



ARBOGA KOMMUN



# Bostadsförsörjningsplan 2025

Arboga kommun

[www.arboga.se](http://www.arboga.se)

Antagen av kommunfullmäktige 2021-03-11 § 7

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Introduktion	3
2.1 Inspirerande Arboga	3
2.2 Om bostadsförsörjningsplanen	3
3. Underlag och analys	5
3.1 Befolkning	5
3.2 Bostäder och hushåll	6
3.3 Särskilda grupper	8
3.4 Läget på bostadsmarknaden	8
3.5 Slutsatser	8
4. Kommunala, regionala, och nationella mål	9
4.1 Nationella och regionala mål	9
4.2 Kommunens mål och visioner	9
5. Mål, riktlinjer och åtgärder	10
5.1 Attraktiva och goda boendemiljöer med bostäder för alla	10
5.2 En effektiv samhällsbyggnadsprocess	11



## 1. Sammanfattning

Arboga kommun ska fortsätta växa och utvecklas genom att erbjuda goda bostäder i inspirerande boendemiljöer till nuvarande och framtida invånare. Kommunens bostadsförsörjningsplan ska bidra med faktaunderlag och vara ett stöd för arbetet med att utveckla Arbogas bostadsbestånd och boendemiljöer. Baserat på statistikunderlaget, befolkningsprognosen, marknadsanalysen och kommunens vision ser vi ett behov av att fortsätta utöka och utveckla Arbogas bostadsbestånd med ett varierat utbud av bostäder. Det behöver tillkomma både småhus och flerbostadshus. I flerbostadshus är det störst behov av två- och treor, medan bostadsbeståndet som helhet behöver ett tillskott av bostäder som är tillgängliga för äldre.

I bostadsförsörjningsplanen presenterar kommunen mål och riktlinjer med tillhörande åtgärder för utveck-

lingen av Arbogas bostadsbestånd och boendemiljöer. Kommunens mål är att det i Arboga ska finnas bostäder för alla i attraktiva och goda boendemiljöer, samt att bostadsbyggandet i kommunen ska ske resurseffektivt. För att detta ska bli möjligt kommer kommunen bland annat att ta fram detaljplaner och genomföra markanvisningar för olika bostadstyper och i olika områden. Boendemiljöerna ska vara trygga och det ska finnas plats för rekreation och barns behov av lek och rörelse. Områden nära befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service kommer att prioriteras för ett effektivt utnyttjande av samhällets och naturens resurser. Det är av stor vikt att kommunen har en god samverkan inom organisationen, samt en bra och tydlig dialog med invånare, företag och organisationer för att utveckla Arboga på bästa möjliga sätt.



## 2. Introduktion

### 2.1 Inspirerande Arboga

Arboga ligger mitt i Västra Mälardalen med goda väg- och järnvägsförbindelser till Stockholm, Västerås, Eskilstuna och Örebro. Arbogas stadskärna har en tydlig historisk prägel med byggnader från flera olika tidsepoker. Rakt genom stadskärnan flyter den vackra Arbogaån och det finns natursköna områden att njuta av längs Hjälmarens strand i söder och Hjälmare kanal i öster.

Arboga bjuder på en levande stadskärna med flertalet butiker, caféer och restauranger. I Arboga finns även ett brett utbud för den som vill ha en aktiv fritid med badhus, ishall, fotbollsplaner, sporthallar, gymnastikhallar, golfbana, biograf, ridhus, skyttebanor, boulehall, bibliotek och kulturskola. Kommunen har flera grundskolor och även ett gymnasium i centrala Arboga.

