

Författningssamling

Dokumenttyp Strategi	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Beslutsdatum 2022-10-27	§ 173
Dokumentansvarig Utvecklingsstrateg, kommunledningskontorets utvecklingsavdelning			
Gäller för Nässjö kommunkoncern		Senast reviderad	

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering 2022-2026

Innehåll

Inledning.....	2
Syfte	2
Organisation	2
Tidigare version av strategin.....	3
Nässjö kommuns förutsättningar, utmaningar och behov.....	3
Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen	8
Mål.....	8
Åtgärder.....	9
Uppföljning och revidering av mål och åtgärder.....	10
Organisation för genomförande av strategin för boendeplanering	12
Globala, nationella och regionala mål av betydelse för bostadsförsörjningen	14
Globala mål.....	14
Nationella mål	14
Regionala mål och dokument.....	14
Nässjö kommuns vision, mål och planer.....	16
Vision 2030 och strategiområden.....	16
Kommunfullmäktiges mål.....	16
Översiktsplan.....	16
Fördjupade översiktsplaner	16
Bra bostäder för äldre – en boendestrategi för äldre 2019-2029	17
Plan för boende inom funktionshinderomsorgen 2022-2024.....	17
Vatten- och avloppsplan.....	18
Ägardirektiv till Fastighets AB Linden	18
Örnen i Nässjö AB:s uppdrag enligt bolagsordning och ägardirektiv.....	18
Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen.....	19
Översikts- och detaljplanering	19
Strategisk markpolitik.....	19
Kommunala bostadsföretag	19
Bostadsförmedling.....	19
Hyresgarantier	20
Utgångsläge för Nässjö kommun.....	21
Befolkning och hushåll.....	21
Boendesegregation.....	27
Bostadsbestånd.....	27
Marknadsförutsättningar.....	28
Behov av bostäder för särskilda grupper.....	32
Uppföljning av strategi 2017–2020.....	40
Statistikbilaga.....	45

Inledning

Det är en viktig attraktivitets- och tillväxtfaktor för en kommun att kunna erbjuda goda bostäder och goda boendemiljöer som utgår från alla invånares behov. Den 18 maj 2017 antog kommunfullmäktige en strategi för Nässjö kommuns boendeplanering. Strategin gäller för perioden 2017-2021, och därför behövs en ny strategi för 2022-2026. Under 2017-2021 har Nässjö kommuns befolkning växt. Den 31 december 2016 hade kommunen 30 820 invånare och den 31 december 2021 hade invånarantalet vuxit till 31 782. Bostadsmarknaden i kommunen har utvecklats, och under 2017-2020 har startbesked lämnats för byggande av cirka 280 nya bostäder.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Dessutom ska nya riktlinjer upprättas om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ändras.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla minst följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Syfte

Strategin för Nässjö kommuns boendeplanering ska fungera som en plan för en socialt hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Strategin ska leda till en genomtänkt bostadsutveckling som skapar förutsättningar för att stärka Nässjö kommun som en attraktiv boendekommun med bostäder för alla invånares behov.

Organisation

Strategin har tagits fram i samverkan mellan kommunala förvaltningar och det allmännyttiga bostadsföretaget. Den grupp av tjänstepersoner som har skrivit denna strategi utgör också en strategigrupp som verkar under hela den period som strategin gäller. Strategigruppen ska se till att handlingsplaner upprättas och att mål och aktiviteter följs upp. I strategigruppen ingår:

Karolina Haag Sjöberg, kommunledningskontoret
Dennis Lundquist, kommunledningskontoret
Jenny Lindh, samhällsplaneringskontoret
Erik Almquist, samhällsplaneringskontoret
Albina Petrosyan, tekniska serviceförvaltningen
Joel Spångby, tekniska serviceförvaltningen
Amanda Rothén/Joel Malmvall, socialförvaltningen
Tomas Sandstedt, Fastighets AB Linden
Ninna Magnusson, Fastighets AB Linden

Tidigare version av strategin

Denna strategi för Nässjö kommuns boendeplanering ersätter den strategi som antogs av kommunfullmäktige den 18 maj 2017 § 82. När den strategin togs fram hade Nässjö kommun en hög befolkningstillväxt och ett behov av att få fart på bostadsbyggandet. Det ledde till att strategin fick ett stort fokus på nyproduktion. Strategin innehöll mål, handlingsplan och en byggprojektplan. En uppföljning av strategins utfall finns i avsnittet ”Uppföljning av strategi 2017-2020”.

Nässjö kommuns förutsättningar, utmaningar och behov

Längre fram i detta dokument redovisas globala, nationella, regionala och lokala mål av betydelse för bostadsförsörjningen. Några särskilt viktiga utgångspunkter att ta hänsyn till är:

- Barnkonventionen
- Konventionen för mänskliga rättigheter
- Konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning
- Agenda 2030, särskilt mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Kommunfullmäktiges fokusbild: Alla barn och ungdomar i Nässjö kommun har förutsättningar för en god uppväxt.

Som underlag för framtagande av strategins mål och inriktningar har en så kallad SWOT-analys gjorts, det vill säga en analys av styrkor, svagheter, möjligheter och hot avseende förutsättningarna för boendeplanering i Nässjö kommun. Utifrån SWOT-analysen och andra väsentliga nulägesförutsättningar i Nässjö kommun har nedanstående förutsättningar, utmaningar och behov av betydelse för bostadsplaneringen identifierats.

Behov av nya bostäder

För att få en indikation på hur många nya hushåll som kan förväntas tillkomma har en beräkning gjorts utifrån hushållskvoter. Det är en statistisk beräkning som baseras på att olika åldersgrupper genererar ett visst antal hushåll. Resultatet framgår av tabellen nedan:

Åldersgrupp	Förändring i antal hushåll 2021-2031
15-19 år	+5
20-24 år	+2
25-34 år	-196
35-44 år	+474
45-54 år	-139
55-64 år	-67
65-69 år	+108
70-74 år	-92
75-79 år	+7
80-84 år	+305
85-89 år	+287
90 +	+36
Nettoförändring	+730

Som framgår av tabellen förväntas 80-89 åringarna öka med cirka 590 hushåll. Även grupperna 35-44 år och 65-79 år förväntas öka. I åldrarna 25-34 år, 45-64 år och 70-74 år minskar antalet hushåll. Den förväntade nettoförändringen är cirka 730 fler hushåll år 2031 jämfört med år 2020.

Antalet bostäder behöver öka för att de tillkommande hushållen ska ha någonstans att bo. Resultatet visar att det framför allt är utbudet av bostäder anpassade för äldre personer som behöver öka fram till 2031. Med bostäder anpassade för äldre avses inte särskilt boende, utan det handlar om bostäder för äldre på den reguljära bostadsmarknaden. Det är inte enbart hushåll med äldre personer som förväntas öka. Då antalet hushåll även ökar i andra åldersgrupper behöver det totala utbudet av bostäder öka under prognosperioden. Ökningen i åldersgruppen 35-44 år indikerar ett behov av att öka utbudet av bostäder riktade till hushåll med barn.

Mark för bostadsbyggande

Tillgång till byggbar mark är en grundläggande förutsättning för bostadsbyggandet. I Nässjö stad finns en markreserv och detaljplanlagd mark som medför tillfredsställande tillgång till mark för nya bostäder i ett kortsiktigt perspektiv. I ett längre perspektiv behöver markreserven kring Nässjö stad öka. I Forserum har Nässjö kommuns markreserv för bostadsbyggande snabbt gått åt till följd av hög efterfrågan på bostäder. Därför finns ett behov av att få tillgång till mer mark för att möjliggöra fortsatt bostadsbyggande.

Strategiska markförvärv med god framförhållning är en framgångsfaktor för att möjliggöra bostadsbyggande i enlighet med översiktsplanen. För att uppnå markförvärv behöver strategiska markköp ingå i den årliga budgetprocessen.

Förtätning i redan bebyggda området är ett sätt att möjliggöra byggande utan att naturmark tas i anspråk. Förtätning kan ske genom att så kallade "lucktomter" bebyggs med bostäder eller genom att befintliga äldre hus rivs och ersätts med nya bostadshus. Det finns både kommunala och privatägda lucktomter i kommunen. Tillgång till grönytor är av betydelse både för attraktiviteten och för att klimatanpassa bebyggelsen för att klara såväl värmebölja som skyfall. Därför behöver förtätning ske på ett sådant sätt att även behovet av grönska tillgodoses. Genom att på ett miljömässigt hållbart sätt skapa förtätningmöjligheter kan bostäder tillkomma i lägen som är attraktiva för människor som vill bo centralt, nära både kommersiellt och offentligt serviceutbud.

Parkering tar stora ytor i anspråk. En parkeringsstrategi som styr mot effektivare markanvändning är ytterligare ett sätt skapa utrymme för nya bostäder. Nässjö kommun har länge haft ett behov av att uppdatera parkeringsnormer och integrera parkering som en del i stadsutvecklingen. Ett arbete pågår med att ta fram en parkeringsstrategi.

Cirka en fjärdedel av de småhus som har tillkommit under 2017-2020 har byggts på landsbygden. Det innebär att mark på landsbygden utgör en betydande resurs för det privata bostadsbyggandet.

Intresse för att bygga i Nässjö kommun

När föregående strategi för Nässjö kommuns boendeplanering upprättades var det fortfarande många byggherrar som ännu inte hade upptäckt potentialen för nybyggnation i Nässjö kommun. Sedan strategin antogs har intresset ökat och flera byggprojekt har genomförts eller påbörjats i Nässjö stad och Forserum. Idag är intresset för att bygga i Nässjö och Forserum stort hos både etablerade som nya byggherrar, vilket är en positiv förutsättning att ta vara på i boendeplaneringen.

I övriga orter finns ett behov av lägenheter. Kommunen har påbörjat ett proaktivt arbete för att till skapa fler bostäder i dessa orter. Under hösten 2020 genomförde kommunen en enkät bland kommunens 55+ invånare för att se hur efterfrågan ser ut i samtliga orter. I början av 2021 bjöd kommunen in byggherrar till ett seminarium för att väcka deras intresse av att bygga bostäder, inte bara i Nässjö stad, utan även i Malmbäck, Bodafors med flera. Några byggaktörer har

därefter tagit kontakt med kommunen och önskar inleda dialog om bostadsproduktion i bland annat Malmbäck. Förhoppningen är att dessa dialoger ger positivt resultat över tid.

Attraktiv boendemiljö

Nässjö kommun har många kvalitéer som ger förutsättningar att vara och utvecklas som en attraktiv boendekommun. Kommunikationerna och Nässjö resecentrum spelar en central roll för Nässjö kommuns attraktivitet. I medborgardialoger med Nässjöbor återkommer ofta ordet ”närhet” som en styrka med Nässjö och som något positivt att bygga vidare på. I närheten vägs in att det är nära till det vi behöver i vardagen, till natur- och friluftsupplevelser, till vänner och till förenings- och fritidsaktiviteter. Skolan betyder mycket för barnfamiljers upplevelse av kommunens attraktivitet, och i Lärarförbundets ranking av bästa skolkommuner 2020 placerades sig Nässjö kommun högt. En annan attraktivitetsfaktor är det lokala näringslivet, som är stabilt och utvecklingsinriktat. För att bygga attraktivitet behövs samverkan mellan kommun, fastighetsägare och boende.

Nässjö kommun har en attraktiv landsbygd och boende på landsbygd har en god efterfrågan, vilket framgår av både mäklarnas bedömning av marknaden och bygglovsstatistik. LIS-områden (områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen) skapar förutsättningar för fler bostäder i attraktiva lägen på landsbygden. I LIS-områden finns möjlighet att få dispens från strandskyddet för att kunna bygga strandnära. I Nässjö kommuns översiktsplan från 2012 finns 12 utpekade LIS-områden.

I Nässjö kommuns olika orter har det funnits tider då det har byggts många bostäder och tider då det har byggts få eller inga bostäder. Det har lett till att bostadsbeståndet har en ojämn åldersfördelning. Ett hot mot attraktiviteten är fastighetsägare som inte sköter och underhåller sina fastigheter i tillräcklig omfattning.

Otrygghet är negativt för boendemiljöers upplevda attraktivitet. Orsakerna till att ett område upplevs som otryggt kan vara eftersatt fastighetsunderhåll eller att det är särskilt utsatt för brottslighet, missbruk av alkohol och droger eller andra sociala påfrestningar.

För att skapa attraktiva boendemiljöer i hela Nässjö kommun behöver det som redan är attraktivt stärkas och det som är oattraktivt vändas i positiv riktning. För att få fram vad som är positivt att bygga vidare på och vad som behöver förändras bör ett utvecklingsarbete utgå från dialog och delaktighet med de som bor i respektive område.

Utveckling av befintligt bostadsbestånd

Att flytta in i nyproducerade bostäder medför oftast högre boendekostnader jämfört med att bo i begagnade bostäder. Alla har därför inte ekonomiska möjligheter att lösa sitt bostadsbehov genom att flytta in i något nybyggt. Äldre bostäder är i detta sammanhang en viktig tillgång. Genom mindre genomgripande renoveringar av äldre byggnader kan bostäder till överkomliga hyror erbjudas.

I Nässjö kommun finns trångbodda familjer, vilket beror på ett för litet utbud av större hyresrätter i en prisklass som passar för stora barnfamiljer. För många i gruppen är inte nyproduktion en ekonomiskt möjlig lösning. Ombyggnad i befintligt bestånd av hyresrätter är en möjlighet för att skapa större lägenheter till en rimlig kostnad. Det behöver ske på ett sätt som inte förstärker obalansen mellan olika upplåtelseformer i områden med hög koncentration av hyresrätter.

Tillgång till billiga mindre lägenheter gynnar flera olika grupper på bostadsmarknaden, exempelvis ungdomar, studenter och äldre personer. För personer med lättare funktionsnedsättning behövs ett antal mindre och billiga hyreslägenheter med viss anpassning. Även för detta behov utgör det befintliga bostadsbeståndet en möjlighet.

Nässjö kommun har som ägare störst möjligheter att påverka det allmännyttiga bostadsbeståndet. Genom dialog och samverkan kan kommunen påverka även andra fastighetsägare att se möjligheterna i utveckling av befintligt bestånd för att både utveckla de befintliga boendemiljöernas attraktivitet och tillgodose behov hos olika kundgrupper.

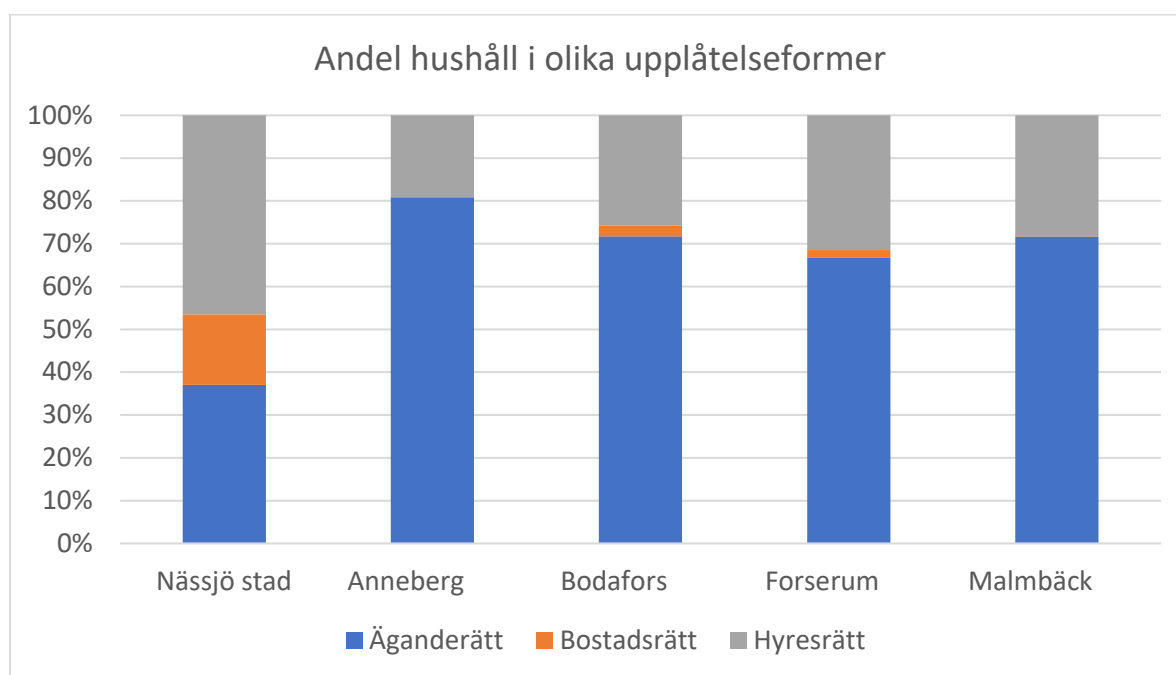
Ökad blandning av bostäder

Segregation kan definieras som att individer eller grupper av individer lever och verkar rumsligt åtskilda från varandra, inom boende, skola och arbetsmarknad. Den uppstår alltså i relationen mellan minst två olika platser och grupper. I den här strategin fokuseras på socioekonomisk segregation inom boende.

Segregationens orsaker är enligt forskning¹ en kombination av den geografiska fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter, vilken tillgång olika grupper har till bostäderna, förändringar i inkomstjämligheter och individers preferenser och val. Begränsningar i tillgång till bostäder gör att hushåll med begränsade ekonomiska resurser har svårare att välja var de bosätter sig, varför de mer resursstarkas preferenser blir styrande för fördelningen av grupper över staden.

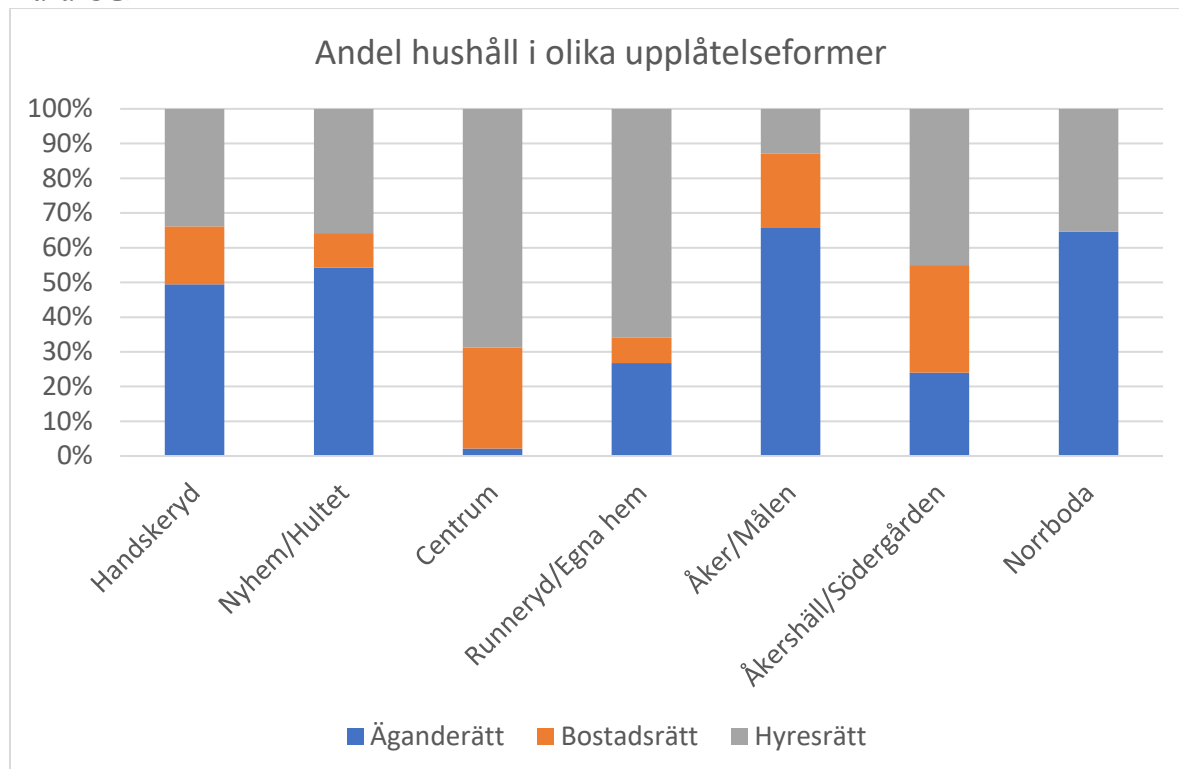
Nässjö kommun har sedan länge en ambition att blanda bostadstyper och upplåtelseformer när nya bostadsområden planeras i syfte att motverka boendesegregation. I de områden som har tillkommit på senare år finns en blandning av villor, gruppbyggda småhus eller radhus och flerbostadshus upplåtna med bostads- eller hyresrätt.

