

Bostadsförsörjningsprogram

med riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ljungby kommun
2017-2021 med utblick mot 2035



Agunnarydstiftelsens hyresbostäder i Agunnaryd. Foto: Benny Lindahl



Planerade bostäder och verksamheter vid Salutorget i Ljungby centrum. Bild: BSV Arkitekter

Bostadsförsörjningsprogram för Ljungby kommun

Projektorganisation

Beställare

Kommunstyrelsen

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsgrupp

Lennart Dahlberg, stadsarkitekt,
Miljö- och byggförvaltningen

Anna Aracsy, planarkitekt,
Miljö- och byggförvaltningen

Milma Danielsson, planarkitekt,
Miljö- och byggförvaltningen

Sonja Edén, teknisk chef,
Tekniska förvaltningen

Per-Olof Almqvist, exploateringschef
Tekniska förvaltningen

Hans Holmqvist, skolområdeschef,
Barn- och ungdomsförvaltningen

Patrik Moberg, Kvalitetsstrateg,
Socialförvaltningen

Pernilla Lydén, samordnare,
Kommunledningsförvaltningen

Sara Follin, Ljungbybostäder AB

Joakim Karlsson, Ljungbybostäder AB

Sammanfattning

Bostadsförsörjningsprogrammets syfte

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen.
- utreda om utbudet av bostäder motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett underlagsdokument för kommande planering. Det fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden. Planberedskapen för bostäder ska ses över varje år.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ge information till marknaden och allmänheten om hur den aktuella bostadsmarknaden ser ut samt hur framtidens behov ter sig.

För att kommunen ska klara av att försörja den prognostiserade befolkningen med bostäder till 2035, behövs:

- ca 175 bostäder/år, främst bostäder i flerbostadshus.
- ca 60 platser i särskilda boendeformer för äldre fram till 2035.
- bostäder för ca 150 personer år 2018 som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad. Vidare behövs det ungefär lika många år 2019.
- beredskap för minst 20 lediga studentlägenheter/år i Ljungby stad.

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning	3
Styrdokument.....	4
<i>Vision för Ljungby kommun</i>	4
<i>Översiktsplan</i>	4
<i>Regional utvecklingsstrategi</i>	4
Övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	5
Kommunens förutsättningar.....	6
Ljungby kommun i regionen	6
Ljungby kommun.....	7
<i>Mål för befolkningstillväxt</i>	8
Befolkningsstruktur.....	9
Flyttmönster	11
Arbetslöshet	11
Pendling	13
<i>Inpendling</i>	14
<i>Utpendling</i>	14
Slutsatser av kommunens förutsättningar	15
Dagens bostadsmarknad.....	16
Byggbehov av nya bostäder nationellt och lokalt	16
Prisutveckling.....	18
Hushåll	19
<i>Boendetäthet (hushållsstorlek)</i>	19
<i>Hushållens ekonomiska förutsättningar</i>	19
Attraktivt boende	19
Social hållbarhet	20
Flyttkedjor	20
Slutsatser av Dagens bostadsmarknad.....	21
Framtida efterfrågan och behov.....	22
Småhus.....	22
Flerbostadshus	22
Socialtjänstens ansvar i samhällsplaneringen.....	22
<i>Behov av särskilda boendeformer för äldre enligt socialtjänstlagen (SOL)</i>	23
<i>Behov av bostäder med särskild service för vuxna med fysiska, psykiska eller intellektuella funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL</i>	24
<i>Bostäder med särskild service för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar - enligt socialtjänstlagen (SoL)</i>	25
<i>Behov av boendeformer som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad där socialtjänsten har ett extra ansvar</i>	25
<i>Trygghetsboende för äldre</i>	26

Behov och efterfrågan på boende för studenter och unga vuxna.....	26
Planberedskap för bostäder	27
<i>Planeberedskapen i Ljungby stad</i>	27
<i>Planberedskap för övriga tätorter</i>	27
Slutsatser av framtida efterfrågan och behov.....	28
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen	29
Hur Ljungby kommun ska arbeta för att uppnå riktlinjerna	29
<i>Genom kommunalt markinnehav</i>	29
<i>Genom kommunal översikts- och detaljplanering</i>	29
<i>Genom markanvisning och exploateringsavtal</i>	29
<i>Genom det kommunala bostadsbolaget</i>	30
<i>Genom bygglovgivningen</i>	30
<i>Genom bostadsanpassningsbidrag</i>	30
<i>Genom den kommunala tomtkön</i>	30
<i>Genom den kommunala bostadskön</i>	30
<i>Genom bostadsgaranti för studenter på HCLY (Högskolecentrum Ljungby)</i>	30
<i>Genom samverkan inom kommunen och externa aktörer</i>	31
<i>Genom marknadsföring</i>	31
<i>Genom en årlig uppdatering av bostadsförsörjningsprogrammet</i>	31
Bilaga 1.....	32
Bilaga 2.....	36

Inledning

Bakgrund

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. Ljungby kommun har ett bostadsförsörjningsprogram (KF 2011-04-26 § 47) för perioden 2011-2015.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen minst vart fjärde år ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Planberedskapen över möjliga bostadsprojekt ska ses över varje år. I Plan- och bygglagen (2010:900) tas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet också upp som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lagstiftningen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att

- ange övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ljungby kommun.
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan.
- utreda bostadsbehovet för särskilda grupper.
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

Avgränsning

Programmet är ett underlagsdokument för kommande översikts-, detaljplanering och bygglovgivning. Det fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden. I planen görs inga geografiska ställningsstaganden mer än vad som framgår i förteckningen över planberedskapen för kommande bostadsprojekt. Bostadsförsörjningsprogrammet ska också kunna ge information till marknaden och allmänheten om hur bostadsmarknaden ser ut samt hur framtidens behov ser ut.

Parallellt med bostadsförsörjningsprogrammet håller en lokalförsörjningsplan på att arbetas fram. Lokalförsörjningsplanen är mer genomförandeinriktad vad gäller de kommunala lokalernas planering och användning, vilket inte behandlas i bostadsförsörjningsprogrammet. Dock är det viktigt att de båda dokumenten relaterar till varandra i de frågor det ena dokumentet inte är tillräckligt vägledande.

Styrdokument

Vision för Ljungby kommun

Ljungby kommunfullmäktige antog våren 2014 en vision "I Ljungby kommun formar vi framtiden tillsammans" som ska gälla under tre-fyra mandatperioder. "I Ljungby kommun" betyder att den omfattar hela den geografiska yta som Ljungby kommun utgörs av. Med orden "formar vi framtiden" vill vi säga att framtiden inte är något vi sitter och väntar på ska ske utan något vi skapar. Detta är en central del i vår vision och vårt sätt att se på världen och hur förändring sker! Ordet "tillsammans" betyder att vi samarbetar och hjälps åt. Att vi samarbetar med våra medborgare och kunder, mellan kommun och näringsliv, tjänstemän och politiker, olika nämnder och förvaltningar och även med andra kommuner och aktörer i vår närregion. I Ljungby har vi en närhet till varandra som gör att vi kan samarbeta över alla gränser.

För att uppnå visionen arbetar vi med två verktyg; struktur och kultur. Den delen som påverkar bostadsförsörjningsprogrammet är struktur. Strukturen består av vision, strategiska områden och mål. Kommunfullmäktige har beslutat om tre strategiska områden; tillväxt, kunskap och livskvalitet som kommunen i sin verksamhet särskilt ska fokusera på under mandatperioden 2015-2018. Målen med bostadsförsörjningen kan främst sorteras in under tillväxt (näringsliv, sysselsättning och infrastruktur) samt livskvalitet (attraktiva miljöer).

Översiktsplan

Ljungby kommuns översiktsplan antogs år 2006. Arbetet med en ny översiktsplan pågår och har inledningsvis samordnats med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet bland annat gällande mål för befolkningsutveckling. Översiktsplanen är gällande fram till att en ny antas.

I gällande översiktsplan står att varje tillskott av nya bostäder för fritidsboende och permanentboende är av värde och betraktas i grunden som positivt. När det gäller avsnittet om tätortsnära bebyggelse står att områden som pekats ut för eller kan bedömas bli aktuell för ny bebyggelse ska kunna tillåtas om den bedöms passa in i framtida bebyggelsestruktur. Vidare står det ur resursutnyttjande perspektiv att förtätningar och funktionsomvandlingar är att föredra framför helt nya områden eller nya enskilda lokaliseringar både på landsbygden och i tätorter.

Regional utvecklingsstrategi

Under 2014 tog Region Kronoberg fram en regional utvecklingsstrategi (RUS) – "Gröna Kronoberg 2025" för länet. Strategin har antagits av Regionfullmäktige i juni 2015. I RUS anges två övergripande mål och under dem ett antal ställningstaganden, målvärden och prioriteringar. Målet som kan härledas till bostadsförsörjningen är Mål 1: Vi växer i öppna och hållbara livsmiljöer. I gröna Kronoberg har det satts ett mål om befolkningstillväxten i länet fram till 2025. Medianen av ökningen i invånarantalet i länet ska överstiga medianen för riket. För att vi ska nå det målet måste attraktiva livs- och boendemiljöer skapas i hela regionen. Målet ska förverkligas genom prioriteringar kring en komplementär region, att utveckla ett inkluderande värdskap samt att satsa på den demografiska gruppen barn och unga.

Övergripande riktlinjer för bostadsförsörjningen

- *Kommunen ska säkerställa att Ljungby stad och de övriga tätorterna ges möjligheter att växa och utvecklas med nya bostäder och offentlig service.*
- *Kommunen ska verka för ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål.*
- *Kommunen ska främja bosättning och byggande på landsbygden och stödja landsbygdsdelarnas möjligheter att utvecklas.*
- *Kommunen ska verka för att befintligt bostadsbestånd nyttjas på ett optimalt sätt samt att befintliga bostäder och boendemiljöer håller god standard och upplevs som attraktiva.*

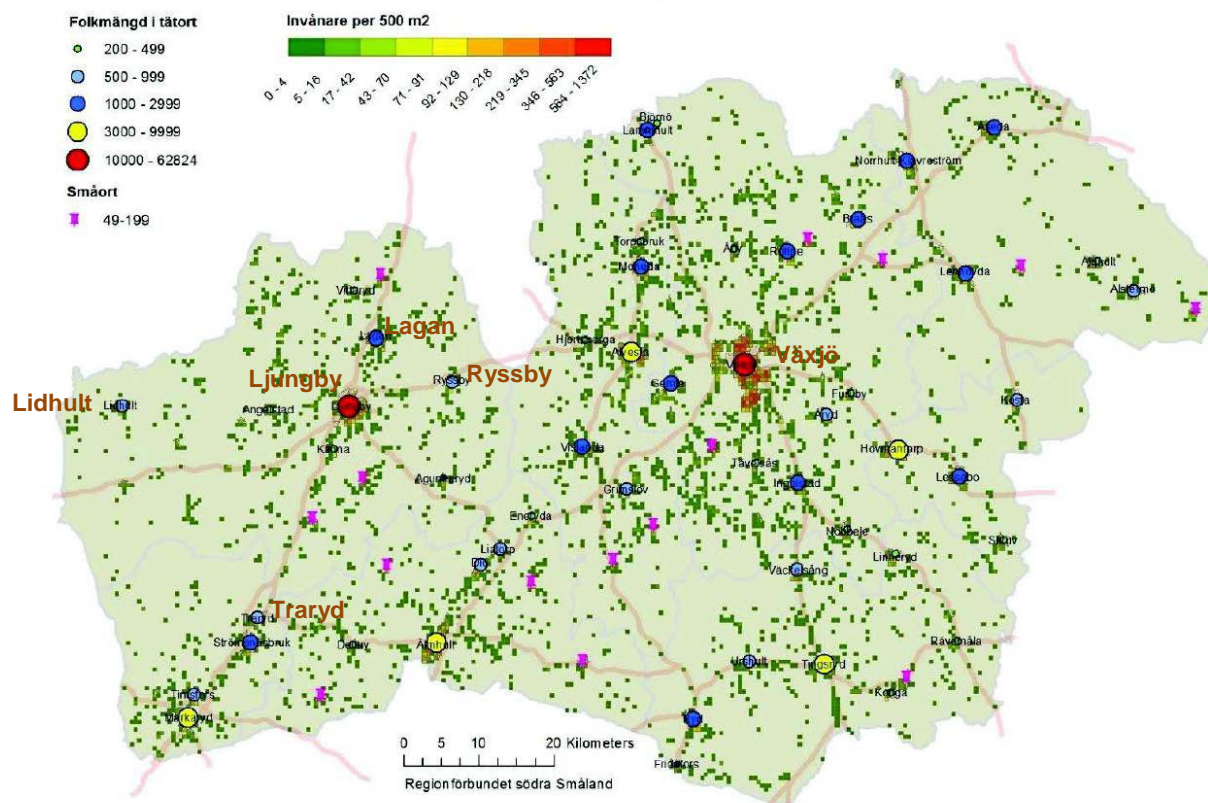
Kommunens förutsättningar

År 2016 ökade folkmängden i Sverige med drygt 144 000 personer. Knappt en femtedel av ökningen år 2016 förklaras av ett födelseöverskott, medan resterande härleds till nettoinvandring. Under år 2016 sökte 29 000 personer asyl i Sverige jämfört med 163 000 personer år 2015. Under första halvåret 2017 ökade Sveriges befolkning med knappt 60 000 invånare och för hela år 2017 räknar Statistiska centralbyrån (SCB) på en folkökning på cirka 100 000 personer. Det innebär att Sveriges befolkning beräknas vara cirka 10 120 000 invånare vid 2017 års slut.

