



Bostadsförsörjningsprogram

2023 – 2027 • Riktlinjer

Innehåll

Inledningen	3	Framtida bostadssituationen	19
Syfte	4	Befolkningsutveckling.....	19
Mål och inriktning	4	Befolkningsprognoser.....	20
Bostadsförsörjningslagen och andra kommunala lagar	4	Bostadsbehov	22
Visioner och mål	5	Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys	22
Nationella visioner och mål	5	Mullsjö kommuns analys	22
Regionala visioner och mål	9	Mått på bostadsbrist	22
RUS: Regional utvecklingsstrategi 2020-2035	9	Mål och åtgärder för bostadsbyggande	26
Tillsammans för jämlik hälsa och ett bra liv i Jönköpings län	9	Planerad och påbörjad bostadsbyggnation	28
Kommunala visioner och mål	10	Mullsjö tätort	28
Vision för Mullsjö kommun 2035 – med livsglädje och möjligheter	10	Sandhem	30
Kommunövergripande översiktsplan	11	Bilaga 1	32
Sammanfattning förhållningssätt till mål och visioner	11	Tabeller över Boverkets mått av bostadsbrist Mullsjö kommun	
Bostadssituationen idag	12	Bilaga 2	44
Befintligt bostadsbestånd	14	Behovsbedömning utifrån tidigare kriterier på riktlinjer för bostadsförsörjning	
Byggd och planerad bostadsbyggnation	15		
Hushållens sammansättning	17		



Inledning

Det är knappast möjligt att överskatta bostadens betydelse för människans välmående eller möjligheter att delta i samhällslivet. Därmed är även bostadspolitiken ur social, ekonomisk och demokratisk synvinkel avgörande för vilket samhälle som är möjligt.

Genom att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning får kommunen och byggherrar som är intresserade av att bygga i kommunen ett verktyg som visar på de behov vår kommun har. Kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades under 2021 och sedan 1 oktober 2022 har ny lagstiftning tillkommit vilket innebär att bostadsförsörjningen ska luta sig mot mått som Boverket tagit fram åt alla kommuner.

Behovsbedömning som kommunen tog fram innan den nya lagstiftningen trädde i kraft redovisas som en bilaga. Detta eftersom behovsbedömningen redovisar kommunens konkreta behov och bedöms därför fortsatt relevant, trots att den inte ligger till grund för riktlinjerna som tagits fram i detta dokument.

Riktlinjer för bostadsförsörjning Mullsjö kommun 2023-2027 har tagits fram av plan- och byggenheten på uppdrag av kommunstyrelsen. I arbetet med att ta fram riktlinjer har följande personer och grupper deltagit:

Mattias Benér, VD Mullsjö Bostäder

Erik Tennevi, verksamhetschef vård och omsorg

Katharina Thunander, (f d) verksamhetschef myndighet IFO/ÄÖ/FO

Ledningsgrupper inom socialtjänsten

Cajsa Palmqvist, planarkitekt

Ofelia Singfjord, planarkitekt

Lina Hellegren, plan- och byggchef

Magdalena Lidenmark, samordnare integration- och arbetsmarknadsenheten

Syfte

Syftet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att ge riktning och stöd åt kommunens fysiska planering och övriga arbete med bäring på bostads-sociala frågor. Det är ett dokument som samlar kommunens totala arbete med bostadsfrågor, och som alltså inte särskiljer arbetet med bostäder för utsatta grupper från kommunens mål för tillväxt och exploatering, utan har sin styrka i att dessa i hög utsträckning påverkar varandra. Programmet visar hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål och program, samt hur det förhåller sig till kommunala målsättningar och riktlinjer.

Mål och inriktning

Genom att kartlägga vilka grupper som behöver extra hänsyn, samt utreda vilka redskap kommunen har för att åstadkomma en god bostadssocial situation, ska riktlinjer för bostadsförsörjning ge en riktning och stöd för Mullsjö kommuns bostadsbyggande. Programmet ska också visa på övriga behov av åtgärder inom kommunens verksamhet. Fokus för arbetet är att visa hur Mullsjö kommun ämnar ta ansvar för utpekade gruppers behov, och att ge en användbar analys av förutsättningarna för en god bostadssocial situation i kommunen.

Bostadsförsörjningslagen och andra kommunala lagar

I lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar beskrivs i (*SFS 2000:1383*) syftet enligt nedan:

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt

tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla 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, marknadsförutsättningarna, vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. *Lag (2022:385)*.

Andra kommunala lagar och möjligheter inom bostadsförsörjning

Nedan listas de lagar som reglerar kommunens ansvar och möjligheter inom bostadsförsörjningen.

- Allmännyttolagen
- Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser
- Plan- och bygglagen
- Socialtjänstlagen
- Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)
- Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Befogenhetslagen
- Kommunallagen
- Kommunens översiktsplan, detaljplaner och bygglov

Visioner och mål

Nationella visioner och mål

Sverige 2025: Boverkets vision

Boverket har tagit fram en vision för 2025. Syftet med visionen är att forma målbilder av framtiden som beskriver vart Sverige bör vara år 2025 för att nå målen för att ett hållbart samhälle till år 2050. Målen är satta utifrån de cirka 100 nationella mål som på ett eller annat sätt rör fysisk samhällsplanering.

Visionen lyfter fram att större städer och dess omland växer och att nya orter kopplas efterhand samman i regionen genom utvecklad kollektivtrafik och cykelvägar. Då utvecklas både stad och pendlingsorter och det ges möjlighet att välja boende och bostadsform utifrån olika människors behov. Visionen lyfter också fram vikten av att samverka mellan kommuner och regioner så att småorter och landsbygd kan utvecklas. Genom att få en positiv utveckling med bland annat attraktiv besöksnäring och nu efter några år med pandemi kunna arbeta mer på distans ökar landsbygdens möjlighet till tillväxt. Visionen lyfter också fram att all byggnation ska ske på ett klimatanpassat och energieffektivt vis med hänsyn till livskvalité, god hälsa ochushållning med resurser.

Agenda 2030

Agenda 2030 består av 17 globala mål och 169 delmål, för att uppnå en hållbar utveckling.

Hållbar utveckling ses utifrån tre aspekter: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Benämningen Agenda 2030 syftar till att målen ska uppnås till 2030.

Nedan listas mål 11 och de delmål som bedöms vara relevanta för bostadsförsörjningen:



Mål 11 Hållbara städer och samhällen

”Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara”.

En av de stora utmaningarna idag är urbaniseringen och delmålen ställer krav för att de växande städerna ska kunna utökas på ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt. Globalt sett är fattigdom och undermåligt stadsbyggande och planering ett stort problem, där tillgång på rent vatten, goda sanitetslösningar med mera idag saknas på många platser. Våra svenska samhällen brister snarare genom att deras funktioner är oerhört resursintensiva att hålla igång, vilket skapar problem för miljö, säkerhet och sämre motståndskraft mot förändringar.



Mål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.



Mål 11.2 Tillgängliga hållbara transportsystem för alla

Senast 2030 tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla. Förbättra vägtrafiksäkerheten, särskilt genom att bygga ut kollektivtrafiken, med särskild uppmärksamhet på behoven hos människor i utsatta situationer, kvinnor, barn, personer med funktionsnedsättning samt äldre personer.



Mål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.



Mål 11.4 Skydda världens natur- och kulturarv

Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.



Mål 11.6 Minska städernas miljöpåverkan

Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall.



Mål 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Dessa mål ska vara vägledande för hur kommunen utför sina uppgifter inom bostadsförsörjningen.

Målen kan även appliceras på ett utvecklande av, och anpassning till, ett utökat kollektivt resande. Mullsjö kommun har två kollektivtrafiknära lägen med tågtrafik, med pendeltåg som går i riktning mot Jönköping respektive Falköping. Genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen underlättar och tillgängliggör hållbart resande och skapar därmed mer jämlika levnadsvillkor även för flera av de utpekade grupperna.

Mullsjös goda infrastrukturläge i förhållande till länets tillväxtmotor Jönköping gör att även vår kommun kan förväntas påverkas positivt av urbaniseringen, med ett positivt inflyttningsnetto med ökad efterfrågan på bostäder som resultat. Det kan betyda att centralt belägna fastigheter ska byggas med de bostäder betalningssvaga grupper efterfrågar, eftersom ett kollektivtrafiknära läge och möjligheten att utföra sina ärenden till fots

minskar behovet av bil, och just dessa grupper är mer sannolika att välja bort bilen om de kan. Ett minskat bilberoende innebär också att exploateringsgraden kan ökas, eftersom mindre markyta upptas av körytor och parkering. På så sätt kan centrumnära yteffektiva hyresrätter vara ett sätt att stärka hållbarhetens alla tre ben.

Sveriges nationella miljömål

Sveriges miljömål består av generationsmålet, de 16 miljömålen och etappmål. Generationsmålet skall vara vägledande för att skapa en hållbar framtid för kommande generationer. För att generationsmålet ska uppnås måste de 16 miljömålen uppfyllas. Det mål med störst bärighet på riktlinjer för bostadsförsörjning är mål 11 – god bebyggd miljö.



Mål 11, God bebyggd miljö

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbete och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall.

Till målet finns en lista över insatser för svenska kommuner:

- Utveckla parker, grönområden och tätortsnära natur och säkerställ ekosystemtjänster i den byggda miljön.
- Prioritera gång- och cykeltrafik för att skapa en klimatsmart transportinfrastruktur.
- Arbeta för en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik.
- Kommunen kan i sin roll som byggherre, fastighetsägare eller hyresgäst ställa miljökrav vid upphandling av byggprojekt, renoveringar, underhåll.
- Identifiera och därefter informera små- och medelstora företag om att de kan söka ekonomiskt stöd för att göra en energikartläggning.

Sveriges transportpolitiska mål

Det transportpolitiska målet är indelat i övergripande mål, funktionsmål, hänsynsmål och underliggande etappmål för hänsynsmålet. Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgarna och näringslivet i hela landet.

Funktionsmålet ska bidra till allas tillgänglighet till transportsystemet i dess utformning, funktion och användning, med fokus på grundläggande tillgänglighet och kvalitet. Transportsystemet ska också vara jämställt och således vara likvärdigt anpassat efter medborgarens behov oavsett kön.

Hänsynsmålet avser anpassning av transportsystemet ur säkerhetssynpunkt för att ingen ska dödas eller allvarligt skadas i trafiken, samt att bidra till det övergripande generationsmålet för miljö och förbättrad folkhälsa.

Hänsynsmålet innebär att transportsystemets utformning, funktion och användning ska anpassas till att ingen ska dödas eller skadas allvarligt, bidra till att det övergripande generationsmålet för miljö och miljö kvalitetsmålen nås samt bidra till ökad hälsa.

I kontexten Mullsjö kommun och bostadsförsörjning ställer detta krav på arbete för att möjliggöra och tillgängliggöra hållbart resande, såsom arbete med tillgänglighet för kollektivtrafik och utökande av säkra gång- och cykelvägar. Även i avseende placering av viktiga samhällsfunktioner, att dessa övervägs utifrån en transportmässig kontext sett till hållbarhet och säkerhet.

Nationellt mål för samhällsbyggnad, bostadsmarknad, byggnad och lantmäteriverksamhet

Det övergripande nationella målet inom berörda områden är att ge en god livsmiljö utifrån ett socialt perspektiv för alla människor i Sverige. Förtydligt beskrivs att detta sker inom områden som god hushållning av naturresurser och energi, och underlättande av bland annat bostadsbebyggelse. Bostadsmarknaden ska vara långsiktig och väl fungerande och erbjuda bostäder i enlighet med efterfrågan och behov. Kopplat till exploatering och bostadsplanering ska kulturmiljöer värnas och

mångfald eftersträvas, i samhället ska kulturen vara tillgänglig och få ta plats. Kulturmiljön ska ingå i helhetssynen på landskapet och dess förvaltning, och således tas till vara inom samhällsplanering.

Inom arkitektur är det övergripande nationella målet att bidra till ett jämlikt, hållbart och mindre segregerat samhälle genom goda gestaltade livsmiljöer. Förutsättningar skall ges till alla att påverka sin omgivning och tillgängligheten ska vara god.

Relevant för detta programs syften är bevarande och långsiktighet avseende förvaltning av natur- och kulturmiljö, god tillgänglighet och medborgarinflytande i samhällsbyggnadsprocessen. Dessa frågor bevakas främst i den fysiska planeringen och går att genomföra genom en blandad bebyggelse som minskar segregation och ökar tillgänglighet till service och upplevelser.

Nationellt mål för jämställdhetspolitiken

Det övergripande målet för jämställdhetspolitiken är att män och kvinnor ska ha samma makt och möjlighet att forma samhället och sina liv. Inom målet finns sex jämställdhetspolitiska delmål i vilka ett flertal områden preciseras. Inom arbetet med bostadsförsörjning kan detta genom att ett genusperspektiv synliggörs i planeringen och i dialogprocesser i samband med denna.

Nationellt mål för folkhälsa

Riksdagen har antagit mål för folkhälsopolitiken. Det övergripande målet inom folkhälsopolitiken är att uppnå god och jämlik hälsa för Sveriges befolkning genom att skapa rätt, samhälleliga förutsättningar. Inom målet framgår att hälsoklyftorna ska slutas, detta ska ske inom en generation.

Inom boende och närmiljö omfattas:

Tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer, samt främja god luftkvalitet, minskat trafikbuller och tillgång till grönområden. Med ett jämlikhetsperspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikheten i hälsa. (Folkhälsomyndigheten, 2021).

