



HYLTE

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Antaget av kommunfullmäktige
§xx, xxxx-xx-xx

FÖRORD	4
1. Inledning.....	4
1.1. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen	4
1.2. Syfte.....	5
1.3. Avgränsning.....	5
1.4. Ordförklaring.....	5
1.5. Disposition	6
DEL 1 – RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	7
2. Bostadspolitiska mål	7
Mål 1 - Varierat bostadsutbud som motsvarar Hylte kommuns förändrade demografi och dess behov .	7
Mål 2 - Möjligheter att nå andra starka arbetsmarknader och ha Hylte kommun som boendekommun .	8
Mål 3 – Attraktiva boendemiljöer och god tillgång till samhällsservice	8
DEL 2 – HANDLINGSPLAN OCH UPPFÖLJNING	9
3. Handlingsplan för bostadsförsörjningen.....	9
3.1. Insatser	9
Framtagande av strategisk lokalförsörjningsplan	9
Förbättrad kollektivtrafik som fokusområde vid dialog med Region Halland vid framtagandet av regionala strategier.....	9
Framtagande av lokal tillväxt- och utvecklingsstrategi	10
Aktivt arbeta för att få exploatörer, byggföretag och fastighetsbolag att vilja bygga och förvalta bostäder i kommunen.	10
Arbeta för att förbättra tågtrafiken mellan Hylte och Halmstad.....	10
Arbeta för att inrätta busstrafik mellan Hylte och Falkenberg.....	11
Arbeta för att utveckla kollektivtrafikförbindelserna med Gislaved	11
Aktiv planprioritering	11
Kartläggning av tomma hus på landsbygden	12
Aktiv markpolitik.....	12
3.2. Fördelning av ny bostadsbebyggelse	12
3.3. Uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet	13
DEL 3 – BOSTADS- OCH MARKNADSANALYS	14
4. Vision, styrdokument och program.....	14
4.1. Vision 2040	14
4.2. Social hållbarhet	14
4.3. Tillgänglighetspolitik.....	15
5. Regionala och nationella mål och strategier	16
5.1. Regional tillväxtstrategi för Halland 2014-2020	16
5.2. Nationella mål.....	16

6.	Befolkningsutveckling och bostadsbyggande	17
6.1.	Halland – En växande region.....	17
6.2.	Befolkningen i Hylte kommun	17
6.2.1.	Befolkningsprognos år 2040	19
6.2.2.	Urbaniserande trend i kommunen	20
6.2.3.	Kommunens åldersstruktur.....	20
6.3.	Hushållens boenden	21
6.4.	Hushållens ekonomi	23
6.5.	Arbetsmarknad och pendling	24
7.	Bostadsmarknad	26
7.1.	Bostadsmarknaden i regionen	26
7.2.	Bostadsmarknaden i kommunen	27
7.2.1.	Boendetäthet	28
7.2.2.	Småhus.....	29
7.2.3.	Flerbostadshus	30
7.2.4.	Framtida fördelning mellan flerbostadshus och småhus	30
7.2.5.	Hyltebostäder.....	31
7.2.6.	Nyckeltal för bostadsmarknaden	32
7.3.	Bostadsmarknaden för olika grupper.....	34
7.3.1.	Ungdomar	34
7.3.2.	Äldre i behov av särskilt boende	34
7.3.3.	Nyanlända.....	35
7.3.4.	Gruppboendestäder och serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning	35
7.3.5.	Boendestäder för dem som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	35
7.4.	Tillgänglighet.....	35
8.	Förutsättningar för bostadsbyggande	36
8.1.	Nya detaljplaner och projekt	36
8.2.	Outnyttjade byggrätter	37
8.3.	Infrastrukturprojekt som påverkar bostadsmarknaden	37
8.3.1.	Bredbandsutbyggnad.....	37
8.3.2.	HNJ-banan.....	37
8.3.3.	Höghastighetsjärnväg	37
8.3.4.	Åtgärder på riksväg 26.....	38
	Bilaga 1 - Outnyttjade byggrätter kommunal mark.....	39

FÖRORD

1. Inledning

Tillgång till bra bostäder i efterfrågade och attraktiva lägen är en nyckelfråga för att Hylte kommun ska kunna växa enligt sina mål. En bra bostad är en förutsättning för etablering i samhället. Det är viktigt att skapa goda förutsättningar för alla invånare i kommunen att bo i bostäder som motsvarar dagens och framtidens behov och efterfrågan. En god bostadsförsörjning innebär, förutom bra bostäder, att boende i kommunen har tillgång till dels kommunal service och skolor, men även arbete, föreningsliv, natur och kultur.

Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram redovisar behovet av bostadsbyggande i kommunen. Programmet överblickar även hur det befintliga beståndet av bostäder bör utvecklas. Sammantaget fokuserar bostadsförsörjningsprogrammet på hur fler ska få tillgång till en egen bostad utifrån de behov som finns. Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för hur kommunen tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar, är delar som inkluderas i Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram.

1.1. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar kommunens uppsatta mål för bostadsförsörjningen. Programmet tydliggör även vilka åtgärder som behövs för att nå målen. Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram ska vara uppdaterat och analysera förändringar i förutsättningar för bostadsförsörjningen, för att möta Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).

Enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen minst vart fjärde år ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Även i Plan- och bygglagen (2010:900) tas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet upp som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska enligt lag minst innehålla följande uppgifter:

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

Kommunen har flera verktyg för att påverka bostadsförsörjningen. Det kommunala planmonopolet ger kommunen bestämmanderätt över hur viss mark inom kommunen förvaltas. Med en strategisk översikts- och detaljplanering har kommunen därför möjlighet att påverka när och var nya bostäder i kommunen ska produceras. Den kommunala rätten till bygglovgivning ger även kommunen möjlighet att styra hur nybyggnationer och utbyggnader

utformas för att passa in i kommunens målbild för en hållbar bostadsförsörjning. Genom den kommunala bostadsstiftelsen Hylte bostäder kan kommunen påverka produktionen och förvaltningen av lägenheter i kommunen.

I Sverige är det staten som genom bostadspolitiken sätter spelreglerna för bostadsmarknaden. Kommunerna ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på och byggbolagen bygger. Ansvaret för en välfungerande bostadsmarknad är därmed ett delat ansvar. Kommunerna måste därför ha ett flexibelt förhållningssätt och samarbeta med marknadens aktörer för att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet ska fungera som ett underlag till samtliga aktörer som påverkar bostadsmarknaden.

1.2. Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ta fram riktlinjer för Hylte kommuns bostadsförsörjning. Kommunen vill även med bostadsförsörjningsprogrammet belysa förutsättningar för att alla i Hylte kommun ska kunna leva i goda bostäder idag, samt planera för framtiden i enlighet med Hylte kommuns Vision 2040.

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att;

- ange övergripande riktlinjer och förutsättningar för bostadsförsörjningen i Hylte kommun,
- utreda om utbudet av bostäder i kommunen motsvarar efterfrågan,
- utreda vilket tillskott av bostäder som krävs för att utbudet ska motsvara framtidens efterfrågan.

1.3. Avgränsning

Parallellt med bostadsförsörjningsprogrammet arbetar Hylte kommun fram en översiktsplan. Översiktsplanen ger en överblick av de kommunala förutsättningarna för bostadsbyggande. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som en fördjupning av delarna i översiktsplanen som behandlar bostadsförsörjningsfrågor. Det är viktigt att dokumenten kompletterar varandra för att tillsammans ge en helhetsbild över när, var och hur nya bostäder ska byggas i Hylte kommun.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Hylte kommun fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska också kunna ge information till marknaden och allmänheten om hur bostadsmarknaden ser ut idag och inom de närmsta åren.

1.4. Ordförklaring

För att definiera småhus och flerbostadshus används statistiska centralbyråns definitioner. Med småhus avses bostad i en- eller tvåbostadshus, såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Med flerbostadshus menas bostad i lägenhet och loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

1.5. Disposition

Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram består av tre delar. Del 1 innehåller Hylte kommuns mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Del 2 innehåller en handlingsplan för hur kommunen ska uppnå sina mål med bostadsförsörjningen, samt hur kommunen ska följa upp bostadsförsörjningsprogrammet. Del 3 innehåller en analys av bostadsmarknaden, vilket är underlaget som bostadsförsörjningsprogrammets mål och riktlinjer är baserade på. Del 3 visar även hur Hylte kommun tar hänsyn till relevanta regionala och nationella mål och program inom bostadsförsörjningsområdet.

ARBETSMATERIAL

DEL 1 – RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

2. Bostadspolitiska mål

Hylte kommun ska vara en kommun att vilja bo i. När demografin förändras behövs en flexibel bostadsmarknad som kan möta de bostadsbehov som finns. Bostadsbehov handlar dock inte bara om kvadratmetrar och upplåtelseformer. Trygga boendemiljöer med god tillgång till samhällsservice är minst lika viktigt för kommunens invånare. Hylte kommun ska därför aktivt arbeta för en socialt hållbar samhällsutveckling där bostadsprojekt i kommunen genomsyras av en strävan att motverka kriminalitet, segregation och otrygghet. Om det dessutom finns möjlighet att nå olika arbetsmarknader utan att behöva flytta får den lokala attraktiviteten en ännu större betydelse för valet av boendekommun.

Hylte kommuns tre övergripande målsättningar med bostadsförsörjningen, med utblick mot år 2040, är följande:

- Mål 1 - Varierat bostadsutbud som motsvarar Hylte kommuns förändrade demografi och dess behov
- Mål 2 - Möjlighet att nå andra starka arbetsmarknader och ha Hylte kommun som boendekommun
- Mål 3 – Attraktiva boendemiljöer och god tillgång till samhällsservice

Nedan beskrivs de delmål som är kopplade till varje övergripande mål.

Mål 1 - Varierat bostadsutbud som motsvarar Hylte kommuns förändrade demografi och dess behov

1a) Ett utökat bostadsbestånd med 470 nya bostäder

Hylte kommun ska till år 2040 ha utökat sitt bostadsbestånd med 470 nya bostäder. Det motsvarar ungefär 24 bostäder per år. Det utökade beståndet ska främst bestå av större hyresrätter i flerbostadshus, vilket grundas i det behov av hyresrätter som framkommer i analysdelen, del 3, av bostadsförsörjningsprogrammet. Kommunen ska även fortsatt möjliggöra för bebyggelse av bostadsrätter, villor, parhus och radhus när efterfrågan finns. Nya bostäder i attraktiva lägen ska ses som ett verktyg för att locka nya invånare i arbetsför ålder att vilja flytta till kommunen.

1b) Ett bostadsbestånd som möter bostadsbehoven från särskilda grupper

I Hylte kommun ska behovet av platser på särskilda boenden säkerställas. Både för äldre men även för personer med funktionsnedsättning. Kommunen ska arbeta proaktivt för att bygga tillgängliga boendemiljöer för att de äldre med särskilda behov som så önskar ska kunna bo kvar i sina ordinära boenden.

1c) Attraktiva bostäder

Nya bostäder i kommunen ska inte bara möta behoven av olika storlekar och olika typer av upplåtelseformer och hustyper. Nya bostäder ska vara attraktiva och motsvara efterfrågan för

vad som är en attraktiv bostad, för att fler ska välja att flytta till Hylte kommun. Vad som är en attraktiv bostad varierar från person till person, varför kommunen ska kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder.

Mål 2 - Möjligheter att nå andra starka arbetsmarknader och ha Hylte kommun som boendekommun

2a) God tillgång till västkustbanan

Västkustbanan är en viktig del av hela Hallands utveckling. Det är därför viktigt att även Hylte kommun har god tillgång till västkustbanan, både norrut och söderut. Hylte kommun ska därför ha goda kollektivtrafikförbindelser till Halmstad, både med tåg och med buss. Kommunen ska även ha goda bussförbindelser med Falkenberg.

2b) Goda kollektivtrafikförbindelser österut

Kommunen är en del av främst två arbetsmarknader. Dels västerut mot Hallands kustkommuner, dels österut mot Småland och GGVV-regionen. Kommunen ska därför ha goda förbindelser österut mot Jönköpings län. Dels för att underlätta för arbetspendlingen mot närliggande kommuner i Småland, dels för att kommunens invånare på ett smidigt sätt ska kunna åka kollektivt vidare mot exempelvis Stockholm, Växjö och Kalmar.

Mål 3 – Attraktiva boendemiljöer och god tillgång till samhällsservice

3a) God tillgång till arbete, vård- och omsorg, skola och förskola

Hylte kommun ska eftersträva en stark centralort med ett bra serviceutbud och samtidigt stärka övriga orter. I Hylte kommun ska det finnas bra skolor, fritidsanläggningar, kultur, parker, natur och goda kommunikationer. Kommunen ska ha ett gott företagsklimat och stödja företagsetableringar.

3b) En socialt hållbar samhällsutveckling

Hylte kommun ska vara en kommun utan segregation och utanförskap. I kommunen ska alla invånares bostadsbehov tillgodoses. Kommunens boendemiljöer ska vara inkluderande och folk ska känna sig trygga till, från och i sina boenden. Folk ska känna sig delaktiga i samhällsutvecklingen och ha tillit gentemot varandra. Mindre köpstarka grupper ska kunna hitta ett passande boende som motsvarar deras behov.

3c) Attraktiva boendemiljöer

Vad som är en attraktiv bostadsmiljö varierar från person till person. Hylte kommun ska därför kunna erbjuda ett blandat bostadsutbud och en levande bebyggelsestruktur. Vid planering av nya bostäder i tätortsområden ska det eftersträvas att de ligger i närhet till kollektivtrafik och kommunal service. Samtidigt ska kommunen möjliggöra för att man ska kunna bygga och bo i hela kommunen. Kommunen ska värna höga natur- och kulturvärden

och möjliggöra för privat bebyggelse i attraktiva områden. En tät bebyggelse vävs på ett naturligt sätt ihop med kommunens vackra natur.

