



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Högsby kommun

Godkännandehandling

Revidering av riktlinjer antagna 2017-09-04, KF § 106

Högsby, 25 augusti 2025

Bild framsida: äldreboendet Kyrkvägen i Fagerhult, gård med växthus och höns hus i bakgrunden.

Medverkande

Högsby kommuns gällande riktlinjer för bostadsförsörjning antogs år 2017, under ledning av dåvarande stadsarkitekt Jonas T Sandelius. Dessa har nu setts över och uppdaterats utifrån ny lagstiftning och demografiska förändringar. Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen för Högsby kommun har tagits fram på miljö- och byggkontoret genom stadsarkitekt Emil Stille. Arbetet har skett i samarbete med kommunchef Lennart Werner, socialchef Susann Winst, samt tillträdande VD för Högsby Bostads AB Aline Sales Xavier och projektledare för HBAB Peter Svensson.

Foton är tagna av Emil Stille, Miljö- och byggkontoret, om inte annat anges.

Innehållsförteckning

Medverkande.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Förord.....	4
Inledning.....	5
Bakgrund	5
Mål och syfte.....	5
Läshänvisning och avgränsning	5
Styrdokument	6
Kommunens fortsatta arbete	11
Förutsättningar.....	12
Högsby kommun i regionen.....	12
Befolkning och demografi	14
Flyttmönster.....	17
Pendling.....	18
Prognos.....	20
Bostadsbestånd.....	21
Planberedskap och behov.....	29
Prisutveckling på bostäder.....	30
Slutsatser, mål och strategier.....	32
Slutsatser.....	32
Högsby kommuns mål och strategier	33
Källhänvisning.....	36

Förord

Kommunens långsiktiga utveckling påverkas av kommunens förmåga att tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper som har olika behov och önskemål. Tillgång till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Bostadsbebyggande och utveckling av bostadsbeståndet omnämns sedan 2014 som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Kommunen kan främja bostadsbebyggandet bland annat genom sin översiktsplanering samt genom att verka för en god planberedskap. Planering för bostäder är grundläggande i kommunens strategiska planering. Från och med 1 januari 2001 gäller lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, SFS 2000:1383 samt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160). Lagen ändrades från 1 mars 2025 i syfte att tydliggöra riktlinjernas karaktär av handlingsplan för bostadsförsörjning, det är denna mandatperiod valbart om den nya eller gamla lagstiftningen ska följas. Kommunen har valt att inte applicera den nya lagstiftningen fullt ut, men har ändå kompletterat riktlinjerna med en handlingsplan.

Inledning

Bakgrund

Boendeplaneringen är en strategisk fråga för kommunerna. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för tillväxt och välfärd på såväl lokal som nationell nivå.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som gäller sedan 1 januari 2001, tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Det innebär att kommunerna, vid sidan av insatser för speciella grupper och för det befintliga bostadsbeståndet, även bland annat måste ha en långsiktig planberedskap och en strategi för bostadsutvecklingen i kommunen. Den 1 oktober 2022 så reviderades lagen och ett krav infördes att analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses i kommunen. Boverket bistår med ett statistiskt underlag för denna analys.

Högsby kommun har tidigare behandlat befolknings- och bebyggelseutvecklingen översiktsplanen. I översiktsplanen anges strategier av mer allmän karaktär för befolknings- och bebyggelseutvecklingen. Sedan gällande riktlinjer för bostadsförsörjning upprättades år 2017 har bostadssituationen i kommunen förändrats, vilket är anledning till att riktlinjerna nu revideras.

Mål och syfte

Syftet med riktlinjer för bostadsförsörjningen är att tjäna som ett kommunövergripande strategiskt underlag för framtida översikts- och detaljplanearbeten. Riktlinjerna ska även underlätta för verksamhetsplaneringen kopplade till planeringen av nya bostäder inom socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget.

Riktlinjerna kartlägger åtgärder och prioriteringar som på kort och lång sikt kan bibehålla en god bostadsförsörjning i Högsby kommun. Kommunens mål är att tillmötesgå efterfrågan och behov av olika boendeformer för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling. Målet är att uppnå en långsiktig hållbar bostadsförsörjning genom ett varierat och attraktivt utbud av bostäder och bostadsmiljöer i kommunen.

Läshänvisning och avgränsning

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är kommunövergripande och Högsby kommun vill i sin planering verka för att en bred variation av boendemöjligheter erbjuds, även i exklusiva boendelägen och i natursköna miljöer. Generellt görs inga geografiska ställningstaganden om lokalisering eller utformning av nya bostäder. Detta kommer att utredas i efterföljande planeringsprocesser.

Begreppet småhus avser bostad i en- eller tvåbostadshus, såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Med lägenhet menas här lägenhet i flerbostadshus, även om det kan finnas lägenheter i småhus.

Antaganden avseende kommunens utveckling och den framtida efterfrågan på bostäder baserar sig dels på miljö- och bygglovkontorets iakttagelser och erfarenheter bakåt i tiden, statistik från kommunens organisationer och dels på SCB:s och Boverkets statistik.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ses som en del i kommunens strategiska översiktliga planering och bör, precis som översiktsplanen, regelbundet aktualiseras i framtiden.

Styrdokument

Efterföljande styrdokument har antingen legat till grund för kommunens bedömning och slutsatser i riktlinjerna för bostadsförsörjningen, eller är en viktig del i kommunens fortsatta arbete med bostadsförsörjningen.

Nationella lagar och mål av betydelse för framtagandet av riktlinjerna

Regeringsformen (1974:52)

Regeringsformen stadgar att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

Regeringens mål för boende och byggande

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

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Nationella lagar, mål, planer och program av betydelse för kommunens fortsatta arbete med riktlinjerna

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383, med tillägg 2002:104)

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Kommunerna ska även analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses i kommunen.

Socialtjänstlagen (2001:453), Lagen om stöd och service (1993:387) mfl. relaterade lagar

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämndens arbete främja den enskildes rätt till bostad och syftet med bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I särskilda fall kan socialtjänsten vara skyldig att tillhandahålla en bostad som bistånd. I vissa bestämda fall kan det finnas en utkrävbar rätt till bostad i särskilt boende. Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av vissa svårigheter behöver ett sådant boende exempelvis äldre personer eller personer med funktionsnedsättning. Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar och kan ge rätt till särskilt boende. Kommunen är skyldig att tillhandahålla bostäder och särskild service för barn och ungdomar med funktionsnedsättning. Asyllagen och bosättningslagen medför rätt till en boendelösning. Ensamkommande barn ska erbjudas logi av en kommun. Den som anvisats till en kommun i enlighet med bosättningslagen ska erbjudas ett boende i kommunen.

Barnkonventionen

FN:s konvention om barnets rättigheter gäller som svensk lag och innebär bland annat att barn har rätt till ett tryggt boende, lek, fritid och vila. Barnets bästa ska alltid komma i första hand vid åtgärder som rör barn.

Plan- och bygglagen (2010:900)

I plan- och bygglagen anges bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som ett allmänt intresse vilket kommunen kan främja bland annat då områden detaljplanearter.

De nationella miljö kvalitetsmålen

Det finns 16 nationella miljö kvalitetsmål varav flertalet, direkt eller indirekt, är relevanta att beakta vid kommunens strategiska planering. Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* är i ett

bostadsförsörjningssammanhang det mest relevanta målet att nämna. Miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* innebär att *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."*

Att ha ett aktuellt, översiktligt och långsiktigt bostadsförsörjningsprogram bidrar till att uppnå miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö*.

Nationella folkhälsomål

För att förbättra folkhälsan och minska skillnaderna i hälsa mellan olika grupper i befolkningen har Riksdagen beslutat ett övergripande nationellt folkhälsomål. Det övergripande målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. För att uppnå det övergripande målet finns åtta delområden som omfattar de faktorer som har störst betydelse för folkhälsan. Ansvar för målen är fördelade mellan olika aktörer och nivåer i samhället. Särskilt delområde fem kring Boende och närmiljö är av relevans för bostadsförsörjningen. I målformuleringen uppges: "Tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa." I fokus är:

- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad
- bostadsområden som är socialt hållbara
- sunda boendemiljöer på jämlika villkor.

Jämställdhetspolitiska mål

Regeringens nationella mål för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv¹.

Utifrån detta arbetar regeringen efter sex delmål:

- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet.
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut.
- Jämställd utbildning. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling.
- Jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet. Kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemanarbetet och ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.
- Jämställd hälsa. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor.
- Mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet.

För samhällsplaneringen innebär det att jämställdhetsperspektivet finns med i alla steg av planeringsprocessen och gärna i ett tidigt skede, eftersom detta skede skapar förutsättningar för den fortsatta planeringen och för genomförandet. I dessa riktlinjer så beaktas jämställdhetsperspektivet i den bostadssociala statistiken för kommunen. Det finns även en regional jämställdhetsstrategi, Ett jämställt Kalmar län 2024 – 2027. En aspekt som inte nämns uttryckligen där, men är av regionalt intresse, är det samarbete som finns kring bostad för människor utsatta för våld i nära relationer, där det finns uppenbara fördelar med

¹ www.regeringen.se, 2017-06-22

kommunal samverkan för de som temporärt behöver en skyddad bostad. Högsby kommun deltar i sådan samverkan.

Agenda 2030

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – **Hållbara städer och samhällen** – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 **Säkra bostäder till överkomlig kostnad** är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Lokala och regionala mål, planer och program av betydelse för framtagandet av riktlinjerna

Vision för Högsby kommun

Högsby kommunfullmäktige fattade vid sammanträdet den 3 mars 2025 beslut om en ny vision för Högsby kommun.

Den nya visionen för Högsby kommun är: Framåtanda i en nytänkande landsbygd.

Översiktsplan för Högsby kommun, 2012

Övergripande mål och strategi för bostadsförsörjning och bebyggelseutveckling

Samarbetet avseende bostadsförsörjningen handlar i första hand om de befintliga byarna och bostadsområden som hamnar på och i närheten av kommungränsen. Det kan vara positivt att finna gemensamma riktlinjer för hur bebyggelsen ska utvecklas i dessa områden samt att planera för bostadsförsörjningen i framtiden. Trenderna avseende efterfrågan på bostäder ser lika ut i flera kommuner, därför kan dessa trender bemötas regionalt.

Ställningstagande

- Kommunen är positiv till ett ökat samarbete avseende bostadsförsörjningsfrågor.

Mål

- Högsby kommuns invånarantal ökar på sikt.
- Boendemiljöer håller hög kvalitet avseende sociala, miljömässiga och estetiska kvaliteter.

Strategi

- Högsby kommun ska aktivt verka för att öka inflyttningen. Befolkningen i kommunen ska vara goda ambassadörer för sin kommun.
- Kommunen ska bidra till utvecklingen av lokal service, offentlig som privat.
- Kommunen ska ha en god planberedskap för framtida markbehov. Boende på landsbygden underlättas och utvecklas, attraktiv mark, exempelvis i strandnära lägen, ska pekas ut för boende.
- Att ha ekologisk hållbarhet och kretsloppstänkande som ledord vid all ny bebyggelse. Ny sammanhållen bebyggelse kan inte tillkomma så länge inte avloppsfrågan är löst.
- Förbättra förutsättningarna för boende på landsbygden.
- Attraktiv mark för bostäder ska finnas planlagd.
- Kommunen skall uppmuntra nybyggnation av bostäder och peka ut områden för strandnära boende.
- Kommunen ska ha en god planberedskap för framtida markbehov.
- Den fysiska planeringen ska samordnas med planeringen av offentlig vård och service, t ex äldreomsorg.
- Vid planering av nya bostäder ska det strävas efter att uppnå rimliga avstånd mellan boende och kommunal service som skola och barnomsorg.

