

# Bostadsförsörjningsprogram 2025

Mönsterås kommun



Antagen av kommunfullmäktige i Mönsterås kommun 2025-02-24 § 8





Kommunstyrelsen beslutade den 14 november 2023 att uppdra samhällsbyggnadsavdelningen att inleda arbetet med ett nytt bostadsförsörjningsprogram för Mönsterås kommun. Arbetet har drivits av kommunens tekniska förvaltning i samarbete med barn- och ungdomsförvaltningen, socialförvaltningen, näringslivskontoret och Mönsterås Bostäder AB.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har varit styrgrupp för arbetet.

#### ARBETSGRUPP

Anette Elmgren-Petersson, *Teknisk chef, tekniska förvaltningen, Mönsterås kommun*

Henrik Eriksson, *Samhällsbyggnadschef, tekniska förvaltningen, Mönsterås kommun*

Frida Emtorp, *Planarkitekt, tekniska förvaltningen, Mönsterås kommun*

Cecilia Drehmer, *Näringslivschef, Mönsterås kommun*

Eva Resman, *Verksamhetsstrateg, socialförvaltningen, Mönsterås kommun*

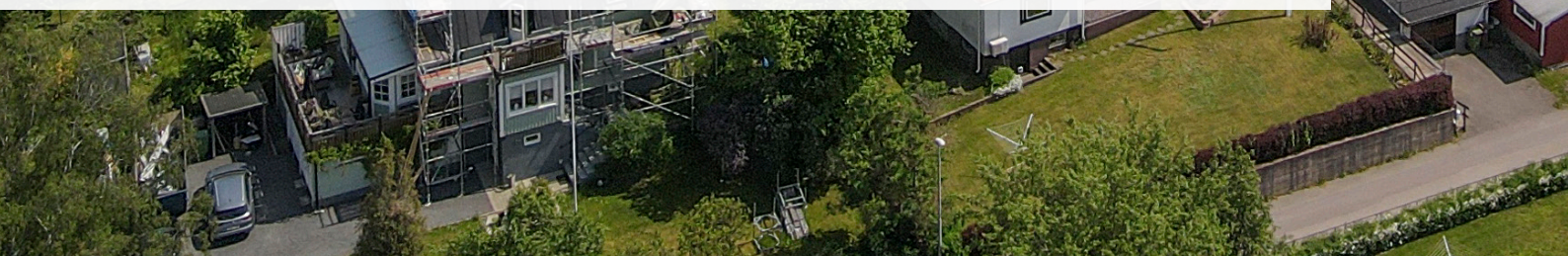
Torbjörn Sandebäck, *Utredare, barn- och utbildningsförvaltningen, Mönsterås kommun*

Annika Bertling, *Utvecklingsledare, barn- och utbildningsförvaltningen, Mönsterås kommun*

Armin Avdic, *VD, Mönsterås Bostäder AB*

Foton: Anna Broette, om inget annat anges.

Kartor och diagram: Frida Emtorp om inget annat anges.





# Innehållsförteckning

<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
Bakgrund	5
Syfte	5
Arbetsprocess	5
Styrande dokument och riktlinjer	6
<b>KOMMUNENS VERKTYGSLÅDA</b>	<b>9</b>
Översiktlig fysisk planering	10
Detaljplanering och planberedskap	10
Markinnehav och markstrategi	11
Det allmännyttiga bostadsbolaget	11
Vikten av integrerat arbete och god dialog	11
<b>OMVÄRLDENS PÅVERKAN OCH FRAMGÅNGSFAKTORER</b>	<b>12</b>
Omvärldens påverkan	13
Särskilda händelser	15
Vad är en attraktiv boende- och livsmiljö?	16
Flyttmönster	19
Regional samverkan- Mer Kalmarsund	21
<b>NULÄGESBESKRIVNING</b>	<b>22</b>
Befolkningssammansättning och utveckling	23
Flyttmönster i kommunen	27
Kommunikationer och pendling	30
Arbetsmarknad och näringslivsklimat	32
Bostadsbestånd	35
Aktörer och utbud	38
Tillgängliga bostäder	40
Bostadsproduktion 1991-2022	40
Genomsnittliga priser och hyror för bostäder	41
Markinnehav	42
Planberedskap	45
Lediga tomter för småhus	47
Lediga tomter för flerbostadshus	48
Landsbygden	54
Prognos: Det framtida bostadsbehovet	55
<b>MEDBORGARDIALOG</b>	<b>57</b>
<b>FRAMTIDA BEHOV</b>	<b>62</b>
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys	63
Bedömning av bostadsbrist	64
Behov för äldre	66
Behov för barnfamiljer	67
Behov för ungdomar	67
Behov för personer med funktionsnedsättning	68
Behov för övriga särskilda grupper	68
Olikheter på bostadsmarknaden	69
<b>MÅL OCH HANDLINGSPLAN</b>	<b>71</b>



A photograph of a brick building with a flagpole and flowers. The building is made of red brick and has a large window with a white frame. A flagpole with a Swedish flag is visible on the left. In the foreground, there are purple flowers and green foliage. The sky is blue with some clouds.

# Inledning



## BAKGRUND

Bostadsförsörjning är en viktig del av samhällsplaneringen och bör betraktas ur ett brett samhällsperspektiv. Behovet av bostäder har stor betydelse för hälsa och välbefinnande, och är nära sammanbundet med en utveckling inom viktiga området såsom arbetsmarknad, utbildning, ekonomisk tillväxt och familjebildning. Bostaden är en social rättighet. Målsättningen är att bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.

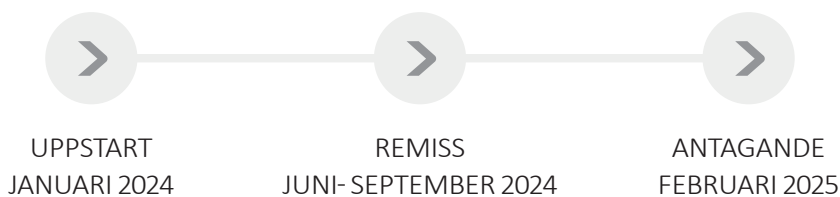
Mönsterås kommun arbetar för en hållbar miljö för både befintliga och nya kommuninvånare. Bostadsförsörjning handlar om att skapa en god beredskap genom långsiktiga och strategiska ställningstagande för bostäder. Det handlar dels om att planera för nyproduktion av bostäder, dels om att se över hur det befintliga beståndet kan förvaltas och utvecklas på ett hållbart sätt.

Bostadsförsörjningens mål och riktlinjer baseras på en samlad bild och analys av kommunens befolknings- och bostadssituation och boendebehov.

## SYFTE

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att med hjälp av riktlinjer skapa mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt att visa kommunens handlingsplan för hur de uppsatta målen ska nås.

## ARBETSPROCESS



Arbetet påbörjades i januari 2024 och ett förslag till bostadsförsörjningsprogram var föremål för remiss under juni-september 2024. Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram genom att analysera den demografiska utvecklingen för att få en bred bild av nuläget samt kunna prognosera hur läget kan bli framåt. Även marknadsförutsättningar och bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden har analyserats. En omvärldsanalys av nationella och regionala mål samt omvärldens påverkan på samhällsplaneringen har lyfts i analysen som tillsammans med kunskapsunderlaget och medborgardialoger resulterat i det färdiga bostadsförsörjningsprogrammet.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett dokument som kontinuerligt behöver revideras och utvecklas. Därför ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).



## STYRANDE DOKUMENT OCH RIKTLINJER

Det finns ett antal nationella, regionala och kommunala mål som tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör grunden för kommunens arbete. Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriiverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Ett delmål är att bostadspolitiken ska leda till långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - nya ändringar i lagen

Alla Sveriges kommuner har ett ansvar för den egna bostadsförsörjningen enligt lag (2000:1383). Kommunerna ska med riktlinjer planera för att skapa förutsättningar för alla sina invånare att leva i goda bostäder. Genom riktlinjer för bostadsförsörjningen tydliggör kommunen sina ambitioner hur boendevillkoren i kommunen ska utvecklas.

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,
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 samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Sveriges riksdag beslutade 2022 att godkänna regeringens förslag till ändringar i lagen om bostadsförsörjning. Kraven på analysen som ligger som grund för kommunens riktlinjer ger en tydlig inriktning mot bostadsbristen, där kommunen i och med lagändringen även ska analysera bostadsbehoven som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Lagändringen förbättrar förutsättningar för dels regeringens uppföljning av riksdagens mål för bostadsmarknaden, dels för kommunens lokala planering av bostadsförsörjning. Lagändringen trädde i kraft den 1 oktober 2022.

Kommunen ska genomföra sin analys med stöd av underlag som Boverket och länsstyrelsen förser kommunen med.

### Boverkets vision 2025

Boverkets dokument *Vision för Sverige 2025* visar var Sverige bör vara år 2025 för att nå målen för ett hållbart samhälle till år 2050. Utgångspunkten är de hundra nationella mål som rör fysisk samhällsplanering.

### Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030- Klimat att växa i

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) är en övergripande strategi med fördjupade strategier och planer där regionen tydliggör vilka åtgärder som ska genomföras för att nå målet.



Genomförandet är ett ansvar som vilar på många olika aktörer. I RUS:en har fyra prioriterade utvecklingsområden pekats ut: *Delaktighet, hälsa och välbefinnande, God miljö för barn och unga, Hållbar samhällsplanering* samt *Stärkt konkurrenskraft*

För en hållbar samhällsplanering finns tre mål för 2030. Region Kalmar län ska vara en fossilbränslefri region, samhällsplaneringen ska vara klimatanpassad och robust som erbjuder trygga, tillgängliga miljöer för alla, samt att alla i länet ska ha tillgång till en väl utvecklad fysisk och digital infrastruktur. För att nå dit är det väsentligt att kunna ha ett arbete på pendlingsavstånd där hållbara och snabba resor med minskade utsläpp kan erbjudas.

### Regional transportplan för Kalmar län 2022-2032

Länsplanen omfattar prioriteringar på åtgärder på det regionala vägnätet som stödjer länets utvecklings- och tillväxtpotential enligt RUS:en. I Kalmar län utgörs det regionala vägnätet av samtliga statliga vägar utom E22, riksväg 25 och 40. I RUS:en sätts viktiga frågor kring länets transportinfrastruktur i sitt regionala sammanhang och prioriteras utifrån regional nytta.

### Trafikförsörjningsprogram för Kalmar län 2021-2029

Trafikförsörjningsprogrammet är det viktigaste styrinstrumentet för kollektivtrafikens utveckling. Kollektivtrafiken ska bidra till en hållbar regional utveckling vilket förutsätter en nära samverkan i regionen mellan kommuner, Trafikverket, trafikföretag och trafikmyndigheter i hela södra Sverige. I RUS:en finns länets långsiktiga utvecklingsmål angivna och i länstransportplanen fastställs hur statliga medel till regional infrastruktur ska prioriteras. Kollektivtrafik är ett av medlen för att uppnå mål både för RUS:en och länstransportplanen. Ett aktualiserat förslag till regionalt trafikförsörjningsprogram 2025-3033 är på remiss fram till maj 2024.

### Mönsterås kommun Översiktsplan 2040 - med utblick mot 2050

Översiktsplanen utgör kommunens viktigaste styrdokument för fysisk planering. I översiktsplanen åskådliggörs hur en god långsiktig utveckling ska ske gällande bebyggelse, men även för övrig mark- och vattenanvändning. Gällande översiktsplan för Mönsterås kommun, som upphör när den nya översiktsplanen får laga kraft, är uppdelad i tre delar, *Del 1: Mål och strategier* från år 2001, *Del 2: Kusten* från år 2006 samt *Del 3: Inlandet* från år 2012. Kommunens nya översiktsplan antogs i kommunfullmäktige den 24 februari 2025. Visionen i det nya förslaget är att Mönsterås ska vara en hållbar kommun att verka, vistas och växa i, och visar framtidsbilden av kommunens önskade utveckling till år 2040, med utblick till 2050. Visionen är uppdelad i fyra strategier som i stora drag beskriver vägen till att uppfylla visionen. Strategierna är *Prioritera en bra livsmiljö i hela kommunen, Fokusera på företag och näringsliv, Arbeta för en regional samverkan i Kalmarsund* samt att *Möjliggöra en hållbar och grön framtid*. Förslag till ny översiktsplan har legat som grund till framtagandet av Bostadsförsörjningsprogram 2025.

### Strategisk plan: Mönsterås kommun- 2024 på väg mot 2040

Den strategiska planen ger en vision för framtidens Mönsterås kommun och visar kommunens strategiska utvecklingsområden samt vilka långsiktiga inriktningar som kommunen behöver kraftsamla kring och arbeta utifrån. Den strategiska planen handlar om att ge medborgarna en tydlig bild av vart kommunen är på väg och ökade möjligheter till att delta i utvecklingen, få en gemensam målbild och bild av den kommunala organisationen och dess utmaningar och möjligheter samt ska fungera som stöd för kommunens gemensamma prioriteringar.



Den strategiska planen utgör en lokal utvecklingsstrategi med en tydlig riktning att Mönsterås kommun är och ska fortsätta vara en bra plats för att bo, verka och arbeta samt det självklara valet att etablera och utveckla sitt företag.

## Barnrättsperspektivet

Alla barn är lika mycket värda och alla rättigheter i barnkonventionen gäller för alla barn. Enligt barnkonventionen är varje människa yngre än 18 år ett barn och enligt barnkonventionen ska barn ses som självständiga individer. Barnkonventionen trädde i kraft som svensk lag den 1 januari 2020, Förenta nationernas konvention om barnets rättighet (2018:1197). Lagen innebär att barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Barnets rättigheter och det barnrättsbaserade synsättet ska beaktas i samtliga skeden när barn berörs av ett ärende.

Artikel 3 i barnkonventionen tar upp barnets bästa och är en av de fyra grundprinciperna. Artikel 3 anger att i alla åtgärder som rör barn ska i första hand barnets bästa beaktas. Med åtgärd avses inte bara beslut utan även till exempel handläggning och förslag under de olika skedena. Det handlar om åtgärder som direkt rör barn som till exempel vid planering av skolor och lekplatser, men också åtgärder som förutom till barn även riktar sig till andra grupper exempelvis ärenden som avser miljö, boende, grönområden och transporter.

Enligt artikel 20, *Alternativ omvårdnad*, ska ett barn som tillfälligt eller varaktigt berövats sin familjemiljö, eller som för sitt bästa inte kan tillåtas stanna kvar i denna miljö, ha rätt till särskilt skydd och stöd från statens sida. Artikel 23, *Barn med funktionsnedsättning*, beskriver att ett barn med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning bör åtnjuta ett fullvärdigt och anständigt liv under förhållanden som säkerställer värdighet, främjar tilltron till den egna förmågan och möjliggör barnets aktiva deltagande i samhället. Artikel 27, *Levnadsstandard*, handlar om varje barns rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling, där bland annat materiellt bistånd som exempelvis bostad ska kunna tillhandahållas vid behov. Även i artikel 31, *Vila och fritid*, beskrivs barnets rätt till vila och fritid, till lek och rekreation som är anpassad till barnets ålder och rätt att fritt delta i det kulturella och konstnärliga livet.

Viktiga frågor i barnets bästa inom bostadsförsörjningen är framför allt att alla barn ska ha rätt till en bostad och en god levnadsstandard. Barns utsatthet behöver beaktas vid förhållanden där exempelvis missbruk eller psykisk ohälsa kan leda till risk för vräkning och akut hemlöshet. Kommunen behöver arbeta med uppsökande verksamhet för att fånga upp och förebygga avhysningar som berör barn, bland annat i barnfamiljer med låg betalningsförmåga, trångbodda hushåll eller missbruk. För unga som vill flytta hemifrån är det viktigt att det kommunala bostadsbolaget kan erbjuda små och billiga hyreslägenheter. Enligt barnkonventionen ska asylsökande ensamkommande barn ges särskilt skydd och bistånd, med rätt till en skälig levnadsstandard.

Andra exempel på viktiga frågor för barns livsmiljö är trygga och säkra skolvägar, attraktiv boendemiljö med grönområden och lekplatser samt skolgårdar som säkerställer barnets rätt till fritid.





Kommunens verktygslåda



Det är många aktörer som är inblandade i samhällsbyggnadsprocessen, och det är många processer som behöver samordnas för att systemet ska fungera. Kommunen är en viktig aktör i bostadsförsörjningen, inte minst på grund av ett stort markinnehav, det kommunala planmonopolet för vad marken får användas till, utbyggnaden av gator och grönområden, samt att det kommunala bostadsbolaget ofta äger en stor andel av kommunens hyreslägenheter.

Bostadsförsörjningen syftar till att planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder, vilket kan ske genom åtgärder som möjliggör bostadsbyggande eller genom att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Genom att nya bostäder byggs kan ofta äldre billigare bostäder frigöras som andra målgrupper kan dra fördel av. På så vis kan alla olika grupper i samhället gynnas när nya bostäder uppförs. De nya bostäderna har oftast en högre hyra eller högre pris än genomsnittet för bostäder i kommunen.

En god bebyggd miljö är en stor del av samhällsplaneringen och så mycket mer än bara bostäder. Den bebyggda miljön handlar om det rumsliga, om infrastrukturen, samhällsservice, allmänna ytor, arbetsplatser, och inte minst samspelet mellan alla dessa funktioner och dess gestaltning.

## ÖVERSIKTLIG FYSISK PLANERING

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen ska bland annat ange hur mark- och vattenanvändningen får användas och kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Den ger kommunen en långsiktig bild av vad kommunen vill uppnå. Kommunens nya översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 2025. Den nya översiktsplanen ligger till grund för förutsättningarna i Bostadsförsörjningsprogram 2025.

Sedan 2016 har ortsanalyser tagits fram för fyra av kommunens samhällen: Blomstermåla (2016), Ålem (2019), Fliseryd (2021) och Timmernabben (2023). I både översiktsplanen och ortsanalyserna finns områden för ny bostadsbebyggelse föreslagna. Varken översiktsplanen eller ortsanalyserna är juridiskt bindande utan ett besluts- och planeringsunderlag i ärenden som rör samhällsplanering, till exempel vid detaljplaneläggning.

## DETALJPLANERING OCH PLANBEREDSKAP

För att förverkliga de utvecklingsidéer som finns utpekade i en översiktsplan eller ortsanalys tas detaljplaner fram. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. En detaljplan innehåller bestämmelser om hur marken får bebyggas och vad den ska användas till. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning. Detaljplanen ligger som grund för beslut om exempelvis bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts med en ny.



Det är en lång process att ta fram nya detaljplaner, och det är därmed viktigt att kommuner arbetar långsiktigt med en hög planberedskap, att det alltid ska finnas områden med färdiga detaljplaner som kan byggas ut eller byggas om.

## MARKINNEHAV OCH MARKSTRATEGI

Mönsterås kommun har sedan många år tillbaka haft ett långsiktigt arbete med att förvärva strategisk mark och är idag en stor markägare i och kring kommunens samhällen. Detta har medfört att samhällena till stor del har kunnat utvecklas på kommunal mark. Det är en stor fördel om kommunen har ett stort markinnehav då det innebär en möjlighet att styra och säkra var, när, hur och vad det ska byggas bostäder, och på så vis tillsammans med marknadens aktörer styra kommunens utveckling.

Vid markförvärv är kommunens översiktsplan vägledande vilket betyder att det är av stor vikt att hålla den uppdaterad i kommande planeringsstrategier.

## DET ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAGET

Nästan alla kommuner i Sverige har ett kommunalt bostadsbolag. Ofta äger bostadsbolaget en stor del av kommunens hyreslägenhetsbestånd. I kommuner där bostadsbyggandet av hyreslägenheter är lågt kan kommunen spela en viktig roll genom ägardirektiv till bostadsbolaget att bygga fler bostäder. Mönsterås Bostäder AB äger cirka 1400 lägenheter i kommunen vilket utgör 70 procent av lägenhetsbeståndet i kommunen.

## VIKTEN AV INTEGRERAT ARBETE OCH GOD DIALOG

I Mönsterås kommun är den tekniska förvaltningen ansvarig för kommunens fysiska planering, projektering och utbyggnad av infrastruktur i nya områden, men det krävs också ett integrerat arbete med andra förvaltningar som aktivt medverkar i processerna. Ett samhälle är beroende av bland annat bra skolmiljöer, kultur-, fritids- och idrottsanläggningar samt omsorgslokaler på rätt plats.





# Omvärldens påverkan och framgångsfaktorer



## OMVÄRLDENS PÅVERKAN

För att förstå Mönsterås kommuns möjligheter och utmaningar behöver man se kommunen ur ett större perspektiv. Det finns en rad förändringsprocesser som påverkar alla samhällen i hela världen. Dessa trender måste all samhällsplanering förhålla sig till på ett eller annat sätt för att nå framgång. Boverket har lyft fram fyra trender i dokumentet *Vision för Sverige 2025*<sup>1</sup> som de menar är här för att stanna; *En urbaniserad värld*, *En digitaliserad värld*, *En globaliserad värld* och *Ett ändrat klimat*. Utöver den har även Kairos Future<sup>2</sup> identifierat *Åldrande befolkning* som en av de säkrare förändringarna i demografins utveckling att ta hänsyn till med sikte på 2050.

### En urbaniserad värld

Sedan 1970-talet har befolkningen i större städer och förortskommuner ökat på bekostnad av framför allt Sveriges glesbygdskommuner. Framför allt koncentreras Sveriges befolkning i allt högre utsträckning kring de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Anledningen till att just större städer och dess omland är så pass attraktiva beror på utbudet av livsstil, upplevelser, utbud, nätverk, studiemöjligheter och arbete som nästan uteslutande finns i större tätorter. En aspekt av urbaniseringen är framför allt att unga vuxna väljer att flytta till de större städerna, inte minst till universitetsorterna. Det betyder att hela 250 av Sveriges 290 kommuner blir färre i denna åldersgrupp. Mönsterås kommun tappade 20 procent av invånare födda 1987 mellan åren 2005-2017, det vill säga under den period gruppen var 18-30 år. För många kommuner är siffrorna ännu högre. Ett vanligt förekommande resonemang är att unga vuxna som flyttat till större städer väljer att flytta hem när det är dags att bilda familj. Statistik från Länsstyrelsen i Kalmar län visar att det i bästa fall är en av fem utflyttare som återvänder hem. I de fall personerna väljer att flytta hem igen väljs ofta centralorten i kommunen eller länets residensstad som boendeort.

Enligt *Vision för Sverige 2025* visar Boverkets prognos att urbaniseringstrenden är stabil, och att fram till 2040 kommer hela 70 procent av Sveriges befolkningsökning ske i de tre storstadslänen. För Sydöstra Sverige (Östergötland, Småland, Blekinge, Öland och Gotland) beräknas befolkningen växa med ca 10 000 om året, sannolikt allra mest i residens- och universitetsstäderna.

### En digitaliserad värld

Digitaliseringen och teknikutvecklingen har drastiskt förändrat vår vardag och möjliggjort nya sätt att leva. När nya tekniker utvecklas ökar omställningen från ett analogt till ett digitalt samhälle. Tekniken har utvecklats i hög takt de senaste tio åren och haft stor betydelse för samhällsutvecklingen eftersom information är så lättillgänglig och sprids så snabbt. Det innebär att många ärenden och tjänster kan utföras helt elektroniskt och på distans, genom robotisering/automation och artificiell intelligens (AI). Under pandemiåren 2020–2022 snabbades digitaliseringstakten upp eftersom många började arbeta på distans och undvek att handla i fysiska butiker. Genom möjligheten att arbeta hemifrån kan människor mer fritt välja var de vill bo. Att handla på nätet blir därtill allt vanligare vilket kan påverka det lokala butiksutbudet. Samtidigt blir förekomsten av närbutikerna och servicen allt viktigare när fler arbetar hemifrån. Vilket kan leda till att kollektivtrafiken kan behöva anpassas till följd av nya arbets- och resvanor. En förändrad arbetsmarknad genom digitalisering bidrar till och stödjer en hållbar utveckling.