DEL 2 – HANDLINGSPLAN OCH UPPFÖLJNING

3. Handlingsplan för bostadsförsörjningen

3.1. Insatser

År 2040 ska Hylte kommun ha en god bostadsförsörjning där det råder balans på bostadsmarknaden i hela kommunen. Kommunens invånare ska kunna pendla till flera olika arbetsmarknader, samt kunna känna sig trygga i sina bostadsområden. För att kommunen ska kunna nå dit krävs en aktiv bostadspolitik samt att kommunen kontinuerligt följer upp målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Det är viktigt att det finns en tydlig plan för när och var kommunen ska bygga nya bostäder, för att i slutändan kunna öka kommunens attraktivitet samt säkerställa att bostadsbehoven möts i framtiden. Kopplat till varje mål följer nedan en beskrivning av de insatser kommunen ska göra för att nå målen med bostadsförsörjningen, samt vilken instans som ansvarar för att insatsen genomförs.

Framtagande av strategisk lokalförsörjningsplan

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
En kommunövergripande, strategisk, lokalförsörjningsplan ska tas fram för att utreda det framtida behovet av lokaler och boenden inom kommunens verksamheter, där inräknat särskilt boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.	Lokalförsörjningsplan antagen under mandatperioden 2019-2022	Kommunfullmäktige beslutar om planen, efter beredning av kommunstyrelsen och remissgång till nämnder. Kommunledningskontoret är ansvarig förvaltning. Omsorgskontoret är involverade i delarna om särskilt boende.	1b, 3b.

Förbättrad kollektivtrafik som fokusområde vid dialog med Region Halland vid framtagandet av regionala strategier

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Vid framtagandet av regionala strategier ska kommunen kontinuerligt lyfta fram behovet av förbättrad kollektivtrafik mellan Hylte och närliggande kommuner.	Löpande	Tillväxtutskottet och tjänstepersoner på kommunledningskontoret.	2a, 2b, 3a

Framtagande av lokal tillväxt- och utvecklingsstrategi

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Kommunen ska ta fram en lokal tillväxtstrategi med fokus på attraktivitet, inkludering, landsbygdsutveckling, tillväxt, unga, demokrati, kultur, mötesplatser och folkhälsa.	Lokal tillväxtstrategi antagen år 2020	Kommunfullmäktige beslutar. Ett kommunövergripande dokument där alla förvaltningar och nämnder är involverade. Kommunledningskontoret i samarbete med övriga förvaltningar ansvariga för att ta fram förslag på lokal tillväxtstrategi.	3a, 3b

Aktivt arbeta för att få exploatörer, byggföretag och fastighetsbolag att vilja bygga och förvalta bostäder i kommunen.

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Kommunen behöver kontinuerligt arbeta för att marknadsföra Hylte kommun som en kommun att vilja bygga och förvalta bostäder i. Genom marknadsföring av projekt ska kommunen locka exploatörer, byggföretag och fastighetsbolag att vilja investera i bostäder i kommunen.	Löpande	Tillväxtutskottet och tjänstepersoner på kommunledningskontoret	1a

Arbeta för att förbättra tågtrafiken mellan Hylte och Halmstad

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Västkustbanan är en viktig del av Hallands utveckling och Hylte behöver ha snabb tillgång till västkustbanan. Via dialog med Region Halland och Hallandstrafiken ska kommunen lyfta behoven och arbeta för att upprätta en tåglinje mellan Halmstad och Hyltebruk.	Löpande	Tillväxtutskottet och tjänstepersoner på kommunledningskontoret.	2a, 3a

Arbeta för att inrätta busstrafik mellan Hylte och Falkenberg

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Hylte behöver god tillgång till västkustbanan norrut för att underlätta pendlingen och få snabbare förbindelser till göteborgsregionen. Via dialog med Region Halland och Hallandstrafiken ska kommunen lyfta behoven och arbeta för att upprätta busstrafik mellan Hylte och Falkenberg.	Löpande	Tillväxtutskottet och tjänstepersoner på kommunledningskontoret.	2a, 3a

Arbeta för att utveckla kollektivtrafikförbindelserna med Gislaved

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Bättre kollektivtrafikförbindelser med Gislaved behövs för att möta behoven från arbetspendlingen, samtidigt som det är viktigt för att koppla samman Hylte med betydelsefulla knypunkter österut. Via dialog med Region Halland, Hallandstrafiken, Jönköpings länstrafik, Region Jönköping och Gislaveds kommun ska kommunen lyfta behoven och arbeta för att upprätta ett bättre utbud av busstrafik mellan Hylte och Gislaved.	Löpande	Tillväxtutskottet och tjänstepersoner på kommunledningskontoret.	2b, 3a

Aktiv planprioritering

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Kommunen ska aktivt arbeta med planprioriteringar för att kunna styra utvecklingen av bostadsbyggandet i kommunen, och i vilken ordning resurser läggs på nya detaljplaner.	Löpande	Tillväxtutskottet beslutar. Samhällsbyggnadskontoret tar fram underlag.	1a

Kartläggning av tomma hus på landsbygden

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Kommunen ska kartlägga tomma hus på landsbygden och sedan marknadsföra initiativet och locka köpare att flytta till kommunen. Dels för att bättre utnyttja de bostäder som redan finns i kommunen, dels för att locka nya invånare till kommunen.	Mandatperioden 2019-2022	Arbets- och näringslivskontoret	1c, 3c

Aktiv markpolitik

Beskrivning	Tidplan	Ansvarig instans	Relaterade mål
Med en aktiv markpolitik ska kommunen skapa förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse. Mark med förutsättning för att skapa attraktiva och hållbara boenden ska prioriteras vid förvärv. Vid upplåtelse av mark avsedd för bostäder prioriteras projekt i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.	Löpande	Kommunfullmäktige beslutar efter beredning av kommunstyrelsen och tillväxtutskottet. Samhällsbyggnadskontoret ansvarig förvaltning.	1a, 3c

3.2. Fördelning av ny bostadsbebyggelse

Hylte kommuns målsättning är att kommunen år 2040 har en befolkning på 12 000 invånare. Ökar befolkningen behövs nya bostäder för att möta ett ökat bostadsbehov. Ett tillskott av nya bostäder ska även ses som en förutsättning för att kommunen ska kunna växa. En kommunomfattande nybyggnation av bostäder i attraktiva lägen skulle marknadsföra Hylte som en tillväxtkommun att vilja bo i.

Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska nya bostäder i kommunen främst bestå av hyresrätter i flerbostadshus. Tillskottet ska i huvudsak bestå av större hyreslägenheter med 3 och 4 rum och kök. Insatser ska dels riktas mot Hyltebruk, med målet att skapa en än

mer attraktiv centralort som kan öka intresset för människor att vilja bosätta sig i Hylte kommun, samtidigt som det även ska bidra till att motverka bostadsbristen i centralorten.

Även i kommunens andra tätorter ska kommunen utveckla tätortsmiljöerna med bostadsprojekt som kompletterar befintligt bestånd. Torup är en tätort med goda förutsättningar för tillväxt. Idag finns tågtrafik från Torup, dels mot Halmstad, men även inåt landet mot Småland. Det är ett kort pendlingsavstånd till Halmstad, vilket innebär goda möjligheter för tillväxt. Även Rydöbruk har ett kort pendlingsavstånd till Halmstad, i synnerhet om det i framtiden skulle införas tågtrafik med stopp i Rydöbruk. Landeryd har stora arbetsgivare inom tillverkningsindustrin och är en viktig ort för kommunens tågförbindelser nordöst. Unnaryd och Kinnared har med sin företagsanda också stor tillväxtpotential.

Tabellen nedan redovisar hur många bostäder som behöver byggas i kommunen, och var, fram till år 2040.

Tabell 1. Fördelning av nya bostäder i Hylte kommun

	Ökning antal bostäder 2017-2040	Befolkningsökning antal 2017-2040
Tätorter	Cirka 410 bostäder	Cirka 900 invånare
Hyltebruk	Cirka 150 bostäder	Cirka 330 invånare
Torup	Cirka 120 bostäder	Cirka 260 invånare
Unnaryd	Cirka 50 bostäder	Cirka 110 invånare
Rydöbruk	Cirka 40 bostäder	Cirka 90 invånare
Kinnared	Cirka 30 bostäder	Cirka 70 invånare
Landeryd	Cirka 20 bostäder	Cirka 40 invånare
Mindre orter och landsbygd	Cirka 60 bostäder	Cirka 130 invånare
Hylte kommun totalt	Cirka 470 bostäder	Cirka 1030 invånare

Källa: Översiktsplan för Hylte kommun, utställningsförslag

3.3. Uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet

Del 1 – Riktlinjer för bostadsförsörjningen, ska följas upp och revideras av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Del 2 – Handlingsplan och uppföljning, följs upp och revideras av kommunstyrelsen varje år.

Del 3 – Bostads- och marknadsanalys, ska följas upp och revideras av kommunstyrelsen vartannat år.

DEL 3 – BOSTADS- OCH MARKNADSANALYS

4. Vision, styrdokument och program

4.1. Vision 2040

Hylte kommunfullmäktige antog våren 2016 en vision för kommunen som ska sträcka sig till år 2040. Vision 2040 för Hylte kommun omfattar all verksamhet i Hylte kommun.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett av de underliggande dokumenten till Vision 2040 och konkretiserar vad Hylte kommun planerar att göra inom bostadsförsörjningen för att arbeta mot Vision 2040.

Vision 2040 för Hylte kommun beaktar bostäder och boendemiljöer på följande sätt:

I Hylte vill människor bo. Här finns livskvalitet med blandade boenden i lättillgängliga och vackra natur- och strandnära lägen. Kommunen har förvärvat attraktiv mark och satsat på att skapa hållbara boenden som passar livets alla skeden. Den sociala sammanhållningen har under många år stått i fokus i samhällsplaneringen. (Vision 2040)

En central del i visionen är att alla invånare ska kunna hitta ett passande boende. En annan viktig del är att Hylte kommun i planeringen för bostäder ska utnyttja den vackra natur och de många sjöar som präglar Hylte kommuns geografi. Samarbete med medborgare och kunder, mellan kommun och näringsliv, tjänstepersoner och politiker, olika nämnder och förvaltningar, gör att vi på ett bättre sätt kan arbeta mot Vision 2040. Att dessutom ta hjälp av andra kommuner och aktörer i vårt närområde underlättar kommunens utvecklingsarbete. Sammanfattningsvis ska Hylte kommun erbjuda möjlighet till utveckling och hållbara miljöer att leva och verka i.

I Hylte kommun är det nära att ta sig till såväl jobb som fritidsaktiviteter och vacker natur. Utvecklingen drivs av engagerade och delaktiga invånare och företagare. Människor har möjlighet att både utvecklas på arbetsmarknaden och finna ett attraktivt boende i Hylte. Att växa upp här är tryggt, stimulerande och skapar goda förutsättningar för livet. (Vision 2040)

Hylte kommun 2040 specificerar kommunens övergripande utgångspunkter för hur kommunen vill utvecklas. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett underliggande dokument till visionen och utgör ett verktyg som underlättar för att visionens målsättning ska kunna bli verklighet inom bostadsförsörjningsområdet.

4.2. Social hållbarhet

Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram är en del i kommunens arbete med att belysa vikten av en socialt hållbar samhällsutveckling. I Hylte kommun finns det sedan tidigare policys och styrdokument som redogör för den ekonomiska processen (resultat och ekonomisk plan) och för de ekologiska ställningstagandena (miljöpolicy). I bostadsförsörjningsprogrammet tas även de sociala frågorna i beaktande. Faktorer som social

sammanhållning, trygghet, och inkludering ska utgöra utgångspunkter i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsprogrammet utgår från en definition av trygghet som tagits fram av boverket:

Trygghet är den känsla som utlöses när individen tolkar en fysisk miljöns utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter, som med andra individers eller mediers beskrivningar av risken för att utsättas för brott eller hotfulla situationer.

Trygga bostadsmiljöer och bostäder som passar den enskildes behov är viktiga faktorer för individens förutsättningar för att lyckas etablera sig i samhället. Att ha tillgång till en egen bostad bidrar till den enskildes känsla av att vara en del av samhället. Med en god bostadsförsörjning kan kommunen därför bidra till en ökad social sammanhållning där kommunens invånare känner en gemenskap och har tilltro till samhällsinstitutioner och varandra. Blandad bebyggelse och bostadsmiljöer som vävs ihop med offentliga mötesplatser möjliggör för kommuninvånare och föreningar att kunna samlas. En god bostadsförsörjning är därför en nyckel för att skapa en socialt hållbar samhällsutveckling.

Bostadsförsörjningsprogrammet går efter den definition av social hållbarhet som står i Hylte kommuns översiktsplan. Med andra ord ska bostadsförsörjning i Hylte kommun stödja ett samhälle som:

- ger människor lika möjligheter, rättigheter och skyldigheter utan orättfärdiga skillnader,
- är demokratiskt och tillgängligt, där människor har möjlighet, känner sig och är delaktiga i samhällsutvecklingen,
- har hög välfärd, där man kan leva ett gott liv och med god hälsa,
- har en stark samhällsanda, det vill säga ett samhälle med hög tolerans och där människor känner tillit och förtroende till varandra

4.3. Tillgänglighetspolitik

Hylte kommun har sedan 2001 haft ett tillgänglighetspolitiskt program (innan 2015 hette det handikappolitiska programmet) som grundas på standardregler från FN. I början av 2009 antog Sverige FN:s konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Detta har medfört att kommunen har fått fler aspekter att förhålla sig till. Hylte kommun har använt FN:s konvention som utgångspunkt för att utforma sitt tillgänglighetspolitiska program. Programmet är anpassat utifrån Hylte kommuns förutsättningar.

Utgångspunkten för Hylte kommuns tillgänglighetspolitik är att alla medborgare ska ha samma möjligheter att delta i samhället på lika villkor och att i alla sammanhang alltid ta vara på och se alla individers potential. Hylte kommun arbetar ständigt för att öka tillgängligheten i kommunen för att alla invånare ska ha goda förutsättningar för att leva i Hylte kommun. I kommunens tillgänglighetsarbete så anpassas utemiljöer. Exempel på detta är

tillgänglighetsanpassade ramper på kommunens badplatser och tillgänglighetstråk på Storgatan i Hyltebruk.