Flera av översiktsplanens mål och strategier är direkt användbara för riktlinjerna för bostadsförsörjningen, som t.ex. målet om god planberedskap. Kommunen har i sin senaste planeringsstrategi beslutat att revidera den kommuntäckande översiktsplanen.

RUS Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030 – Klimat att växa i

Länets regionala utvecklingsstrategi anger den gemensamma färdriktningen för hur Kalmar län ska ta tillvara på sin utvecklings- och tillväxtpotential. Strategin är den regionala länken mellan kommunala översikts- och utvecklingsplaner samt nationella strategier, internationella beslut och överenskommelser. Regionen håller för närvarande på att ta fram en reviderad regional utvecklingsstrategi.

Kalmar län vill skapa en region där människor växer och där företag och organisationer etablerar sig och utvecklas. Regionen har pekat ut fyra prioriterade utvecklingsområden som länets olika aktörer behöver arbeta med för att skapa klimat att växa i:

- Delaktighet, hälsa och välbefinnande
- God miljö för barn och unga
- Hållbar samhällsplanering
- Stärkt konkurrenskraft

För Hållbar samhällsplanering, där bostadsförsörjning har en viktig roll, ställs följande mål upp:

- Region Kalmar län är en fossilbränslefri region
- Samhällsplaneringen är klimatanpassad och robust samt erbjuder trygga, tillgängliga och gröna miljöer för alla
- Alla i länet har tillgång till väl utvecklad fysisk och digital infrastruktur

Detta ska bland annat åstadkommas genom ökad samverkan inom fysisk samhällsplanering.

Några av indikatorerna för målen har relevans för bostadsförsörjning:

Övergripande indikatorer

- Demografisk försörjningskvot
- Befolkningsförändring och flyttnetto

Områdesspecifika

- Koldioxidekvivalenter per invånare
- Andel miljöbilar
- Tillgången till grundvatten med god kemisk och kvantitativ status
- Vattendrag med god ekologisk status
- Hushållsavfall insamlat per person
- Medelavstånd till skyddad natur
- Balans på bostadsmarknaden
- Andel pendlare i dagbefolkning och antal resor i kollektivtrafik
- Andel hushåll/arbetsställe med tillgång till 1 Gbit/s
- Befolkning i kollektivtrafikhöga läge

Hemlöshet – Socialstyrelsens kartläggning 2023

Hemlösheten är mer utbredd i Sveriges största städer och kommuner. Nästan två av tre hemlösa personer i kartläggningen vistades i landets 34 kommuner som har fler än 70 000 invånare. Där bodde 51 procent av landets befolkning i slutet av 2022. För Kalmar län har antalet hemlösa per 10 000 invånare minskat från 16,1 personer år 2017 till 13,6 år 2023, Motsvarande siffror för riket är 38,6 personer för år 2017 och 26 år 2023. För Högsby kommun finns inget statistiskt underlag.

Socialstyrelsen identifierar fyra hemlöshetssituationer:

1. Akut hemlöshet. Sover ute, offentliga platser, garage, vind, härbärge, vandrarhem, jourboende, skyddat boende, akut boende.

2. Utan eget boende efter kommande flytt/avslutad vistelse på institution och liknande. Boende med stöd, SiS, HVB, familjehem, heldygnsvård, anstalt, häkte (inom tre månader).
3. Långsiktiga boendelösningar med bistånd enligt Socialtjänstlagen, SOL. Socialt kontrakt, träningslägenhet, försökslägenhet, andrahandskontrakt utan besittningsrätt.
4. Eget ordnat tillfälligt boende. Bor ofrivilligt hos familj/bekant eller privatperson utan kontrakt eller kort andrahands- eller inneboende hos privatperson (maximalt tre månader).

Regional transportplan för Kalmar län 2022 - 2033

I den regionala transportplanen för Kalmar län finns satsningar på Stångådalsbanan med som en viktig förutsättning för regionens utveckling. Stångådalsbanan sträcker sig mellan Kalmar och Linköping och medför goda pendlingsmöjligheter till och från Högsby. En förbättring av Stångådalsbanan nämns i länets transportplan som en av de åtgärder som man vill prioritera. Dessutom är åtgärder på Riksväg 37/47 mellan Glahytt/Bockara – Århult – Oskarshamn högt prioriterade, vilket på sikt kommer förbättra pendlingsmöjligheterna mellan Högsby och Oskarshamn. Det pågår för närvarande en process med att ta fram ny nationell och regional transportplan.

Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län, 2021 - 2029

Trafikförsörjningsprogrammet har tagits fram av Region Kalmar län och är beslutat av regionfullmäktige i Kalmar län den 15 april 2021. Det pågår en för närvarande en process att ta fram ett nytt trafikförsörjningsprogram. Behovet av kollektivtrafik för att utveckla länet behöver drivas på både storregional, regional och lokal nivå för att möta länets behov.



Långsiktig målbild för starka kollektivtrafikstråk i sydöstra Sverige. Stråken är schematiskt angivna och kan trafikeras med antingen buss eller tåg, Region Kalmar län.

Kopplingen till annan regional och kommunal planering, framför allt den kommunala översiktsplaneringen, är viktig för att nå bred samhällsnytta.

Trafikförsörjningsprogrammets strategi är att satsa på stråktrafik för arbets- och studieresor, där kort restid och hög turtäthet ska ge nöjda kunder, hög tillgänglighet, ökat resande och lokal samt regional utveckling. Som komplement till stråktrafiken ses en satsning på närtrafik som en viktig del i strategin.

Strategierna i RUS, den regionala transportplanen samt trafikförsörjningsprogrammet har beaktats i arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning. Slutsatserna är bekräftade i den mån att bostäder bör byggas i centrala lägen med bl.a. närhet till allmänna kommunikationer. Ökade pendlingsmöjligheter ökar boendes möjligheter till arbete, utbildning och sociala aktiviteter, vilket i sin tur kan öka kommunens attraktivitet som boendeort.

Kommunens fortsatta arbete

Efter att översiktsplanen togs fram 2012 har befolkningsförändringen i kommunen varit först positiv och sedan negativ, totalt sett en minskning med ett par hundra personer. Det är dock ett kort tidsperspektiv, för trenden i stort sedan 1950-talet har varit att invånarantalet i kommunen totalt minskat med i genomsnitt ca 60 personer per år. Förändringen har dock inte varit jämn under perioden, och i kommunens tätorter har förändringarna skett med stora skillnader orterna emellan. I sig föranleder befolkningstrenden inget behov av nya bostäder och förtätnings- och/eller nybyggnadsområden, men det finns ett behov av att uppgadera och anpassa bostadsbeståndet, delvis i nya och attraktivare lägen.

I översiktsplanen finns flera utpekade bostadsutvecklingsområden, vilka ger möjlighet att skapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder inom kommunen. Ska nya områden tas i anspråk så måste det dock vara i ett mycket attraktivt läge, både utifrån att kunna vara ekonomiskt genomförbart, men också för att tillföra kommunens bostadsmarknad möjligheter som inte finns idag. Förtätning av befintlig bebyggelse är ett område som kontinuerligt behöver studeras för att ta vara på möjligheter att anpassa bebyggelsen för nya behov och förutsättningar.

Kommunens styrdokument med betydelse för bostadsförsörjningen är lokalt förankrade och anpassade, och kan därmed fungera som en brygga mellan de nationella målen och samhällsplaneringen i kommunen. Genom att följa de kommunala styrdokumenten och implementera dem i riktlinjerna för bostadsförsörjningen och i förlängningen i den konkreta översikts- och detaljplaneringen har kommunen goda förutsättningar att planera för bostäder och samhällsstrukturer som bidrar till ett mer jämställt, hälsosamt och rättvist samhälle.

Kollektivtrafiken och då framförallt Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping har stor betydelse för länet och regionen. Banan är inte elektrifierad och har en längd av cirka 24 mil. En tredjedel av banan är upprustad med helsvetsad räls och betongslipers, och planer finns på att åtgärda återstående del av bansträckningen på samma sätt. Högsby kommun försöker påverka Stångådalsbanans framtid genom dialog och samverkan med Trafikverket, Region Kalmar län och övriga kommuner längs banan. Högsby kommun arbetar aktivt med att upprätthålla infrastruktur och kommunikationer som gör det möjligt att knyta samman boende, arbete, utbildning och fritid, samt som skapar god tillgänglighet till exempelvis vård, omsorg och kultur. Detta arbete har stöd i transportplanen, trafikförsörjningsprogrammet och i utvecklingsstrategin för Kalmar län.

Kommunens översiktsplan går väl i hand med den regionala utvecklingsstrategin för Kalmar län 2012 – 2020 avseende attraktiva, centralt belägna boendemöjligheter med hög grad av valfrihet för olika grupper i samhället, t.ex. barnfamiljer och äldre, där för övrigt kommunen arbetar aktivt med att upprätthålla en väl fungerande äldreomsorg. I det fortsatta arbetet med översyn av översiktsplan och i arbetet med detaljplaner för kan kommunen ytterligare arbeta för möjligheterna att skapa eller återskapa fler attraktiva och tillgängliga boendemiljöer för alla grupper i samhället. I det fortsatta arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen, vilka ska förnyas varje mandatperiod, kan ytterligare fördjupningar göras i detaljer om styrningen av utvecklingen av boendemöjligheter för olika grupper inom samhället.

Kommunens bostadsbolag, Högsby bostad AB, har som uppgift att tillhandahålla bostadslägenheter i Högsby kommun. I dagsläget återfinns bolagets lägenhetsbestånd helt inom Högsby tätort. Kommunen har möjlighet att påverka bolagets ägande och byggande av bostäder genom ägardirektiv.

Högsby kommun äger relativt stora markområden i anslutning till de flesta av kommunens tätorter. Många av dessa markområden finns i direkt anslutning till tätorterna där goda möjligheter bedöms finnas till tillskapande av bostadstomter, men flera av fastigheterna utgör större skogs- eller jordbruksfastigheter, som inte direkt kan utgöra potentiella områden för bostadsutveckling. Med en aktiv markpolitik kan kommunen skapa ytterligare möjligheter för i första hand förtätning inom tätorterna.

Förutsättningar

Högsby kommun i regionen

Högsby kommun är befolkningsmässigt den minsta kommunen, och sett till ytan den tredje minsta kommunen i Kalmar län. Med 5 438 invånare (år 2023) är befolkningstätheten den lägsta i länet, och bland de lägre i södra Sverige.

Kommunen gränsar till Hultsfreds, Oskarshamns, Mönsterås, Nybros och Uppvidinges kommuner. Arealen är cirka 800 km², vilket motsvarar ungefär 7 % av länets yta. Kommunens landyta upptas av bebyggelse i tätorter och småorter till 1 %, och till 99 % av landsbygd. Tätorterna i kommunen upptar bara en bråkdel av markytan, varav ytorna för småhus upptar den största delen (66 %) av den bebyggda ytan. Ytorna för flerbostadshus upptar i sin tur endast 1 % av bebyggda ytan i kommunen. De större orterna i kommunen är Högsby, Berga, Ruda, Fågelfors och Fagerhult. Centralorten är Högsby där det största

utbudet av service finns. Skog samt odlings- och betesmark är den dominerande naturtypen i kommunen. Högsby kommun är en av Sveriges sjötätaste kommuner med cirka 160 sjöar.

I kommunen finns goda tågförbindelser via Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping, med stopp i Högsby och Berga. Järnvägsförbindelse finns även till Oskarshamn från Berga, men för närvarande ingen persontrafik. Vägarna 34 och 37 möts i Högsby, vilket ger goda vägförbindelser i de fyra väderstrecken, på vilka det finns flera bussförbindelser. Avstånd till större orter i närområdet är till Kalmar 70 km, Växjö 90 km och Linköping 160 km.