Ljungby kommun i regionen

Ljungby kommun är den näst största kommunen i Kronobergs län. Under år 2016 ökade folkmängden i Kronobergs län totalt med 3 259 personer till 194 628 personer. Den största ökningen stod Växjö kommun för, med en ökning av 1 392 invånare. Befolkningsökningen i Kronobergs län beror främst på ett positivt utrikes flyttnetto.

Ortsstruktur och befolkningstäthet 2013, tätorterna

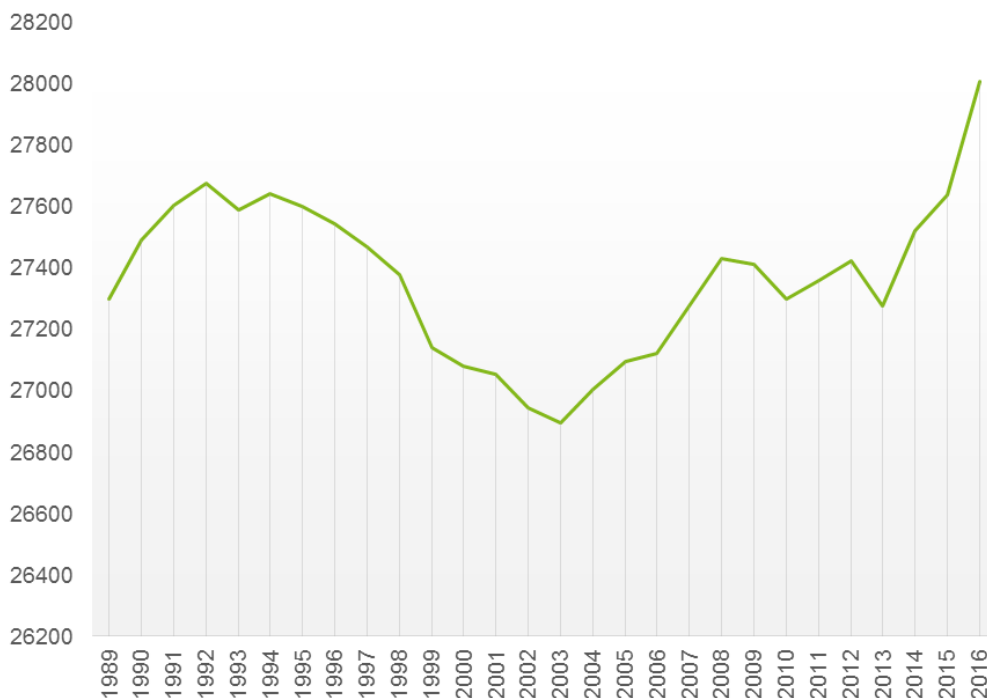


Kartan ovan visar tydligt spridningen av länets befolkning. Befolkningstätheten i länet är 22,7 invånare per km² och i Ljungby kommun är siffran 15,8 invånare per km². Länets nordöstra och västligaste delar är glesbefolkade, men med viss tätortsetablering. Dessutom finns en stark etablering i nordöstlig- sydvästlig riktning utefter väg E4, samt utmed riksväg 23, Södra stambanan (järnvägen) och i nord-sydlig riktning utefter riksväg 27. Kronobergs landsbygd har en vikande befolkningsutveckling. Jämfört med grannliggande län har Kronoberg dock en hög andel boende på landsbygden. 20 procent bor på landsbygden, vilket är fjärde län i landet efter Gotland (33 %), Jämtland (26 %) och Värmland (22 %).

Ljungby kommun

Av den historiska befolkningsstatistiken kan det utläsas att Ljungby kommun, sett över en längre tid, har en befolkningsökning. I början av 1990-talet bodde cirka 27 500 invånare i kommunen, men i början av 2000-talet hade befolkningen minskat till strax under 27 000 invånare. De senaste åren kan man dock urskilja ett trenderbrott och Ljungby kommun hade 28 166 invånare i början av september år 2017.

Befolkningsutveckling i Ljungby kommun 1990-2016



Under 1990-talets slut och 2000-talets början har kommunen gått från att ha ett negativt befolkningsnetto till ett positivt befolkningsnetto. Kommunen hade under åren 2015-2016 en befolkningsökning på 0,88 procent vilket var toppnotering sedan innan 1990-talet. Under år 2016 ökade befolkningen med 370 personer. Denna trend fortsätter även under år 2017. Första halvåret ökade befolkningen med 133 personer. Om trenden från första halvåret 2017 håller i sig hela året kommer ökningen att hamna på knappt 1 procent.

Genomsnittlig årlig utveckling i %



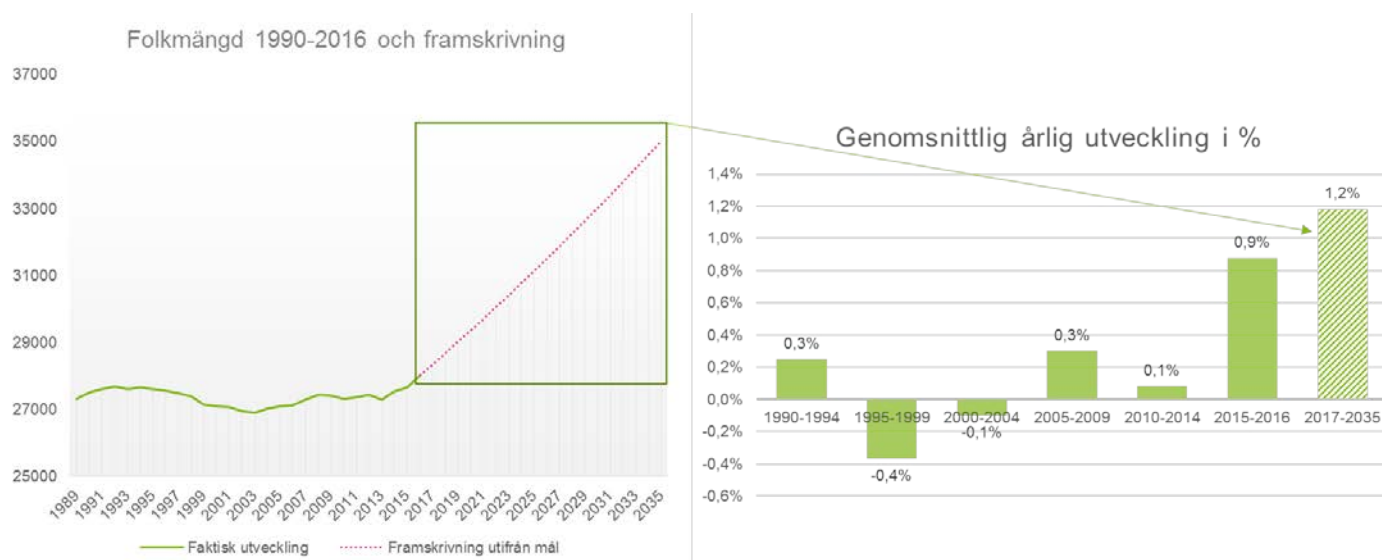
Mål för befolkningstillväxt

Kommunens målsättning är en fortsatt positiv befolkningsutveckling med ett beslutat mål där kommunen avser att öka befolkningen med 1,2 procent per år fram till år 2035. Detta innebär att kommunen vill arbeta för att det år 2035 ska bo 35 000 invånare i Ljungby kommun.

Befolkningsprognos, mål 1,2 % årlig tillväxt, tätortsnivå

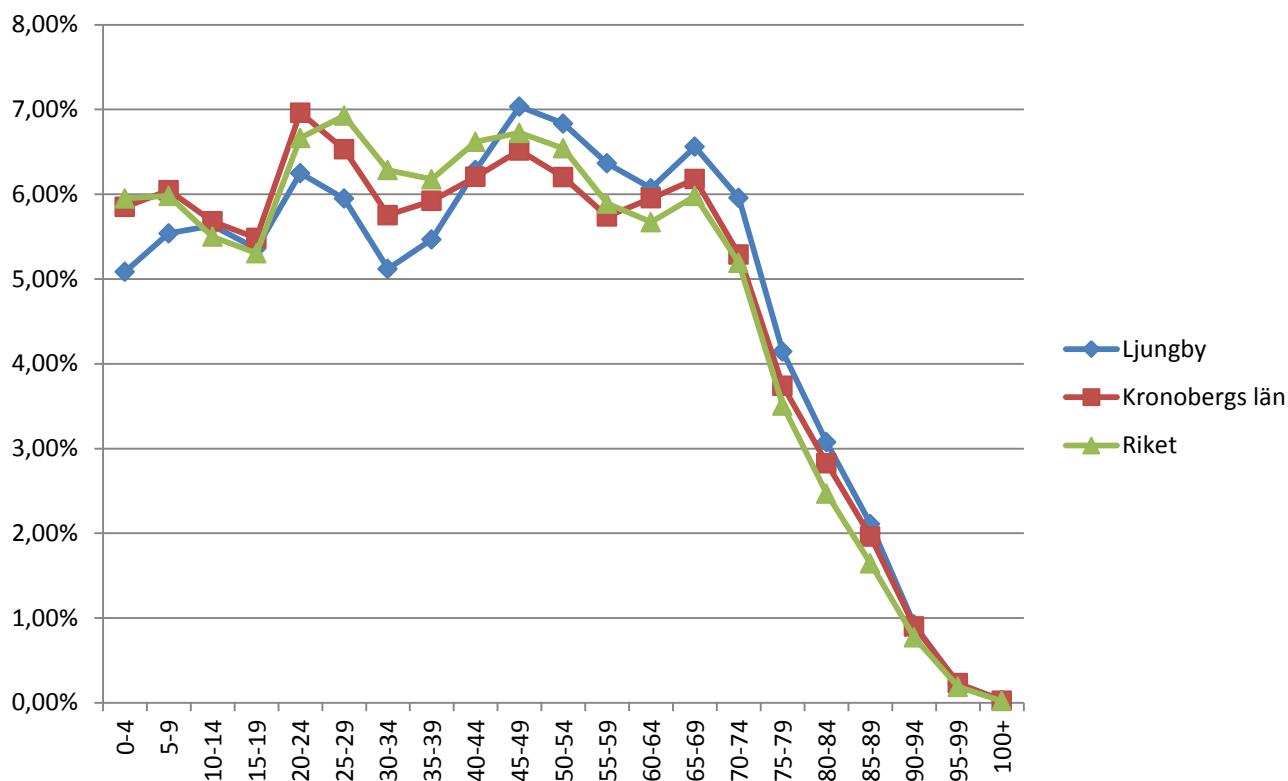
	T1812 Angelstad (Ljungby kommun)	T1900 Kånna (Ljungby kommun)	T1904 Lagan (Ljungby kommun)	T1924 Lidhult (Ljungby kommun)	T1936 Ljungby (Ljungby kommun)	T1964 Ryssby (Ljungby kommun)	T2016 Vittaryd (Ljungby kommun)	Ljungby kommun totalt	Landsbygd och mindre orter
2016	258	335	1590	696	15868	709	327	28008	8225
2017	260	337	1596	708	16113	717	331	28338	
2018	262	340	1601	721	16362	726	335	28673	
2019	264	342	1607	734	16614	735	338	29011	
2020	266	344	1612	747	16871	743	342	29353	
2021	268	347	1618	760	17131	752	346	29700	
2022	270	349	1624	773	17396	761	350	30050	
2023	272	352	1629	787	17664	770	354	30405	
2024	274	354	1635	801	17937	780	358	30763	
2025	276	356	1641	815	18214	789	362	31126	
2026	278	359	1646	830	18495	798	366	31494	
2027	280	361	1652	844	18780	808	371	31865	
2028	282	364	1658	859	19070	817	375	32241	
2029	284	366	1664	874	19365	827	379	32622	
2030	286	369	1669	890	19663	837	383	33006	
2031	289	371	1675	906	19967	847	388	33396	
2032	291	374	1681	922	20275	857	392	33790	
2033	293	377	1687	938	20588	867	397	34189	
2034	295	379	1693	955	20906	878	401	34592	
2035	297	382	1699	972	21229	888	406	35000	9125
	+39	+47	+109	+276	+5361	+179	+79	+6992	+901