Att tillgänglighetsanpassa kommunens allmänna platser och miljöer i närheten av bostaden är en utmaning för Hylte kommun. Mycket arbete har gjorts och det finns fortfarande saker att förbättra. Det finns fortfarande invånare med funktionsnedsättningar som inte kan delta på grund av bristande tillgänglighet. Det finns fortfarande behov av att ytterligare anpassa boendemiljöer.

5. Regionala och nationella mål och strategier

5.1. Regional tillväxtstrategi för Halland 2014-2020

I oktober 2015 antog regionfullmäktige en regional tillväxtstrategi som sträcker sig mellan 2014-2020 och som uppdateras varje år. Tillväxtstrategin pekar ut strategiska vägval och beskriver prioriteringar som är nödvändiga för att nå målet med att skapa en mer attraktiv region år 2020 än år 2014. Ett av de områden som ingår i den regionala tillväxtstrategin är arbetet med att skapa attraktiva och socialt hållbara boende- och livsmiljöer.

Tillväxtstrategin konstaterar liksom Hylte kommuns översiktsplan att en god boendemiljö styr mer än arbetsplatsens lokalisering i förhållande till bostaden. Tillväxtstrategin nämner att i Halland är landsbygden en attraktiv boendemiljö på grund av jämförelsevis god tillgänglighet till arbetsmarknad och service samt närhet till naturen. Bostadsförsörjningsprogrammet i Hylte kommun är beroende av att följa den utveckling av service och tillgänglighet som den regionala tillväxtstrategin ser som viktig. Bostadsförsörjningsprogrammet ska samtidigt vara ett stöd i Region Hallands fortsatta utvecklings- och tillväxtarbete för att möta den utveckling som sker i kommunen. Programmet ska därför ses som ett verktyg vid dialog mellan kommunen och Region Halland. Vid framtagandet av den regionala tillväxtstrategin är det viktigt att kommunen lyfter de områden som är viktiga för kommunen och som går att påverka på regional nivå, till exempel en utvecklad kollektivtrafik och bättre pendlingsmöjligheter.

5.2. Nationella mål

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är:

- Att ge alla människor i alla delar av landet en från en social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringen har lagt fast ett delmål för bostadspolitiken som kan ses som utgångspunkt för den bostadspolitiska diskussionen även på kommunal nivå. Regeringen har som målsättning att öka byggandet till 250 000 bostäder under tidsperioden 2015-2020. Det nationella målet för bostadspolitiken är;

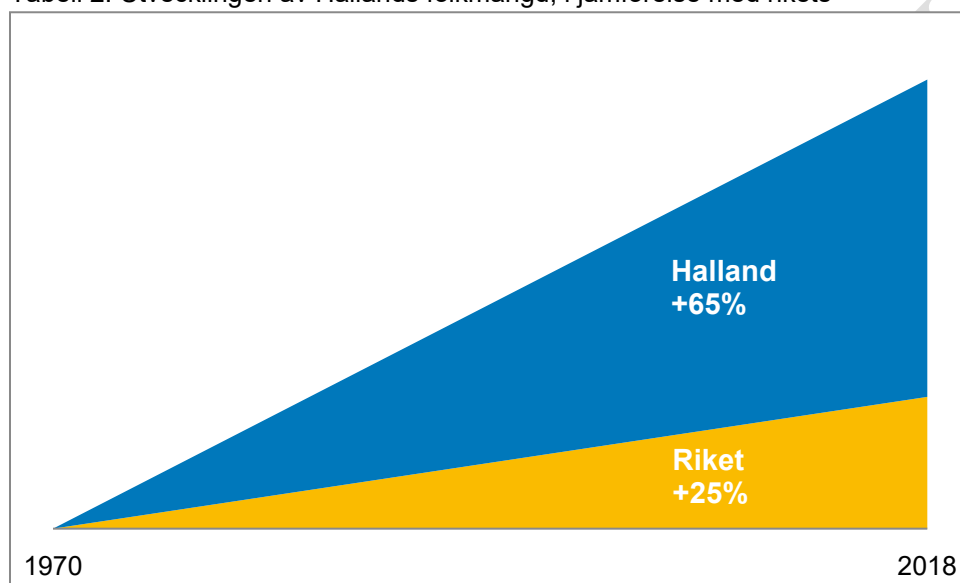
- En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.¹

6. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande

6.1. Halland – En växande region

Hylte kommun är del av en växande region. Sedan 1970 har folkmängden i Halland ökat med ca 65 %. Mellan 2010 och 2018 låg ökningen på ca 10 procent. Även om födelsetalen har varit relativt höga beror befolkningsökningen i första hand på inflyttning vilket bidragit till att länet idag är en av Sveriges främsta tillväxtregioner.

Tabell 2. Utvecklingen av Hallands folkmängd, i jämförelse med rikets



Källa: SCB

Under de senaste åren har ett födelseöverskott och inflyttning från utlandet bidragit till befolkningsökningen i regionen. Befolkningen i Halland kommer enligt Region Hallands tillväxtstrategi 2014-2020 fortsätta att växa. Orsakerna bedöms vara en fortsatt inflyttning från utlandet och högt barnafödande i regionen.

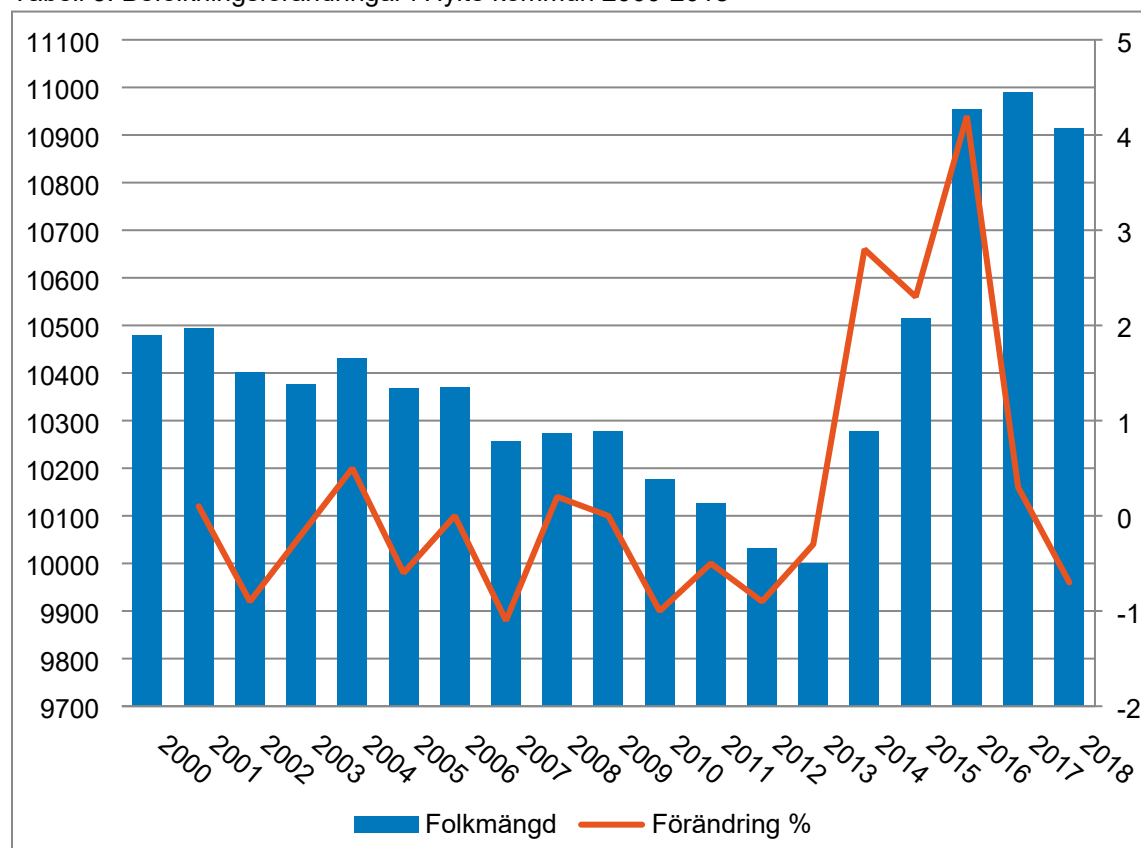
6.2. Befolkningen i Hylte kommun

De senaste åren har Hylte kommun haft en stor befolkningsökning, till stor del på grund av inflyttning från utlandet. Mellan åren 2013 och 2016 ökade befolkningen med mer än 900 invånare. Takten på befolkningsökningen har dock avtagit och under 2018 minskade befolkningen i kommunen för första gången på länge. I tabell 4 framgår det att befolkningstillväxten de senaste åren till stor del har berott på en ökad invandring. Det går även att se att den minskade invandringen under 2017 och 2018 förklarar varför befolkningsökningen har stannat av. Kommunen har haft ett negativt inflyttningsnetto under hela den redovisade perioden, när in- och utvandringar inte räknas med. Att utflyttningen ökat

¹ Dessa mål fastställdes av regeringen som satt under mandatperioden 2014-2018

i takt med invandringen beror med stor sannolikhet på att många av de som invandrat till kommunen de senaste åren väljer att flytta ifrån kommunen. Vid 47 % av alla flyttningar från kommunen under 2018 var den som flyttade en person som invandrat mellan åren 2014 och 2018.

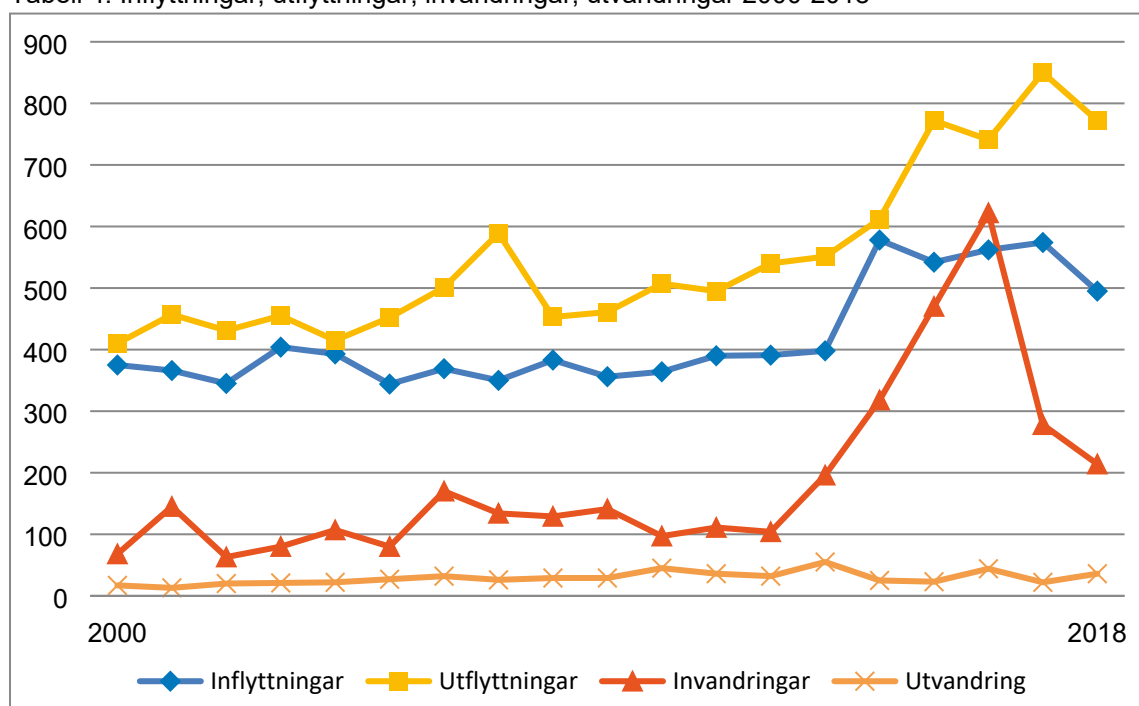
Tabell 3. Befolkningsförändringar i Hylte kommun 2000-2018



Källa: SCB

ARBETET

Tabell 4. Inflyttningar, utflyttningar, invandringar, utvandringar 2000-2018



Källa: SCB

6.2.1. Befolkningsprognos år 2040

En förutsättning för att kunna bedöma det framtida bostadsbehovet är att ha en befolkningsprognos. I samband med framtagandet av en ny översiktsplan för Hylte kommun har olika scenarion för Hylte kommuns framtida befolkning tagits fram. Hylte kommun har valt att ta fram tre olika befolkningsprognoser, dels för att det finns olika scenarion som är troliga, men även för att översiktsplanen ska kunna ta höjd för en stark befolkningsutveckling. Befolkningsprognoserna är beräknade på år 2040, samma år som Hylte kommuns visionsår. De olika befolkningsscenarierna ser ut som nedan:

- Huvudscenariot för befolkningsökningen är att Hylte kommun år 2040 har 12 000 invånare
- Alternativa scenariot för befolkningsökningen är att Hylte kommun år 2040 har 13 200 invånare
- Visionära scenariot för befolkningsökningen är att Hylte kommun år 2040 har 15 000 invånare

Enligt det framtagna huvudscenariot kommer befolkningsantalet fram till 2040 öka med ungefär 1000 invånare. Det motsvarar ett ökat bostadsbehov av 470 nya bostäder, räknat på ungefär 2,2 personer boende i varje bostad. Det motsvarar ungefär 24 nya bostäder per år under perioden 2020 till 2040. Huvudscenariot för kommunens befolkningsutveckling förutsätter vissa satsningar, exempelvis inom infrastruktur, som kommunen inte själv har rådighet över. Det är därför viktigt att befolkningsutvecklingen följs noggrant och att kommunen kontinuerligt följer upp efterfrågan bostäder, för att inte riskera hamna i ett läge där det finns fler bostäder än vad som efterfrågas. Samtidigt är det viktigt att kommunen

vågar satsa på ett ökat bostadsbyggande. Nya bostäder ska ses som ett sätt för att öka kommunens attraktivitet och locka nya invånare att vilja flytta till kommunen.