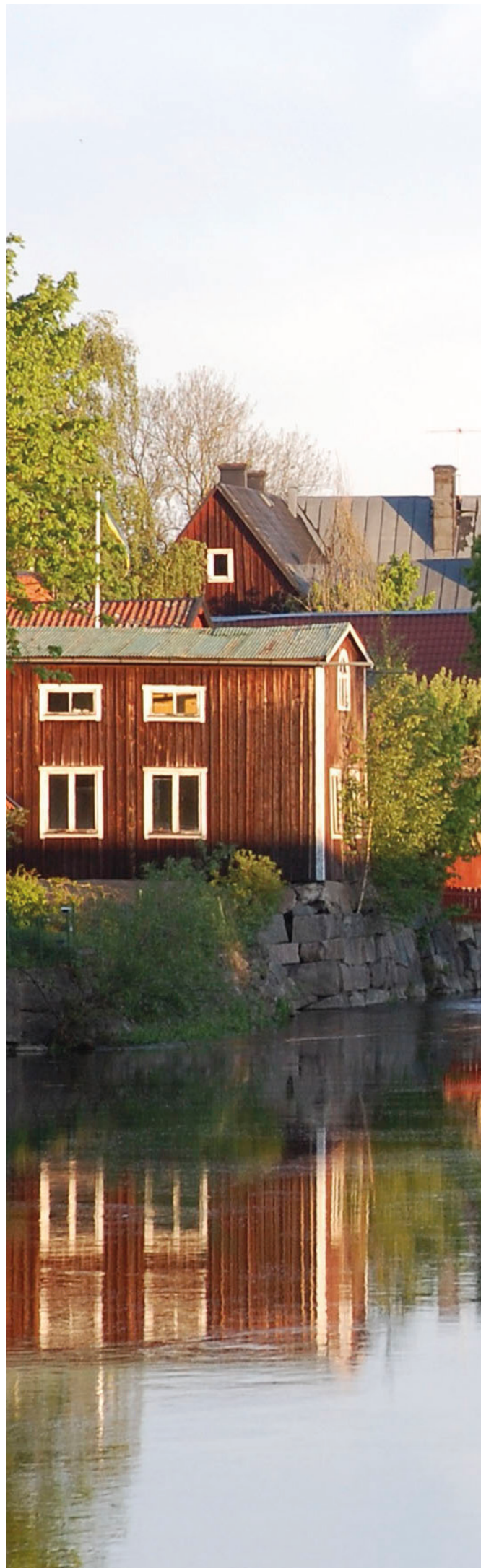
Utanför Arboga tätort finns två mindre samhällen, Götlunda i väster och Medåker i norr. Det finns även områden med fritidshus på ett flertal platser längs Hjälmarens strand. I dessa områden finns det även hus som omvandlats till permanentboende.

Kommunen har genomfört undersökningar med nyinflyttade i Arboga. Av dessa framgår att viktiga faktorer är de goda väg- och järnvägsförbindelserna, stadskärnan och närheten till naturen.

### 2.2 Om bostadsförsörjningsplanen

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att den ska bidra med faktaunderlag och vara ett stöd för arbetet med att utveckla Arbogas bostadsbestånd och boendemiljöer. Den bidrar även med information till företag, organisationer och invånare om bostadsbeståndet i Arboga, behovet av nya bostäder och kommunens intentioner för Arbogas utveckling. Planen gäller mellan 2020 och 2025.

Genom att ta fram en bostadsförsörjningsplan för Arboga möter kommunen kraven på riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383 och 2013:866). Denna bostadsförsörjningsplan är Arboga kommuns första enligt SFS 2000:1383 och 2013:866. Kommunen har också ansvar att tillgodose särskilda bostadsbehov enligt Socialtjänstlagen (SoL) och *Lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionsnedsatta* (LSS). Bostadsförsörjningsplanen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Inför antagande ska bostadsförsörjningsplanen ses över och vid behov uppdateras.



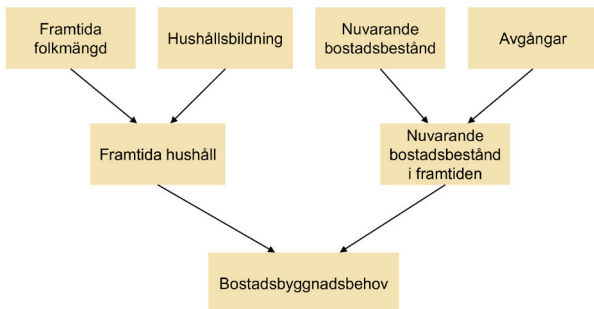
*Rakt genom Arbogas stadskärna flyter den vackra Arbogaån och i söder finns natursköna områden längs Hjälmarens strand och i östra delarna hittar man Hjälmare kanal.*



### 3. Underlag och analys

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadens förutsättningar. Vi kan få en uppfattning om bostadsbyggnadsbehovet genom att jämföra det förväntade antalet hushåll i framtiden med nuvarande bostadsbestånd i framtiden.