Beräkningen ovan baseras på tätorternas andel av kommunens befolkning och hur den har utvecklats mellan åren 2000-2016



Befolkningsstruktur

Åldersgruppsandel (%) av befolkningen 2015



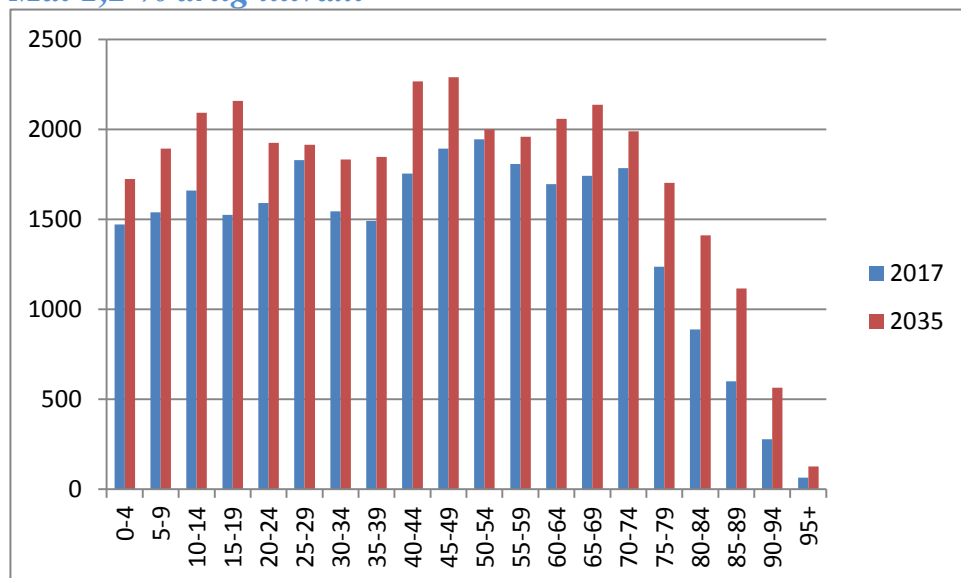
År 2015 var medelåldern i länet 40,8 år för män och 42,7 år för kvinnor. Den totala medelåldern var 41,8 år. Samma år var motsvarande siffror för riket 40,3 år för män och 42,2 år för kvinnor. Den totala medelåldern var 41,2 år. Medelåldern i länet har totalt ökat med +1 år sedan år 2000 till och med år 2015. I riket som helhet har den totala ökningen under samma period varit +1,3 år. Medelåldern har sedan föregående år minskat med 0,1 år medan medelåldern i riket har varit oförändrad. Medelåldern i Ljungby kommun har ökat mycket med +2,1 år. Jämfört med riket har Ljungby kommun lägre andel små barn samt personer i åldrarna 20-39. Däremot har kommunen fler invånare än riket i åldersgrupperna 45-89 år.

I Lagan och Lidhult väntas den största befolkningsökningen ske i åldersgruppen 0-19 år. I centralorten väntas den största ökningen ske i gruppen 20-64 år och för övriga delar av kommunen är det pensionärer som förväntas öka mest. I Ljungby kommun har antalet invånare i åldersgruppen 20-34 år minskat under de senaste decennierna. Återflyttningsfrekvensen är förhållandevis låg och uppväger inte utflyttningarna från yngre åldersgrupper. Men även om frekvensen är låg har kommunen ett positivt netto för personer mellan 30-44 år, vilket även medför att kommunen har ett positivt netto vad gäller barn i yngre åldrar.

Utifrån målet på 1,2% årlig befolkningstillväxt har antagande om hur åldersfördelningen kommer att se ut tagits fram. Det är SCB:s prognos över Ljungby kommun som ligger till grund för detta. Det innebär att det är en ungefärlig bild av hur åldersfördelningen skulle kunna se ut som redovisas här nedan.

Uppskattning av befolkningens åldersfördelning, år 2017 jämfört med år 2035

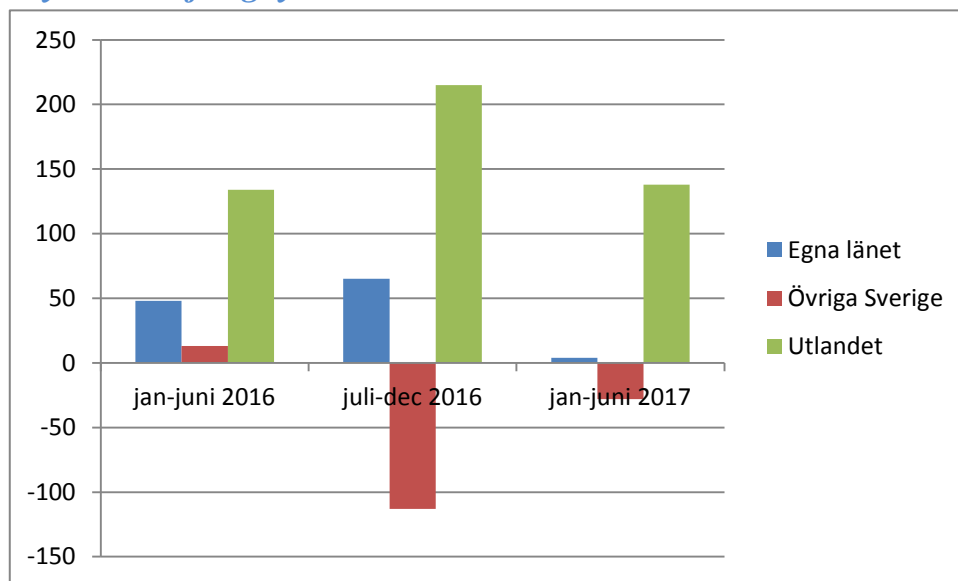
Mål 1,2 % årlig tillväxt



Flyttmönster

Under år 2016 hade Ljungby kommun ett positivt flyttnetto på 365 personer. Positivt flyttnetto innebär att fler flyttar in än vad som flyttar ut. Under första halvan av år 2017 fortsätter trenden och flyttnettot är 121 personer. Diagrammet nedan visar att det är en del som flyttar till Ljungby kommun från Kronobergs län, men att den största delen, enligt flyttnettot, flyttar till kommunen från utlandet.

Flyttnetto Ljungby kommun

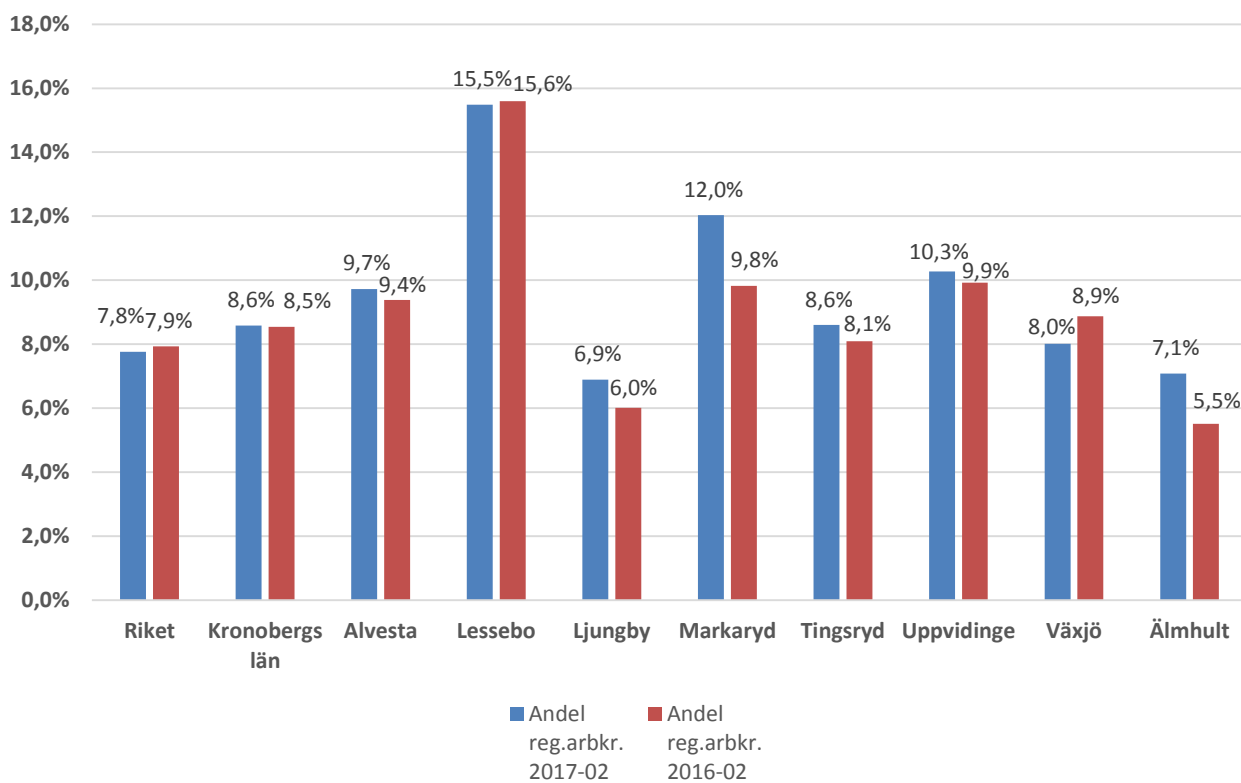


Siffrorna för endast inflyttning i Ljungby kommun visar dock att det inte bara är utrikes invandring utan också många som flyttar in från andra delar av länet och Sverige. Under andra halvan av år 2016 flyttade 735 personer till kommunen, varav endast 258 personer från utlandet. Under första halvan av år 2017 är siffran 649 inflyttade varav 175 från utlandet. Det innebär att det varje år också flyttar ut många från kommunen till länet, övriga Sverige och utlandet. Under första halvan av år 2017 flyttade 528 personer från kommunen. Av dem flyttade 125 till andra kommuner i Kronobergs län, 372 personer flyttade till övriga Sverige och 31 personer till utlandet.

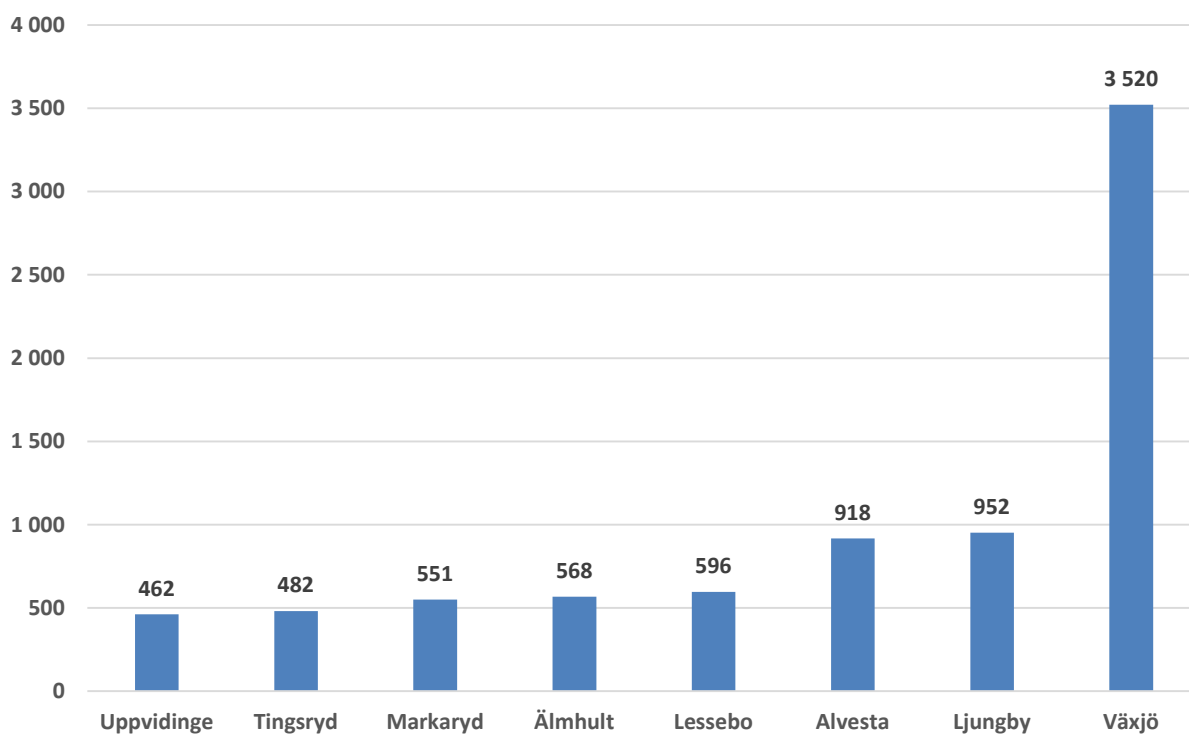
Arbetslöshet

I Ljungby kommun har antalet i arbetsför ålder ökat. Ökningen beror på att invandringen till kommunen har balanserat den svenskfödda delen av befolkningen som har minskat till följd av viss utflyttning och stora pensionsavgångar. I juli 2017 var arbetslösheten 6,5 procent i Ljungby kommun. I Kronobergs län är siffran högre, 8,2 procent och i Sverige 7,3 procent. I Ljungby ligger arbetslösheten i åldrarna 18-24 år på 8,1 procent, vilket också är lägre än rikets 10 procent och Kronobergs läns 11,6 procent. En kompetensbehovsanalys av företagen i Ljungby kommun från år 2016 visar att kommunen har en hög sysselsättningsgrad, men att det finns en viss sårbarhet på grund av den höga specialiseringsgraden inom industrisektorn. Det är viktigt att behålla en konkurrenskraftig industrisektor i kommunen, eftersom många arbetstillfällen finns där, men det är också viktigt att arbeta för en branschbredd i kommunen.