Skyddet mot exponering för skadliga hälsofaktorer tas för nyproduktion omhand i planläggning och för det befintliga beståndet genom tillsyn enligt miljöbalken. Åtgärder som Mullsjö kommun kan göra för att motverka segregation är exempelvis att möjliggöra för blandade bostadsstorlekar, ägandeformer och målgrupper. En ytterligare åtgärd är förtätningsprojekt i utbyggda områden med äldre bebyggelse. Dessa exempel kan leda till en kostnadsspridning och därmed till ökad närhet mellan människor med olika ekonomiska förutsättningar. Att långsiktigt värna allmänhetens tillgång till värdefulla grönområden och stränder blir ett strategiskt mål för folkhälsa i Mullsjö.

Nationellt mål för integrationspolitiken

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Målet syftar till att skapa bättre förutsättningar för att nyanlända och andra utrikes födda ska komma i arbete eller utbildning och etablera sig i samhället. Området omfattar också ersättning till kommuner och landsting för flyktingmottagande.

Målet är framför allt kopplat till nyanländas och ensamkommandes möjligheter, vilket delvis kan tillgodoses genom större spridning och större variation i bostadsbeståndet. Arbete och studier är de viktigaste faktorerna för en fungerande integration, och en förutsättning för dessa är att individen har en fungerande bostadssituation. Stöd på individnivå organiseras enligt socialtjänstlagen.

Konventionen för personer med funktionsnedsättning

Konventionen för personer med funktionsnedsättning undertecknades 2007 av Sveriges regering, och ratificerades 2008.

Konventionens fokus är att personer med funktionsnedsättning inte skall utestängas från någon del av samhället eller diskrimineras. Allmänna principer som beskrivs genomsyra konventionen i sin helhet berör bland annat tillgänglighet, jämställdhet, individuellt självbestämmande, lika möjligheter, respekt för olikheter och deltagande och inkludering i samhället.

Ytterligare beskrivs det så kallade Discit projektet som arbetar för att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning, för individens rätt till ett aktivt medborgarskap. Bland annat beskrivs politiskt deltagande och betydelsen av umgängesliv och tillgång till arbete och socialtjänst som viktigt.

Vid nyproduktion finns tydliga och i huvudsak tillräckliga krav i Boverkets byggregler. I det befintliga bostadsbeståndet finns möjlighet till bostadsanpassningsbidrag. Detta adresserar den aktuella individens specifika behov, åtgärden är ofta att betrakta som tillfällig utifrån byggnadens tidsperspektiv och återställs vid avflyttning. För lokaler dit allmänheten har tillträde finns krav på att så kallat enkelt avhjälpna hinder ska åtgärdas. Några liknande krav finns inte på befintliga bostäder. Relevant för riktlinjer för bostadsförsörjningens syften är tillgänglighet och jämställdhet, och möjlighet till aktivt inflytande.



Regionala visioner och mål

RUS: Regional utvecklingsstrategi 2020-2035

Den regionala utvecklingsstrategins utgår ifrån en vision om att Jönköpings län ska uppfattas som Sveriges mest hållbara, attraktiva och tillgängliga region år 2035. Visionen ska leda till utvecklingen av ett hållbart län med goda möjligheter till boende i attraktiva miljöer, arbete, företagande, utbildning och utveckling, bra kommunikationer och ett rikt fritids- och kulturliv som ger förutsättningar för god hälsa och ett bra liv för alla. Visionen och strategin ska bidra till att människor vill söka sig till länet och få dem att stanna.

Strategin är uppdelad i sex olika strategiområden – en hållbar, attraktiv, tillgänglig, smart, kompetent och global region. Samtliga strategiområden har ett flertal utsatta delstrategier.

Ett av målen i den regionala utvecklingsstrategin är:



En tillgänglig region – 2035 skapar tillgänglighet utvecklingskraft i Jönköpings län”.

En delstrategi i strategiområdet ”En tillgänglig region” är att genom 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. Regionen beskriver också att 2035 matchar bostadsförsörjningen invånarnas behov och samhällsplaneringen stödjer i samverkan med omkringliggande län en hållbar utveckling. Länets starka infrastruktur utgör en ryggrad för hållbara transporter i hela södra Sverige, vilket skapar förutsättningar för näringslivets expansion, kommunikationer och möjlighet att nå marknader inom och utom landet.

Tillsammans för jämlik hälsa och ett bra liv i Jönköpings län

Tillsammans för jämlik hälsa och ett bra liv i Jönköpings län är ett strategiskt dokument framtaget av Region Jönköping som innehåller ett flertal mål och delmål för förbättrad hälsa hos regionens invånare. Det strategiska målet nr 3 *Jämlik hälsa och bra livsvillkor genom hela livet*, omfattar bland annat handlingsområde 8 *Samhällsplanering och närmiljö*.

Inom handlingsområde 8 lyfts rätten till en bostad och en kringliggande god levnadsmiljö som hälsofrämjande. Framför allt kopplingen till en god närmiljö och rätten att kunna vistas i hälsofrämjande naturområden, är en viktig aspekt i samband med nyproduktion av bostäder.

– med livsglädje och möjligheter.



Kommunala visioner och mål

Vision för Mullsjö kommun 2035 – med livsglädje och möjligheter

Visionen för 2035 sammanfattar målbilden och bygger på de tre strategiska målområdena som är:

- **Trygghet** – varje dag
- **Tillväxt** – för framtiden
- **Tillsammans** – genom livet

Visionen antogs 18 oktober 2022 och utgör basen för kommunens verksamheter. Mullsjö ska vara en välkomnande och välmående kommun, med god service. Mullsjö ska vara en växande kommun, som en del i en attraktiv region, som lockar både besökare, nya medborgare och företag. En plats där näringslivet präglas av arbetsglädje och framtidstro. Tillsammans ska vi skapa ett hållbart samhälle som ger förutsättningar att möta utmaningar och möjligheter.

Kommunövergripande översiktsplan

Mullsjö kommuns översiktsplan antogs 2017 och är ett strategiskt dokument som beskriver och redovisar övergripande mål och visioner för kommunens framtida utveckling. Översiktsplanen skapar förutsättningar och möjligheter var i kommunen bostadsbyggnation och utveckling kan ske.

I översiktsplanen har kommunen satt upp följande vision gällande bostäder och bebyggelse:

- 2035 ska Mullsjö kommun ha 9500 invånare
- Boende i kommunen ska kännetecknas av mångfald, variation och närhet till naturen

Plan- och byggenheten har fått i uppdrag att påbörja arbetet med en ny kommunövergripande översiktsplan som ska antas under hösten 2024.

Sammanfattning förhållningssätt till mål och visioner

De mål och visioner som på nationell och regional nivå berör bostadsförsörjningsansvaret är i princip utan inbördes motsättningar. Det är genom utbyggnad av tillgängliga, icke bilberoende bostadsområden med blandade lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och ålder på byggnaderna som vi kan bygga det hållbara samhället och motverka segregation. En bra och jämlik tillgång till service och natur- och kulturvärden anses avgörande för jämlik hälsa och välmående.

För Mullsjös del, som har en hög andel villor även centralt, har god tillgång till sjö och skog även inne i centralorten, innebär det att förtätningsprojekt med hyresrätter i stationsnära läge i kommunens två tätorter bidrar till uppfyllelse av många av dessa mål. En förstärkning av säkra skolvägar och ett fokus på ”hela resan” med bra och säkra parkeringsmöjligheter även för cyklar vid kollektivtrafikpunkter bidrar till att en ännu större del av Mullsjö kan anses stationsnära utifrån perspektivet vardagslogistik. Genom en genomtänkt och hänsynsfull planering tillse att invånarnas tillgång till tillgängliga och upplevelsemässigt kvalitativa grönområden är hög är också fullt möjligt.



Bostadssituationen idag

Mullsjö är en kommun dominerad av villabebyggelse, 84% av kommunens invånare bor i småhus och resterande 16 % i flerbostadshus, men en förändring sker.

I diagrammet nedan redovisas bostadsbebyggelsen i kommunen mellan åren 2010–2021. I början av 10-talet fram till 2015 byggdes inga lägenheter i flerbostadshus och ett fåtal småhus, men från 2015–2021 har det byggts 141 lägenheter i flerbostadshus vilket innebär att 17 % av alla lägenheter i flerbostadshus som finns i kommunen har byggts de senaste sex åren. Under hela perioden 2010–2021 år har det byggts 65 småhus, vilket utgör 2,7 % av alla småhus som finns i kommunen idag.

Anmärkningsvärt är att nyproduktionen av småhus legat stabilt på 2–7 bostäder sedan 2010 förutom 2018 då det byggdes 25 småhus i kommunen. Detta sammanfaller med att kommunen släppte nya områden, vilket skulle kunna tas som en indikation på att efterfrågan finns och Mullsjös tillväxt är i hög grad påverkansbar genom kommunala initiativ och ökat utbud.

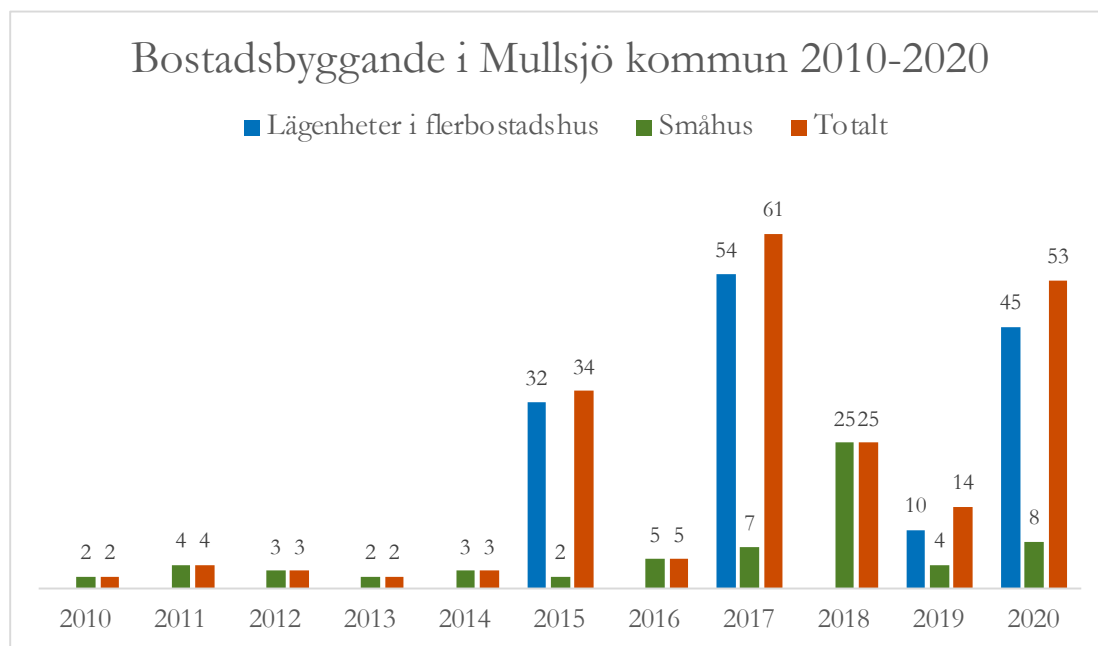


Diagram över bostadsbyggande i Mullsjö kommun 2010–2020



Upplåtelseformer i Mullsjö kommun 2021

■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

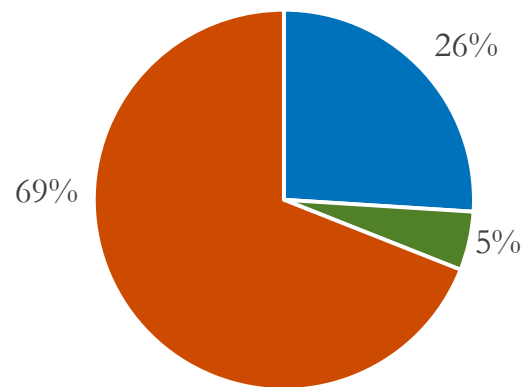


Diagram över upplåtelseformer i Mullsjö kommun 2021

Hustyper Mullsjö kommun 2021

■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus

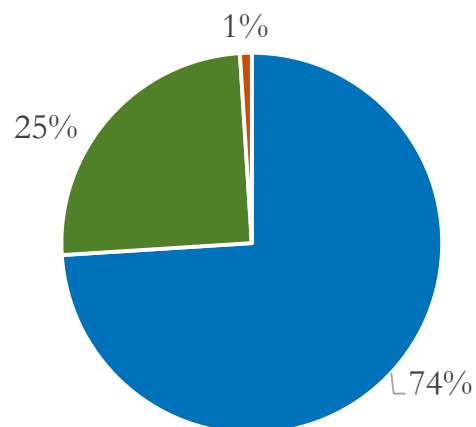


Diagram över hustyper i Mullsjö kommun 2021

Befintligt bostadsbestånd

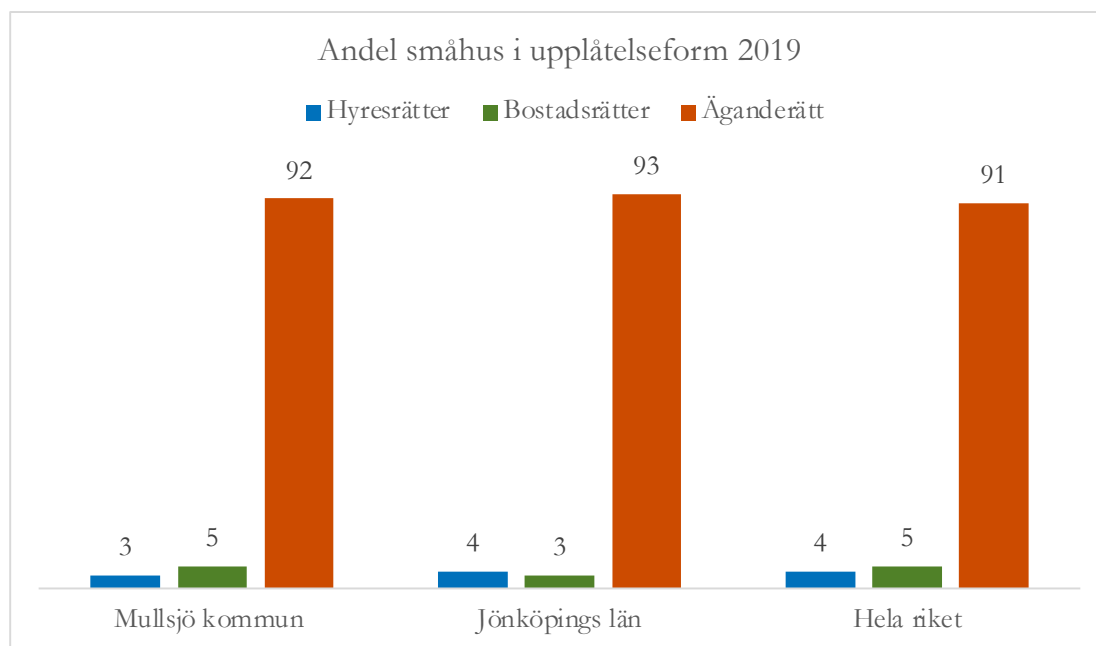


Diagram över andel småhus i upplåtelseform i Mullsjö kommun 2019

Bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter i småhus

Småhus med äganderätt är dominerande i Mullsjö kommun. Mullsjö kommun har en högre andel bostadsrätter men lägre andel hyresrätter i småhus än Jönköpings län. Som småhus räknas en och tvåbostadshus samt radhus. I Mullsjö byggs tre mindre områden med radhus för bostadsrätter 2022, som inte syns i statistiken.