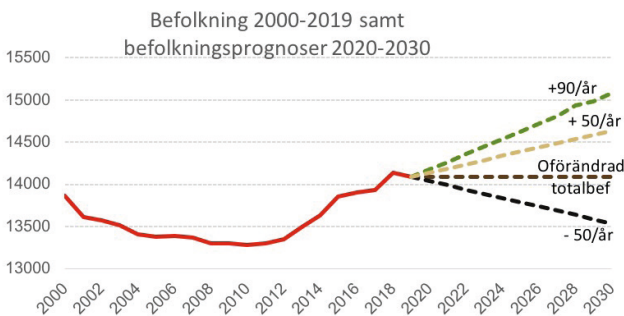
Byggbehovets beståndsdelar



För att uppnå ett bostadsbestånd som motsvarar behovet behöver vi även ha en förståelse för vilken typ av bostäder som behövs. Detta uppnås bland annat genom att inhämta information från marknadens aktörer. Denna information inhämtades genom intervjuer med mäklare och hyresvärdar i Arboga. Befolkningens ålder och hushållens storlek påverkar också vilken typ av bostäder som behövs.

#### 3.1 Befolkning

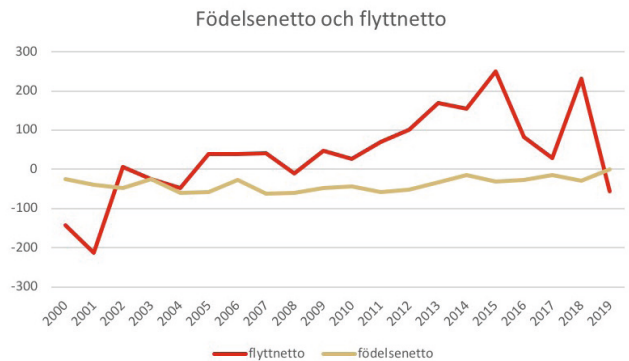
Arboga kommun har lite mer än 14 000 invånare. Av dessa bor ungefär 11 400 i Arboga tätort, 300 i Götlunda, 200 i Medåker och övriga bor på landsbygden. Efter befolkningsminskningen från mitten av 90-talet vände kurvan uppåt igen 2012 och befolkningen har fortsatt öka fram till 2019 när befolkningen återigen minskade något.



Källa: SCB (2020).

Statistiken över antal som flyttar till och från Arboga, och antal födda och döda visar att de senaste årens befolkningsökning beror på att fler personer har flyttat till Arboga än från Arboga. Antalet födda har varit lägre än antalet döda till och med 2018, men 2019 var antalet födda och döda lika många.

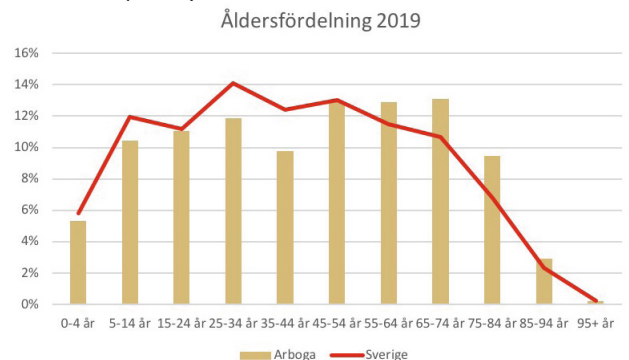
En större utflyttning från kommunen år 2019 gjorde att befolkningen minskade.



Källa: SCB (2020).

För att förstå vilket bostadsbehov som finns är det flera faktorer som behöver tas i beaktande. Bland annat påverkar en individs ålder vilken typ av bostad som personen efterfrågar. Statistiken för åldersfördelningen i Arboga jämfört med åldersfördelningen i Sverige visar att Arboga har en större andel invånare över 55 år och en lägre andel invånare under 55 år. Störst skillnad återfinns i åldersgrupperna 35–44 år och 75–84 år.

Källa: SCB (2020).