6.2.2. Urbaniserande trend i kommunen

I kommunen går det att se en urbaniseringstrend. Samtliga större orter växer och de mindre tätorterna tillsammans med landsbygden blir glesare. Urbaniseringstrenden kan delvis bero på att det finns få bostäder i de mindre orterna som stämmer överrens med det invånarna efterfrågar. För att även de mindre orterna ska få goda förutsättningar att erbjuda goda boendemiljöer så behövs det förutom bra bostäder även god tillgång till samhällsservice, kollektivtrafik, skola, vård- och omsorg.

Tabell 5. Befolkningsförändringar per småort och tätort 2010-2017

	Antal 2010	Antal 2017	Ökning antal	Ökning procent
Hyltebruk	3714	4224	510	13,7 %
Torup	1183	1301	118	10 %
Unnaryd	759	861	102	13,4 %
Rydöbruk	388	406	18	4,6 %
Landeryd	367	427	60	16,3 %
Kinnared	287	344	57	19,9 %
Tätorter totalt	6698	7563	865	12,9 %
Brännögård	151	135	-16	-10,6 %
Drängsered	115	98	-17	-14,8 %
Långaryd	127	120	-7	-5,6 %
Småorter totalt	393	353	-40	-10,2 %
Mindre orter och landsbygd	3086	3074	-12	-0,4 %
Hylte	10 177	10 990	813	8 %

Källa: SCB

6.2.3. Kommunens åldersstruktur

För att kommunens bostadsförsörjning ska motsvara demografiska förändringar finns det anledning att analysera vilka åldersgrupper som ökar respektive minskar. I tabell 6 nedan redovisas flyttningsnettot för olika åldersgrupper sedan 2010. Inflyttningsnettot för gruppen 5-14 år har under perioden mestadels varit positivt. Inflyttningsnettot för gruppen 15-24 år har varit negativt under hela perioden, med undantag för 2016. För grupperna 25-34 år, och 35-44 år, har inflyttningsnettot varit positivt under större delen av perioden, men vände under 2018 och blev negativt. Inflyttningsnettot för grupperna 65-74 år och 75-84 år har varit svagt negativt de senaste åren. Att inflyttningsnettot skiftat och blivit negativt för nästan alla åldersgrupper beror med stor sannolikhet på att många av de som invandrat till kommunen de senaste åren nu väljer att flytta.

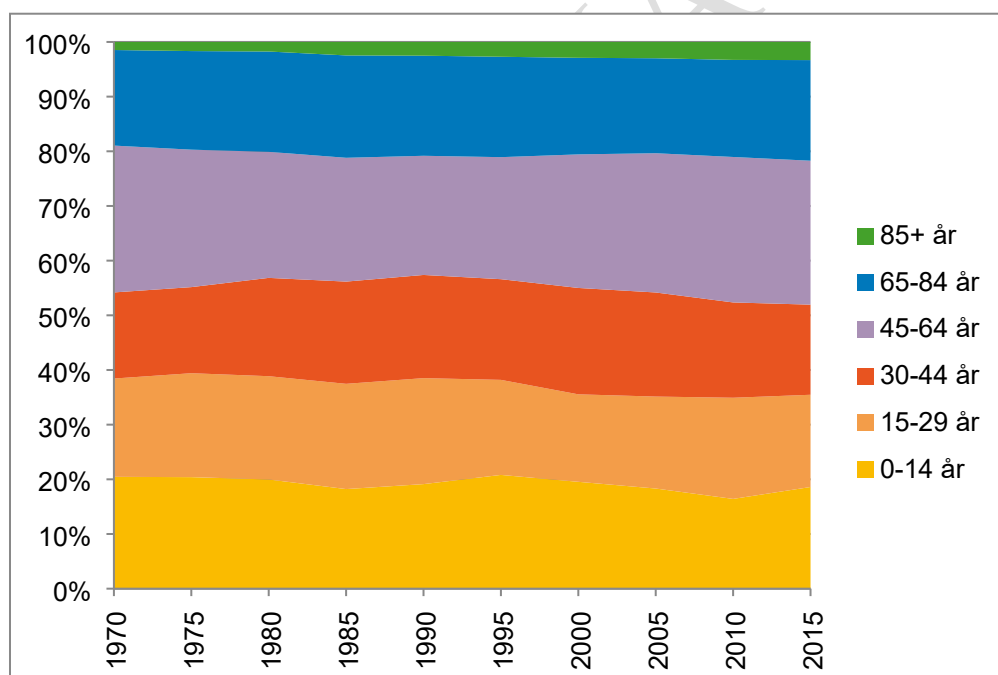
Tabell 6. Inflyttningsnetto för olika åldersgrupper i Hylte kommun 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5-14 år	-21	9	7	31	72	76	121	-10	0
15-24 år	-53	-66	-58	-54	-2	-15	62	-12	-71
25-34 år	-6	13	-20	16	58	52	82	11	-9
35-44 år	-2	3	17	-4	63	40	55	12	-26
45-54 år	-9	0	-11	8	16	22	5	-7	9
55-64 år	3	12	5	-3	17	9	21	5	-1
65-74 år	0	2	-3	1	-12	0	-14	-4	1
75-84 år	1	0	-2	-5	0	0	-3	-2	3
85-94 år	-1	4	-1	-4	2	2	1	0	-1

Källa: SCB Kommentar: Invandring och utvandring är här inräknat i inflyttningsnettot.

Hylte kommun har år 2018 en medelålder på 41,9 år, vilket är aningen högre än i riket som helhet. I diagrammet nedan redovisas åldersfördelningen i kommunen. Det är tydligt att det behövs ett bostadsutbud som möter bostadsbehoven för flera olika åldersgrupper. Det går även att utläsa att andelen 65 år och äldre har vuxit över tid. I kapitel 6.3 framgår det att de olika åldersgrupperna i viss utsträckning efterfrågar olika typer av boenden.

Tabell 7. Åldersfördelning i Hylte kommun 1970 - 2015 (procent av totalbefolkningen)



Källa: SCB

6.3. Hushållens boenden

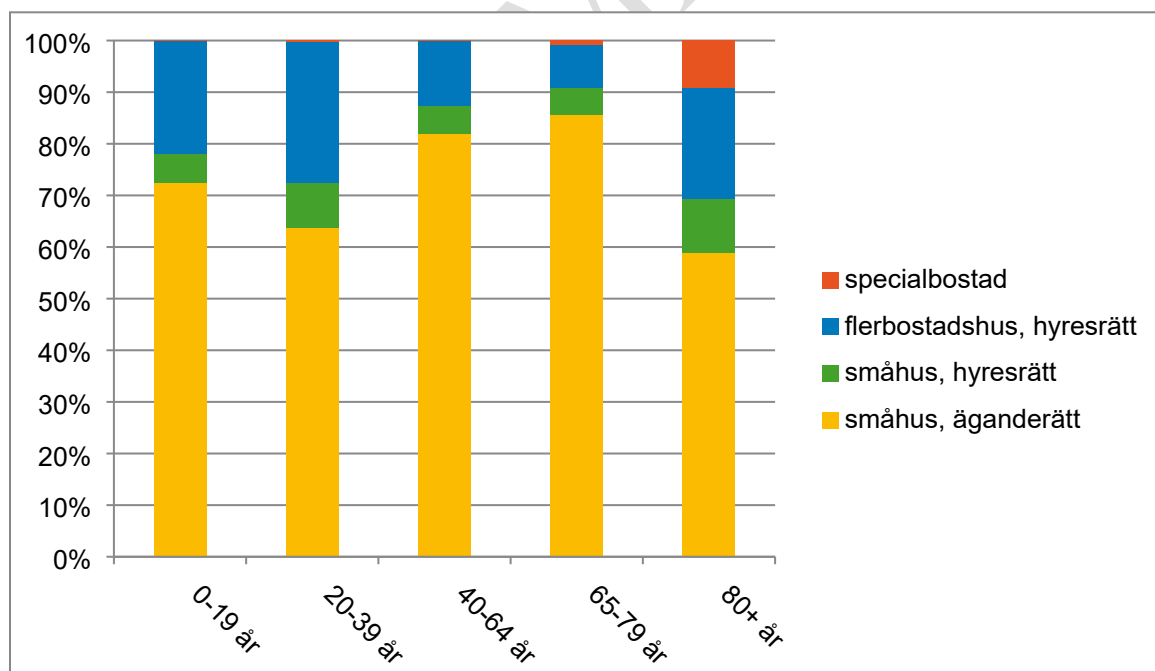
I stapeldiagrammet nedan redovisas hur stor andel från olika åldersgrupper som bor i småhus respektive flerbostadshus, sorterat efter upplåtelseform. De flesta invånare i kommunen bor i småhus, oavsett åldersgrupp. Efter småhus är den vanligaste boendeformen hyresrätter i flerbostadshus. I synnerhet personer mellan 40 till 79 år bor i småhus. Även barnfamiljer bor i

stor utsträckning i småhus (över 70 % av alla personer mellan 0-19 år). En av de stora utmaningarna med bostadsförsörjningen i Hylte kommun är att få en bostad när man befinner sig i åldern 20-29. Många i den åldern väljer att flytta hemifrån och har ofta inte de ekonomiska förutsättningarna för att köpa små- eller parhus. Över 25 % av de som är mellan 20 och 39 år bor i en hyrd lägenhet, vilken är den högsta andelen bland alla åldersgrupper. Som beskrivet i kapitel 6.5 är det just gruppen invånare mellan 15-24 år som i hög utsträckning flyttar ifrån kommunen.

Att kunna erbjuda hyresrätter till överkomliga hyror bör därför ses som en förutsättning för att attrahera unga att i högre utsträckning vilja bo kvar i, och flytta till, Hylte kommun. Samtidigt är det viktigt att ha i åtanke att medelåldern vid första barnets födelse lägre i Hylte kommun i jämförelse med riket som helhet (ca 27 år i Hylte kommun och ca 31 år i riket). Det kan betyda att behoven av större lägenheter eller småhus är högre bland unga vuxna i Hylte kommun än för unga vuxna i andra delar av landet, då föräldrarnas ålder i småbarnsfamiljer är lägre i Hylte kommun än genomsnittet i riket.

Andelen personer som bor i specialbostad ökar i de äldre åldersgrupperna. Det finns en trend i hela riket med en åldrande befolkning, vilket innebär att behovet för bostäder anpassade för äldres behov kommer att öka. Det innebär dels ett ökat antal bostäder i särskilda boenden, men även ett ökat behov av tillgänglighetsanpassade bostäder för de äldre som bor kvar i ordinarie boende.

Tabell 8. Andel personer per boendeform och ålder 2018 (procent)

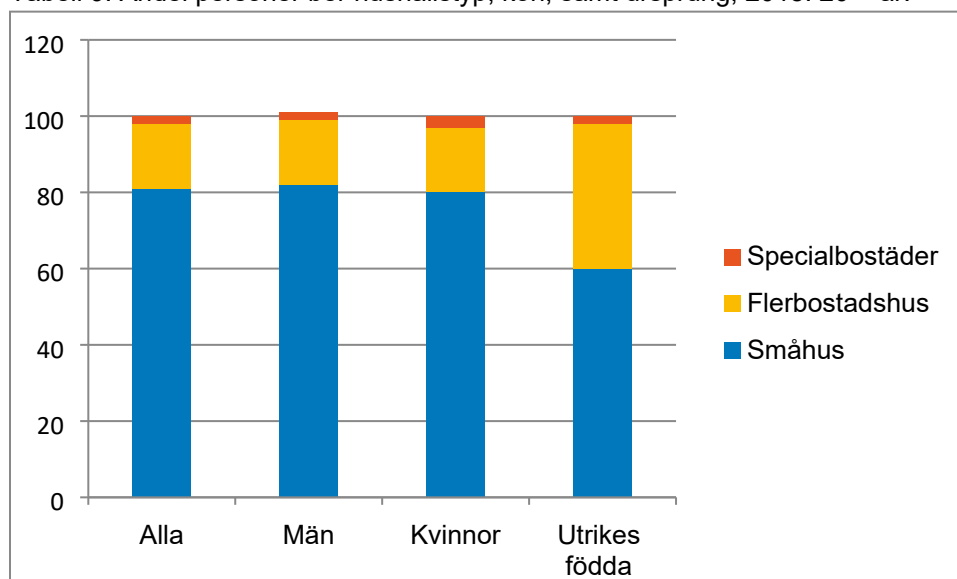


Källa: SCB

I tabell 9 och 10 redovisas en fördelning av befolkningen, beroende på vilken upplåtelseform deras bostad har, samt vilken hustyp. Statistiken är uppdelad mellan män och kvinnor. Eftersom gruppen utrikes födda har ökat de senaste åren redovisas statistiken även separat för denna grupp. Det finns inga stora skillnader mellan män och kvinnor, gällande vilken

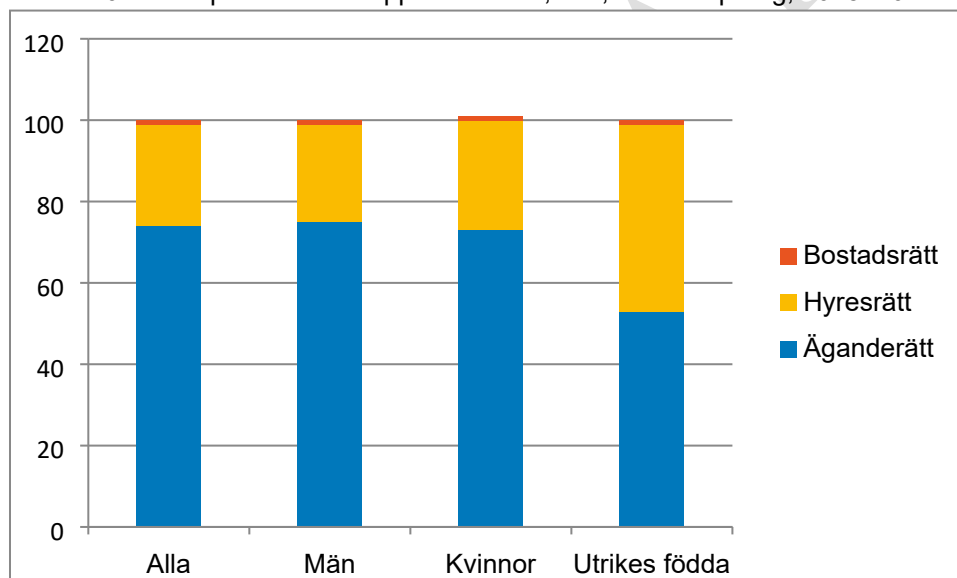
upplåtelseformens bostad har, eller vilken hustyp. Utrikes födda bor i större utsträckning i hyresrätter och flerbostadshus, än de som är inrikes födda.