<sup>1</sup> Boverket (2012). *Vision för Sverige 2025*

<sup>2</sup> Kairos Future (2023). *Stora flytt- och boendestudien*



Större arbetsmarknad, större tjänstemarknad, bredare utbildning och kulturutbud bidrar till ett mer demokratiskt, jämlikt och jämställt samhälle. Digitaliseringen ställer också krav på en hållbar bredbandsinfrastruktur, där tillgänglighet och uppkoppling måste säkerställas för att kommunens invånare och företag ska känna sig trygga och delta i digitaliseringens utveckling. År 2022 hade 91% av kommunens hushåll en fiberanslutning, där hastighet upp till en gigabyte per sekund. Utbyggnaden av fibernätet pågår framför allt i kommunens landsbygdsorter och landsbygd.

Boverkets prognos för 2025 är att digital service i våra liv, såväl offentlig som kommersiell, kommer vara en naturlig del av människors vardag. Vidare kommer andelen distansarbete öka, vilket i sin tur minskar antalet resor. Nya användningsområden för informationstekniken kommer upptäckas, och genom ett väl utbyggt bredband och hög utbildningsnivå kommer samhället och dess medborgare kunna ta till sig de nya möjligheterna.

### En globaliserad värld

Globalisering innebär att världen krymper genom ett utökat utbyte av handel, information och personresor. Städer, regioner och länder kopplas närmare varandra i strukturella sammanhang där de växelvis konkurrerar, växelvis kompletterar varandra. Detta innebär att Sverige och Kalmar län påverkas i stor utsträckning av externa händelser. Handel är den stora drivkraften bakom globaliseringen, och handel är också nyckeln bakom Sveriges och Europas tillväxt. Förutsättningen för ökad handel är goda kommunikations- och transportmöjligheter. Genom förbättrade kommunikationer skapas även större arbetsmarknadsregioner. Det finns samband som visar att större arbetsmarknadsregioner innebär ökad tillväxt. Generellt minskar antalet arbetsmarknadsregioner och växer i stället till ytan i Sverige, eftersom kollektivtrafiken byggs ut och resor alltmer går över kommun- och länsgränser.

Länets industrier blir alltmer kunskapsintensiva och behovet ökar av att rekrytera anställda med rätt kompetens. Regioner med god samverkan mellan kommuner i exempelvis infrastrukturfrågor har en mer positiv utveckling gällande arbetstillfällen och befolkningssiffror. Länets kommuner har goda möjligheter att samverka för att stärka regionen.

Boverkets prognos för 2025 är att basindustrin i Sverige kommer stå för betydande delar av exporten, men att det kommer vara högteknologiska varor som kommer vara den enskilt viktigaste faktorn för fortsatt tillväxt. Forskning och utvecklingstäta områden är tillväxtnoder. Tillväxtnoder är också viktigt i regional skala, forskning visar att städer måste ha en befolkningssmängd på minst 25 000 invånare för att kunna fungera som tillväxtmotor. Det betyder att i vårt närområde är det endast Kalmar som uppfyller kriteriet och det är därför viktigt att kommunikationerna till och från Kalmar stärks.

### Ett ändrat klimat

Klimatförändringar är ett faktum. 2010 beslutade parterna till Klimatkonventionen att en halvering av 1990 års utsläppsnivå var tvunget att ske till 2050 för att den globala temperaturhöjningen skulle sluta på +2 grader. Även Parisavtalet (2016) och Agenda 2030 innehåller krav på en mer hållbar utveckling med hänsyn till klimatförändringarna. Med klimatförändringarna följer ett antal effekter för Östersjöregionen. Till exempel beräknas förändringarna leda till perioder med extremt torrt väder och perioder med extremt fuktigt väder. Årsnederbörden beräknas öka med 10-40 procent samtidigt som sommarnederbörden beräknas minska. Förändrade nederbördsmönster leder till ökad risk för översvämningar, ras och erosion, effekter som bedöms bli mest påtagliga i västra, mellersta och norra Sverige, katastrofer

som kan ge stora kostnader. Ökad nederbörd under korta perioder kan bli problematiska för VA-näten då dessa ofta inte är dimensionerade för det framtida nederbördsmönstret. Detta kan i förlängningen leda till att VA-systemen tvingas brädda orenat avloppsvatten vilket i sin tur förorenar omgivningarna och kan leda till att dricksvattenförsörjningen slås ut.

Havsnivån utanför Kalmar län beräknas stiga med ungefär 100 cm till år 2100 enligt SMHI. Regionala och kommunala riktlinjer har införts för att ny bebyggelse ska stå säker för havsnivåhöjningar och temporära högvatten.

## Åldrande befolkning

Till år 2030 ska, enligt SCB, hela Sveriges befolkning öka med nio procent medan andelen i åldersgruppen 80+ beräknas öka med 54 procent. År 2050 kommer andelen 80+ i Sverige vara nästan dubbelt så hög som idag.<sup>3</sup> Den åldrande befolkningen beräknas öka särskilt inom Kalmar län. År 2040 beräknas Kalmar län ha den näst högsta medelåldern bland länen, och tillsammans med Gotland har länen högst andel befolkning med 80+.<sup>4</sup>

Samhället behöver anpassas i större utsträckning för att kunna anpassas för en ökad äldre befolkning. Även om de äldre förväntas vara friskare än dagens kommer det ändå innebära ett kostnadstryck på kommuner och regioner.

## SÄRSKILDA HÄNDELSER

Utöver de långsiktigt större samhällsförändringarna finns det dessutom särskilda händelser som kan få en mycket stor inverkan på samhällsutvecklingen, och innebär svårigheter i att bedöma prognoser och läge på bland annat bostadsmarknaden de kommande åren.<sup>5</sup>

### Lågkonjunktur

Den höga inflationen och centralbankernas räntehöjningar har slagit hårt mot den svenska ekonomin, och från och med det tredje kvartalet 2023 befinner sig ekonomin officiellt i en lågkonjunktur. Både hushåll och företag pressas av det höga ränteläget och den höga inflationen. Som följd av att hushållens reala disponibla inkomster minskas, och därmed även konsumtionen, har bostadsinvesteringar kraftigt med lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader. Det har genererat en låg byggtakt med betydande negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Fler hushåll riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden och ränteförändringarna ger en osäker prognos för hur hushåll och företag kommer påverkas. Ovanstående kan komma att ändras om förväntade räntesänkningar sker under 2024-2025.

### Krig

2022 inleddes det ryska anfallskriget mot Ukraina, vilket har påverkat hela EU/ESS-området och således även Kalmar län. Enligt Massflyktsdirektivet har över fem miljoner individer registrerats till följd av kriget. 2022 tog Kalmar län emot ungefär 800 personer. Migrationsverkets huvudscenari för 2024 är att 10 000 skyddsökande kommer till Sverige från Ukraina, och mottagandet av skyddsbehövande ser enligt prognos ut att bli långvarigt och fortsätta under de kommande åren.

<sup>3</sup> Kairos Future (2023). Stora flytt- och boendestudien

<sup>4,5</sup> Länsstyrelsen Kalmar län (2023). Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023



Kriget har även påverkat EU:s energimarknad som lett till ökade priser av el i Sverige. Södra Kalmar län tillhör elpriszon 4 (SE4) som påverkats kraftigt av ökade elpriser. Ökade kostnader i hushållen till följd av förändringar i världsmarknaden efter kriget riskerar att påverka under en längre tid.

## Pandemi

Spridningen av covid-19 som tog fart under första halvåret 2020 ledde till att många fick ställa om till att arbeta hemifrån. Innan pandemin var andelen som arbetade på distans på en låg nivå. Inom EU låg tidigare andelen distansarbetare på mellan tre och åtta procent. I Sverige visar uppgifter i Arbetskraftsundersökningarna att 40 procent av de sysselsatta utfört visst arbete på distans under mätveckan (oktober 2023).<sup>6</sup> 14 procent har arbetat på distans minst halva veckan. Det har varit en dramatisk ökning av omfattningen av distansarbete och blivit ett vanligt inslag på arbetsmarknaden. Möjligheten att helt eller delvis arbeta på distans gör det enklare att ha ett boende på annan plats än den fysiska arbetsplatsen, och kan komma att påverka flyttmönster framöver.

## VAD ÄR EN ATTRAKTIV BOENDE- OCH LIVSMILJÖ?

En god, attraktiv och omsorgsfull gestaltad livsmiljö är en avgörande betydelse för att människor ska kunna och vilja bo, verka och vistas på en plats. Att kunna bo i en attraktiv region, attraktiv kommun och ett attraktivt bostadsområde är viktigt för alla invånare. Dessa faktorer är också en förutsättning för att kunna attrahera och behålla kommunens invånare, samt kunna utveckla såväl kompetenser som företag och kapital och bidra till en kommunal och regional tillväxt.<sup>7</sup>

För att kunna skapa en god, attraktiv och omsorgsfull gestaltad livsmiljö behöver det finnas en förståelse för vad det är som skapar detta. I samhällsutveckling används begreppet ”attraktivitet” flitigt, där det ofta talas om ”en attraktiv region” eller ”en attraktiv stadsmiljö”. Begreppet är mångtydigt och kan tolkas på olika sätt beroende på vilken person eller grupp som tillfrågas. För företag och kapital kan det innebära en sak, medan det för en individ eller familj innebär en annan. Men det finns vissa gemensamma strukturer som är viktigare än andra för människor. Intervjuer med personer som flyttat har visat på att de faktorer som bidrar till en flytt kan ses på tre olika nivåer.<sup>8</sup>

1. *Behov*, som är basen och avser de grundläggande faktorerna som måste vara uppfyllda för att platsen överhuvudtaget ska komma ifråga. Det handlar om faktorer såsom en trygg och säker bostad.
2. *Krav*, som är faktorer som inte är förhandlingsbara utan ska vara uppfyllda.
3. *Preferenser*, som kan vara faktorer som ”är det lilla extra”.

Ju större förutsättningar en plats har att uppfylla de potentiella inflyttarnas önskemål på dessa tre nivåer, desto större är platsens attraktivitet. Med utgångspunkt i att olika grupper i samhället har olika behov, krav och preferenser, kan modellen användas för att underlätta analyser av attraktivitet.

Tillgång till natur, utbyggda infrastruktursystem, tillgång till en god service, tillgång till kompetent personal och god kvalitet på skolor och högsolor samt kultur och fritid, trygghet och socialt

<sup>6</sup> Tillväxtanalys (2023). Work from home and big city out-migration before and after the pandemic. WP 2023:05

<sup>7</sup> Regeringskansliet (2020). Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021-2030

<sup>8</sup> Tillväxtanalys (2012). Regional attraktivitet- tillväxtmotor i en global verklighet



kapital, är faktorer som lyfts som särskilt viktiga för att en ort ska upplevas som attraktiv.<sup>9</sup>

2018 presenterades propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö*,<sup>10</sup> där det konstateras att arkitektur, form och design har en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Den gestaltade livsmiljön och den fysiska miljön påverkar alla människor i deras vardag. Begreppet gestaltad livsmiljö utgår från en helhetssyn på formandet av våra livsmiljöer, där arkitektur, form, design, konst och framför allt kulturmiljöers betydelse ses som ett sammanhållet område med människan som utgångspunkt. Utvecklingen och förvaltningen av livsmiljön ska ske med hänsyn till människans möjligheter, behov och önskemål som kan bidra till en långsiktigt hållbar och väl gestaltad livsmiljö.

Forskare argumenterar för att det behövs vissa framgångsfaktorer för att en ort ska få ett varumärke där igenkänning, trovärdighet och unik karaktär är centralt, vilket också kan upplevas attraktivt. Diskussionerna om framgångsfaktorerna gäller ofta städer, men enligt Tillväxtverket kan de i detta sammanhang översättas även till mindre orter. Några av faktorerna som lyfts fram är visionära personer- eldsjälur, en politisk vilja och ledarskap, social och kulturell variation samt tillgång till byggnader och områden för kulturändamål.

Förutom det geografiska och historiska perspektivet är det viktigt med variation, eftersom det främjar och stärker näringsbredd, kulturutbud och branschkluster, vilket är av betydelse för attraktiviteten. Andra attraktionsfaktorer är närhet som sänker kostnader och naturtillgångar som exempelvis stränder som innebär en attraktiv boendemiljö. Mötesplatser är en annan viktig del. På mötesplatser kan mänskliga möten uppstå. I mänskliga möten kan erfarenheter och perspektiv utbytas, och då kan saker hända. Möten mellan människor från olika grupper i samhället stärker tilliten och tryggheten i ett samhälle.

<sup>9</sup> Tillväxtanalys (2012). Regional attraktivitet- tillväxtmotor i en global verklighet

<sup>10</sup> Regeringskansliet (2018). Politik för gestaltad livsmiljö, (Prop. 2017/18:110). Kulturdepartementet







## FLYTTMÖNSTER

Kommunens befolkningsstruktur påverkas stort av omflyttningar. I genomsnitt förväntas en svensk flytta tio gånger i sitt liv. Under 2022 flyttade cirka 1,4 miljoner svenskar, varav 22 procent flyttade över kommungränser. Flyttmönstret förändras med åldern, där flyttningar sker oftast i åldern 19-30 år,<sup>11</sup> cirka fyra gånger i genomsnitt. Det är även den åldersgruppen som flyttar längst. För människor över 30 år sker nästan alla flyttar inom arbetsmarknadsregioner eller inom samma kommun.

Knappt hälften av alla som flyttar väljer sin nya boplatz utifrån om platsen anses vara så attraktiv att den är värd att flytta till. Tidigare valde svenskar i störst utsträckning boplatz på grund av arbetet. Idag är det endast 18 procent av flyttningar som görs på grund av arbetet. ”En inrikes flytt är inte en flykt, det är att göra karriär” står det i Kairos Futures studie *Varför flyttar vi?*<sup>12</sup> Att flytta inom Sverige är att göra karriär inom livets olika områden.

De sju vanligaste flyttkarriärerna bakom en inrikesflytt är:

- **Platskarriär** – platsen som helhet i sig är så attraktiv att man flyttar dit. Den vanligaste karriären som motiverar 50 procent av flyttarna respondenterna har beskrivit under 2000-talet.
- **Bostadskarriär** – man flyttar för att få en bättre bostad. Bostadskarriären motiverar 44 procent av flyttarna.
- **Framtidskarriär** – man bedömer att framtidsutsikterna är bättre på platsen man flyttar till. Framtidskarriären motiverar 33 procent av flyttarna.
- **Avståndskarriär** – man flyttar på grund av minskade avstånd och restider. Avståndskarriären motiverar 20 procent av flyttarna.
- **Arbetskarriär** – man flyttar på grund av att man fått ett (nytt) jobb eller att arbetet flyttade. Arbetskarriären motiverar 18 procent av flyttarna.
- **Återkomsten** – man flyttar ”hem” igen till en plats där man bott tidigare. Återkomsten motiverar 15 procent av flyttarna.
- **Relationskarriär** – man flyttar på grund av partners skäl snarare än egna motiv. Relationskarriären motiverar 13 procent av flyttarna.

Sedan 1990-talet har arbetskarriären minskat i betydelse och betydelsen av platskarriär ökat. Platskarriär betyder att det har blivit viktigare för människor att bo på en plats som uppfyller deras drömmar på fritiden med familj och vänner, medan arbetet har minskat i betydelse. Ett sätt som Kairos Future visar på attraktivitet i en av sina rapporter är med en pyramid som illustreras på nästa sida (figur 1). Basen i pyramiden anses vara det viktigaste faktorerna, medan det i toppen kan vara avgörande vid en flytt. De platser som bäst uppfyller alla steg i pyramiden är de mest attraktiva platser att bo på. Dock kan en plats i sig erbjuda vissa delar, kanske de grundläggande, och ha nära tillgång till de övre. Vad gäller Mönsterås kommun uppfylls i stort de tre nedersta delarna av pyramiden, medan de övre är svårare att uppnå. Genom goda förbindelser till omkringliggande städer, framför allt Kalmar, kan dessa dock tillgodoses relativt väl.

Mönsterås kommun har identifierats som en bostadskommun. Kommunen uppfyller flera av de grundläggande behoven i pyramiden och lever främst upp till att uppfylla behov för människor

<sup>11</sup> SCB (2024). Antal inrikes flyttningar efter typ av flyttning, ålder och år

<sup>12</sup> Kairos Future (2016). *Varför flyttar vi?*





För att uppfylla de övre delarna av pyramiden behöver kopplingarna till Kalmar stärkas ytterligare, liksom fiberuppkoppling för att nå ett större utbud av arbetsplatser, serviceutbud, handel och kultur.

För att förstå hur ett samhälle har störst potential att lyckas med en positiv utveckling – att många människor vill bo och leva sina liv där, kan man göra en analys och definiera samhällets karaktär. I rapporten *Stora jobbstudien företag, Framtiden för platsbundna företag – rapport för Mönsterås* beskriver Kairos Future att Mönsterås kommun har möjlighet att bli en så kallad *uppkopplad oas*. Begreppet innebär att kommunen kan erbjuda en attraktiv livsmiljö som boendeort, med närhet till intilliggande arbets- och serviceutbud såsom Kalmar. För att stärka Mönsterås kan attraktiviteten som livsmiljö alltså stärkas, liksom att stärka kopplingarna till omkringliggande städer för att öka attraktiviteten som uppkopplad oas.

## REGIONAL SAMVERKAN- MER KALMARSUND

Mönsterås kommun har ett stort utbyte med sina grannkommuner längs Kalmarsund, Oskarshamn och Kalmar kommun. En avsiktsförklaring med visionen *Mer Kalmarsund - en gemensam livsmiljö för arbete och boende* tecknades 2016 av dåvarande kommuners ordförande i respektive kommunstyrelse. Syftet med avsiktsförklaringen var:

*”Vi vill skapa förutsättningar för att människor upplever en gemensam identitet med och närhet till Kalmarsund, i såväl arbetsmarknad, boende, miljö som fritid och kultur.*

*Vi som står bakom denna avsiktsförklaring är beredda att fördjupa vårt samarbete för att utveckla dessa förenade intressen. Samarbetet ska stärka och skapa mervärden samt vara fördelaktigt för berörda parter.”*

Flera regionala samarbeten har skett de senaste åren, inte minst Trafikverkets projekt *Den attraktiva regionen*, som i sin tur har utmynnat i ett antal utredningar. Nämnas kan bland annat *Gemensam bostadsmarknad i Kalmarsund* (WSP, 2016) samt projektet med BRT (Bus Rapid Transit), att införa så kallade superbussar längs E22 med få stopp, hög medelhastighet och hög komfort.

Människor rör sig idag över större geografiska ytor i sin vardag än tidigare. Därför är det viktigt med samarbete över kommungränser. Idag är det inte ovanligt att arbetet finns i en kommun, boende i en annan, och fritidssysselsättningen i en tredje. Genom att stärka samarbetet ännu mer finns stora fördelar att hämta genom en stor och varierad bostads- och arbetsmarknad. Det blir enklare för företag och offentlig sektor att hitta arbetskraft, och för familjer att hitta arbete för de vuxna. Dock är det viktigt att det inte får ses som en konkurrenssituation mellan kommunerna om invånare och arbetstillfällen. Det som är bra för Kalmar gynnar Mönsterås och Oskarshamn i längden, och det som är bra för Mönsterås gynnar Kalmar och Oskarshamn. Det är därför en styrka för regionen om samarbetet stärks än mera mellan kommunerna. Det gynnar både företag och invånarna i regionen.

För att lyckas med ett stärkt samarbete är också etableringssamverkan, kollektivtrafik och infrastruktursatsningar viktiga. Tillsammans med kommunerna blir därför även Region Kalmar län och Trafikverket viktiga aktörer i arbetet att stärka regionen.



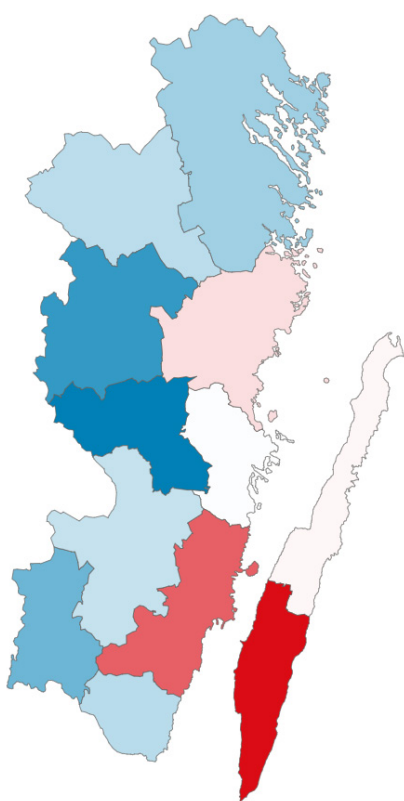
# Nulägesbeskrivning





## BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING OCH UTVECKLING

Antalet invånare i Mönsterås kommun uppgick i augusti 2024 till 13 079. Historiskt har Mönsterås kommun haft ett förhållandevis jämnt invånarantal omkring 13 000 invånare. Inom Kalmar län har Mönsterås den stadiga befolkningsförändringen gemensamt med Borgholm kommun. Sedan 1968 har Kalmar och Mörbylånga kommun haft en kraftig befolkningsökning, medan Oskarshamns kommun har ökat med 7,7 procent, knappt 2000 invånare. Resten av länets sju kommuner har tappat, vissa över en fjärdedel av invånarantalet.



### Befolkning 2023 samt förändring sedan år 1968

Kommun	2023	Förändring 1968	1968 %
Sverige	10 551 707	+2 620 514	33
Kalmar län	246 667	+7512	3,1
Kalmar	72 304	+20 825	40,5
Västervik	36 434	-5 651	-13,4
Oskarshamn	26 918	+1 936	7,7
Nybro	20 145	-1 921	-8,7
Mörbylånga	16 144	+6 205	62,4
Vimmerby	15 461	-1 691	-9,9
Hultsfred	13 883	-5 579	-28,7
<b>Mönsterås</b>	<b>13 134</b>	<b>-201</b>	<b>-1,5</b>
Borgholm	10 748	+113	1,1
Emmaboda	9 056	-2 612	-22,4
Torsås	7 002	-781	-10
Högsby	5 438	-3 131	-36,5

Figur 3. Statistik från Region Kalmar 2023,<sup>15</sup> baserat på data från SCB.