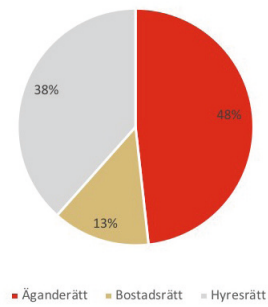


Befolkningsprognosen för Arboga kommun visar fyra olika scenarier för befolkningsutvecklingen de kommande åren. De baseras på olika nivåer av inflyttning, medan de senaste fem årens genomsnittliga utflyttning och födelsenetto ligger fast. Scenariot med en befolkningsökning på 90 personer baseras på en inflyttning som ger ett positivt flyttnetto på omkring 130 personer. Under 2019 gjorde det negativa flyttnettot att antalet invånare minskade. Det är för tidigt att säga om det är början på en nedåtgående trend eller om invånarantalet kommer öka igen under de kommande åren. Det kommer vara viktigt att följa utvecklingen under de kommande åren för att förstå hur bostadsmarknaden påverkas. Målet är att Arboga kommun ska ha 15 000 invånare år 2030 (Framtidens Arboga - Översiktsplan för Arboga kommun med utblick mot 2030).

### 3.2 Bostäder och hushåll

I Arboga finns det närmare 6800 hushåll. Det genomsnittliga antalet personer per hushåll har legat stabilt runt 2,08 de senaste åtta åren, och det är troligt att hushållsstorleken förblir ungefär den samma de kommande åren. Strax över hälften av hushållen i Arboga bor i småhus. Ser vi till vilken upplåtelseform hushållen bor i så är det vanligast att bo i äganderätt (48%), följt av hyresrätt (39%), medan endast en mindre andel bor i bostadsrätt (13%).

Hushåll per upplåtelseform



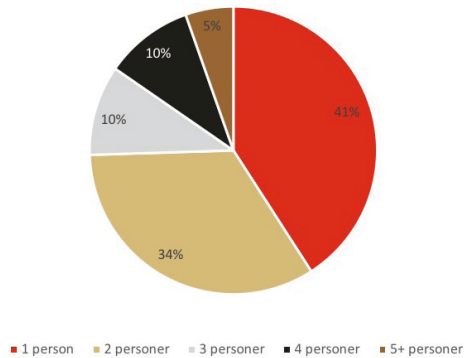
Källa: SCB (2019)



Fördelningen av hushållens storlek visar att hela 41% är singelhushåll, och tillsammans med tvåpersonshushållen står de för 75% av Arbogas hushåll. Om statistiken bryts ner efter olika upplåtelseformer visar den att det

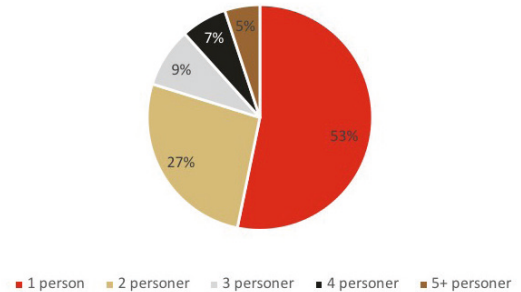
är vanligast med hushåll på två personer för äganderätter, följt av hushåll med tre eller fler personer. I både bostadsrätter och hyresrätter står singelhushåll för över hälften av hushållen.

Hushållsstorlek, samtliga upplåtelseformer



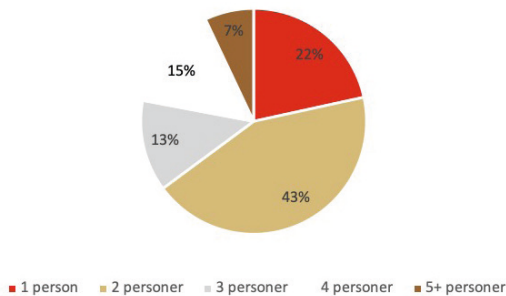
Källa: SCB (2019)

Hyresrätt



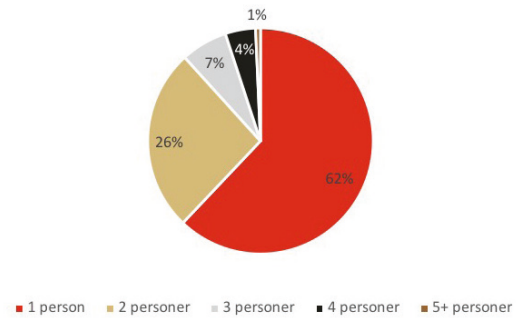
Källa: SCB (2019)

Äganderätt



Källa: SCB (2019)