Tabell 9. Andel personer ber hushållstyp, kön, samt ursprung, 2018. 20 + år.



Källa: SCB

Tabell 10. Andel personer ber upplåtelseform, kön, samt ursprung, 2018. 20 + år.

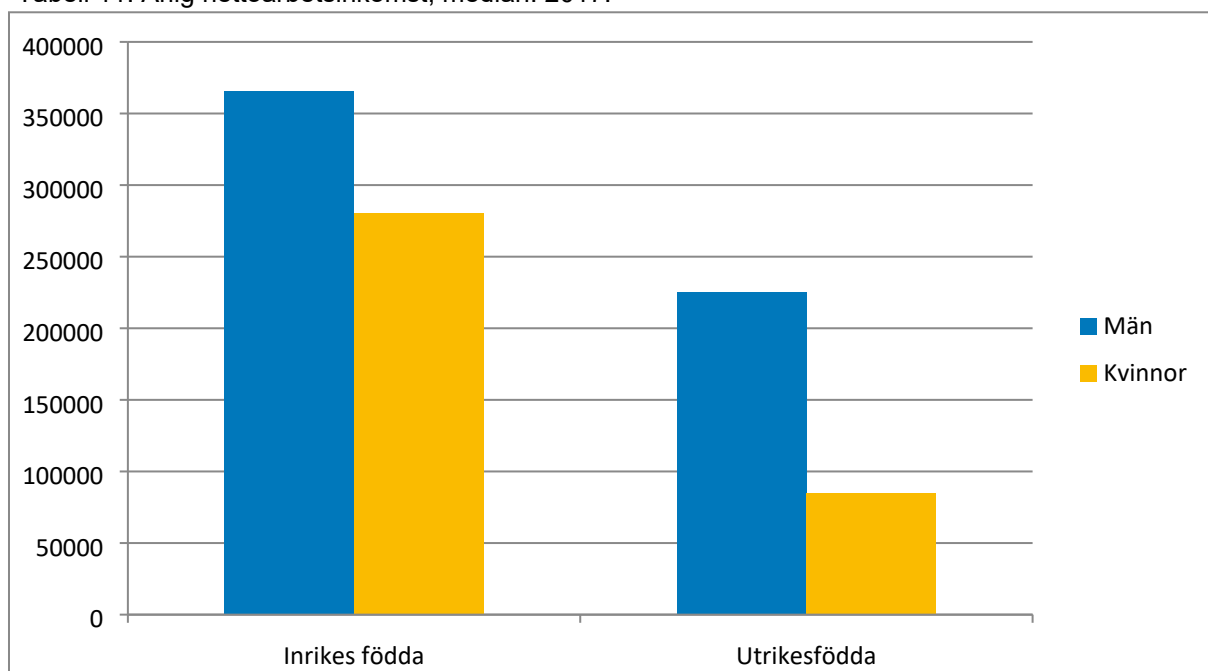


Källa: SCB

6.4. Hushållens ekonomi

Vilken typ av bostad som efterfrågas är för de flesta en fråga om vilka ekonomiska förutsättningar som finns i hushållet. Framförallt unga vuxna, äldre, nyanlända och ensamstående med barn har generellt sett lägre disponibla inkomster. Individer i åldern 20 till 29 år har till exempel i genomsnitt en disponibel inkomst på ca 14 200 kronor i månaden, i jämförelse med personer mellan 40 till 49 som har en disponibel inkomst på ca 21 900 kr i månaden. Kvinnor över 80 år har i genomsnitt en disponibel inkomst på ca 12 800 kronor i månaden. I tabell 11 visas medianen av den årliga arbetsinkomsten uppdelat på olika grupper.

Tabell 11. Årlig nettoarbetsinkomst, median. 2017.



Källa: SCB

Det finns en stor skillnad i arbetsinkomst mellan inrikes födda och utrikes födda, vilket till viss del beror på att arbetslösheten är högre bland utrikes födda. Män tjänar generellt mer än vad kvinnor gör. Bland de grupper som redovisas i tabellen är medianinkomsten från arbete lägst för utrikes födda kvinnor. Det är här även viktigt att belysa att kvinnor i högre utsträckning än män är ensamstående med barn. Att hushållen har olika ekonomiska förutsättningar är något som är viktigt att belysa. Kommunen bör i så stor utsträckning som möjligt se till att det inte bara finns tillgång till bostäder, utan att det även finns tillgång till olika typer av bostäder som kan matcha hushållens ekonomi.

6.5. Arbetsmarknad och pendling

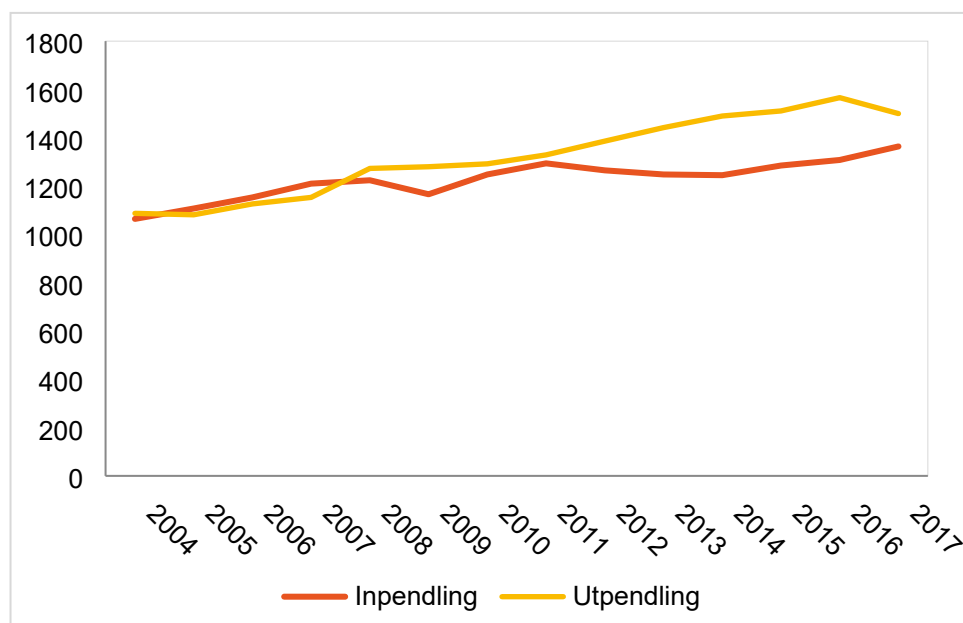
Hylte kommun är en del av två arbetsmarknadsregioner. Den ena är belägen söder/västerut från Hylte och går längs med den halländska västkusten. I den andra arbetsmarknaden ingår Gislaved, Värnamo och Gnosjöregionen. Det finns goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik, både med tåg och buss, mellan Hylte och kustkommunerna. Trafiken kan även via byten transportera invånarna mot bland annat Stockholm, Göteborg och Malmö. Möjligheterna att pendla kollektivt österut mot Jönköpings län, och vidare mot exempelvis Stockholm, Växjö eller Kalmar, är dock begränsade och behöver bli bättre.

Genom Hylte kommun löper det flera riks- och länsvägar som gör det lätt att transportera sig på andra sätt än kollektivtrafik mellan tätorterna i kommunen, men även till destinationer utanför kommungränsen. Arbetspendlingen till och från kommunen ökar succesivt vilket tyder på god tillgång till infrastruktur och en bred arbetsmarknad samt att det är efterfrågat att bosätta sig i Hylte kommun.

Med en väl genomtänkt bostadsförsörjning, tillsammans med närhet till kollektivtrafik och god infrastruktur, kan kommuninvånarna utnyttja det fördelaktiga geografiska läget med två

arbetsmarknader inom pendlingsavstånd. I grafen nedan går det att se att både in- och utpendlingen har ökat i Hylte kommun men att det är utpendlingen som ökat mest. 2017 var det 1500 personer som pendlade ut från Hylte. Statistiken visar dels att Hylte ligger i ett läge med goda möjligheter för pendling, men belyser också vikten av ett utvecklat bostadsbestånd och en attraktiv boendemiljö för att utpendlarna i kommunen inte ska välja att flytta till orten där de arbetar.

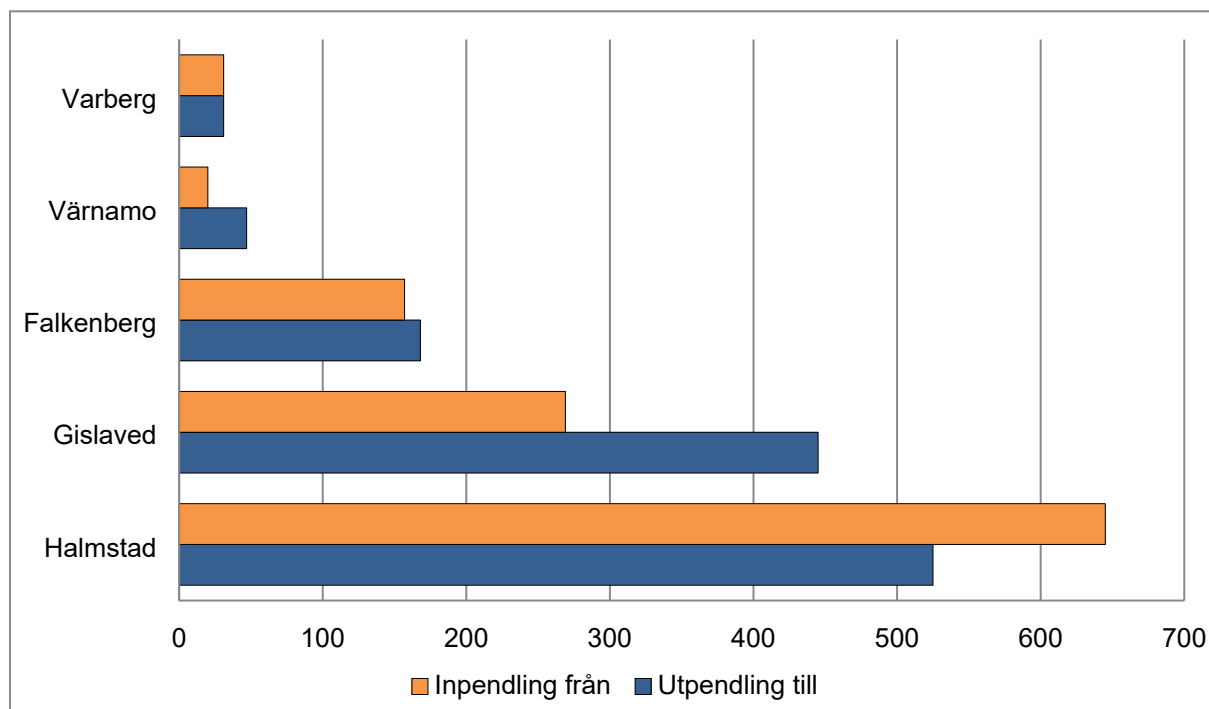
Tabell 12. Antal förvarsarbetande pendlare över 16 år 2004-2017



Källa: SCB

Tabellen nedan visar de fem största pendlingskommunerna till och från Hylte kommun, under 2017. Det framgår tydligt att det finns en stor pendling både mot kustkommunerna, främst Halmstad, samt inåt landet mot Jönköpings län, främst Gislaved.

Tabell 13. In- och utpendling Hylte kommun, fem största pendlingskommunerna 2017



Källa: SCB

7. Bostadsmarknad

7.1. Bostadsmarknaden i regionen

Sveriges, Hallands och Hylte kommuns befolkning växer, men antalet bostäder har inte ökat i samma takt. Under 2018 färdigställdes 1782 bostadslägenheter i Halland. Så många bostäder har inte färdigställts i Halland sedan 90-talet. Bostadsbyggandet har dock under en längre tid inte korrelerat med befolkningstillväxten. Det råder därför en generell bostadsbrist i Halland, enligt länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2019.