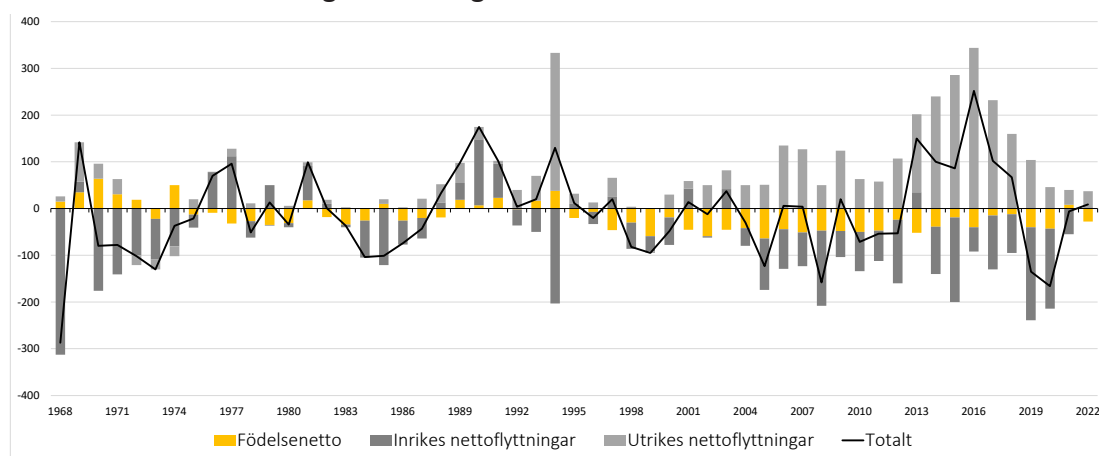
Befolkningsfrågan är en viktig utvecklingsfråga för kommunerna då ett tillräckligt befolkningsunderlag är en förutsättning för den kommersiella och offentliga servicen. Kommunens befolkningsutveckling är också av stor relevans för den framtida boendeplaneringen. Bostadsbyggandet kan vara både orsak och verkan i denna utveckling.

Frågan är om det är ett ökat utbud av bostäder som genererar en befolkningstillväxt, eller om det är befolkningstillväxten som avgör behovet av bostäder. Mönsterås kommun har valt att utgå ifrån det senare, med bedömningen att det inte är självklart att kommunens befolkning ökar på grund av att antalet bostäder ökar. Bostadsbyggandet bör istället prognoseras efter befolkningsutvecklingen.

<sup>15</sup> Region Kalmar län (2024). Fakta om Kalmar län- Befolkning

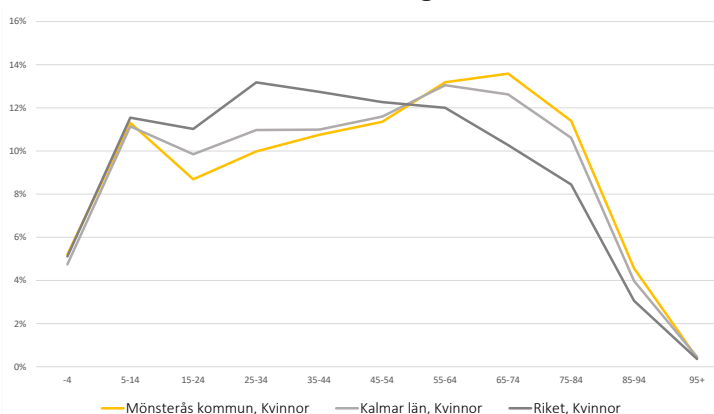


## Befolkningsförändring i Mönsterås kommun sedan 1968

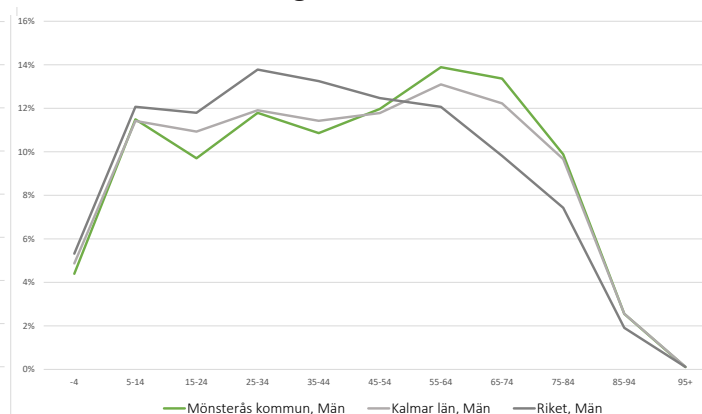


Figur 4. Befolkningsförändringar i Mönsterås kommun sedan 1968. Statistik från Region Kalmar 2023,<sup>16</sup> baserat på data från SCB.

## Åldersfördelning 2023, kvinnor



## Åldersfördelning 2023, män



Figur 5. Befolkningsförändringar i Mönsterås kommun sedan 1968. Statistik från Region Kalmar 2023,<sup>17</sup> baserat på data från SCB.

Sveriges befolkning blir äldre, och behovet av bostäder för denna grupp blir större och större. I Mönsterås kommun är seniorerna (invånare över 55 år) en stadigt växande befolkningsgrupp där många idag bor i småhus med äganderätt till förhållandevis låga boendekostnader. Mönsterås kommun följer den nationella trenden med en ökad äldre befolkning i samtliga tätorter. En omflyttning av seniorer till mer åldersanpassade boenden kan få flera positiva effekter för både individen som samhället. Exempel på detta kan vara ett mer självständigt liv som äldre, bättre arbetsmiljö för eventuell framtida vårdpersonal samt positiva flyttkedjor som gynnar andra grupper, framför allt yngre, på bostadsmarknaden. En annan målsättning är att fler äldre, med insatser i form av hemtjänst, ska ha möjlighet att bo kvar hemma. Det innebär höga krav på bostäders tillgänglighet, anpassning av utemiljön och tillgång till service i närområdet. Det är därför viktigt att både tillgängliga seniorbostäder som bostadsanpassning i befintliga bostäder kan erbjudas.

<sup>16</sup> Region Kalmar län (2024). Fakta om Kalmar län- Befolkning

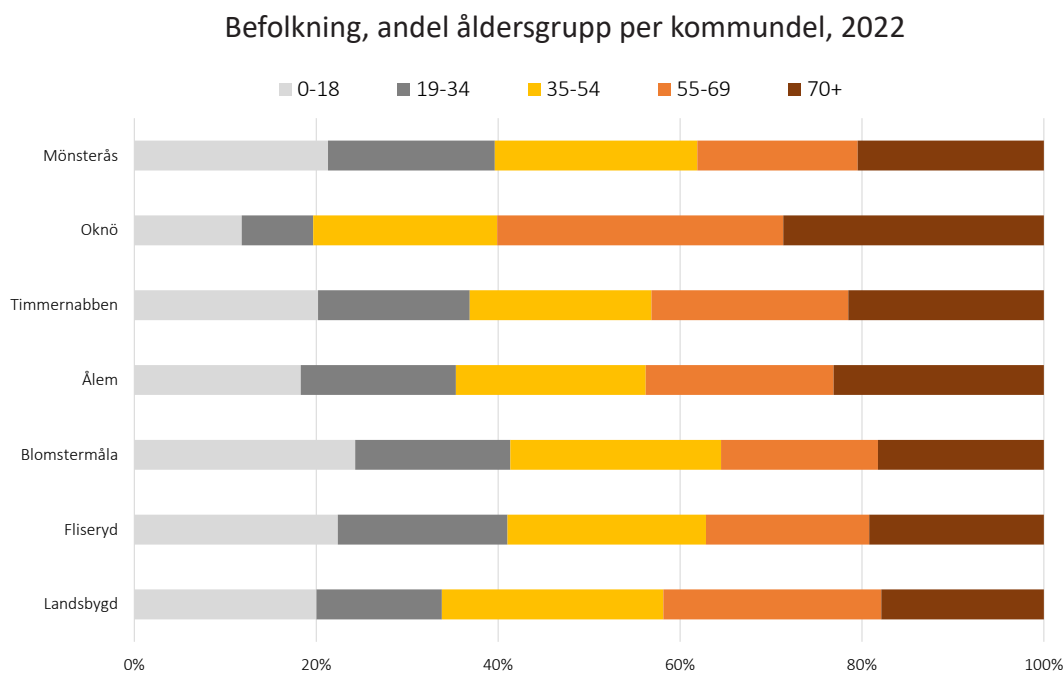
<sup>17</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Medelfolkmängd (efter födelseår) efter region, ålder, kön och år

Diagrammen på föregående sida visar att Mönsterås kommun har en mindre andel unga vuxna jämfört med länet och riket. Detta är inte unikt för Mönsterås, majoriteten av alla som flyttar i Sverige är 19-30 år som ofta har en önskan om att komma närmare ett större utbud av upplevelser, utbud, nätverk, studiemöjligheter och arbete som nästan uteslutande finns i större tätorter.

Det är viktigt för kommunens befolkningssammansättning att få fler ungdomar att stanna kvar i kommunen. Goda pendlingsmöjligheter till Kalmar och Oskarshamn kan förbättra möjligheterna att kombinera gymnasiala och eftergymnasiala studier med att bo kvar i kommunen. Ur bostadsförsörjningsperspektivet är det av stor vikt att kunna erbjuda denna grupp både attraktiva och billiga bostäder. Ett negativt flyttningsnetto för ungdomar är ett problem då det får konsekvenser för nativiteten i kommunen. En målsättning som Mönsterås kommun arbetar med är att barn och ungdomar som växt upp i kommunen ska bära med sig positiva upplevelser och erfarenheter från sin uppväxt. Det är förutsättningar som kan få unga att flytta tillbaka till sin hemkommun i framtiden när de själva bildar familj. Därför är det viktigt att se över attraktionskraften för att locka unga att återvända till sin hemkommun.

Figuren på föregående sida (figur 4) visar att Mönsterås kommun de senaste 40 åren varit beroende av nettoinflyttning för att bibehålla eller öka befolkningen. Antalet födda och döda har legat stabilt senaste 40 åren. Med största sannolikhet innebär det att en nettoinflyttning är nödvändig för att bibehålla eller öka invånarantalet framåt i tiden.

Staplarna nedan visar kommunens åldersgruppering för respektive kommunedel. Oknö har lägst andel barn och unga vuxna, men absolut flest i åldersgruppen 35-70+ år. Blomstermåla har den yngsta medelåldern i kommunen, vilket till viss del bedöms bero på att samhället inte har något särskilt boende för äldre men också på grund av stor inflyttning av nyanlända barnfamiljer.



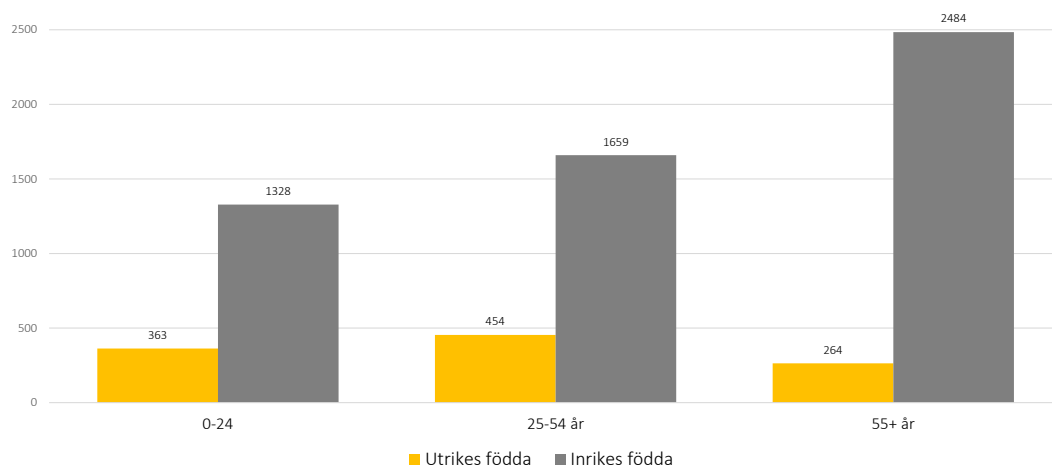
Figur 6. Befolkningen fördelad procentuellt på åldersgrupper och kommundelar. Data från SCB.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Befolkning, andel åldersgrupp per kommunedel

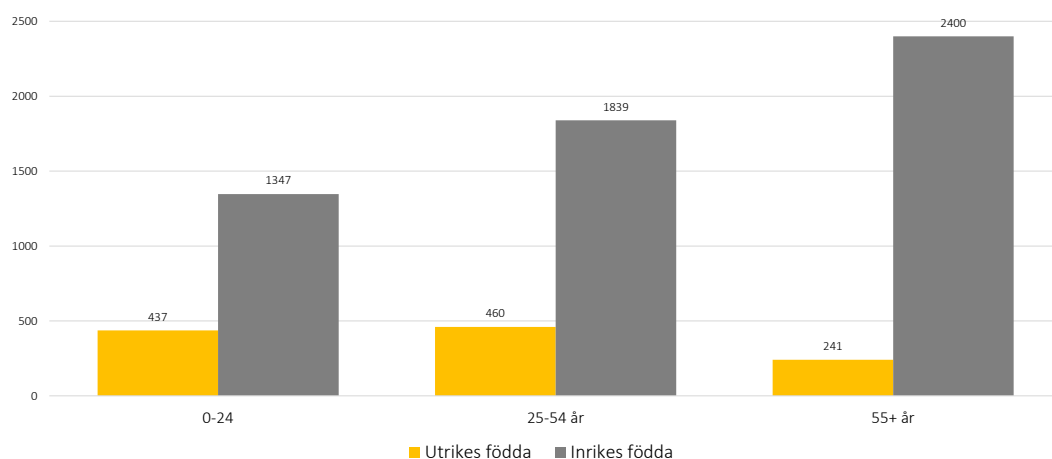


I Mönsterås kommun har knappt 17 procent utrikes bakgrund. Det är framförallt i åldersgrupperna 0-24 och 25-54 år det finns en större andel med utrikes bakgrund. Enligt SCB definieras utrikes födda personer som är utrikes födda, eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Personer som är inrikes födda definieras som personer som är födda i Sverige med två inrikes födda föräldrar eller en inrikes född och en utrikes född förälder.

### Bakgrund 2022, kvinnor



### Bakgrund 2022, män

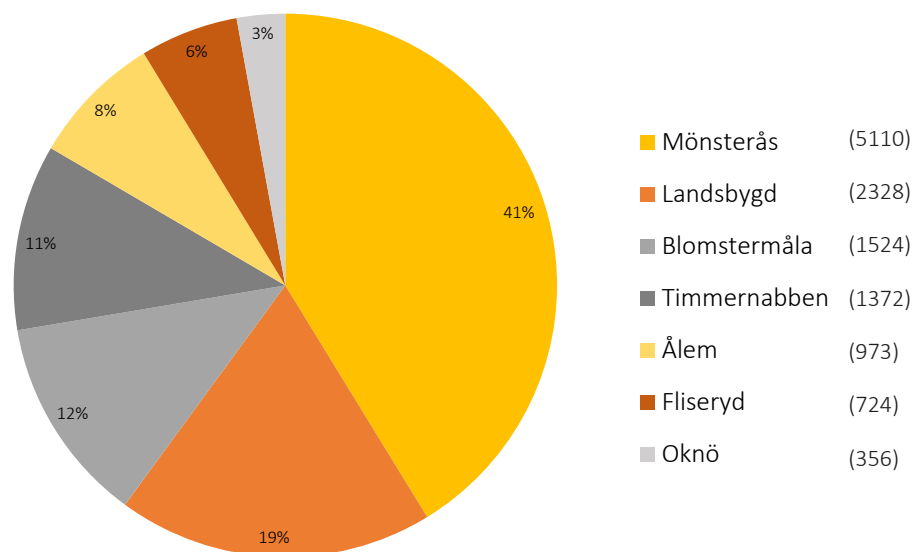


Figur 7 och 8. Invånare i Mönsterås kommun med utrikes eller inrikes bakgrund, fördelat på kvinnor och män. Data från SCB.<sup>19</sup>

Av kommunens invånare bor ca 81 procent i tätorter. Kommunens befolkning är fördelad enligt följande, Mönsterås tätort 41%, Blomstermåla 12%, Timmernabben 11%, Ålem 8%, Fliseryd 6%, och Oknö 3%. Resterande 19% är bosatta på landsbygden.

<sup>19</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Inrikes och utrikes födda efter region, ålder, kön

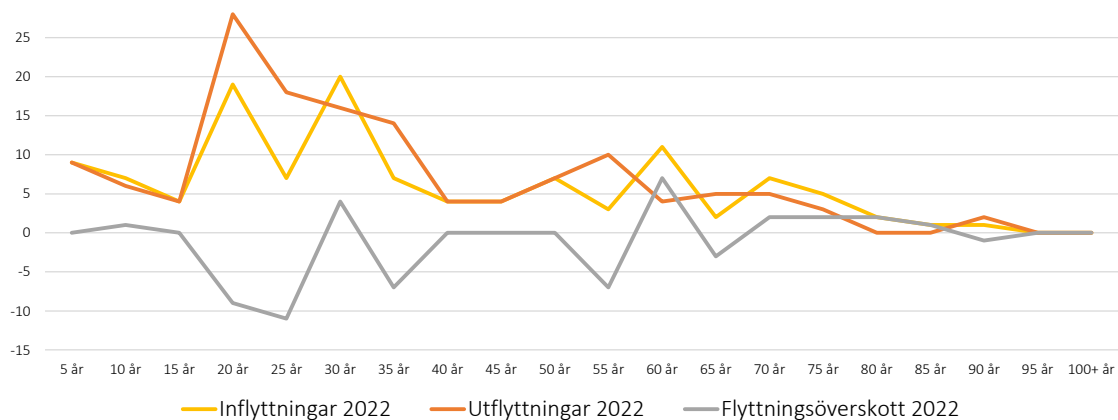
Befolkning procentuellt per tätort, 2022

Figur 9. Kommunens befolkning procentuellt uppdelat i tätorterna. Data från SCB.<sup>20</sup>

## FLYTTMÖNSTER I KOMMUNEN

Flyttmönstret i Mönsterås kommun är både typiskt och otypiskt för en mindre kommun. Det är typiskt på det viset att ungdomar i 19-30-årsåldern flyttar ut, ofta för att studera, arbeta eller bo i en större stad med ett större utbud av nöje och sysselsättningar. Flyttmönstret i kommunen är otypiskt på det sättet att kommunen har en positiv inflyttning av personer i alla andra åldrar. Diagrammet på nästa sida visar att Mönsterås kommun är en attraktiv kommun för flera åldersgrupper, bland annat för barnfamiljer och äldre.

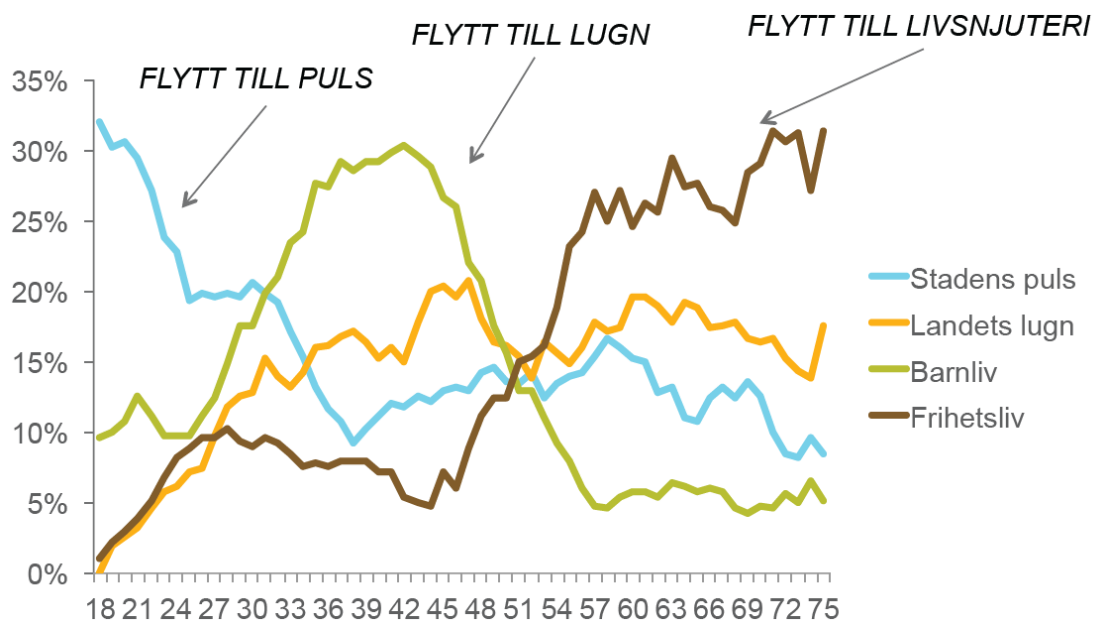
Flyttmönster, Mönsterås kommun 2022

Figur 10. In- och utflyttning Mönsterås kommun 2022. Baserad på data från SCB.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Befolkning, andel åldersgrupp per kommunal

<sup>21</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Flyttningar efter region, ålder, tabellinnehåll och år.





Figur 11. Andelen i olika åldrar med starka preferenser mot olika platsvärden. Figur från Kairos Future.<sup>22</sup>

I tabellen nedan har statistik för hela kommunen brutits ner på tätortsnivå för att kunna analysera hur flyttmönstret sett ut senaste tio åren. Tabellen visar att alla tätorter minskar sin befolkning och att det endast är landsbygdsorterna som ökat något.

En anledning till att befolkningen minskat kan bero på den trend som kunnat utläsas för hela Kalmar läns minskade befolkning, där orsakerna troligtvis handlar om höga dödstal, låga födelsetal samt ett negativt inrikes flyttnetto. Den invandring som var som störst mellan år 2013-2018 har upphört och många av de som bodde i kommunen då har flyttat till andra kommuner.

#### Befolkningsförändring i kommunen sedan 2014

Kommundel	2014-01-01	2018-01-01	2022-01-01	2024-01-01	Förändring 2022-2024
Mönsterås	4801	5201	5110	5078	-32
Oknö	357	400	356	337	-19
Timmernabben	1367	1371	1372	1362	-10
Ålem (stnby+kyrkby)	978 (792+186)	985 (799+186)	973 (787+186)	950 (761+189)	-23
Blomstermåla	1573	1624	1524	1486	-38
Fliseryd	692	733	724	710	-14
<b>Tätorter totalt</b>	<b>9768</b>	<b>10314</b>	<b>10059</b>	<b>9923</b>	<b>-136</b>
Landsbygdsorter	1074	1067	1057	1079	+22
Landsbygd	2293	2303	2328	2321	-7
<b>Totalt</b>	<b>12949</b>	<b>13498</b>	<b>13258</b>	<b>13134</b>	<b>-124</b>

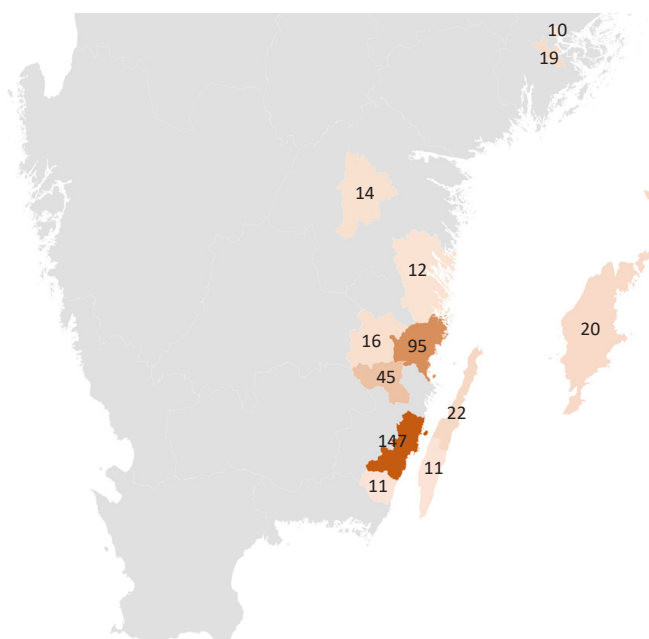
Figur 12. SCB (2024). Enligt SCB räknas Ålem stationssambälle och Blomstermåla som en gemensam tätort. I kommunens statistik har vi valt att dela upp Ålem och Blomstermåla i två tätorter. Till Ålems invånarantal har även Ålem kyrkbys invånare inkluderats.