Arbetslösheten 16-64 år

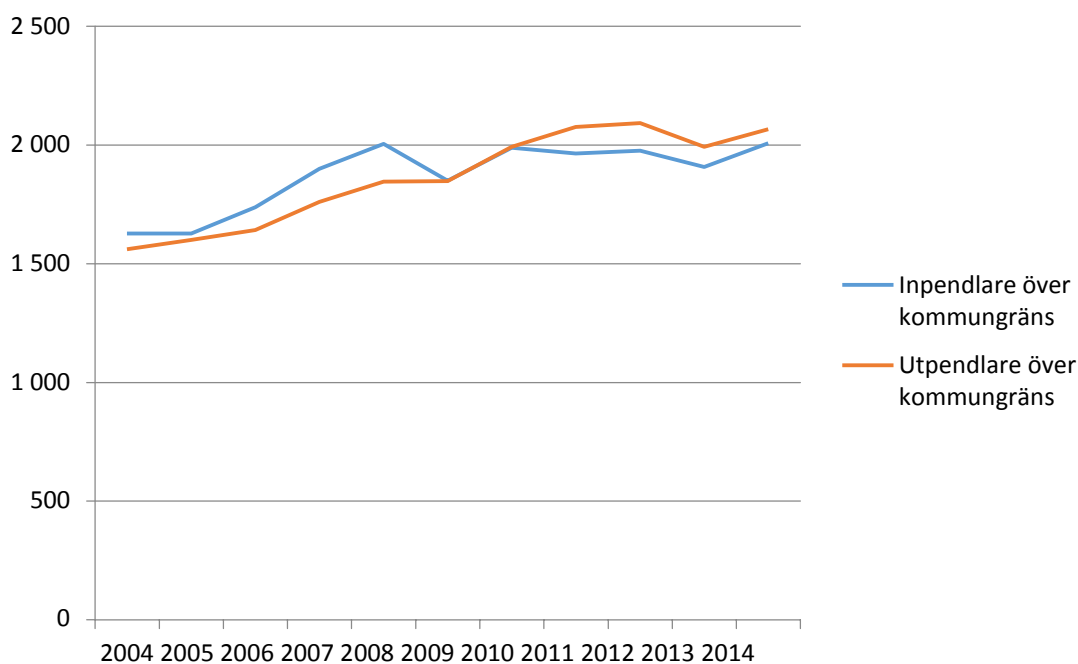


Antal arbetssökande – öppet arbetslösa och sökande i program, februari år 2017

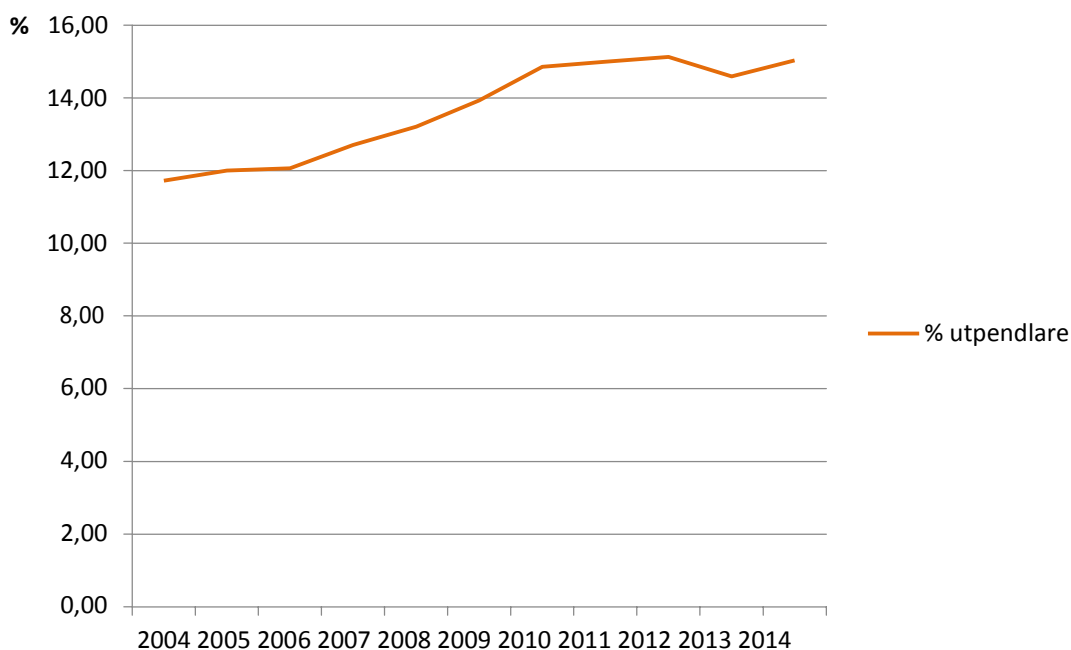


Pendling

Antal in- och utpendlare i Ljungby kommun 2004-2014



Utpendlare i % för Ljungby kommun 2004-2014

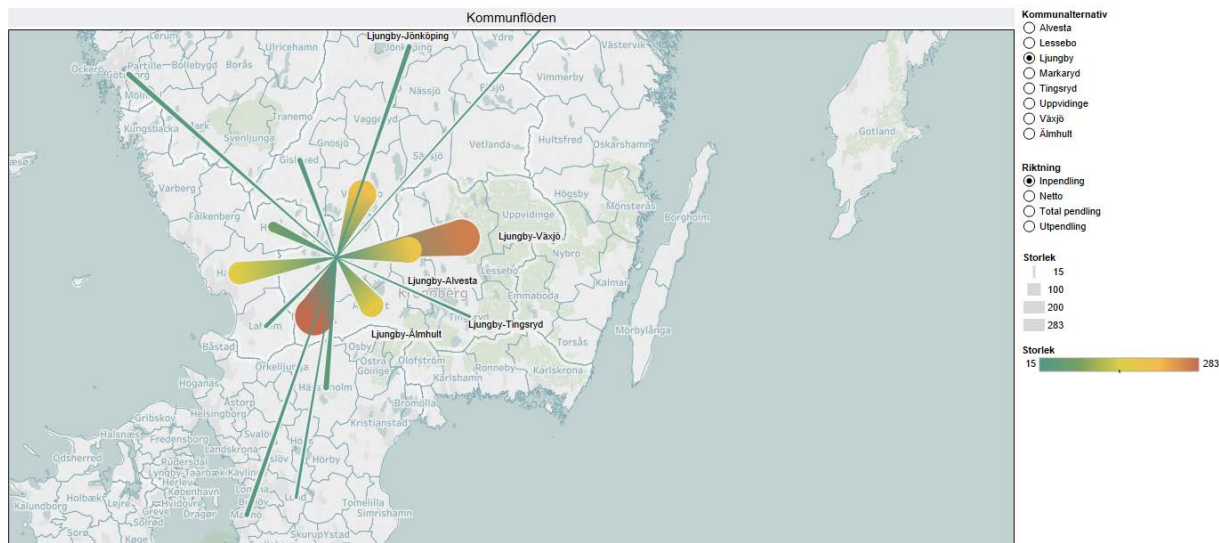


Den tydligaste förändringen är att den inomregionala utpendlingen har ökat. Kommunen har ett marginellt negativt pendlingsnetto. Att utpendlingen ökar är positivt ur ett boendeperspektiv, eftersom det kan ge en indikation om att Ljungby kommun är en attraktiv kommun att bo i. Däremot kan utpendlingen också indikera att det saknas arbetsplatser för vissa yrkesgrupper i kommunen.

Inpendling

Pendling i Kronobergs län

Lansflöden 2014	Kommunflöden 2014	Kommunstatistik 1993-2014	Regional statistik 1993-2014
-----------------	-------------------	---------------------------	------------------------------

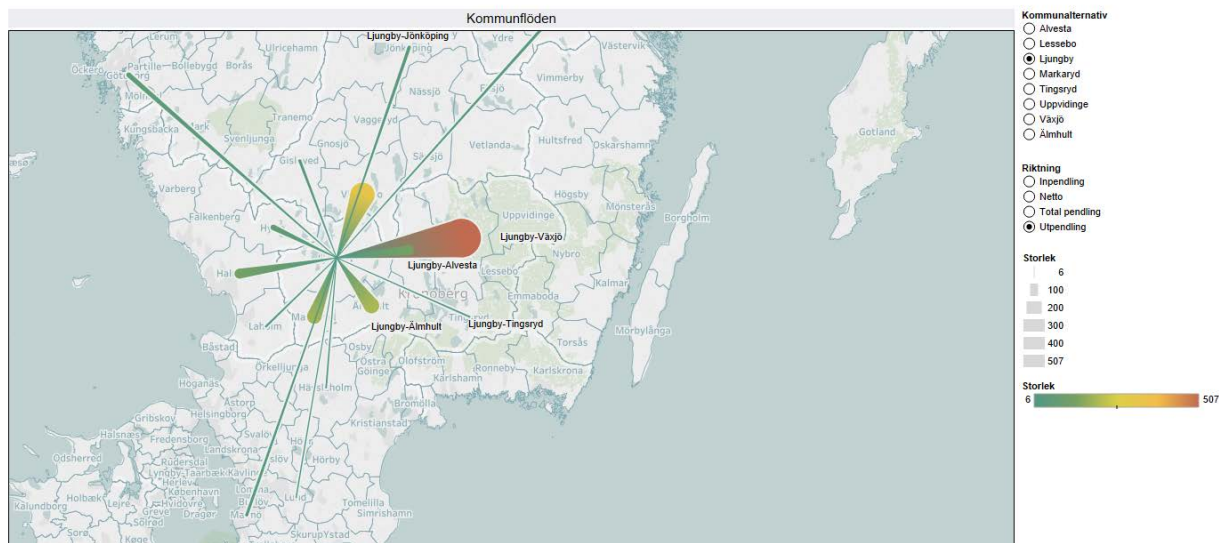


Under år 2014 pendlade invånare från främst Markaryd (283 personer) och Växjö (266 personer) till Ljungby kommun. Men även Älmhult, Alvesta, Värnamo och Halmstad är orter där cirka 200 personer från varje ort pendlar till Ljungby kommun.

Utpendling

Pendling i Kronobergs län

Lansflöden 2014	Kommunflöden 2014	Kommunstatistik 1993-2014	Regional statistik 1993-2014
-----------------	-------------------	---------------------------	------------------------------



Från Ljungby kommun är det främst invånare som pendlar till Växjö, 507 personer år 2014. Även till Värnamo är det många som pendlar, 316 personer. Älmhult och Markaryd samt Alvesta och Halmstad är också orter som har inpendling från Ljungby kommun. Inom kommunen är pendlingsströmmarna störst mellan Lagan – Ljungby, Ljungby – Ryssby, Lidhult – Ljungby samt Ljungby – Vittaryd.

Slutsatser av kommunens förutsättningar

Ljungby kommun har, liksom många andra kommuner i Sverige, en befolkningsökning som till viss del beror på en ökad invandring från utlandet. Ljungby kommun har också haft en viss inflyttning av invånare från andra delar av länet och från övriga riket. Men det är även många som flyttar från Ljungby kommun. En utmaning som kommunen står inför är därför att försöka få invånarna att vilja bo kvar i kommunen. En större befolkning kan exempelvis innebära ökade skatteintäkter till kommunen. Det politiska målet för befolkningsprognosen innebär bland annat att kommunen aktivt vill arbeta för att nå målet. Det kan exempelvis innebära att kommunen måste göra satsningar för ökat bostadsbyggande och arbeta för fler företagsetableringar för att kunna nå målet.

