lägenhet) motsvarar det i stället en ökning med 1327 – 1445 invånare på 10 års sikt.

Försvarsmaktens största behov är dock i närtid och önskvärd produktionstakt är lägre framåt 2035. En kontinuerlig dialog mellan kommun och Försvarsmakten är därför nödvändig för att följa upp detta. Det är tänkbart att behovet behöver skruvas ned något på 4-10 års sikt.

Alternativt scenario



Ovanstående scenario utgår ifrån regionala och kommunala utvecklingsmål samt önskemål från Försvarmakten. Det innebär alltså en relativt viljestyrd utveckling som också ligger något högt jämfört med tidigare års produktionstakt. Siffrorna kan begränsas av till exempel marknadens efterfrågan och planmyndighetens möjlighet att producera detaljplaner tillräckligt snabbt.

Fördelning inom kommunen

55,6% av befolkningen bor i Karlsborgs tätort och 15,5% bor i Mölltorp. Det är önskvärt att också framtida bostadsproduktion följer denna fördelning. Sett till vilket typ av bostäder som saknas – lägenheter i flerbostadshus – är det närmast en förutsättning att produktionen huvudsakligen sker i dessa orter. Utifrån ett målgruppsperspektiv (åldrande befolkning och unga försvarsanställda) behöver utvecklingen huvudsakligen ske i nära anslutning till befintlig infrastruktur och service. Om bostadsförsörjningen lokaliseras i andra kommundelar, riskerar det att vara kostnadsdrivande och kräva stora investeringar i ny infrastruktur och service. Bostäder i sådana lägen bör därför ses som ett komplement till den huvudsakliga bostadsproduktionen som sker i Karlsborg.

Slutsatser utifrån sammanfattat bostadsförsörjningsbehov

Analysen visar på ett behov av en kraftigt ökad produktionstakt av bostäder.

Kommunen bör eftersträva en produktionstakt om cirka 67 – 73 bostäder per år.

Eftersom detta är en stor ökning jämfört med tidigare år behövs kontinuerlig dialog med bostadsmarknadens parter, Försvarmakten och näringslivet. Det är möjligt att det finns ett överlapp mellan olika gruppers behov, vilket kan innebära förändringar i produktionstakten.

Stor del av behovet kommer av Försvarmaktens utökning. Mindre hyreslägenheter med låg hyra utgör den mest efterfrågade bostadstypen för deras personal. Denna boendetyper efterfrågas också av den åldrande befolkningen som flyttar från villa till flerbostadshus.

STRATEGIER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I detta kapitel listas förslag på åtgärder och strategier som kommunen skall arbeta med framåt.



Strategi	Syfte	Vems ansvar?
Strategiska markinköp	Säkerställa tillgång till mark att detaljplanera	MEX
Resurssättning planproduktion	Säkerställa att tillräckliga resurser finns för den ökade bostadsproduktionstakten.	Berörda förvaltningar
Identifiera sekundära behov till följd av ökad bostadsproduktion	Säkerställa att behov av tex förskole- och skolplatser möts. Identifiera resursbehov på andra förvaltningar.	SBF / SOC/BUF
Förbättra bostadsförsörjning inom befintligt bestånd.	Undvika för högt tryck på planproduktion – nyttja befintligt bestånd. Stimulera till flyttkedjor, sammanboendeformer	SBF / Näringsliv
Verifiera bostadsbehov utifrån marknadsförutsättningar och andra sakägare.	Säkerställa att behov av ökad bostadsproduktion faktiskt finns på marknaden. Planeringstrategi och bostadsförsörjningsprogram skall ha uppdaterade och aktuella underlag vid framtagande.	SBF / Näringsliv
Aktualisera bostadsförsörjningsprogram löpande	Säkerställa aktuellt kunskapsunderlag	SBF
Prioritera planproduktion i centrala Karlsborg och Mölltorp	Uppnå effektivt markanvändande och nyttjande av infrastruktur & kollektivtrafik.	KS/BN och SBF
Prioritera detaljplaner utifrån rådande bostadsbehov	Förbättra bostadsmarknaden för de grupper som identifieras i <i>Återkommande problem</i> Möjliggöra eget boende för äldre efter småhusboende. Frigör småhusbebyggelse till marknaden.	KS/BN och SBF