Bostadsrätt

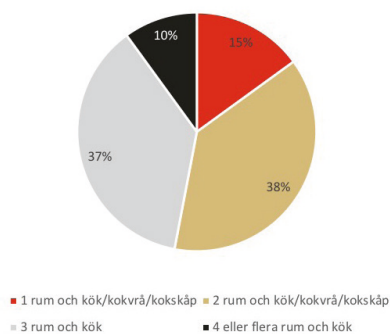


Källa: SCB (2019)

Lägenheterna i flerbostadshusen i Arboga består till övervägande del av tvåor och treor. De utgör tillsammans 75% av lägenhetsbeståndet. För småhus finns

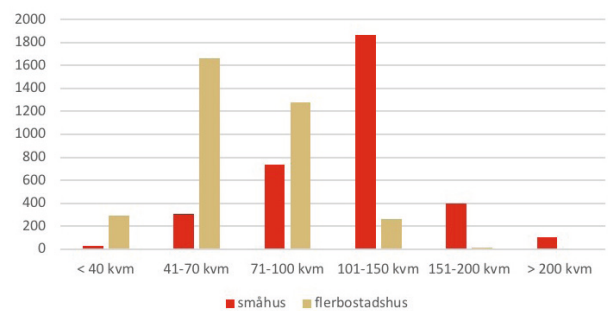
inga uppgifter om antal rum, men en översikt av bostädernas area visar att det är vanligast med småhus som är mellan 101 och 150 kvadratmeter.

Lägenheter i flerbostadshus efter antal rum



Källa: SCB (2019)

Bostadsarea



Källa: SCB (2019)





### 3.3 Bostäder för särskilda grupper

För äldre med behov av vårdinsatser finns ett fortsatt behov av flera platser i särskilt boende, och behovet väntas öka. I december 2019 stod runt 35 personer i kö. Det nya vård- och omsorgsboende byggs färdigt under hösten 2020, men detta förväntades bara täcka behovet för 20 av personerna i kön. Under 2020 har restriktioner till följd av rådande pandemi gjort att efterfrågan på särskilt boende har minskat. Om denna utveckling håller i sig kan det behövas andra typer av åtgärder för att säkerställa att behovet av tillgängliga bostäder och vård tillgodoses på andra sätt.

För invånare med behov av boende enligt LSS finns idag sex gruppboendestäder och två serviceboendestäder. Ytterligare en gruppboendestad planeras vara färdigställd hösten 2020. Utöver det behöver antalet platser utökas genom att bygga två gruppboendestäder och eventuellt en serviceboendestad för att möta det befintliga behovet.

Det finns en efterfrågan på fler bostäder för grupper med bostadssociala behov och det är av stor vikt att tillhandahålla sådana bostäder för att undvika hemlöshet. Kommunen har inga uppgifter om att det finns hemlösa personer i Arboga.

### 3.4 Läget på bostadsmarknaden

Det råder en stark framtidstro bland både mäklare och hyresvärdar i Arboga. De är eniga om att Arboga har potential att fortsätta växa och att det därför är viktigt att producera nya bostäder. Det intervjuerna med mäklare och hyresvärdar visar är att det är störst behov av tvåor och treor, både bostadsrätter och hyresrätter, men det behövs även tillskott av villor.

Alla aktörer som har intervjuats understryker behovet av tillgängliga bostäder för äldre. Det viktiga för denna grupp är att det inte finns några trappor i bostaden och att det finns hiss om bostaden inte är i markplan.

Denna grupp söker ofta ett boende som gör att de kan hålla nere boendekostnaderna, men samtidigt är bekvämt och i gott skick.

En utmaning på dagens bostadsmarknad är att det finns vissa grupper, exempelvis ungdomar och nyanlända, som har det svårare att ta sig in. Nyproducerade bostäder blir för dyra för dessa grupper och förutsättningarna för att låna till en bostad saknas. Nyproducerade hyresrätter kan vara en lösning för vissa i dessa grupper, men det är också viktigt att, om möjligt, bidra till flyttkedjor som frigör bostäder i det billigare segmentet. Kommunen har några verktyg som kan användas för att säkerställa bostadsförsörjningen. Det handlar främst om en strategisk markpolitik med planläggning och försäljning av mark. Utöver det kan kommunen exempelvis använda kommunala bostadsbolag och hyresgarantier för att påverka förutsättningarna för kommunens invånare att få en lämplig bostad.