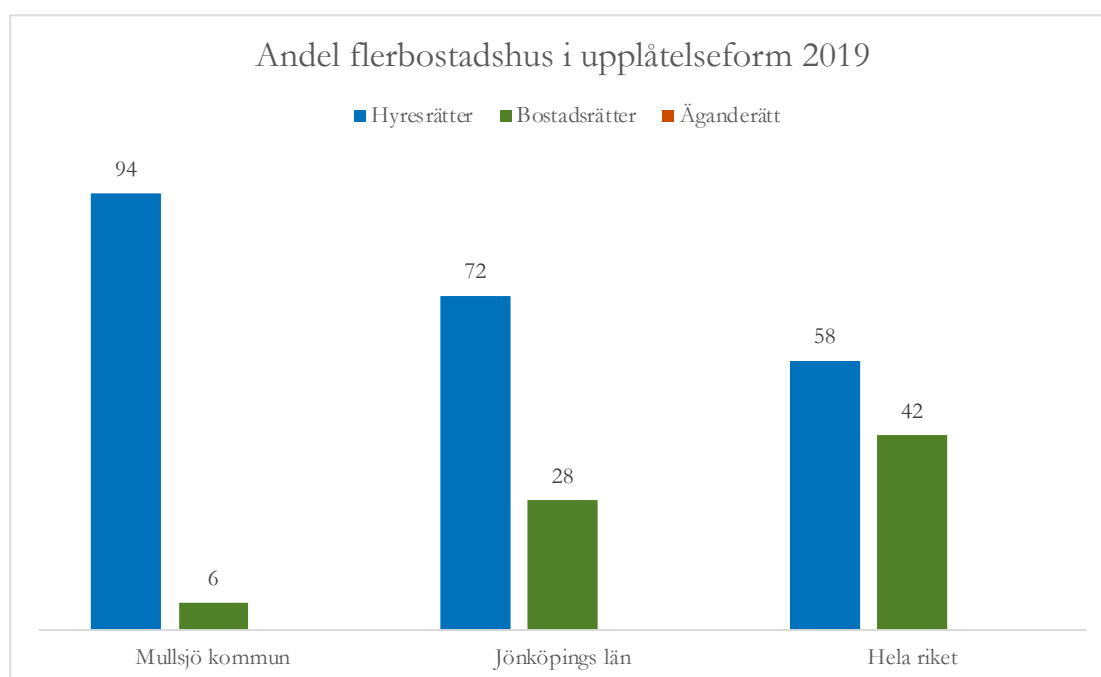


Diagram över andel flerbostadshus i upplåtelseform i Mullsjö kommun 2019

Bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter i flerbostadshus

Diagrammet ovan visar i procent, fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i flerbostadshus i hela riket, Jönköpings län och Mullsjö kommun. Mullsjö kommun domineras av hyresrätter när det kommer till flerbostadshus.

Det finns inga äganderätter i flerbostadshus i Mullsjö kommun, och det är än så länge en marginell förekomst i både länet och riket. Äganderätten för flerbostadshus infördes som möjlighet 2009. Sedan 2019 har det byggts ytterligare 80 stycken hyresrätter och 40 stycken bostadsrättslägenheter.

Byggt och planerad bostadsbyggnation

I kommunens tomtkö står ca 40 personer. Merparten av dessa har anmält sitt intresse att bygga på Ruder etapp 4, ett område som förväntas påbörjas 2022–2023.

I riktlinjer för bostadsförsörjning för Mullsjö kommun 2014-2018 pekade kommunen ut Ekbacken i Mullsjö tätort för planerade lägenhetsbyggnationer.

Ekbacken är idag 2022 utbyggt. Kommunen pekade även ut Kyrkvägen 3, för sex lägenheter, och Västangård, 24 lägenheter som båda områdena är utbyggt.

I Sandhem planerade kommunen byggnation för åtta lägenheter på Björkvägen som även detta är utbyggt.

En aktuell plan som togs upp i föregående riktlinjer var Ruders hagar etapp 4. Detaljplanen vann laga kraft 2017. Kommunen planerar att exploatera området under denna programperiod.

Utöver de områden som pekades ut i föregående riktlinjer har området kring Jupitergatan och Mercuriusgatan i Mullsjö tätort byggts ut, samt även första etappen av Havstenshult Norra. Efterfrågan har visat sig vara god. Kommunen har genom detaljplanering och förtätning tillgängliggjort ytterligare 7 tomter på Asp- och Algatan under våren 2022.

Region Jönköpings län har tagit fram statistik för förändringar i bostadsbeståndet 2019–2020, en ökning med 12 småhus och 55 bostäder i flerbostadshus i Mullsjö kommun.

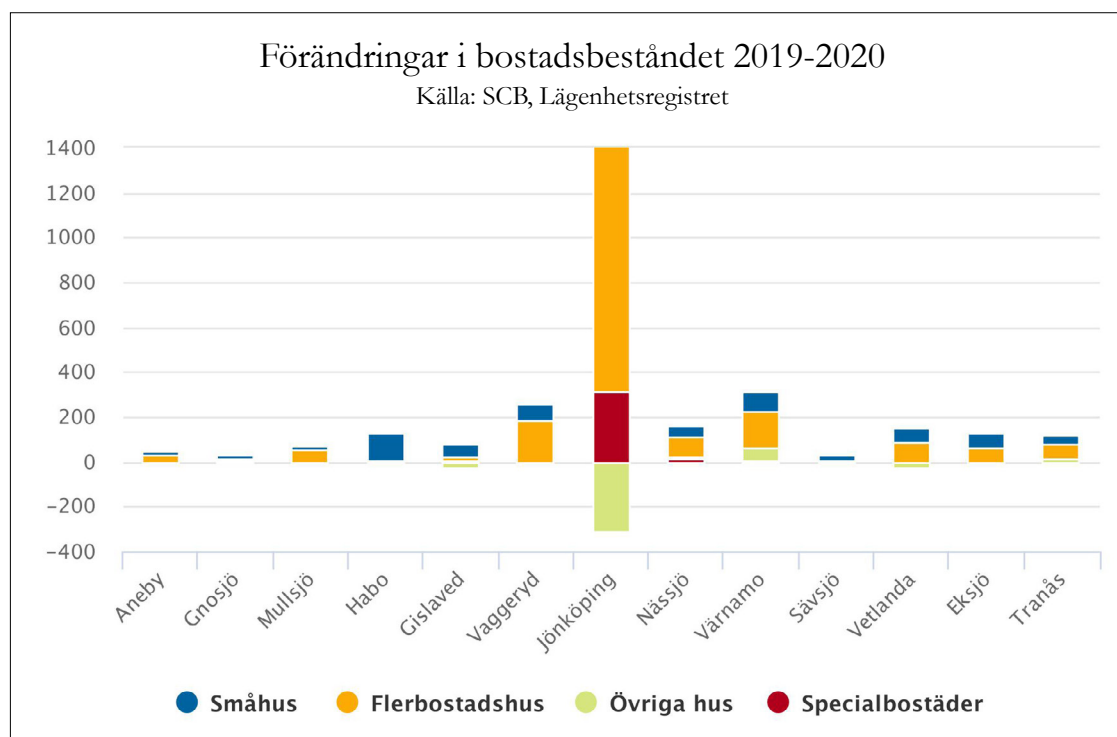


Diagram över förändringar i bostadsbeståndet 2019-2020 Region Jönköpings län

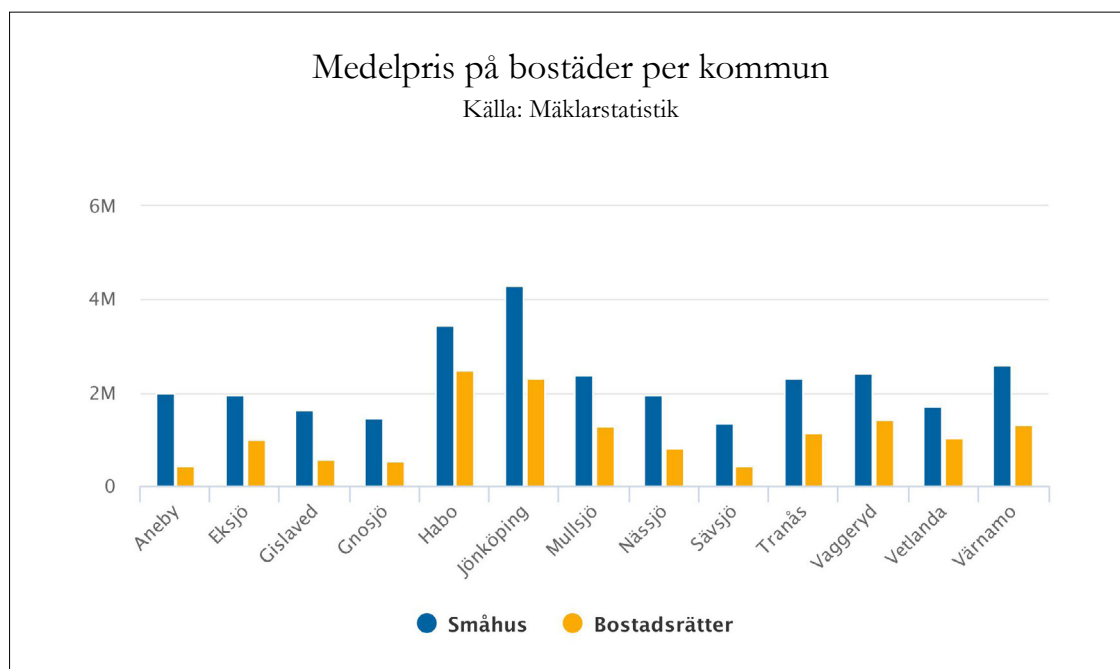


Diagram över medelpriset för länets bostäder

Diagrammet ovan visar medelpriset vid försäljning av bostäder för perioden januari 2021-januari 2022 i länets kommuner. Mullsjös prisbild avviker inte nämnvärt från övriga jämförbara kommuner, utom Habo kommun som ligger avsevärt högre.

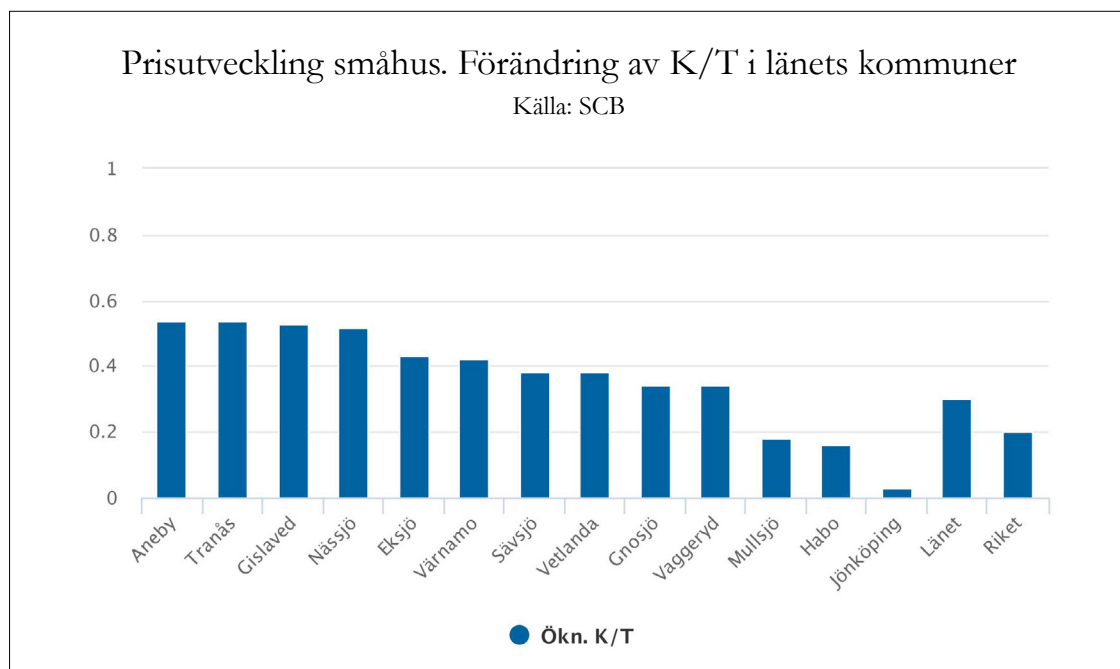


Diagram över medelpriset (Mkr) för mäklarsålda bostäder per kommun

Diagrammet ovan visar prisutvecklingen av småhus mellan 2011 och 2020 för Jönköpings läns kommuner. Ökningen visar att Mullsjö kommuns småhus har ökat med 0.18 köpeskillingskoefficient (K/T) vilket är näst lägst efter Jönköping.