	<p>Möjliggöra bostadstyp som efterfrågas av Försvarsmaktens personal.</p> <p>Uppdra åt kommunala bostadsbolaget att arbeta med frågan.</p>	
Uppdra åt bostadsbolaget att arbeta strategiskt med bostadstyper och betalningsförmåga	Uppdra åt kommunala bostadsbolaget att arbeta med frågan.	
Fortsatt dialog med Försvarsmakten kring bostadsbehov	<p>Säkerställa Försvarsmaktens rekryteringsmöjligheter med tillräckligt bostadsbestånd.</p> <p>Anpassa produktionstakt kontinuerligt. Eventuellt avtar Försvarsmaktens behov.</p>	SBF
Samverkan Socialförvaltning & samhällsbyggnadskontor	<p>Förutse behov hos utsatta grupper och flagga för behov av nya detaljplaner</p> <p>Identifiera specifika behov hos grupp med återkommande problem</p> <p>Identifiera behov hos äldre befolkning.</p> <p>Se över möjligheter att samlokalisera LSS- bostäder med övriga bostadstyper.</p>	SBF / SOC
Ökad informationsinhämtning	<p>Skapa kontinuerligt underlag för uppföljning av bostadsförsörjning och andra strategiska frågor – förskolebehov, hur många bostäder produceras i kommunen?</p> <p>Planeringstrategi och bostadsförsörjningsprogram skall ha uppdaterade och aktuella underlag vid framtagande.</p>	SBF



Uppföljning av planproduktion	Ge en bild kommunens produktionstakt – antal bostäder per år. Ge kontinuerligt uppdaterat underlag för uppdatering av till exempel bostadsförsörjningsprogram.	SBF
Etablera strategi för bostäder utanför tätorterna	Tydliggöra hur planbesked och andra förfrågningar skall hanteras utanför tätorter.	SBF



KÄLLOR

<https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas-sfs-2000-1383/>

<https://www.Boverket.se/sv/om-Boverket/publicerat-av-Boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

<https://www.Boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/>

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/development-agenda/>

<https://www.unicef.org/child-rights-convention/convention-text>

<https://www.Boverket.se/sv/babhandboken/bostadsanpassningsbidrag/handlaggning/lag-om-fns-barnkonvention/>

<https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/generationsmalet/>

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstalldhet/mal-for-jamstalldhet/>

<https://www.do.se/diskriminering/diskrimineringsgrunder>

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/>

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/andra-Styrmedel-for-kulturvarden/gestaltad/>

<https://www.vgregion.se/regional-utveckling/regional-utvecklingsstrategi/>

<https://skaraborg.se/Politik-och-Styrning1/delregional-utvecklingsplan-2030/>

<https://www.skaraborg.se/globalassets/231013-bostadsforsorjningsanalys-skaraborg.pdf>

<https://skaraborg.se/Var-verksamhet1/regional-utveckling/hallbar-samhallsplanering/Strukturbild-Skaraborg/>

<https://karlsborg.se/karlsborg-2035/>

<https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas-sfs-2000-1383/>

<https://www.karlsborg.se/globalassets/documents/politiskt-beslutade-styrdokument/bygga-bo-och-miljo/planeringsstrategi-karlsborgs-kommun.pdf>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/folkmand-och-befolkningsforandringar---helarsstatistik/folkmanden-i-sveriges-kommuner-19502023-enligt-indelning-1-januari-2024/>

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/



KARLSBORG

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/FolkmandNov/

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT29/

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

<https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/deso--demografiska-statistikomraden/>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/>

<https://tillvaxtdata.tillvaxtverket.se/statistikportal#page=af05c13c-dcf5-4f4a-92ec-bebddd118fb0>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/>

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2024-2-8927-bilaga1.xlsx>

<https://www.sla.se/2024/05/30/karlsborg-en-vinnare-pa-villamarknaden-mycket-tack-vare-forsvarsmakten-09e7e/>

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/karlsborg/#/fritidshus>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/>

<https://www.skaraborg.se/Nyheter-Startsida/bostadsforsorjningsanalys/>

<https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknadsanalys-2023---bostadsforsorjningslaget-i-vastra-gotalands-lan.html>

Källa: Regional befolkningsprognos SCB, Kod 144600