### 3.5 Slutsatser

Väger vi samman statistikunderlaget, befolkningsprognosen och marknadsanalysen framträder ett behov av att fortsätta utöka och utveckla Arbogas bostadsbestånd. För att kommunen ska kunna erbjuda bostäder för 15 000 invånare år 2030 i enlighet med översiktsplanens mål behöver det tillkomma runt 50 nya bostäder per år utifrån utgångsläget år 2020. Både villor, radhus och flerbostadshus är välkommet. En stor andel av de befintliga bostäderna är tvåor och treor, vilket stämmer väl överens med det hushållen kan förväntas efterfråga, då den största andelen av hushållen består av en eller två personer. Det behöver dock tillkomma ytterligare bostäder i den storleken för att möta efterfrågan. Det är också av största vikt att utveckla bostadsbeståndet så att det finns ett bra utbud av bostäder som är tillgängliga för en äldre befolkning.



## 4. Kommunala, regionala, och nationella mål

### 4.1 Nationella och regionala mål

Bostadsförsörjningsplanens mål och riktlinjer ligger i linje med nationella och regionala riktlinjer och mål för bostadsbyggande. Nationella mål från Boverkets Vision för Sverige 2025 och Bostadsmarknad och byggande har tagits hänsyn till. För de regionala målen ligger Regional utvecklingsstrategi för Region Västmanland till grund.

De nationella målen syftar till ett hållbart byggande som fokuserar på att skapa god livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser. Ny bebyggelse ska vara anpassningsbar för ändrade behov och olika ändamål. Bostadsmarknaden ska vara långsiktigt välfungerande där konsumenternas efterfrågan möts av ett utbud som motsvarar behoven.

Målen för bostadsbyggande på regional nivå är att skapa en balans på bostadsmarknaden. Flertalet kommuner i Västmanlands län har bostadsbrist till följd av att nybyggnationen inte har följt med i samma takt som befolkningen har ökat. Detta måste åtgärdas på ett hållbart sätt med fokus på hälsofrämjande, trygga och attraktiva livsmiljöer som är socialt, fysiskt och ekonomiskt tillgängliga.

### 4.2 Kommunens mål och visioner

Kommunens övergripande vision är "Arboga - plats för inspiration". För att uppnå inspirerande livsmiljöer, som är ett av visionens strategiska områden, ska följande vara vägledande:

- Arboga växer och utvecklas
- Arboga är tryggt och inkluderande
- Arboga är klimatsmart

De unika miljöerna i Arboga kommun är en viktig resurs att ta till vara. Den charmiga stadskärnan och den natursköna landsbygden bidrar till en inspirerande livsmiljö för dem som bor i Arboga. Det är viktigt att det finns många boendialternativ i Arboga som är inkluderande, trygga och bidrar till god livskvalitet. Att bostadsbyggandet håller en jämn takt är angeläget för att attrahera nya invånare och för att underlätta generationsväxlingar i kommunens bostadsbestånd.

I kommunens översiktsplan som antogs 2018 med utblick mot 2030 pekar kommunen ut att förtätning av stadskärnan ska prioriteras, framförallt i anslutning till kollektivtrafik och service. Kommunen ska ha en god planberedskap och ska prioritera planläggning som främjar bostadsbyggande. Kommunen vill även främja ett energieffektivt byggande med hållbara material.

## 5. Mål, riktlinjer och åtgärder

Kommunen ska verka för att uppnå en bostadsför-sörjning i linje med målen:

- Attraktiva och goda boendemiljöer med bostäder för alla
- En effektiv samhällsbyggnadsprocess

För att uppnå dessa mål har kommunen tagit fram riktlinjer för varje mål. Varje riktlinje har ett antal tillhörande åtgärder som ska genomföras eller implementeras för att bidra till att uppfylla målen.

### 5.1 Attraktiva och goda boendemiljöer med bostäder för alla

Kommunen ska erbjuda attraktiva boendemiljöer där människor trivs och känner sig hemma. Det ska finnas ett utbud av bostäder för människor med olika preferenser och i olika skeden av livet. Alla ska ha tillgång till boende med en närmiljö som inbjuder till fysisk aktivitet och inomhusmiljöer som fyller behovet för sociala möten.