Kommunen är en del av en arbetsmarknadsregion som även omfattar Oskarshamn och Mönsterås, där särskilt pendlingen mot Oskarshamn är av betydande omfattning. Västra kommundelen med Fagerhult kännetecknas av starka samband med Uppvidinge kommun och närheten till Åseda med gott utbud av arbetsplatser, vilket bidrar till en relativt stor pendling över länsgränsen till Kronobergs län.



Högsby kommun i regionen.



Högsby kommun med tätorter och andra mindre orter.

Befolkning och demografi

I Högsby kommun bodde det 6080 personer vid årsskiftet 2023 / 2024.

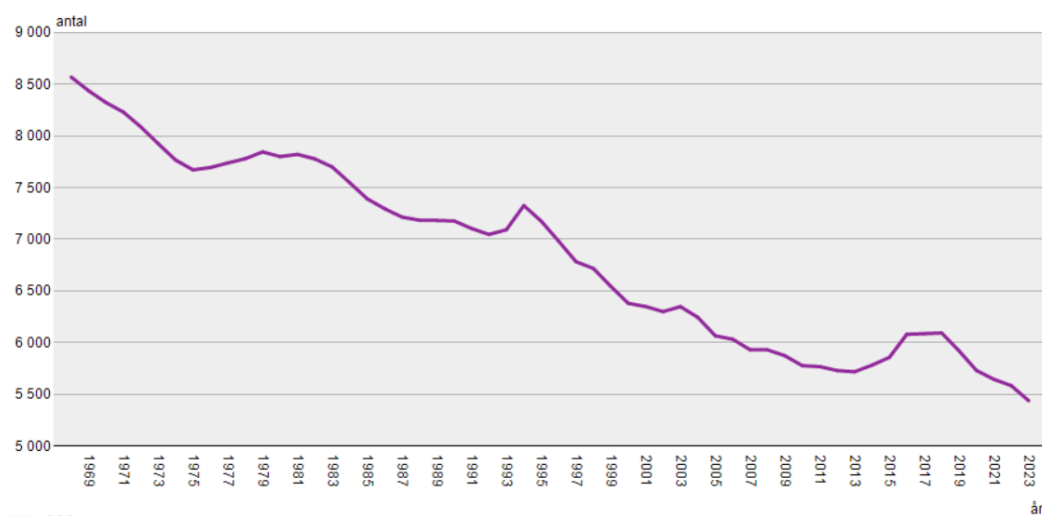
Folkmängd	Kvinnor	Män	0-19 år	20-64 år	65- år	Därav utrikes födda	Därav utländska medborgare	Medelålder
5 438	48,9 %	51,1 %	21,1 %	49,1 %	29,8 %	24,8 %	13,3 %	47,2

Befolkning i Högsby kommun 2023-12-31, samt fördelning på kön, ålder, utrikes födda, medborgarskap och medelålder. (SCB)

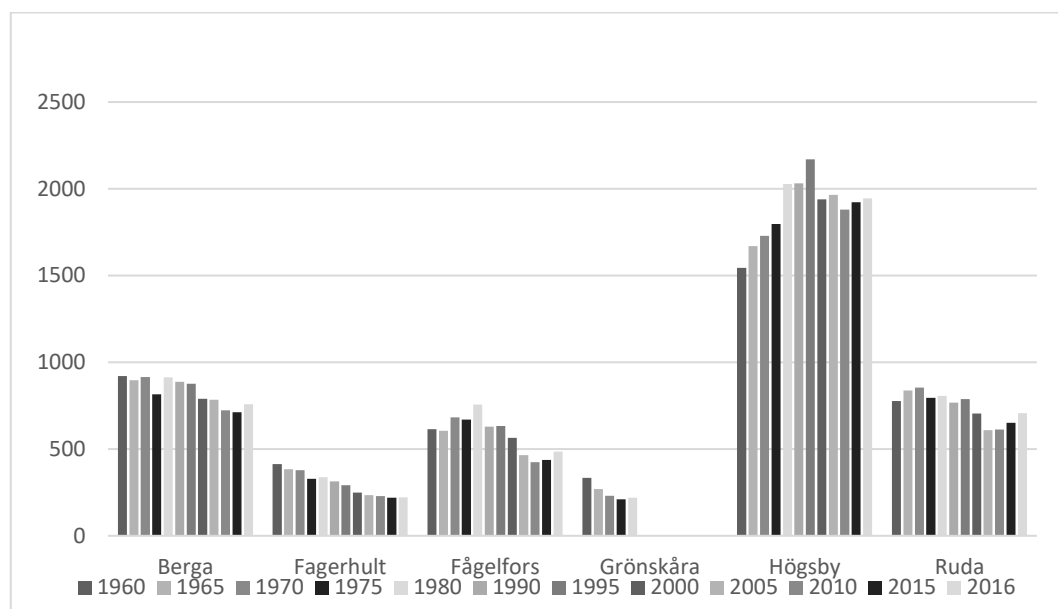
Den finns en viss övervägande andel män i kommunen, 51,1 %. I riket är motsvarande siffra 50,3 %. Andelen utrikes födda i kommunen är 24,8 %, och utländska medborgare är 13,3 % (en sänkning från 19 % år 2016). Motsvarande siffror i riket är 20,6 % respektive 8 %.

Befolkningsutvecklingen i Högsby har i stort varit vikande de senaste 55 åren, och antalet invånare har minskat med drygt 3 000 personer under perioden. Det finns några positiva undantag som kan kopplas till tillfälliga inflyttningar av till stor del utrikes invandringar. Den befolkningsökning som var i kommunen under 10-talet kan kopplas till den invandring som var mycket omfattande i förhållande till kommunens storlek. De senaste åren har dock befolkningen minskat, och en stor andel av gruppen nyanlända har lämnat kommunen.

Folkmängd efter år. Högsby.



Befolkningsutvecklingen i Högsby kommun mellan 1968 och 2023 (SCB)



Befolkningsutvecklingen i tätorterna i Högsby kommun från 1960 till 2015 i femårsintervall, samt 2016. I Grönskåra kom befolkningsantalet att efter 1980 understiga 200 invånare, vilket är gränsen för SCB:s definition av tätort, och av det utgick orten ur den redovisade statistiken (SCB). Samma har sedan skett för Fagerhult, varför diagrammet inte har uppdaterats från år 2016.

I Högsby kommun bor 64,6 % av befolkningen i tätort, och 35,4 % på landsbygden. Det är bara Högsby tätort som ökat i invånarantal sedan 1960 i kommunen. Befolkningsökningen var dock kraftigast fram till mitten på 1990-talet, för att därefter gå tillbaka något och på senare tid stabiliseras. I övriga tätorter i kommunen har invånarantalet minskat. Kraftigast har minskningen varit i Grönskåra, Fågelfors och Fagerhult, vilka också har ett sämre läge vad gäller infrastruktur och närhet till större arbetsmarknader.

Folkmängd efter ålder och kön. Högsby, 2023.



Källa: SCB

Ålderspyramid i femårsintervaller, uppdelat på antal kvinnor och män i Högsby kommun 2023. (SCB)

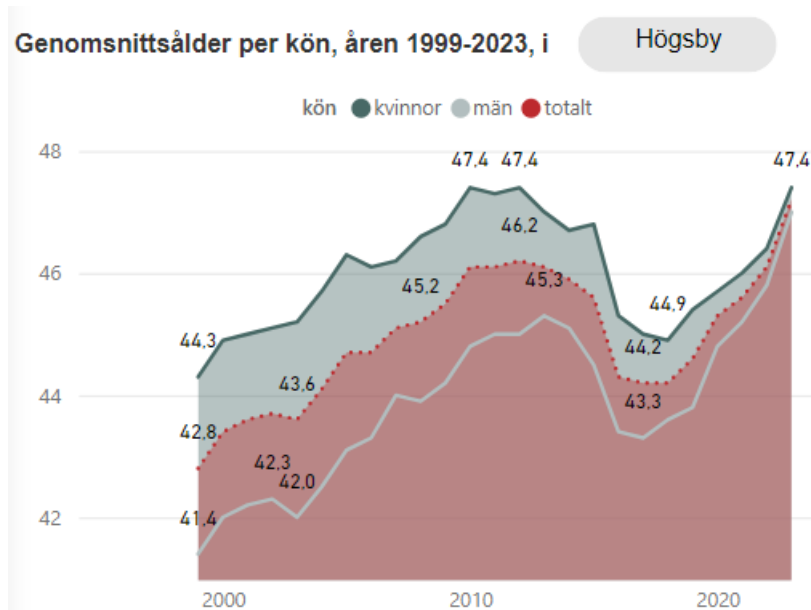
Åldersfördelningen i Högsby kommun har en övervikt på personer över 50. Jämfört med riket är det ett klart underskott på personer mellan 20 och 35 samt på barn under fem år.

En betydande slutsats av åldersfördelningen i Högsby är att personerna i reproduktiv ålder är få i förhållande till den totala befolkningen, vilket är en förklaring till ett lågt barnafödande i kommunen. Födelsenettot i kommunen har utan undantag varit negativt de senaste 50 åren, se figur nedan, vilket kan sägas avspeglas tydligt i befolkningspyramiden med underskottet på barn, unga och personer i medelåldern. Underskottet är även mer tydligt beträffande kvinnor i kommunen. Eftersom det bland barn och unga inte går att se en skillnad i fördelningen mellan könen kan slutsatsen dras att män i större grad än kvinnor väljer att bo i kommunen.



Befolkningsförändringens olika delar Högsby kommun år 2000 till 2023 (Region Kalmar län).

Födelsenettot, d.v.s. skillnaden mellan antalet födda och antalet döda, har under perioden mellan 2000 och 2023 varit negativt varje år i kommunen. Födelsenetto har varierat mellan – 60 till – 25 under perioden.



Medelålder i Högsby kommun, per kön och totalt, åren 2000 till 2023 (Region Kalmar län).