Nedanstående diagram visar blandningen av upplåtelseformer i olika områden i Nässjö stad. Nästa diagram visar blandningen i de fyra övriga större



¹ Kunskapsöversikt om boendesegregation (Ramboll, 2020)

Källa: SCB



Källa: SCB

För att en ökad blandning ska ske i befintliga områden behövs intresse och incitament hos befintliga fastighetsägare att bidra till en omvandling. Det finns inga snabba lösningar utan det handlar om stegvis utveckling över lång tid.

Bostäder med hög tillgänglighet och målgruppsanpassning

En stor andel av Nässjö kommuns äldre befolkning bor kvar i sina villor, trots att villorna inte är anpassade för äldre som har behov av högre tillgänglighet. Orsaken till att de bor kvar är bland annat att de bor billigt men också att alternativ saknas i deras närområde. Tillgången till tillgängliga lägenheter, det vill säga lägenheter som ligger i markplan eller har hiss och på andra sätt är utformade för äldre personers behov, skulle behöva öka för att möjliggöra för fler att flytta från sin villa till ett bättre anpassat boende. Installation av hiss i befintliga flerbostadshus kan vara ett sätt att erbjuda denna grupp ett bättre boende.

Även utbudet av bostäder med gemenskapsytor, till exempel trygghetsbostäder, är mindre än efterfrågan. Det finns därmed ett kundunderlag för att skapa fler sådana bostäder.

När det gäller särskilt boende för äldre råder det balans mellan utbud och efterfrågan, under förutsättning att andra boendeformer med äldre som målgrupp, till exempel trygghetsboenden, tillkommer på den allmänna bostadsmarknaden. Det är också viktigt att följa hur balansen mellan utbud och behov utvecklas under strategiperioden. Med tanke på det stora behovet är ökad tillgång till senior- och trygghetsbostäder avgörande för att stimulera och utveckla flyttkedjor, som frigör småhus till barnfamiljer samt äldre billiga lägenheter till ungdomar och andra som har svårt att konkurrera om nyproducerade lägenheter.

För människor med funktionshinder är antalet gruppboendestäder och servicebostäder otillräckligt. Det är även brist på bostäder för äldre med missbruksproblem och visst omvårdnadsbehov.

Mer finns att läsa i avsnittet ”Behov av bostäder för särskilda grupper”.

Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen

Mål

Nässjö kommun har följande mål för bostadsförsörjningen:

1. Markreserven ska öka jämfört med 2020 för att möjliggöra bostadsbyggande enligt översiktsplanen.
2. Det ska finnas ett kommunalt utbud av detaljplanelagd mark för bostadsbyggande enligt följande:
 - a. Nässjö:
Minst två olika områden med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus, gruppbyggda småhus och särskilda boendeformer.
 - b. Forserum:
Minst ett område med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus och gruppbyggda småhus.
 - c. Malmbäck:
Minst ett område med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus och gruppbyggda småhus.
 - d. Bodafors:
Minst ett område med ett blandat utbud av tomter för bostadsbyggande.
 - e. Övriga orter:
I övriga orter ska det finnas mark för bostadsbyggande.
3. Antal bostäder som tillkommer genom förtätning ska öka.
4. Antalet utpekade LIS-områden som bebyggs med bostäder under 2022-2026 ska öka jämfört med 2016-2020.
5. Nya bostäder ska tillkomma i alla kommundelar.
6. Antalet bostäder i ordinärt bestånd med äldre som målgrupp ska öka i en takt som motsvarar ökningen i efterfrågan.
7. Utbud av särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning ska motsvara efterfrågan.
8. För att motverka boendesegregation och blanda olika målgruppers bostadsbehov ska:
 - a. utbudet av bostadstyper och upplåtelseformer vara blandat i nya bostadsområden
 - b. variationen av bostadstyper och upplåtelseformer i befintliga bostadsområden i Nässjö stad och de större orterna öka
9. Trångboddhet i flerfamiljshus enligt norm 2² ska minska.
10. Alla bostadsområden och orter ska vara attraktiva som boendeplatser.
11. Antalet bostäder i flerbostadshus med hög tillgänglighet (exempelvis hiss, markplan och dörrbredd) ska öka för att möjliggöra för fler att bo i ordinärt boende.

² Norm 2 innebär att det bor fler än 2 personer per rum, kök och vardagsrum borträknade.

Målen bedöms sammantaget bidra till att bostadsbeståndet ökar i en takt som motsvarar den förväntade ökningen av antalet hushåll.

Åtgärder

Åtgärderna nedan visar hur Nässjö kommun behöver arbeta för att uppnå målen och vad som behöver prioriteras. Åtgärderna preciseras tidsmässigt och ansvarsmässigt i den handlingsplan som tas fram när boendestrategin är antagen. Ansvarig för åtgärden anges inom parentes.

- Vid planering av nya och omvandling av befintliga bostadsområden ska variation gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper eftersträvas. (*Sambällsplaneringsnämnden*)
- Boendemiljöer ska utformas så att de främjar jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden, byggherrar och fastighetsägare*)
- Både vid förtätning och planering av nya bostadsområden ska de boendes tillgång till grönstruktur säkerställas. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden, byggherrar och fastighetsägare*)
- Markanvisningsskedets möjligheter för att uppnå kommunens miljömässiga och sociala hållbarhetsmål ska användas. (*Tekniska servicenämnden*)
- Analysera och prioritera behov av att uppdatera äldre detaljplaner i kommunens olika orter. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden*)
- I egen regi eller med hjälp av aktörer verksamma inom bostadsbyggande verka för uppdatering av äldre detaljplaner för att möjliggöra förtätning inom samtliga orter i kommunen. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden*)
- Fortsätta utveckla området Västra staden enligt planprogrammet. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden, kommunstyrelsen, Nässjö Affärsverk AB, Örnen i Nässjö AB*)
- Verka för att markägare ser potential i LIS-områden. (*Tekniska servicenämnden*)
- Köpa mark i LIS-områden. (*Tekniska servicenämnden*)
- Markförsörjningen ska vara långsiktig och strategisk med utgångspunkt i översiktsplanen. (*Tekniska servicenämnden*)
- Strategiska markköp ska ingå i den årliga budgetprocessen (*Tekniska servicenämnden, kommunfullmäktige*)
- I egen regi och i samverkan med externa aktörer verka för upprättande av detaljplaner som möjliggör ny blandad bebyggelse. (*Sambällsplaneringsnämnden, tekniska servicenämnden*)
- Verka för att få igång bostadsbyggandet i alla orter med start i Malmbäck. (*Tekniska servicenämnden*)
- Genom medborgardialog få en bättre bild av hur de boende bedömer attraktiviteten i sitt bostadsområde som underlag för fortsatt utvecklingsarbete. (*Kommunstyrelsen*)
- Verka för ökad attraktivitet med boendedialog och delaktighet som grund. (*Berörda nämnder och bolag beroende på utfall av boendedialoger*)
- Skapa relation med fastighetsägare för att arbeta för attraktivare bostadsområden och ökad tillgänglighet. (*Kommunstyrelsen, tekniska servicenämnden*)
- Utveckla marknadsföringen av Nässjö kommun som boendeplats. (*Kommunstyrelsen, tekniska servicenämnden*)
- Bevaka ekonomiska stöd till bostadsbyggande och utveckling av befintligt bestånd. (*Fastighets AB Linden, kommunstyrelsen*)
- Kartlägga tillgång till hiss i flerbostadshus (*Kommunstyrelsen*)

- Skapa fler större lägenheter i befintligt fastighetsbestånd för att minska trångboddheten bland barnfamiljer. (*Fastighets AB Linden, kommunstyrelsen*)
- Arbeta med lösningar för att motverka konsekvenserna av trångboddhet i dialog med de boende. (*Fastighets AB Linden, kommunstyrelsen*)
- Verka för att fler aktörer bygger trygghetsbostäder, seniorbostäder eller andra bostäder, i olika prisklasser, med olika grupper av äldre som målgrupp, särskilt i centrala lägen i kommunens orter (*Kommunstyrelsen, socialnämnden, tekniska servicenämnden*)
- Uppdatera ägardirektivet för Fastighets AB Linden i linje med denna strategi (*Örnen i Nässjö AB*)
- Ta fram årlig plan för förändringar i utbudet av särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning. (*Socialnämnden*)
- Föra dialog med berörda förvaltningar om utveckling av rutinerna för dialog och medverkan i planprocesser (*Sambällsplaneringsnämnden*)

Uppföljning och revidering av mål och åtgärder

Mål och åtgärder ska årligen följas upp. För att underlätta uppföljningen har varje mål mått kopplade till sig enligt nedanstående tabell.

Mål	Mått
Markreserven ska öka jämfört med 2020 för att möjliggöra bostadsbyggande enligt översiktsplanen.	Genomförda markinköp under året Exploaterad och såld mark under året
<p>Det ska finnas detaljplanelagd mark för bostadsbyggande enligt följande:</p> <p>Nässjö: Minst två olika områden med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus, gruppbyggda småhus och särskilda boendeformer.</p> <p>Forserum: Minst ett område med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus och gruppbyggda småhus.</p> <p>Malmbäck: Minst ett område med ett blandat utbud av tomter för villor, flerbostadshus och gruppbyggda småhus.</p> <p>Övriga orter: Ett kommunalt utbud av mark i varje ort.</p>	<p>Antal planlagda områden för blandad bebyggelse i Nässjö, Forserum och Malmbäck vid årsavstämning</p> <p>Utbud av kommunal mark för bostadsbyggande i övriga orter vid årsavstämning</p>

Antal bostäder som tillkommer genom förtätning ska öka.	Årets nettoförändring av antal lägenheter genom ombyggnad, tillbyggnad eller omvandling
Antalet utpekade LIS-områden som bebyggs med bostäder under 2022-2026 ska öka jämfört med 2016-2020.	Årets förändring i antal LIS-områden som är bebyggda Antal tillkommande bostäder i LIS-områden under året
Nya bostäder ska tillkomma i alla kommundelar	Antal bostäder som har tillkommit i respektive planeringsområde under året
Antalet bostäder i ordinärt bestånd med äldre som målgrupp ska öka i en takt som motsvarar ökningen i efterfrågan	Antal tillkomna trygghetsbostäder, seniorbostäder och andra bostäder med äldre som målgrupp under året Antal personer i kö till senior- och trygghetsbostäder i januari varje år (totalt och per ort) Andel av de äldre som bor i ordinärt boende
Utbud av särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning ska motsvara efterfrågan	Ej verkställda beslut om särskilt boende
För att motverka boendesegregation och blanda olika målgruppers bostadsbehov ska: <ul style="list-style-type: none"> - utbudet av bostadstyper och upplåtelseformer vara blandat i nya bostadsområden - variationen av bostadstyper och upplåtelseformer i befintliga bostadsområden i Nässjö stad och de större orterna öka 	Antal hustyper och upplåtelseformer som har tillkommit i befintliga bostadsområden under året Antal hustyper och upplåtelseformer i årets nybyggda bostadsområden
Trångboddhet i flerfamiljshus enligt norm 2 ska minska	Andel trångbodda i flerfamiljshus enligt norm 2 vid årsavstämning Antal större lägenheter som har tillkommit genom ombyggnad av befintligt bostadsbestånd under året
Alla bostadsområden och orter ska vara attraktiva som boendeplatser	Utfall i inledande och uppföljande medborgar- och boendedialoger om upplevd attraktivitet
Antalet bostäder i flerbostadshus med hög tillgänglighet (exempelvis hiss, markplan och dörrbredd) ska öka för att möjliggöra för fler att bo i ordinärt boende	Förändring av antal bostäder med hög tillgänglighet i kommunen i det privata respektive kommunala beståndet.

Kommunledningskontoret har ansvar för att samordna uppföljningen och berörda nämnder och bolag ska bidra med det underlag som behövs. Utfallet ska årligen redovisas för kommunstyrelsens arbetsutskott.

I enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en aktuell strategi för Nässjö kommunsboendeplanering antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

Organisation för genomförande av strategin för boendeplanering

Den kommunala verksamheten ska i såväl förvaltningsform som bolagsform präglas av helhetssyn och största möjliga koncernnytta. Nässjö kommuns nämnder och de kommunala bolagen och ska söka lösningar för att i samverkan effektivisera användningen av kommunkoncernens³ samlade resurser. Detta gäller inte minst boendeplaneringen, där samverkan och samordning är en nödvändig förutsättning.

Påverkansmöjligheterna är som störst i tidiga skeden, vilket innebär att dialog och samverkan är särskilt viktiga tidigt i planeringsprocesser.

Kommunkoncernens verksamheter har olika ansvarsområden i boendeplaneringen:

- **Kommunfullmäktige** beslutar om boendestrategi och andra styrande dokument av betydelse för boendeplaneringen, budget, större inköp av fastigheter, ägardirektiv till kommunala bolag och tar ställning till frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt.
- **Kommunstyrelsens** roll är att samordna aktiviteter i handlingsplanen, följa upp strategins mål och åtgärder samt ge sakkunnigt stöd i och samordna kommunikations- och marknadsföringsfrågor. I samhällsbyggnadsprojekt av stor strategisk betydelse har kommunledningskontoret ofta en projektlednings- eller samordningsroll.
- **Samhällsplaneringsnämnden** tar fram förslag till översikts- och detaljplaner, ger bygglov och andra byggrelaterade tillstånd och handlägger bostadsanpassningsbidrag.
- **Tekniska servicenämnden** hanterar markinköp, tar initiativ till detaljplaneläggning, projektering och utbyggnad av allmänna platser och infrastruktur, tomtkö och försäljning av villatomter samt förhandlingar och avtal med byggherrar.
- **Socialnämnden** ansvarar för att inom lagstadgad tid verkställa fattade beslut om boende för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen och LSS. Socialnämnden ansvarar vidare för att kontinuerligt bedöma behovet av nya bostäder i särskilda boendeformer, vilket ligger till grund för kommunens samlade arbete med att tillgodose behovet av sådana platser.
- **Fastighets AB Linden** medverkar genom nybyggnation och utveckling av befintligt bestånd till att delar av målen uppfylls.
- **Nässjö Affärsverk AB** medverkar genom att ge planeringsunderlag och bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme, elnät (inom Nässjö Affärsverk Elnät AB:s koncessionsområde, Nässjö stad) samt fiber.
- **Örnen i Nässjö AB** har i uppdrag att vara markkoordinator och projektledare i utvecklingen av Västra staden.
- **Andra förvaltningar** bidrar med viktiga planeringsförutsättningar i detaljplaneprocesser med mera.

Strategigrupp

Den grupp av tjänstepersoner som har skrivit denna strategi utgör också en strategigrupp som verkar under hela den period som strategin gäller. Strategigruppen ska se till att strategins mål och

³ Med ”kommunkoncernen” avses Nässjö kommun och bolagen i Örnen-koncernen.

inriktningar uppfylls genom aktiviteter. Gruppen ska regelbundet följa upp aktiviteternas status och utfallet för uppsatta mål. Gruppen ska rapportera till kommundirektörens ledningsgrupp.

Externa aktörer

Samverkan med byggherrar och fastighetsägare är en grundläggande förutsättning i bostadsförsörjningsarbetet. Därutöver behövs samverkan med flera olika externa aktörer. Omfattningen varierar från projekt till projekt. Medborgarna är viktiga aktörer i både planering och utveckling av bostadsområden. Dels medverkar de genom lagstadgade samråd. Därutöver tar kommunen initiativ till utökad medverkan i form av medborgardialoger.

Globala, nationella och regionala mål av betydelse för bostadsförsörjningen

Globala mål

Alla FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, är lika viktiga, odelbara och integrerade. Det är framför allt mål 11, ”Hållbara städer och samhällen”, som har en direkt koppling till kommunal boendeplanering. För att uppnå en god boendeplanering behöver dock flera av de andra målen beaktas, och uppnås en god boendeplanering ger det positiva effekter på flera av de andra målen. Andra globala mål kan antingen gynnas av boendeplanering eller vara en förutsättning för bostadsförsörjning, exempelvis mål 3 ”God hälsa och välbefinnande”, mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”, mål 10 ”Minskad ojämlikhet”, mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”, mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna” och mål 16 ”Fredliga och inkluderande samhällen”.

Mål 11 handlar om att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad och 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering är särskilt relevanta för Nässjö kommuns strategi för boendeplanering. Samtliga mål i denna strategi, liksom de framtagna åtgärderna, bedöms bidra till 11.1 och 11.3.

Nationella mål

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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Bland de av riksdagen beslutade miljömålen är God bebyggd miljö ett mål att beakta i boendeplaneringen.

Genom statliga bidrag stödjer staten bostadsbyggande inom särskilda sektorer av bostadsmarknaden. De bidrag som är aktuella när denna strategi skrivs är: stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, stöd till bostäder för äldre, startbidrag till byggemarknader, bidrag för hyresgarantier och statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad. Aktuell information om bidrag till bostäder finns på www.boverket.se.

Rätten till lämplig bostad är en av de mänskliga rättigheterna. Det innebär att det nationella målet att säkerställa full respekt för Sveriges internationella åtaganden om mänskliga rättigheter också är ett mål av betydelse för bostadsförsörjningen.

Även barnkonventionen och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning innehåller flera rättigheter med kopplingar till boendeplanering och bostadsförsörjning. Sedan 2020 är barnkonvention svensk lag i form av barnrättslagen.

Regionala mål och dokument

Regional utvecklingsstrategi

För Region Jönköpings län finns en regional utvecklingsstrategi (RUS) för perioden 2020–2035. Den övergripande visionen i RUS:en lyder: *Jönköpings län - Sveriges mest hållbara, attraktiva och tillgängliga region*. RUS:en innehåller sju strategiområden, vilka vardera innehåller ett mål och ett antal delstrategier. Strategiområdet ”en tillgänglig region” innehåller en delstrategi som tydligt

kopplar till bostadsfrågan: *Skapa attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer för människor i alla livets skeenden i hela länet genom samverkan för hållbar, trygg och jämlik samhällsplanering över administrativa gränser.* Inom strategiområdet ”en attraktiv region” nämns attraktiva och väl dimensionerade boenden ihop med ett antal andra faktorer som bidrar till länets attraktivitet. En delstrategi att förhålla sig till i boendeplaneringen är: *Skapa en öppen, inkluderande, jämställd och barnvänlig livsmiljö.*

Klimat- och energistrategi för Jönköpings län

Klimat- och energistrategin för Jönköpings län innehåller sju fokusområden, varav områdena ”samhällsplanering” och ”bebyggelse” har kopplingar till boendeplaneringen. Inom varje fokusområde finns dels mål och inriktningar för minskad klimatpåverkan, dels mål för klimatanpassning.

Mål för minskad klimatpåverkan att beakta inom samhällsplanering och bebyggelse

Ett mål att beakta i boendeplaneringen är att nya bostäder ska lokaliseras så att en ökad andel av befolkningen i tätorter bor inom 400 meter från hållplats. Ett annat mål är att minska klimatpåverkan vid nybyggnad och ombyggnad och öka andelen byggande i trä.

Mål för klimatanpassning att beakta inom samhällsplanering och bebyggelse

Inom all samhällsplanering ska perspektiven för anpassning till ett förändrat klimat integreras: ”varmare, torrare och blötare”. Det innebär att åtgärder för att motverka negativa effekter av högre temperaturer, torka och ökad nederbörd ska vidtas vid både förtätning och etablering av nya bostadsområden. Ett annat klimatanpassningsmål är att länets fastighetsägare senast 2030 ska ha genomfört åtgärder i befintlig bebyggd miljö för anpassning till ett förändrat klimat.

Analys av bostadssituationen i Jönköpings län

Länsstyrelsen ansvarar för att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet. Länsstyrelsen i Jönköpings län tar årligen fram en regional bostadsmarknadsanalys. Den ger en övergripande bild av bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. I *Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2021* konstateras att bostadsbyggandet fortsätter i relativt hög takt. Under år 2020 färdigställdes 1 181 bostäder, vilket är något färre än år 2019. Samtidigt påbörjades 1 106 bostäder, vilket signalerar att bostadsbyggandet kommer ligga på ungefär samma nivå kommande år. Av de bostäder som färdigställdes år 2020 var den största andelen bostadsrätter följt av hyresrätter och äganderätter.

Trots nybyggnationen rapporterar kommunerna en fortsatt bostadsbrist. Tio av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Övriga bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. Den generella bristen på bostäder innebär en svår bostadssituation även för särskilda grupper såsom ungdomar och nyanlända personer. Nio kommuner bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar. För nyanlända personer som anvisats till länet är situationen svår i flera kommuner men sju kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden, vilket kan jämföras med sex kommuner förra året.