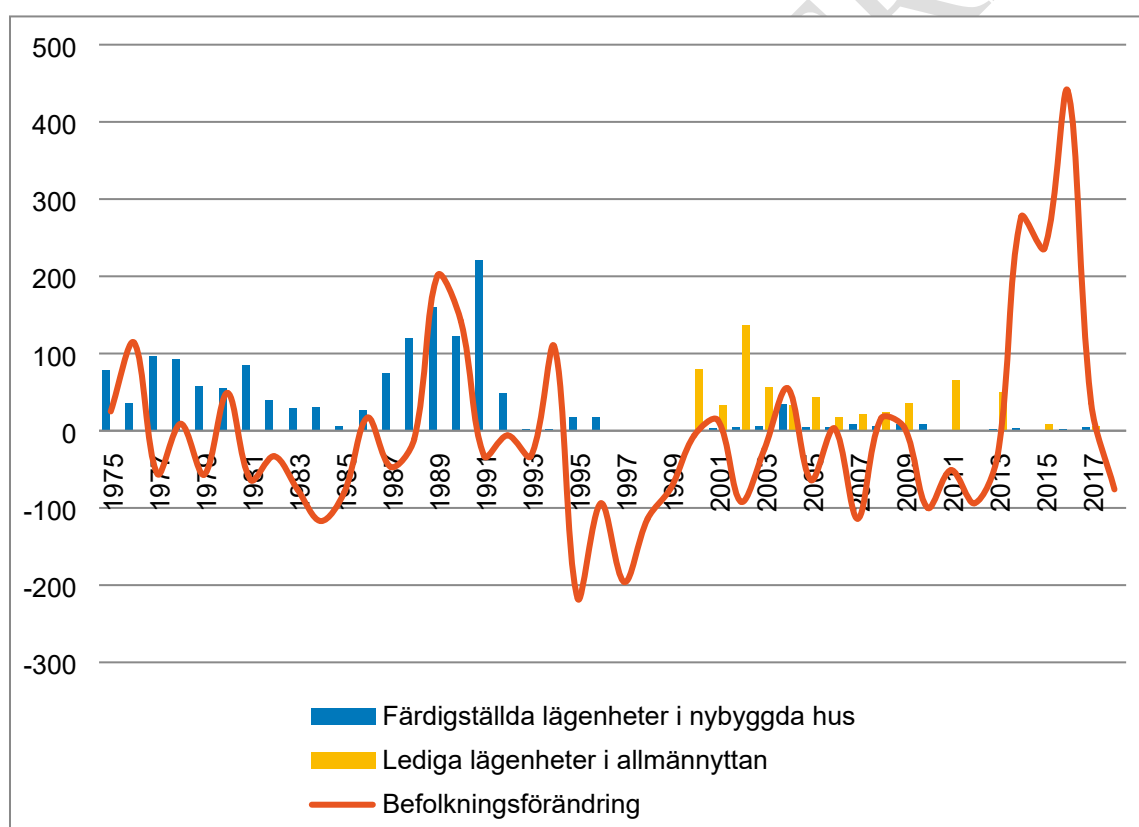
Enligt de halländska kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 är de två största hindren för ökat bostadsbyggande ”konflikter med andra allmänna intressen” och ”brist på byggarbetskraft.” På en bostadsmarknad med stor brist på bostäder är det främst de med låg köpkraft som drabbas. Bristen på lediga små hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar och nyanlända att hitta ett boende.

När möjligheterna till nyproduktion är få krävs det andra lösningar för att bättre utnyttja det befintliga beståndet. Exempelvis kan det vara att få igång flyttkedjor och frigöra billigare bostäder. Att det finns en uppenbar bostadsbrist i de halländska kustkommunerna är något som Hylte kommun ska vara medveten om för att kunna planera för en god bostadsförsörjning. Bostadsbristen längs kusten kan leda till att bostadssökande söker sig till närliggande områden eller kommuner där bostadstrycket inte är lika högt, som i till exempel Hylte kommun och då speciellt i orterna utanför centralorten.

7.2. Bostadsmarknaden i kommunen

Likt i övriga Halland har även Hylte kommuns befolkning ökat de senaste åren. Samtidigt har omfattningen på bostadsbyggandet varit för liten för att kunna möta den ökade befolkningstillväxten. Sedan 2013 har kommunens befolkning ökat med mer än 900 invånare. Under samma period har det tillkommit 52 nya lägenheter i flerbostadshus. I tabell 11 nedan redovisas antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus, lediga lägenheter, samt befolkningstillväxten i kommunen sedan 1975. Eftersom Hylte kommun haft relativt stora svängningar i invånarantal sedan bildandet 1974 finns det en utmaning vid planering av vilket bostadsbestånd som kommer efterfrågas i framtiden. I diagrammet framgår det att antalet lediga lägenheter har minskat när befolkningen har ökat. Det sambandet är inte häpnadsväckande i sig, men det framgår även att det inte har producerats nya lägenheter i takt med att invånarantalen har ökat.

Tabell 14. Färdigställda lägenheter, lediga lägenheter i allmännyttan, samt befolkningsförändringar 1975 till 2018



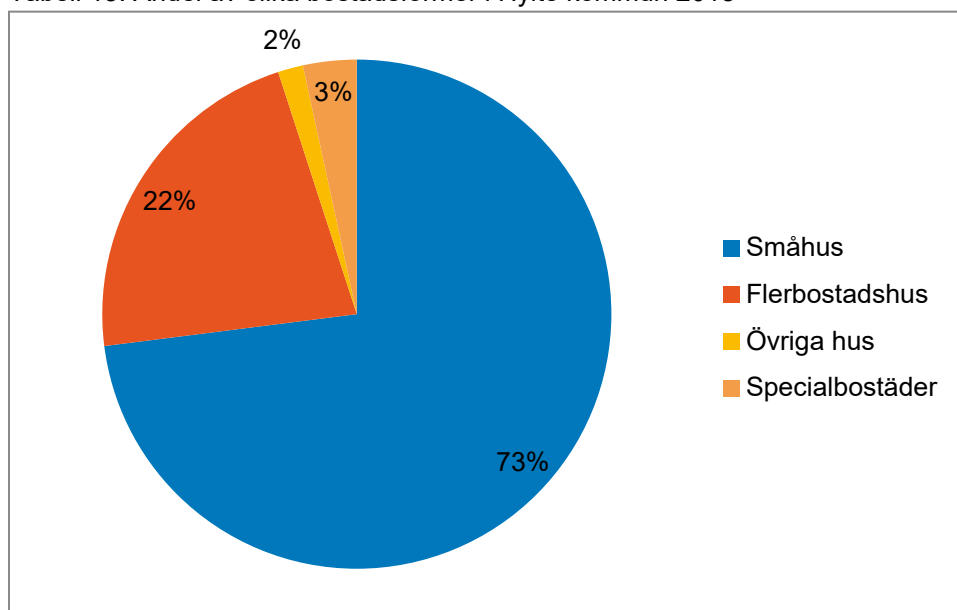
Källa: SCB

Hylte kommun bedömer i Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 att det råder brist på bostäder i centralorten, men att det i övriga kommundelar råder balans i bostadsutbudet. Kommunens bedömning i bostadsmarknadsenkäten är att det främst är hyresrätter i flerbostadshus det råder brist på. Det behövs större lägenheter med 3 och 4 rum och kök, som ett verktyg för att locka exempelvis barnfamiljer och personer i arbetsför ålder att flytta till kommunen. Det behövs även fler mindre hyresrätter för att möta behovet från mindre köpstarka grupper, exempelvis ungdomar som nyss flyttat hemifrån. En nyproduktion av

lägenheter ska ses som ett medel för att möta det bostadsbehov som redan finns i kommunen. Nya lägenheter i attraktiva lägen, med god tillgång till samhällsservice, ska även ses som ett verktyg för att locka nya personer att vilja bosätta sig i kommunen.

Cirkeldiagrammet nedan redovisar andelen av olika boendeformer i Hylte kommuns bostadsbestånd 2018. Andelen småhus är 73 procent, vilket är en stor andel småhus jämfört med andra kommuner (cirka 59 % i Halland, 42 % i riket).

Tabell 15. Andel av olika bostadsformer i Hylte kommun 2018

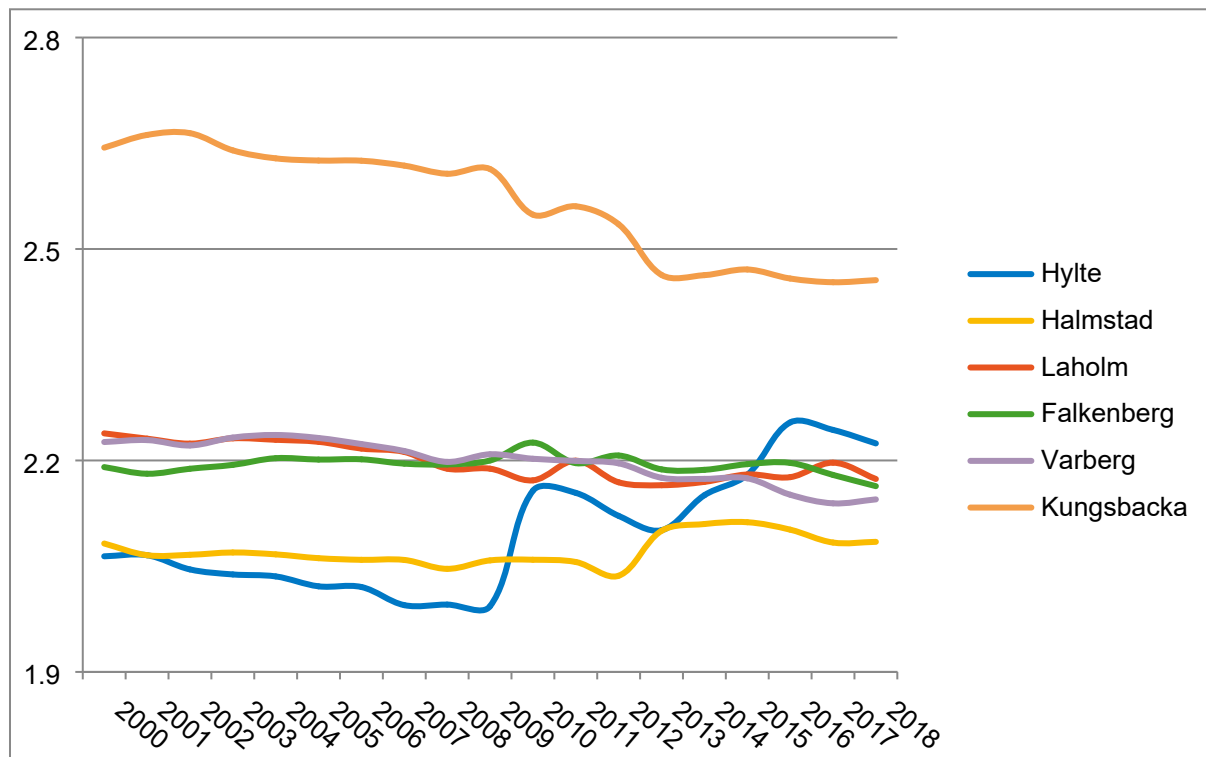


Källa: SCB

7.2.1. Boendetäthet

Boendetätheten mäter hur många personer som i genomsnitt bor i en bostad. Boendetätheten påverkas därför av hur stort bostadsbehovet är i kommunen, i relation till befolkningens mängd. Boendetätheten kan därför ses som en indikator på förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden. Samtidigt kan många olika faktorer påverka boendetätheten, till exempel storleken på bostäder, barnafödande och åldersstrukturer. Boendetäthet ska därför inte ses som ett mått på trångboddhet. I tabell 13 nedan redovisas utvecklingen av boendetätheten i kommunen mellan 2000 och 2018. Det går att se att boendetätheten har ökat de senaste åren, vilket är en naturlig förändring när befolkningen har ökat. Hyltes boendetäthet var under många år bland den lägsta i regionen, men är nu den näst högsta, efter Kungsbacka kommun.

Tabell 16. Boendetäthet i Halland 2000-2018

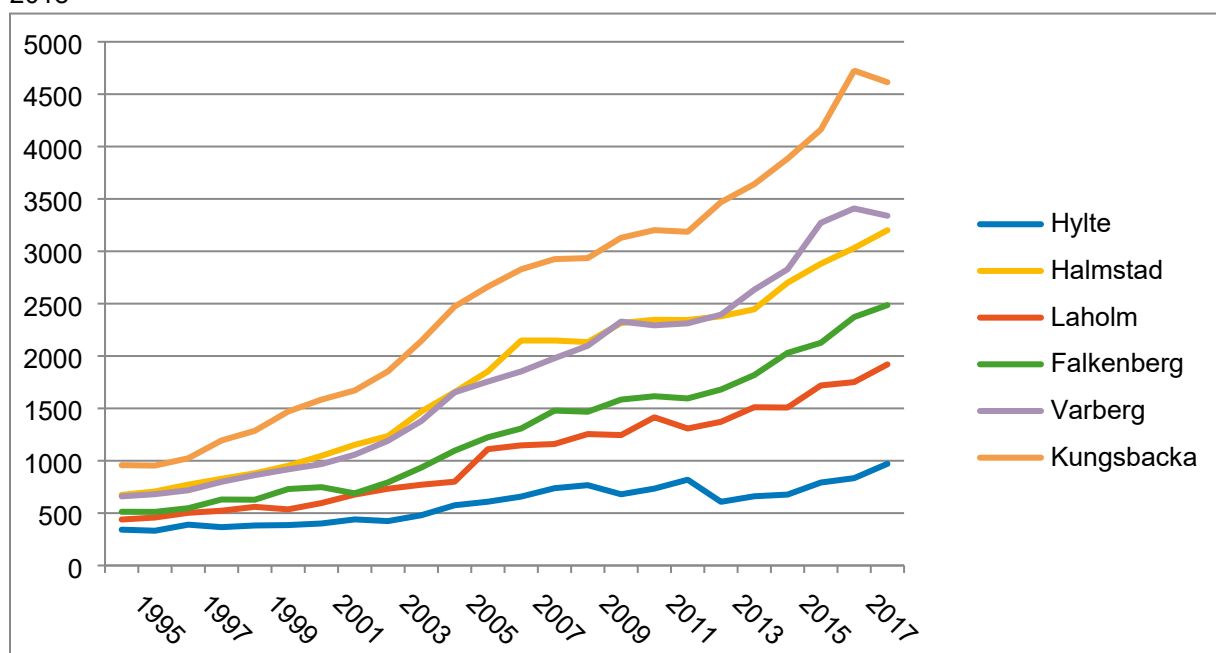


Källa: SCB. 2010 började SCB mäta antalet bostäder på ett nytt sätt, vilket förklarar den ökade boendetätheten i Hylte det året.