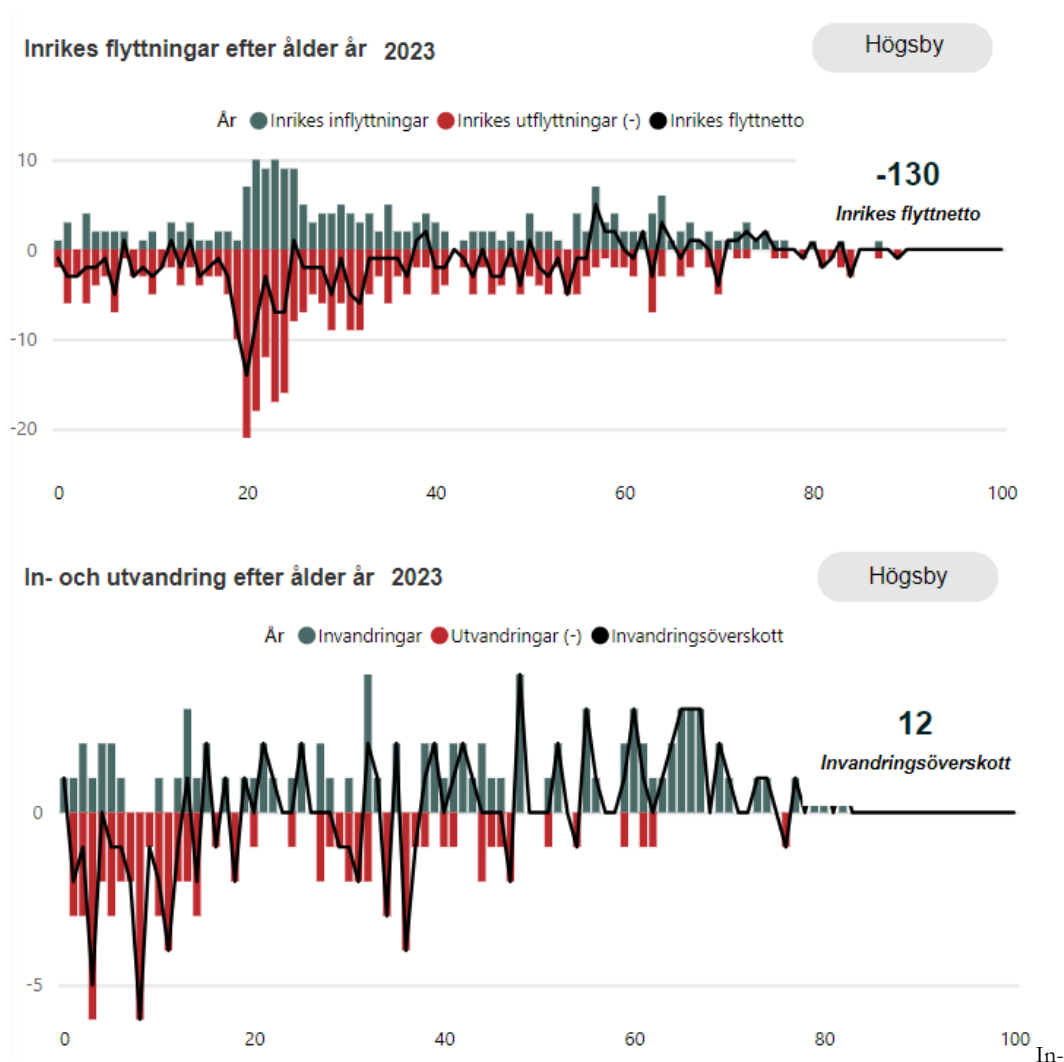
Livslängden ökar generellt i landet, och med den även medelåldern. I Högsby har medelåldern ökat mer än i övriga landet. Kalmar län har nationellt sett en hög medelålder, 44,8 år, och Högsby ligger högt i länet med 47,2 år, men lägre än exempelvis Borgholm på 52 år, högst i länet. Skillnader beroende på kön i medelålder har minskat kraftigt de senaste åren.

Flyttmönster

Födelsenettet är relativt stabilt över tid, men både inrikes och utrikes flyttnetto kännetecknas av fluktuationer över tid. Generellt så har utrikes flyttnetto varit positivt, även om de senaste åren legat på + - 0. Inrikes flyttnetto har över tid varit negativt, framför allt beroende på utflyttning till övriga länet. Utflyttningen inrikes är störst i åldrarna 20 till 30, men svagt positivt i gruppen över 60 år. Utrikes flyttmönster ser liknande ut, men utflyttningen domineras av barn och åldersgruppen 30 till 40 år.

Flyttningarna till och från kommunen inom riket har under lång tid till övervägande del varit utflyttningar. Fram till 80-talet sammanfaller flyttningsnettot med inrikes flyttningsnetto, d.v.s. invandringen från utrikes kommande till kommunen var närmast försumbar mellan 1968 och 1987. Flyttningarna under den perioden var därför mestadels inrikes, och det positiva flyttningsnettot under andra halvan av 70-talet kan möjligtvis förklaras med trenden ”gröna vågen”. Samtidigt skedde en stor nyproduktion av småhus i kommunen, som kan ha varit en medverkande kraft till att många flyttade till kommunen.

Flyttmönstret i kommunen visar att det skett flera tillfälliga invandringar, vilka sedan följts av till stor del inrikes utflyttningar. De som flyttat är framförallt personer mellan 15 och 34, vilka övervägande flyttat från kommunen, medan det i åldrar över 35 skett en återinflyttning till kommunen. Totalt är dock trenden negativ för kommunen. Men utan utrikes invandring som under perioden 1968 till 2016 svarade för ett positivt flyttningsnetto på 2100 personer, hade det negativa flyttningsnettot sannolikt varit betydligt större.



In- och utflyttning samt in- utvandring i olika åldersgrupper i Högsby kommun år 2023 (Region Kalmar län).

Pendling

En stor del av den arbetsföra befolkningen i Högsby kommun arbetspendlar ut från kommunen till närliggande orter. En stor del av arbetspendlingen sker till närliggande arbetsplatser i t.ex. Oskarshamn. År 2022 pendlade över 52 % av arbetskraften ut från Högsby kommun, enligt Region Kalmars statistik. en ökning med fyra procentenheter sedan 2004. Utöver arbetspendlingen sker även utbildningspendling till olika närliggande gymnasie- och högskolor. Även inpendlingen har ökat under samma tidsperiod, i linje med en ökning av pendlingen i länet över lag. Inpendlingen kommer till över hälften från grannkommunerna Oskarshamn och Mönsterås, följt av Kalmar och Hultsfreds kommuner på 14-13 % vardera. Högsby kommun är dock tydligt en utpendlingskommun med få större arbetsplatser, utpendlingen med 1078 personer år 2022 är mer än dubbelt så stor som inpendlingen på 478 personer. Pendlingsrelationen med Uppvidinge kommun är liten i absoluta tal, men sett till andel av befolkningen i västra kommundelen med Fagerhult är den betydande.



Visualisering av pendlingsflöden ut från Högsby kommun år 2022 (Region Kalmar län).



Visualisering av arbetsmarknadsregioner i sydöstra Sverige, från strukturbildsarbete 2024 (WSP/Region Kalmar län). Högsby kommuns orter utgör en sekundär arbetsmarknadsregion med starkast koppling österut, men även vad gäller Fagerhult finns ett samband med Åseda i Uppvidinge kommun.

Prognos

Att göra prognoser för en kommuns framtida befolkningsutveckling är mycket svårt, och särskilt i en kommun som Högsby där det för några år sen skedde en mycket stor inflyttning av asylsökande, som senare till viss del blivit bosatta i kommunen, medan andra flyttat ut. Trenden på befolkningsutvecklingen över längre tid har varit klart negativ, och den senaste befolkningsökningen i kommunen blev relativt kortvarig.

Antalet asylsökande i kommunen var under 2015 och 2016 mycket hög, och i förhållande till folkmängden i kommunen den högsta andelen i Sverige. Därefter har antalet asylsökande minskat kraftigt nationellt, och de senaste åren har ingen placering av asylsökande skett alls i kommunen.

SCB:s prognos för glesbygdskommuner är en fortsatt generell minskning av invånarantalet de kommande cirka 30 åren. Övriga Sveriges kommuner förväntas öka sin befolkning i olika grad, och särskilt stor förväntas ökningen bli i storstäder. Högsby kommun ingår i gruppen *övriga kommuner* enligt SCB definition, men är på gränsen till att tillhöra gruppen *glesbygdskommuner*. Enligt SCB:s övergripande prognos skulle därför Högsby sannolikt förväntas få en negativ eller i bästa fall oförändrad befolkningsutveckling de kommande 30 åren. Befolkningsprognosen specifikt för Högsby är ett befolkningstapp på cirka 15 % den kommande 15 åren, se tabell nedan.

Kommun	År 2023				År 2040			
	0–24	25–69	70+	Antal	0–24	25–69	70+	Antal
Borgholm	19,0	51,1	29,9	10 700	15,6	47,7	36,6	10 500
Emmaboda	24,5	53,7	21,8	9 100	22,0	52,1	25,9	8 300
Hultsfred	25,9	53,2	20,9	13 900	24,3	50,0	25,7	12 400
Högsby	24,8	53,7	21,6	5 400	22,8	50,0	27,2	4 600
Kalmar	29,7	54,9	15,4	72 300	27,3	54,8	17,8	78 100
Mönsterås	25,5	53,8	20,7	13 100	23,7	51,9	24,4	12 200
Mörbylånga	25,8	52,7	21,5	16 100	22,6	51,2	26,1	17 000
Nybro	27,0	53,7	19,3	20 100	24,8	52,5	22,6	18 800
Oskarshamn	26,7	53,8	19,5	26 900	24,6	53,0	22,4	25 400
Torsås	24,0	53,4	22,6	7 000	22,1	50,4	27,5	6 800
Vimmerby	26,5	53,4	20,1	15 500	24,4	52,0	23,6	14 300
Västervik	24,4	52,5	23,0	36 400	22,6	50,4	27,0	34 700
Kalmar län	26,5	53,7	19,8	246 700	24,4	52,4	23,2	243 000

Befolkningsprognos i olika åldersklasser, år 2023 och 2040, kommuner i Kalmar län. Procent och antal (SCB).

Bostadsbestånd

Lägenheter

Lägenhetsbeståndet i Högsby kommuns allmännyttiga bostadsbolag (HBAB) ser ut enligt tabell 3 nedan (uppgift december 2024):

1 rok v	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	54	158	82	17	3

Antalet lägenheter i det kommunala bostadsbolaget Högsby bostads AB. Totalt 318 lägenheter, varav 22 lägenheter är gruppbofästigheter/LSS.

Uthyrningsgraden i allmännyttan är god, men det finns vanligtvis lediga lägenheter att tillgå. Sedan förra bostadsförsörjningsprogrammet togs fram har beståndet ökat med nästan 30 lägenheter, och det finns planer på att till sommaren 2025 ta över ytterligare 22 lägenheter från Statens Bostadsomvandling (SBO). Det kommunala bostadsbolaget är endast representerat i Högsby tätort.



Exempel på nybyggnad av marklägenheter för allmännyttan HBAB. Lägenheterna har varit mycket uppskattade.

Ägandet av bostäder i flerbostadshus är förhållandevis ensidigt i kommunen. Största ägare är det kommunala bostadsbolaget, med nära hälften av lägenhetsbeståndet. Övriga halvan ägs i princip av juridiska personer. Statens bostadsomvandling (SBO) har på senare år kommit in som fastighetsägare i kommunen, vars lägenheter förvaltas av HBAB.

I en regional kontext så har Högsby en extremt hög andel villor i bostadsbeståndet. Det finns därför ett gott utbud av förhållandevis billiga villor, vilket kan göra Högsby attraktivt för arbetspendling. Dock är de också en trolig anledning till utflyttning till resten av länet för hushåll som söker sig till lägenhetsboende, där utbudet är av en mindre omfattning än grannkommunerna.

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023
0821 Högsby								
Småhus	2 695	2 610	2 506	2 400	2 296	2 301	2 307	2 295
Flerbostadshus	564	580	608	623	652	470	469	475
Övriga hus	0	0	0	0	0	40	44	50
Specialbostäder	0	0	0	0	0	131	156	141

Lägenhetsbeståndet i Högsby kommun 1990 till 2023. (SCB)

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023
0821 Högsby								
Hyresrätt	764	790	826	851	884	899	935	928
Bostadsrätt	18	30	23	15	13	12	12	12
Äganderätt	2 477	2 370	2 265	2 157	2 051	2 031	2 029	2 021
Uppgift saknas	0	0	0	0	0	0	0	0

Upplåtelseformer i Högsby kommun 1990 till 2023. (SCB)

Byggandet av flerbostadshus i det kommunala bostadsbolaget har under en lång tid varit starkt begränsat. På senare tid har dock ett par detaljplaner tagits fram på bostadsbolagets initiativ, med syfte att kunna bygga flerbostadshus, och ett antal projekt har också genomförts i Högsby samhälle, främst riktat mot en äldre målgrupp med marklägenheter. Fler förslag finns på planering och byggande, vilket kommer innebära större möjligheter att fler bostäder byggs i attraktiva lägen i Högsby.

Bostadsbestånd äldreboende

Dr Mobergers väg 67 boendeplatser, varav två avdelningar för närvarande är stängda. Av de öppna platserna används 24 för demens och 5 korttidsplatser.

Kyrkvägen i Fagerhult 18 boendeplatser.

Bostadsbestånd LSS

Gruppboenden Blåsippegränd 4 lägenheter

Gruppboenden Konvaljegränd 6 lägenheter

Servicebostaden Kyrkogatan 12 6 lägenheter samt två tillhörande satellitlägenheter.