<sup>22</sup> Kairos Future (2016). Vad är en attraktiv plats?

Flyttmönster för Mönsterås kommun är som mest starkt inom länet.<sup>23</sup> Inflyttning till Mönsterås sker främst från Kalmar (147), Oskarshamn (95) och Högsby (45). Från kommunen flyttar allra flest till Kalmar (184), men även Oskarshamn (81) och Högsby (25). Även Ronneby och Växjö är platser som många flyttat till.

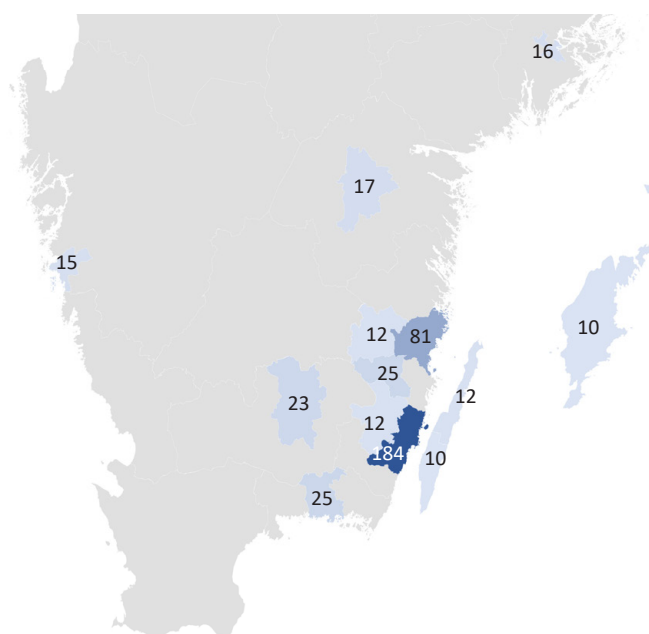
### Inflyttning till Mönsterås kommun, 2022

Kalmar	147
Oskarshamn	95
Högsby	45
Borgholm	22
Gotland	20
Stockholm	19
Hultsfred	16
Linköping	14
Västervik	12
Torsås	11
Mörbylånga	11
Täby	10



### Utflyttning från Mönsterås kommun, 2022

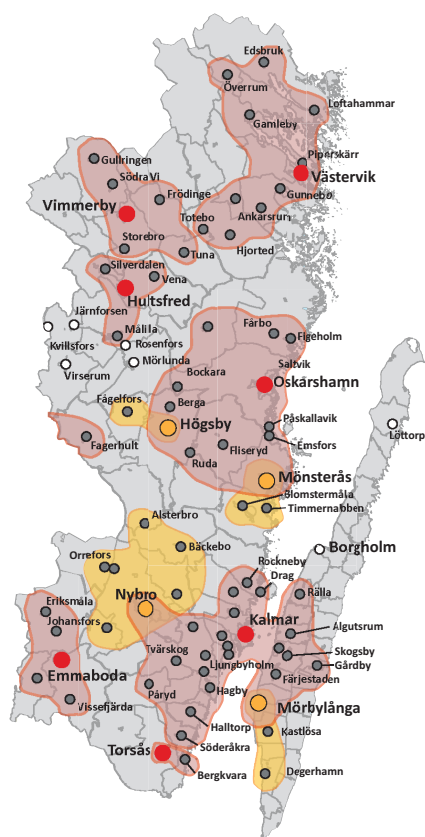
Kalmar	184
Oskarshamn	81
Högsby	25
Ronneby	25
Växjö	23
Linköping	17
Stockholm	16
Göteborg	15
Borgholm	12
Hultsfred	12
Nybro	12
Gotland	10
Mörbylånga	10



<sup>23</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2023). Befolkningsförändringar- Inflyttningar och utflyttningar mellan kommun och övriga regioner 2022



## KOMMUNIKATIONER OCH PENDLING



Figur 13. Arbetsmarknadsregioner i Kalmar län (Region Kalmar län). Primära arbetsmarknadsregioner visas i rött, och sekundära i gult.

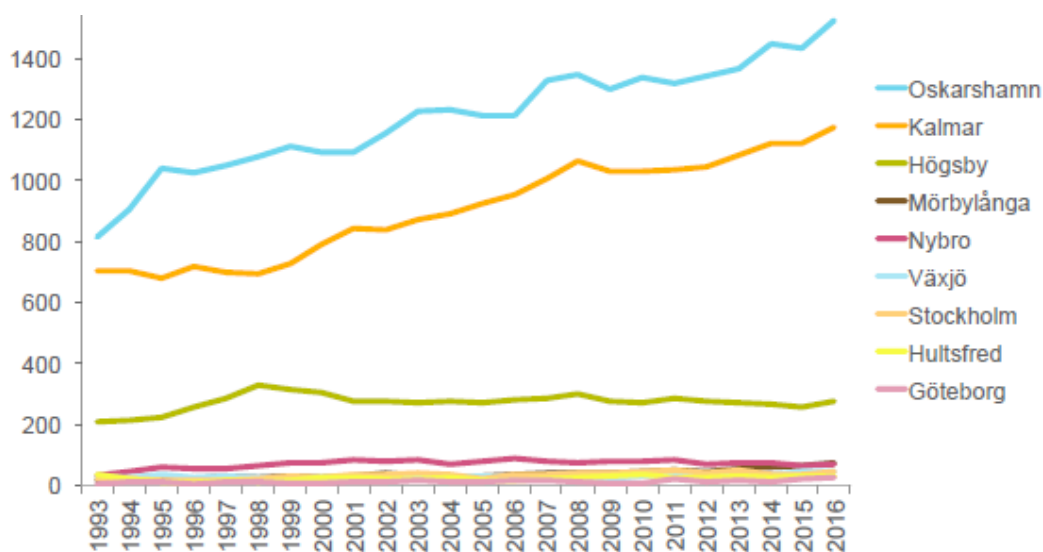
Mönsterås kommun har en dialog och samordning med framför allt Kalmar, Oskarshamn och Högsby för att stärka infrastruktur-, trafik-, och bebyggelseutvecklingsfrågor i regionen. Forskning visar att framgångsrika regioner kännetecknas av en integrerad arbetsmarknad inom pendlingsavstånd. Pendlingstiden är avgörande och tider under 45 minuters restid ökar viljan att förflytta sig mellan sin bostadsort och arbetsplats. Goda kommunikationer är väsentliga för kommunens framtida utveckling. I den regionala transportplanen för Kalmar län 2022-2033 finns flera projekt som syftar till ändamålsenlig och snabb kollektivtrafik. Målet är att öka resandet med kollektivtrafik såväl lokalt som regionalt inom länet och till grannlänerna. År 2017 pendlade 6156 invånare ut från kommunen, och 4905 personer pendlade in till kommunen enligt statistik från Region Kalmar län.

Mönsterås räknas till Oskarshamns arbetsmarknadsregion, men har också ett stort utbyte med Kalmars arbetsmarknadsregion. Kommunen har en hög utpendling, låg inpendling och därmed en negativ nettopendling. Ur ett boendeperspektiv kan detta ses som ett tecken på att Mönsterås är en attraktiv kommun att bo i. I rapporten *Stora jobbstudien företag, framtiden för platsbundna företag - Rapport för Mönsterås* beskrivs Mönsterås som en ”oas”. En plats där det är attraktivt, lugnt och tryggt att bo, men ändå närhet och tillgång till större städer och deras utbud. Det är också positivt om Kalmar och Oskarshamn växer

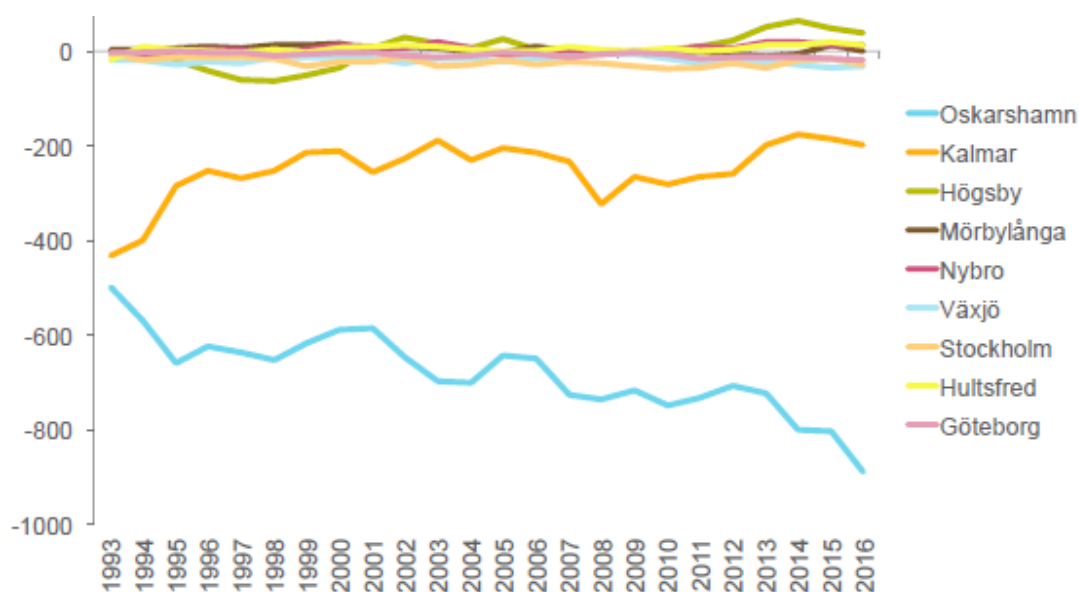
och blir större och starkare, på så vis kan Mönsterås dra nytta av sin roll som boendekommun ännu mer. Slutsatsen är att uppkopplingen mot Kalmar behöver stärkas ännu mer, kopplingarna mot Oskarshamn är idag redan stark. Genom att kopplingen stärks ökar möjligheterna att bo i Mönsterås och arbeta i Kalmar, men också det omvända. I dagsläget går drygt 40 bussturer mellan Mönsterås samhälle och städerna Kalmar och Oskarshamn per dygn. Mellan Blomstermåla och Kalmar går tågtrafik på Stångådalsbanan, där restiden är ungefär 30 minuter. I Mönsterås Översiktsplan 2040 visar utvecklingsinriktningen tågstopp i både Blomstermåla och Ålem för att främja en god pendeltågstrafik. För kommunen och hela regionen är det viktigt att Stångådalsbanan, mellan Kalmar och Linköping har en fortsatt utveckling att det ska vara smidigt och enkelt att välja tåget. Järnvägens anslutning i Linköping bör placeras i nära anslutning till stambanan för att enkelt kunna resa vidare. För att kunna främja pendeltågstrafik måste banans skick förbättras, och mötesspår i Rockneby, triangelspår i Berga och delelektrifiering bör komma till stånd.

Det sker även ett regionalt samarbete för att stärka pendlingsmöjligheterna genom en BRT-linje längs E22. Det kan förklaras som en form av superbussar, bussar som trafikerar stråket såsom tåg: snabbt med få stopp och med hög komfort och service.

Lokalt är det i huvudsak buss och bil som är fortskaffningsmedel till arbete och till aktiviteter på fritiden. Mönsterås kommun har ett väl utbyggt cykelvägnät och fler cykelvägar planeras. Detta skapar goda förutsättningar för att ersätta korta resor med cykel.



Figur 14. Antal pendlare (in plus ut) mellan Mönsterås och de starkaste kommunrelationerna, Kairos Future (2018)<sup>24</sup>



Figur 15. Antal pendlare (in minus ut) mellan Mönsterås och de starkaste kommunrelationerna, Kairos Future (2018)<sup>25</sup>

<sup>24, 25</sup> Kairos Future (2018). Stora jobbstudien företag, framtiden för platsbundna företag- Rapport för Mönsterås



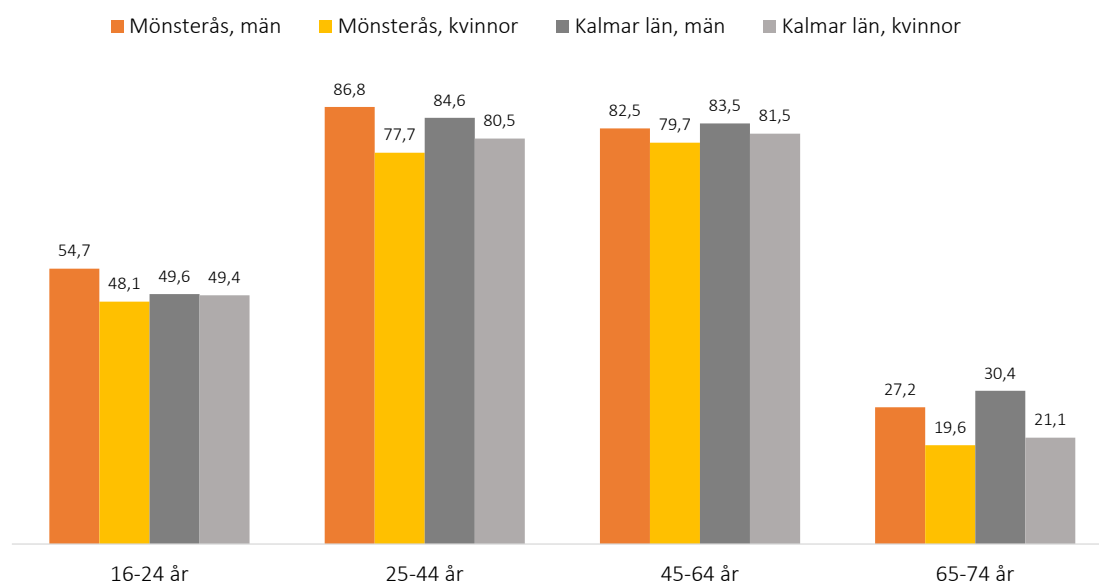
## ARBETSMARKNAD OCH NÄRINGSKLIMAT

Ett gott näringslivsklimat och bra offentlig service är viktiga faktorer för en kommuns utveckling. Nya och växande företag är en förutsättning för att skapa sysselsättning och hållbar tillväxt. Dessa företag kräver att det finns goda kommunala förutsättningarna inom barnomsorg, skola och boendemiljöer. Dessa faktorer är av stor vikt för att locka såväl nya invånare som företag till kommunen. Även hela regionens attraktionskraft påverkar den enskilda kommunens tillväxtpotentialer.

Mönsterås kommun har i flera år haft regionens bästa lokala näringslivsklimat enligt Svenskt näringsliv årliga mätningar.<sup>26</sup> Mönsterås strategiska läge mellan de två stora arbetsmarknadsorterna Kalmar och Oskarshamn, är en stor fördel när befolkning och näringsliv ska växa. Kommunen har god tillgång på mark för verksamheter i flera av samhällena, den största företagsparken ligger i ett strategiskt läge intill E22 i södra delen av Mönsterås samhälle. Utbyggnaden av IT-infrastrukturen med optisk fiber går i snabb takt, vilket ger goda förutsättningar för datakommunikation och distansarbete.

Andelen förvärvsarbete i Mönsterås kommun ligger relativt jämt med Kalmar läns snitt (figur 16). En trend är att andelen män 16-44 år som arbetar är högre i Mönsterås kommun jämfört med Kalmar län, medan andelen kvinnor i samma åldersgrupp i Mönsterås kommun är lägre. I åldersgruppen 65-74 år ligger andelen förvärvsarbete lägre än snittet i Kalmar län.

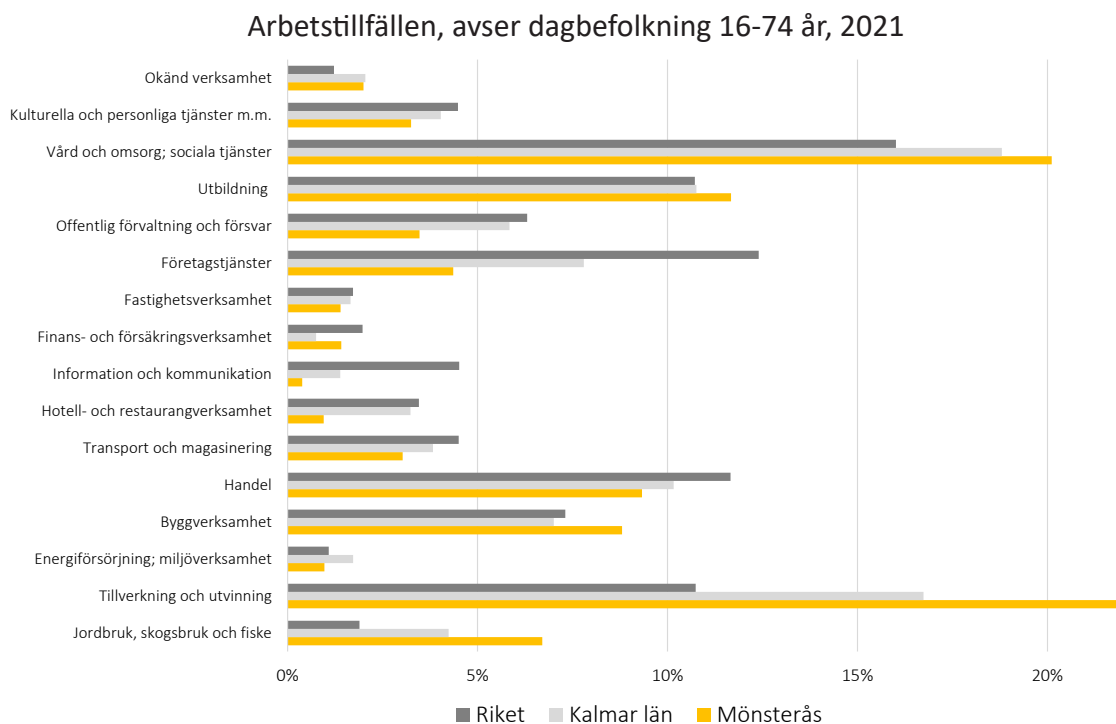
### Andel förvärvsarbete per åldersgrupp, 2021



Figur 16. Andel förvärvsarbete per åldersgrupp i Mönsterås kommun jämfört med länet. Data från SCB.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> Svenskt näringsliv (2023). Lokalt företagsklimat, årlig ranking

<sup>27</sup> SCB (2024) Andel förvärvsarbete per åldersgrupp i Mönsterås kommun jämfört med länet.



Figur 17. Andel arbetsstillfällen per bransch. Data från SCB.<sup>28</sup>

I Mönsterås kommun finns totalt 2077 antal arbetsställen, varav verksamma arbetsställen är 1576. Antal verksamma företag i kommunen är 1524.

Förvärvsinkomsten för män i Mönsterås kommun är högre än i flera andra kommuner i Kalmar län, medan det för kvinnor ligger runt genomsnittet, se figur 18. Precis som i övriga Sverige är det stora inkomstskillnader för män och kvinnor. Medelvärdet för beskattningsbar förvärvsinkomst för en man i Mönsterås är 359 000 och för en kvinna 264 800 kr. I åldrarna 50-59 år är inkomsten som störst.

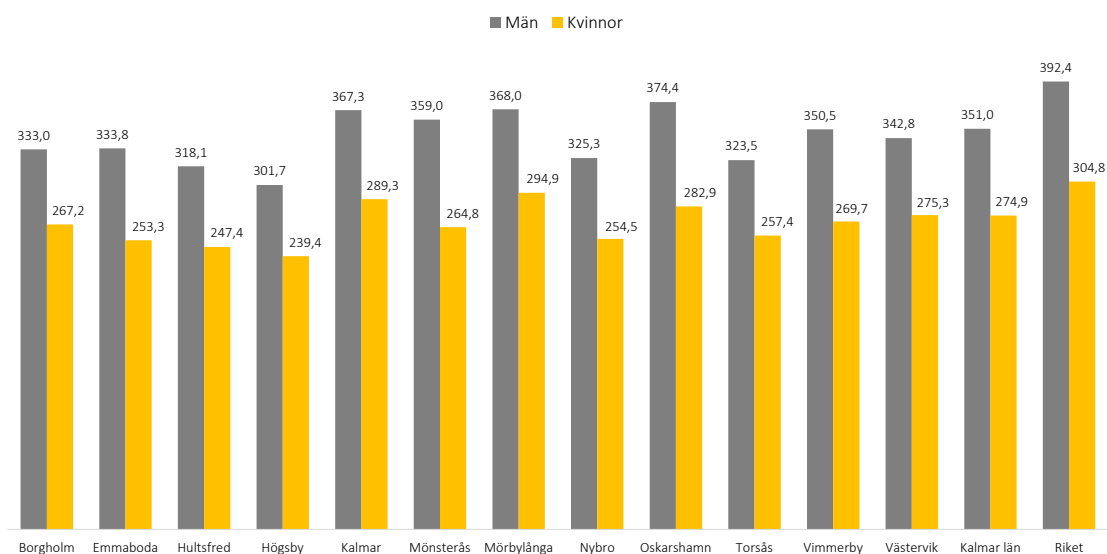
Mönsterås kommun har antagit ett jämställdhetsprogram för kommunen och de kommunala bolagen. Programmet innebär att kommunen som arbetsgivare inom ramen för deras verksamheter ska bedriva ett målinriktat arbete för att aktivt främja jämställdhet i arbetslivet. Lönefrågan är en av åtta punkter i programmet. Som ett led av detta görs en lönekartläggning varje år som analyserar om och var det i så fall finns oförklarliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Olikheter i inkomster mellan olika grupper kan påverka vem som har råd att hyra eller köpa en bostad. Enligt statistiken tjänar kvinnor ofta mindre än män och kan därför ha svårare att köpa eller hyra sin bostad.