Nässjö kommuns vision, mål och planer

Vision 2030 och strategiområden

Strategin för Nässjö kommuns boendeplanering ska medverka till att kommunen uppnår sin vision: *Nu hjärnvägars! Med glädje och fiffighet vässar vi Smålands höjdpunkt. Nässjö 2030, världens rum för människor och möten.* För att uppnå visionen har fyra strategiskt viktiga utvecklingsområden definierats: attraktivitet, kommunikationer, näringsliv och kompetens samt välfärd.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige antog i juni 2020 två fokusmål för perioden 2021–2023:

- Alla vuxna som bor i Nässjö kommun ska ha en sysselsättning som gör att de kan försörja sig.
- Alla barn och ungdomar i Nässjö kommun har förutsättningar för en god uppväxt.

Målet om barn och ungas uppväxtvillkor har direkt koppling till boendeplaneringen. Ett bra boende är en betydelsefull förutsättning för att ge barn och ungdomar en god uppväxt. Även målet om egen försörjning berör boendeplaneringen, då möjligheterna att försörja sig påverkar vilken boendestandard som invånarna kan efterfråga.

Översiktsplan

Nuvarande översiktsplan för Nässjö kommun antogs 2013. En reviderad översiktsplan håller på att upprättas och den förväntas bli antagen av kommunfullmäktige under 2022. Enligt gällande översiktsplan ska kommunen arbeta för ett varierat boende med olika boendeformer och i olika lägen i kommunen. Tätorterna bör enligt planen utvecklas genom förtätning samt nybyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid planering av nya områden ska kommunen särskilt ta hänsyn till möjligheterna till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Bebyggelsemiljöer ska hålla en hög standard med god arkitektur anpassad till platsen och med hänsyn till ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. I tätorterna ska en blandning av verksamheter och boendeformer eftersträvas. Mark för bostadsbebyggelse redovisas för varje tätort. När det gäller Nässjö och Forserum redovisas detta i fördjupade översiktsplaner. I den kommunövergripande översiktsplanen redovisas även så kallade LIS-områden, områden där det ska vara möjligt att skapa ny bostadsmark närmare stranden än 100 meter.

Fördjupade översiktsplaner

Fördjupade översiktsplaner finns för Nässjö stad, antagen 2016, och Forserum, antagen 2011. Båda planerna innehåller plankartor som visar områden för ny bostadsbebyggelse.

Den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad innehåller ett antal ställningstaganden kring utvecklingen av stadens bostadsbebyggelse, varav några av de viktigaste är att planberedskap ska finnas för olika typer av boende, att bostadsområdena ska vara väl försörjda med lek- och närgrönområden som erbjuder skugga och skydd mot besvärande vind, att kommunen ska verka för ett attraktivt och anpassat bostadsutbud för livets alla skeden. Kommunen ska motverka segregation genom att arbeta för en blandning av olika boendetyper inom varje område samt etablera målpunkter i staden där barn och vuxna från olika delar av staden kan mötas i skola och föreningsliv. Den fördjupade översiktsplanen redovisar ett antal nya områden för bostadsbebyggelse samt pekar på vikten av förtätning, särskilt i stadens centrala delar.

Den fördjupade översiktsplanen för Forserum anger att nya bostadsområden ska skapas i centrala och norra delen av samhället. Dessa områden har en god koppling till servicefunktionerna i centrum och stationen samt ligger i attraktiva områden med närhet till idrotts- och grönområden.

Störningar från järnväg och verksamheter finns på ett tillräckligt stort avstånd. Översiktsplanens inriktning med kompletterande bostadsbebyggelse i norr och kompletterande verksamhetsområden i söder bygger vidare på den uppbyggnad samhället har idag.

Bra bostäder för äldre – en boendestrategi för äldre 2019-2029

”Bra bostäder för äldre – en boendestrategi för äldre 2019-2029” antogs av kommunfullmäktige 2019. I strategin finns följande summering av behov under perioden:

- En generell kommunal insats för bra boende i kommunen kommer att behövas av såväl nybyggnation som åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet för en ökad tillgänglighet. Det är svårt att säga i vilken omfattning nyproduktionen av lägenheter behövs och hur många bostäder som behöver tillgängliggöras.
- Ny- och ombyggnation för tillskapande av mellanboendeformer bedöms till i storleksordningen 300-350 lägenheter.
- Bedömningen är att antalet lägenheter för särskilt boende för äldre kan minska under kommande 10-årsperiod med drygt 100 lägenheter.

”Bra bostäder för äldre” redovisar en sammanfattning av det strategiska området ”Bra bostäder för äldre; tillgänglighet till bostäder för äldre” i utvecklingsplanen för äldreomsorgen och lägger till följande preciserade och kompletterande strategier:

- Medverka i en kommunövergripande samverkan och samordning av utveckling av trygghetsbostäder.
- Genomföra utredning om volym, differentiering och lokalisering av korttidsplatser.
- Beslut om strukturen för särskilt boende avseende:
 - I vilka orter ska särskilt boende finnas kopplat till behov (med beaktande av tillkommande senior- och trygghetsboenden), ekonomi, kommunikationer och personalförsörjning
 - Till vilka enheter den specialiserade vård och omsorg i särskilt boende ska koncentreras kopplat till Socialstyrelsens kompetenskrav.
- Att renodla särskilt boende för äldre genom att funktionshinderomsorgen verkställer sina beslut inom egen verksamhet.

Socialförvaltningen ska utarbeta årliga handlingsplaner där struktur och volymförändringar preciseras. Handlingsplanerna ska bland annat redovisa vilka fastigheter som ska förändras till trygghets- och seniorboenden, eventuell nybyggnation av äldreboenden, i vilket takt platser ska reduceras och vilka fastigheter för särskilt boende som ska lämnas samt vilka fastigheter som ska byggas om för att motsvara nutida krav och behov.

Sedan ”Bra bostäder för äldre” antogs har Norråsagården och Sjöbacken i Nässjö samt Forsbacka i Forserum avvecklats som särskilda boenden, vilket innebär att den bedömda minskningen med cirka 100 lägenheter delvis är genomförd. I februari 2022 fick socialförvaltningen i uppdrag av socialnämnden att ta fram underlag och utredning för framtidens omsorg om äldre i Nässjö kommun. I uppdraget ingår att utreda framtida behov av boendeformer, avseende volymer och strukturer för äldrehemplatser och gruppboendestäder, för målgruppen äldre. Syftet är möta vård- och omsorgsbehovet som kan ses fram till 2030. I samband med utredningen ska boendestrategin för äldre revideras.

Plan för boende inom funktionshinderomsorgen 2022-2024

Socialnämnden har antagit en plan för boende inom funktionshinderomsorgen för perioden 2022-2024. I planen bedöms behovet av olika boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Funktionshinderomsorgens bedömning är att det under 2022-2024

behöver tillkomma fyra nya gruppbestäder, medan det inte finns något behov av ytterligare servicebestäder eller ”annan särskilt anpassad bostad” under samma period.

Vatten- och avloppsplan

Möjligheterna att försörja med vatten och avlopp är avgörande för att kunna bygga nya bostäder. Vatten- och avloppsplanen är därför ett viktigt planeringsunderlag vid lokalisering av ny bebyggelse. Vatten- och avloppsplanen antogs 2019 och gäller 2019-2023. Planen förnyas vart femte år.

Ägardirektiv till Fastighets AB Linden

Nässjö kommun har i ägardirektiv till Fastighets AB Linden (Linden) givit bolaget i uppdrag att:

- verka för att Nässjö ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i genom att medverka till att det finns attraktiva, hållbara och prisvärda hyresbostäder i kommunens större bostadsområden och tätorter
- medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer
- utforma bostäder och boendemiljöer samt fördela bostäder på ett sätt som främjar jämställdhet, blandade hushållstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet.
- utveckla ett bostadsbestånd med en variation av lägenhetstyper, storlekar och hyresnivåer som motsvarar de boendes behov.
- arbeta aktivt för att bostäder ska finnas för alla utifrån ett likabehandlingsperspektiv
- aktivt driva och leda utvecklingen för att stärka de boendes inflytande och delaktighet

Örnen i Nässjö AB:s uppdrag enligt bolagsordning och ägardirektiv

Örnen i Nässjö AB (Örnen) har i uppdrag att samordna markförsörjningen och projektleda utvecklingen av Västra staden. För att kunna fullgöra uppdraget står det i Örnen's bolagsordning att det ingår i bolagets verksamhet att ”förvärva, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet”. Det ingår i ändamålet med bolaget att ”i samverkan med andra aktörer aktivt medverka till att skapa attraktiva områden för boende och olika verksamheter”. I Örnen's ägardirektiv står det: ”Syftet med bolagets roll som förvaltare och utvecklare av fastigheter är att skapa byggbar mark. Undantagsvis kan det ingå i bolagets roll att även bebygga fastigheter”.

Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen bygger i allmänhet inte bostäder själv utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar. Det finns några olika verktyg som en kommun kan använda till hjälp i arbetet med bostadsförsörjningen.

- Översikts- och detaljplanering
- Strategisk markpolitik
- Allmännyttiga bostadsföretag
- Kommunal bostadsförmedling
- Kommunala hyresgarantier

Översikts- och detaljplanering

Kommunen ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Kommunen har planmonopol, det vill säga det är bara kommunen som har rätt att anta planer och bestämma om detaljplaneläggning ska ske. Kommunen kan genom översikts- och detaljplanering bland annat skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och för att utveckla befintliga bostadsområden. I översiktsplanen anger kommunen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, och här kan till exempel lämpliga områden för bostadsbebyggelse pekas ut. I detaljplaner regleras bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter. Se avsnitten om ”översiktsplan” och ”Fördjupade översiktsplaner” för en kort beskrivning av Nässjö kommuns inriktningar.

Strategisk markpolitik

Att äga mark är ett viktigt verktyg för kommunen för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Strategiska markförvärv kan vara ett medel för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Genom markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis ställa villkor som styr upplåtelseformer och storlek på bostäder. Enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som gör markanvisningar anta riktlinjer för markanvisning. Nässjö kommun har sådana riktlinjer, antagna av tekniska servicenämnden 18 januari 2018 § 9.

Kommunala bostadsföretag

I Nässjö kommun finns ett kommunägt bostadsaktiebolag, Linden. Det finns ytterligare ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen, Bostadsstiftelsen Annebergshus. En process för att avveckla bostadsstiftelsen är inledd med syfte att flytta över Annebergshus bestånd i ett dotterbolag till Linden. Kommunala bostadsföretag är ett betydelsefullt verktyg för att styra utbudet av bostäder. En kommun kan ge sitt bostadsföretag ägardirektiv om att det till exempel ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. En sammanfattning av Nässjö kommuns direktiv till Linden finns under rubriken ”Ägardirektiv till Fastighets AB Linden”.

Bostadsförmedling

I Nässjö kommun finns ingen kommunal bostadsförmedling, och kommunen planerar inte att inrätta någon sådan. Det finns dock flera privata initiativ för förmedling av bostäder. Med kommunal bostadsförmedling menas en kommunal servicefunktion där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas. Fastighetsägare och bostadsföretag i Sverige har dock stor frihet att

själva avgöra hur de vill hantera sin uthyrningsverksamhet, och kommunala bostadsförmedlingar är relativt ovanliga. Enligt 2021 års bostadsmarknadsenkät har sju kommuner uppgivit att de har egna bostadsförmedlingar och ytterligare 15 har uppgivit att de är anslutna till en annan kommuns bostadsförmedling eller marknadsplats.

Hyresgarantier

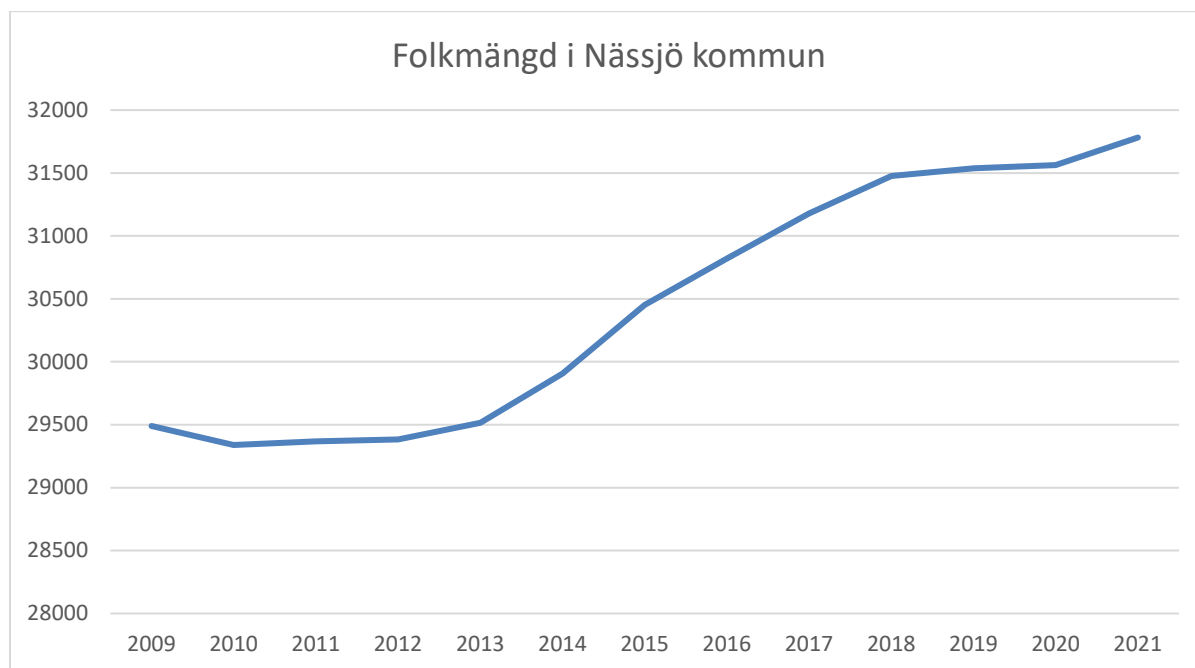
Nässjö kommun har hittills inte ställt ut några kommunala hyresgarantier, och det finns inga planer på att börja ställa ut hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, till exempel på grund av att de har en projektanställning istället för en tillsvidareanställning. Kommuner som ställer ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att via Boverket ansöka om statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti.

Utgångsläge för Nässjö kommun

I detta avsnitt redovisas utgångsläget avseende befolkning och hushåll, bostadsbestånd, marknadsförutsättningar och bostadsbehov för särskilda grupper. Utöver de diagram som redovisas ihop med texten finns ytterligare diagram och tabeller samlade i en statistikbilaga.

Befolkning och hushåll

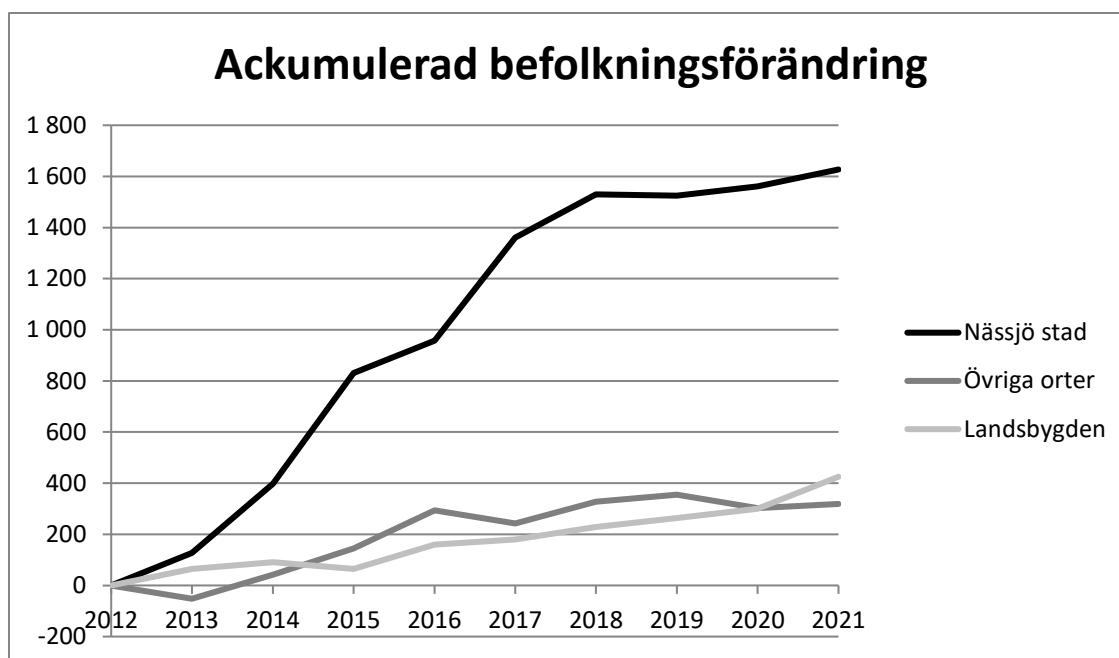
Nässjö kommun hade 31 782 invånare den 31 december 2021. Nässjö kommun har haft en ökande befolkning sedan 2012. Befolkningen ökade i relativt snabb takt under 2014–2018. Under 2019-2020 dämpades ökningstakten. År 2021 ökade takten igen. Utvecklingen sedan 2009 framgår av diagrammet nedan.



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Under 2013–2021 ökade befolkningen med 2 400 personer i Nässjö kommun.

När befolkningsstatistiken delas upp på delområden syns att folkökningen varit störst i Nässjö stad. De flesta av de övriga orterna i kommunen och landsbygden har också haft en befolkningstillväxt under 2013–2021. Den ackumulerade befolkningsförändringen sedan 2012, uppdelad på Nässjö stad, övriga orter och landsbygden framgår av diagrammet nedan. För att få en mer detaljerad bild av hur befolkningsförändringarna har fördelats geografiskt redovisas även en tabell som visar befolkningsförändringen uppdelad per ort, där 2021 jämförs med 2012.



Källa: SCB

Befolkning 31 december 2012 och 31 december 2021

	Befolkning 2012	Befolkning 2021	Förändring
Nässjö	16 729	18 356	1 627
Forserum	2 021	2 067	46
Bodafors	1 875	2 026	151
Malmbäck	1 049	1 090	41
Anneberg	838	858	20
Solberga	368	381	13
Grimstorp	344	325	-19
Äng	261	280	19
Fredriksdal	290	282	-8
Stensjön	244	285	41
Flisby	181	200	19
Ormaryd	191	187	-4
Sandsjöfors	152	152	0
Landsbygden	4 833	5 258	425
Restförda	0	35	35
Totalt	29 376	31 782	2 406

Källa: SCB

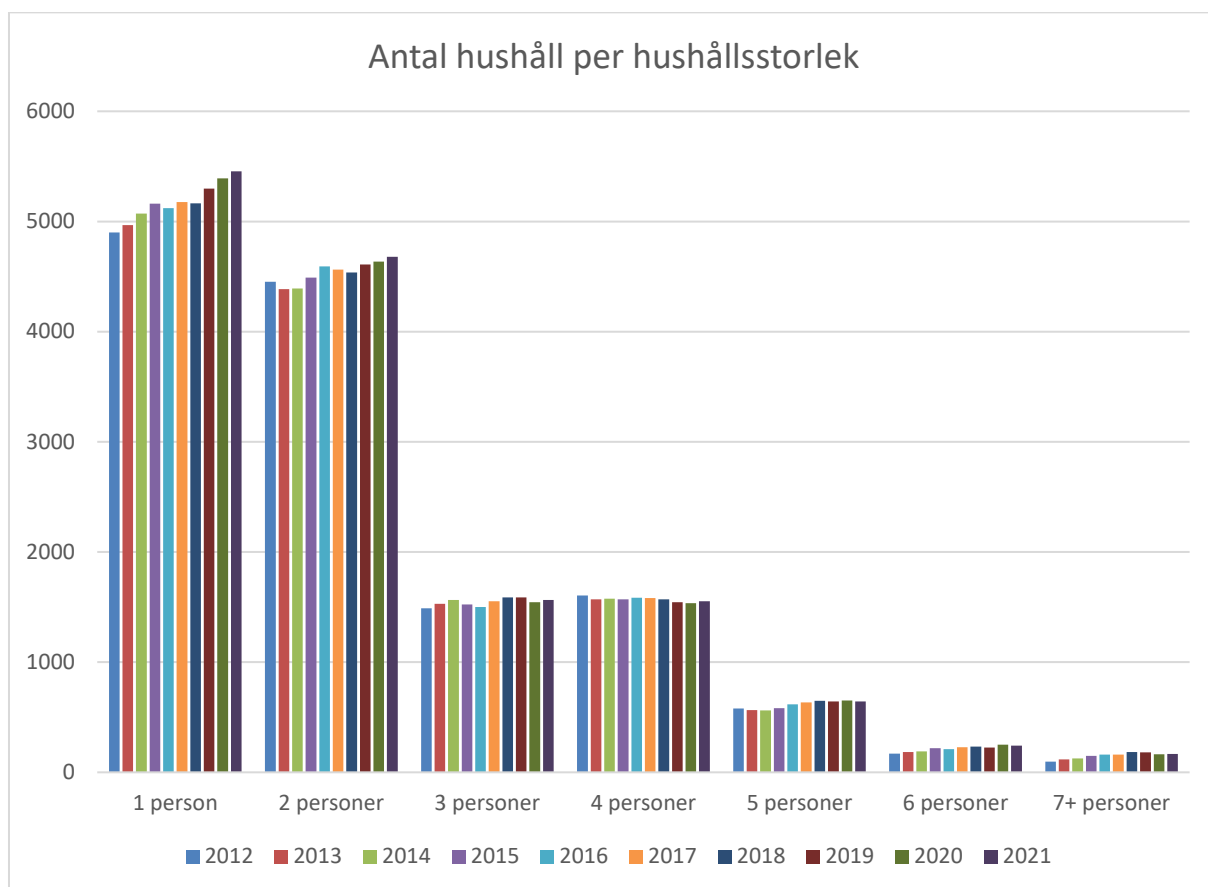
Nässjö kommun hade en befolkningstopp kring 1969–1970 med drygt 33 500 invånare. Sedan följde en lång period av folkminskning fram till början av 2000-talet, då folkmängden var i stort sett konstant under drygt ett decennium. Folkökningen från 2012 och framåt innebar ett trendbrott. Från att under lång tid ha haft ett överskott på bostäder gick kommunen till en situation med brist på bostäder.