Denna stängs den 1 mars 2025.

Gruppboende Ekstigen 4 lägenheter, from 1 mars 2025.

Bostadsbestånd hem för vård och boende för ensamkommande barn och unga

Inga idag, var år 2017 14 HVB-platser.

Bostadsbestånd stödboende för ensamkommande unga

Inga idag, var år 2017 5 platser.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Högsby kommun tillhör skaran av Sveriges minsta kommuner. En analys av bostadsbehovet för särskilda grupper kan därför skilja sig åt i jämförelse med en normalstor kommun. I en liten kommun som Högsby är det närhet till kontakter och samarbete inom och mellan organisationer och olika beslutsnivåer. Kommunen kan inte i alla lägen tänka på kvantitativa aspekter och lösningar när det gäller bostadsbehov för särskilda grupper utan behöver innovativa lösningar, som går snabbt att ordna med en bra standard. Kommunen har t.ex. god beredskap när det gäller skyddsbehövande kvinnor där det även finns ett upparbetat samarbete mellan länets kommuner.

Den kvantitativt största gruppen vad gäller bostadsbehov för särskilda grupper är de äldre.

Äldre

Kommunen har genomfört en stor om- och nybyggnation av äldreboenden i kommunen genom Emådalens Trygga hem. Tre äldreboenden med dålig standard ersattes av två, Dr Mobergers väg i Högsby och Kyrkgården i Fagerhult. Det finns för närvarande gott om lediga platser i dessa, trots att antalet platser minskades från 100 till 85.

I början av 2015 genomförde Sveriges Kommuner och Regioner (då SKL, numera SKR) en analys av kommunens ekonomi. De rekommenderade att verksamheten skulle anpassas efter demografiska förändringar. Enligt SKR:s analys skulle andelen äldre (80-) att öka med 37 % fram till 2021.

I analysen framkom även att Högsby kommun har en hög andel särskilda boenden i förhållande till antalet innevånare, samt i jämförelse med liknande kommuner och riket. Kommunen bedöms därför stå väl rustade vad gäller behovet av särskilda boenden för äldre. Det kommunala pensionärsrådet har framfört behov av fler marknära lägenheter med god tillgänglighet samt fler trygghetsboendeplatser som inte bara är belägna i centralorten utan även i t.ex. Ruda och Fågelfors.

LSS

Det finns ett behov av gruppboendeplatser som idag är tillgodosett. Sedan år 2024 har en minskning skett med sex lägenheter. Behov av servicebostad kan tillkomma, den bostadsformen finns inte i kommunen idag. Boendeform för personer inom socialpsykiatri samt boende för personer med missbruksproblematik saknas också men det är dagsläget svårt att se om dessa behov tillkommer. Det finns även behov av platser för insatsen korttidsvistelse utanför det egna hemmet. Planering av insatsen pågår liksom att hitta bra lokal/lägenhet för verksamheten.

Unga

Det finns behov av mindre bostäder i Högsby centralort för unga som vill flytta hemifrån, från HVB eller stödboende. Bostadsbristen för unga bedömdes stor år 2017, och det finns fortsatt en relativt stor andel hemmaboende unga vuxna, även om det nu finns fler tomma lägenheter.

Asylsökande och Nyanlända

Högsby kommun var under såväl 2015 som 2016 en av de kommuner som tog emot flest asylsökande samt nyanlända i förhållande till antalet innevånare i kommunen. Andelen asylsökande har sedan minskat stadigt främst beroende på att Migrationsverkets anläggningar lagts ner och att det inte skett någon ytterligare placering i kommunen. En stor del av asylsökandena bodde i lägenheter i Ruda och Fågelfors. I takt med minskad immigration och

ökad utflyttning ur kommunen har dessa lägenheter blivit tillgängliga på ordinarie bostadsmarknaden, vilket i praktiken inneburit att många står tomma.

Andelen nyanlända som egenbosatte sig i kommunen var hög och det är lättast att etablera sig på hyresmarknaden utanför centralorten. Många sökte sig sedan till centralorten eller vidare utanför kommunen. När det handlar om behovet av bostäder för nyanlända så var det främst brist på större lägenheter för familjer med flera barn. Det finns fortsatt en problematik med trångboddhet och hemmaboende barn, men det är svårt att identifiera om det är samma grupp människor som berörs.

Historiskt har det varit stora fluktuationer i antalet asylsökande och nyanlända, vilket lär fortsätta. Tomma lägenheter utgör en resurs för att klara akuta behov vid sådana tillfällen, men sedan så söker sig människor naturligt vidare utifrån arbete, utbildning, sociala nätverk och tillgänglighet till olika typer av faciliteter eller service. Andelen som bor kvar eller flyttar inom kommunen kommer i de flesta fall vara låg, men självklart så kan goda boendemöjligheter, tillgång till arbete och utbildning samt välkomnande sociala strukturer öka den andelen något, vilket är viktigt för en glesbygdskommun som Högsby, där varje ny, och gammal, invånare räknas!

Hemlösa

Högsby kommun eftersträvar att medborgare ska vara självförsörjande och ha egna hyreskontrakt. Individens eget ansvar betonas. Numerären är låg när det gäller individer utan tak över huvud. Den sociala kontrollen i ett samhälle med Högsbys storlek är hög och det kommer snabbt till socialtjänstens kännedom om en individ förefaller sakna tak över huvud. I ett akut läge ordnar socialtjänsten tak över huvud. Individen uppmanas att i första hand ordna med egen bostad. I de fall man inte klarar det ser socialtjänsten över behovet av 2:a handskontrakt samt övrigt stödbehov. Beslut om 2:a handskontrakt omfattar 6 månader varefter uppföljning och omprövning sker. I fråga om 2:a handskontrakt och möjligheten för individen att få ett eget hyreskontrakt samarbetar socialtjänsten med det kommunala bostadsbolaget och har goda erfarenheter av att det brukar lösa sig med eget hyreskontrakt för den enskilde individen.

Hushåll med låga inkomster

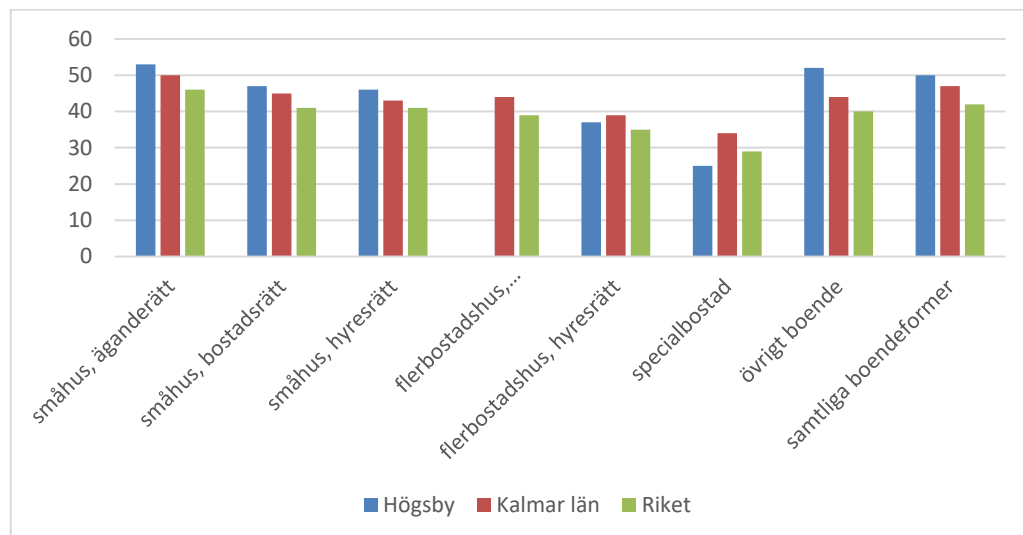
I Högsby kommun finns en högre andel äldre, utrikesfödda och andra hushåll med låga inkomster t.ex. ensamstående föräldrar, i jämförelse med länet och riket. I kommunen fick 16 % av befolkningen ekonomiskt stöd och bidrag i åldern 20-64 år under 2023, medan motsvarande siffra för riket var 11,7 %. Andelen har minskat både i kommunen som nationellt de senaste åren. Kommunen arbetar för att fortsatt minska andelen hushåll med låga inkomster, snarare än att planera för att bygga bostäder med dålig eller låg standard, med hyresnivåer för hushåll med låga inkomster.

Högsby kommun är den största arbetsgivaren i kommunen, och har som arbetsgivare påbörjat ett arbete med heltid som norm, vilket framför allt kommer att gynna kvinnor framöver, då en stor andel av kommunens anställda i dagsläget är kvinnor med deltidsarbete. Kommunens arbetsmarknads- och integrationsenhet jobbar aktivt med att få nyanlända i arbete. Med fler medborgare i arbete och arbete på heltid ökar hushållens inkomster och därmed valmöjligheterna vad gäller bostäder.

Bostäder

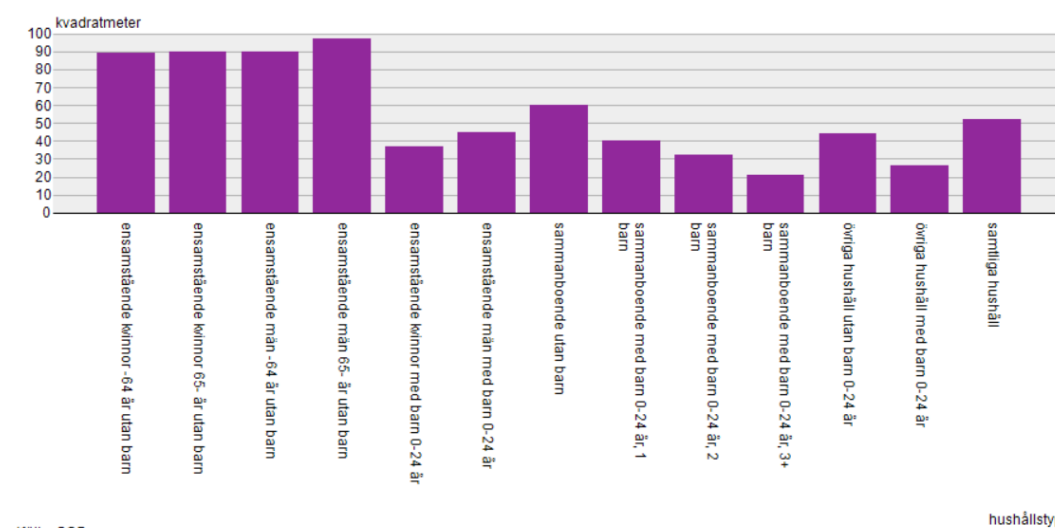
I Högsby kommun bor en stor andel av befolkningen på stora bostadsytor. En förklaring till det är att det finns många småhus i kommunen samtidigt som hushållen är små, vilket är en spegling av bl.a. åldersstrukturen i kommunen med en övervikt på äldre personer som i stor grad bor kvar i det egna småhuset. I flerbostadshus är fördelningen i bostadsarea på en mer normal nivå jämfört med riket i övrigt.

Mellan 1998 och 2019 byggdes inga nya bostäder i flerbostadshus i kommunen, samtidigt som 3 % av lägenheterna i flerbostadshus avvecklades under åren mellan 2013 och 2015. De senaste åren har det dock kommit igång ett litet men betydelsefullt bostadsbyggande i kommunen, främst drivet av HBAB. Det saknas generellt bostadsrätter i flerbostadshus i kommunen.



Genomsnittlig bostadsarea per person och boendeform 2015 i Högsby, Kalmar län och i riket (SCB).

Genomsnittlig bostadsarea per person efter hushållstyp. Högsby, samtliga boendeformer, 2023.