<sup>28</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Förvärvsarbetande 16-74 år med arbetsplats i regionen 2021

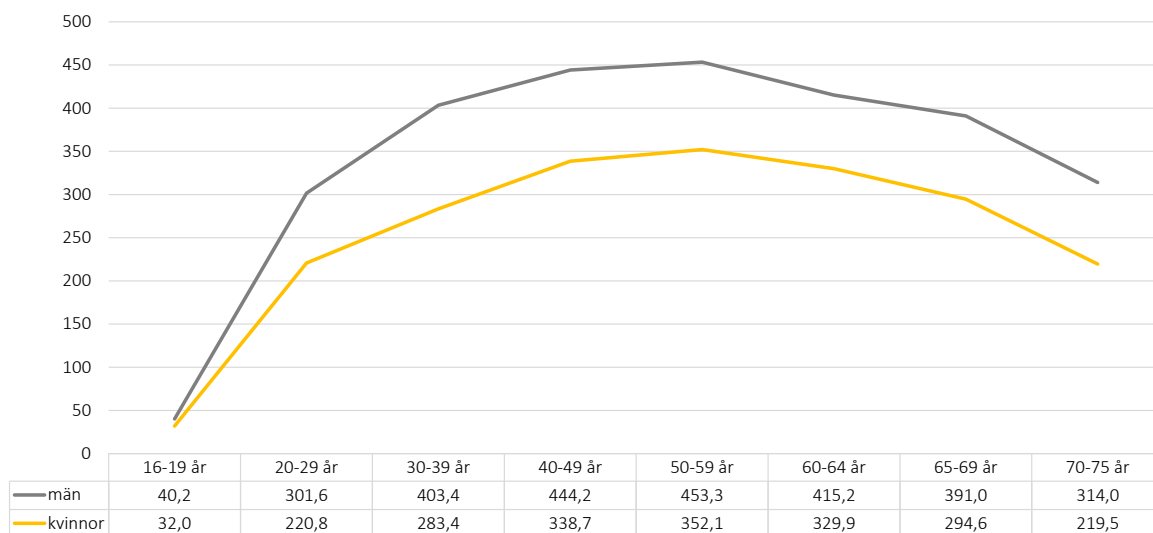


## Medelinkomst, män och kvinnor 16-64 år, 2022



Figur 18. Medelinkomst i antal tusen kronor för kvinnor och män i länets kommuner, 2022. Data från SCB.<sup>29</sup>

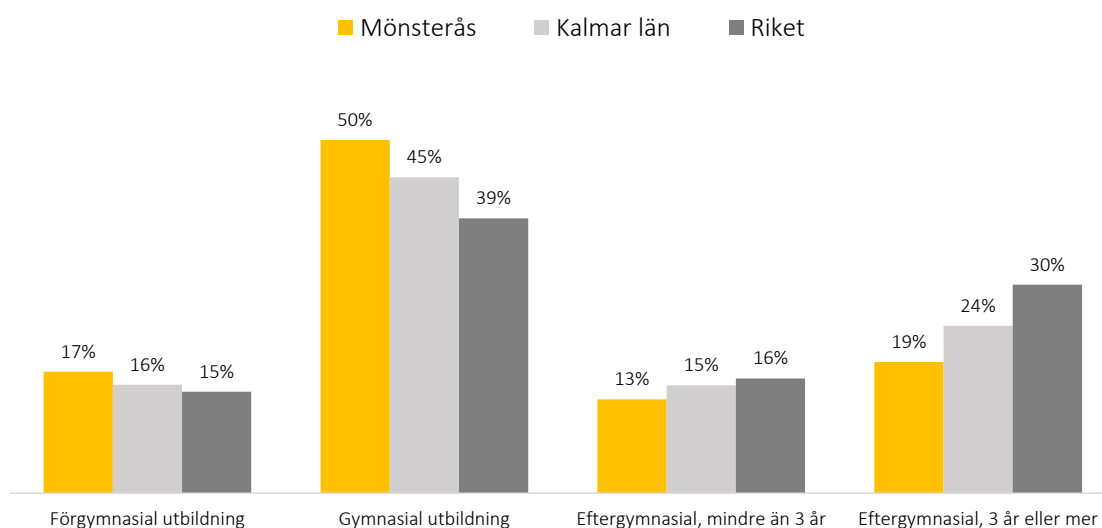
## Medelinkomst, kvinnor och män i Mönsterås kommun, 2022



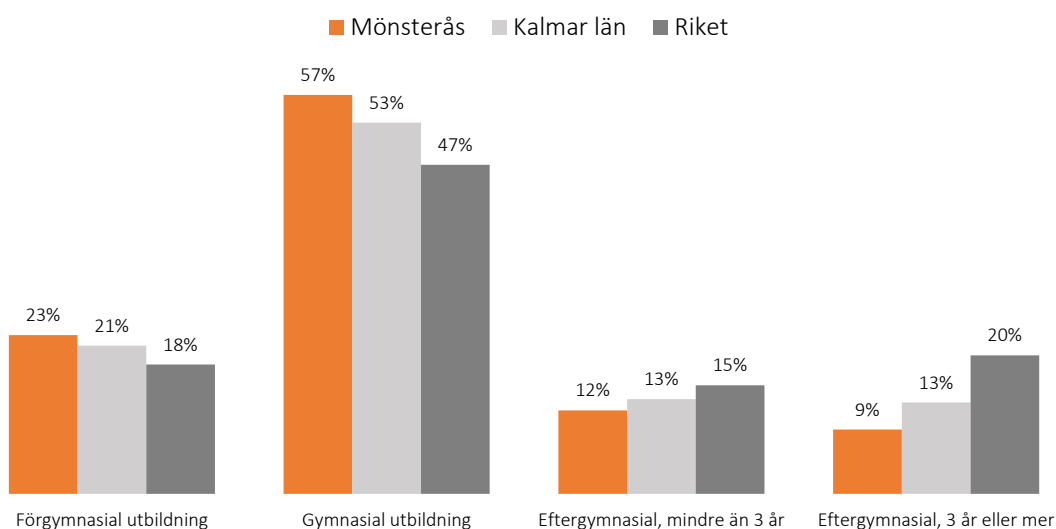
Figur 19. Medelinkomst för arbetande kvinnor och män i Mönsterås kommun, 2022. Data från SCB.<sup>30</sup>

<sup>29,30</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst för boende i Sverige hela året, tkr efter region, kön, ålder och år

## Typ av utbildning, kvinnor, 2022



## Typ av utbildning, män, 2022



Figur 20 och 21. Andel typ av utbildning baserat på utbildade kvinnor och män 2022. Data från SCB.<sup>31</sup>

## BOSTADSBESTÅND

Kommunens samhällsutveckling ska ske långsiktigt genom ett hållbart och bärkraftigt kretsloppstänkande. Det är viktigt att ta hänsyn till samhällenas och byarnas särart och kvaliteter. Människors val av bostadsort styrs allt mer av god livsmiljö. Goda boendemiljöer i attraktiva och naturnära lägen får därför allt större betydelse. Ytterligare faktorer vid val av bostad är närhet till

<sup>31</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2023). Befolkning efter utbildningsnivå, kön och år.

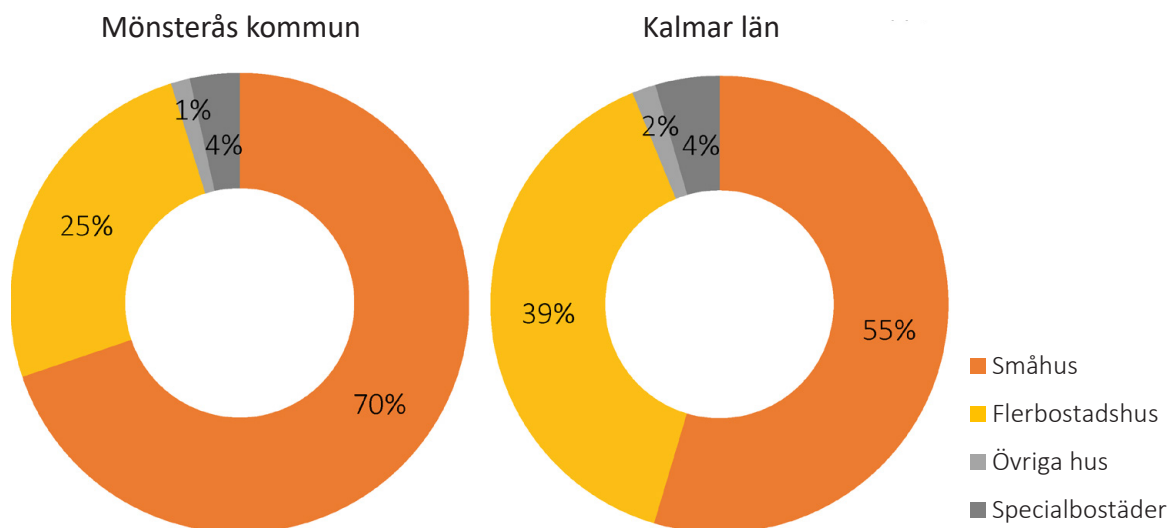


service, både offentlig och kommersiell men även tillgång till fibernät för möjlighet att använda elektroniska samhällstjänster och service dygnet runt.

Bostadsbeståndet i Mönsterås kommun består av ca 6660 bostäder, varav 1690 bostäder i form av flerbostadshus, 4650 bostäder i småhus och 322 i övriga hus eller specialbostäder.<sup>32</sup> Av kommunens befolkning bor 64 procent i egenägda bostäder, 32 procent i hyreslägenheter och 4 procent i bostadsrätter. Småhus är den klart populäraste bostadstypen. Boende i bostadsrätter och hyresrätter är relativt jämnt fördelat över åldrarna med undantag av unga vuxna och 80+ som i större utsträckning hyr sin bostad. Alla upplåtelseformer har sina fördelar och nackdelar och erbjuder olika behov på bostadsmarknaden. En god blandning av olika upplåtelseformer skapar balans och möjliggör positiva flyttkedjor inom kommunen. Den låga andelen bostadsrätter i kommunen kan vara problematisk då urval och omsättning på marknaden blir begränsad.

Mellan 55-60 procent av alla mellan 20-30 år i Mönsterås kommun bor i småhus, det är betydligt högre siffra än Kalmar län som genomsnitt. En anledning är att kommunen har en lägre andel bostäder i flerbostadshus än länet. Att fler äldre bor i småhus är sannolikt en kombination av lågt utbud, samt ofördelaktig ekonomi att sälja småhuset för hyresrätt/bostadsrätt. En lägre andel studenter i kommunen påverkar också andelen.

I Mönsterås kommun finns idag en stor potential för nya bostäder genom att befintliga fritidshus omvandlas till permanentbostäder. 2022-01-01 fanns 1450 fritidshus i kommunen,<sup>33</sup> som främst finns på Oknö och i Korpemåla. Kommunen bedömer att den lokala och nationella trend som finns, att fritidshus omvandlas till permanentbostäder fortsätter öka.

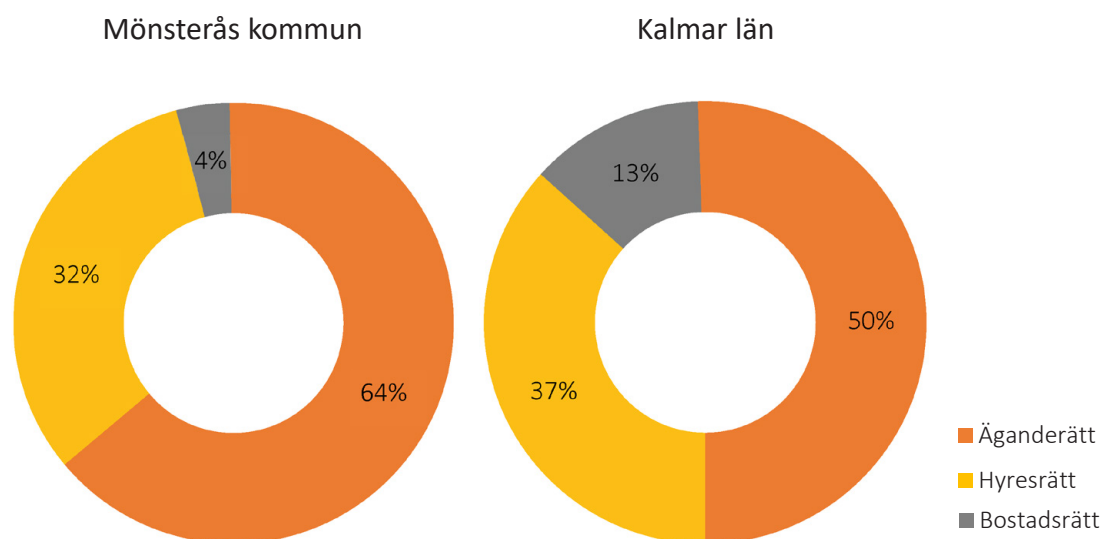


Figur 22. Diagrammet visar andelen hustyper i Mönsterås kommun och Kalmar län 2022. Andelen småhus är större och andelen flerbostadshus är lägre i Mönsterås kommun jämfört med Kalmar län. Data från SCB.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion, men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/personer med funktionsvariation, studentbostäder och övriga specialbostäder.

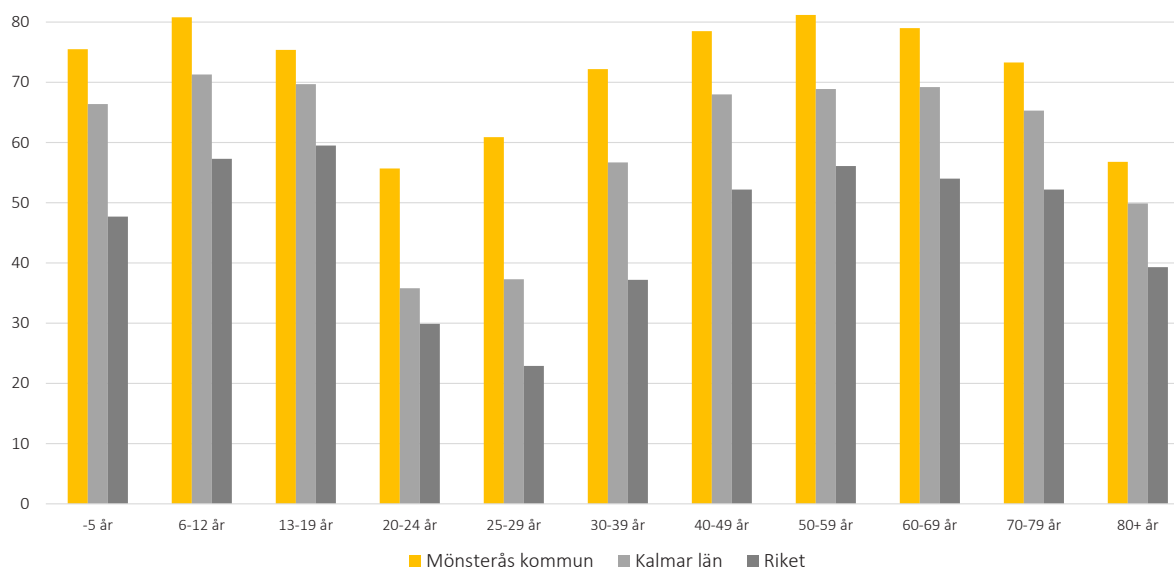
<sup>33</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Antal fritidshus efter region och år

<sup>34</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Antal lägenheter efter region, hustyp och år



Figur 23. Diagrammet visar andelen upplåtelseformer i Mönsterås kommun och Kalmar län 2022. Andelen äganderätt är större och andelen hyresrätter och bostadsrätter är lägre i Mönsterås kommun jämfört med Kalmar län. Data från SCB.<sup>35</sup>

#### Andel boende i småhus efter ålder, 2022

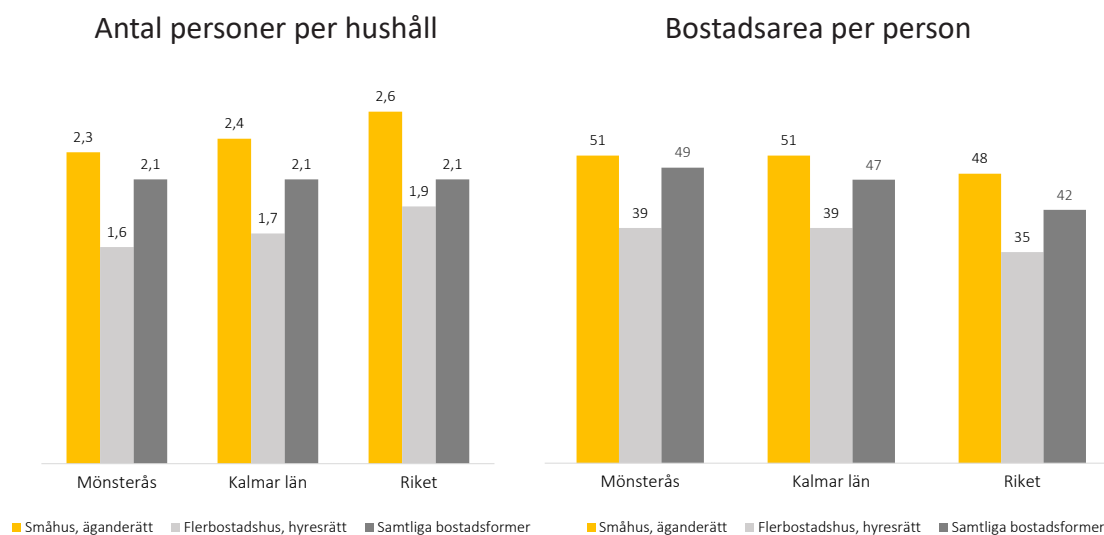


Figur 24. Diagrammet visar andelen boende i småhus i Mönsterås kommun, jämfört med Kalmar län och riket. Data från SCB.<sup>36</sup>

<sup>35, 36</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Antal lägenheter efter region, hustyp och år.



Tabellen nedan till vänster visar att det finns färre personer per hushåll i hyresrätter i Mönsterås kommun, men att det totalt sett över kommunens bostadsbestånd är ungefär samma boendetäthet som Kalmar län och riket. Tabellen nedan till höger visar att bostadsarean per person i Mönsterås kommun och Kalmar län är större än riket i genomsnitt. En trolig förklaring är att genomsnittspriset för småhus och lägenhetshyran är högre i riket än Kalmar län och Mönsterås kommun.



Figur 25. Diagrammet till vänster visar antalet personer per hushåll i genomsnitt i Mönsterås kommun, jämfört med Kalmar län och riket. Diagrammet till höger visar den genomsnittliga bostadsarean per person i Mönsterås kommun, jämfört med Kalmar län och riket. Data från SCB.<sup>37</sup>

## AKTÖRER OCH UTBUD

Det kommunala bostadsbolaget Mönsterås Bostäder AB är kommunens största fastighetsägare med drygt 65 procent av hela kommunens hyreslägenhetsbestånd, som omfattas av sammanlagt 2128 hyreslägenheter. Mönsterås Bostäder AB:s 1396 lägenheter är fördelade enligt följande, Mönsterås tätort 1014, Blomstermåla 147, Ålem 121, Fliseryd 45 och Timmernabben 69.

För att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden är det lämpligt med en omflyttningsgrad på 20 procent, det vill säga att en lägenhet byter hyresgäst i snitt var femte år. Är det svårt att få tillgång till lägenhet kan låsningar uppstå där personer som vill byta villa mot lägenhet och tvärtom inte kan göra det. I mars 2024 fanns 103 personer anmälda som aktiva bostadssökande via Mönsterås Bostäders hemsida. Uppfylls bolagets inkomstkrav, som generellt är generösa och där exempelvis försörjningsstöd ses som inkomst, får sökande vanligtvis en lägenhet inom 1-3 månader.

I Mönsterås kommun finns idag ingen tomtkö för kommunala tomter.

<sup>37</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Antal personer per hushåll efter region, boendeform och år, 2022

## Mönsterås Bostäder AB bostadsbestånd år 2023

Lägenhetstyp	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	6 Rok	GRH	Totalt
Standardlägenheter	234	516	320	72	5			<b>1147</b>
Servicelägenheter	33	18						<b>51</b>
Seniorlägenheter	26	99	26	4				<b>155</b>
Övriga lägenheter (Grupphem, villa, blockuthyrning)		18	6			1	18	<b>43</b>
<b>Totalt</b>	<b>293</b>	<b>651</b>	<b>352</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>1396</b>

Figur 26. Mönsterås Bostäders lägenhetsbestånd 2023 uppdelat efter lägenhetstyp och antal rum.



Mönsterås bostäder kan erbjuda olika typer av lägenheter i alla kommunens sambällen. Foto nere till vänster: Mönsterås Bostäder AB.

## TILLGÄNGLIGA BOSTÄDER

För många människor med funktionsvariation är möjligheten att kunna bo kvar i den egna bostaden en viktig fråga. För att möjliggöra det krävs att bostaden utformas så både inomhus- och utomhusmiljön är tillgänglig och anpassad för boende med exempelvis nedsatt rörelseförmåga, hörsel, syn eller kognitiva nedsättningar.

Mönsterås Bostäder AB, som den största aktören på bostadsmarknaden i kommunen, har tillgänglighetsanpassat delar av sitt lägenhetsbestånd för att kunna möta alla kunders behov. De flesta av Mönsterås bostäders lägenheter uppfördes på 1950-60-talet och består av trevåningshus. 44 procent av dessa är fullt tillgänglighetsanpassade, ett arbete som ofta är förenat med både svårigheter och kostnader. Åtgärderna i lägenheterna skiljer sig från bostad till bostad beroende på byggnadens utformning.

Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222) möjliggör för kommunerna att lämna ekonomiskt bidrag till bostadsanpassning av permanentbostäder. Bidraget är inte inkomstprövat. Bostadsanpassning avser åtgärder i bostaden för att möjliggöra kvarboende och underlätta det dagliga livet för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar, bland annat att för att skapa tillgänglighet till/från bostaden och kunna sköta sin hygien och laga mat. Bidraget är personligt och kan lämnas oavsett bostadstyp, det vill säga både till småhus, hyresrätt i flerbostadshus eller bostadsrätt. Bidraget gäller dock inte för bostäder i socialförvaltningen regi.

Större om- och tillbyggnad av bostäder kan orsaka större kostnader i form av inköp av hissar, dörrautomatik, duschkabiner med flera. Men i regel handlar dock bostadsanpassningen om mindre ingrepp. Från år 2020-2022 har i genomsnitt ungefär 170 ansökningar beviljats per år, till en genomsnittlig kostnad per ansökning på drygt 13 000 kr. Antalet ansökningar har minskat något sedan 2020, men ökat sedan åren 2011-2013. Den genomsnittliga kostnaden per ansökning har inte förändrats särskilt de senaste dryga 10 åren.

Särskilt boende är ett boende för personer som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Det kan erbjuda alla hjälpinsatser som individen behöver i vardagen, inklusive hälso- och sjukvårdsinsatser. Särskilt boende är benämningen enligt socialtjänstlagen, i Mönsterås kommun återfinns servicelägenheter och gruppboende under benämningen särskilt boende. Personen ansöker hos kommunen som tar ett beslut om personen är berättigad till ett särskilt boende och i vilken form.

Den genomsnittliga nettokostnaden per år och boende per lägenhet är ca 766 500 kr. Inom kommunen finns 172 bostäder under benämningen särskilt boende, 118 i Mönsterås, 46 i Ålem och 8 i Fliseryd. I Mönsterås samhälle återfinns även 14 korttidsboenden. Socialförvaltningen bedömer att behovet av bostäder under benämningen särskilt boende är otillräckligt under de närmaste åren. Sex nya bostäder för särskilt boende planeras att byggas i Mönsterås samhälle, och beräknas finnas på plats år 2025.

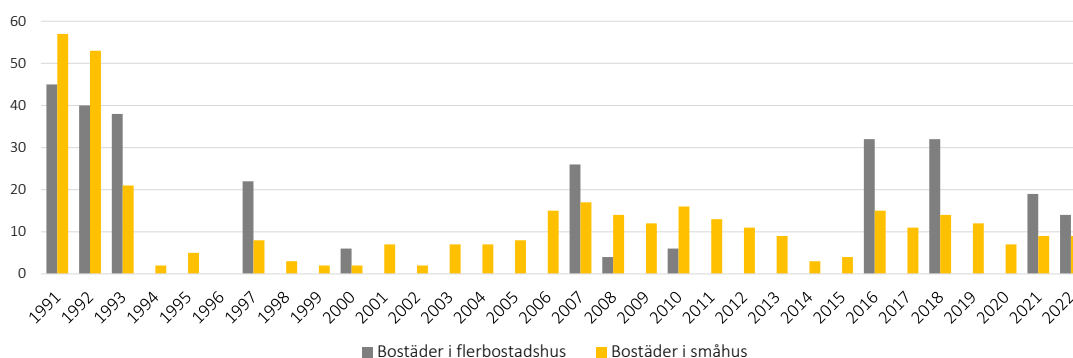
## BOSTADSPRODUKTION 1991-2022

Under perioden 1991-2022 färdigställdes 659 bostäder i Mönsterås kommun uppdelat på 375 i småhus och 284 i flerbostadshus. Början av 1990-talet kan betecknas som en byggboom i



kommunen. Därefter har byggtakten minskat betydligt, de senaste 5 åren har antalet färdigställda bostäder varit ungefär 23 per år, 10,2 i småhus och 13 i flerbostadshus. De senaste åren har en del nya flerbostadshus uppkommit främst på grund av privata fastighetsägare som byggt nytt.