K/T-talet är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. K/T-talet beskriver hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen har betalat. Det innebär att nyproduktionens högre prisnivåer inte får det oproportionella genomslag som fås vid en jämförelse av medelvärde, köpeskillingskoefficienten avser ge ett mått på prisförändringen på andrahandsmarknaden.

Jämförelsen mellan medeltal och relativa tal indikerar att även fast nyproduktionen haft en påverkan på prisbilden har inte det befintliga beståndets värde ökat i samma takt.

Hushållens sammansättning

I Mullsjö kommun bodde det 7427 personer uppdelade på 3299 hushåll vid årsskiftet 2021.

I Sverige som helhet dominerar ensamhushållen, följt av tvåfamiljshushåll, medan det i Mullsjö förhåller sig omvänt. Hushåll bestående av 6 eller fler personer är relativt ovanliga, men är värt uppmärksamhet då Mullsjö har få bostäder anpassade för denna familjestorlek. Det finns även 180 hushåll med ensamstående föräldrar, en grupp som inte sällan ingår i den utpekade gruppen ”personer med låg betalningsförmåga”. Tabellerna nedan visar hushållens sammansättning år 2021 i Mullsjö.

Antal och andel hushåll samt personer efter husstorlek, Mullsjö kommun 2021 (SCB 2022-04-26)

	Antal hushåll	Andel av samtliga hushåll %	Antal personer	Andel av samtliga personer %
1 person	1149	34,8	1149	15,5
2 personer	1167	35,4	2334	31,4
3 personer	369	11,2	1107	14,9
4 personer	350	10,6	1400	18,8
5 personer	183	5,5	915	12,3
6 personer	59	1,8	354	4,8
7 personer	22	0,7	168	2,3
Samtliga hushåll	3299	100	7427	100

Antal och andel hushåll och personer, Mullsjö kommun 2021 (SCB 2022-04-26)

	Hushåll		Personer	
	Antal	Andel	Antal	Andel
Ensamstående utan barn	1148	34,9	1148	15,8
Ensamstående med barn 0–24 år	180	5,5	476	6,5
Ensamstående med barn 25+ år	29	0,9	58	0,8
Sammanboende utan barn	994	30,2	1988	27,3
Sammanboende med barn 0–24 år	739	22,5	3020	41,5
Sammanboende med barn 25+ år	43	1,3	131	1,8
Övriga hushåll utan barn	91	2,8	125	1,7
Övriga hushåll med barn 0–24 år	63	1,9	325	4,5
Övriga hushåll med barn 25+ år	2	0,06	7	0,1
Uppgift saknas	0	0	4	0,05
Totalt	3289	100	7282	100





Framtida bostadssituationen

Befolkningsutveckling

Sett över en tioårsperiod har Mullsjös befolkning ökat från 7027 personer till 7430 vilket motsvarar en genomsnittlig ökning på ca 0,6%.

Inflyttningen till kommunen är 214 personer, varav en majoritet rör sig om inflyttande från det egna länet – totalt 118 personer. Inflyttade från övriga Sverige uppgår till 72 personer och från utlandet totalt 24 personer. I avseende om utflyttning från kommunen ligger denna lägre, totalt rör det sig om 189 personer. Majoriteten av utflyttningen sker inom det egna länet, 117 personer, 77 personer har flyttat till övriga delar av Sverige och enbart 7 personer har flyttat till utlandet.

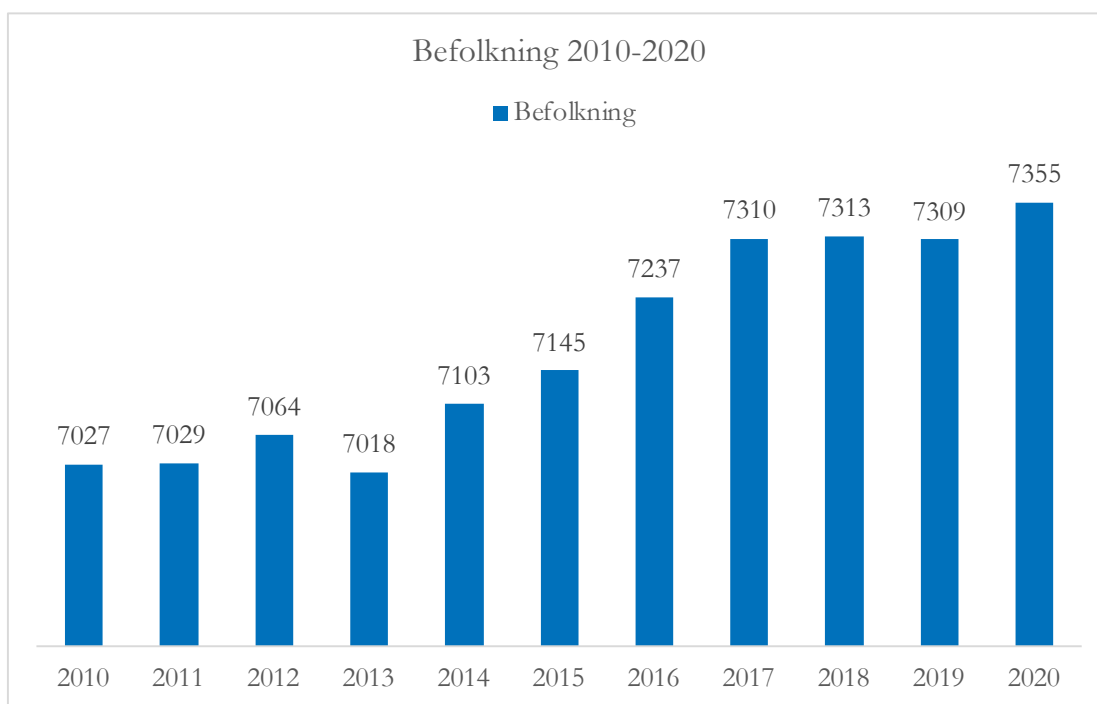


Diagram över Mullsjö kommuns befolkning 2010–2020

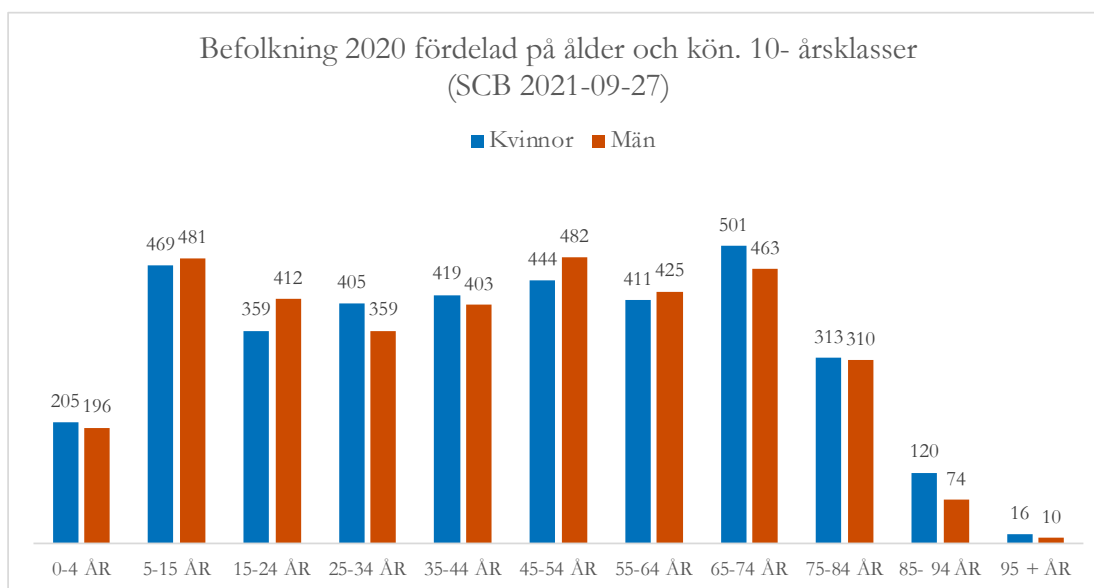


Diagram över Mullsjö kommuns befolkning 2021

Befolkningsprognoser

I tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning finns en målprognos satt till 2030 om 8000 invånare.

Denna ökning kommer enligt programmet ske mellan 2013-2030. Kommunfullmäktige i Mullsjös kommun har därefter antagit visionen att växa till 9000 invånare år 2030. Utifrån befolknings-siffrorna för 2021 om 7430 invånare, blir detta en total ökning om ca 2% årligen, eller 21 % över hela perioden.

Regionens befolkningsprognos

I Region Jönköpings Läns befolkningsprognos 2022–2031 uppskattas Mullsjös befolkning vara 7843 personer 2031 vilket innebär en ökning på cirka 5,6 %.

Prognosen utgår från kommunens historiska utveckling och aktuell demografi, med endast smärre antaganden om framtidens utveckling, och skiljer sig alltså markant från kommunens vision.

Kommunens befolkningsprognos

Ett annat sätt att beräkna befolkningsprognos är att uppskatta invånarpotentialen utifrån antalet planerade nybyggda bostäder. Utifrån kända projekt uppskattas cirka 760 bostäder byggas under perioden fram till 2030, det vill säga Mullsjö

kommuns visionsår. Med en invånarfaktor satt till 2,2 personer per bostad ger det en möjlighet att befolkningen ökar med 1665 personer från 2021 till 2030, vilket skulle innebära ett invånarantal på 9095 personer år 2030 och en ökning på totalt 22%.

Påverkan på befintligt bostadsbestånd utgör, utifrån aktuella projekt en ökning med ca 25 % bostadsrätter, 50 % hyresrätter och 25 % villor. Under planperioden 2023-2027 antas ca 470 bostäder färdigställas. Faktorer såsom stigande räntenivåer, materialpriser samt borttagande av investeringsstödet för hyresrätter innebär dock en stor osäkerhetsfaktor.

Antagandet om 760 nya bostäder i Mullsjö fram till 2030 grundar sig på samtal med de bostadsaktörer som är aktiva på orten för närvarande, och deras egna uppgifter om volymer och tidplaner för den detaljplanerade mark dessa äger. Detta har kompletterats med antaganden om utbyggnadstakt för kommunens egna områden så som Ruder etapp 4 och Havstenshult etapp 2.

En befolkningsprognos har tagits fram som tar hänsyn till planerade byggprojekt. I denna har demografisk struktur, flyttmönster i olika åldersgrupper med mera spelats in.

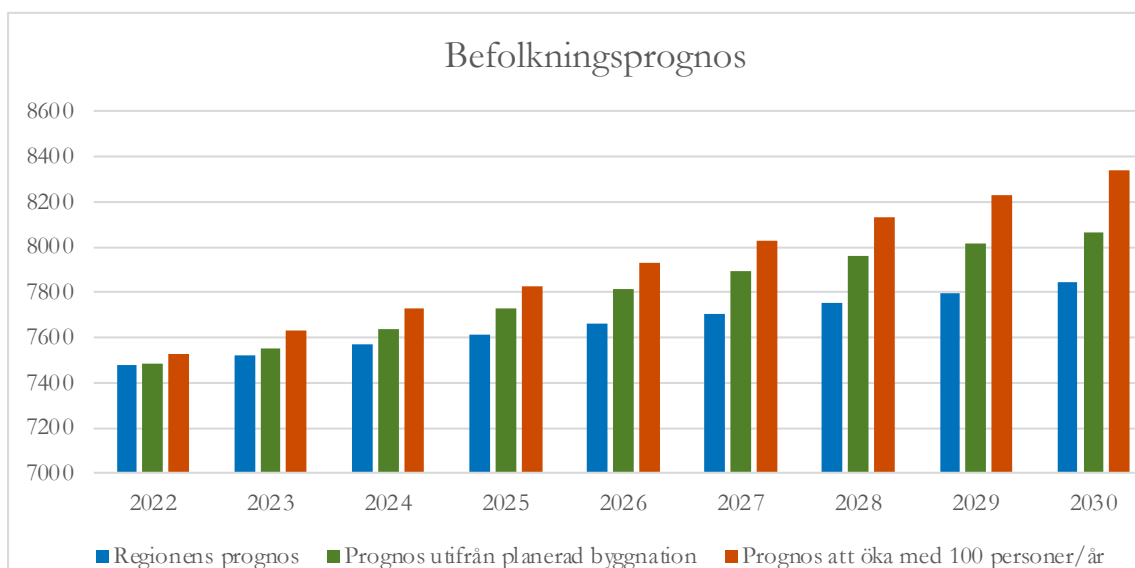


Diagram över Mullsjö kommuns befolkningsprognos 2022-2030

Diagrammet ovan med antal angivna invånare från 2022 till 2030 bör alltså inte på något vis ses som en prognos, utan endast som den potential som finns i planerad nybyggnation tagen för sig. Historiskt sett över tioårsperioden 2010-2020 har Mullsjös befolkning ökat med cirka 5%. Utöver regionens prognos och en prognos sett ur framtida byggnation har ett antagande om att öka med 100 personer per år också angetts i diagrammet. Detta sett till historiska befolkningsökningar kan man anta och ha som mål att öka med 100 personer per år och skulle då bli cirka 8300 personer 2030.