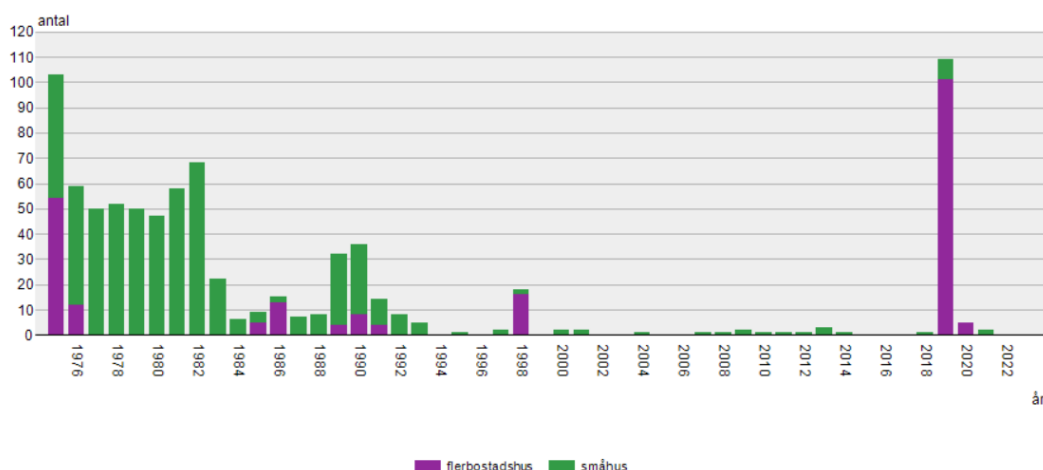


Källa: SCB

hushållstyp

Genomsnittlig bostadsarea per person utifrån hushållstyp år 2023 i Högsby (SCB).

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år. Högsby.



Nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus och småhus i Högsby kommun 1975 till 2023. (SCB) Observera att den stora produktionen av lägenheter i flerbostadshus år 2019 utgörs främst av äldreboendeprojekt, där nyproduktion ersätter befintliga äldreboender.

Den stora nybyggnadsproduktionen av företrädesvis småhus som ägde rum under 1970-talet i kommunen sammanfaller med en större inflyttningstrend och befolkningsökning i kommunen. Vad som då var den huvudsakliga anledningen till bostadsproduktionen och inflyttningen är inte känt, men utan den då omfattande byggnationen av småhus hade den stora inflyttningen till kommunen inte varit möjlig.

En slutsats som går att dra av åldersstrukturen och boendeformerna i kommunen är att det kan finnas en förväntad flyttningsbenägenhet hos en stor del av de äldre i kommunen inom de närmsta åren, då andelen personer över 60 år stor och merparten bor i egna hem. Det finns i nuläget en brist på lägenheter av god standard i kommunen, framför allt i kommunens ytterorter, vilket reser frågan om hur och var äldre vill bo i framtiden i kommunen.

Generellt visar studier att äldre önskar mindre bostäder i hyresrätt, och att det ska vara en bekväm bostad med närhet till service. Studier visar även att många äldre väljer att bo kvar i den bostad de bott i under en längre tid. Den typen av val av boende leder till en fördröjning av flyttkedjan mellan småhus och lägenheter, vilket i sin tur är hämmande för de som letar småhus. Med ett varierat bostadsutbud väljer fler äldre att flytta.

De synpunkter som fångats upp i Högsby är att det finns en önskan bland äldre att kunna bo centralt och bo marknära.

Sociala mått på bostadsbrist

Boverket har ett uppdrag att ge underlag till kommunerna vad gäller bostadsbrist utifrån olika sociala parametrar. Kommunerna ska beakta detta underlag i sina riktlinjer för bostadsförsörjning.

Generellt har boendesituationen i kommunen förbättrats de senaste åren, troligen huvudsakligen på grund av en utflyttning av befolkningsgrupper som var svagt etablerade på ortens bostads- och arbetsmarknad. Problemen med trångboddhet² och ansträngd

² Trångboddhet: Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

boendeekonomi har således minskat, i alla fall jämfört med åren 2016-2018 när en stor inflyttning av nyanlända och flyktingar skedde. Kommunen är dock fortsatt bland de kommuner i länet som har mest utsatt läge i flera av de socioekonomiska faktorerna som finns i underlaget.

Andel hushåll	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Borgholm	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%	1,2%	1,2%	1,1%	
Emmaboda	1,3%	1,6%	1,9%	1,9%	2,2%	3,1%	3,3%	3,1%	3,1%	2,7%	2,8%	
Hultsfred	2,1%	2,5%	3,2%	3,5%	4,6%	4,4%	3,9%	3,7%	3,3%	3,0%	2,8%	
Högsby	2,3%	2,8%	3,1%	3,5%	4,7%	4,1%	4,7%	4,2%	3,0%	3,0%	2,4%	
Kalmar	3,1%	2,8%	2,9%	2,6%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,5%	
Mönsterås	1,7%	1,9%	2,3%	2,3%	2,7%	2,7%	2,8%	2,7%	2,2%	1,8%	1,9%	
Mörbylånga	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	1,3%	1,3%	1,3%	0,9%	0,9%	0,9%	
Nybro	2,4%	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	3,8%	3,4%	3,5%	3,3%	3,0%	2,7%	
Oskarshamn	1,9%	2,0%	2,0%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,3%	2,4%	2,1%	2,2%	
Torsås	1,8%	1,9%	1,7%	1,7%	2,1%	2,4%	2,5%	2,2%	2,3%	1,9%	1,7%	
Vimmerby	2,3%	2,2%	2,1%	2,1%	2,6%	2,4%	2,7%	2,5%	2,5%	1,9%	1,9%	
Västervik	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	1,9%	1,7%	1,6%	

Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi (KALP) i Kalmar län, år 2012-2022 (Boverket).

Andel hushåll	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Borgholm	0,0%	10,8%	10,4%	10,4%	9,8%	10,5%	10,3%	9,8%	9,6%	9,1%	8,5%	
Emmaboda	0,0%	9,9%	10,6%	11,4%	10,9%	11,9%	11,4%	11,1%	11,0%	11,1%	10,6%	
Hultsfred	0,0%	10,2%	10,7%	10,6%	10,8%	12,2%	12,4%	12,7%	12,6%	11,5%	11,1%	
Högsby	0,0%	14,0%	14,7%	13,6%	13,7%	15,3%	14,6%	15,5%	14,2%	12,7%	12,8%	
Kalmar	0,0%	7,9%	9,3%	8,6%	8,4%	8,5%	8,6%	8,4%	8,4%	8,3%	8,3%	
Mönsterås	0,0%	7,5%	8,2%	8,1%	8,1%	8,7%	9,2%	9,0%	8,7%	8,6%	8,1%	
Mörbylånga	0,0%	7,0%	7,9%	8,5%	7,6%	7,9%	7,3%	7,4%	7,3%	6,9%	6,7%	
Nybro	0,0%	9,2%	9,6%	10,1%	9,8%	10,2%	9,6%	10,3%	10,2%	9,8%	9,3%	
Oskarshamn	0,0%	6,0%	7,3%	7,2%	6,9%	7,6%	7,4%	7,6%	7,7%	7,2%	7,1%	
Torsås	0,0%	11,2%	11,0%	10,7%	10,5%	11,2%	10,8%	11,7%	10,8%	9,7%	8,8%	
Vimmerby	0,0%	7,4%	9,0%	8,1%	8,7%	9,0%	8,7%	8,4%	8,5%	8,0%	7,6%	
Västervik	0,0%	8,0%	8,8%	8,8%	8,2%	8,3%	8,0%	8,3%	8,5%	7,8%	7,0%	

Andel hushåll med återkommande problem vad gäller boendesituation i Kalmar län, år 2012-2022 (Boverket).

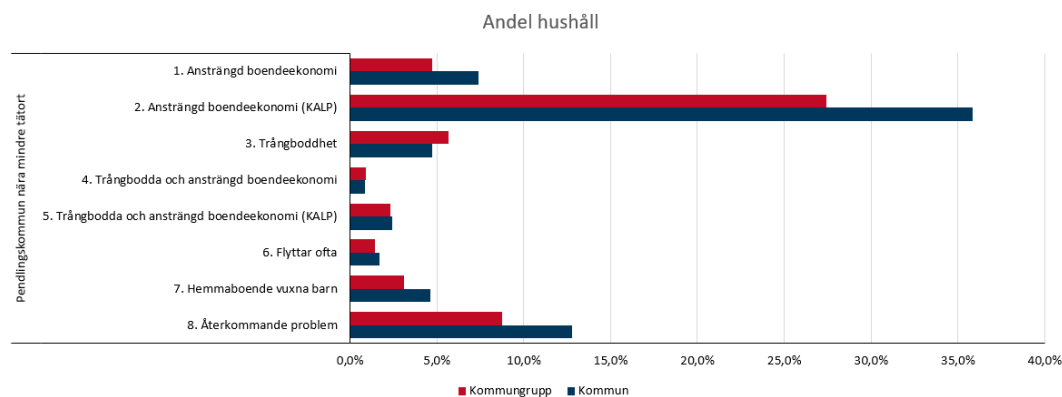
Barnkonventionen gäller numera som lag i Sverige. Barnperspektivet ska därför alltid finnas med i beslut som rör barn. Tyvärr verkar det som barn är en grupp där boendesituationen försämrats i kommunen, trots att den totala trenden har varit positiv eller stabil. Ansträngd boendeekonomi (enligt KALP, Kvar Att Leva På) berörde 173 barn under 18 års ålder 2022, medan det år 2012 handlade om 165 barn. Under samma period sjönk det totala antalet individer som berördes från 2000 till 1779 personer, medan den totala befolkningens mängden också sjönk. Trångboddhet är ett mått som av naturliga skäl i högre grad påverkar barnfamiljer, och också där finns en tydlig negativ trend. År 2012 levde 142 barn i trångboddhet, mot 448 totalt i alla åldrar. År 2022 hade det stigit till 192 barn och totalt 599 personer berörda av trångboddhet i alla åldersgrupper. Ökningen i absoluta tal ska dock ses mot att antalet och andelen barn i befolkningen faktiskt steg den aktuella tidsperioden, trots en total befolkningsminskning. Antalet barn i åldrarna 0-17 år steg med cirka 10 %, från drygt 2000 till cirka 2200 personer.

Vad gäller hemmaboende vuxna barn (över 25 år) är det däremot svårt att se någon tydlig positiv trend, och kommunen ligger i länsbotten. Det är svårt att ange någon tydlig orsak varför Högsby kommun sticker ut just vad gäller denna aspekt, då det finns gott om tomma lägenheter i kommunen (ytterorterna). Kanske är det en brist på för målgruppen attraktiva

lägenheter i centralorten som ligger bakom, då den ny- och ombyggnad som varit i Högsby senaste åren har riktat sig mot äldre? Dock finns ett utbud av lediga smålägenheter även i Högsby samhälle. Utifrån det statistiska underlaget går det att se en tydlig övervikt av män i denna grupp av hemmaboende vuxna barn. Vad gäller övriga bostadssociala mått så är det inga större skillnader mellan män och kvinnor, med undantag för ansträngd boendekonomi där en viss överrepresentation av kvinnor är märkbar. Statistiskt sett så har kvinnor nationellt över lag lägre inkomster, så Högsby är sannolikt inte unikt i detta avseende.