7.2.2. Småhus

73 % av bostadsbeståndet i kommunen består av småhus, det vill säga bostäder i en- eller tvåbostadshus såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Priserna på småhus ligger generellt lägre i Hylte kommun än i närliggande kommuner, med ett medelvärde på cirka 970 tusen kronor 2018, jämfört med 3 miljoner för riket och 3,3 miljoner kronor för Halland. Även i grannkommunerna Gislaved och Ljungby ligger snittpriset för småhus något högre, 1,2 respektive 1,5 miljoner. Småhuspriserna har stigit i större delarna av landet. I Hylte kommun har småhuspriserna ökat med 32 procent under de senaste 10 åren. Den genomsnittliga produktionskostnaden för att bygga ett småhus är cirka 2,8 miljoner kronor exklusive markkostnader. Det betyder att det är betydligt dyrare att bygga än vad huset sedan är värt på marknaden, vilket innebär att många nekas att låna. Trots det har de statliga kreditgarantier som infördes 2004 för nybyggnation av egna hem på landsbygden inte resulterat i ett ökat byggande på landsbygden. Även om det går att låna kvarstår grundproblemet med höga byggkostnader och låga försäljningsvärden som innebär en hög risk för den enskilde.

Tabell 17. Köpeskilling för småhus, medelvärde i tusentals kronor, i de halländska kommunerna 1995-2018



Källa: SCB

Tabell 18. Antal bostäder efter hustyp i Hylte kommun 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Småhus	3 505	3 518	3 533	3 558	3 581	3581
Flerbostadshus	1 028	1 034	1 063	1 074	1 080	1080
Specialbostäder	158	158	158	158	166	166

Källa: SCB

7.2.3. Flerbostadshus

När det rör lägenheter i flerbostadshus skiljer sig hyresnivåerna i Hylte kommun inte nämnvärt från Sverige och länet i övrigt. I Hylte är den genomsnittliga årshyran i allmännyttan cirka 990 kronor per kvadratmeter, jämfört med drygt 1 000 kronor i Halland och riket. Totalt finns det drygt 1 200 hyreslägenheter i Hylte kommun, inklusive speciallägenheter. Andelen bostadsrätter är knappt två procent av bostäderna i kommunen. Den genomsnittliga kostnaden för att bygga en lägenhet i flerbostadshus i Sverige är ca 2,1–2,2 miljoner kronor exklusive markkostnader.

7.2.4. Framtida fördelning mellan flerbostadshus och småhus

Andelen småhus är förhållandevis högt i Hylte. Vad som talar för att öka andelen lägenheter är att efterfrågan finns och att hyrorna bättre matchar produktionskostnaderna än för småhus, vilket skapar incitament för att bygga. Dessutom kan ett tillskott av lägenheter komplettera och förtäta befintligt bestånd. Lägenheter kan bli väl så attraktiva som villor i rätt lägen, med fina utsikter, generösa altaner, radhusträdgårdar eller andra kvaliteter som ofta efterfrågas. Hyresrätter i flerbostadshus är generellt sett billigare än exempelvis äganderätter eller bostadsrätter. Det är dock viktigt att poängtera att nyproducerade hyresrätter ofta har hyror som är för höga för köpsvaga grupper. Ett utökat bestånd av hyresrätter i flerbostadshus bör

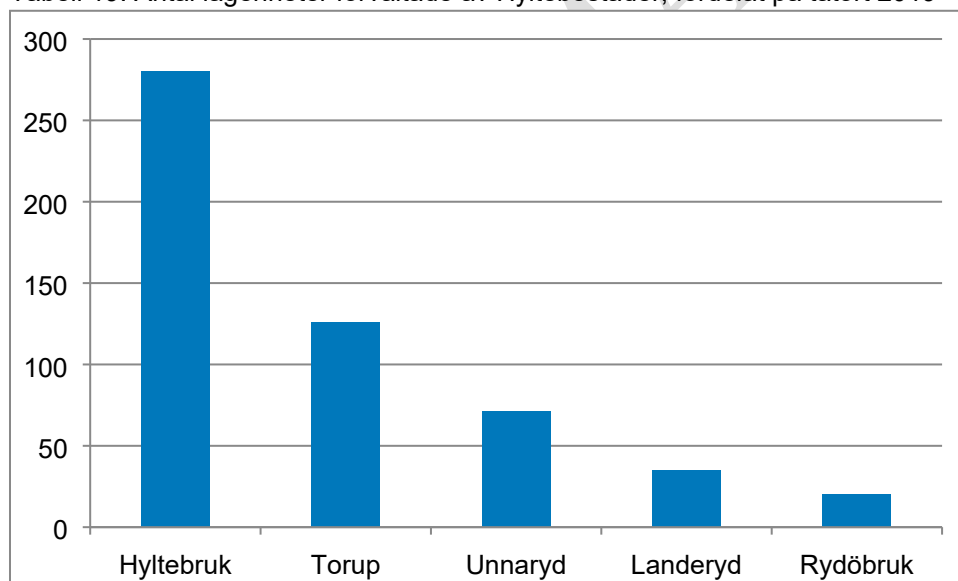
därför ses som ett verktyg för att få igång eventuella flyttkedjor, för att frigöra befintliga hyresrätter med lägre hyror.

Kommunen behöver dock fortsatt möjliggöra för privat bostadsbyggande av småhus. Det är viktigt att ett nytillskott av lägenheter kan kompletteras med ett bestånd av villor, parhus och radhus, för att skapa ett brett utbud av bostäder för kommunens invånare. Finns det ett tydligt behov av fler bostäder i småhus kan kommunen agera och med planläggning som verktyg möjliggöra för ytterligare villabebyggelse. Det finns outnyttjade byggrätter för både flerbostadshus och småhus i samtliga kommunens tätorter. Det finns därför förutsättningar för att när efterfrågan finns utöka beståndet av både småhus och flerbostadshus i alla kommundelar.

7.2.5. Hyltebostäder

Hyltebostäder har 532 stycken uthyrbara lägenheter. Samtliga finns i de större tätorterna i kommunen. Hyltebostäders lägenhetsbestånd motsvarar 49 procent av samtliga bostadslägenheter i kommunen. Hyltebostäder hyr ut lägenheter i varierande storlekar där de större lägenheterna är de mest efterfrågade och där det därför också är längst kö. Allmännyttiga bostadsbolag har en särskild roll i bostadsförsörjningen och kan arbeta för att säkerställa att det finns tillgängliga bostäder för särskilda grupper, samt att det finns lägenheter som köpsvaga grupper har råd att hyra.

Tabell 19. Antal lägenheter förvaltade av Hyltebostäder, fördelat på tätort 2019



Som tabellen ovan visar så är majoriteten av lägenheterna som Hyltebostäder förvaltar lokaliserade i Hyltebruk (280 st.). Övriga lägenheter av beståndet är fördelat på fyra andra tätorter i kommunen. Hyltebostäder har inte byggt några nya lägenheter sedan 2007 utan har istället gjort lägenheter inflyttningsbara i redan befintliga lokaler. Mellan 2014-2018 iordningställde Hyltebostäder 43 nya lägenheter som blev uthyrningsbara. Hyltebostäder anger att kötiden för att få en lägenhet i Hyltebruk idag ligger på cirka två till tre år.

Antalet hyresrätter per 1000/inv. i allmännyttan var i Hylte kommun 49 st. 2017 och det gör att Hylte kommun placerar sig på plats fem av de sex halländska kommunerna. Halmstad

kommun är den kommun som 2017 hade flest hyresrätter i allmännyttan per 1000 inv. (102 st.) och Kungsbacka kommun den som hade minst (33 st.).

7.2.6. Nyckeltal för bostadsmarknaden

För att skapa en bild av bostadsmarknaden i Hylte kommun och hur den förhåller sig till andra liknande kommuner och övriga Halland, redovisas här marknadsindikatorer för bostadsmarknaden. Jämförelser görs med kommuner som ingår i samma kommungrupp som Hylte kommun enligt SKL:s kommunindelning. Hylte ingår i kommungruppen ”lägpendlingskommun nära större stad”. Kommuner som ingår i denna grupp kännetecknas av att mindre än 40 % av nattbefolkningen pendlar till arbete i större stad.

Tabell 20. Marknadsindikatorer. Hylte i jämförelse med Halland och liknande kommuner, 2014-2018

		2014	2015	2016	2017	2018
Befolkningsförändring under senaste femårsperioden	Hylte	0.0	3.3	8.2	9.5	9.1
	Liknande kommuner	-0.3	0.7	2.3	3.3	3.1
	Halland	3.6	4.6	6.3	7.2	7.6
Bostäder med bostadsrätter, antal/1000 inv.	Hylte	12	12	12	12	11
	Liknande kommuner	43	43	44	44	44
	Halland	38	38	40	41	42
Bostäder med hyresrätter, antal/1000 inv.	Hylte	153	154	149	151	153
	Liknande kommuner	169	170	169	169	171
	Halland	148	148	148	148	150
Bostäder med äganderätt, antal/1000 inv.	Hylte	300	292	283	284	286
	Liknande kommuner	286	284	285	285	286
	Halland	268	265	264	263	262
Bostäder totalt, antal/1000 inv.	Hylte	465	445	444	446	450
	Liknande kommuner	499	478	497	498	502
	Halland	454	436	451	452	454
Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm	Hylte	1129	672	1146	1980	1313
	Liknande kommuner	12 265	14 780	16 925	19 484	19 757
	Halland	11 393	8 193	8 526	8 982	10 693
Fastighetspris fritidshus, kr/kvm	Hylte	13 852	12 872	13 732	14 479	15 073
	Liknande kommuner	26 046	25 806	27 473	29 501	29 283
	Halland	4 998	5 254	5 653	6 461	7 661
Fastighetspris småhus, kr/kvm	Hylte	4 998	5 254	5 653	6 461	7 661
	Liknande kommuner	8 229	9 011	9 934	10 811	11 150
	Halland	15 708	17 392	19 045	20 656	20 984
Fritidshus, antal/1000 inv.	Hylte	103	102	97	96	94
	Liknande kommuner	140	140	139	138	139

	kommuner					
	Halland	95	90	87	85	84
Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv.	Hylte	0,3	0,0	0,2	0,4	0,1
	Liknande kommuner	0,7	0,6	0,6	0,8	0,8
	Halland	1,1	1,3	1,5	1,8	1,5
Färdigställda bostäder i flerfamiljshus under året, antal/1000 inv.	Hylte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Liknande kommuner	0,6	0,9	0,9	0,7	1,0
	Halland	2,1	1,5	1,9	2,0	2,9
Hyresrätter i allmännyttan, antal/1000 inv.	Hylte	53	52	51	49	
	Liknande kommuner					
	Halland	66	65	65		
Genomsnittlig hyra i allmännyttan, kr/kvm	Hylte	858	866	869	987	
	Liknande kommuner					
	Halland	978	991	997		
Kostnad fysisk o. teknisk planering, bostadsförbättringar, kr/inv.	Hylte	653	599	556	614	617
	Liknande kommuner	628	707	811	848	867
	Halland	793	768	877	1 044	1 040
Mediannettoinkomst, kr/inv 20+	Hylte	203 168	207 068	212 800	217 000	
	Liknande kommuner	197 474	203 503	208 089	214 020	
	Halland	217 808	223 774	228 983	235 150	

Källa: KOLADA

Under den aktuella perioden mellan 2014 och 2018 inledde Hylte kommun med en svag befolkningstillväxt, som senare under perioden vände till en stark ökning.

Befolkningstillväxten har även ökat i andra lågpendlingskommuner och i Halland i stort, men inte lika mycket som i Hylte kommun.

Antalet bostadsrätter är lågt i Hylte kommun, jämfört med Halland i stort och i andra lågpendlingskommuner. Antalet hyresrätter per 1000 invånare ligger i Hylte på ungefär samma nivå som i Halland. Beståndet av hyresrätter är dock större i andra lågpendlingskommuner i jämförelse med Hylte. Bostadsbeståndet i Hylte består i huvudsak av äganderätter. För denna typ av upplåtelseform är antalet större i Hylte än i Halland och ligger på ungefär samma nivå som i andra kommuner i samma kommungrupp.

Fastighetspriserna per kvadratmeter för bostadsrätter, småhus och fritidshus är betydligt lägre i Hylte än i Halland som helhet. Det beror sannolikt på att efterfrågan i Hylte kommun är lägre än i andra hallandskommuner. Antalet fritidshus i kommunen är relativt stort men dock lägre än i andra kommuner i samma kommungrupp. Ett stort antal fritidshus är inte lösningen

på en bostadsmarknad i obalans, men det är dock en fördel att kommunen kan erbjuda attraktiva säsongsboenden för att stärka attraktiviteten och besöksnäringen.

Det har färdigställts få lägenheter i flerfamiljshus i Hylte kommun under perioden 2014-2018, lägre än i Halland och i andra liknande kommuner per 1000 invånare. Antalet färdigställda bostäder i småhus är fler, men även här lägre än i andra liknande kommuner och i Halland.

7.3. Bostadsmarknaden för olika grupper

Tabell 21. Läget på bostadsmarknaden för olika grupper i Hylte kommun 2019

Ungdomar	Studenter	Nyanlända	Äldre i behov av särskilt boende	Bostäder för personer med funktionsnedsättning
Balans	Balans	Obalans (underskott)	Balans	Obalans (underskott)

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019

7.3.1. Ungdomar

I kommunen råder det balans gällande utbudet av bostäder för ungdomar i kommunen. För att underlätta för ungdomar att hitta en bostad i kommunen erbjuder Hylte bostäder ungdomar hyresrabatter. Gruppen 15-24 år är den åldersgrupp som har det mest negativa inflyttningsnettot. Även om det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar bör kommunen se över vilka insatser som kan göras för att fler ungdomar ska välja att bo kvar i kommunen efter det att de har flyttat hemifrån.