### Antal färdigställda bostäder 1991-2022, Mönsterås kommun

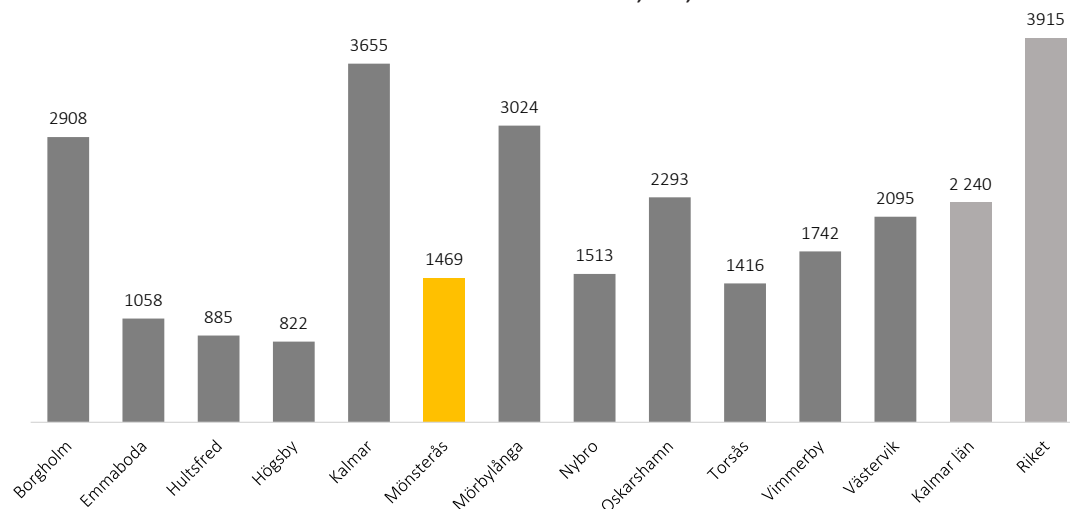


Figur 27. Antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus och småhus mellan 1991 och 2022. Data från SCB.<sup>38</sup>

## GENOMSNISSLIGA PRISER OCH HYROR FÖR BOSTÄDER

I Kalmar län har Kalmar kommun och Ölands kommuner högst medianvillapriser. Därefter kommer Oskarshamn och Västerviks kommun. Mönsterås medianvillapriser ligger i nivå med Nybro och Torsås kommun, kring 1,4 miljoner kr. Märkbart är att inte ens Kalmar kommun som har högst medianvillapris, når upp till rikets medianpris, som ligger på 3,9 miljoner kronor.

### Medelvärde för småhus, tkr, 2022

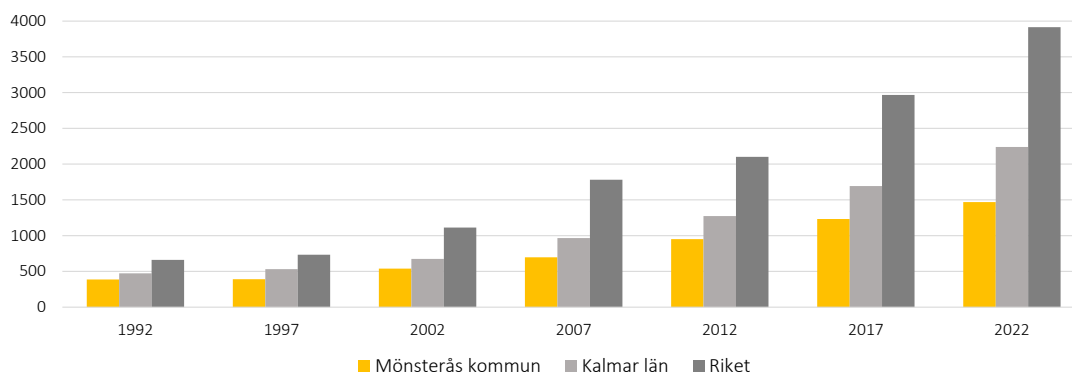


Figur 28. Medelvärde köpeskilling för småhus (tkr) i länet. Tabellen gäller endast permanentbostäder (ej tomträtt, tkr.). Data från SCB.<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Statistiska Centralbyrån (2024). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och år

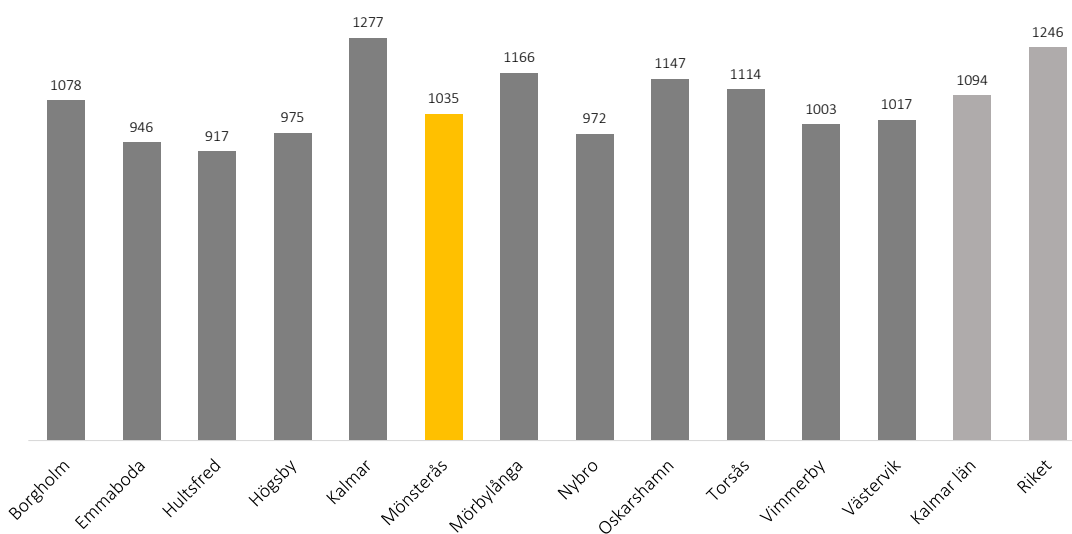
<sup>39</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Medelvärde köpeskilling för småhus (tkr) i länet.

## Medelvärde för småhus, tkr, 1992-2022



Figur 29. Utveckling av medelvärde köpeskilling för småhus (tkr) mellan 1992-2022. Tabellen gäller endast permanentbostäder (ej tomträtt, tkr.). Data från SCB.<sup>40</sup>

## Medianhyra per år och kvm, 2023



Figur 30. Medianvärde på hyreslägenheter per år och kvm i länet 2023. Tabellen gäller endast permanentbostäder (ej tomträtt, tkr.). Data från SCB.<sup>41</sup>

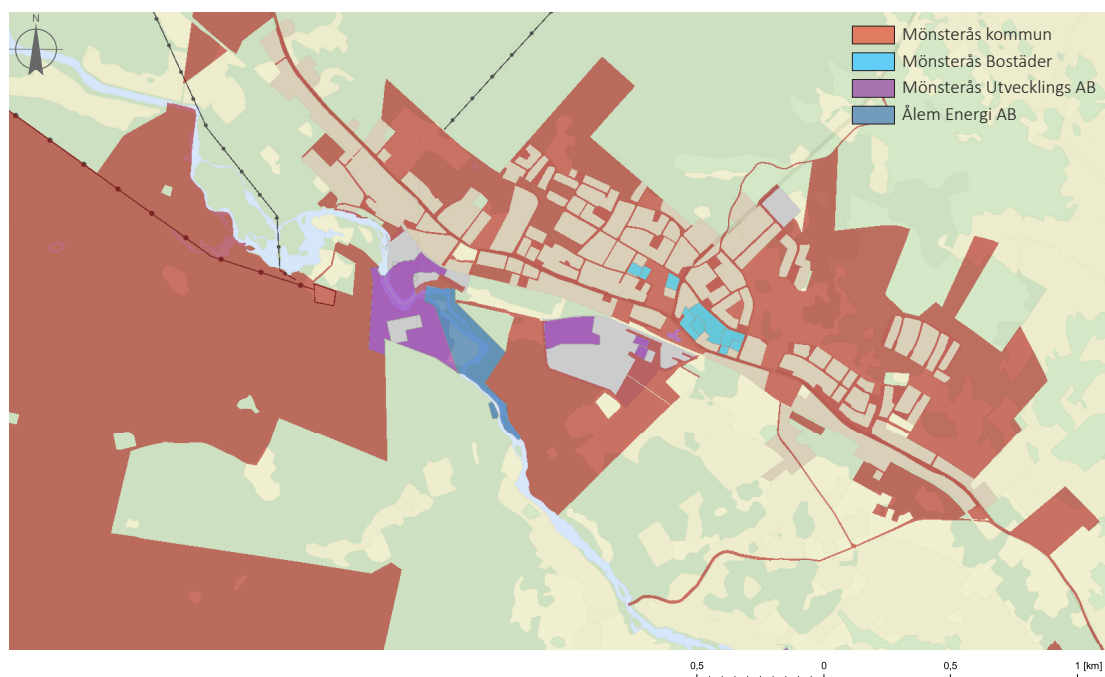
## MARKINNEHAV

Mönsterås kommun har sedan många år tillbaka arbetat långsiktigt med att förvärva strategisk mark och är idag en stor markägare i och kring kommunens samhällen. Vid markförvärv är kommunens översiktsplan vägledande vilket betyder att det är av stor vikt att den varje mandatperiod aktualiseras i planeringsstrategier. Många av kommunens antagna detaljplaner

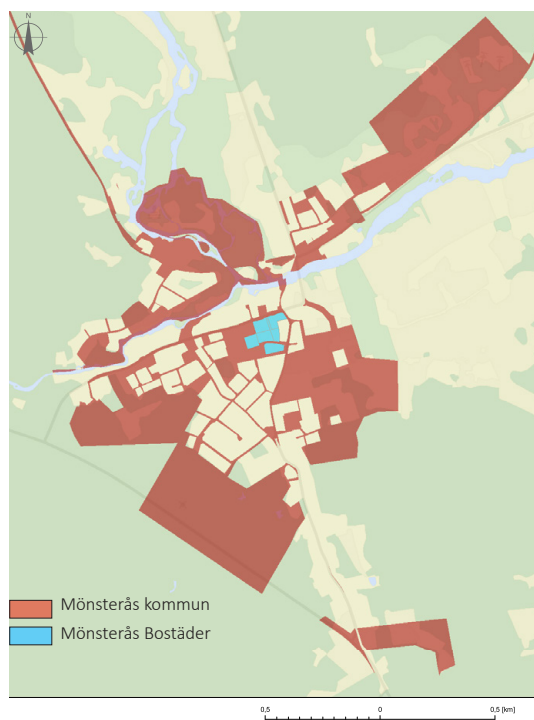
<sup>40</sup> Statistiska centralbyrån (SCB 2024). Medelvärde köpeskilling för småhus (tkr) i länet.

<sup>41</sup> Statistiska Centralbyrån (2024). Årshyra per år och kvm, median

för nya bostäder är uppstartade på kommunalt initiativ, vilket betyder att det är centralt att kommunen fortsätter att arbeta strategiskt med markförvärv. Mönsterås kommun förvaltar även mark som ägs av stiftelserna NJ Anna Nilsson och Skytteanska.

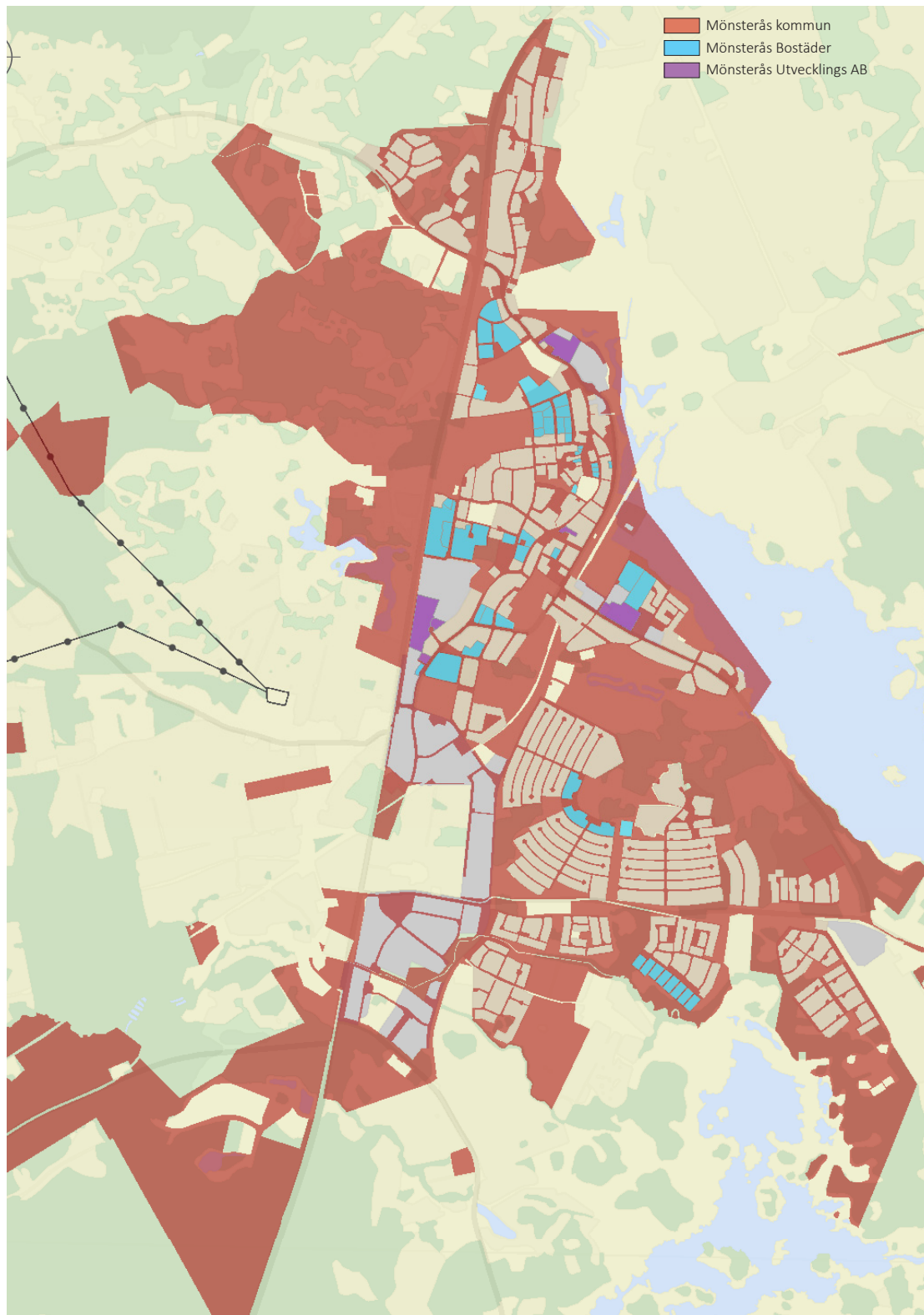


*Blomstermåla sambälle.*

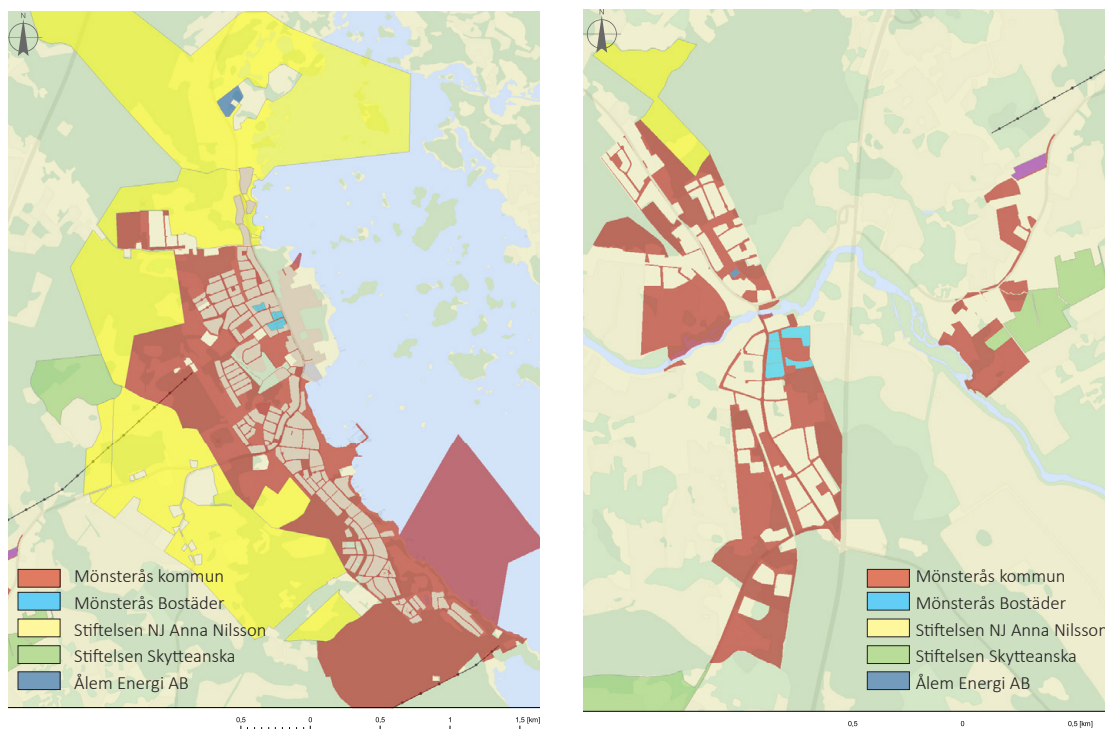


*Till vänster: Fliseryds sambälle. Till höger: Oknö.*





*Mönsterås samhälle.*



Till vänster: Timmernabben sambälle. Till höger: Ålems sambälle.

## PLANBEREDSKAP

För att skapa förutsättningar för nyproduktion av bostäder, eller ändring av befintliga bostäder, behövs i regel en detaljplan. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, markägare och grannar. Syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska utvecklas. Detaljplanen styr hur marken får användas, men reglerar också exempelvis byggnadsarea, byggnadshöjd, avstånd från byggnad till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar över annans mark. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller täcks över av en ny. En detaljplan ger endast möjligheter och förutsättningar. En detaljplan som får laga kraft leder inte automatiskt till en exploatering.

Genom det kommunala planmonopolet har Sveriges kommuner ett utmärkt instrument att styra utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Genom planmonopolet bedömer och beslutar kommunen om markanvändningen och var det är lämpligt att bygga bostäder. Det är av stor vikt att upprätthålla en god planberedskap för bostäder.

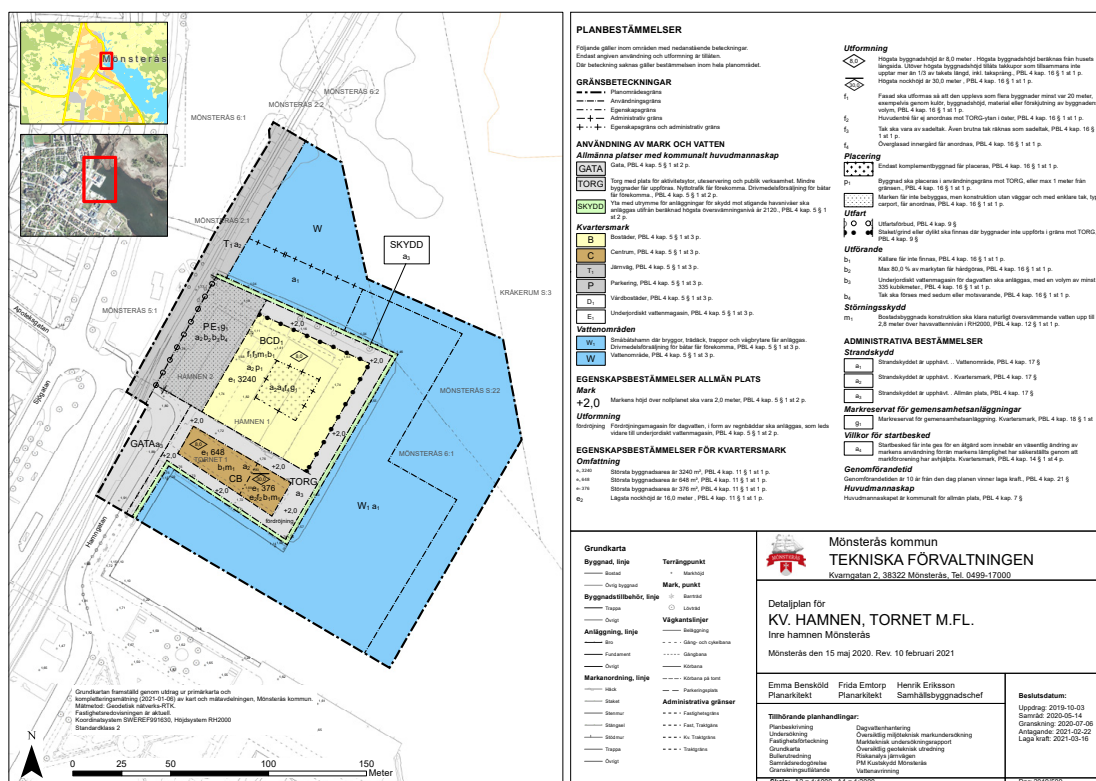
Detaljplaneprocessen kan ta tid, och det är svårt att fastställa hur lång tid en detaljplan tar från initiering till laga kraft. Utan överklagande beräknas en detaljplaneprocess i genomsnitt i Mönsterås kommun pågå i ungefär ett år. När en detaljplan fått laga kraft kan bygglov ges som är i enlighet med planen. Vanliga bygglovsärenden som följer detaljplanen tas ofta på delegation av tjänstemän. Vid större bygglov, eller vid mindre avvikelser från detaljplan, tas beslut av miljö- och byggnadsnämnden, och då ökar handläggningstiden med två till fyra veckor. Kommunerna

har en skyldighet att lämna beslut i bygglovsärenden inom tio veckor från det att en komplett ansökan inkommit.

Mönsterås kommun har ett stort utbud obebyggt kvartersmark för bostäder. Dock är flera av planerna som tillåter bostäder gamla och eventuellt inte lämpliga att exploatera idag, på grund av klimat- och hälsoaspekter som fått skarpare riktlinjer men även att ett område kanske inte anses vara lika attraktivt som förr. Bedömningen är ändå att Mönsterås kommun har en god planberedskap för bostäder. Kommunen måste hela tiden ha en god planberedskap och kunna erbjuda ett brett utbud av tomter till olika typer av intressenter. Genom att föra en tidig dialog underlättas ofta planarbetet och det är viktigt att tidigt diskutera och förankra planidéer mellan berörda tjänstemän och politiker. Detta görs idag i kommunens plansamråd.