Folkökningen kan till stor del förklaras av inflyttning till kommunen och till viss del av ett positivt födelsenetto. Fram till 2021 skedde en stor del av inflyttningen från utlandet. Den största andelen av dem som har flyttat in från utlandet är människor som själva väljer att bosätta sig i Nässjö kommun. En mycket liten andel av de inflyttade utgörs av före detta asylsökande som

anvisas enligt avtal med Migrationsverket. Under 2021 har inflyttningen till största del varit inrikes.

Nedan åskådliggörs hur hushållstorlekarna i Nässjö kommun har förändrats under 2012–2021. Under perioden har de olika hushållsstorlekarna, i antal och procent, förändrats enligt följande:

- En person +556 hushåll, +11,3 procent
- Två personer +226 hushåll, +5,1 procent
- Tre personer +75 hushåll, +5,0 procent
- Fyra personer -53 hushåll, -3,3 procent
- Fem personer +62 hushåll, +10,7 procent
- Sex personer +71 hushåll, +41,8 procent
- Sju personer eller fler +71 hushåll, +74,0 procent



Källa: SCB

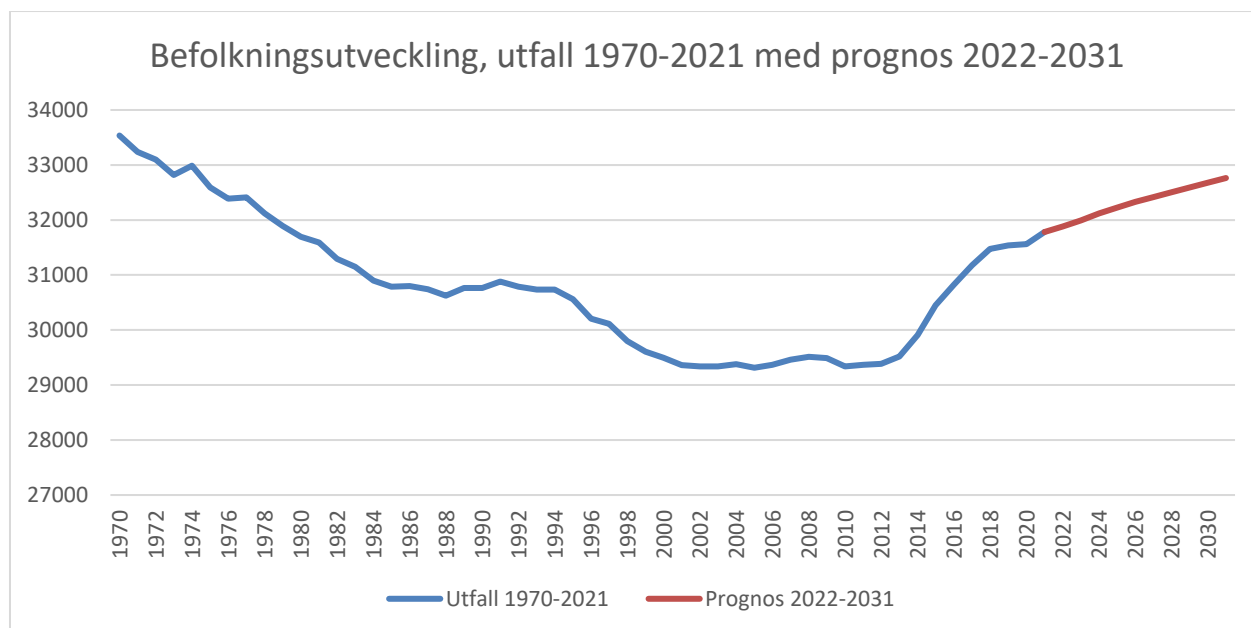
Den 31 december 2021 fanns enligt SCB 14 299 hushåll i Nässjö kommun, och det genomsnittliga antalet personer per hushåll uppgick till 2,22 personer per hushåll. Genomsnittligt antal personer per hushåll ökade 2012–2018, från 2,21 till 2,26. Under 2019-2021 har antal personer per hushåll minskat något.

I statistikbilagan finns diagram som visar befolkningens åldersfördelning.

Bedömning av befolkningsutvecklingen

Sedan 2018 tar Nässjö kommun årligen fram en uppdaterad befolkningsprognos. Den senaste prognosen upprättades i början av år 2022. Prognosen avser perioden 2022–2031. Under den

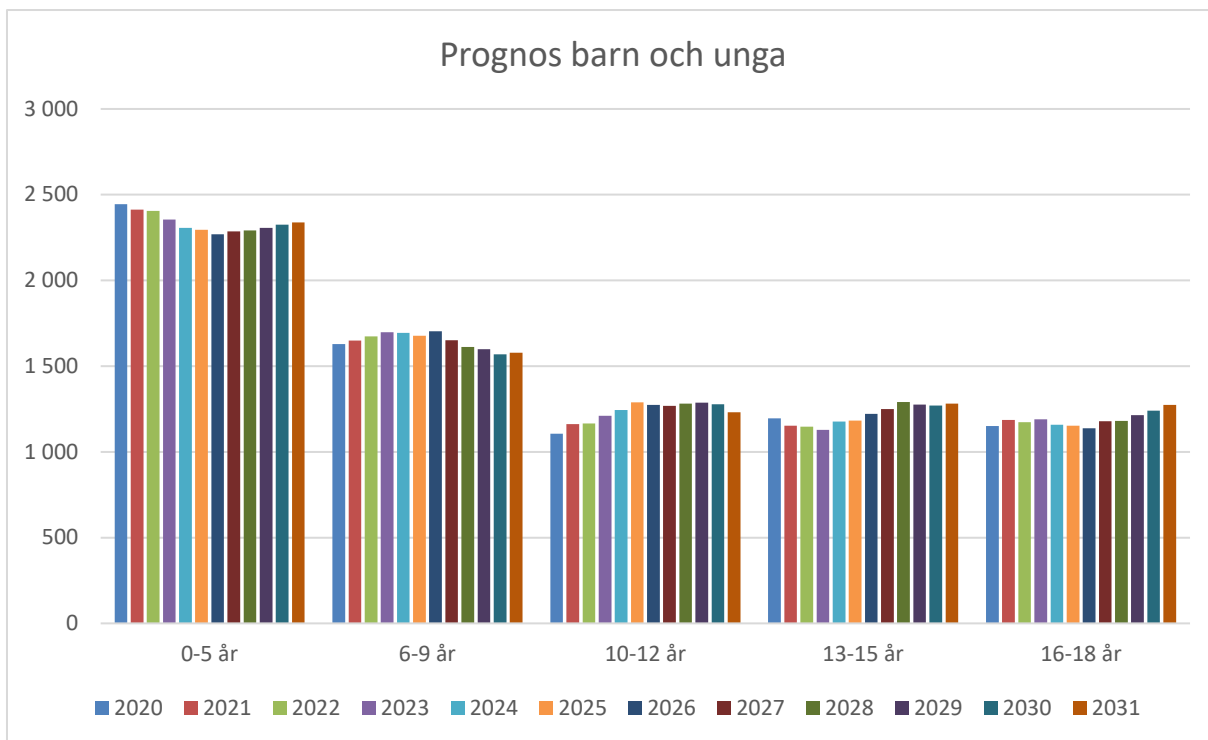
perioden förväntas befolkningen öka med nästan 1 000 personer, det vill säga med i genomsnitt cirka 100 personer per år. Prognosen illustreras i diagrammet nedan.



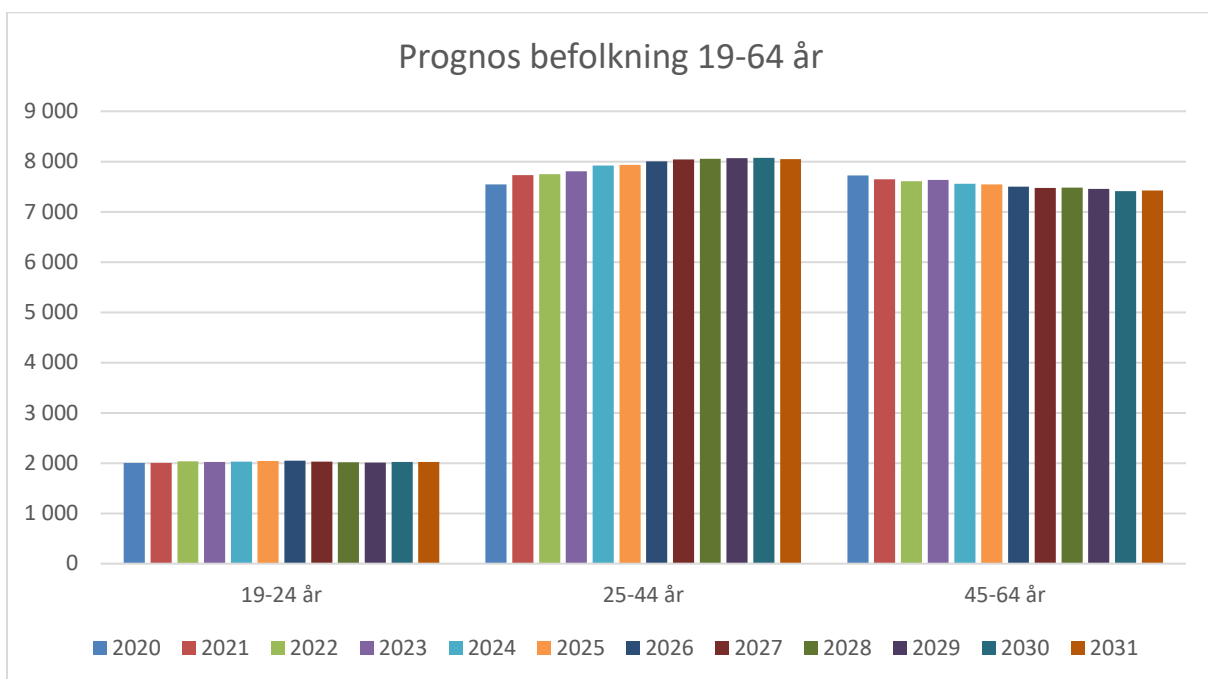
Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos, utförd av Statisticon

När prognosen delas upp i olika åldersgrupper framgår att gruppen 19-24 år bedöms vara relativt konstant under hela prognosperioden. I gruppen 25-44 år förväntas en ökning, medan gruppen 45-64 år förväntas minska.

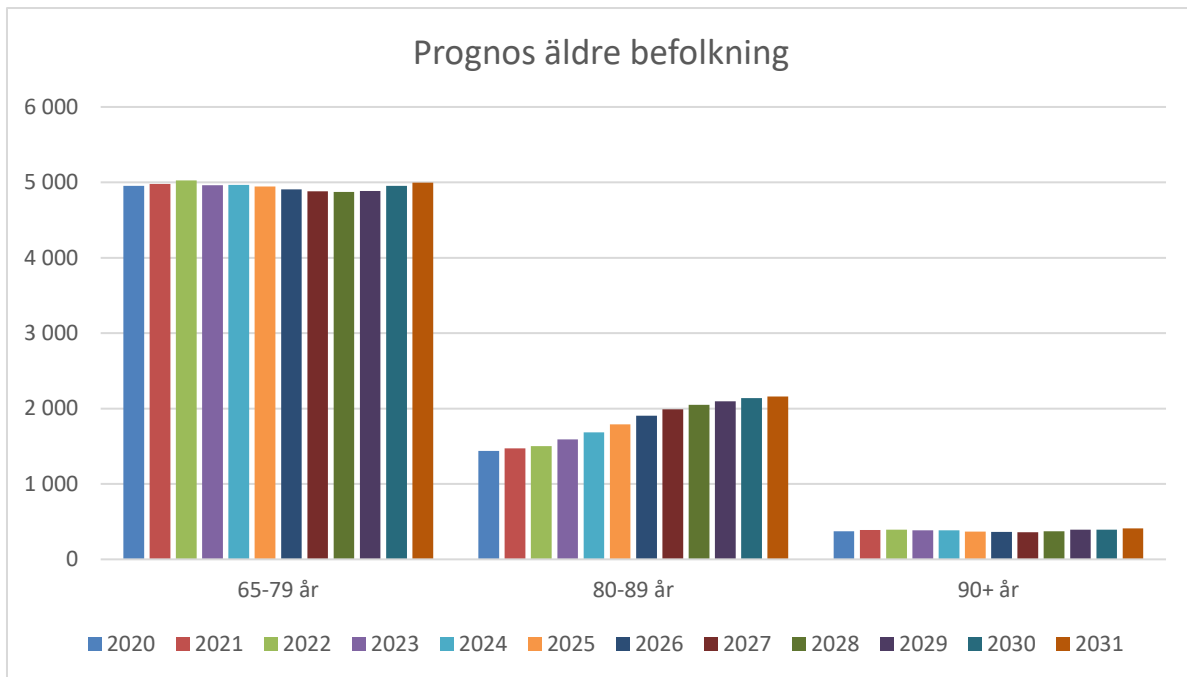
En åldersgrupp som förväntas få en tydlig ökning är 80–89 år. Detta är en grupp som i hög grad bor i ordinärt boende. Ökningen innebär att ökat behov av anpassningsåtgärder för att kunna bo kvar i sitt ordinära boende och en ökad efterfrågan på andra boendeformer anpassade för äldre utan behov särskilt boende, såsom trygghetsbostäder och seniorbostäder. Antalet personer som är 90 år eller äldre bedöms inte få någon större förändring. Denna grupp bor i högre grad i särskilt boende, och utifrån prognosen bedöms behovet av särskilt boende ligga på en relativt stabil nivå under prognosperioden. Prognosen för olika åldersgrupper illustreras i diagrammen nedan.



Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos, utförd av Statisticon

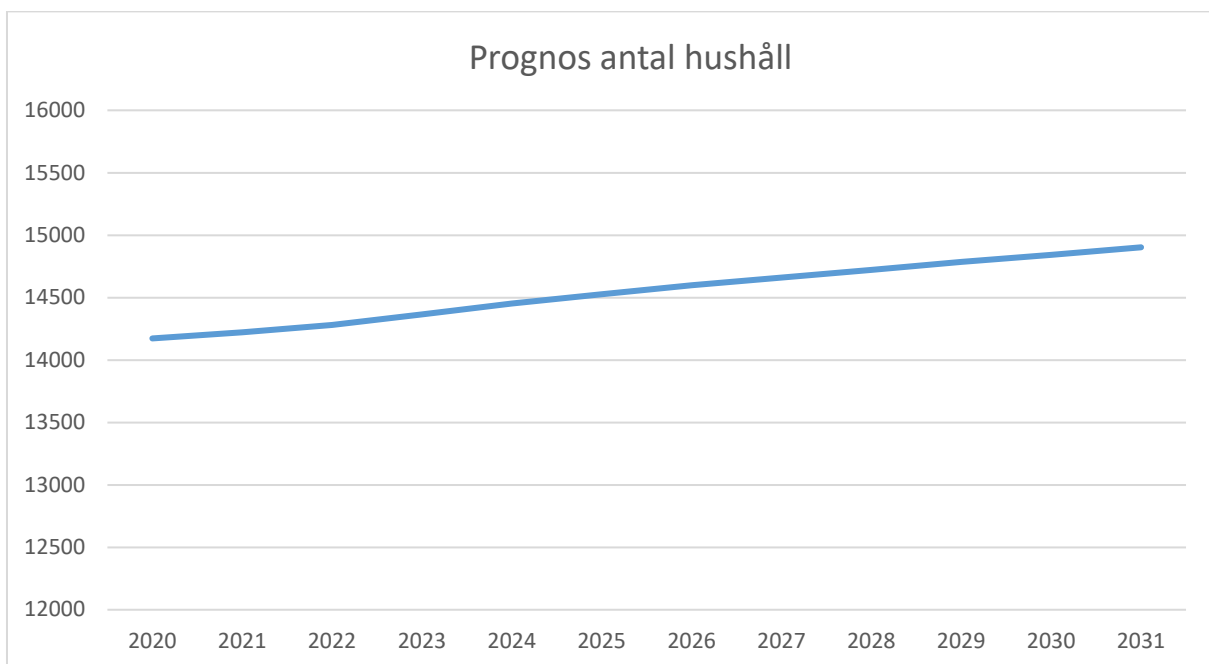


Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos, utförd av Statisticon



Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos, utförd av Statisticon

För att få en indikation på hur många nya hushåll som kan förväntas tillkomma har en beräkning gjorts utifrån hushållskvoter. Det är en statistisk beräkning som baseras på att olika åldersgrupper genererar ett visst antal hushåll. Utifrån befolkningens åldersfördelning enligt prognosen har en sådan beräkning gjorts. Resultatet visas i diagrammet nedan.



Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos och SCB

Beräkningen indikerar att cirka 730 hushåll tillkommer jämfört med 2020, om befolkningen ökar i enlighet med prognosen fram till 2031.

Boendesegregation

Delegationen mot segregation (Delmos) har tagit fram mått på segregation. Delmos har definierat fem olika områdestyper utifrån socioekonomiska förutsättningar baserat på en rad statistiska indikatorer, exempelvis ekonomisk standard, utbildningsnivå, långvarigt ekonomiskt bistånd och långtidsarbetslöshet i ett visst geografiskt område. Enligt den statistiken (2019) bor 7 procent av befolkningen i Nässjö kommun i områden med stora socioekonomiska utmaningar (ett område) och 14 procent i områden med socioekonomiska utmaningar (2 områden). 34 procent bor i socioekonomiskt blandade områden (5 områden) och 45 procent i områden med goda socioekonomiska förutsättningar (5 områden). Områdestypen som definieras som områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar saknas i kommunen.

I Nässjö kommun finns inga så kallade utsatta områden eller riskområden utpekade av Polisen.

Bostadsbestånd

Enligt SCB:s statistik fanns år 2020 fanns 15 230 bostäder i Nässjö kommun fördelade i kategorier enligt nedanstående tabell.

Hustyp och upplåtelseform, antal i Nässjö kommun år 2020

	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Summa
Hyresrätt	217	4 546	190	919	5 872
Bostadsrätt	109	1 387	38	5	1 539
Äganderätt	7 819	0	0	0	7 819
Summa	8 145	5 933	228	924	15 230

Källa: SCB

Den procentuella andelen bostäder upplåtna med hyresrätt är ungefär lika stor i Nässjö kommun (38,6 procent), Jönköpings län (39,3 procent) och riket (38,2 procent). Andelen bostadsrätter är betydligt lägre i Nässjö kommun (10,1 procent) än i riket (23,8 procent) och även lägre än i länet (13,4 procent). Andelen småhus med äganderätt är betydligt större (51,3 procent) jämfört med riket (38,0 procent) och även större än i länet (47,3 procent). Mer detaljerad statistik om hustyper och upplåtelseformer finns i statistikbilagan.