Diskussion kring befolkningsprognos

Befolkningsprognos och bedömning utifrån planerade projekt skiljer sig kraftigt åt.

Skillnaden i potentiell ökning rör sig från ett totalt invånarantal på ca 7810 personer till drygt 9000, alltså ett mycket brett spann. Regionens prognoser förhåller sig till historisk utveckling och fakta, inte ambitioner och planer. Mullsjö kommun gör bedömningen att regionen är expansiv och mycket satsningar genomförs för att utveckla näringsliv, kollektivtrafik och att skapa en attraktiv region. Genom olika satsningar både på kommunal, regional och statlig nivå så tror Mullsjö kommun på sin befolkningsprognos men är givetvis ödmjuka utifrån det världsläget vi befunnit och befinner oss i, i detta nu. Konjunkturer, ekonomiska kriser och världslig oro kan givetvis göra att prognosen inte håller.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Regionens prognos	7476	7522	7568	7614	7660	7706	7752	7798	7844
Prognos utifrån planerad byggnation	7483	7550	7640	7730	7816	7894	7962	8019	8063
Prognos att öka med 100 personer/år	7530	7630	7730	7830	7930	8030	8130	8230	8340

Tabell med befolkningsprognos i siffror

Bostadsbehov

I det här kapitlet redovisas de underlag kommunen har för att bedöma bostadsbehoven i kommunen. I kapitlet tittar man på länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys men främst på de mått som Boverket har tagit fram och som gäller från och med den 1 oktober 2022 för bedömning av bostadsbrist. Tidigare genomförd behovsbedömning utifrån tidigare kriterier finns under bilaga 2.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet. Under 2020 har de haft i särskilt uppdrag att stödja kommunerna i arbetet att motverka vräkningar av barnfamiljer. Analysen publiceras i juni.

Under 2020 färdigställdes 1181 bostäder i länet, medan ytterligare 1106 påbörjades, vilket indikerar en likartad utveckling 2021. Den största andelen, cirka 40%, utgjordes av bostadsrätter, följt av hyresrätter och äganderätter. Under 2020 ökade antalet hushåll i länet med 1 711, vilket indikerar en fortsatt och ökande bostadsbrist. Detta bekräftas av kommunerna, där 10 av länets kommuner rapporterar brist. Denna brist på bostäder är särskilt kännbar för grupper som ungdomar och nyanlända. Den genomsnittliga hyresnivån för nybyggda lägenheter har sjunkit något under året, sannolikt på grund av det investeringsstöd för hyresrätter som varit i kraft. Genomsnittshyran för en nybyggd tvårumslägenhet var 7138 kronor år 2019. Länsstyrelsen konstaterar att trots en ansträngd samhällsekonomi under coronapandemin har prisökningen på större lägenheter och småhus varit tydlig. Det är dock del i en längre trend, som inte med säkerhet kan kopplas till ändrade levnadsmonster som en följd av restriktionerna.

Antalet hushåll i länet som saknar en rimlig bostads-situation uppgick 2018 till 11 600, samtidigt som 6000 hushåll hade en ansträngd boendeekonomi. Störst trångboddhet har Jönköping på 8,5%, lägst har Habo, följt av Mullsjö och Aneby på 5%.

Mullsjö kommuns analys

Intresset för att bo i Mullsjö har ökat markant sedan förra planperioden. Detta bedöms vara ett resultat av ett gott och förbättrat pendlingsläge till framför allt Jönköping, men också av den generella bostadsbristen i regionen. Detta har synts framför allt genom intresset för att bygga småhus och bostadsrätter på orten. På en marknad som domineras av äganderätter, så som Mullsjös, försvagas möjligheten för exempelvis ungdomar och nyanlända personer att ta sig in på bostadsmarknaden, och ett bredare utbud och en jämnare fördelning mellan upplåtelseformer och bostadstyper skulle underlätta såväl dessas situation som möjligheten till omflyttning och inflyttning till orten. Flera av de utpekade grupperna skulle gynnas av ett mer balanserat utbud. För de utpekade grupperna som kräver andra insatser är det svårare att finna en lösning till alla men mycket löses genom samverkan mellan kommunens verksamheter och det kommunala bostadsbolaget. Genom att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjning blir det tydligare och mer synliggjort hur behovet av bostad ser ut.

Mått på bostadsbrist

Riksdagen har från den 1 oktober 2022 beslutat om en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den främsta skillnaden i lagen innebär att Boverket ska ta fram underlag till kommunerna som kan användas som stöd för att bedöma vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden idag. I Boverkets underlag har man tagit fram mått för bedömning av bostadsbrist i kommunerna. De mått man har tittat på är:

- Ansträngd boendeekonomi
- Ansträngd boendeekonomi (KALP)
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd ekonomi
- Trångbodda och ansträngd ekonomi (KALP)
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem

Nedan beskrivs respektive mått.

Ansträngd boendeekonomi

Första måttet är en bedömning huruvida hushållet har en ansträngd boendeekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.

Den disponibla inkomsten kommer från Inkomst och taxeringsregistret och täcker hushållens inkomster inklusive nordiska inkomster. Riksnormen utgör summan av personliga kostnader för samtliga medlemmar i hushållet och de gemensamma hushållskostnaderna. Tillsammans med skäliga kostnader för vissa andra behov avgör riksnormen nivån på försörjningsstöd. Riksnormen har hämtats för 2017 och har sedan justerats utifrån Konsumentprisindex (KPI).

Boendeutgiften är en schablon som beräknas genom att en boendestorlek efter trångboddhetsnorm 2 har beräknats. Trångboddhetsnorm 2 innebär att det inte ska bo fler än 2 personer per rum (kök och vardagsrum oräknade). Utifrån det har en genomsnittshyra beräknats utifrån SCB:s undersökning Hyror i bostadslägenheter, HIB. Hyran differentieras utifrån region och antal rum. Hyran för 2017 används och justeras sedan utifrån hyres-KPI för de andra åren. I underlaget från Boverket kan man se att det skett en minskning från 2012 till 2020 med totalt 31 hushåll men där sammanboende med barn sticker ut och har ökat de senaste åren.

Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Det andra måttet är även det ett mått på ansträngd boendeekonomi men här används en annan baskonsumtion. Hushållet har en ansträngd boendeekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad. Den disponibla inkomsten kommer från Inkomst och taxeringsregistret och täcker hushållens inkomster inklusive nordiska inkomster. KALP-kalkylen är hämtad från Finansinspektionen (2022)¹ och schablonkostnaderna för 2020 visas i tabellen nedan.

Levnadskostnader 2020	
Ensamboende	10 100 kr
Samboende	17 600 kr
Per barn	3 800 kr

Tabell FI:s schablonkostnader i månadsalkylen

Kostnaderna justeras till övriga år utifrån KPI.

Boendeutgiften är en schablon som beräknas genom att en boendestorlek efter trångboddhetsnorm 2 har beräknats. Utifrån det har en genomsnittshyra beräknats utifrån SCB:s undersökning Hyror i bostadslägenheter, HIB. Hyran differentieras utifrån region och antal rum. Hyran för 2017 används och justeras sedan utifrån hyres-KPI för de andra åren.

Trångboddhet

Det tredje måttet är ett mått på trångboddhet. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Trångbodda och ansträngd boendekonomi

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det första måttet.

Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det andra måttet.

Flyttar ofta (osäker boendesituation)

Det sjätte måttet är en indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Det mäts genom att

följa hushållens flyttningar över åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

Hemmaboende vuxna barn

Det sjunde måttet är huruvida det finns hemmaboende vuxna barn, (25 år eller äldre), i hushållet.

Återkommande problem

Det åttonde måttet är ett mått på om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten 1–7 två år i rad.

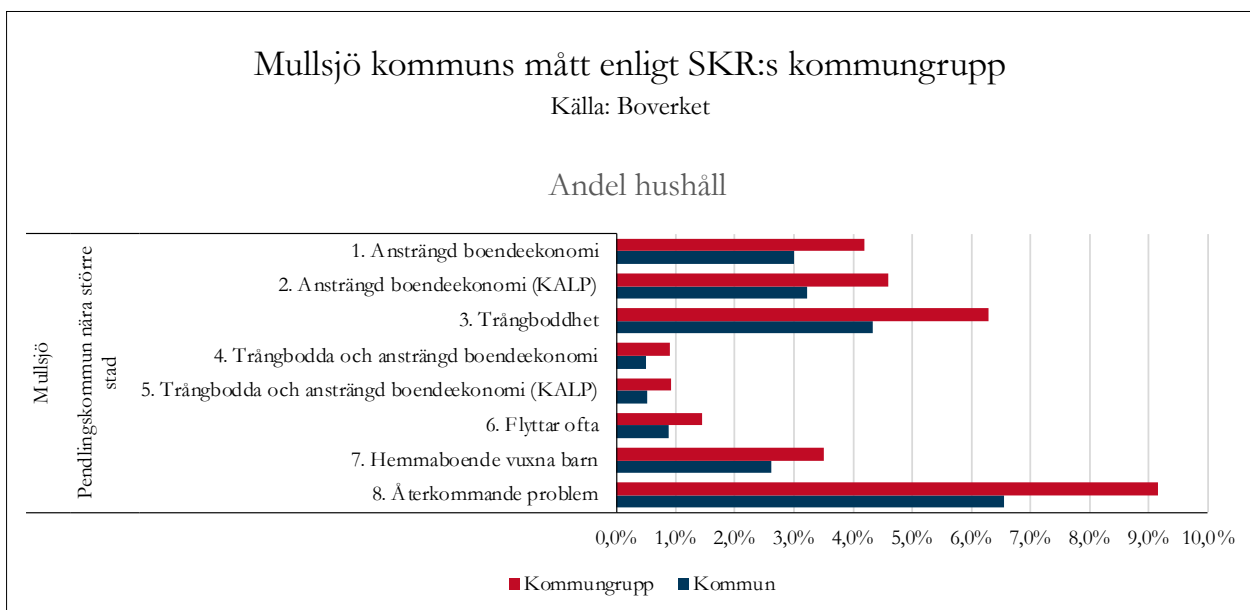


Diagram över Mullsjö kommuns mått jämfört med andra i samma kommungrupp

Mullsjö kommuns mått enligt SKR:s kommungrupp

Sveriges kommuner och regioner (SKR) delar in Sveriges kommuner i nio kommungrupper. Utifrån denna regionala indelning ingår Mullsjö kommun inom SKR:s definition på pendlingskommun nära större stad. Enligt definitionen ingår 52 kommuner i denna kommungrupp.

I diagrammet ovan finns en sammanställning av kommunens statistik (blå stapel) gentemot motsvarande kommuner inom samma kommungrupp. Där kan man se att Mullsjö kommun ligger under genomsnittet på samtliga mått.

Analys av måtten

Vid en analys av Boverkets underlag för bostadsbrist kan man konstatera att samtliga mått per hushåll förutom trångboddhet har minskat sedan 2012 som siffrorna utgår ifrån. Hela underlaget finns under bilagor. Nedan beskrivs respektive mått ur Mullsjös perspektiv.

Ansträngd boendeekonomi och ansträngd boendeekonomi (KALP)

Andelen hushåll som har ansträngd boendeekonomi och ansträngd boendeekonomi (KALP) har sedan 2012 minskat med cirka 30 hushåll, vilket är en positiv utveckling. Ser man till underlaget har andelen hushåll som bor i hyresrätt i flerbostadshus ökat med ett par hushåll medan andelen hushåll i småhus med äganderätt minskat med ca 20 hushåll.

Sett till denna utveckling kan man dra slutsatsen att fler hushåll i kommunen fått en bättre ekonomi och att hyrorna legat stabilt de senaste 10 åren. Situationen i omvärlden, så som sviter av en långvarig pandemi med höga byggmaterialkostnader och brist på komponenter samt en rådande energikris och hög inflation, kommer ha en hög påverkan även på lokal nivå.

Dessa parametrar gör att hushållen förväntas få en svagare ekonomi och som särskilt kommer drabba de hushåll som redan idag har det tufft. Troligtvis kommer andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi att öka de kommande åren om utvecklingen i omvärlden fortsätter.

Trångboddhet, trångboddhet med ansträngd boendeekonomi, trångboddhet med ansträngd boendeekonomi (KALP)

Siffrorna för respektive mått från Boverket visar att det skett en minskning från 2012 till 2020 i samtliga mått förutom de mått rörande trångboddhet där det ökat med ca 30 hushåll, vilket motsvarar en ökning på ca 26% sen 2012 och där antal hushåll ökat lite för varje år från att måttet börjades jämföras. Enligt definitionen på trångboddhet så ska samtliga personer i hushållet ha 20 kvm vardera. I statistiken kan man utläsa att boendeformen där skillnaden från 2012 till 2020 är störst för hyresrätter i flerbostadshus. Även måtten trångboddhet med ansträngd boendeekonomi med eller utan KALP är ökningen per hushåll från 2012 till 2020 inte alls så hög som enbart trångboddhet. En förklaring till att andelen trångbodda ökar kan vara att Mullsjö kommun har många hus som är byggda som enplanshus med källare och gillestuga. Gillestugan räknas inte som bostadsyta utan som biyta och för en familj på 5 eller fler personer blir bostadsarean mindre än 20 kvm per person. Utifrån Boverkets underlag så kan större hyresrätter vara lösningen för att minska antal hushåll med trångboddhet men att bygga stora hyresrätter medför att hyran för dessa kommer bli väldigt hög för att byggtreprenören ska få ekonomi i sitt projekt och kommer då att leda till att andra mått sannolikt kommer att öka.