Ljungby kommun är glesbefolkat i vissa delar av kommunen. Detta kan leda till att delar av kommunen saknar grundläggande service, då det inte finns ett befolkningsunderlag för servicen. Det innebär därför att kommunen måste arbeta för att stärka vissa geografiska punkter så att några orter kan leva och ha en grundläggande service i form av skola, omsorg, mataffär och liknande.

Medelåldern i kommunen har ökat något. Det kan innebära att fler blir äldre eller att många yngre flyttar ut från kommunen. Jämfört med riket har Ljungby kommun en befolkningsstruktur som visar att många yngre flyttar ifrån kommunen. Det är viktigt att kommunen kan behålla den yngre befolkningen 20-34 år, eftersom den yngre befolkningen genererar skatteintäkter och skapar nya invånare.

Arbetslösheten i Ljungby kommun är förhållandevis låg jämfört med andra kommuner i länet och jämfört med riket. En låg arbetslöshet är en bra förutsättning, vilket troligen innebär att man lyckats bra med att matcha efterfråga på arbetskraft med arbetslösa. Att sträva efter en diversifierad arbetsmarknad är dock viktigt. Detta eftersom det är viktigt för kommunen att kunna erbjuda arbetstillfällen inom flera branscher för att fler ska kunna bo och arbeta i Ljungby kommun. Det är också viktigt att kommunen inte är beroende av en enda bransch, eftersom det gör kommunen sårbar.

Den inomregionala utpendlingen har ökat. Det innebär att invånare åker ifrån Ljungby för att arbeta på andra arbetsplatser. Det kan indikera att det saknas arbetsplatser för vissa yrken i kommunen. Det kan också innebära att fler väljer Ljungby som sin boendekommun, vilket är positivt. Det är därför viktigt för kommunen att arbeta för en väl fungerande kollektivtrafik.

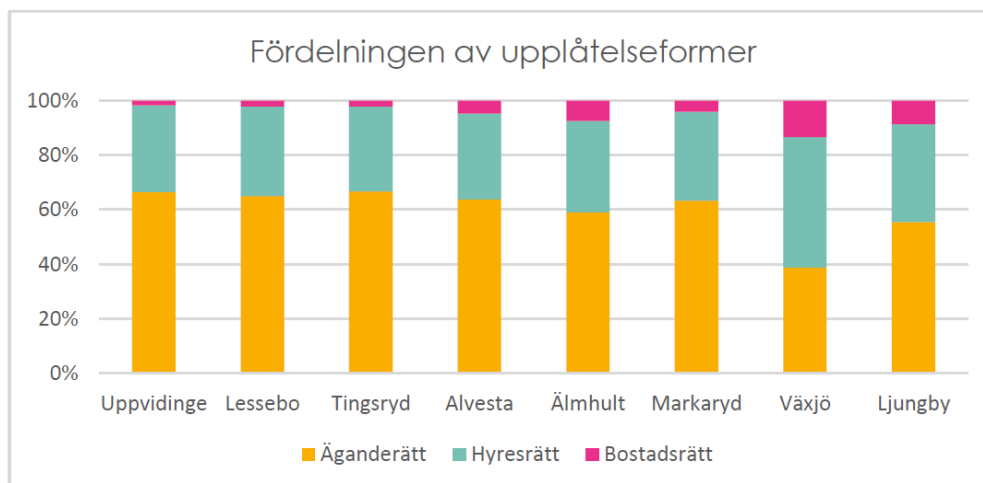
Dagens bostadsmarknad

Byggbehov av nya bostäder nationellt och lokalt

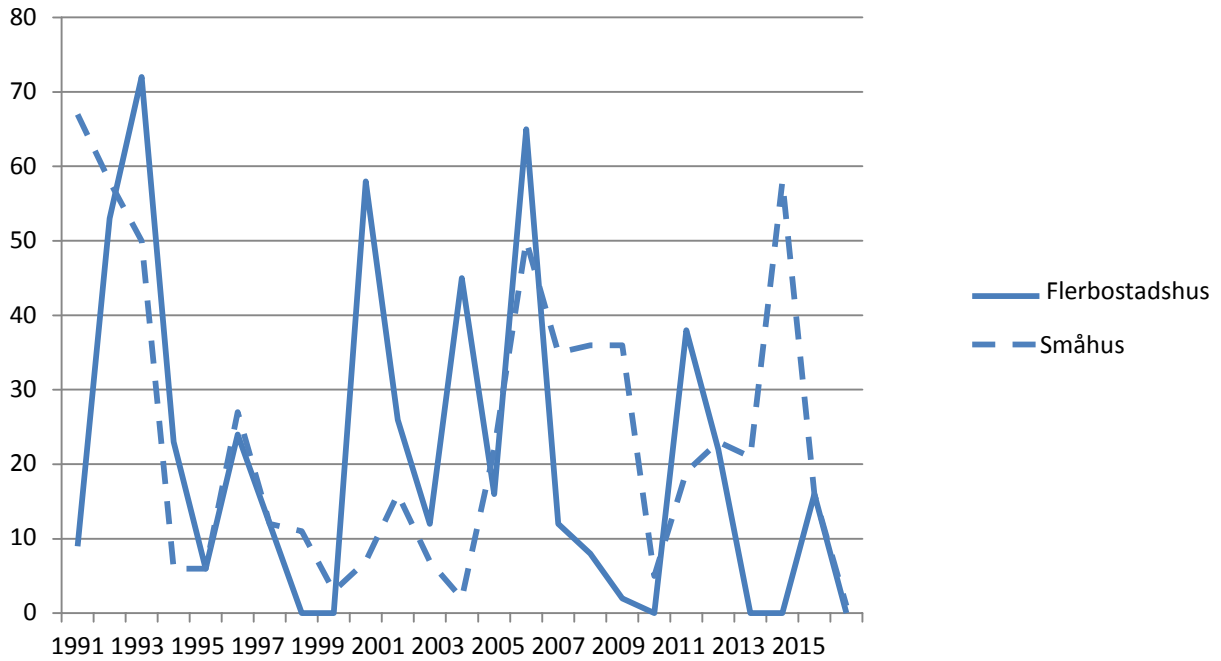
Enligt Boverkets prognos för bostadsbyggandet år 2017 och år 2018 förväntas bostadsbyggandet fortsatt öka betydligt. Antalet påbörjade bostäder i landet år 2016 är preliminärt 67 000 och i år förväntas cirka 72 000 bostäder byggas. Ordet bostad syftar till alla typer av boende, exempelvis både lägenheter och villor. 255 av landets 290 kommuner bedömer i år att det råder underskott på bostäder, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2017. I den uppper Kronobergs läns samtliga kommuner att de har ett underskott av bostäder. Under de senaste åren har läget förvärrats. Störst är bristen i centralorterna, men det råder även brist på bostäder utanför centralorten.

Ljungby kommun anger att det om tre år kommer att vara balans utanför centralorten, men ett fortsatt underskott i Ljungby stad. År 2015 färdigställdes 587 bostäder i länet varav Ljungby kommun stod för 10. Bostadsbyggandet i kommunen har varierat från år till år, men har under åren 2001-2015 minskat, framförallt flerbostadshusbyggande. Däremot har småhusbyggandet ökat något under samma period. Under år 2016 visar däremot preliminära siffror att byggandet har fördubblats i Kronobergs län och 1452 bostäder har påbörjats. Detta är rekordhög siffra sett över en tio års period. Under perioden augusti 2016-juli 2017 har startbesked getts för påbörjande av 62 lägenheter och 21 enbostadshus i Ljungby kommun. I de mindre tätorterna tillkommer inte någon ny bostadsbebyggelse, men förhållandena på landsbygden är annorlunda. Det finns en tydlig tilltro till att bygga på landsbygden då miljö- och byggnämnden handlägger 15-20 sådana bygglovärenden per år. Flertalet av ärendena rör personer med någon form av anknytning till platsen eller generationsskiften och man lyckas finansiera dessa objekt.

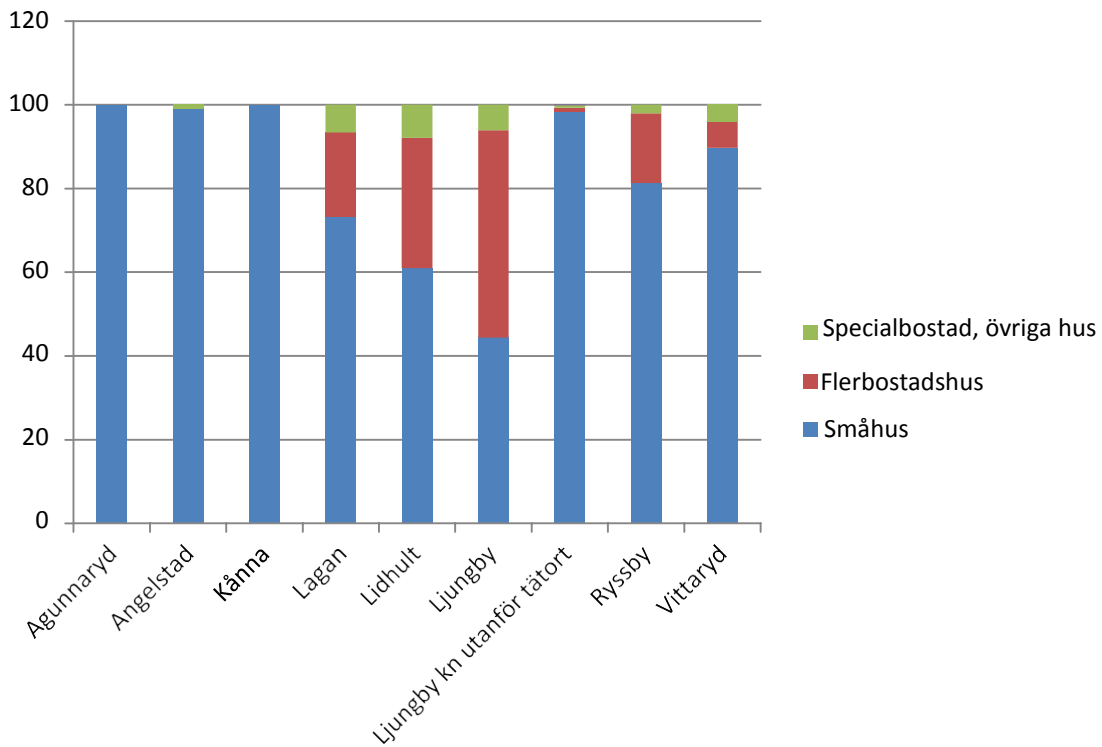
Kronobergs län har en hög andel småhus i förhållande till riket, 57 procent av bostäderna utgörs av småhus. Under åren 2005-2015 har dock andelen småhus minskat. Ordet småhus/enbostadshus syftar till boende i hus där endast en person/familj bor, exempelvis radhus eller villa. Motsatsen är flerbostadshus som innebär att flera bor under samma tak, exempelvis boende i lägenhet. Ljungby hade 61 procent småhus år 2015. Mellan åren 2015-2016 har andelen påbörjade bostäder i flerbostadshus mer än fördubblats i Kronobergs län. Att andelen småhus är större visar sig också i fördelningen av upplåtelseformer. I Kronobergs län år 2015 är 51 procent äganderätter, 9 procent bostadsrätter och 40 procent hyresrätter. Samtliga kommuner i Kronobergs län har angett i bostadsmarknadsenkäten att de ser ett behov av fler hyresrätter. Vid halvårsskiftet 2017 fanns det i princip inga tomma lägenheter att hyra i Ljungby kommun. Fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna varierar mellan orterna i Ljungby kommun, Ljungby centralort har mest jämn fördelning mellan de olika upplåtelseformerna medan småorterna mestadels har äganderätter i småhusbeståndet.



Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Ljungby kommun uppdelat på flerbostadshus och småhus

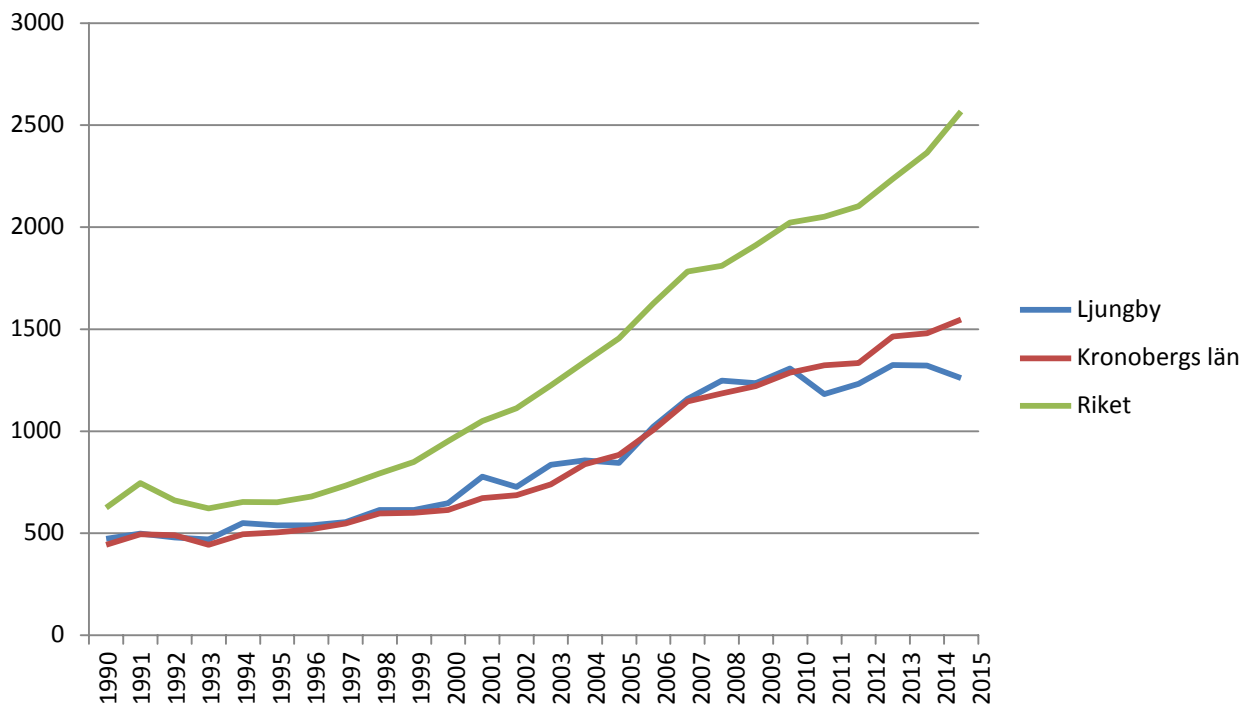


Bostadsbeståndet i större tätorter 2015



Prisutveckling

Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr 1990-2015



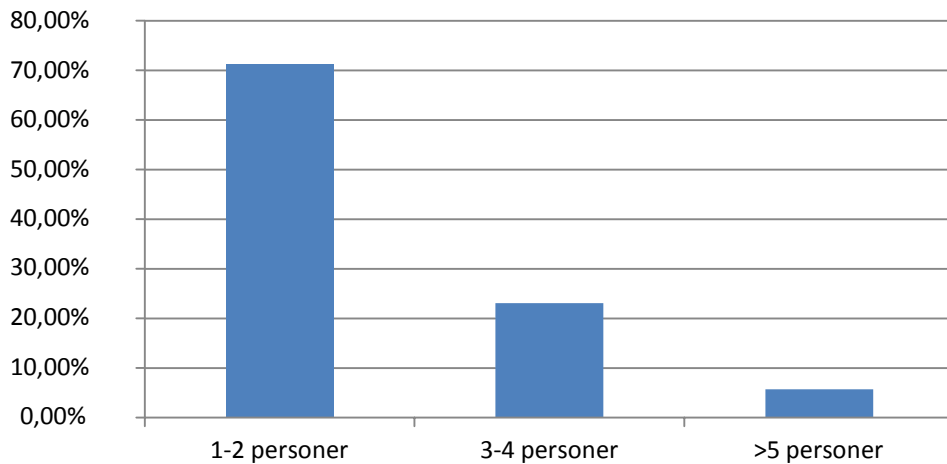
I Kronobergs län år 2016 såldes 173 permanentbostäder i småhus, vilket är en liten ökning sedan 2014 års notering på 161 sålda småhus. Prisutvecklingen för permanenta småhus i Kronobergs län har varit stadig under 2000-talet. Prisutvecklingen har varit starkast i Älmhults kommun och i Växjö kommun. I februari år 2017 var det genomsnittliga priset för sålda småhus i Kronobergs län 13 393 kr/m². Skillnader mellan kommunerna är stora. I Växjö är kvadratmeterpriset över 15 000 kronor. Enligt Svensk Mäklarstatistik (september 2017) är kvadratmeterpriser 13 800 kronor i Ljungby. Andrahandsmarknaden för småhus i Ljungby är relativt trög.

Priset för bostadsrätter ökar i Kronobergs län. I februari år 2017 låg kvadratmeterpriset på 21 892 kr/m² för sålda lägenheter, vilket är lägre än rikets 38 445kr/m². Länet ökade dock 11,7 procent mellan februari 2016 och februari 2017 medan riket endast ökade 8 procent under samma period. Enligt Svensk Mäklarstatistik (september 2017) ligger snittpriser för bostadsrätter på 13 400 kr/m² i Ljungby kommun.

I Ljungby låg allmännyttans hyreshöjning för 2017 på 0,5 procent. Hyresnivån för samtliga hyresrätter i Ljungby varierar mycket, mellan cirka 690 kr/m²/år till drygt 1400 kr/m²/år. Den genomsnittliga hyran år 2017 är 918 kr/m²/år.

Hushåll

Boendetäthet 2015



Boendetäthet (hushållsstorlek)

År 2015 bestod hushållen i Ljungby kommun i snitt av 2,04 personer och har minskat något sedan år 2011. Det finns cirka 12 511 hushåll sammanlagt i Ljungby kommun där de flesta hushållen består av sammanboende med barn, sammanboende utan barn samt ensamstående utan barn. Den största andelen av hushållen bor i småhus. Befolkningen ändrar sina preferenser, vilket den generellt sjunkande boendetätheten över en längre tid illustrerar.

Hushållens ekonomiska förutsättningar

I bostadsmarknadsenkäten har det under flera år generellt uttryckts att hushållens ekonomi har en avgörande betydelse för hur bostadssituationen ser ut och utvecklingen av bostadsmarknaden. Svårigheter att finansiera boendet bör begränsa byggandet och medverka till trögheten när det gäller omflyttning i det befintliga bostadsbeståndet. Betalningsviljan när det gäller nyproduktion påverkas givetvis också av konjunkturutvecklingen generellt. Det är ett flertal parametrar som påverkar betalningsviljan såväl i nyproduktion som i det äldre beståndet av bostäder. Här kan bland annat nämnas närhet till kommunikationer, offentlig service och butiker. Ortens struktur samt läge i förhållande till andra orter är också av betydelse för betalningsviljan.

Attraktivt boende

Det är viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder när företag, kommun och region anställer nya medarbetare. En attraktiv boendemiljö ser olika ut för olika målgrupper. Det beror på intressen, livsstil och vilken del av livsrytmen man befinner sig i. För de flesta målgrupper är det attraktivt att bo nära service, såsom förskola, skola, mataffär, kollektivtrafik och vårdinrättning. Förskolor och skolor spelar speciellt en viktig roll för att skapa attraktiva bostadsområden och en viktig aspekt när en barnfamilj väljer bostadsort och område. Det är också många som anser att det är mycket attraktivt att bo nära vatten. I Ljungby stad skulle exempelvis nya bostadsområden med fördel kunna placeras nära Lagaån. Attraktiva boendemiljöer har ofta stor variation och skönhet. För en målgrupp kan villaboende vara drömmen, den flotta lyan nära vatten kan vara drömmen för en annan målgrupp medan det friktionsfria boendet är drömmen för andra. För speciellt unga människor och människor med begränsade resurser är det inträdet på bostadsmarknaden som är drömmen. Vid nyetableringar är det ofta snabba ryck, vilket kräver en beredskap för både tillgängliga bostäder och tillgänglig mark för nybyggnad.

Social hållbarhet

Boendeplanering är starkt ihopkopplat med social hållbarhet. Jämlikhet, som bland annat inkluderar jämställdhet, barnperspektiv och integration, påverkas av hur kommunen planerar bostadsområden och service. För att nå social hållbarhet måste bostadsutbudet vara varierat. Det innebär att funktioner, upplåtelseformer, storlek och gestaltning varierar. Ur ett jämställdhetsperspektiv är det viktigt att bostäder ligger nära annan service, såsom förskola och mataffär. Det är också viktigt att det finns cykelbanor och kollektivtrafik i nära anslutning till bostäderna. Ur ett barnperspektiv är det viktigt att det finns lekplatser och grönområde att leka i, liksom att trafiksituationen tillåter att barn vistas i området på ett säkert sätt. För integration är det viktigt med olika upplåtelseformer och storlek på bostäderna. Det är också viktigt att människor i olika livssituationer och med olika bakgrund har möjlighet att träffas i sin boendemiljö. En socio-ekonomisk blandning är eftersträvansvärd, där resursstarka och resurssvaga bor i samma område. Social hållbarhet handlar också om folkhälsa. Det är viktigt att boendemiljöerna är hälsosamma, exempelvis måste hänsyn tas till buller och fastigheterna måste vara friska. Folkhälsa kan också uppmuntras genom tillgängliga rekreationsområden och cykelbanor. Delaktighet är ytterligare en viktig aspekt av social hållbarhet, som handlar om att medborgare känner att de får vara med och ta beslut som berör deras liv. Delaktighet kan exempelvis innebära att fastighetsägaren låter hyresgäster vara med och besluta om hur innergården ska användas och det kan handla om att kommunen bjuder in till samrådsmöten, där deltagare har möjlighet att lämna sina synpunkter. Hur inbjudan och mötet utformas har också stor betydelse för vilka som kommer.

Flyttkedjor

Flyttkedjor kan vara betydelsefulla för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Potentiella invånare och de som redan bor i kommunen behöver kunna hitta bostäder som passar den livssituation som invånaren befinner sig i just nu. Livssituationen ser olika ut i olika skeenden i livet, exempelvis behöver ofta familjer med barn en större villa medan nyskilda eller studenter söker en mindre lägenhet. En flyttkedja kan exempelvis fungera genom att ett äldre par flyttar från sin stora villa till en nyproducerad lägenhet, till deras stora villa flyttar en barnfamilj som vuxit ur sin lägenhet, till lägenheten som barnfamiljen lämnar efter sig flyttar ett nytt sambopar som lämnar efter sig två mindre lägenheter som ger plats åt två ungdomar som flyttar hemifrån. Flyttkedjor skapas när en bostad blir ledig, exempelvis på grund av nyproduktion eller när någon väljer att flytta. Bostäder som byggs i Ljungby kommun kan alltså ge denna dominoeffekt som leder till att mindre och billigare bostäder frigörs och att rörligheten på bostadsmarknaden ökar.

Slutsatser av Dagens bostadsmarknad

I bostadsplaneringen är det viktigt att ta hänsyn till den nationella bostadsbristen och till länets bostadsbrist. Kommunen har i dagens läge exempelvis inga lediga lägenheter att hyra i kommunen. Det innebär att invånare som vill flytta inom eller till kommunen har mycket svårt att hyra en lägenhet. Bostadsbyggandet i kommunen behöver öka för att klara av trycket på efterfrågan av bostäder. Flyttkedjor kan till viss del bidra till rörlighet på bostadsmarknaden, men är inte en ensam lösning på problemet. I hushållen i Ljungby kommun bor det i snitt 2,04 personer, vilket kan indikera att det finns ett behov av bostäder för mindre hushåll.

I Ljungby kommun finns det en överrepresentation av småhus, i Ljungby stad är fördelningen mellan upplåtelseformer något bättre. Det är svårt att få ekonomi i att bygga flerbostadshus utanför centralorten, då efterfrågan på den typen av bebyggelse är låg. Ljungbybostäder har dock gjort undersökningar i både Lagan och Södra Ljunga som indikerar på att det finns en viss efterfrågan. Ljungbybostäder undersöker möjligheten att bygga billigare än dagens byggkostnad genom så kallade SABO-upphandlade bostäder och andra billigare alternativ. Detta kan leda till att fördelningen mellan upplåtelseformer blir något jämnare i kommunen.

Prisutvecklingen i kommunen ökar inte i samma höga takt som riket. Det kan bland annat vara positivt när det kommer till att locka till sig nya invånare som vill bo billigt. Men det förutsätter att det finns boende att flytta till. Betalningsviljan påverkas också av exempelvis utbudet av attraktivt boende, närhet till kommunikationer och service. Den lägre betalningsviljan kan även vara en indikator på att det saknas i kommunen. Att arbeta för en social hållbarhet förutsätter också att det finns ett varierat bostadsutbud, att det exempelvis finns service, mötesplatser, lekplatser, kollektivtrafik, cykelbanor och rekreation nära bostäderna. Att de boende får vara med och delta i beslut som rör deras närmiljö är också en viktig del för social hållbarhet.

Den viktigaste utmaningen är att kommunen måste fortsätta att satsa på en stark centralort med bra serviceutbud, men samtidigt landsbygdsutveckling, stödja företagsetableringar, erbjuda attraktiva boendemiljöer, bra skolor, fritidsanläggningar, kultur, stödja föreningsliv, parker, natur och goda kommunikationer. Därigenom åstadkoms en attraktiv kommun med en stark självbild som attraherar byggföretag att våga satsa och bygga.