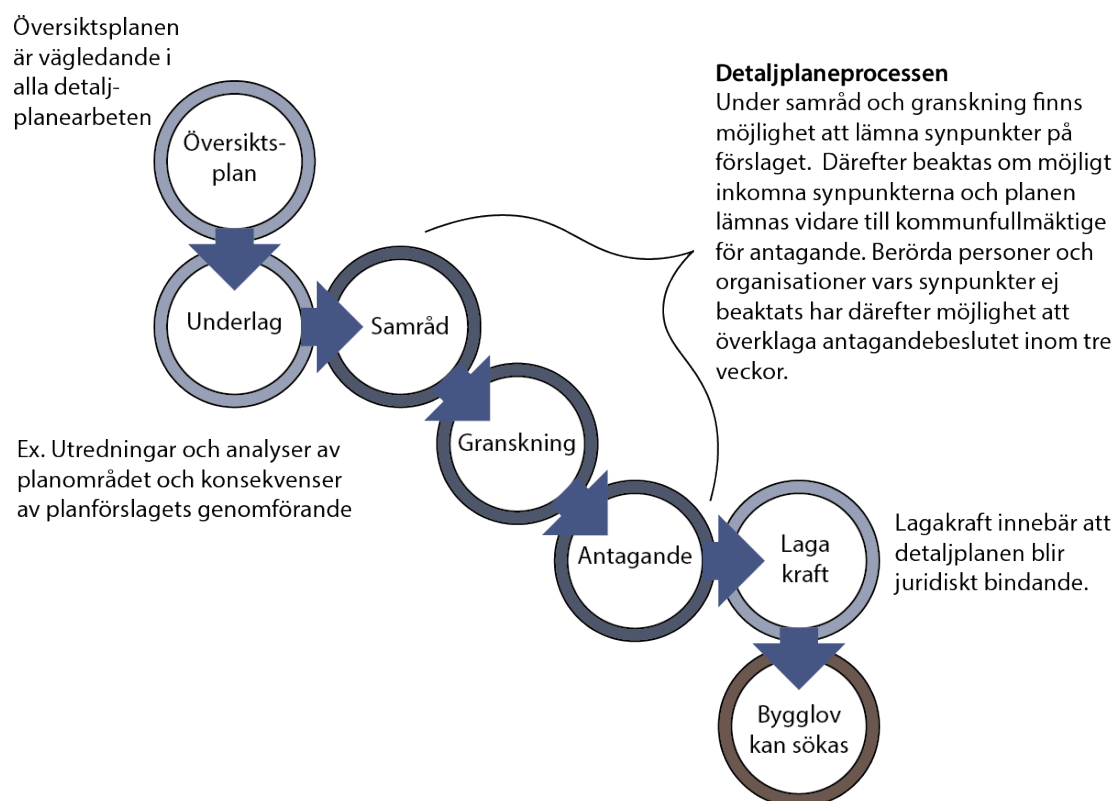
Av kommunens cirka 300 planer är mer än hälften lagakraftvunna före 1990. Tidsspannet mellan den äldsta och den senaste planen är närmare 80 år vilket kan leda till olika problem. Nya planer bör göras flexibla som hindrar planen från att bli inaktuell. Detta kan bland annat göras genom att tillåta flera användningar på en kvartersmark. En detaljplan får enligt lagens mening inte göras mer detaljerad än nödvändigt, men samtidigt ska planen tydligt visa hur bebyggelse och miljön regleras.

Det är också av stor vikt att strategiska dokument som kan användas som riktlinjer i planeringen, såsom bland annat översiktsplan, tillväxtstrategi, bostadsförsörjningsprogram kontinuerligt uppdateras.



Figur 31. Exempel på hur en detaljplan kan se ut.





Figur 32. Illustration över detaljplaneprocessen vid standardförfarande.

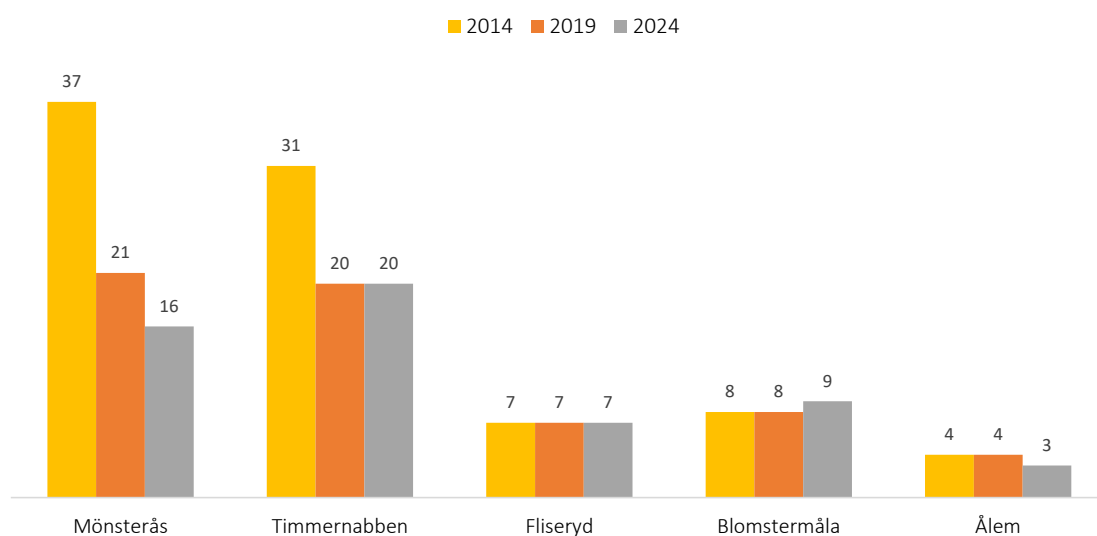
## LEDIGA TOMTER FÖR SMÅHUS

Mönsterås kommun har i mars 2024 35 lediga kommunala bostadstomter ute till försäljning, och 20 tomter kommer ut för försäljning i början av år 2025. De senaste åren har det framförallt varit Mönsterås och Timmernabben som haft en stor efterfrågan, och det är också i dessa samhällen antalet tomter till försäljning har förändrats sedan hösten 2014. I diagrammet på nästa sida (figur 33) visas statistiken över antalet lediga tomter till försäljning under de senaste tio åren.

I statistiken i diagrammet är exploaterade småhustomter till salu inkluderade. Utöver dessa finns även ett antal planlagda bostadstomter som är redo för exploatering i alla samhällen förutom Mönsterås samhälle. I Mönsterås samhälle finns få planlagda tomter för småhusbebyggelse på kommunalägd mark, där nya detaljplaner behöver tas fram för att möjliggöra nya tomter och möta det framtida behovet.

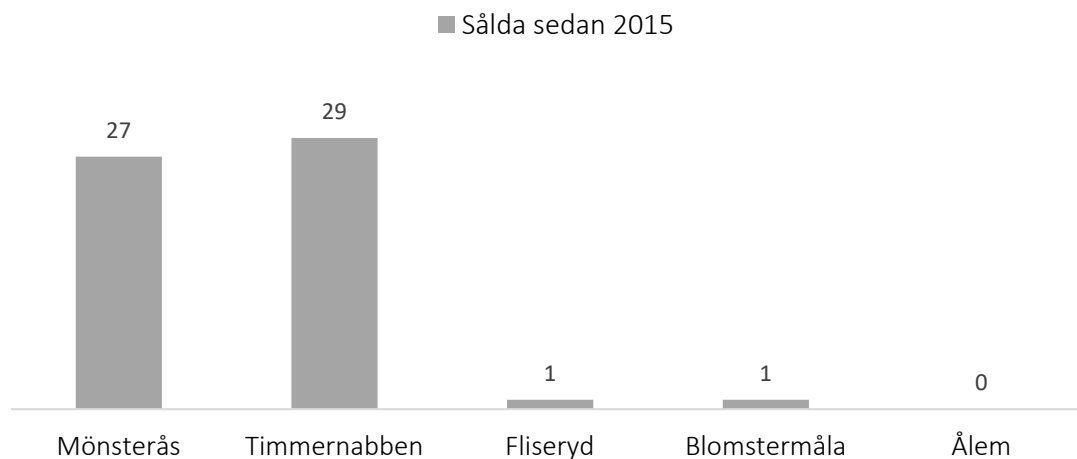
I figur 34 på nästa sida visas kommunala tomter som sålts sedan 2015. Statistiken visar att det finns en tydlig efterfrågan på tomter i Mönsterås och Timmernabben, och att det i de övriga samhällena endast sålts två tomter på tio år. I statistiken visas endast tomter för småhusbebyggelse. Lediga tomter med färdig byggrätt för flerbostadshus illustreras på kartorna på nästkommande sidor.

## Antalet lediga kommunala villatomter till salu



Figur 33. 20 villatomter som kommer ut till försäljning i norra Timmernabben, Råsnäs, i början av år 2025 är med i statistiken ovan. Statistik från kommunen.

## Antalet sålda kommunala villatomter



Figur 34. Antalet kommunala villatomter som sålts under perioden 2015-2024. Statistik från kommunen.

## LEDIGA TOMTER FÖR FLERBOSTADSHUS

I detta avsnitt visas kartbilder på var i samhällenas centrum det finns planlagd mark för bostadsbebyggelse tänkt för flerbostadshus. Dessa områden markeras med en gul cirkel om de är på kommunalägd mark, och röd cirkel om de är privatägda.

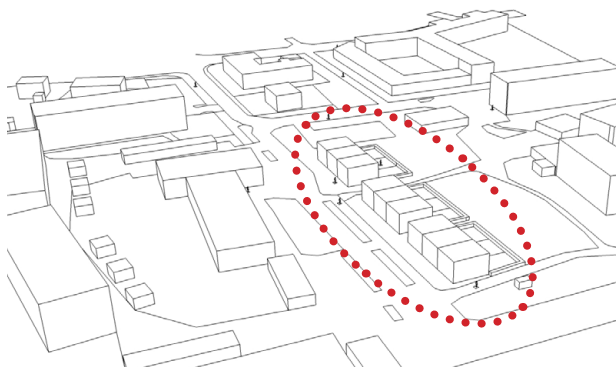
Förutom dessa områden finns även möjlighet att genom ny detaljplan ta fram nya attraktiva platser för flerbostadshusbebyggelse i samhällenas centrala delar.

## MÖNSTERÅS

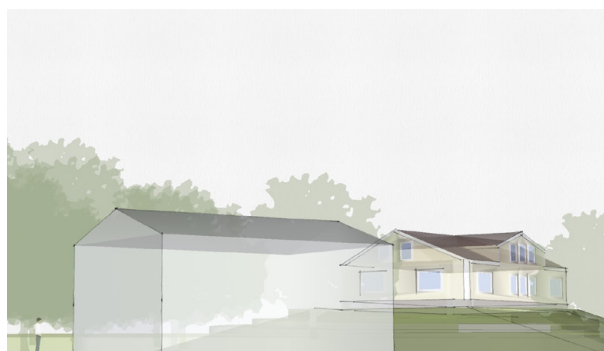


*Områden i Mönsterås där nya flerbostadshus kan tillkomma. Alla områden tillåter flerbostadshus i gällande detaljplaner.*

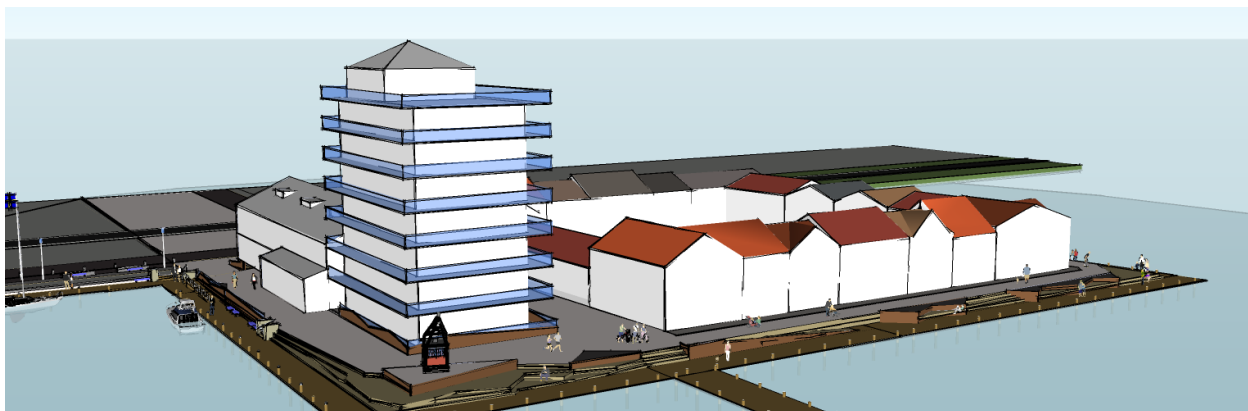




1. Illustration från västra Mönsterås, där planerliga nya bostadshus har ritats in vid Jacobs Gränd.



2. Illustration från området vid Prästkullen där planerliga nya bostadshus tillåts söder och sydväst om Prästgården.



3. Tidig illustration för hamnområdet i Mönsterås. Etapp 1 med höghuset finns på plats. Etapp två, till höger i bild möjliggör för ca 50-80 nya bostäder beroende på utformning.

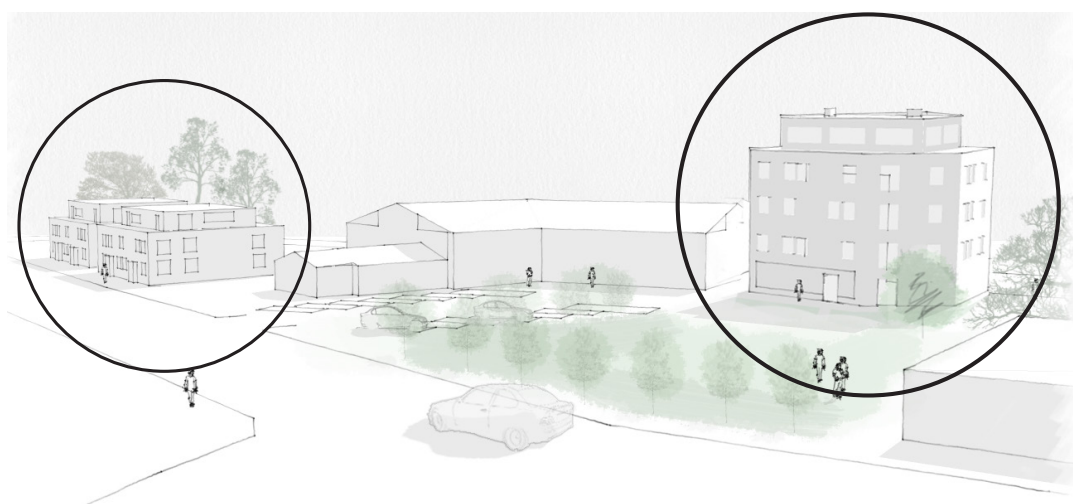


4. Volymskiss i Ljungnäsområdet i södra samhället, där Mönsterås Bostäder har möjlighet att upplåta nytt flerbostadshus för särskilda boenden.

## BLOMSTERMÅLA



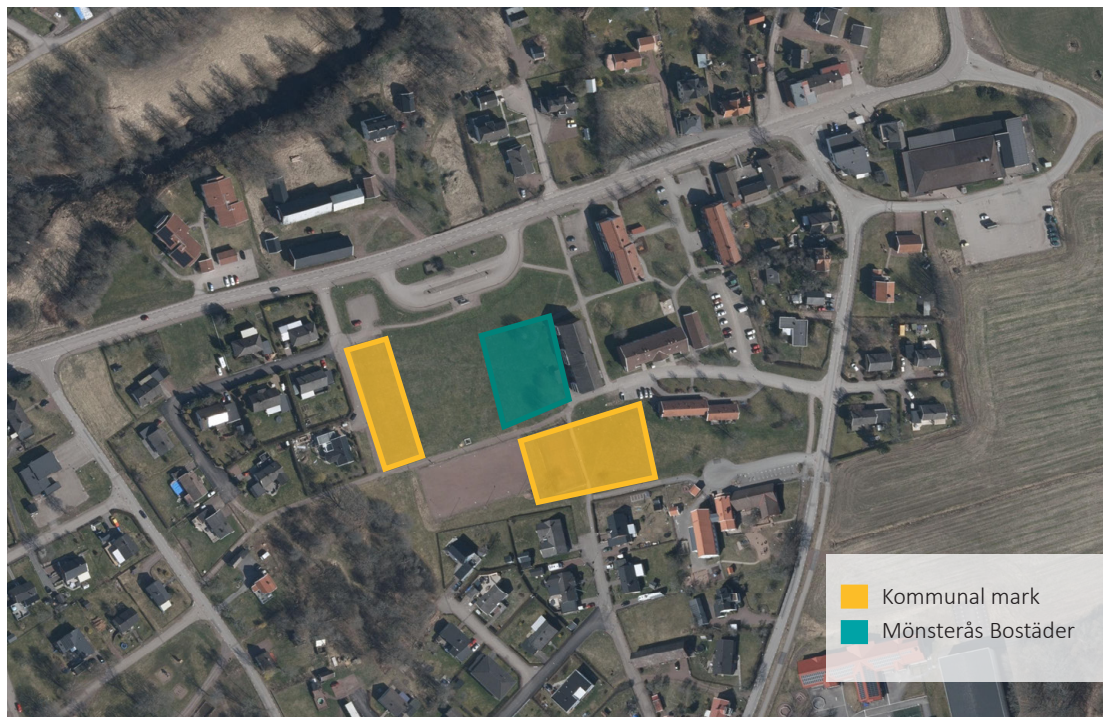
*Områden i Blomstermåla där nya flerbostadshus kan tillkomma.*



*Illustration från centrala Blomstermåla, där nya flerbostadshus kan tillkomma enligt gällande detaljplan.*



## FLISERYD



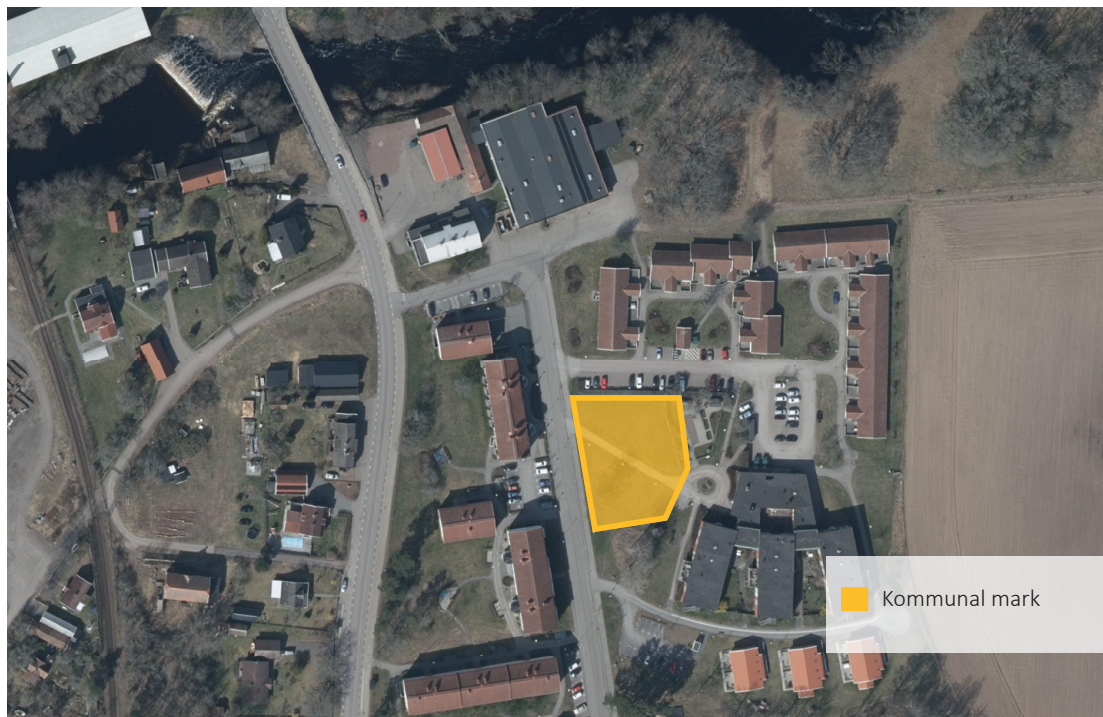
*Områden i Fliseryd där nya flerbostadshus kan tillkomma.*



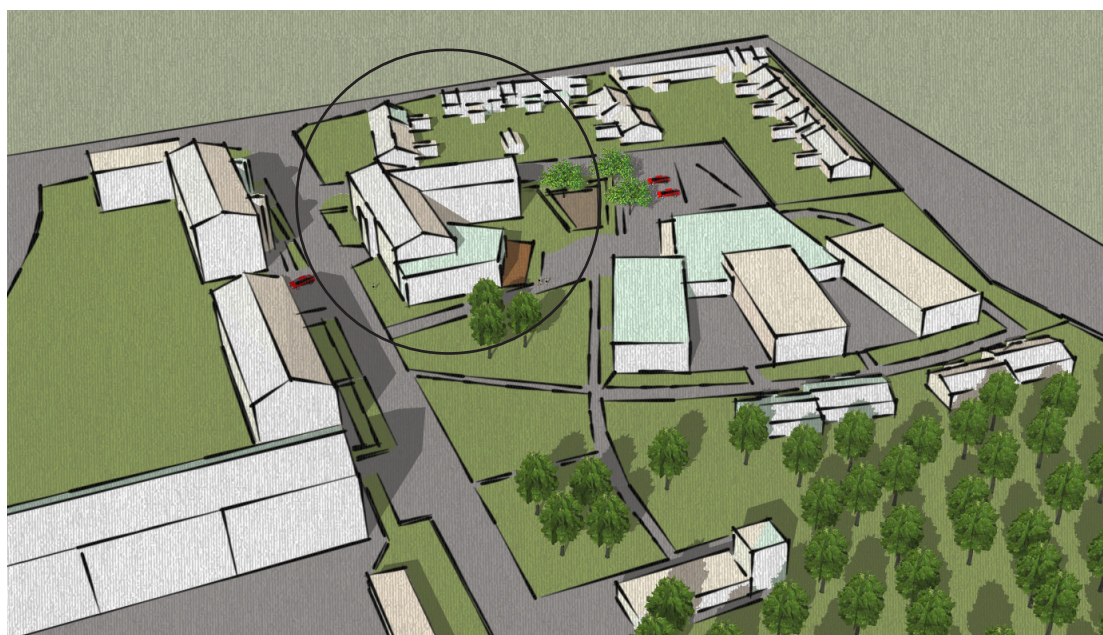
*Detaljplan för Åby 15:1 m.fl. fick laga kraft 2023, som tillåter fler flerbostadshus i centrala delarna av Fliseryd. Illustrationsbild från planarbetet visar hur området skulle kunna utformas.*



## ÅLEM



*Planlagt område för nya flerbostadshus vid Torshaga i Ålems stationsområde.*



*Volymskiss för flerbostadshus intill Torshaga serviceboende, enligt gällande detaljplan.*

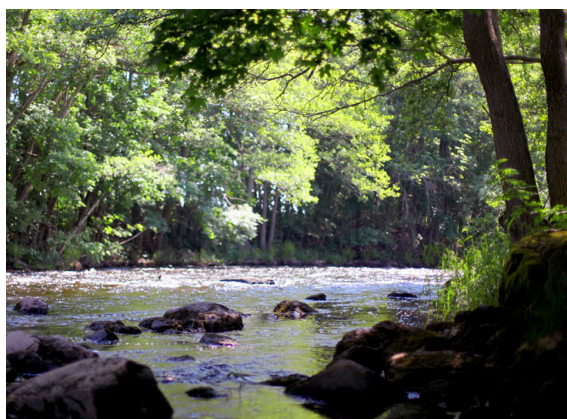
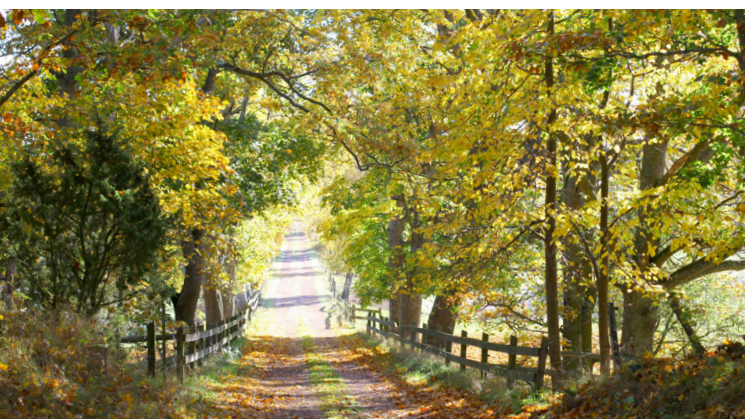


## LANDSBYGDEN

Bebyggelsen i Mönsterås kommun är framförallt koncentrerad till kommunens fem samhällen. Av kommunens 13 079 invånare bor ungefär 19 procent, 2500 personer, på landsbygden. Det finns både fördelar och nackdelar med att ha en mindre andel av invånarna bosatta på landsbygden. Fördelar att större delen av befolkningen bor i samhällen kan ses ur både energi- och transportsynpunkter, i synnerhet med ett väl utbyggt fjärrvärmenät. Samtidigt innebär det en nackdel att färre bor på landsbygden eftersom serviceunderlaget blir lågt och påverkar förutsättningarna för framför allt kollektivtrafik, skola och omsorg.