#### Riktlinjer för mål 5.1

#### Åtgärder

Kommunen ska ha ett brett utbud av bostäder. Det gäller bostadstyper, upplåtelseform och områden.

- Ta fram detaljplaner och genomföra markanvisningar för olika bostadstyper och i olika områden.
- Ta fram tomter och mark för bostadsbebyggelse.

Kommunen utvecklar goda boendemiljöer. Boendemiljöerna ska upplevas som trygga och det ska finnas plats för barns behov av lek och rekreation.

- Samråd med säkerhetssamordnare vid framtagande av detaljplaner och vid förändringar av den fysiska miljön.
- Använda checklista för trygga boendemiljöer.
- Ta fram mall för barnkonsekvensanalys grundad på barnkonventionen.

Kommunen ska erbjuda bostäder till dem som behöver extra stöd och stötta resurssvaga grupper.

- Kommunen inkluderar avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för bostadssociala behov i markanvisnings- och exploateringsavtal när behov finns.
- Kommunen ska möta behovet av LSS-boenden.
- Kommunen ska möta behovet av särskilt boende för äldre. Plats inom särskilt boende kan erhållas efter ansökan till kommunens biståndshandläggare.
- Äldreboenden ska utformas så att det finns plats för fysiska och sociala aktiviteter.
- Kommunen använder sig av kommunala hyresgarantier och sociala hyreskontrakt.

Kommunen ska ha ett bra utbud av bostäder som är tillgängliga för äldre.

- Arbeta med att tillgänglighetsanpassa bostäder.
- Säkerställer ett utbud av bostäder i markplan och lägenheter i flerbostadshus med hiss och med närhet till service.

Antalet hyresrätter i kommunen ska öka.

- Markanvisning av mark som är lämplig för hyresrätter.
- Utredda hur kommunen kan arbeta för att det ska tillkomma nya hyresrätter.



## 5.2 En effektiv samhällsbyggnadsprocess

Arboga kommun ska ha en effektiv samhällsbyggnadsprocess som präglas av samarbete, långsiktighet och framförhållning för att Arboga ska kunna växa och

utvecklas. En effektiv samhällsbyggnadsprocess bidrar till att kommunens och naturens resurser utnyttjas effektivt.

### Riktlinjer för mål 5.2

### Åtgärder

Kommunen har en effektiv och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

- Utveckla interna processer för att optimera planarbetet.
- Rutiner för kontinuerlig dialog mellan samhällsbyggnadsenheten och:
  - Arboga bostäder
  - Arboga kommunal teknik AB
  - Arboga vatten och avlopp AB
  - Socialförvaltningen
  - Västra Mälardalens myndighetsförbund

Bostadsbyggande i kommunen ska ske resurseffektivt.

- Klimataspekter vägs in vid markanvisningar.
- Kartlägg möjligheterna att bygga centralt i Arboga i anslutning till service och kollektivtrafik.
- Prioritera projekt som kan nyttja befintlig infrastruktur och stärker underlaget för service.

Samhällsbyggnadsprocessen är tydlig och transparent för invånare, företag och organisationer.

- Utveckla medborgardialogen i samhällsbyggnadsprojekt för en demokratisk och transparent samhällsbyggnadsprocess.
- Ta fram riktlinjer som stöd för medborgardialog i samhällsbyggnadsprocessen.
- Hemsidan uppdateras så att det finns bra, tydlig och lättförståelig information om pågående projekt, planbesked, bygglov, lediga tomter, gällande taxor, och annat relevant.

Kommunen har ett utbud av planlagd mark som möter efterfrågan.

- Producera detaljplaner som möjliggör byggande av bostäder som motsvarar behovet i kommunen, samt bygga upp eller bibehålla en god planberedskap.
- Utforma flexibla detaljplaner för långsiktighet.

Kommunen har ett strategiskt markinnehav som möjliggör fortsatt utveckling.

- Bevaka fastigheter som blir till salu och förvärva fastigheter av strategiskt intresse.

*Arboga bjuder på en levande stadskärna med flertalet butiker, caféer och restauranger. I Arboga finns även ett brett utbud för den som vill ha en aktiv fritid med badhus, ishall, fotbollsplaner, sporthallar, gymnastikhallar, golfbana, biograf, ridhus, skyttebanor, boulehall, bibliotek och kulturskola.*



**ARBOGA**  
PLATS FÖR INSPIRATION