7.3.2. Äldre i behov av särskilt boende

Hylte kommun har, likt samtliga kommuner i Sverige, ansvar att ordna med platser i särskilt boende för invånarna. Det framtida behovet av platser i särskilt boende påverkas av utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden för äldre är därför nära sammankopplat med behovet av platser på särskilt boende. Kommunen har idag 123 platser i särskilt boende. Tiden som boende i särskilt boende i Hylte kommun varierar men är i medianvårdtid 939 dagar. För riket är motsvarande medianvårdtid 720 dagar. 2018 bodde 3.8% av Hylte kommuns 65 år och äldre permanent i särskilt boende. En annan boendeform för äldre är så kallade seniorbostäder, vilka är vanliga bostäder som är anpassade för äldre. I Hylte kommun finns det 108 seniorbostäder, varav alla inte är uthyrda. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 anger Hylte kommun att det råder balans gällande utbudet av särskilt boende för äldre.

Enligt prognos från SCB daterad 2 maj 2015 beräknas andelen 65 år och äldre öka från 65 815 personer till 92 646 personer mellan 2015 och 2035 i Hallands län. Det är en ökning från 21 % av totala befolkningen i länet till ca 25,5% av den beräknade totalbefolkningen. I länet kommer andelen 85 år och äldre mer än dubbleras från 2015 till 2035 med en ökning från 8858 personer 2015 till ca 18 175 personer 2035. För att en allt äldre befolkning ska få möjlighet att bo i sina ordinära boenden så kommer andelen bostadsanpassningar rimligtvis öka. Förutom bostadsanpassningar krävs det att det konsekvent arbetas med att tillgänglighetsanpassa området i anslutning till bostäderna för att äldre fortsatt ska kunna leva i sina ordinära boenden. Även om kommunen idag bedömer att det råder balans gällande

efterfrågan och utbud på särskilt boende för äldre, bör kommunen utreda det framtida behovet av särskilt boende för äldre, då andelen äldre antas öka i framtiden.

7.3.3. Nyanlända

Enligt bosättningslagen (2016:38) har alla kommuner ansvar för att ta emot nyanlända. Hur många nyanlända som anvisas till en kommun beror på kommunens storlek, hur många nyanlända som kommunen tidigare tagit emot, samt den lokala arbetsmarknaden.

Tabell 22. Antal mottagna nyanlända i Hylte kommun 2014-2018 enligt ersättningsförordningen

	2014	2015	2016	2017	2018
Mottagna	254	358	320	200	89

Källa: Migrationsverket

Kommunen samarbetar regelbundet med Hylte bostäder för att säkerställa behovet av bostäder för nyanlända som anvisats till kommunen. En stor majoritet av inflyttade nyanlända har hittat egna boendelösningar i kommunen. Likt i övriga kommuner i Halland råder det även i Hylte brist på bostäder för nyanlända. Situationen försvåras av ett för lågt antal hyresrätter. Då gruppen nyanlända ofta är en köpsvag grupp finns det ett behov av hyresrätter med överkomliga hyror för att förbättra situationen på bostadsmarknaden för nyanlända.

7.3.4. Grupp bostäder och service bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunen är skyldig erbjuda boende för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap 7 § socialtjänstlagen. För de personer med funktionsnedsättning som har ett behov av tillsyn och vård dygnet runt finns så kallade grupp bostäder. För de som inte har ett lika stort omvårdnadsbehov finns service bostäder. Då har den boende en egen lägenhet, men ändå tillgång till vård och personal hela eller delar av dygnet. I Hylte kommun finns endast grupp bostäder enligt LSS, och inga service bostäder. Idag finns det totalt 16 bostäder som är klassade som särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Kommunens bedömning är att det finns ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Det finns ett behov att utreda det framtida behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning, samt förutsättningar för att bygga fler bostäder för personer med funktionsnedsättning.

7.3.5. Bostäder för dem som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunen har idag 16 andrahandslägenheter som hyrs ut till hemlösa. Kommunen gör flera insatser för att motverka hemlöshet. Bland annat bedriver socialtjänsten uppsökande verksamhet med rådgivning eller särskilda insatser för att förebygga vräkningar. Kommunen har även kontakt med Hylte bostäder för att vissa fall sänka kraven på de bostadssökande, exempelvis acceptera försörjningsstöd som inkomst.

7.4. Tillgänglighet

Hylte bostäder arbetar aktivt med tillgänglighetsfrågor och ser över tillgängligheten i lokaler och lägenheter kontinuerligt. För alla lägenheter som görs uthyrningsbara tas hänsyn till tillgänglighetsaspekten. En stor del av Hylte bostäders lägenheter finns på markplan vilket gör

att lägenheterna kan hyras ut till seniorer. Hyltebstäder har även satt in hiss i vissa av flerbostadshusen.

Vid nyproduktion så byggs Hyltebstäders lägenheter i enlighet med de lagar och bestämmelser som gäller vid bostadsbyggande. Detta är bland annat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. De svenska lagar (PBL och BBR) som tillämpas vid nybyggnation och ombyggnation bygger på konventionen. Det innebär att nya bostäder som byggs ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

8. Förutsättningar för bostadsbyggande

8.1. Nya detaljplaner och projekt

I Hylte kommun har de senaste åren arbetat med att ta fram detaljplaner och projekt som ska möjliggöra bostadsbyggande i kommunen. Detaljplanerna som tas fram berör de tre största tätorterna i kommunen. Gemensamt för de tre detaljplanerna är att de är sjö eller vattennära vilket är ett medvetet val för att kunna bygga attraktiva bostäder i attraktiva miljöer. Hur många bostäder som detaljplanerna tillsammans möjliggör beror på vilken typ av bostäder som byggs. Detaljplanerna öppnar upp möjligheten för olika bostadsalternativ vilket gör att de kan möta den efterfrågan som finns.

Det första projektet är i ett inledande skede och berör centrala Hyltebruk. Området som är aktuellt i detaljplansarbetet ligger i direkt anslutning till kanalen som rinner genom Hyltebruk. Projektet skulle innebära ett tillskott på 80-100 bostäder beroende på vilken typ av bostäder som byggs, då en framtida detaljplan ska ge utrymme för varierad bebyggelse. Projektnamnet för den nya stadsdelen är Parkstaden. Stadsdelen kommer bli ett levande område, med närhet till centrala Hyltebruk, Forumhuset, samt Örnaskolan och Kråkbergsskolan. Stadsdelen kommer ligga i direkt anslutning till den nya skateparken i Hyltebruk.

Den andra aktuella detaljplanen är Marknadsplatsen i Torup. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt med uppförande av sjönära bostäder i blandade hustyper, flerfamiljshus och radhus. Tanken är att en del av området även ska kunna användas för evenemang. Syftet med detaljplanen är även att skapa en flyttkedja där invånare som bor i stora hus kan få ett alternativt, attraktivt, mindre boende i närhet till befintligt äldreboende och på så sätt starta en kedja som frigör bostadshus för inflyttning till orten. Ny kompletterande bostadsbebyggelse inom befintlig tätortsstruktur där etablerad teknisk infrastruktur och kommunikationer kan nyttjas i nuvarande omfattning, innebär ett viktigt tillskott av befolkningsunderlag för upprätthållande av service på orten. Detaljplanen för Marknadsplatsen antogs av kommunfullmäktige 2017.

Den andra av de aktuella detaljplanerna är belägen mitt i Unnaryd och i direkt anslutning till sjön Unnen. Unnaryd är idag en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal. Planens syfte är att skapa attraktiva bostäder i form av villor och/eller radhus/parhus eller flerfamiljshus för att kunna bidra till näringslivets och samhällets utveckling. Aktuellt område är beläget i direkt

anslutning till befintliga bostäder och ligger inom ett avstånd på 1000 meter från aktuella företag och verksamheter och knappt 500 meter från Unnaryd centrum. Detaljplanen i Unnaryd antogs av kommunfullmäktige 2017.

8.2. Outnyttjade byggrätter

Outnyttjade byggrätter är den mängd bostäder lagakraftvunna detaljplaner ger rättighet till. Detaljplanerna utgör genom sin juridiska verkan ett viktigt steg i bostadsbyggandet. För att tydliggöra var och i vilken omfattning det idag finns möjlighet att bygga småhus och flerfamiljshus i kommunen finns en förteckning av tomter i Hylte kommun i bilagan till bostadsförsörjningsprogrammet.

Outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner i Hylte kommun finns i centralorten, samt i samtliga större samhällen och byar. Kommunen äger mark med byggrätter i Hyltebruk, Rydöbruk, Kinnared, Landeryd, Unnaryd och Långaryd. I samtliga samhällen där det finns kommunala byggrätter finns det även privata byggrätter om än i mindre utsträckning. Vid beräkning av antalet lägenheter i flerbostadshus så är det ett uppskattat antal som anges beroende hur högt och hur stort det byggs. Sammanfattningsvis går det att konstatera att det finns möjlighet för samtliga större samhällen i kommunen att växa.

8.3. Infrastrukturprojekt som påverkar bostadsmarknaden

8.3.1. Bredbandsutbyggnad

Tillgänglighet till bredband med hög kapacitet är en förutsättning för att Hylte kommun ska vara en attraktiv kommun för både nuvarande och framtida invånare. Efterfrågan på bostäder med fiberanslutning kommer öka med tiden och i framtiden kommer fiberanslutning vara en standard som efterfrågas. Därför är bredbandsutbyggnaden en satsning som går hand i hand med en god bostadsförsörjning. I mars 2015 skrev kommunen avtal med företaget IP-Only som innebär att inom fem år kommer merparten av kommunens invånare och företag i Hylte kommun ha tillgång till bredband med hög överföringskapacitet via optisk fiber.

8.3.2. HNJ-banan

Halmstad-Nässjö järnväg (HNJ-banan) är en järnväg som sträcker sig mellan Halmstad via en förgrening i Vaggeryd kommun med ändstationer i både Nässjö och Jönköping. HNJ-banan har tre stationslägen i kommunen vilka är Torup, Kinnared och Landeryd. Hallandstrafiken har ett uppdrag att genomföra ett projekt över 3 år med start december 2017 där antalet dagliga turer ska öka. Detta gör att tillgängligheten till stationssamhällena blir bättre. Hylte kommun har under en längre tid arbetat för HNJ-banan och dess utveckling och om banan trafikeras oftare och i högre hastigheter så ökar det attraktiviteten på bostäder i stationssamhällena.

8.3.3. Höghastighetsjärnväg

Den planerade höghastighetsjärnvägen som kommer sträcka sig från Skåne i söder till Stockholm i norr samt mellan Göteborg i väster och Stockholm i öster beskrivs i vissa sammanhang som den största infrastruktursatsningen i modern tid. Projektet är ett regeringsinitiativ. Förhoppningen är att den nya järnvägen ska åstadkomma ett ökat

bostadsbyggande med 100 000 bostäder, en större arbetsmarknad och ett hållbart resande. Järnvägen beräknas stå färdig 2035. Stationsläge i Hylte kommuns närhet finns i Värnamo kommun. Hylte kommun berörs av den planerade höghastighetsjärnvägen genom att kommunen har en direkt anslutning till stationsläget i Värnamo genom HNJ-banan som har tre stationslägen i kommunen.

8.3.4. Åtgärder på riksväg 26

I nationell plan för transportsystemet 2018-2029 så öppnar Trafikverket för att eventuellt investera i riksväg 26 som löper rakt igenom Hylte kommun. Riksväg 26 är en viktig del i Hylte kommuns infrastruktur och en viktig del i god bostadsförsörjning längs med riksvägen då en välutvecklad riksväg 26 ger bättre möjligheter att pendla till och från arbete inom och utanför kommunens gränser.

ARBETSMATERIAL

Bilaga 1 - Outnyttjade byggrätter kommunal mark

(privata inom parentes)

Torup

Villatomter

- 12 tomter - Djäknebol
- 2 tomter (+ 2 privata) - Givagård 1:19 mfl
- 6 tomter - Ramnås/Skravelsbo
- 16 (+ 2 privata) + 35 tomter – Givagårdsområdet. Första siffran norra området med färdig infrastruktur, andra siffran södra området utan vägar och VA framdraget.

Flerbostadshus

- 25 lgh, ca 2500 kvm BTA - Givagård 1:19 mfl
- 40 - 70 lgh, ca 4000 - 6900 kvm BTA – Marknadsplatsen

Totalt antal tomter

- 63 villatomter (+ 2 privata)
- 65-95 lägenheter i flerbostadshus

Rydöbruk

Villatomter

- 11 tomter – Väcknared (+14 privata)
- 16 tomter - Rydö
- 8 tomter – vid skolan (+4 privata)
- 10 tomter – Fors/Veka (+1 privat)

Flerbostadshus

- 20 lgh, ca 1800 kvm BTA – Rydö 1:34
- 4 lgh, ca 360 kvm BTA – Rydö 1:33

Totalt antal tomter

- 45 villatomter (+19 privata)
- 24 lägenheter i flerbostadshus

Kinnared

Villatomter

- 22 tomter – Kinnareds stationssamhälle (+27 privata)

Flerbostadshus

- 30 lgh (ca 2960 kvm BTA) – Åmot 1:66

Hyltebruk

Villatomter

- 17 tomter (+11 privata) utsprida i samhället
- 83 tomter – Staffansbo

Totalt antal tomter

- 100 villatomter (+11 privata)

Landeryd

Villatomter

- 20 tomter (+ 2 privata)

Flerbostadshus

- 22 lgh (ca 2000 kvm BTA)

Unnaryd

Villatomter

- 7 tomter (+ 19 privata)

Flerbostadshus

- 24 lgh (ca 2160 kvm BTA) – Unnaryd 1:103 mfl
- 30 lgh (ca 2810 kvm BTA) – Byn (+ 4 privata)
- (30 lgh privat – Unnaryd 1:49)

Totalt antal tomter

- 7 villatomter (+ 19 privata)
- 54 lägenheter i flerbostadshus (+34 privata)

Långaryd

Villatomter

- 5 tomter – Skräddarevägen (+1 privata)

Flerbostadshus

- 12-20 lgh (ca 2000 kvm BTA) – Långaryds Klockaregård

Sammanlagt

Bostäder på villatomter 262 kommunala + 81 privata = 343 villatomter

Lgh i flerbostadshus 207–245 kommunala + 34 privata = 241-279 lägenheter i flerbostadshus

ARBETSMATERIAL