Andel hushåll	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Borgholm	4,2%	4,3%	4,1%	4,3%	4,2%	4,3%	4,2%	4,1%	4,2%	4,1%	3,8%
Emmaboda	3,0%	2,9%	2,9%	3,2%	3,3%	3,2%	3,1%	2,7%	2,8%	2,6%	2,7%
Hultsfred	2,8%	3,1%	3,0%	3,0%	3,2%	3,0%	3,1%	3,4%	3,4%	3,2%	3,1%
Högsby	4,2%	4,6%	4,5%	4,3%	4,2%	4,4%	4,5%	4,8%	4,7%	4,4%	4,6%
Kalmar	2,5%	2,5%	2,6%	2,6%	2,8%	2,8%	2,8%	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%
Mönsterås	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%	2,8%
Mörbylånga	3,2%	3,0%	3,2%	3,8%	3,6%	3,5%	3,4%	3,4%	3,0%	3,1%	2,9%
Nybro	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	2,7%	2,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Oskarshamn	2,6%	2,6%	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%	2,8%	2,9%	2,8%	2,6%	2,8%
Torsås	4,0%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,3%	4,0%	3,6%	3,4%	3,0%
Vimmerby	3,0%	2,8%	3,0%	2,9%	2,9%	3,0%	3,1%	3,0%	2,9%	3,0%	2,9%
Västervik	2,8%	2,7%	2,9%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	3,1%	3,0%	2,8%	2,5%

Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn i Kalmar län, år 2012-2022 (Boverket).



Andel hushåll med bostadssociala problem jämfört med liknande kommuner, år 2022 (Boverket).

Högsby kommuns bostadsmarknad kännetecknas av en stor andel villor, ofta lågt värderade. Det innebär att relativt många av hushållen med bostadssociala problem bor i äganderätt / småhus. Att äga sin bostad kan ha privatekonomiska fördelar, men också innebära att man inte klarar av nödvändigt underhåll av fastigheten, vilket i förlängningen kan ge samhällseffekter när delar av bostadsbeståndet blir nedgången. Utvecklingen med allt fler hushåll med ansträngd boendekonomi som bor i äganderätt kan därför vara problematisk för såväl de berörda hushållen som kommunen i stort.

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrätt flerbostadshus	34	46	50	57	77	66	77	55	34	36	22
Hyresrätt småhus	0	0	0	6	18	18	14	19	12	8	0
Äganderätt småhus	22	24	27	26	31	25	35	34	29	33	35
Specialbostäder, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	5	0	0	0	6	5	0	0

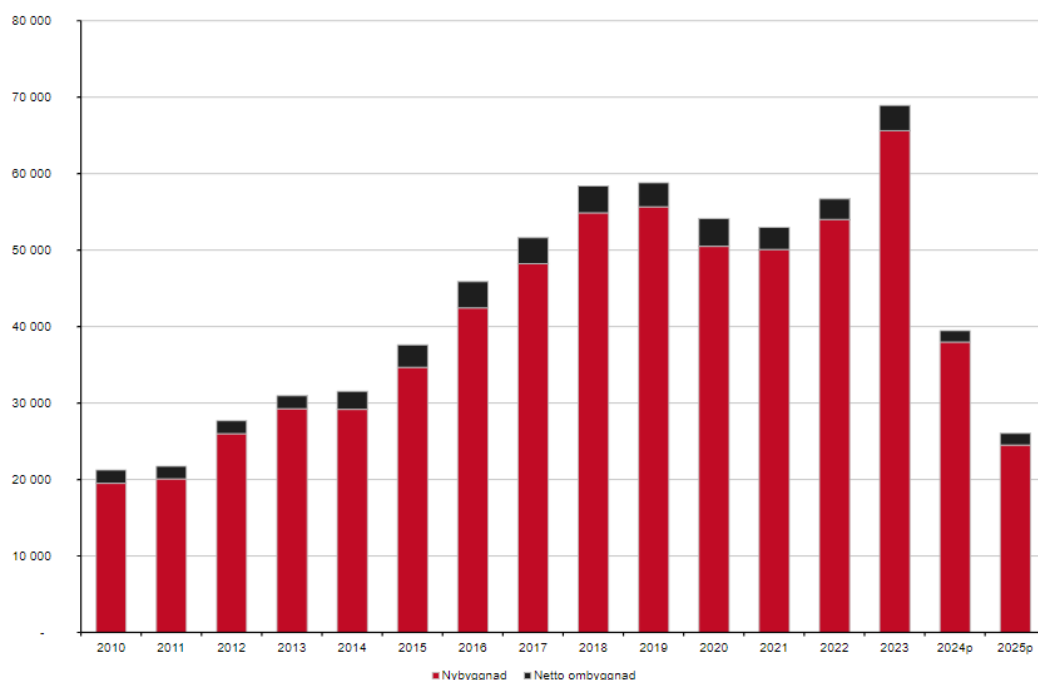
Antal hushåll med trångboddhet och ansträngd boendekonomi (KALP) i Högsby kommun fördelat per boendeform, år 2012-2022 (Boverket).

Planberedskap och behov

Efterfrågan på bostäder i Högsby tätort kvarstår, och det finns få lediga lägenheter i det kommunala bostadsbolaget. Tidigare år har det dock inte varit samma situation, utan det har funnits ett visst överskott på lediga lägenheter. Behovet av att bygga nya lägenheter har därför inte varit stort. Nyproduktionen av flerbostadshus har dock varit blygsam i kommunen, även om det faktiskt kommit igång en utveckling med både nybyggande och större renoveringsinsatser de senaste åren. Beståndet kan därför sägas vara i behov av förnyande för att möta efterfrågan och konkurrens om boende.

Planberedskapen i kommunen kan sägas vara både god och dålig. Kommunens översiktsplan från 2012 har beslutats att den ska förnyas och det finns en rad äldre detaljplaner som ännu inte genomförts. Många detaljplaner som inte genomförts är dock till stor del otidsenliga eller inte möjliga att genomföra längre. Det finns i kommunen ett flertal färdiga lediga tomter som inte blivit sålda, i en del fall i områden som genomfördes på 1970-talet. Högsby kommun tog 2011 beslut om att ändra 38 detaljplaner, som ansågs vara otidsenliga avseende byggrätter för en- och tvåbostadshus. Ett flertal av dessa planer har ändrats, men inte alla 38. Någon närmare utredning har inte gjorts i kommunen avseende de befintliga detaljplaners aktualitet. Ett antal nya detaljplaner centralt i Högsby samhälle har antagits de senaste åren, vilka erbjuder attraktiva byggrätter för flerbostadshus.

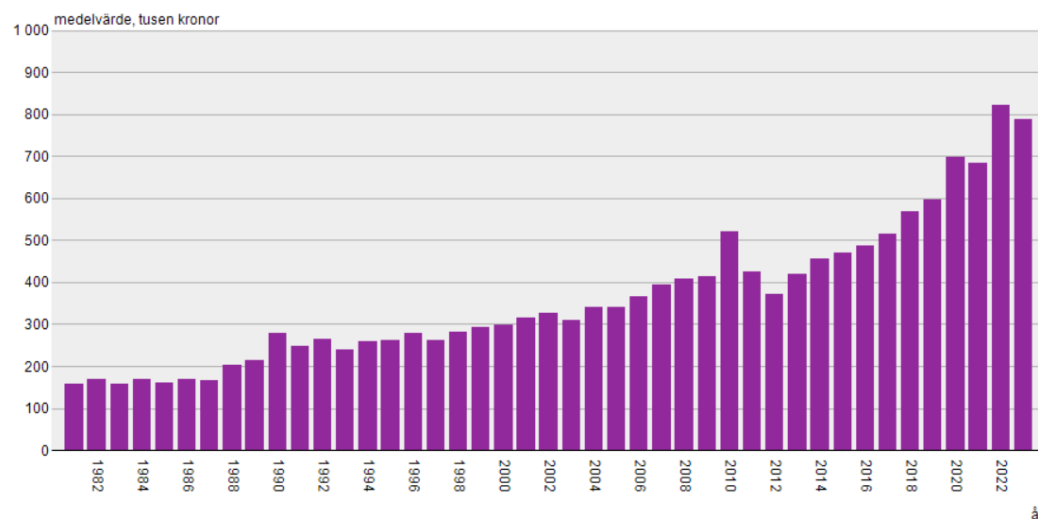
Behov av nya detaljplaner för bostäder bedöms finnas för främst två olika mål, dels tillskapande av attraktiva bostäder och dels omvandling av befintliga områden som kräver en omdaning utifrån nya förutsättningar och behov. Frågan om hur många bostäder som skulle behöva byggas i kommunen är dock svår att svara på. Ur ett nationellt perspektiv gör Boverket bedömningen att det under tidsperioden 2023-2030 årligen behöver byggas cirka 67 000 bostäder. Rakt överfört till Högsbys andel av Sveriges befolkning skulle det motsvara en byggnadstakt om cirka 34 lägenheter per år fram till 2030. Någon anpassning för det regionala behovet har inte Boverket gjort i rapporten, vilket gör att en sådan byggtakt kan ifrågasättas för Högsbys del, särskilt som befolkningsutvecklingen för närvarande är negativ. I regioner som i vanliga fall inte präglas av någon större befolkningstillväxt kan det ändå finnas behov av viss nyproduktion av vissa bostadstyper och ersättning av nödvändiga rivningar, samt anpassning genom ombyggnationer. Sett till åldern och skicket på bostäderna i kommunen finns det trots allt ett omedelbart behov av förnyelse av bostadsbeståndet.



Antal färdigställda bostäder nationellt år 2010-2023 samt prognos år 2024-2025 (SCB och Boverket).

Prisutveckling på bostäder

Prisutvecklingen på småhus i Högsby kommun har varit låg i förhållande till övriga Sverige, och även inom länet de senaste 45 åren. Värdet på småhus i Högsby har trots allt nästan tredubblats under perioden, men det är en svag utveckling jämfört med länet och med riket som helhet. Värdet på småhus i de svenska storstäderna har haft en än högre prisutveckling, vilket gör skillnaderna än större. I nuläget kostar villan i Högsby kommun i knappt 800 000 kronor. De senaste åren verkar dock prisutvecklingen ha varit något starkare än under föregående år, vilket kan ha jämnat ut skillnaderna regionalt. Det kan också på sikt förenkla möjligheterna att få lån för investeringar i bostäder.



Källa: SCB

Prisutveckling för köpeskilling på småhus (permanentbostad) åren 1981 till 2023 i medeltal (SCB).

Priset på ett nytt småhus i Sverige beror på många olika faktorer, som t.ex. var i landet huset uppförs, typ av hus, materialval, utrustning, storlek och tillverkare. Medelpriset för ett gruppbyggt småhus är för år 2023 cirka 3,5 miljoner kronor, långt över det genomsnittliga

priset för en villa i kommunen. I praktiken innebär detta ett problem för bostadsförnyelsen i kommunen, vilket tydligt bekräftas av statistiken med mycket få nybyggda småhus de senaste 20 åren, vilket i sin tur kan påverka flyttkedjorna och bostadsbeståndets skick i kommunen negativt.

En kontakt har tagits med Högsby Sparbank för att få deras bild av möjligheterna att finansiera renovering, om- och nybyggnad av bostäder i kommunen. Sammanfattningsvis så innebär de låga fastighetsvärdena att banken måste göra en noggrann prövning av lån för investeringar i bostäder. Lån för nybyggnad av bostäder är mycket ovanliga och förutsätter en stor andel eget kapital. Lån för större renoveringar av villor är vanligare, men förutsätter också en ganska stor andel eget kapital, och en noggrann prövning av bostadens läge och förväntad värdeökning av åtgärden. Slutligen så är lån för investeringar i hyresfastigheter mer sällsynta och svåra för banken att bedöma, då både värde- och hyresutveckling är osäkra på sikt.