Flyttar ofta

Detta mått har minskat betydligt där det finns data från 2014 och framåt och där man sedan dess minskat från 53 till 19 hushåll och där man ser en minskad tendens för både hyresrätter i flerbostadshus och småhus i äganderätt. Ser man till åldersgrupperna i underlaget så har det stadigt minskat i åldrarna mellan 18-64 år. Att andelen hushåll har minskat beror troligtvis på att man är en pendlingskommun åt större orter och där ombyggnad av väg 26/47 har och kommer ge resultat framöver. Ett ytterligare skäl är att kommunen kan erbjuda olika sorters boende i olika prisnivåer.

Hemmaboende vuxna barn

Andelen hemmaboende vuxna barn har från 2012-2019 ökat med några hushåll per år men där 2020 blev en avvikande trend där man gått från 104 hushåll 2019 till bara 82 hushåll 2020. En slutsats är svår att dra och under framtagande av dessa riktlinjer har en enkät genomförts som var riktad till personer i åldern 18-24 år där svarsfrekvensen var låg men utav de svar som kom in blev slutsatsen att det är svårt och få tag i en hyresrätt och de personer som levde ihop hade inte tillräcklig ekonomi att köpa hus. En till aspekt man kan tänka sig är att man bor hemma på grund av studier. Utifrån Mullsjös geografiska läge finns det pendlingsmöjlighet både åt Jönköping och Skövde där båda orterna har högskola. Det kan också handla om att det då är svårt att få tag i bostad på studieorterna och att de tills vidare ofrivilligt bor hemma. En analys av antal födda år 1992-1997 har också tittats på för att se hur stora årskullarna varit och där kan man se att antal födda minskar från 1992 till 1997 med ungefär 5-10 barn per år. Av den statistiken kan man inte dra några större slutsatser till varför andelen hemmaboende vuxna barn är något som ökat.

Återkommande problem

Det sista måttet är om hushållet uppfyller något av de ovanstående måtten två år i rad. Även detta mått har sedan 2012 minskat men där antal hushåll varierar kraftigare från år till år fram till 2020. Utifrån den varierande faktor är det svårt att göra en analys av måttet och vad orsakerna beror på men även här ser vi utifrån underlaget att det ökar med ca 15 hushåll i hyresrätter i flerbostadshus och antalet hushåll i småhus minskar

Mål och åtgärder för bostadsbyggande

För att Mullsjö kommun ska fortsätta att utvecklas och växa behövs fler bostäder. Nedan listas de mål och åtgärder som krävs utifrån den tidigare behovsbedömning som genomförts och utifrån de nuvarande mått som Boverket tagit fram.

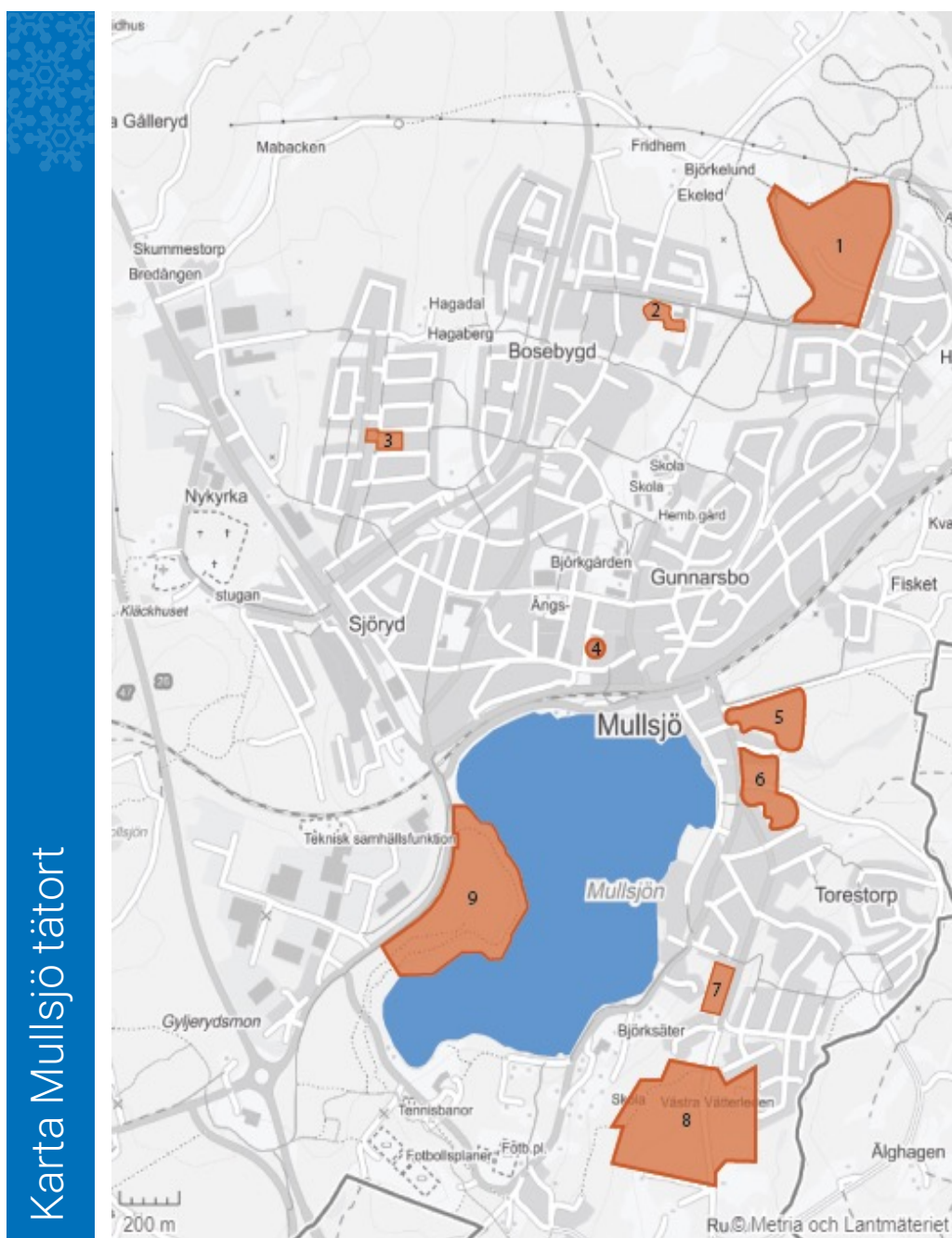
- Planera för en variation av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder, vilket möjliggör för hushåll att flytta till en bostad som passar deras behov.
- En god planberedskap
- Skapa och uppnå en positiv bostadsutveckling i alla kommundelar.
- Bygg tätare och i redan i anspråkstagna lägen och i service- och kollektivtrafiknära lägen.
- För att även i framtiden kunna påverka bostadssituationen behöver kommunen köpa mer mark i tätorterna.



Planerad och påbörjad bostadsbyggnation

Mullsjö tätort

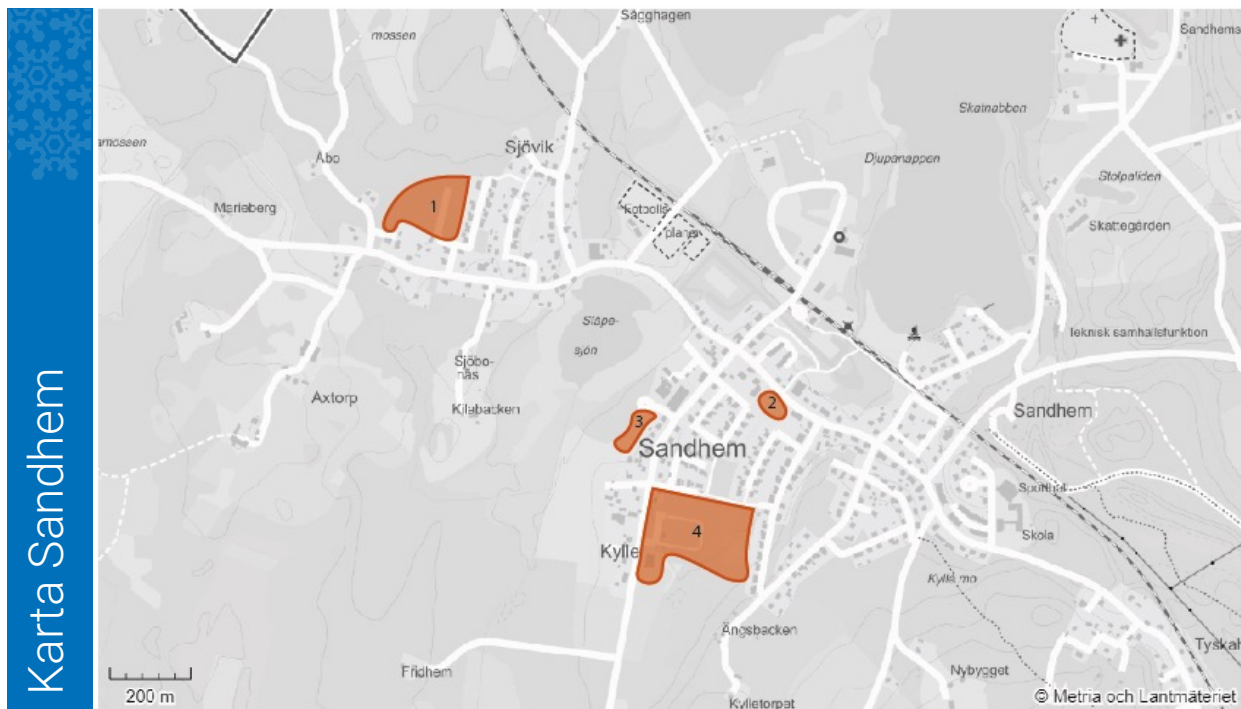
Kartan med tillhörande tabell nedan visar på de områden i Mullsjö tätort som det idag finns detaljplan för bostadsändamål. Tabellen visar bland annat på hur många bostäder som det är planerat för samt vem som äger marken.



Kartnummer	Område	Finns det detaljplan?	Ägande av marken	Storlek (cirka)	Beräknad bebyggelse (cirka)
1	Havstenshult	Ja	Mullsjö kommun + privat	8 hektar	70 hushåll
2	Falkgatan	Ja	Mullsjö kommun + privat	0,8 hektar	35 hushåll
3	Asp- och Algatan	Ja	Mullsjö kommun + privat	0,7 hektar	7 hushåll
4	Krons väg	Nej	Mullsjö bostäder	0,5 hektar	28 hushåll
5	Blåbärskullen	Nej	Mullsjö kommun	2,2 hektar	Okänt
6	Torestorpsleden	Nej	Mullsjö kommun	2,6 hektar	Okänt
7	Torestorp 1:95	Nej	Mullsjö kommun	0,8 hektar	4 hushåll
8	Ruders hagar	Ja	Mullsjö kommun	13,5 hektar	80 hushåll
9	Kärleksudden	Ja	Privat	7 hektar	300 hushåll

Sandhem

Kartan med tillhörande tabell nedan visar på de områden i Sandhem som det idag finns detaljplan för bostadsändamål. Tabellen visar bland annat på hur många bostäder som det är planerat för samt vem som äger marken.



Kartnummer	Område	Finns det detaljplan?	Ägande av marken	Storlek (cirka)	Beräknad bebyggelse (cirka)
1	Sjövik	Ja	Mullsjö kommun	1,6 hektar	20 tomter
2	Kylle	Ja	Mullsjö kommun	2,4 hektar	25 tomter
3	Centrum	Ja men handel	Mullsjö kommun	0,3 hektar	10 hushåll
4	Envägen mot Släpesjön	Ja delvis	Mullsjö kommun	1,5 hektar	10 hushåll

Bilagor.

1. Tabeller över Boverkets mått av bostadsbrist Mullsjö kommun.
2. Behovsbedömning utifrån tidigare kriterier på riktlinjer för bostadsförsörjning.