Framtida efterfrågan och behov

Vilken typ av bostäder det är som saknas kan bedömas utifrån den demografiska strukturen, hushållens sammansättning och den upplevda efterfrågan på bostäder. I den kommunala bostadskön uppger de flesta att intresset för 1-2 rum är störst, även treor efterfrågas.

Den kommunala tomtkän uppvisar intresse och behov av småhustomter. Den 5 september 2017 står 230 personer i tomtkö. Under första halvåret 2017 har det sålts 13 kommunala tomter för bostadshus i Ljungby centralort. I övriga tätorter har det inte sålts några kommunala tomter.

Det sammanlagda bostadsbehovet uppskattar kommunen utifrån den förväntade folkmängden år 2035. Då beräknas Ljungby kommun ha 35 000 invånare. Detta innebär en befolkningsökning på cirka 6700 personer vilket ger ett totalt behov med tillskott av cirka 3000 bostäder i hela kommunen för perioden 2017-2035.

Kommunen kan erbjuda goda boendemiljöer med prisvärda bostäder, förskolor och skolor som håller en hög kvalitet. En framtida höghastighetsjärnväg med station i Ljungby skulle skynda på utvecklingen av kommunen med en betydligt större befolkningsökning och därmed ett mycket större bostadsbehov.

Småhus

Sett till den prognostiserade befolkningsutvecklingen fram till år 2035, är bedömningen att det finns ett fortsatt behov av cirka 35 tomter för enbostadshus per år i kommunen.

Flerbostadshus

I Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät 2016 bedömer kommunerna att det är underskott på bostäder för nyanlända och för ungdomar. De flesta kommuner bedömer också att det är ett underskott på bostäder för studenter medan flera kommuner har balans på bostäder för äldre och personer med funktionshinder.

Den äldre delen av befolkningen kommer inom de närmsta åren att bli större. Äldre personer blir allt friskare och därmed mer aktiva längre upp i åldrarna. Detta medför också ett ökat behov av byggande av lägenheter i form av bostäder med god tillgänglighet, trygghetsboenden samt särskilda boenden för äldre.

Socialtjänstens ansvar i samhällsplaneringen

I 3 kap 2 § socialtjänstlagen anges bland annat att socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen ska bygga på nämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen.

Vidare framgår av samma lagrum att socialnämnden även i övrigt ska ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och unga, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anges att planeringen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Socialnämnden har ett i socialtjänstlagen särskilt uttalat ansvar för vissa målgrupper. Det uttrycks på så sätt att socialnämnden ska verka för att barn och unga växer upp under trygga förhållanden. Vidare anges att socialnämnden är skyldig att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Kommunen ska även inrätta bostäder med särskild service för människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring om de behöver sådant boende. Regleringen i socialtjänstlagen anger således att kommunen efter särskild *behovsprövning* ska göra undantag från likställighetsprincipen och ge vissa utsatta personer särskilt stöd och då i form av att tillhandahålla boendeformer och då i de flesta fall kombinerat med någon form av individuellt stöd kopplat till den enskilde. Det räcker således inte enbart med att den enskilde tillhör målgruppen. Bestämmelserna i socialtjänstlagen gäller vid sidan av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, som än mer tydligt pekar ut den grupp av funktionshindrade som kan komma ifråga för särskilda boendeformer enligt denna lag om vissa förutsättningar är uppfyllda. För vissa personer finns en lagstadgad rätt att få sina behov av bland annat boende tillgodosedda med stöd av LSS medan det för andra finns en rätt att få sina behov tillgodosedda utifrån bestämmelserna i SoL.

Behov av särskilda boendeformer för äldre enligt socialtjänstlagen (SOL)

Med särskilda boendeformer avses boende med heldygnsomsorg som kommunerna, enligt 5 kap. SoL, skall inrätta för äldre personer med behov av särskilt stöd. Inom begreppet särskilda boendeformer för äldre finns särskilt boende (permanent boende) samt korttidsplatser (tillfällig vistelse). Ansökan om särskilt boende och korttidsplats görs hos biståndshandläggaren som utreder och fattar beslut om rätt till sådant boende föreligger.

Särskilt boende

Särskilt boende är ett individuellt behovsprövat boende som ges med stöd av socialtjänstlagen och som verkställs i en särskild boendeform för service och omvårdnad för äldre som anges i 5 kap 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsbedömning och ett beslut om bistånd från kommunen.

Korttidsplatser

Korttidsplatser är en boendeform som erbjuder den enskilde service och omvårdnad dygnet runt under en begränsad period. Det kan till exempel vara i samband med avlösning för närstående eller i avvaktan på annat boende.

I takt med att allt fler blir äldre bedöms behovet av särskilda boendeformer för denna målgrupp öka med cirka 30 platser fram till och med åren 2022-2023 och ytterligare cirka 30 platser fram till och med år 2035.

Ju högre tillgänglighet det finns i det ordinära bostadsbeståndet desto högre är benägenheten bland äldre att bo kvar. Detta bekräftas av den statliga utredning, *Utredning om bostäder för äldre*, som gjorts gällande behovet av bostäder för äldre. Regeringen har nyligen beslutat om ett nytt statligt stöd för att stimulera att det byggs äldre- och trygghetsboendet. Stödet började gälla från den 15 november 2016 och tillämpas på projekt som påbörjats från och med 1 januari 2016. Denna stödform kan komma att påverka behovet av bostäder som faktiskt ska tillgodoses av kommunen. En annan tendens som kan skönjas är att äldre framför allt föredrar att bo nära central service när det är aktuellt att byta boendeform. Den största procentuella andelen av ansökningar till särskilt boende vänder sig till centralorten.

Efterfrågan på särskilda boendeformer är alltså starkt beroende av vilka former av ordinärt boende respektive trygghetsboenden som finns att tillgå på orten.

Behov av bostäder med särskild service för vuxna med fysiska, psykiska eller intellektuella funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL.

Bostad med särskild service för vuxna – enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

Insatsen Bostad med särskild service för vuxna 9 § 9 LSS är ett permanent boende för personer med sådana funktionsnedsättningar att de har rätt till insatsen efter särskild prövning. Insatsen skall bidra till att den enskilde uppnår goda levnadsförhållanden. I insatsen ingår förutom bostad även omvårdnad, service, hälso- och sjukvård, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Insatsen ska vara meningsfull och utvecklande så att den enskilde ges möjlighet att leva ett så normalt liv som möjligt. Insatsen ska även främja den enskildes delaktighet i samhället samt utformas som ett stöd i den enskildes fysiska och sociala förmåga.

Bostad med särskild service kan erbjudas i tre olika boendeformer:

Gruppboende

Gruppboendet är en boendeform för personer som har så omfattande tillsyn och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Syftet med gruppboende är att vuxna personer med funktionsnedsättning som inte klarar eget boende eller boende i serviceboende ändå ska ha möjlighet att lämna föräldrahemmet och skapa sig ett eget hem. Gruppboendet beskrivs i lagens förarbeten som ett litet antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet. De gemensamma utrymmena bör placeras så att de kan fungera som den samlande punkten för de boende. De bör ligga i nära eller direkt anslutning till de enskilda lägenheterna och vara lätta att nå. Ytorna bör vara så dimensionerade att alla som bor i gruppboendet kan delta samtidigt i olika aktiviteter. Antalet boende i gruppboende bör vara litet. Enligt Socialstyrelsens mening bör det i regel endast vara tre till fem personer som bor i boendet. Ytterligare någon boende bör kunna accepteras men endast under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendet tillförsäkras goda levnadsvillkor.

Serviceboende

En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger vanligtvis samlade i samma hus eller kringliggande hus. En serviceboende är en mellanform mellan ett helt självständigt/ordinärt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende. I serviceboende kan antalet personer/lägenheter med koppling till samma personalgrupp och gemensamhetslokal vara fler än i en gruppboende. Antalet boende bör dock vara så begränsat att serviceboendet integreras i bostadsområdet och en institutionell boendemiljö undviks. För att boendet i möjligaste mån skall vara som ”en bostad som andras” och inte ha en institutionell prägel bör även samlokalisering med andra bostäder med särskild service undvikas.

Annat särskilt anpassat boende

En annat särskilt anpassat boende (enligt LSS) är en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov, men utan fast bemanning. Behövligt stöd och service i anslutning till boendet ges inom ramen för insatser som finns att tillgå enligt LSS eller SoL.

Ljungby kommun har en bra redovisning av bostadsanpassningsbidragen eftersom de redovisas årligen i en sammanställning i bostadsmarknadsenkäten. För år 2016 betalade man ut 1,6 miljoner i bostadsanpassningsbidrag fördelat på 102 ärenden varav några är så kallade återställningsärenden. De vanligaste åtgärderna är uppsättning av stödhandtag och ramper, borttagning av trösklar samt dörrautomatik. Hälften av ärendena avsåg kostnader under 5000

kronor. Fem ärenden innebar kostnader över 100 000 kronor, dock ej överskridande 1 miljon. Av de beviljade bidragen utbetalades 33 procent av bidrag till lägenheter i flerbostadshus och resten till småhusbebyggelse. Möjligheten till att få bostadsanpassningsbidrag kan bidra till en tröghet på bostadsmarknaden samtidigt som det ur brukarnas synpunkt bidrar till ett större välbefinnande genom att man kan bo kvar längre i sin bostad.

För närvarande byggs av en ny gruppboendeplatser, som kommer vara klart för inflyttning sommaren 2018 och en serviceboendeplatser, som kommer att vara klar för inflyttning i januari 2018.

Bostäder med särskild service för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar - enligt socialtjänstlagen (SoL)

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämnden inrätta bostäder med särskild service för dem som på grund av psykiska skäl möter svårigheter och till följd av detta behöver ett sådant boende. Boende med särskild service innebär boende med tillgång till omsorg, stöd och service.

SoL har inte samma starka betoning av individens rättighet som LSS. Exempelvis har inte en person som ansöker om bistånd enligt SoL en ovillkorlig rätt till bostad med särskild service utan kommunen kan föreslå en alternativ insats om biståndsbehovet därigenom tillgodoses och en skälig levnadsnivå uppnås.

Bostad med särskild service socialpsykiatri erbjuds i Ljungby kommun som två olika boendeformer:

Gruppboende

Gruppboende är avsett för personer som har omfattande behov av stöd och omvårdnad. Gruppboende består av ett litet antal fullvärdiga lägenheter med ett gemensamhetsutrymme, vilket kan fungera som samlingspunkt för dem som bor i gruppboendet.

Serviceboende

En serviceboende är lämpligt för personer som inte behöver så omfattande stöd som ges i gruppboendet. En serviceboende utgörs av fullvärdiga lägenheter som är geografiskt samlade.

Behov av boendeformer som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad där socialtjänsten har ett extra ansvar.

Inom socialtjänsten har även gruppen asylsökande och ensamkommande barn tillkommit som målgrupp. De förändrade ersättningssystemen förutsätter en övergång från att de enskilda individerna bor i HVB (Hem för Vård eller Boende) till att de istället får tillgång till egna bostäder för att kommunen inte ska gå miste om de statliga ersättningar som finns på området.

Baserat på hur mottagandet och inflyttningen sett ut hittills beräknas för år 2018 behov av bostäder för cirka 150 personer. Behovet av bostäder kommer att kvarstå inför år 2019, men i vilken skala är svårt att uppskatta på grund av ovissa prognoser. Denna bedömning grundar sig på kunskap om anvisningsmottagande enligt bostättningslagen, egenbostättningar samt behov av lägenheter för de ungdomar som ska slussas ut från de HVB-placeringar de har i dag. Utöver siffrorna ovan tillkommer behovet av bostäder för familjeanknytningar till ensamkommande barn och ensamstående vuxna. Hänsyn bör tas till de förväntade återföreningar till ensamkommande barn, av erfarenhet är det ofta större familjer som kommer till Sverige. Cirka

70 procent av anvisningarna är ensamstående varav ett större antal har ansökt om återförening med familjen.

Trygghetsboende för äldre

De så kallade trygghetsbostäderna regleras inte i Socialtjänstlagen och är inte heller en sådan särskild boendeform som avses i 5 kap 5 § socialtjänstlagen. Det krävs inte biståndsbeslut för att en enskild ska få bo i en trygghetsbostad. Fördelningen av bostäderna sker på samma sätt som på den reguljära bostadsmarknaden genom till exempel ett kösystem. Det finns heller inga särskilda krav i plan- bygglagstiftningen på dessa typer av bostäder utan de generella kraven på bostäder när det gäller till exempel bostadsutformning och tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga gäller.