Antalet av respektive lägenhetstyp i flerbostadshus (både hyresrätt och bostadsrätt) i Nässjö kommun framgår av följande tabell:

Lägenhetstyper i flerbostadshus, antal i Nässjö kommun 2020

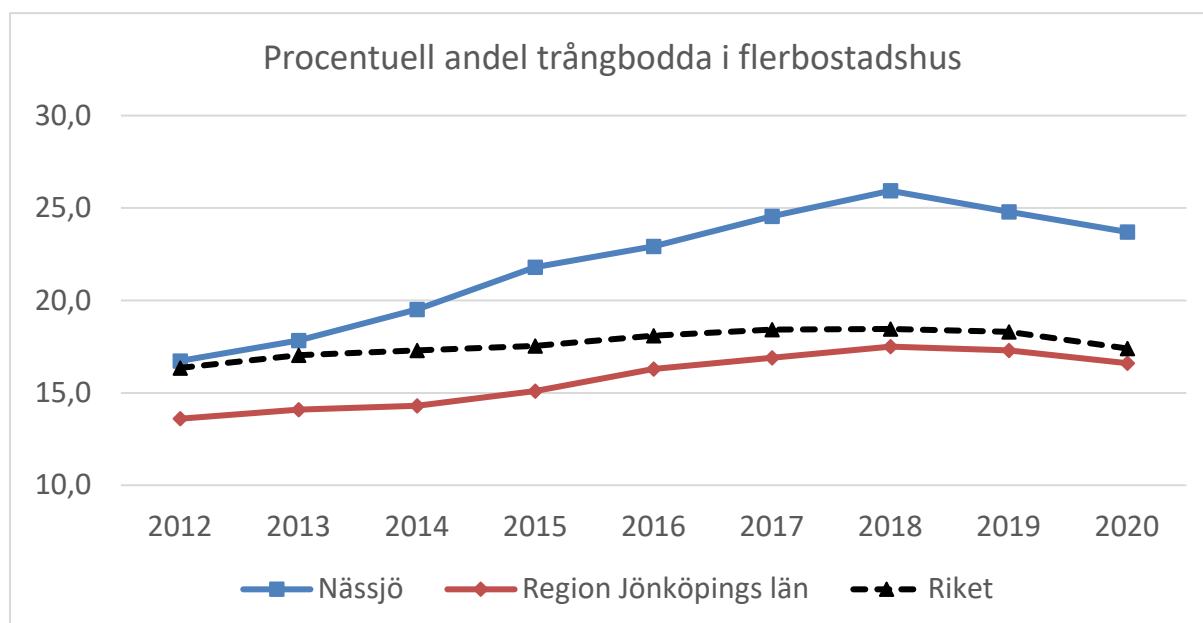
Lägenhetstyp	Antal
Lägenheter utan kök	5
1 rum och kök/kokvrå/kokskåp	768
2 rum och kök/kokvrå/kokskåp	2 336
3 rum och kök	2 118
4 rum och kök	543
5 rum och kök	85
6 eller flera rum och kök	29

Källa: SCB

Jämfört med antalet större hushåll, med sex personer eller fler, är antalet större lägenheter, med fem eller flera rum, otillräckligt. Under de år som antalet större hushåll har ökat, har endast ett fåtal större lägenheter tillkommit. Andel trångbodda enligt norm 2, vilket innebär att det bor fler

än två personer per rum (kök och vardagsrum undantagna), bland boende i flerbostadshus är högre i Nässjö kommun än genomsnittet i Jönköpings län och riket. Efter att andelen har trångbodda har ökat flera år i följd, har trångboddheten minskat under 2019 och 2020. Utvecklingen av andel trångbodda år 2012-2020 framgår av diagrammet nedan.

Räknat i antal hushåll var det år 2020 drygt 400 hushåll i Nässjö kommun som var trångbodda enligt norm 2.



Källa: SCB

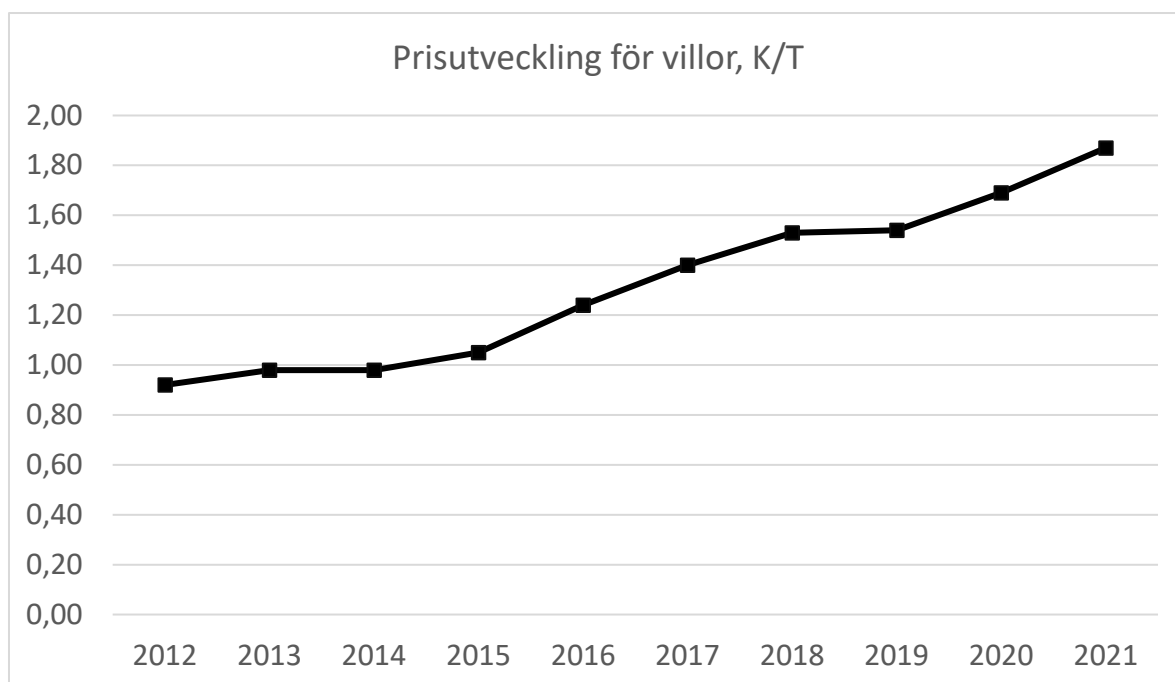
Bostäder hos allmännyttiga bostadsföretag

År 2021 ägde och förvaltade Linden 1 692 bostadslägenheter och Annebergshus 57.

Marknadsförutsättningar

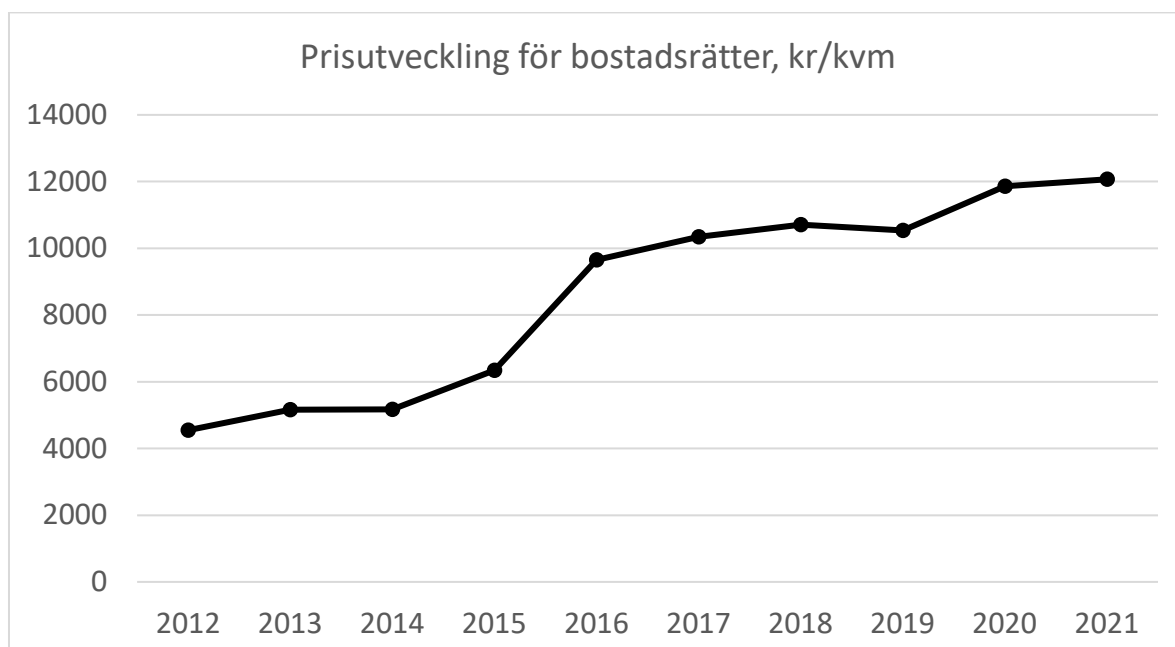
Marknad för småhus och bostadsrätter

Medelpriset för en villa i Nässjö kommun låg under december 2021-februari 2022 på cirka 15 350 kronor per kvadratmeter och en medelköpskillingen på cirka 1,8 miljoner kronor (källa: Svensk Mäklarstatistik AB). Pristrenden i genomsnitt varit positiv under 2021. Om trenden bryts ned per månad syns en tydlig uppgång i priserna under första halvåret, sedan en viss nedgång under inledningen av hösten och under senhösten och vintern har priserna på en relativt stabil nivå. Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för villor i Nässjö kommun från 2012 till och med 2021, mätt som köpeskillning dividerad med taxeringsvärdet (K/T).



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Under december 2021-februari 2022 låg medelpriset för en bostadsrätt på cirka 14 700 kronor per kvadratmeter och medelköpesumman på cirka 972 000 kronor. Prisutvecklingen var under inledningen av 2021 svagt positiv, medan den från april och till och med juli gick nedåt. Från oktober 2021 till och med februari 2022 har prisutvecklingen varit positiv. Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för bostadsrätter i Nässjö kommun från 2012 till och med 2021, mätt som kronor per kvadratmeter (kr/kvm).



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Mäklarnas bild av marknaden

För att få kunskap om marknaden ur mäklarnas perspektiv har företrädare för Fastighetsbyrån, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Mäklarhuset intervjuats. Generellt är utbudet av bostäder lägre än efterfrågan. En mäklare anger att en orsak till att utbudet upplevs som lågt är att

objekten säljs snabbt. På årsbasis är antalet sålda objekt ungefär lika stort som tidigare år, men den snabba omsättningen medför att det är få objekt som är till salu samtidigt.

Särskilt stor är efterfrågan på villor. Villor efterfrågas framförallt av människor i åldrarna 25-45 år, det vill säga av familjer eller par som är på väg att bilda familj. Många familjer har god ekonomi, vilket ger förutsättningar att efterfråga boende av hög kvalitet med stora ytor.

Även om det är lite mer jämvikt mellan utbud och efterfrågan på bostadsrätter stiger priserna. En mäklare beskriver det som att prisnivåerna för bostadsrätter har legat efter i Nässjö men har nu kommit i kapp.

I Nässjö stad är alla bostadsområden ungefär lika attraktiva med likvärdiga prisnivåer. Forserum är den ort utanför Nässjö som har högst prisnivåer och emellanåt överträffas priserna i Nässjö stad. Även om priserna är lägre i övriga orter, finns en god efterfrågan på villor i hela kommunen. Allt säljs relativt snabbt. Sammantaget har det under de senaste åren varit en prisuppgång i alla delar av kommunen.

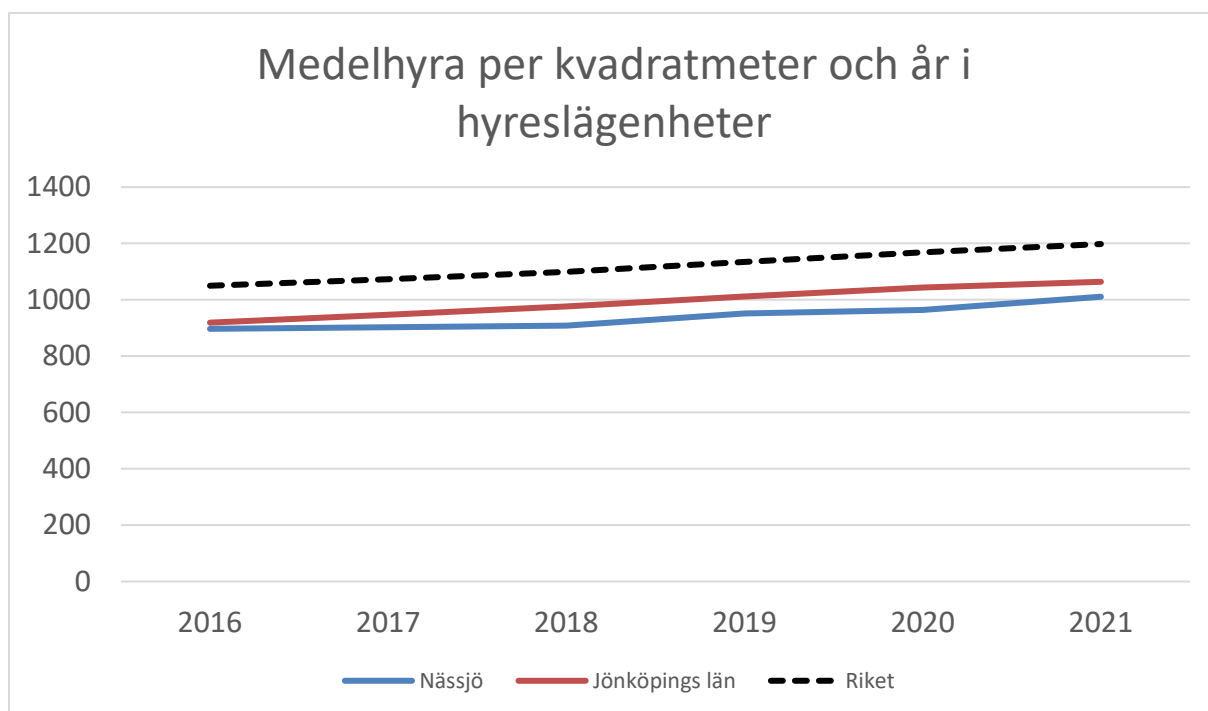
En mäklare har noterat ett stort intresse för hus på landet. Här är det ingen speciell kundgrupp som sticker ut, utan intressenter finns i olika åldrar. En annan mäklare framhåller att fritidshus, framförallt med sjötomt, har god efterfrågan.

På fråga om hur mäklarna upplever möjligheterna att få finansiering till bostadsköp utanför Nässjö stad, svarar de att det är ovanligt med avslag på låneansökningar. I de fall som lån inte beviljas handlar det inte om bostadens geografiska läge utan om den enskilda individens eller familjens ekonomiska situation.

En mäklare bedömer att nyproducerade enplansboenden på cirka 100-110 kvadratmeter skulle kunna säljas i flera av kommunens orter. En annan mäklare säger det skulle vara intressant att få till bostadsrätter eller hyresrätter i fler av tätorterna än Nässjö och Forserum, så att äldre personer kan sälja sina villor och ändå bo kvar i sin ort.

Marknad för hyresbostäder

År 2021 var medelhyran 1 011 kronor per kvadratmeter och år i Nässjö kommun. Medelhyran i Jönköpings län var 1 064 kronor per kvadratmeter och år medan den var 1 198 kronor per kvadratmeter och år i riket. Värnamo och Jönköping är de kommuner som har högst medelhyror i länet. Aneby och Sävsjö har lägst medelhyror i länet. De senaste årens utveckling av medelhyrorna för hyreslägenheter i Nässjö kommun, Jönköpings län och riket framgår av diagrammet nedan.



Källa: SCB

Hyresförhandlingarna mellan Linden och Hyresgästföreningen har för 2022 resulterat i en hyreshöjning med 1,85 procent. Under 2021 var hyreshöjningen 1,5 procent i Lindens bestånd. Den genomsnittliga hyreshöjningen i riket var 1,4 procent under 2021 (källa: SCB).

Den snabba folkökningen under 2014–2018 medförde att antalet hyreslediga lägenheter snabbt minskade och under en tid fanns in princip inga uthyrningsbara lägenheter som väntade på hyresgäster. Uppsagda lägenheter fick nya hyresgäster så fort som de tidigare flyttade ut. Efterfrågetrycket har lättat under senaste året, och Linden beskriver situationen som normaliserad. Nu kan lägenheter stå tomma en tid innan nya hyresgäster flyttar in.

Under 2019 färdigställde Linden ett nybyggt hus med hyresrätter i kvarteret Blomberg i Nässjö. Innan Blombergs-projektet hade det gått drygt två decennier sedan det senast byggdes nya hyresrätter i Nässjö. Nu finns ett intresse även hos privata aktörer för att bygga nya hyresrätter.

Inkomster och arbetsmarknad

Inkomster och arbetsmarknadsläget ger en indikation på den befintliga befolkningens möjligheter att efterfråga bostäder i olika kostnadsnivåer. Ju högre de genomsnittliga inkomsterna är och ju högre andel som förvärvsarbetar, desto högre andel av befolkningen kan förväntas ha möjlighet att efterfråga exempelvis nybyggda bostäder. Inkomstskillnader mellan olika grupper av invånare innebär olika förutsättningar att efterfråga bostäder.

Hushållens disponibla inkomster⁴ påverkar vilka bostäder olika hushåll har råd att efterfråga. Statistiken för från 2020 visar att skillnader finns mellan olika hushållstyper i Nässjö kommun (källa: SCB). Generellt har hushåll med ensamstående lägre disponibel inkomst än sammanboende. I alla åldersgrupper bland de ensamstående har kvinnor lägre disponibla inkomster än män. Hushållen med lägst disponibel inkomst finns bland ensamstående kvinnor 65 år och äldre utan hemmaboende barn, men även ensamstående män i denna åldersgrupp har relativt låga inkomster. En grupp som har särskilt låg disponibel inkomst i förhållande till

⁴ Summan av hushållets alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar

försörjningsansvaret är ensamstående kvinnor i åldersgruppen 18–29 år med barn 0–19 år. Medianvärdet för denna grupp var 2020 cirka 192 000 kronor, medan den var drygt 297 000 kronor för ensamstående män med barn 0–19 år.

I februari 2022 var andelen arbetslösa 8,3 procent i Nässjö kommun (källa: Arbetsförmedlingen). Motsvarande andel i Jönköpings län var 5,8 procent och i riket 7,2 procent. Arbetslösheten steg under 2018-2020 men har sjunkit fram till och med februari 2022. I Nässjö kommun är arbetslösheten högre bland kvinnor än bland män. Andelen arbetslösa är även högre än genomsnittet i kommunen bland utrikesfödda och bland ungdomar 18-24 år. För Nässjö kommun är det högt prioriterat att verka för att en större andel människor ska komma ut i arbetslivet. Kommunen har antagit en jobbstrategi med målsättningar för att minska arbetslösheten och ett av kommunfullmäktiges utvecklingsmål är att alla vuxna som bor i Nässjö kommun ska ha en sysselsättning som gör att de kan försörja sig.

Enligt Region Jönköpings läns Faktablad 2020 uppgick inpendlingen till Nässjö kommun till 3 478 personer under 2018 och utpendlingen till 4 923 personer. Andelen utpendlare är alltså betydligt större än andelen inpendlare. Antalet pendlare har kontinuerligt ökat under 2014-2018. Differensen mellan in- och utpendlare har också ökat varje år under samma tidsperiod. Störst pendlingsutbyte har Nässjö kommun med Jönköping och Eksjö. Nässjö kommuns position som en stark kommunikationsnod är en betydelsefull förutsättning att ta tillvara i boendeplaneringen för att stärka Nässjö attraktivitet som boendekommun.

Behov av bostäder för särskilda grupper

Utöver kommunens generella ansvar enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har kommunen ett ansvar för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen. Med särskilda grupper menas enligt Boverkets vägledning ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre personer, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar, hemlösa, personer i behov av skyddat boende och personer med låg betalningsförmåga.

Ungdomar och unga vuxna

I bostadsmarknadsenkäten 2021 har Nässjö kommun bedömt att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar och unga vuxna. Det kommunala bostadsbolaget Linden erbjuder förtur för ungdomar men i övrigt pågår inga särskilda insatser för att hjälpa ungdomar att skaffa egen bostad.

Sommaren 2021 genomfördes en enkätundersökning bland ungdomar och unga vuxna. Enkäten var digital och marknadsfördes via sponsrade inlägg på Instagram. 42 personer 15-30 år svarade på enkäten. 36 procent bodde hemma hos vårdnadshavare, 29 procent bodde själva och 31 procent bodde tillsammans med sambo eller make/maka.

På frågan om var de helst ville bo i Nässjö kommun svarade de allra flesta att de vill bo i Nässjö. På frågan om vilken typ av område som man kan tänka sig att bo i, var de vanligast svaren ”grönt område” och ”lugnt område”. Näst vanligast var nära centrum och nära vattenområde.

52 procent vill helst bo i villa, 29 procent vill bo i bostadsrättslägenhet och 19 procent i hyreslägenhet. Ingen vill bo i radhus eller kollektivt boende. På frågan om man har övervägt att flytta inom de närmsta 5 åren svarar 76 procent ja, vilket inte är så konstigt med tanke på ålderskategorin och att ungefär en tredjedel fortfarande bor hemma hos föräldrarna.