Bilaga 1

Tabeller över Boverkets mått av bostadsbrist Mullsjö kommun

1 Ansträngd boendeekonomi

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	124	122	121	98	84	95	86	93	93
Ensamstående kvinnor med barn	16	20	18	12	9	11	11	14	9
Ensamstående män med barn	16	12	14	10	8	10	7	8	7
Ensamstående utan barn	56	52	52	48	43	54	47	45	49
Sammanboende med barn	14	16	21	19	13	12	10	13	17
Sammanboende utan barn	16	17	10	9	5	8	5	7	11
Övriga hushåll med barn	0	0	0	0	6	0	0	0	0
Övriga hushåll utan barn	6	5	6	0	0	0	6	6	0

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	123	121	123	99	83	95	88	90	94
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	5	5	5	0	0	0	0	0	0
Hyresrätt flerbostadshus	40	46	43	38	30	40	41	37	46
Hyresrätt småhus	0	0	7	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	61	56	55	48	43	40	40	45	41
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	17	14	13	13	10	15	7	8	7

Fortsättning: Ansträngd boendekonomi

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	266	270	277	232	200	202	183	202	216
0-5 år	38	35	45	34	31	24	22	20	29
6-11 år	22	24	26	32	27	26	21	29	27
12-17 år	23	31	24	16	22	21	13	12	18
18-24 år	38	34	40	25	17	21	29	21	19
25-34 år	35	30	33	32	20	32	26	32	35
35-64 år	73	84	78	69	61	54	54	66	60
65-79 år	22	20	18	15	10	14	10	16	23
80 + år	15	12	13	9	12	10	8	6	5

2

Ansträngd boendekonomi (KALP)

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	137	129	135	112	112	122	96	105	103
Ensamstående kvinnor med barn	16	20	18	12	11	11	11	14	9
Ensamstående män med barn	16	12	15	10	8	11	7	8	7
Ensamstående utan barn	68	58	63	60	58	76	53	54	53
Sammanboende med barn	15	17	23	20	14	15	11	15	18
Sammanboende utan barn	16	17	10	10	5	9	7	8	11
Övriga hushåll med barn	0	0	0	0	7	0	0	0	0
Övriga hushåll utan barn	6	5	6	0	9	0	7	6	5

Fortsättning: Ansträngd boendekonomi (KALP)

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	136	128	137	113	108	122	95	106	101
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	5	5	5	0	0	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	42	47	49	46	43	45	43	42	49
Hysesrätt småhus	0	0	7	0	0	0	0	5	0
Äganderätt småhus	64	57	56	49	48	45	42	48	42
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	25	19	20	18	17	32	10	11	10

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	281	279	301	259	239	245	199	220	227
0-5 år	39	36	47	35	34	29	23	20	29
6-11 år	22	24	29	34	28	28	22	33	28
12-17 år	30	34	32	24	27	25	13	13	19
18-24 år	39	34	44	30	25	33	32	23	21
25-34 år	39	35	36	33	35	41	30	37	38
35-64 år	75	84	82	79	68	63	61	71	63
65-79 år	22	20	18	15	10	16	10	17	24
80 + år	15	12	13	9	12	10	8	6	5

3 Trångboddhet

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	112	102	114	122	139	143	158	144	142
Ensamstående kvinnor med barn	14	13	18	13	18	22	14	10	13
Ensamstående män med barn	9	13	15	11	11	13	18	16	11
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	59	56	51	63	71	67	77	79	69
Sammanboende utan barn	0	0	0	5	0	0	0	0	7
Övriga hushåll med barn	13	6	11	15	22	20	21	19	17
Övriga hushåll utan barn	17	14	19	15	17	21	28	20	25

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	105	93	103	115	139	144	156	139	135
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	0	0	6	5	5	5	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	48	44	54	54	69	75	81	76	75
Hysesrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	57	49	49	55	65	64	70	63	60
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fortsättning: Trångboddhet

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	460	427	456	515	592	609	669	622	578
0-5 år	73	72	68	82	94	101	92	92	80
6-11 år	66	63	55	75	101	94	107	110	105
12-17 år	54	53	71	72	81	86	89	75	71
18-24 år	60	51	61	58	62	63	82	71	65
25-34 år	65	57	50	70	70	86	89	87	85
35-64 år	123	110	124	139	173	166	189	165	155
65-79 år	9	9	18	13	11	13	13	16	17
80 + år	10	12	9	6	0	0	8	6	0

4 Trångboddhet med ansträngd boendeekonomi

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	5	11	5	0	0	0	12	5	12
Ensamstående kvinnor med barn	0	6	5	0	0	0	5	0	5
Ensamstående män med barn	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	5	0	0	0	0	0	7	5	7
Sammanboende utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll med barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fortsättning: Trångboddhet med ansträngd boendekonomi

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	10	13	11	10	8	14	16	13	15
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	10	13	11	10	8	14	16	13	15
Hysesrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	55	48	45	52	43	39	65	47	61
0-5 år	15	11	12	10	8	0	14	9	13
6-11 år	6	9	7	13	9	5	10	6	12
12-17 år	8	13	8	9	12	11	8	0	5
18-24 år	6	0	8	5	0	6	8	9	5
25-34 år	10	0	0	7	0	7	10	8	12
35-64 år	10	15	10	8	14	10	15	15	14
65-79 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80 + år	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 Trångboddhet med ansträngd boendeekonomi (KALP)

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	5	11	10	0	0	0	12	6	12
Ensamstående kvinnor med barn	0	6	5	0	0	0	5	0	5
Ensamstående män med barn	0	5	5	0	0	0	0	0	0
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	5	0	0	0	0	0	7	6	7
Sammanboende utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll med barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	10	13	12	11	12	17	17	14	16
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrätt flerbostadshus	10	13	12	11	12	17	17	14	16
Hyresrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fortsättning: Trångboddhet med ansträngd boendeekonomi (KALP)

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	55	48	49	62	50	57	67	52	63
0-5 år	15	11	12	11	8	9	14	9	13
6-11 år	6	9	8	14	10	7	10	9	12
12-17 år	8	13	10	13	14	11	8	0	5
18-24 år	6	0	8	5	0	6	8	9	6
25-34 år	10	0	0	7	0	11	10	10	13
35-64 år	10	15	11	12	18	13	17	15	14
65-79 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80 + år	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6 Flyttar ofta

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	0	53	38	16	31	24	41	19
Ensamstående kvinnor med barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ensamstående män med barn	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Ensamstående utan barn	0	0	13	9	0	9	9	13	5
Sammanboende med barn	0	0	18	17	16	7	9	12	7
Sammanboende utan barn	0	0	8	6	0	10	6	10	7
Övriga hushåll med barn	0	0	6	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	6	0	5	0	6	0

Fortsättning: Flyttar ofta

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	0	53	36	26	28	32	39	26
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	0	0	17	16	5	10	12	14	11
Hysesrätt småhus	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	0	0	31	20	21	18	20	25	15
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	0	160	118	107	79	82	104	77
0-5 år	0	0	20	19	12	0	0	13	5
6-11 år	0	0	10	7	10	0	10	0	0
12-17 år	0	0	10	0	7	6	8	0	5
18-24 år	0	0	33	30	21	21	19	30	18
25-34 år	0	0	36	32	16	24	19	33	20
35-64 år	0	0	45	30	36	28	26	28	22
65-79 år	0	0	6	0	5	0	0	0	7
80 + år	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7 Hemmaboende vuxna barn

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	82	94	94	101	99	102	107	109	86
Ensamstående kvinnor med barn	11	12	16	17	15	11	21	12	15
Ensamstående män med barn	13	14	14	15	15	18	16	21	15
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	52	58	54	61	60	62	62	71	51
Sammanboende utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll med barn	6	10	10	8	9	11	8	5	5
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	76	91	86	93	96	97	103	104	82
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	6	5	6	5	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	6	5	0	6	5	7	10	11	7
Hysesrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	70	80	81	81	86	85	87	93	75
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	5	6	0	0

Fortsättning: Hemmaboende vuxna barn

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	252	295	287	305	306	321	324	322	246
0-5 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6-11 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12-17 år	6	0	0	0	0	7	6	5	0
18-24 år	17	18	17	19	25	22	17	12	11
25-34 år	62	81	77	82	79	87	85	85	62
35-64 år	109	136	133	141	145	146	151	158	124
65-79 år	45	46	47	52	46	51	56	55	40
80 + år	13	14	13	11	11	8	9	7	9

8 Återkommande problem

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	223	275	250	236	259	230	252	215
Ensamstående kvinnor med barn	0	31	33	30	26	22	31	24	23
Ensamstående män med barn	0	25	34	23	24	30	24	28	24
Ensamstående utan barn	0	58	74	68	61	82	60	63	57
Sammanboende med barn	0	75	91	91	87	82	79	96	75
Sammanboende utan barn	0	17	18	16	7	19	12	18	18
Övriga hushåll med barn	0	12	17	14	18	15	14	11	9
Övriga hushåll utan barn	0	5	8	8	13	9	10	12	9

Fortsättning: Återkommande problem

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	223	275	248	231	256	220	247	208
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsrätt småhus	0	11	13	9	6	6	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	0	52	67	63	53	60	62	65	65
Hysesrätt småhus	0	5	12	11	0	6	0	6	0
Äganderätt småhus	0	135	160	141	151	146	142	159	129
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	20	23	24	21	38	16	17	14

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mullsjö	0	575	715	648	640	640	583	630	546
0-5 år	0	40	65	49	46	32	26	33	34
6-11 år	0	24	37	41	39	33	27	37	31
12-17 år	0	36	42	31	37	37	25	19	27
18-24 år	0	52	89	73	67	75	64	61	49
25-34 år	0	115	138	132	126	147	127	147	117
35-64 år	0	217	247	234	242	232	228	246	204
65-79 år	0	66	70	68	60	66	68	74	70
80 + år	0	25	27	20	23	18	18	13	14

Bilaga 2

Behovsbedömning utifrån tidigare kriterier på riktlinjer för bostadsförsörjning

Behovsbedömning

För att bedöma bostadsbehovet för befolkningen i Mullsjö kommun har diskussioner förts med socialförvaltningen, Mullsjö Bostäder AB (kommunala bostadsbolaget), pensionärsråd, och enkäter skickats ut. Genom att ha tittat på de olika gruppernas områden har en behovsbedömning gjorts enligt nedan.

Behov för unga

För att skapa en bild av situationen och behoven för Mullsjös unga, ålder 18-24 år, publicerades under drygt två veckor i skiftet januari-februari 2022 en enkät på Mullsjö kommuns hemsida. Enkäten marknadsfördes via sociala medier som Facebook och Instagram. Genom enkäten undersöktes gruppens boendesituation idag och hur en önskvärd situation skulle se ut. Gruppen utgörs av 512 personer enligt SCB:s statistik för 2021, vilket motsvarar ca 7% av den totala befolkningen i Mullsjö kommun. Gruppen saknar en tydlig kontaktväg såsom skola för yngre eller olika pensionärsorganisationer för äldre, vilket gjort det svårt att få en tillräckligt hög svarsfrekvens. På enkäten inkom 9 kompletta svar. Detta ger ett inte underlag nog för att dra slutsatser om gruppens behov.

Sammanfattningsvis påvisar enkäten svårighet att få lägenhet, vilket resulterar i oönskat kvarboende hos föräldrar. De ungdomar som är samboende har ofta hyresrätt men önskar kunna köpa hus eller radhus vilket deras ekonomi inte räcker till för.



Mindre hyresrätter

Behov för äldre



Gruppen äldre kommer att öka markant de närmaste åren enligt befolkningsprognos för Mullsjö kommun 2022 – 2031. För åldersgruppen över 80 år förutses en ökning från 415 till 625 personer under perioden fram till 2026. För att få en bild av äldres behov har ett flertal kontakter tagits och lagt grund för en bred bild av en stor grupps perspektiv. Information har inhämtats genom dialog vid pensionärsrådets sista sammankomst för år 2021 i vilket det bland annat finns representanter från PRO, SPF och RPG. Dialog har också skett med socialtjänsten genom intervju samt samråd med berörd ledningsgrupp. Dialog har förts med Mullsjö bostäder – Mullsjös kommunala bostadsbolag – för att skapa en bild av hur efterfrågan ser ut. Mullsjö bostäder bedömer att de har störst efterfrågan hos äldre.

I samtal med pensionärsrådet i slutet på 2021 ställdes frågor kring vilken typ av boenden gruppen efterfrågade och behövde, önskvärd storlek på boende och viktiga målpunkter avseende placering samt vad som krävs för att den äldre generationen skulle vara beredd att sälja sina villor, då många idag väljer att bo kvar i sin villa länge och en flyttkedja på så vis uteblir.

Pensionärsrådet uttryckte med tydlig enighet att mindre lägenheter, ett och två rum, var av fullgod storlek för att flytta från en villa. Emellertid förtydligades att detta gärna skulle vara med vissa funktioner såsom tillgång till övernattningsslägenhet för besökare och potentiella sociala ytor. Detta står i kontrast till socialtjänstens utlåtande om saken som menar att minst två rum krävs, ofta tre. Av deras erfarenhet är ettor svåra och har betydligt lägre efterfrågan – av vikt verkar vara att ha ett sovrum det går att stänga om, speciellt om det är mer än en boende. Socialtjänstens bild bekräftas av Mullsjö bostäder, vars söktryck i stor del kommer från aktuell grupp. Från Mullsjö bostäder beskrivs att det i stort sett enbart är tvåor och treor som efterfrågas av äldre. Detta gäller enbart hyresrättsutbudet, en del äldre som säljer en villa eller annan större bostad söker sig också till bostadsrättsmarknaden. En möjlig tolkning är att efterfrågan är utbudsstyrd.

Söktrycket Mullsjö bostäder beskriver avser främst Mullsjö tätort där det idag är bostadskö, medan bolaget uppfattar att balans råder i Sandhem. Söktrycket är störst på två- och treummare, men visst intresse finns även för fyra rum och uppåt. I det befintliga beståndet finns få större lägenheter och vid nyproduktion blir hyrorna ofta för höga för att matcha efterfrågan.

Trygghetsboende

Enklare och anpassade boenden

Billiga boenden för utsatt grupp av äldre med låga pensioner

Mindre lägenheter i centrala Mullsjö med tillgång till övernattningsslägenhet och sociala ytor

Inom äldreomsorg: särskilda boenden och korttidsboenden

Fortsättning: Behov för äldre

I dialogen med pensionärsrådet framgick att närheten till butiker, apotek och vårdcentral är avgörande för att man ska anse en bostad lämplig, vilket ger vid handen att centrala Mullsjö tätort är en av få rimliga placeringar av ett kategoriboende för äldre. En viss öppenhet för andra placeringar uttrycktes, om det innebar närhet till andra livskvalitetshöjande värden såsom vacker utemiljö, men bara under förutsättning att de kollektiva förbindelserna är goda.

Det som framför allt efterfrågades var ett trygghetsboende, där pensionärsrådet liksom socialtjänsten ser ett stort och växande behov. Socialtjänsten liksom pensionärsrådet var eniga om att en central placering i Mullsjö tätort är nödvändig för trygghetsboende, exemplifierat med Kärleksudden och Margaretaparken. Socialtjänsten lyfte även vikten av en närliggande, tillgänglig utemiljö med gröna värden, gärna med leder med start och mål i samband med boendet.