Slutsatser, mål och strategier

När föregående riktlinjer för bostadsförsörjning togs fram var befolkningsutvecklingen i kommunen positiv och det fanns en klar bostadsbrist i kommunen. Sedan dess så har befolkningsutvecklingen varit negativ och behovet av bostäder är mer differentierat i kommunen. I ytterorterna finns det gott om tomma lägenheter, ibland dock av dålig standard, medan det i centralorten Högsby fortsatt finns ett behov av bostäder och få tomma lägenheter. Behovet kan framförallt sägas vara kvalitativt, det vill säga det behövs fler lägenheter av rätt typ och standard, men inte en ökning kvantitativt. Det finns saker kommunen och andra aktörer kan göra för att göra kommunen attraktivare, vilket skulle kunna dämpa befolkningsminskningen framöver, men mycket litet talar i dagsläget för att trenden skulle kunna vändas till någon stor befolkningsökning de närmsta åren.

Medelåldern i kommunen är hög jämfört med Kalmar län och med riket, och andelen äldre i kommunen kan förväntas fortsätta öka i kommunen. Det beror dels på att ungdomar i stor grad väljer att flytta för studier och arbete. I viss mån kan boendet ha betydelse för ungdomar i valet av bostadsort. För äldre personer har bostadsutbudet större betydelse i val av boende, men bostadsmarknaden i kommunen är svag; bostadsmarknaden är liten, vilket gör det svårt att följa efterfrågan, medelåldern hos de boende är hög samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna är små. Produktionskostnaden är hög, samtidigt som prisnivån på det befintliga bostadsbeståndet är låg, vilket leder till att hyror i nyproducerade lägenheter riskerar bli avsevärt högre eftersom hyresnivån generellt är låg i äldre lägenheter (i allmännyttans lägenhetsbestånd). Att det finns bostäder i olika former, både upplåtelseformer och storlekar, i orterna i kommunen är en viktig förutsättning för orternas utveckling och fortlevnad. Med flera olika boendeanternativ på orten ökar möjligheten för de boende att kunna bo kvar när levnadssättet förändras. Att det finns möjligheter att bo kvar på orten samt att det finns möjlighet för inflyttning är en förutsättning för samhällsutvecklingen då det i sin tur skapar underlag för offentlig och kommersiell service på orten.

Det finns generellt alltid ett behov av ett varierat utbud av olika bostadstyper. I viss mån har småhus omvandlats till fritidshus på landsbygden och förnyelsen av lägenheter i flerbostadshus i kommunen har varit liten de senaste decennierna (med en viss vändning senaste fem åren), vilket gjort att beståndet av tillgängliga bostäder generellt minskat samtidigt som bostadsbeståndet åldrats. Det finns följaktligen ett moderniseringsbehov i bostadsbeståndet och ett behov av anpassning till en åldrande befolkning med nya lättillgängliga och centrala lägenheter, företrädesvis i markplan, med gemensamhetslokaler och med möjlighet till service i nära anslutning till boendet. En utflyttning från småhusbeståndet till generationsboende kan minska behovet av småhustomter och ge en förnyring av befolkningsstrukturen i villakvarteren. Det kommunala bostadsbolaget har de senaste åren genomfört flera projekt där nyttan av denna strategi har bekräftats. Så det är en framgångsväg som kommun och bostadsbolag absolut kommer fortsätta på!

Slutsatser

- Kommunen bedömer att de bostäder som har byggts de senaste åren har funnits efterfrågan på, med god tillgänglighet i centrala och attraktiva lägen. Det finns fortsatt ett behov av fler liknande bostäder.
- Det finns ingen generell bostadsbrist i kommunen, men brist av vissa bostadstyper i vissa lägen. Det finns ett överutbud av slitna lägenheter i hyresrätt i de mindre orterna, men en klar brist av fräscha lägenheter med god tillgänglighet i dessa orter.
- Bostadsbehovet de närmsta åren kan summeras till: Färre, men bättre bostäder.
- Barnfamiljer är en grupp där den bostadssociala situationen har försämrats de senaste tio åren, både vad gäller boendeekonomi och trångboddhet. Även om det finns ett gott utbud av billiga småhus i kommunen är det inte alltid det är en möjlig eller lämplig lösning för en trångbodd och ekonomiskt ansträngd barnfamilj.

- Det finns en läsning i bostadsmarknaden eftersom många äldre eller ensamma väljer att bo kvar i villor/småhus.
- Planberedskapen: Det finns en rad äldre planer som inte genomförts. Dessa är dock till stor del otidsenliga eller i praktiken ogenomförbara då de i många fall är i oattraktiva lägen. Det finns även ett antal lediga tomter för villabebyggelse, men nybyggnationer av enfamiljshus har inte skett i någon större utsträckning de senaste åren.
- Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbebyggandet. Kostnaden att bygga nytt är större än marknadsvärdet av det färdigställda huset. Finansieringsproblem finns för såväl ny-, ombyggnad och renovering.
- Det finns problem med slitna bostäder med dålig standard både vad gäller småhus och flerbostadshus. Det är relativt vanligt med bostadssociala problem vad gäller småhusägare, vilket påverkar möjligheten till hållbar förvaltning och skötsel. Även vad gäller flerbostadshus finns det klara brister vad gäller fastighetsunderhåll. I vissa fall är husen bortom räddning och inte längre användbara som bostäder. Kommunen kommer inte klara ekonomiskt att hantera nödvändiga rivningar utan externt stöd.
- Det finns ett överutbud av slitna och tomma lägenheter i kommunens mindre orter. Troligtvis behöver renoveringsinsatser kombineras med rivningar och eventuellt uppförande av ett mindre antal marklägenheter med bättre standard. Knäckfrågan är dock hur detta ska finansieras och genomföras. Det kommunala bostadsbolaget skulle behöva vara en aktör på de mindre orterna, men kan inte hantera hela, eller ens huvuddelen, av byggnadsbeståndet. Det behöver således komma in fler professionella och långsiktiga fastighetsförvaltare som aktörer på kommunens bostadsmarknad.



Flerbostadshus nyligen byggt av HBAB alldeles intill Högsby Station.

Högsby kommuns mål och strategier

- Möjliggöra flyttkedjor och generationsväxlingar genom nybyggnation av lägenheter i attraktiva lägen. Mest attraktiva lägen i Högsby kommun torde vara centralt i närhet till service.
- Äldre hushåll som lämnar villan är en naturlig målgrupp vid nybyggnation och renoveringar. Men det är inte den enda målgruppen. Högsby kommun har en relativt hög, och ökande, andel barnfamiljer i trångboddhet och ekonomisk utsatthet. Dessa kan inte hänvisas uteslutande till äganderätt i småhus, och nybyggnad är troligen inte ekonomiskt överkomligt för dem. Större lägenheter bör bevaras vid ombyggnad och renovering, samt bör övervägas om nya kan tillskapas vid ombyggnationer.
- Marknadsföra kommunen, gärna i regional samverkan, med syfte att attrahera externa byggherrar och förvaltare. (underlätta för externa byggherrar att bygga flerbostadshus, annars är det i praktiken bara det kommunala bostadsbolaget som kommer att bygga)
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggande, genom att ha en god planberedskap. Det innebär att inom rimlig tid göra en översyn av kommunens översiktsplan samt att i centrala och attraktiva lägen, företrädesvis med goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik där kommunen är markägare och det finns otidsenliga detaljplaner, ta fram nya detaljplaner.
- Verka för ett varierat utbud av bostäder i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål. Verka för en spridning i boende- och upplåtelseformer.
- Stödja/främja små fastighetsförvaltare med ambitioner att växa som är verksamma i kommunen idag, så de kan expandera sin verksamhet samtidigt som fastigheterna sköts och förvaltas hållbart på sikt. Dessa är särskilt viktiga för att förvalta de många små flerbostadshus som finns i orternas centrala delar, som har ett bra läge som bostäder, men också är viktiga i stadsbild och för ortens identitet. Kommunen behöver fler välskötta hyreslägenheter i såväl centralort som ytterorter.
- Föra en aktiv och strategisk markpolitik för att kunna erbjuda lämplig mark för bostadsbyggande.
- Flera av kommunens orter behöver färre men bättre bostäder. Insatser i den riktningen med rivning/nybyggnad/renovering är inte ekonomiskt möjliga utan statliga stöd. Kommunen är villig att ta sig an arbetet, men utan externt stöd så är det omöjligt att hantera den underhållsskuld som byggts upp under lång tid. Det är viktigt att utforma stöd även utifrån landsbygdsorternas behov, och inte bara utifrån bostadsmarknaden i större städer. Statens Bostadsomvandling är ett lyckat exempel på stöd som gör konkret skillnad för Högsby, vilket bör kunna inspirera till liknande insatser från statens sida.
- Vid val om att riva eller renovera bör man väga in och undersöka byggnadens status, men också dess betydelse för ortens stadsbild och identitet, samt kulturhistoriska värden. Flera av orterna har ett tydligt centrum, där större flerbostadshus kan utgöra en viktig beståndsdel i att skapa en kärna i samhället.
- Främja högre fastighetsvärden i kommunen, till exempel genom attraktivitetsåtgärder och nyproduktion som kan medföra generellt ökade fastighetsvärden. Detta är viktigt för att ge bättre förutsättningar för renoveringar och hållbar förvaltning av bostadsbeståndet. Låga fastighetsvärden riskerar också att dra till sig köpare som saknar resurser att vidmakthålla sin fastighet.

För att möjliggöra uppföljning av arbetet med bostadsförsörjning så har riktlinjerna kompletterats med en handlingsplan enligt nedan. Uppföljningen blir sedan en naturlig del av revideringen av riktlinjerna nästa mandatperiod.

Mål	Mått	Ansvar	Tidplan
Fler kvalitativa bostäder för en åldrande befolkning	Nybyggnation eller upprustning/renovering av för gruppen lämpade bostäder	HBAB (ev. i samverkan med annan aktör)	En genomsnittlig årstakt av fyra lägenheter av nybyggnadsstandard under kommande fyraårsperiod
Främja högre fastighetsvärden och stärkt attraktivitet	Genomföra ortsdiallog i kommunens tätorter med uppföljande platsutveckling	Genomförs tvärsektoriellt, MBK samordnar	En ort per år
Uppmuntra fler byggherrar och fastighetsförvaltare att etablera sig i kommunen	Anordna informationstillfällen kring potentiella utvecklingsområden	MBK samordnar, KLK deltar	Ett dialogtillfälle under kommande tvåårsperioden
Stödja små fastighetsförvaltare i kommunen	Anordna dialogtillfälle för målgruppen och bjud in lokala banken till dialog kring finansieringsmöjligheter	KLK samordnar	Ett dialogtillfälle under kommande tvåårsperioden
Främja social integrering och höjda fastighetsvärden med tillskapande av bostäder i mycket attraktivt läge	Planläggning av område med spetskvaliteter som kan locka nya byggherrar och boende till kommunen	MBK	Detaljplanearbete genomförs under kommande fyraårsperiod
Undanröja ödehus bortom räddning som skämmer omgivningen	Inlösen/förvärv och rivning av herrelösa fastigheter med förfallna byggnader	MBK (mark), KLK (rivning)	Ett hus per mandatperiod
Främja bostadsbyggande i trä (KS 250819)	Andel nybyggda bostäder med trästomme	MBK (mark) och (bygg) i dialog med byggherrar	Fortlöpande riktlinje som beaktas i markanvisning och rådgivning vid nybyggnation (<i>ej möjligt att ställa som krav för bygglov</i>)

Källhänvisning

Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län, Klimat att växa i, Region Kalmar län

Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län, 2021 – 2029, Region Kalmar län

Regional transportplan 2022 - 2033, Region Kalmar län

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering, Rapport 2011:9, Länsstyrelserna

SCB, Statistiska centralbyrån, www.scb.se

Statistik för Kalmar län, Region Kalmar län, [Statistik | Region Kalmar Län](#)

Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2024, Länsstyrelsen Kalmar

Regeringens hemsida, regeringen.se

Kartläggning av hemlösheten 2023 - Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten, Socialstyrelsen

Underlag bedömning bostadsbrist 2012-2022, uppdaterat 2024-10-17, Boverket.