När det gäller boendepreferenser är det förvånansvärt många som vill bo lite större. De flesta vill ha 2 eller 3 rum och kök i sitt nästa boende, ingen vill ha ett rum och kök. På frågan om vad som är viktigt i boendet är det vanligaste svaret balkong, följt av privat parkering. Hur svaren fördelas mellan de alternativ som fanns visas i tabellen nedan:

<i>"Vad är viktigt i ditt boende?"</i>	<i>Antal svar</i>
Balkong/altan	30
Privat parkering	26
Modernt	18
Stor bakgård	16
Stor kvadratytta	7
Hiss	3
Övrigt, ange alternativ	0

I fritextsvaren till enkäten var en vanlig kommentar att det behövs fler billiga hyreslägenheter i Nässjö.

Studenter

Nässjöakademin erbjuder eftergymnasiala utbildningar i form av yrkeshögskolekurser, högskolekurser och uppdragsutbildningar och är lokaliserad på Träcentrum i Nässjö. Nässjöakademin ser inte att deras studenter har svårt att hitta boende eller att bostadsfrågan påverkar valet att studera i Nässjö. Behovet av studentbostäder för dessa studenter bedöms därför vara lågt. På sikt kan dock behovet av bostäder för studerande öka om Nässjöakademin får riksintag på sin yrkesvux-utbildning.

Det är pendlingsavstånd till Nässjö för personer som studerar i Jönköping och längre tillbaka i tiden har försök gjorts för att locka dessa studenter att bosätta sig i Nässjö. Erfarenhetsmässigt vill dock studenter helst bo så nära campus som möjligt för att kunna ta aktiv del i studentlivet, och bedömningen är att det inte finns underlag för rena studentbostäder med Jönköpingsstudenter som målgrupp.

Äldre

Nässjö kommun genomförde under 2020 en digital enkät om boende riktad till kommuninvånare i åldrarna 55-80. Syftet med enkäten var att få en bild av bostadssituationen idag och för att kunna verka för att bättre möta framtida behov av exempelvis seniorboenden och tillgänglighetsanpassade bostäder. Enkätsvaren visar att det finns en stor efterfrågan på bostäder anpassade för äldre inom en tioårsperiod med störst efterfrågan på senior/trygghetsboenden och lägenheter med olika upplåtelseformer. Den mest eftertraktade storleken är 3 rum och kök, av drygt hälften av de som svarat. 2 rum och kök för en dryg tredjedel. Över 90 procent vill ha balkong eller uteplats. Hiss, närhet till service, egenparkering och närhet till grönområde är viktigt för ungefär 2/3 av de tillfrågade. Boendeform är trygghetsboende/seniorboende den mest populära boendeformen följt av bostadsrättslägenhet och hyresrättslägenhet. De allra flesta vill bo i eller i närheten av den ort de bor i idag. Antalsmässigt vill flest bo i Nässjö. Resultatet av enkäten har använts i dialoger med byggherrar under 2021 för att skapa intresse för att bygga bostäder med äldre som målgrupp.

Enligt socialtjänstlagen (SoL) 5 kap. 5 § ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Inom äldreomsorgen finns idag två boendeformer:

- Särskilt boende för äldre: För äldre personer som har ett omfattande behov av tillsyn och omvårdnad dygnet runt med kontinuerlig personalnärvaro. Det finns två inriktningar; äldrehem (äldreboende) samt demensboende. Dessa två boendeformer kräver myndighetsbeslut utifrån SoL.
- Korttidsboende: Erbjuds personer under begränsad tid vid exempelvis hemgång från sjukhusvistelse, rehabilitering, palliativ vård eller anhörigavlastning/växelvård vid omfattande vård- och omsorgsbehov.

På den allmänna bostadsmarknaden finns boendeformer som är riktade till och mer eller mindre anpassade till äldre, vilka har tillkommit utan att det finns någon laglig skyldighet att ordna sådana boenden. Exempel på detta är trygghets- och seniorbostäder.

Begreppet seniorlägenhet innebär en vanlig lägenhet i det ordinarie beståndet som ska vara bekvämt att åldras i. Ofta är detta förknippat med ett krav om en viss uppnådd ålder för att ha möjlighet att flytta in i dessa. Trygghetslägenhet är en bostadsform som tillgodoser den äldre med mer gemenskap och trygghet, men som inte kräver ett biståndsbeslut. Trygghetsbostäder innefattar gemensamma utrymmen, högre tillgänglighet och personal under delar av dygnet.

I Nässjö kommun finns åtta fastigheter med särskilt boende för äldre fördelat på 267 lägenheter samt 34 korttidsplatser.

I kommunen finns det 59 kommunala seniorlägenheter, dessa kräver endast att den enskilde fyllt 70 år. Om ett par vill flytta in i en av dessa lägenheter krävs det endast att en i paret uppfyllt ålderskravet. Seniorbostäderna finns i Anneberg, Malmbäck och Bodafors. Därtill innehar Fastighets AB Linden 38 lägenheter avsedda för personer 60+ år som finns i Nässjö.

Gällande trygghetsbostäder har kooperativa hyresrättsföreningen ”Trygga hem i Nässjö kommun” 85 trygghetsbostäder i Nässjö och Sandsjövik.

Enligt utvecklingsplanen för äldreomsorgen 2019-2029 bor en stor andel av de invånare som är 80 år eller äldre i bostäder med trappor till sin bostad och endast en tredjedel av dessa har tillgång till hiss. Många äldre i Nässjö kommun bor därmed i bostäder med låg grad av tillgänglighetsanpassning.

Det behöver tillkomma ytterligare bostäder med äldre som målgrupp, exempelvis trygghetsbostäder, som gör det möjligt för äldre att bo i ordinarie boende. Det framkommer i Boendestrategi för äldre att äldre vill bo hemma så länge det är möjligt. Några viktiga förutsättningar för detta är utbyggt bredband, trygga utemiljöer samt tillgång till hiss eller lägenheter i markplan.

Majoriteten av fastigheterna som socialförvaltningen nyttjar som särskilt boende för äldre är byggda mellan cirka 1980 – 1990. Det är påtagligt att dessa är utformade utifrån behov som inte längre är aktuella, exempel planlösningar, färgval, utemiljöer och liknande. Idag har äldre och personer med kognitiv svikt ett större behov av avancerad vård och omsorg inom särskilt boende, vilket dagens boenden inte kan tillgodose utifrån infrastrukturen i och runt boendena. Nya moderna och anpassade lokaler för särskilda boenden för målgruppen kommer att behöva tillföras under planperioden.

Personer med funktionsnedsättning

Inom funktionshinderomsorgen finns för närvarande fyra olika boendeformer:

- Gruppboende: cirka 6 lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade utifrån den enskildes behov och ligger samlade i markplan kring ett gemensamhetsutrymme.
- Serviceboende: cirka 12 lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal i samma hus i en eller ett par trappuppgångar.
- Annan särskilt anpassad bostad: bostad med viss grundanpassning till behoven hos personer med funktionsnedsättning, men utan fast bemanning. Behövligt stöd och service i anslutning till boendet ges inom ramen för insatser som finns att tillgå enligt LSS.
- Bostad med socialt kontrakt: För den som inte själv kan skaffa ett fullvärdigt boende på den öppna marknaden kan socialtjänsten lämna bistånd genom att teckna kontraktet åt den enskilde, ett så kallat socialt kontrakt.

Av dessa ovanstående boendeformer krävs antingen ett LSS- eller SoL-beslut vilket fattas av myndighetsutövningen.

I Nässjö kommun finns 11 fastigheter med gruppboende och sju fastigheter med serviceboende för personer med funktionsnedsättning. Totalt finns 56 lägenheter för gruppboende och 84 lägenheter för serviceboende. Därtill förvaltar funktionshinderomsorgen tre lägenheter gällande insatsen annan särskilt anpassad bostad, utifrån LSS § 9 pt. 9.

Enligt LSS ska lägenheter för personer med funktionsnedsättning inte ha en institutionell prägel eller vara insprängda i en omsorgsbebyggelse (till exempel i ett äldreboende). Socialstyrelsen har utifrån detta tagit fram ”Föreskrift och allmänt råd om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 LSS” (SOSFS 2002:9) samt fördjupat informationen i en bok ”Bostad med särskild service för vuxna (2018-6-12)”.

Bostad med socialt kontrakt grundar sig i att socialtjänstlagen anges att kommunen har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Med ett eget boende avses inte härbärgen eller liknande där syftet är att ge tak över huvudet utan tillgång till en ordinarie fullvärdig bostad.

Nässjö kommun har två så kallade lågtröskelboenden med totalt åtta lägenheter för personer med missbruksproblem. För personer som inte själva kan skaffa en fullvärdig bostad på den öppna marknaden kan socialtjänsten lämna bistånd genom att teckna kontraktet åt den enskilde, ett så kallat socialt kontrakt. Till största del kan dessa behov tillgodoses i befintlig bostadsbebyggelse. Totalt verkställs 16 beslut om socialt kontrakt.

Socialförvaltningen tar årligen fram en boendeplanering, som beslutas av socialnämnden. För att tillgodose de behov som uppstår under planperioden behöver nya boenden byggas enligt planen. God framförhållning i planeringen av nya boenden är viktigt då kommunen har en skyldighet att i rätt tid verkställa lagstadgade placeringar.

När det gäller lokalisering av nya boenden inom funktionshinderomsorgen är det viktigt att de inte förläggs utanför samhället och/eller i samma områden. Detta för att minska institutionaliseringen av dessa boenden.

Personer med funktionsnedsättning är inte en homogen grupp, utan de individer som har möjlighet att bo i en ordinär bostad ska ha möjlighet att göra detta. Lägenheter i det allmänna beståndet måste även tillmötesgå dessa behov, vilket exempelvis kan vara extra ljudisolering i lägenheterna, infrastruktur för att kunna bedriva avancerad vård och omsorg samt att

lägenheterna ska vara tillgänglighetsanpassade. Det kan exempelvis vara rullstolsanpassningar, lägenheter på markplan eller lägenhetshus med hiss. Även utemiljöer måste möta de behov som finns, det kan exempelvis handla om att skapa lugnande trevliga utemiljöer som är anpassad för målgruppen.

Nyanlända

År 2015 hade Nässjö kommun en stor inflyttning av nyanlända flyktingar. Detta medförde att tillgängliga lägenheter blev snabbt uthyrda och att det blev ett underskott på bostäder. 2016 och 2017 låg inflyttningen av nyanlända kvar på relativt höga nivåer. Enligt Migrationsverkets statistik för kommunmottagna nyanlända har antalet mottagna snabbt minskat under 2018-2020 (se statistikbilaga). Trenden har varit fortsatt nedåtgående under 2021. Precis som bland invånarna i allmänhet finns en rörlighet bland de nyanlända, vilket innebär att en viss andel av de som bosatte sig i Nässjö kommun för några år sedan inte längre bor kvar i kommunen.

SCB publicerade 2020⁵ en studie om flyttmönster bland nyanlända flyktingar. I studien undersöks bland annat hur stor andel av de nyanlända som efter ett visst antal år fortfarande bor kvar i mottagningskommunen. Studien omfattar åren 2016-2019. Av de som bosatte sig i Nässjö kommun 2016 bodde 63,4 procent kvar i kommunen vid slutet av 2019. I riket i genomsnitt bodde 68,2 procent kvar i samma kommun, men andelen varierar mellan 10 och 90 procent. I Jönköpings län varierar andelen som bodde kvar i samma kommun från 51,8 procent (Gnosjö) till 84,9 procent (Jönköping). Bland Högländskommunerna är Nässjö kommuns andel på 63,4 procent lägst och Vetlanda kommuns andel på 73,7 procent högst. SCB:s studie är beskrivande och innehåller inga analyser av orsakerna till flyttningarna. Ett generellt mönster som framgår av flyttstudien är att unga och ensamstående nyanlända flyttar i något större utsträckning än andra, medan barn och sammanboende vuxna flyttar i mindre utsträckning. Detta mönster gäller även totalt sett i befolkningen.

Antalet personer som anvisats Nässjö som boendekommun har de senaste åren varit noll. De nyanlända som har flyttat till Nässjö är alla så kallade egenbosatta som själva väljer boendekommun och förväntas ordna bostad själva. Sedan 2019 är det framför allt anhöriga till redan bosatta i kommunen som har flyttat hit. 58 procent av de nyanlända som flyttade till kommunen under 2019 var barn och unga (0-20 år). Det innebär att bostadsbehovet för den här gruppen också har förändrats senaste åren och behovet av större lägenheter har ökat när hushåll går från en person till en hel familj.

I dagsläget är det den begränsade tillgången till större lägenheter till rimlig hyreskostnad för större familjer som är den största utmaningen när det gäller nyanländas bostadsförsörjning. Bland Nässjö kommuns nyanlända finns stora familjer som har behov av lägenheter med fyra rum eller fler. Enligt statistik hämtad från SCB fanns vid utgången av 2020 nästan 80 hushåll med sju personer eller fler som bodde i lägenheter med högst 3 rum (vardagsrum och kök oräknade) och av dessa hade 30 hushåll en lägenhetsyta på högst 80 kvadratmeter.

Förutsättningarna kan snabbt förändras. Många människor är redan på flykt ute i världen. Väpnade konflikter, politiskt förtryck och försämrade levnadsförhållanden till följd av klimatförändringarna är faktorer som kan driva ännu fler människor på flykt. Vad det kommer att innebära för bostadsförsörjningen i Nässjö kommun går inte att förutsäga, men historien visar att bostadsbehovet med kort varsel kan komma att öka snabbt. Det mest aktuella exemplet på detta är kriget i Ukraina.

⁵ SCB (2020), Så flyttar nyanlända flyktingar under de första åren i Sverige. Flyttmönster bland kommunmottagna 2016-2019

Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

Kommunen ansvarar för att placera ensamkommande barn i lämpligt boende och att barnet får det stöd och hjälp det behöver såväl under tiden som asylsökande som under tiden efter beviljat uppehållstillstånd. I Nässjö kommun finns ett tjugotal ensamkommande ungdomar som fått stanna i enlighet med den så kallade gymnasielagen. De har i nuläget och på relativt kort sikt ett behov av billiga lägenheter. Svårigheten att hitta extrajobb gör att de måste förlita sig på medel från CSN och även planera för studieuppehåll på sommaren för att kunna hantera hyra och tillkommande boendekostnader. Alternativet är studentboende med gemensamma utrymmen.

På längre sikt så kommer dessa ensamkommande ungdomar antingen att få jobb eller utvisas, vilket minskar behovet av billiga lägenheter för just den här gruppen. Å andra sidan finns omtolkningar av regelverket kring gymnasielagen som eventuellt underlättar fortsatt uppehållstillstånd för studier. Det kan minska antalet utvisningar, vilket innebär ett visst fortsatt behov av billiga lägenheter.

Personer i behov av skyddat boende/brottsoffer

Nässjö kommuns arbete med våld i nära relationer och brottsoffer ska utgå från 5 kap. 11 § SoL. Där framgår det att socialnämnden har ett ansvar för att våldsutsatta och barn som bevittnat våld får stöd och hjälp att förändra sin situation. Behovet av stöd och hjälp kan se väldigt olika ut; allt ifrån stödsamtal till akut behov av skydd på annan ort. Vissa individer behöver stöd endast under en begränsad tid medan andra är beroende av stödinsatser under en lång period. Det är av stor vikt att de barn som indirekt eller direkt bevittnar våld får stöd för att hantera det trauma de har upplevt.

Det är socialtjänsten som beviljar skyddat boende, vilket verkställs genom att köpa plats hos extern aktör. Oftast i en annan kommun, då våldets art ofta är omfattande och livshotande i dessa situationer.

I de fall där situationen för de våldsutsatta bedöms vara av sådan karaktär att flytt till skyddat boende inte anses nödvändig kan socialtjänsten underlätta kontakten med det kommunala bostadsbolaget för att hitta nytt boende. Om det finns behov kan socialtjänsten bevilja ekonomiskt bistånd för hyra i ett begränsat antal månader. Våld i nära relation kan även innehålla ekonomisk kontroll vilket gör att den part som vill lämna kan ha små eller ingen ekonomisk möjlighet, alternativt innehar skulder eller liknande som gör det svårt att komma ut på den reguljära bostadsmarknaden. Nässjö kommun ingår en länsgemensam bostadsöverenskommelse för att stötta våldsutsatta som kan/vill flytta inom länet.

Det kan vara svårt att definiera denna grups bostadsbehov. Delvis beror det på att det är svårt att få ett grepp om hur stor målgruppen är eftersom inte alla som befinner sig i destruktiva förhållanden söker socialtjänstens stöd. Det krävs därför att den ordinarie bostadsmarknaden är tillräckligt öppen, för att brottsoffer, med eller utan barn, ska ha möjlighet att hitta ny bostad utan ett beslut från socialtjänsten.

När personer ska omlokalisera sig till andra boenden för att komma undan förövare kan det också finnas ett behov av lägenheter med en högre säkerhetsnivå, och som är belägna på olika platser i kommunen. Det kan exempelvis vara extra lås, tvättmöjlighet i lägenheten, postboxar i trappuppgången i stället för dörren och så vidare. Likaså bör det också finnas lägenheter anpassade för kvinnor som flyttar med barn, vilket innefattar billiga lägenheter anpassade för familjens storlek och barns behov.

Personer med låg betalningsförmåga

Personer med låg betalningsförmåga är en bred, heterogen grupp, som delvis befinner sig inom socialtjänstens område, men också personer som utan insatser. Socialtjänsten beviljar insatser utifrån socialtjänstlagen kap 4 § 1, där det är den enskildes behov som styr vilken insats som är aktuell. Den enskilde kan beviljas ett socialt kontrakt, ekonomiskt bistånd kopplat till hyra, träningslägenheter för unga och unga vuxna eller missbrukare genom öppenvården.

Socialtjänsten i Nässjö kommun har tillsammans med Linden ett utvecklat samarbete för att stötta ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden. Det är dock den enskildes ansvar att i så lång utsträckning som möjligt ta ansvar för sin situation, där socialtjänsten stöttar och/eller beviljar insats utifrån lagkrav.

Behovet för personer med låg betalningsförmåga är att lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet finns som passar dennes ekonomiska situation. Likaså finns det ett behov av hyreslägenheter som är i större storlek och som är anpassade för stora familjer. Dessa lägenheter behöver vara anpassade så att de passar för målgruppens ekonomiska situation. Olika boendeformer bör spridas över hela kommunen för att öka möjligheten till integration. Det är även viktigt att det finns god samhällsservice så som förskola och skola inom gångavstånd för att minska behovet av bil och kollektivtrafik.

Hemlöshet

Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet gjordes av Socialstyrelsen 2017. Kartläggningen byggde på enkäter riktade till socialtjänsten i samtliga kommuner samt andra aktörer som möter hemlösa personer, som till exempel idéburna verksamheter, trossamfund, regioner och kriminalvård. I Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår fyra olika kategorier där akut hemlöshet utgör en av kategorierna (situation 1). De övriga kategorierna rör personer som inom tre månader kommer att skrivas ut från institution eller stödboende och därefter inte har sin boendesituation ordnad (situation 2), personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning i form av träningslägenhet, socialt kontrakt eller liknande (situation 3), samt personer som bor tillfälligt hos till exempel vänner eller släktingar, eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson (situation 4). I Nässjö kommun fanns enligt Socialstyrelsens kartläggning totalt 36 personer i dessa fyra olika kategorier 2017. De flesta (27) återfanns i hemlöshetssituation 2 eller 3.

Socialförvaltningen i Nässjö kommun bedömer att det i nuläget är ett fåtal personer som befinner sig i akut hemlöshet i kommunen. Det handlar framför allt om en liten grupp personer som har missbruksproblematik och/eller psykisk problematik och som inte heller vill ha någon kontakt med socialtjänsten. Antalet personer i denna grupp har minskat kraftigt under de senaste 10 åren, från ett tidigare antal på ungefär 10–15 personer till idag ett fåtal personer, vilket är ett resultat av ett framgångsrikt aktivt uppsökande arbete från kommunens sida. Sedan 2015 är två personer anställda inom socialtjänsten för att arbeta uppsökande gentemot och erbjuda stöd till personerna i denna grupp.

I samarbete med det kommunala bostadsbolaget Linden erbjuds sociala kontrakt för i huvudsak personer med missbruksproblematik. En förutsättning för det goda samarbete som byggts upp under senare år är det höga förtroende som idag finns mellan socialtjänsten och Linden. Detta grundar sig i sin tur på att socialtjänsten gör noggranna bedömningar och nära uppföljningar av de personer som erbjuds denna typ av boendelösning. Efter ett år med socialt kontrakt finns dessutom möjlighet för de personer som klarar det att få ett förstahandskontrakt och därmed en fot in på den ordinarie bostadsmarknaden.

För personer med missbruks- och/eller psykisk problematik som inte bedöms klara av att bo i vanlig hyreslägenhet med socialt kontrakt finns istället möjlighet till socialt kontrakt i så kallat lågtröskelboende. I kommunen finns två sådana lågtröskelboenden med totalt åtta lägenheter. Alla typer av sociala kontrakt, oavsett om de rör lågtröskelboende eller en vanlig hyreslägenhet, beviljas först efter bedömning och beslut om bistånd av socialtjänsten.