Behov och efterfrågan på boende för studenter och unga vuxna

I nuläget är behovet tillgodosett med studentlägenheter i Ljungby, men i framtiden kommer det troligen att bli brist på studentbostäder. Sedan år 2016 finns det 40 färre studentbostäder då korridorrummen på Hammaren numera hyrs av socialförvaltningen till ensamkommande flyktingar. Högskolecentrum i Ljungby (HCLY) har totalt cirka 300 elever och ett flertal studerar på heltid. Viss inpendling sker av studenter som bor i andra orter än Ljungby.

Tabellen visar studentlägenheter i Ljungby stad i september 2017.

Studentlägenheter	Antal	Adress
Kolvringen	36	Helsingborgsvägen
Tråden	48	Högarörsgatan
Garvaren	6	Stationsgatan
Hammaren	24	Skånegatan
Ljungbergska	11	Kungsgatan
Totalt	125	

Det finns 125 studentlägenheter på olika områden i Ljungby i dagsläget. Av dessa är det cirka 40 lägenheter som hyrs ut till icke studenter, eftersom studentlägenheterna annars hade stått tomma på vårterminen när många studenter gör praktik och examensarbete. Detta innebär att det kan bli brist på studentbostäder vid höstterminens början.

Inom fem år kommer det rimligtvis att bli fler studenter vilket gör att fler studentbostäder behövs. Varje år i januari får Högskolecentrum besked från Myndigheten från Yrkehögskolan hur många YH-utbildningar som får starta 7 månader senare. Det innebär att man bara har 7 månader på sig att få fram nya bostäder. Om en utbildning beviljas (30 utbildningsplatser) behövs det cirka 20 nya studentbostäder första året och året därpå cirka 40 bostäder (2-åriga utbildningar).

Det finns bostadsgaranti för studenterna på Högskolecentrum i Ljungby kommun. Det innebär att alla studenter som registrerat sig och sökt lägenheter i bostadsförmedlingssystemet får hjälp med att hitta en egen bostad till en rimlig kostnad. I september 2017 hade dock inte alla studenter fått bostad vid terminsstart. Historiskt så har privata uthyrare hjälpt till för att få antalet bostäder att räcka till, tyvärr har de dock inte kunnat hjälpa till, eftersom det inte funnits några lediga bostäder. Det kommer troligen att bli ännu svårare framöver då behovet av bostäder ökar i Ljungby kommun.

Studenter efterfrågar billiga och centrala lägenheter som finns i områden med studentbostäder.

En månadshyra som ligger på 4 000 kr är för hög anser studenterna. Det är viktigt med ett attraktivt boende för studenterna så att de bosätter sig i Ljungby. En del studenter väljer att bosätta sig i Växjö, eftersom det är större studentbostadsområden och inte dyrare att bo. Studenterna efterfrågar separata lägenheter och inte korridorrum. Tio månaders hyra är populärt. Utifrån den prognostiserade befolkningsutvecklingen kommer den unga befolkningsgruppen 20-29 år öka svagt fram till 2035. Det medför en ökad efterfrågan på mindre och billigare bostäder.

Planberedskap för bostäder

Kommunen har idag en stor planeringsreserv för nya bostäder och mark för verksamheter. Större delen av de idag detaljplanlagda bostäderna ligger i centrum och i östra delen av Ljungby stad. Efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen, både flerbostadshus i centrum och småhus på landsbygden bedöms vara stor.

I Bilaga 1 listas gällande, framtida, pågående och igångsatta byggprojekt både i Ljungby stad och i övriga orter.

Planeberedskapen i Ljungby stad

Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen till största del öka i Ljungby stad varför planberedskapen behöver vara störst i centralorten. I dagsläget är cirka 100 bostäder under byggnation och byggklara uppgår till över 200 bostäder. Detaljplanering pågår för närvarande av cirka 550 bostäder.

Planberedskap för övriga tätorter

Planberedskapen för de övriga tätorterna består mestadels av tomter för småhus där Lidhult, Kånna, Lagan, Ryssby och Angelstad har flest tomter planlagd för bostäder. I Södra Ljunga har även planuppdrag i år getts för cirka 8 tomter och 15 lägenheter. Det finns också en stor del redan planlagd mark i kommunen utanför Ljungby stad. De redovisas i bilaga 2.

Slutsatser av framtida efterfrågan och behov

Det finns ett behov av både småhus och flerbostadshus i kommunen. Det är många som redan idag står i både tomtkö och hyreskö i kommunen. Den prognostiserade befolkningsprognosen innebär dessutom att det behövs cirka 35 småhustomter per år i kommunen. Det behövs också cirka 140 lägenheter per år i kommunen. Behovet av bostäder i kommunen ser olika ut i de olika kommundelarna. I Ljungby stad finns ett högre tryck medan det i de övriga tätorterna inte är lika hög efterfrågan på bostäder. På landsbygden byggs det en del enbostadshus. Skulle kommunen i framtiden få en tågstation utmed höghastighetsjärnvägen innebär det att befolkningsökningen kan ske mycket snabbare och byggnadstakten för bostäder måste då öka ytterligare.

Socialtjänsten har ett särskilt ansvar för vissa målgrupper, exempelvis är socialnämnden skyldig att se till att det finns boendeformer för äldre människor som behöver ett särskilt stöd. Behovet av sådant boende beräknas till cirka 30 platser fram till 2022-2023 och ytterligare cirka 30 platser fram till och med år 2035. Antalet bostäder är också beroende av hur det ordinarie utbudet ser ut i kommunen samt tillgången på trygghetsboende. Socialtjänsten ansvarar också för personer som av sociala skäl behöver bostad. Här ingår gruppen asylsökande och ensamkommande barn. Ljungby kommun behöver lösa boende åt cirka 150 personer under år 2018 och troligen lika många under år 2019.

Genom utbildningarna på Högskolecentrum Ljungby behövs boende för studenter i kommunen. Det finns idag 125 studentlägenheter i kommunen. Inom fem år kommer det att behövas ytterligare studentlägenheter, då antalet utbildningar sannolikt blir fler. Det finns en bostadsgaranti för studenterna på HCLY, vilket innebär att kommunen måste se till att det finns lediga studentlägenheter att tillgå när studenterna blir antagna till utbildningarna. Det kan bli bråttom när nya utbildningar startar då kommunen bara har sju månader på sig från det att beskedet kommer om att utbildningen ska starta. Det är väsentligt att det finns ett gott samarbete mellan HCLY och Ljungbybostäder samt andra berörda förvaltningar inom kommunen för att kunna tillgodose studenterna med boende. Det är också betydelsefullt att hålla ett gott samarbete med de privata uthyrarna. Vidare är det också viktigt att det byggs billiga lägenheter för studenter och unga vuxna.

Planberedskapen för bostäder och verksamheter i kommunen är god. I samtliga tätorter finns planlagda tomter för bostäder, men även i många av de mindre orterna. Planberedskapen behöver vara störst i Ljungby stad, eftersom befolkningen kommer att öka mest i staden. Det finns en efterfrågan på planlagda tomter i attraktiva lägen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen

För att Ljungby kommun ska klara av att försörja den prognostiserade befolkningen med bostäder till år 2035 behövs:

- 175 bostäder varje år, varav främst i flerbostadshus.
- cirka 60 platser i särskilda boendeformer för äldre. Det behövs ungefär 30 platser fram till åren 2022-2023 och därefter ytterligare 30 platser fram till år 2035.
- boende för cirka 150 personer som av sociala skäl är i behov av bostad år 2018 samt troligen lika många för år 2019.
- beredskap för minst 20 lediga studentlägenheter per år i Ljungby stad.

Hur Ljungby kommun ska arbeta för att uppnå riktlinjerna

Genom kommunalt markinnehav

- Trygga förutsättningarna för en kontinuerlig bostadsproduktion genom strategiskt långsiktiga markförvärv.
- Säkerställa att en stor del av produktionen kan ske på kommunal mark.
- Se till att utbyggnad i omvandlingsområden (fritidshusområden) kan genomföras enligt förslag i översiktsplanen.

Genom kommunal översikts- och detaljplanering

- Säkerställa en god planberedskap.
- Planera för en årlig produktion av bostäder med utgångspunkt i att klara bostadsförsörjningen för den prognostiserade årliga befolkningsökningen.
- Planlägga med bostäder enligt översiktsplanens utpekade utbyggnadsområden.
- Genom bland annat LIS-planen (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) och samarbete med lokala aktörer i de olika kommundelarna kan kommunen ge förutsättningar för boende på landsbygden samt ge förutsättningar för offentlig och kommersiell service.
- Sträva efter ett blandat utbud av bostadsbestånd och upplåtelser i både befintliga, men också nya områden.

Genom markanvisning och exploateringsavtal

- Bibehålla regeln om tidsbegränsning i markanvisningsavtalen för bostäder på kommunal mark. Ett sista datum dels för en komplett bygglovansökan, dels för ett sista datum för påbörjad byggnation.
- Ställa villkor i marköverlåtelseavtalen och exploateringsavtalen som styr inriktningen på bostadsbyggandet avseende exempelvis upplåtelseformer eller storlek på lägenheterna.

- Beakta behovet av särskilt boende (gruppboende, serviceboende, etc) i exploateringsavtalet vid exploatering på privat mark.

Genom det kommunala bostadsbolaget

- Stå för en kontinuerlig bostadsproduktion i kommunen.
- Ge uppdrag genom ägardirektivet till Ljungbybostäder AB som påverkar både bostadsproduktion och förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet. Ljungbybostäders nuvarande ägardirektiv säger att man ska bygga minst 100 bostäder inom kommunen per mandatperiod.
- Ljungbybostäder skall via ägardirektiven undersöka möjligheten att bygga i hela kommunen och inte bara i tätorten, oftast görs detta via marknadsundersökningar i kringorterna. Ljungbybostäder undersöker också möjligheten att bygga billigare än dagens byggkostnad bland annat genom SKL:s ramavtal och SABO-upphandlade bostäder samt andra billigare alternativ. Ljungbybostäder kan också undersöka möjligheten att bygga exempelvis seniorboende eller trygghetsboende.
- Goda bostäder handlar inte bara om byggnader utan också om boendemiljöer. Boendemiljöer är något som Ljungbybostäder ska arbeta aktivt med. Ljungbybostäder arbetar också aktivt med socialt arbete i bostadsområdena. Det sker ett integrationsarbete, upprustning och ombyggnad. Exempelvis jobbar Ljungbybostäder i bostadsområdet Uven tillsammans med Allianskyrkan gällande integration.

Genom bygglovgivningen

- Ge råd i bygglovgivningen för att påverka utformning och standard och för att bebyggelsen ska passa väl in i samhällsbilden.

Genom bostadsanpassningsbidrag

- Bostadsanpassningsbidrag kan ges till de som har en funktionsnedsättning för att ge ökade möjligheter till ett självständigt liv i det egna boendet.

Genom den kommunala tomtkön

- Ljungby kommun har en tomtkö för villatomter. Där kan medborgarna ställa sig i kö och blir erbjuden en tomt. I dagsläget står det cirka 230 personer i tomtkön.

Genom den kommunala bostadskön

- Ljungbybostäders har en bostadskö och samverkan skulle kunna ske med andra bostadsföretag. Samtliga bostadsföretag har möjlighet att lägga ut lediga bostäder på kommunens hemsida, vilket används i stor utsträckning.

Genom bostadsgaranti för studenter på HCLY (Högskolecentrum Ljungby)

- Alla studenter som registrerat sig och sökt lägenheter i bostadsförmedlingssystemet får hjälp att hitta en egen bostad till en rimlig kostnad. Historiskt så har vi lyckats uppfylla bostadsgarantin med hjälp av privata uthyrare, men vid höstterminens start år

2017 hade inte alla studenter fått en bostad. De privata uthyrarna har inte några lediga bostäder. Därför måste det pågå dialoger med Ljungbybostäder om hur fler lägenheter kan göras tillgängliga för studenter.

Genom samverkan inom kommunen och externa aktörer

- Samverka med fastighets- och byggbolag (både kommunala och privata) för att därigenom arbeta för olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar.
- Erbjuder byggherrar och bostadsföretag en god service och möjlighet till samverkan.

Genom marknadsföring

- Bedriva ett aktivt arbete med att marknadsföra olika platser och områden i syfte att attrahera externa aktörer och bostadsföretag till kommunen samt att få lokala bostadsföretag i Ljungby kommun att bygga

Genom en årlig uppdatering av bostadsförsörjningsprogrammet

- Varje höst uppdateras bostadsförsörjningsprogrammet med redovisning av aktuell planberedskap, statistik, prognoser utifrån befolkningsförändringar och eventuella förändringar av befolkningsmål. Detta bör utföras av en förvaltningsövergripande grupp som arbetar kontinuerligt och i samverkan med den översiktliga planeringen och lokalförsörjningsplaneringen.