Utöver trygghetsboenden lyftes i samtal med socialtjänsten även enklare boenden i form av till exempel mindre radhus med viss anpassning så de boende kan bo kvar länge – på så vis förskjuts vårdbehovet och självständigheten hos individen ökar. Bland anpassningar lyfts att boendet behöver vara ett plan, utan trösklar och nivåskillnader och dylikt. Mullsjö bostäder beskriver att denna typ av byggnation, enklare radhus i ett plan, har byggts vid Duvgatan i Mullsjö tätort, efterfrågan har dock visat sig svag. Projektet riktade sig dock inte

specifikt mot äldre, men generellt mot grupper som önskar bo i villa eller radhus men inte har möjlighet att köpa eget eller som vill mellanlanda mellan villa och lägenhet. Duvgatan motsvarar inte heller det krav på närhet till service som förmedlades i dialogen med pensionärsrådet.

Undergruppen med demenssjukdom upplevs vara den som ökar mest och således där det framtida behovet sannolikt är störst. En utökning med åtta vårdplatser pågår på Björkgården. Samtidigt antas vi vara kroppsligt friskare längre, vilket innebär att behovet av äldreomsorgsplatser inte bedöms öka i samma takt som gruppens totala ökning. På sikt ser socialtjänsten möjligheter i att trygghetsboenden kommer ersätta delar av behovet av somatiska boenden.

Idag hanterar socialtjänsten bostadskön till Margaretas park och Hilton och kan således prioritera dem med störst behov utifrån ett helhetsperspektiv, vilket innebär en fördel med att äga boenden i kommunal regi kontra privata aktörer. Dessa bostäder är alltid fullbelagda. Socialtjänsten ser fördelar i att lokalisera bostäder med äldre som målgrupp, så som trygghetsboenden, i Mullsjö tätort för samordning och effektivitet av vård och service. En del av gruppen äldre som särskilt pekats ut som utsatt är ensamstående kvinnor med låga pensionsnivåer.

Behov för personer med funktionsnedsättning



I arbetet har avstamp tagits i Mullsjö kommuns funktionshinderprogram. Vidare har fakta inhämtats genom intervjuer och dialoger med funktionshinderrådet, experter inom socialtjänsten samt ledningsgrupp. Funktionshinderplanen kommer att revideras våren 2022. Uppföljning av utsatta mål i gällande funktionshinderplan har gjorts i samband med samtal med funktionshinderrådet och socialtjänsten – revideringen är emellertid inte påbörjad och således kunde inga exakta behov konstateras utan snarast en uppskattning utifrån insatta tjänstemän.

I funktionshinderplanen återfinns målsättningen att bygga ett korttidsboende i Mullsjö före 2022, vilket inte genomförts. Vid dialog med funktionshinderrådet konstaterades att behovet kvarstår.

I funktionshinderplanen lyfts att gruppen med psykiska funktionshinder ökar, likaså målgruppen för korttidsboende samt behovet av servicebostäder med koppling till socialpsykiatri. Av funktionshinderrådet bekräftas att detta fortfarande är aktuellt, framför allt kopplat till socialpsykiatri – vilket är kopplat till både personer med funktionsnedsättning och äldreården.

Korttidsboende

Små, anpassade servicebostäder kopplat till socialpsykiatri, anpassade för olika grader av stöd/självständighet

Ökad samverkan med andra kommuner avseende gruppboende

Avseende lokalisering av bostäder för de grupper som omfattas ser rådet närhet till kollektivtrafik och butiker som viktigast. Även närhet till naturområden ses som viktigt, under förutsättning att det inte står i konflikt med möjligheten att transportera sig till centrala träffpunkter.

Idag finns 10 lägenheter på Margaretas park i centrala Mullsjö tätort om kan utnyttjas för gruppens behov, och en utredning av utbyggnads- eller förändringsbehov pågår. Vid samtal nämns ett behov av att arbeta med bostäder med en ”dragspelsfunktion”, som skapar en större flexibilitet avseende stöd/självständighet.

Inom gruppen med psykiska funktionshinder finns behov av bostäder där störningsrisken gentemot omgivningen är låg, genom god ljudisolering, separata entréer eller ett ostört läge.

Kommunen äger inga egna lägenheter för denna grupp utan uppfyller behovet genom sociala kontrakt med Mullsjö Bostäder. Dessa bostäder är sällan anpassade och risken för störning och

konflikt för individen i lägenheten, andra boende och hyresvärden är ett problem. I och med detta hamnar individerna lätt ”där det finns plats” vilket gör att de hamnar i samma område i otillräckliga lägenheter i stället för med större spridning.

Behovet av korttidsboenden med inriktning mot barn lyfts också då det finns viss trångboddhet. Detta beskrivs också vara ett växande behov i funktionshinderplanen.

Avseende gruppboende beskrivs att det finns ett mycket litet utbud idag, totalt rör det sig om två boenden. De som får tillgång till denna typ av bostad blir ofta boende där hela livet från det att denne/denna blir vuxen, alltså är det mycket låg omsättning. Insatta parter vid socialtjänsten tror dock inte det är effektivt att utöka dessa platser i dagsläget utan ser en framtid i att utöka samarbetet med andra närliggande kommuner för att finna bra gemensamma lösningar, en sådan dialog förs till exempel med Habo kommun idag. Inom cirka 10 år bedöms dock behovet sannolikt finnas av ytterligare gruppboende.

Behov för nyanlända

För att skapa en bild av situationen för nyanlända har dialog förts med berörda parter inom socialtjänsten.

Kommunen tilldelas en mottagningskvot, som de senaste åren uppgått till 8-10 personer/år. Bedömning är att denna förblir stabil kommande år. Utmaningen i dagens placering är att det inte på förhand går att ta reda på sammansättningen av de nyanlända som kommunen tilldelas, bostadsbehovet kan därför variera beroende på om det är en eller två större familjer, ett flertal ensamhushåll eller andra sammansättningar. Samtal förs med Migrationsverket som försöker fördela kommunens kvot i anpassning till vilken typ av bostäder som finns tillgängliga, detta är dock inget som kan garanteras. Nyanlända är en grupp som vanligtvis blir kvar i kommunen även efter de fått annat boende, framför allt när det rör sig om barnfamiljer.

Idag har kommunen ett flertal förstahandskontrakt med Mullsjö Bostäder och Kindbergs. Dessa lägenheter hyrs sedan ut i andra hand till nyanlända. Generellt skrivs kontrakt på två år varefter en behovsprövning görs. Prövningen handlar om att se till individens möjlighet att själva ta ansvar för sitt boende, eller om en förlängning krävs. Svårigheten är att för hyresrätt krävs vanligtvis att man kan visa upp ett kontrakt på ett fast arbete, samt att bostadskoerna är 3-5 år. Det är vanligt att de nyanlända arbetar i någon form av arbetsmarknadspolitisk åtgärd, eller har kortare anställningar, vilket innebär att tröskeln för att etablera sig ens på hyresmarknaden är hög. Därmed behöver andrahandskontrakten via kommunen ofta förlängas, med resultatet att få lägenheter frigörs, och att de boende ofta måste bo kvar i flera år. Det förs en tät dialog med Mullsjö bostäder som vid tillfällena kan leda till att förtur ges.

Detta är dock enligt socialtjänsten ovanligt och något systematiskt arbetssätt för detta finns inte. En brist är tillgången till större lägenheter, tre rum och uppåt, för nyanlända familjer. I dagsläget är bostadssituationen tuff för vissa familjer då det inte finns utrymme för barn i skolåldern att exempelvis göra sina läxor ostört. Bedömningen från socialtjänsten är dock att bostadsförsörjningen för nyanlända fungerar väl. Det konstateras att det främst finns ett behov av bostäder i Mullsjö tätort, men att vissa familjer bor i Sandhem och detta fungerar väl. Sandhem anses för litet för att fungera väl ur integrationssynpunkt för ensamhushåll. Önskemål finns även att få lite större spridning på lägenheterna över Mullsjö tätort, då de flesta idag är lokaliserade kring samma läge vid Tunnelgatan och Sagers väg. Centralt placerade lägenheter är att föredra, då denna grupp sällan har tillgång till egen bil och är beroende av kollektivtrafik för att kunna ta del av en större arbetsmarknad.

Lägenheter med
3 rum och uppåt

Lägenheter i
kollektivtrafknära lägen

Behov för ensamkommande barn och ungdomar

Dialog har förts med berörda parter inom socialtjänsten.

Tidigare har Mullsjö kommun haft HVB-hem men i dagsläget finns inga sådana att tillgå. De som blir anvisade till Mullsjö kommun skickas därför vidare till andra kommuner genom avtal. Totalt rör det sig om cirka en ensamkommande ungdom per år, därav bedöms det heller inte finnas något behov av eget HVB-hem i dagsläget. Därmed bidrar gruppen inte till Mullsjös befolkningstillväxt.

Generellt tillgodosett

Behov för våldsutsatta

Om en person utsatts för våld i nära relation ska socialtjänsten erbjuda hjälp med tillfälligt boende. Boendet ska motsvara behovet av skydd som den våldsutsatta personen har utifrån vad som framkommer i socialtjänstens utredning och riskbedömning. Socialtjänsten bör också kunna erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att ordna varaktigt boende och vid behov även i annan kommun. Det finns ett regionalt samarbete kring boende och stöd för våldsutsatta i Jönköpings län, där Mullsjö deltar.

Brist kan konstateras, men behovets omfattning är svårt att uppskatta

Behov för hemlösa

Enligt socialtjänsten är gruppen hemlösa liten i Mullsjö kommun. Dock finns ett antal individer som är gränsfall där lågtröskelboende beskrivs som ett behov. Idag löses denna typ av behov med tillfälliga lösningar såsom vandrarhem eller nyttjande av campingplatser. För de som står tillfälligt bostadslösa beskrivs att det finns goda funktioner för att stötta upp under denna period, här menar socialtjänsten att behovet är tillgodosett.


Det beskrivs svårt att avgöra om gruppen ökar eller minskar då den är så liten i kommunen, så framtidens behov är svårt att förutse. Bland hemlösa är män överrepresenterade, dock lyfts att det inom psykiatri finns en större andel kvinnor i behov av lågtröskelboende. Senare nämnd grupp beskrivs mer fördjupat under ”övriga grupper”.

Lågtröskelboende

Behov för personer med låg betalningsförmåga

Gruppen personer med låg betalningsförmåga överlappar flera av de utpekade grupperna. En grupp som inte tidigare nämnts är ensamstående föräldrar som ofta har behov av större lägenheter, cirka fyra till fem rum, men har låg betalningsförmåga. Tillgången på denna typ av bostäder i det befintliga beståndet är låg, och vid nyproduktion blir bostaden för kostsam. Idag kan socialtjänsten i viss mån begära förtur till denna undergrupp, men eftersom bostadsutbudet inte täcker behovet är situationen ändå svårlöst. Det kan även finnas mycket brådskande fall där grunden för separationen är förekomst av våld eller psykisk ohälsa som omgående måste hanteras, vilket ytterligare ökar behovet av stora, billiga lägenheter. För denna grupp nämner socialtjänsten hyresradhus som en bra byggnadstyp.

Ytterligare en grupp med stora svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden är personer med betalningsanmärkning, en grupp som ökat under senare år, enligt socialtjänsten.



Större lägenheter där ensamstående föräldrar kan prioriteras

Studenter

Mullsjö folkhögskola har idag 64 rum på sitt internatboende, med 87,5% beläggning under höstterminen 2021. Av de studenter som studerar vid Mullsjö Folk-högskola bor 50-60 personer på internatet, och ca 150 studerande pendlar in från närliggande större orter som Falköping och Jönköping. Enligt Folkhögskolan är det ovanligt att studenterna söker eget boende i Mullsjö tätort, de flesta pendlar in eller bor på internatet. Folkhögskolan har också ett vandrarhem med tillgång till 24 rum där studenter bor under sommarkurser.



Generellt tillgodosett.

Övriga grupper

Under de dialoger som förts med socialtjänsten har även kriminella avhoppare och personer med missbruksproblematik tillkommit liksom gruppen i behov av lågtröskelboende.

Gruppen med behov av lågtröskelboende eller motsvarande lyftes i samtliga samtal med socialtjänsten, vid individuella samtal och samtal med berörda ledningsgrupper. Gruppen beskrivs inte vara så stor, cirka en handfull individer, men upplevs lätt falla mellan stolarna. Denna grupp överlappar ofta med gruppen personer med missbruksproblematik. Gruppen behöver ett socialt sammanhang men med anpassade bostäder som exempelvis har högre nivå av ljudisolering, egen ingång och andra inslag som gör att individen hamnar i en bra social kontext men förebygger störningsproblematik och dylikt som annars kan skapa konflikt med grannar eller hyresvärderna.

Ofta räcker lägenheter som mindre ettor, enkelt utformade och således tåliga för slitage, gärna med relativ närhet till natur och en träffpunkt.

En grupp som lyftes som ökande är kriminella avhoppare, dessa personer måste ofta flyttas geografiskt långt från ordinarie bostadsort och således finns ett nationellt perspektiv. Det beskrivs av socialtjänsten att förfrågningar inkommit vid tillfällen att ta emot personer från denna grupp, men dessvärre saknas bostäder för ändamålet.



Mindre ettor med anpassning för personer med missbruksproblematik eller på annat sätt i behov av enklare boende

Bostäder för kriminella avhoppare utifrån ett nationellt perspektiv. Uppskattning om hur omfattande behovet är saknas.