Det händer även att personer utan underliggande problem relaterat till missbruk eller psykisk sjukdom kontaktar kommunen och söker hjälp vid bostadslöshet. Dessa personer ombeds själva lösa sin boendesituation och hänvisas till den reguljära bostadsmarknaden. Efter nödprövning kan ekonomiskt bistånd i vissa fall beviljas för att täcka kostnaderna för tillfälligt boende för personer ur denna grupp.

I nuläget bedöms tillgången vara förhållandevis god på så väl platser i lågtröskelboende som sociala kontrakt till hyreslägenheter inom Lindens bostadsbestånd. Tillgången motsvarar det aktuella behovet och bedömningen är att balansen mellan utbud och efterfrågan på denna typ av boendelösningar kommer att bestå under strategiperioden. Denna bedömning görs med utgångspunkt i det allmänna läget på bostadsmarknaden och skulle kunna komma att förändras om läget på marknaden försämras.

Den hemlöshetsproblematik som finns i kommunen handlar sammanfattningsvis inte så mycket om bostadsbrist utan det är ofta en annan social problematik som ligger till grund för de aktuella personernas situation. För att möta deras behov finns verkningsfulla åtgärder på plats i form av ett aktivt uppsökande arbete, tillgång till lågtröskelboende, möjlighet till sociala kontrakt i vanliga hyreslägenheter och även en väg in på den reguljära bostadsmarknaden för de personer som genom socialtjänstens stöd och uppföljning har visat att de är redo för ett vanligt förstahandskontrakt. Genom detta arbetssätt är bedömningen att Nässjö kommun även under kommande år har en god förmåga att möta personer i situationer av hemlöshet med fungerande stöd och hjälp.

Uppföljning av strategi 2017–2020

Nedan redovisas en uppföljning av de mål och åtgärder som ingick i den strategi för Nässjö kommuns boendeplanerings som kommunfullmäktige antog 18 maj 2017 § 82.

Mål för generell bostadsbyggande

Mål	Utfall
<p>Det ska under perioden byggas minst 300 bostäder, varav</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minst 100 enbostadshus (villor, radhus, kedjehus, parhus) • Minst 200 lägenheter i flerbostadshus 	<p>Under perioden har startbesked lämnats för byggande av 282 nya bostäder varav</p> <ul style="list-style-type: none"> • 149 enbostadshus • 133 lägenheter i flerbostadshus
I Nässjö stad ska kommunen erbjuda minst tre områden för byggande av enbostadshus.	Under perioden har utbud av tomter funnits i tre områden: Ledet, Folket park-området och Norra Alsberg.
I Forserum ska kommunen erbjuda minst två områden för byggande av enbostadshus.	Under perioden har utbud av tomter funnits i ett område: Snuggarp
I övriga kransorter ska kommunen alltid erbjuda tomter för byggande av enbostadshus.	Under perioden har utbud av tomter funnits i alla övriga orter utom Äng och Fredriksdal.
Bostadsbyggandet på landsbygden ska även fortsättningsvis ge ett positivt bidrag till bostadsförsörjningen.	Under perioden har det byggts 8–10 småhus per år på landsbygden. 21 trygghetsbostäder har tillkommit i Sandsjövik.
Ett planprogram för Västra staden med innehåll och etappindelning ska vara upprättat och en första utbyggnadsetapp ska vara påbörjad.	Upprättande av planprogram pågår, vilket antas tidigast under 2022. Markanvisningsavtal finns för en första etapp. Byggstart sker tidigast 2022.
Bostadsområden ska vara varierade gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper.	Målsättningen följs vid planering av nya bostadsområden.
Boendemiljöer ska utformas så att de främjar jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet.	Målsättningen beaktas i planering och byggande och målet kan ses som delvis uppfyllt. Detta är ett område där organisationens kunskap och förmåga att skapa lösningar är under utveckling.
I bostadsbyggandet ska miljömässig hållbarhet eftersträvas.	Miljömässig hållbarhet uppmuntras, men i normalfallet ställs inga formella krav på byggherrarna. I Västra staden finns uttalade hållbarhetsambitioner, vilka dokumenteras i avtal med intresserade byggherrar.

Mål för specialbostäder

Mål	Utfall
Det ska under perioden byggas cirka 60 lägenheter för personer med funktionsnedsättning	30 har byggts 12 är planerade med inflyttning 2021
Producera ett nytt, modernt och effektivt särskilt boende för äldre med cirka 50 lägenheter	Lillsjögården i Forserum har byggts om till ett sammanhållet särskilt boende med 26 platser.

Åtgärder

Skapa förutsättningar för bostadsbyggande i enlighet med strategimålen

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Status</i>
Upprätta detaljplaner för att möjliggöra utbyggnad enligt byggprojektplan	Samhällsplaneringsnämnden	Följa byggprojektplan	Följer byggprojektplanen
Förprojektera och ta fram tekniska underlag för detaljplanering	Tekniska servicenämnden	Följa byggprojektplan	Följer byggprojektplanen
God framförhållning i översiktsplaneringen avseende ny bostadsmark	Samhällsplaneringsnämnden	Löpande	Översiktsplanen har god framförhållning
Ta fram markförsörjningsplan som underlag för anslag till markinköp	Tekniska servicenämnden	Under 2017	Framtagen och å- jourhålls löpande. Inköp följer översiktsplanen.
Anvisa mark till byggherrar	Tekniska servicenämnden	Följa byggprojektplan	Följer byggprojektplanen
Arbeta för blandad bebyggelse och upplåtelseformer vid markanvisningar	Tekniska servicenämnden	Löpande	Pågår kontinuerligt
Upprätta planprogram och projektplan för Västra staden	Kommunstyrelsen Samhällsplaneringsnämnden Tekniska servicenämnden	Under 2017-2019	Pågår, antas tidigast 2021
Uppmuntra/prioritera långsiktigt hållbara materialval, energieffektivitet med mera i förhandlingar och avtal med byggherrar	Tekniska servicenämnden	Löpande	Utveckling pågår

Stimulera bostadsbyggande i enlighet med strategimålen

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Status</i>
Marknadsföra utbudet av småhustomter i kransorterna	Tekniska servicenämnden	Löpande	Marknadsföring sker via Nässjökartan, sociala medier och distribution av reklamprospekt

Bearbeta etablerade byggherrekontakter och skapa nya kontakter för att attrahera byggherrar till bostadsprojekt i hela kommunen	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden Samhällsplanerings nämnden	Projekt under 2017	Aktivt arbete pågår. Intresserade byggherrar finns i Nässjö stad och Forserum.
Kartlägga marknadsförutsättningarna för nyproduktion i Forserum, Bodafors, Malmbäck och Anneberg i syfte att väcka intresse hos potentiella byggherrar	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden	Projekt under 2018	I Forserum finns ett intresse. En enkät till personer som är 55+ för att har gjorts för att se kundunderlag för senior- och trygghetsbostäder
Undersöka möjligheterna att tillsammans med småhusföretag få igång byggandet av småhus i utvalda kransorter	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden Samhällsplanerings nämnden	Projekt under 2018	Genomfört i Forserum
Upprätta ett förslag till ägardirektiv för Linden om hur bolaget ska bidra till ett ökat bostadsbyggande	Kommunstyrelsen Örnen i Nässjö AB	Under 2017	Klart

Stimulera efterfrågan på bostäder

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Status</i>
Ta fram en plan för marknadsföring av att bo i Nässjö kommun, för både tätorter och landsbygd	Tekniska servicenämnden Kommunstyrelsen	Under 2017	Marknadsföring har skett via platsvarumärket och bomässor. Nässjökartan är en viktig kanal.

Utveckla befintligt bostadsbestånd

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Status</i>
Undersöka möjligheten att tillvarata frigjorda ytor i före detta service- och äldreboenden för andra behov.	Socialnämnden Tekniska servicenämnden	Vid behov	Pågår för Norråsagården. Fastighetsägaren har initiativen för Forsbacka.

Övriga aktiviteter

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Status</i>
Fortsatt uppdrag att bedriva bostadsutbildning i form av Boskolan - praktiskt stöd vid bosättning som förmedlas via Nässjö Lärcenter	Nässjö Lärcenter	Löpande	Boskolan var mest aktiv, och behovet som störst, under inledningen av perioden 2017-2020. Informationsmaterial finns att tillgå vid behov.

Ta fram förslag till överenskommelse om samverkan kring bostäder för personer som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden	Socialnämnden	Under 2018	Det finns ingen skriftlig överenskommelse. På individnivå finns lösningar med sociala kontrakt.
--	---------------	------------	---

Genomförda och pågående byggprojekt i byggprojektplanen för generellt bostadsbyggande

Objekt, byggnadstyp och byggherre	Uppl. form	Planerade 2017-2020	Utfall 2017-2020
Nässjö			
Kv. Kavalleriet, flerbostads- och radhus, Park & Villas	BR	27	27
Kv. Blomberg, flerbostadshus, Linden	HR	39	43
Ledet, villatomter	ÄG	16	23
Norra Alsberg etapp 1, villatomter	ÄG	16	21
Norra Alsberg, flerbostadshus, GBJ	BR	16	26
Norra Alsberg senare etapper, villatomter	ÄG	-	20
Norra Alsberg senare etapper, flerbostadshus	BR	-	11
Norra Alsberg senare etapper, flerbostadshus, Arkadia	HR	-	28
Gambrinus 16, kedjehus, Pålssons Bygg	ÄG	10	10
Folkets park Nässjö, Kv. Morgonstjärnan, kedjehus, Pålssons Bygg	ÄG	5	3
Folkets park Nässjö, Kv. Dansbanan, villatomter	ÄG	4	4
Folkets park Nässjö, Kv. Chokladhjulet, flerbostadshus, F4H	HR	32	36
Folkets park Nässjö, Kv. Teaterladan, radhus, Byggkompaniet	BR	6	6
Kv. Snickaren, flerbostadshus, F4H	HR	-	44
Västra staden etapp 1, flerbostadshus	BR/HR	40	-
Kv. Ärlan, flerbostadshus	BR/HR	50	-
Åkraberget/Åkershäll	HR/BR/ ÄG	40	-
Forserum			
Folkets park Forserum, Kv. Tornfalken och Skogsfalken, villatomter	ÄG	8	8
Snuggarp, villatomter	ÄG	15	13
Snuggarp, flerbostadshus	HR	-	36
Snuggarp, gruppbyggda parhus	ÄG	-	6
Kv. Pärlugglan, flerbostadshus	HR/BR	15	-
Summa		339	378

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÄG=Äganderätt

Byggprojektplan för specialbostäder

Boendeform	2017	2018	2019	2020	Utfall
Gruppboende (6 platser vardera)			1 (6 lgh)	1 (6 lgh)	6 lgh
Serviceboende (12 platser vardera)		1 (13 lgh) ⁶	1 (12 lgh) ⁷	2 (24 lgh)	30 lgh
Annan särskilt anpassad bostad			2 lgh	2 lgh	4 lgh
Bostad med socialt kontrakt		4 lgh			8 lgh

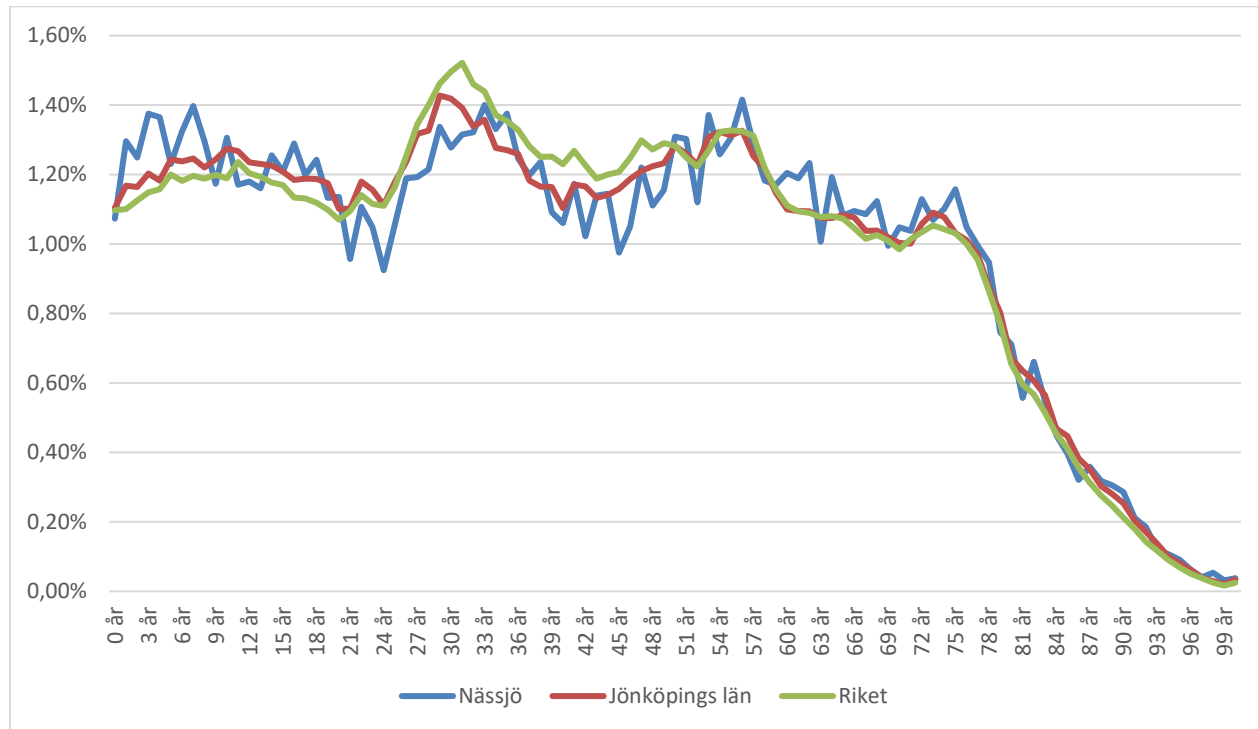
⁶ De 13 lägenheterna byggs i kv. Blomberg. Samtidigt lämnas 13 lägenheter i annan fastighet, vilka därmed blir tillgängliga på den generella bostadsmarknaden.

⁷ När de 12 lägenheterna tillkommer lämnas lika många i annan fastighet, vilka därmed blir tillgängliga på den generella bostadsmarknaden.

Statistikbilaga

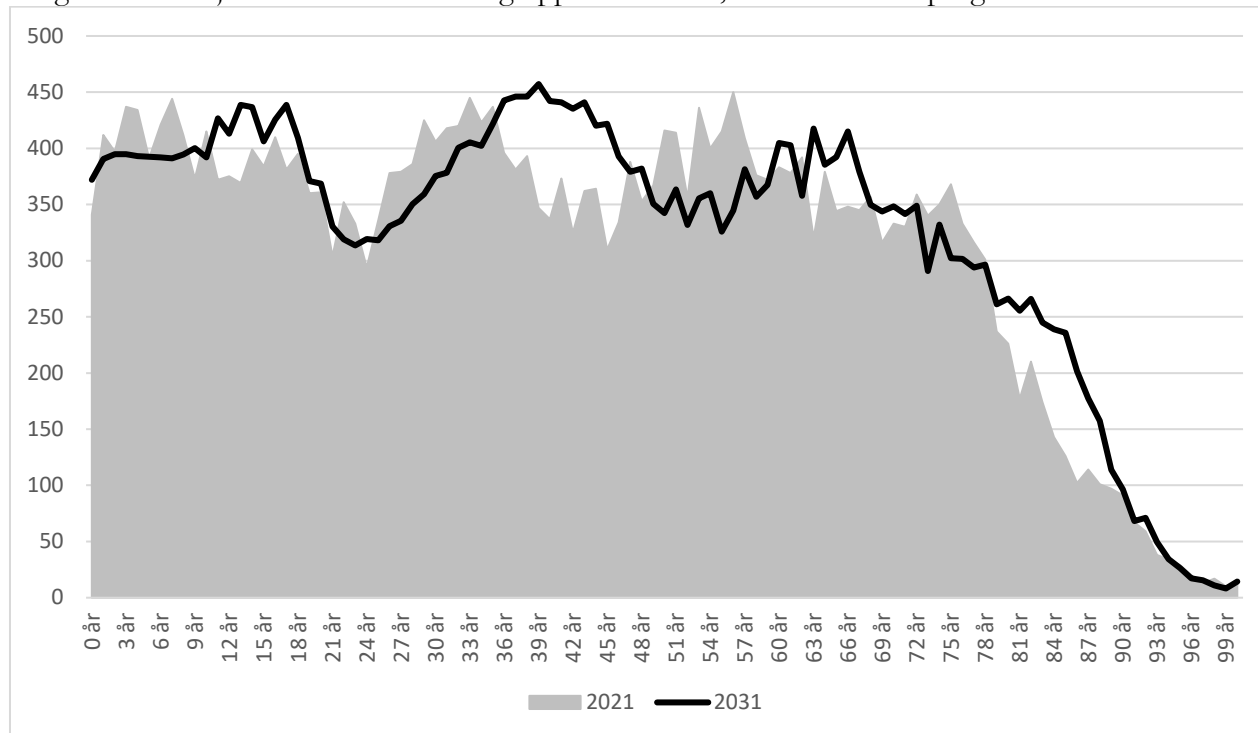
Befolkning och hushåll

Diagram 1: Åldersfördelning i procent av befolkningen i Nässjö kommun, Jönköpings län och riket den 31 december 2021



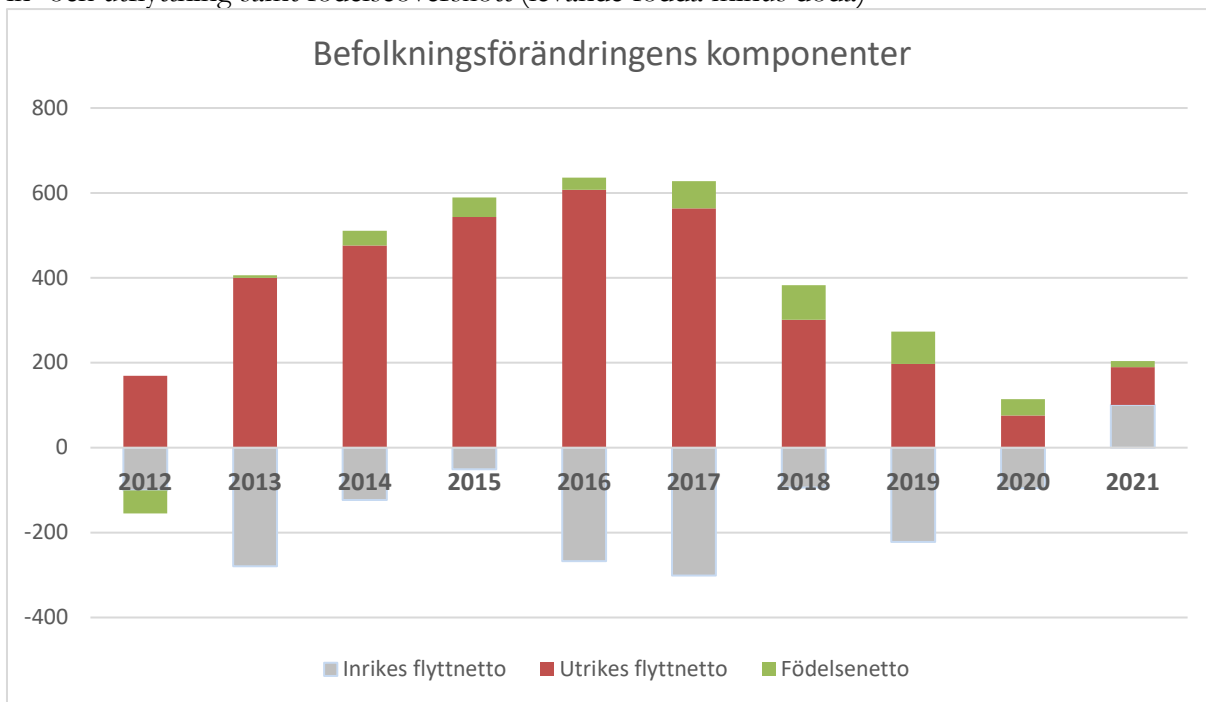
Källa: SCB

Diagram 2: Nässjö kommuns befolkning uppdelad i ålder, utfall 2021 och prognos för 2031



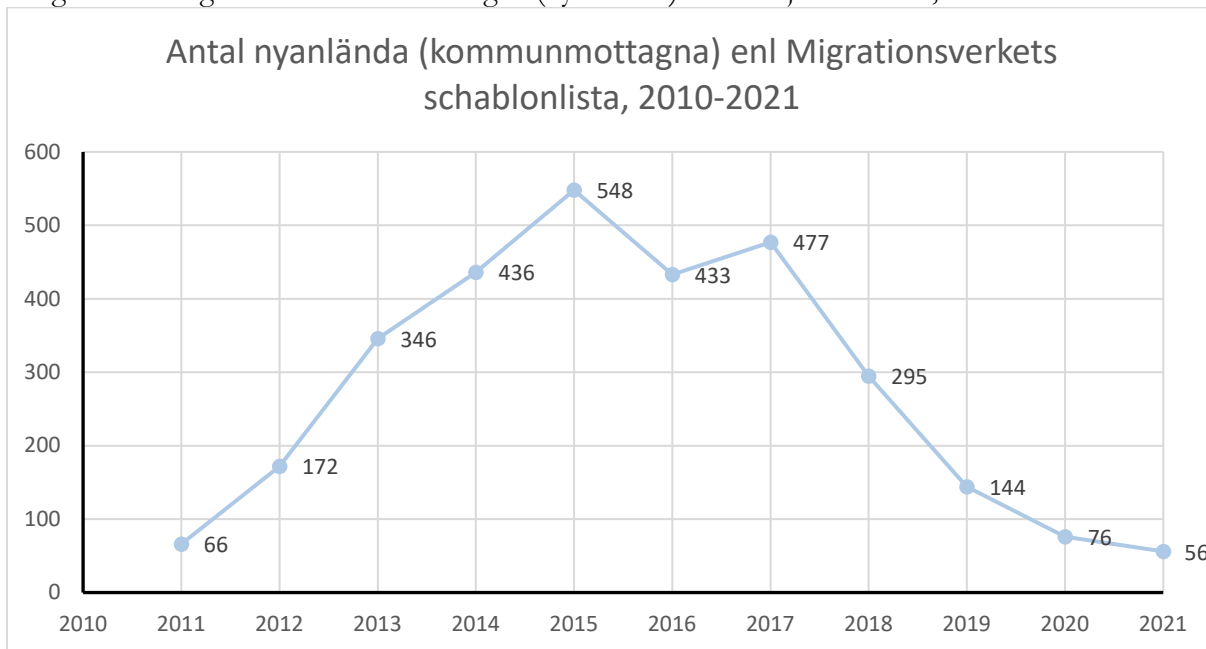
Källa: SCB och befolkningsprognos från Statisticon

Diagram 3: Årlig nettoförändring av befolkningen till följd av inrikes in- och utflyttning, utrikes in- och utflyttning samt födelseöverskott (levande födda minus döda)



Källa: SCB

Diagram 4: Årligt antal kommunmottagna (nyanlända) till Nässjö kommun, 2010-2021



Källa: Migrationsverkets schablonlista

Tabell 1: Nässjö kommuns befolkningsprognos 2022, totalförändringar 2022–2031

År	Folkmängd	Födda	Döda	Födelsenetto	Inflyttande	Utflyttande	Flyttning netto	Folkökning
2022	31 879	351	322	29	1 745	1 677	68	97
2023	31 991	346	321	25	1 770	1 683	87	112
2024	32 121	345	320	25	1 795	1 690	105	130
2025	32 226	350	321	29	1 772	1 696	76	105
2026	32 330	354	321	32	1 775	1 703	72	104
2027	32 416	357	323	34	1 760	1 709	51	85
2028	32 502	360	324	36	1 766	1 716	51	86
2029	32 590	364	327	37	1 773	1 722	50	88
2030	32 678	367	329	39	1 779	1 729	50	89
2031	32 763	366	331	35	1 785	1 735	50	85

Källa: Nässjö kommuns befolkningsprognos (Statisticon)

Bostadsbestånd

Diagram 5: Andel hyresrätt, bostadsrätt respektive äganderätt av bostadsbeståndet i Nässjö kommun år 2020 (Källa: SCB)

Upplåtelseformer i Nässjö kommun

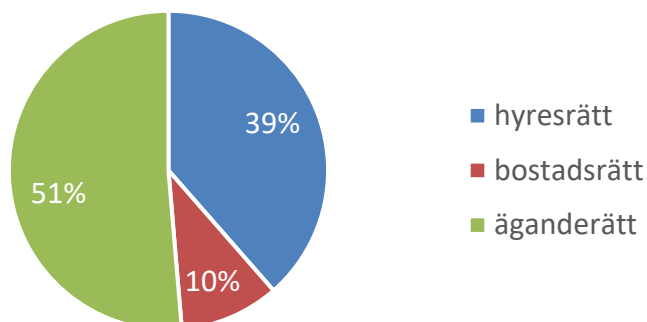
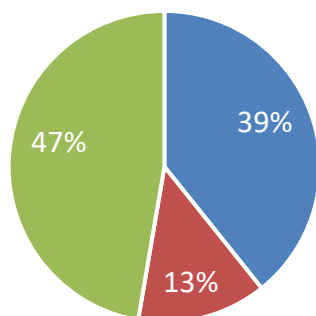
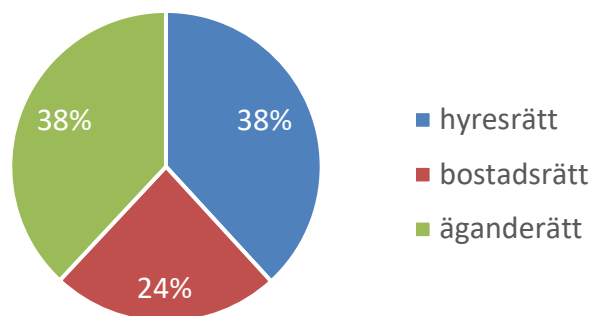


Diagram 6: Andel hyresrätt, bostadsrätt respektive äganderätt av bostadsbeståndet i Jönköpings län och i riket år 2020 (Källa: SCB)

Upplåtelseformer i Jönköpings län

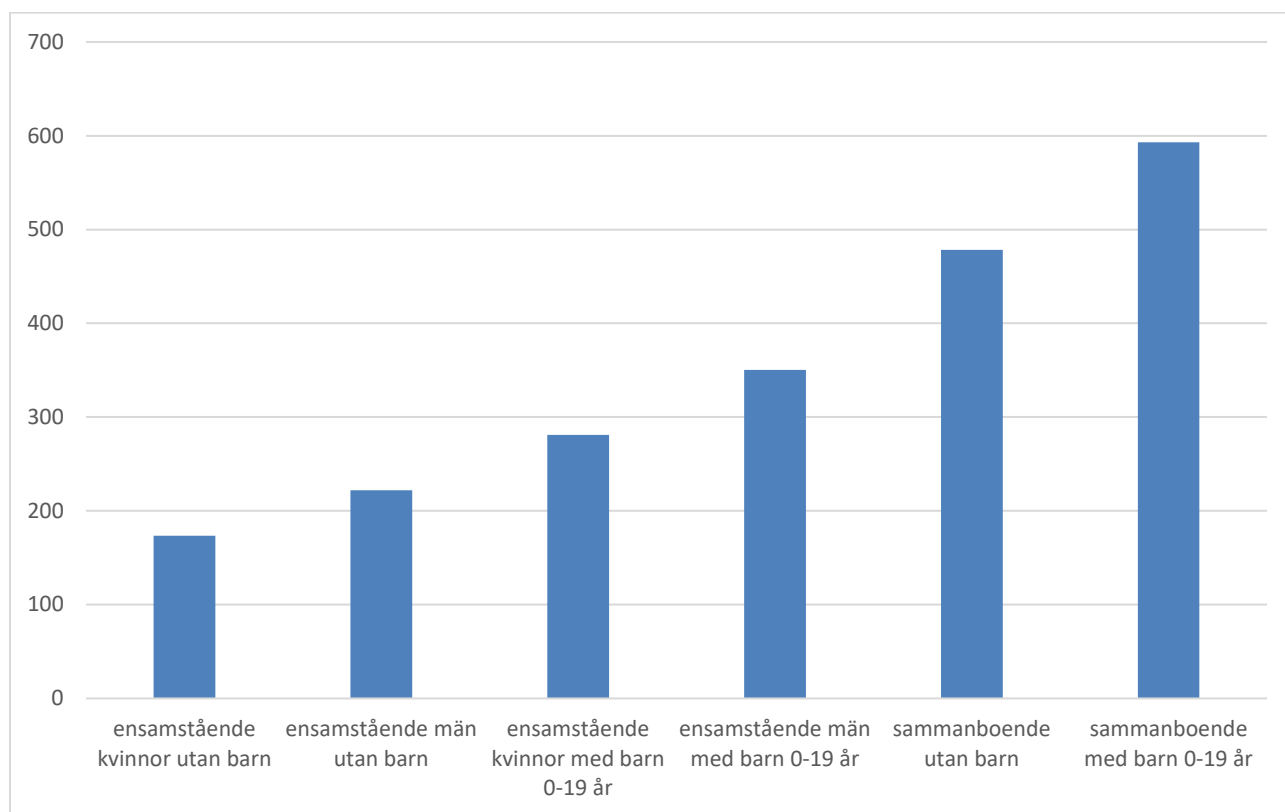


Upplåtelseformer i riket



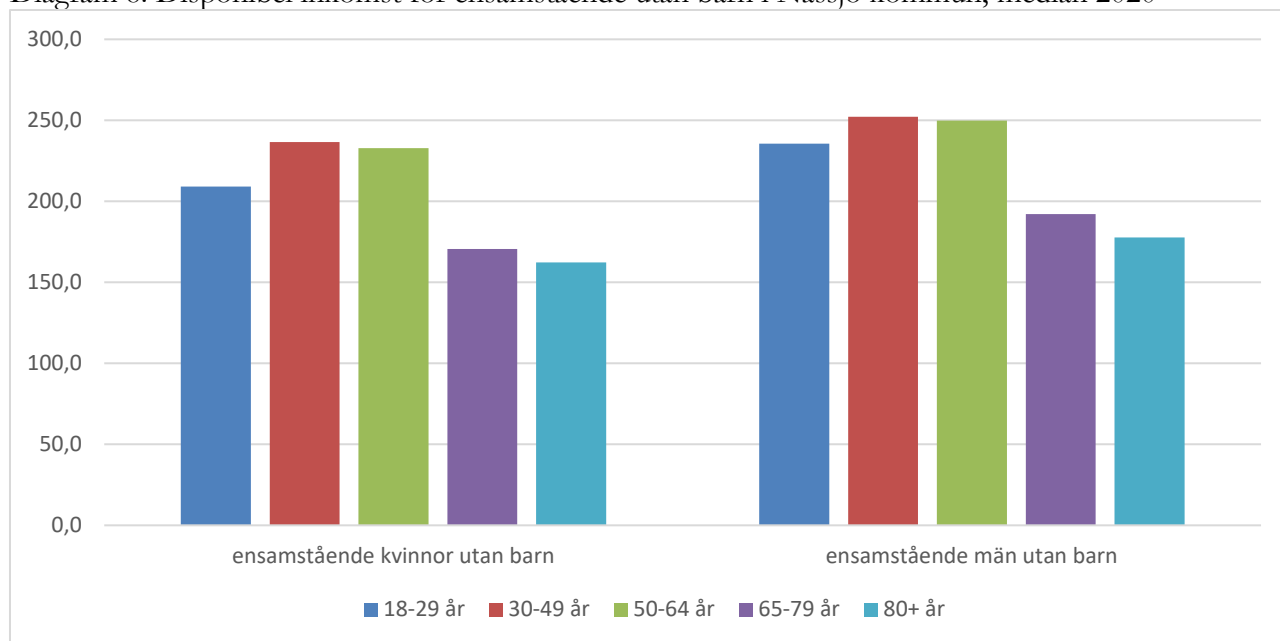
Marknadsförutsättningar

Diagram 7: Disponibel inkomst (tusen kronor) för några olika hushållstyper, median 2020



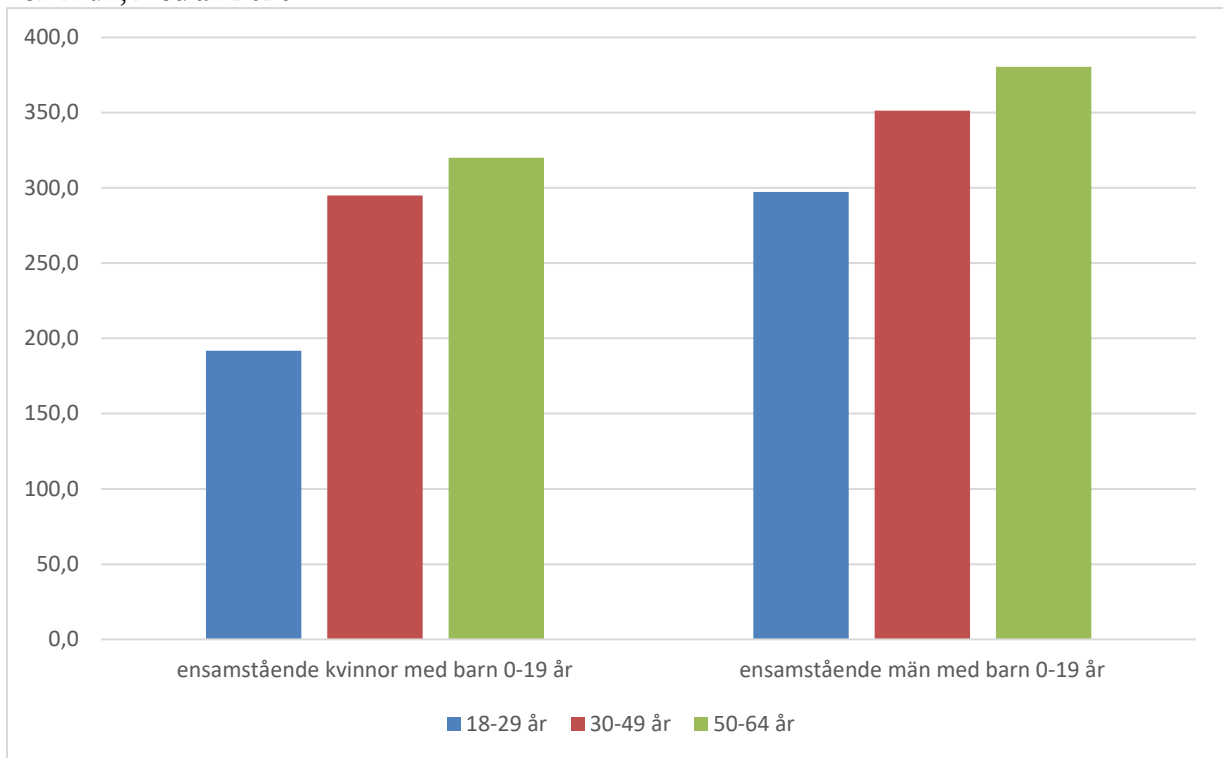
Källa: SCB

Diagram 8: Disponibel inkomst för ensamstående utan barn i Nässjö kommun, median 2020



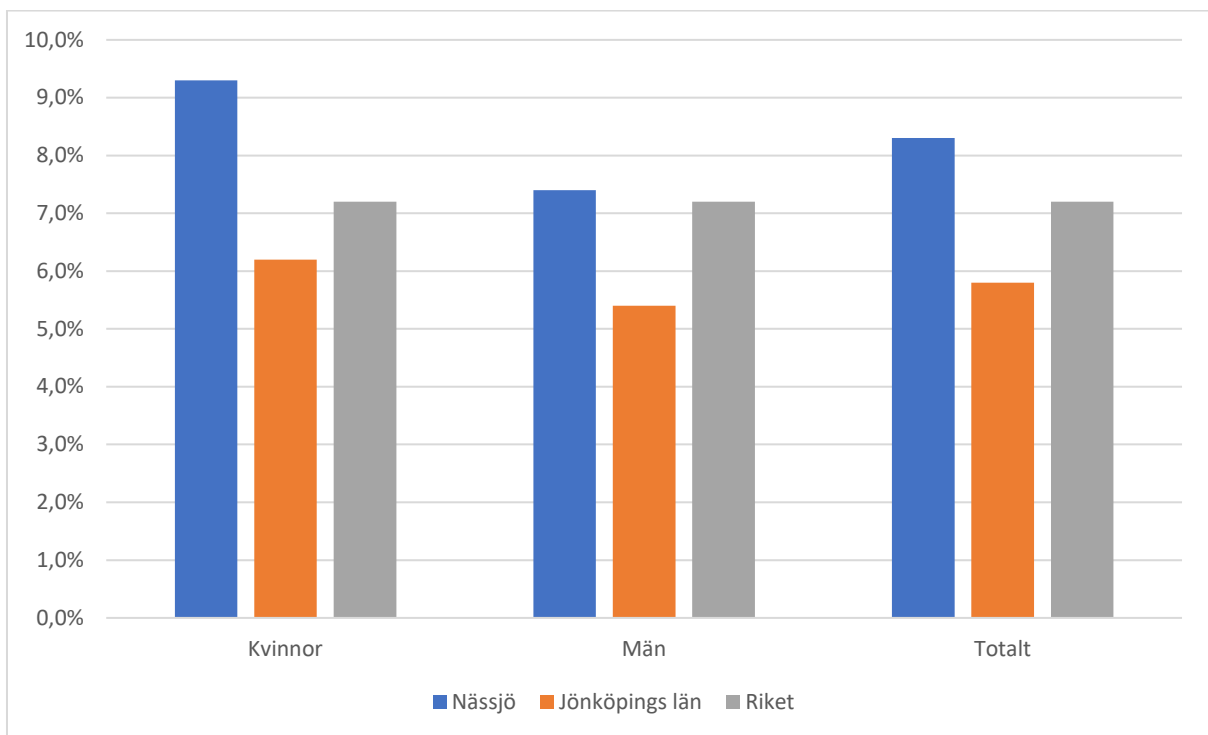
Källa: SCB

Diagram 9: Disponibel inkomst (tusen kronor) för ensamstående med barn 0–19 år i Nässjö kommun, median 2020



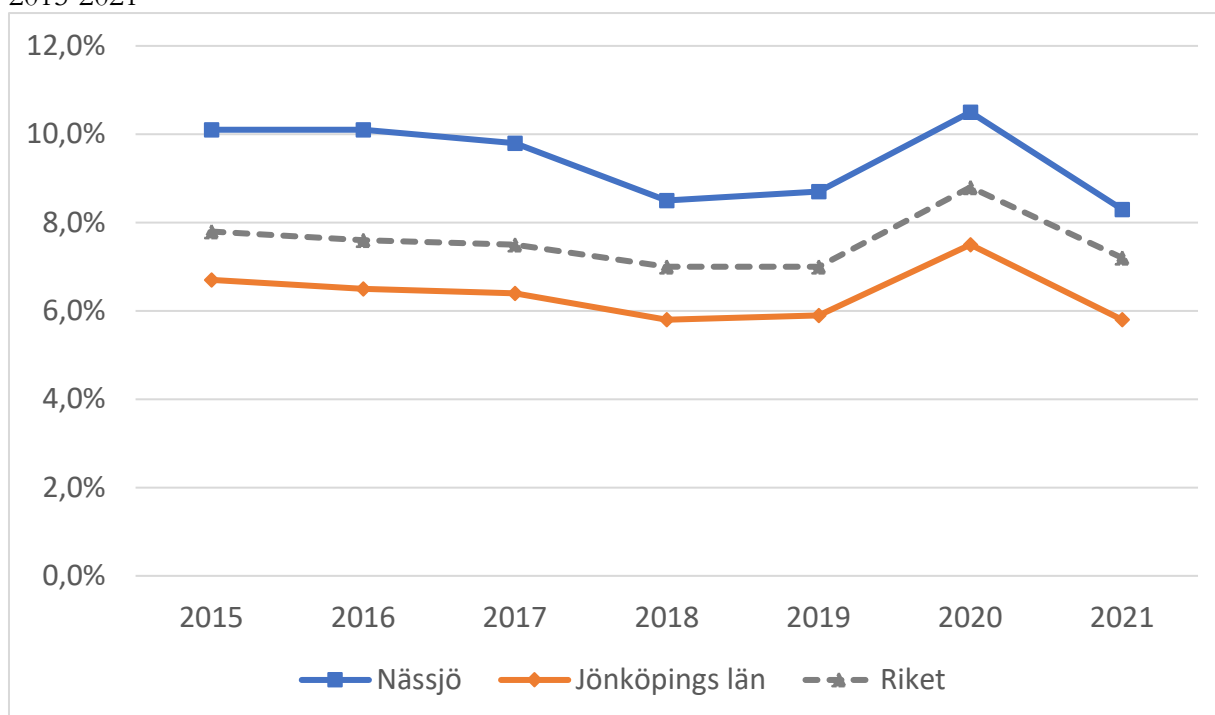
Källa: SCB

Diagram 10: Andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i december 2021



Källa: Arbetsförmedlingen

Diagram 11: Förändring av andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, 2015-2021



Källa: Arbetsförmedlingen