Mönsterås kommun arbetar medvetet med att öka servicenivån för boende på landsbygden. Dels byggs fibernät ut, år 2022 hade 91 procent av hushållen i kommunen en fiberanslutning. Dels planeras stora satsningar för att bygga ut kommunens VA-nät på flera håll. För att tillhandahålla kollektivtrafik till boende på landsbygden finns idag närtrafiklösningar där busstrafik sker på beställning.

En anledning att personer väljer att bosätta sig på landsbygden är närheten till djur och natur. I Mönsterås kommun finns ca 650 bebyggda lantbruksfastigheter. En trend i hela Sverige är att antalet hästgårdar ökat de senaste åren. Från 2004-2010 ökade antalet hästgårdar i Kalmar län från ca 2600 till 3500. Gällande Mönsterås kommun har däremot antalet kända hästgårdar minskat från 111 till 99 hästgårdar mellan 2009–2018.



Översta bilden: Långnäs, till vänster: Råsnäs, till höger: Alsterån. Foton: Frida Emtorp.

## PROGNOS: DET FRAMTIDA BOSTADSBEHOVET

Boverkets årliga byggprognos<sup>42</sup> visar att antalet påbörjade bostäder (både nybyggnad och ombyggnad) minskade mycket kraftigt under 2023, där byggtakten förväntas falla snabbt framöver. En markant försvagad köpkraft hos hushållen, bostadsräntor som upp till tredubblats och ökade byggkostnader under de senaste åren bidrar till att bostadsbyggandet faller mycket snabbt. Det aktuella samhällsekonomiska läget ger en osäkerhet i framtida prognoser, men Boverket tror att bostadsbyggandet kan komma att öka något under 2025-2026, förutsatt att hushållens köpkraft stärks och att räntorna börjar falla.

På längre sikt talar det mesta för att byggtakten blir lägre än de bostäder som behöver tillkomma per år fram till år 2030. Gapet mellan det beräknade byggbehovet och antalet färdigställda bostäder ökar, vilket kan bidra till en förvärrad situation för bostadsbristen som råder överlag i landet.

Boverkets underliggande data indikerar att efterfrågan på nya bostäder är mycket svag. Försäljningen av nya bostadsrätter har bromsat in mycket kraftigt, där det under 2022-2023 såldes 78 procent färre bostadsrätter, och antalet bokade bostadsrätter har fallit med drygt 90 procent. Försäljningen av småhus har under samma period minskat med cirka 60 procent. Inom den privata hyressektorn finns osäkerheter kring värderingar och finansiering, vilket gör att aktörer i nuläget i stor utsträckning kan vara avvaktande till att binda upp kapital i nyproduktion, även om det skulle finnas lönsamma projekt.

### Mönsterås kommun 2033

En befolkningsprognos för perioden 2024-2033 har tagits fram för Mönsterås kommun av Statisticon<sup>43</sup>. Prognosen baseras på statistik från SCB:s befolkningsregister, födelsetal samt inrikes och utrikes flyttmönster, och prognosmodellen som använts bygger på en så kallad kohortkomponentmetod.

Rapporten visar att folkmängden i kommunen kommer att minska under prognosperioden. Till år 2033 beräknas folkmängden i Mönsterås kommun att minska med 412 invånare, från 13 134 (år 2023) till 12 336 invånare. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt -2 personer per år och födelsenettet -80 personer per år, vilket ger en förändring totalt på -82 personer per år.

	1980	1990	2000	2023	2024	2033
Födda	145	179	130	107	96	94
Döda	176	172	149	183	148	174
Födelseöverskott	-31	7	-19	-76	-53	-80
Inflyttade	453	584	460	597	593	610
Utflyttade	456	416	489	664	635	612
Flyttnetto	-3	168	-29	-67	-42	-2
Folkökning	-34	175	-48	-143	-95	-82
Folkmängd	13 135	13 182	13 227	13 134	13 039	12 336

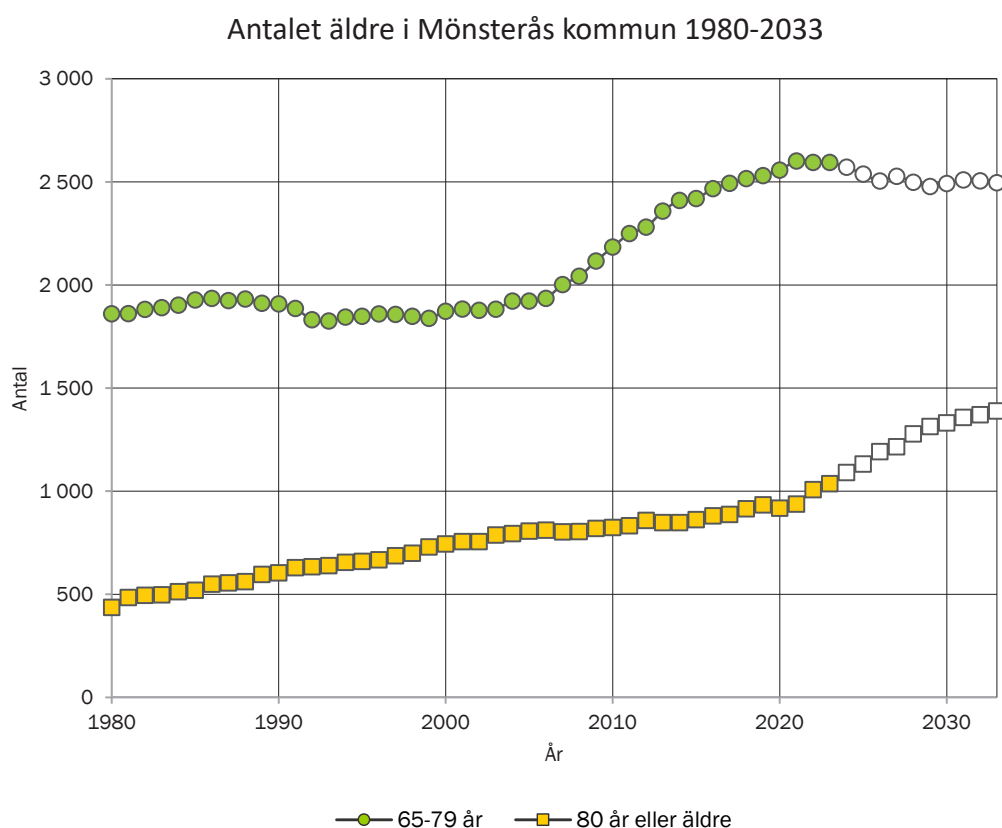
Figur 35. Folkmängd och förändringskomponenter i Mönsterås kommun enligt den beräknade prognosen.

<sup>42</sup> Boverket (2023). Byggprognos revidering oktober 2023

<sup>43</sup> Statisticon (2024). Delområdesprognos 2024-2033, Mönsterås kommun



Den ökade medellivslängden i Sverige förväntas öka, och i riket beräknas drygt 8 procent av befolkningen vara 80 år eller äldre år 2040, jämfört med 5 procent idag.<sup>44</sup> Kalmar län beräknas ha den näst högsta medelåldern bland länen och år 2040 beräknas andelen 80 år och äldre ligga på 11 procent. I delområdesprognosen för Mönsterås kommun går det att utläsa samma trend, där andelen 80 år och äldre, beräknas ligga på drygt 11 procent till år 2033.<sup>45</sup>



Figur 36. Från Delområdesprognos för Mönsterås kommun, Statisticon 2024.

Antal personer per hushåll, boendetätheten, i kommunen har ökat något under den relativt stora befolkningsökningen de senaste åren. Med en lägre inflyttningstakt samtidigt som bostäder byggs, både i privat regi som kommunal regi bedöms boendetätheten minska till samma nivå som 2013, det vill säga en boendetäthet på 2,03. De senaste fem åren har det i kommunen byggts 24 nya bostäder i snitt per år. Trots att befolkningen minskat de senaste tio åren, så har antalet nya bostäder som byggts ökat. Det har legat på ca 10-15 färdigställda bostäder per år sedan 2015, och ökat de senaste åren till ca 25. För att kunna möta behovet med trenden av färdigställda bostäder behöver det fortsatt tillskapas ca 20 nya bostäder per år i kommunen. Det förväntas fortsatt finnas en stor efterfrågan på nya bostadstomter framför allt i Mönsterås och Timmernabben, baserat på statistiken över sålda tomter de senaste tio åren.

Befolkningsprognosen för Mönsterås kommun innebär att invånarantalet ser ut att minska till år 2033. Det är därför extra viktigt att genom riktade insatser öka den befintliga och framtida boendemiljöns attraktivitet, inte minst genom åtgärder i den fysiska miljön. Detta för att kunna uppnå kommunens mål att bibehålla nuvarande befolkningmängd.

<sup>44</sup> Länsstyrelsen i Kalmar län (2023). Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023

<sup>45</sup> Statisticon (2024). Delområdesprognos 2023-2032, Mönsterås kommun



A photograph of three people playing boules on a gravel court. In the foreground, several dark metal boules are scattered on the ground, with a small orange ball in the center. In the background, three people are standing on the court. One person on the left is wearing a blue long-sleeved shirt and black leggings. The person in the middle is wearing a light blue jacket and khaki pants. The person on the right is wearing a dark jacket and blue shorts. A white semi-transparent box is overlaid on the image, containing the text "Medborgardialog".

# Medborgardialog



För att kunna få en fullständig analys av kommunens nulägesbild av bostadsförsörjningen, och för att kunna beräkna det kommande behovet har olika medborgardialoger genomförts. Dialogerna bygger dels på de stora träffar som nyligen genomförts i kommunens arbete med ortsanalyser i varje samhälle, dels i arbetet med kommunens nya översiktsplan. För att komplettera de stora medborgardialogerna har även kvalitativa intervjuer genomförts med personer inom kommunens förvaltningar, bolag och mäklare för att få en samlad bild av sociala sammanhang, vilka boendemiljöer som anses mer eller mindre attraktiva och vilka behov som finns. Nedan beskrivs en kortfattad sammanfattning av de olika synpunkter som framkommit om dagens och framtida boende utifrån olika grupper i Mönsterås kommun.

## SOCIALFÖRVALTNINGEN

Kommunens socialförvaltning står för bostadssociala insatser och har en viktig roll för bostadsbehovet för olika grupper i samhället. Enligt socialförvaltningen är prognoserna för behov osäkra, men att det kan uppstå behov av bostäder. Det gäller för särskilt boendeformer med biståndsprövning- boende för äldre (SÄBO) på kortare sikt och för vuxna enligt LSS på längre sikt. Socialförvaltningen uppskattar att nya bostäder inom särskilt boende för äldre kan komma behöva uppföras de närmsta åren för att kunna möta behovet.

### Äldre

Att befolkningen kommer omfattas av en större andel äldre kräver att det finns en god planberedskap för att möjliggöra olika boendeformer för äldre, men framför allt nya enheter med särskilda boenden för äldre, men också ett särskilt fokus på trygghetsboenden. Befolkningen blir äldre men också friskare, vilket innebär att fler äldre kan ha behov av bostäder med trygghetsaspekt av att de endast är i behov av personal ibland.

### Personer med funktionsnedsättning

Särskilt boende för vuxna enligt LSS består idag av gruppboendestäder eller så kallade trapphusmodeller. För intellektuell funktionsnedsättning har kommunen idag en överkapacitet med tre tomma lägenheter. År 2024 påbörjas byggnationen av ett nytt gruppboende i Mönsterås samhälle, med sex nya lägenheter. Förvaltningen har svårt att uppskatta behovet framåt, men det kan komma ett behov av fler bostäder i den så kallade trapphusmodellen, där de boende klarar av att bo på egen hand men som kan behöva personal tillfälligt, exempelvis för personer med NPF-diagnoser eller liknande.

### Hemlösa och hushåll med begränsad betalningsförmåga

Socialförvaltningen ser inte att det finns ett utbrett problem med akut hemlöshet i kommunen, men kan uppfatta att det är svårarbetat när det uppstår. Få av ärendena kring dessa personer leder till en faktisk vräkning, endast ungefär fem procent av ärendena. Förvaltningen arbetar främst med insatser för att hjälpa individerna, där det ofta kan finnas en missbruksproblematik, för att få långsiktiga boendelösningar. Skulle lägenheter behöva erbjudas vid akut hemlöshet så finns det lägenheter tillgängliga genom det kommunala bostadsbolaget.

Hushåll med låg betalningsförmåga kan finnas på olika platser i kommunen, men förvaltningen ser inte heller det som ett utbrett problem. Ofta kan bidrag på olika sätt hjälpa individerna. Det verkar inte vara svårt att hitta bostäder för dessa grupper, där det kommunala bostadsbolaget har



möjlighet att bistå med lägenheter om det skulle finnas ett behov.

### Trångbodda hushåll

Socialförvaltningen beskriver att det endast finns enstaka anmälningar kring problematik kring trångbodda hushåll. I samband med den större invandringen till kommunen mellan åren 2013-2018 fanns det en större problematik kring trångboddhet, men som har trappats av ju fler som flyttat från kommunen.

### Personer i behov av skyddat boende

Personer som är i behov av skyddat boende består ofta av våldsutsatta kvinnor, en grupp som uppfattas öka. Dock är kommunen liten vilket innebär att det blir ett svagt skydd för personen, och det kan vara lättare att någons identitet upptäcks. Behovet av bostäder för skyddat boende är därför kopplat till större städer där de kan vara mer anonyma.

## NÄRINGSLIV

För att fånga upp näringslivets perspektiv på rekrytering och behovet av bostäder har intervju hållits med kommunens näringslivs- och arbetsmarknadsenhet. För företagen syns redan nu trenden med en ökad åldrande befolkning, då en undersökning som IOC<sup>46</sup> gjort visar att pensionsavgångarna inom industriföretagen i Mönsterås kommun, ligger på ungefär 45-60 procent de närmsta femton åren. Det innebär en stor utmaning för nyrekrytering men kommer också innebära en kompetensförsörjningsbrist där kommunen och regionen behöver arbeta för att attrahera den arbetsföra åldern. Utmaningen kommer bli dels att hitta arbetskraft, dels att försöka hitta de som väljer att både arbeta och bosätta sig i kommunen. Det är ett bekymmer att det är svårt att locka vissa grupper till att bo i kommunen. Dels kan bostaden i sig vara ett problem att hitta, dels att Mönsterås kommun är begränsad i saker att göra, som exempelvis gå ut och äta en middag på kvällen. Mönsterås som kommun behöver marknadsföras och stärkas som helhet vad gäller utbud av aktiviteter och stadsliv.

Arbetsmarknadsenheten arbetar med etableringsnätverk i regionen där kommunerna i länet tillsammans med regionen kan hjälpas åt för att uppnå en god kompetensförsörjning och rekrytering till länet. I Mönsterås kommun arbetar man dessutom med SKAL, som är ett samarbete mellan skolan och arbetslivet, där eleverna får vara med på studiebesök eller platsbesök på olika företag för att visa och synliggöra kommunens näringsliv. I längden kan det handla om att fånga upp ungdomarna och få fler att stanna i kommunen för att arbeta.

## BOSTADSBOLAG

Det kommunala bostadsbolaget, Mönsterås bostäder AB, står för en stor andel av kommunens hyreslägenheter. I intervjun med Mönsterås bostäder framkom det att det generellt finns en balans i bostadsmarknaden, och till och med ett överskott på bostäder i Blomstermåla. Mönsterås Bostäder upplever att det finns en stor efterfrågan på bostäder i Mönsterås samhälle, och att

<sup>46</sup> IOC (Industrins ostkustcentrum (2023). Undersökning av åldersstruktur på industriföretag i Mönsterås kommun

framför allt svårigheter med kollektivtrafiken gör att de andra samhällena inte har lika stor efterfrågan.

Det är framför allt äldre invånare som söker bostad genom bostadsbolaget, men även ungdomar och unga vuxna. Eftersom det är en så pass hög andel äldre har bostadsbolagets nybyggnationer riktat sig för gruppen 70+, och de arbetar mycket med att anpassa bostäderna så att de är tillgängliga och med trygghetsskapande åtgärder för att få utomhusmiljöerna att upplevs som mer trygga. Eftersom andelen äldre beräknas öka finns det ett behov av att utöka bostadsbeståndet för att kunna möta den kommande efterfrågan. Det behöver tas fram nya bostäder, framför allt trygghetsboenden, i attraktiva lägen där de äldre vill bo men samtidigt också ha en rimlig hyresnivå. Om det går att erbjuda rätt lägenhet i rätt läge så kommer det inte vara några problem att hyra ut. Utmaningen ligger i att få fler uthyrda lägenheter i Blomstermåla. Där tror Mönsterås Bostäder att Folkets hus och husen vid Salthäll är knäckfrågor att lösa för att få Blomstermåla framåt som samhälle.

För ungdomar och unga vuxna erbjuds idag en ungdomsrabatt, där första hyran är gratis. Personer som flyttar från en annan kommun till Mönsterås för att arbeta inom kommunen prioriteras i kösystemet för att kunna erbjudas en lägenhet snabbt.

## NYANLÄNDA

De som kommer som nyanlända eller ensamkommande från ett annat land till Mönsterås kommun erbjuds idag hyreslägenheter via Mönsterås bostäder. Lägenheterna är ofta möblerade där arbetsmarknadsenheten hjälper till med möblering från kommunens återbruksbutik. De nyanlända erbjuds bostäder i Mönsterås eller Blomstermåla. I kommunen finns idag nyanlända främst från Ukraina. Det finns en balans och beredskap i lägenheter för nyanlända, och kommunen ser därför inget större behov av att utöka antalet bostäder. Eftersom världsläget är osäkert med pågående krig kan behovet öka beroende på hur situationen utvecklas.

Nyanlända från Ukraina har inte problematik med trångboddhet som uppstod efter flyktingvågen 2015. Ofta är det kvinnor med ett eller ett antal barn samt pensionärer som har behövt fly från Ukraina, och inte stora familjer i samma utbredning som det var från Syrien.

Ofta är det största problemet för nyanlända att kunna få ett arbete och en inkomst snarare än att få hjälp med bostad.

## NYINFLYTTADE

De personer som nyligen valt att flytta till kommunen utifrån har främst gjort det för landskapet eller platsens betydelse. Mäklare i kommunen upplever att många, framför allt i åldern 50+, inifrån landet söker sig till kusten för ett permanentboende eller fritidshus. De som flyttar till kommunen är ofta också så kallade hemvändare som vuxit upp i kommunen, valt att studera eller arbeta på annan ort och väljer att flytta hem när de valt att bilda familj.

För nyinflyttade är det framför allt Mönsterås (inkl. Oknö) och Timmernabben som är de samhällena som har störst efterfrågan och framför allt permanentboende i villa. Vad gäller behovet av bostäder ges det uttryck att det saknas attraktiva bostäder för äldre. I Mönsterås

samhälle finns ett underlag att tillskapa nya bostäder i ett attraktivt läge, men nya bostäder, gärna i markplan, för äldre behöver också finnas i Blomstermåla och Fliseryd. Samhällena är mindre, har nära till affär och annan service, men också närhet till naturen.

## BARNFAMILJER

Den generella bilden av att vara barnfamilj i Mönsterås, och funktionen av den sociala servicen verkar de flesta vara nöjda. Det har framför allt visat sig i de dialoger som genomförts i kommunens ortsanalyser för samhällena Blomstermåla, Ålem, Fliseryd och Timmernabben. En stor del av kommunens nettoinflyttning sker i åldrarna 30-39 och kan tyda på att kommunen är attraktiv för just barnfamiljer. Många har beskrivit en nöjdhet överlag med utbud av förskolor och skolor i de olika samhällena samt närhet till hälsocentraler, mödravård och barnhälsovård med öppen förskola. I samtliga ortsanalyser har önskemål om storlekplatser lyfts, som nu också genomförts och håller på att genomföras i Timmernabben, vilket bidrar till en mer attraktiv livsmiljö framför allt för barnfamiljer. I Fliseryd har den nybyggda skolan haft stor betydelse för samhället och bidragit till att fler barnfamiljer valt att flytta dit. För Mönsterås samhälle är det viktigt att få till nya lokaler för Ljungnässkolan och Mölstadsskolan, vars nuvarande inomhusmiljö anses vara eller kommer bli undermålig inom kort.

Framför allt i Fliseryd upplevs en problematik kring kollektivtrafiken där bussarna går alldeles för sällan för att de ska kunna nyttja dem.

Mönsterås kommun är attraktivt för barnfamiljer på det sätt att det är billigare hus- och tomtpriser samt att avgiften till VA är lägre, än i grannkommunerna. Barnfamiljer har en större efterfrågan på villor eller hustomter att bygga på. Bilden bekräftas av Mönsterås bostäder, där barnfamiljer, främst i Timmernabben, mellanlandar i hyreslägenheter inför ett husköp och bor där endast tillfälligt. För många är det ett stort steg att gå från hyreslägenhet till villa, då de måste spara länge till insatsen. Det finns en önskan om att skapa fler bostadsrätter som kan ge en bättre möjlighet att göra bostadskarriär.

## ÄLDRE

I dialoger med äldre kring bostäder och boendeform finns det en stor enighet kring att det måste finnas rimliga ekonomiska alternativ till att bo kvar i sin villa. Många äldre som bott i villa länge har låga boendekostnader, vilket kan få stora ekonomiska konsekvenser den dagen som de vill flytta till lägenhet.

För äldre är kostnaden men också läget en primär faktor när de ska flytta. Många kan ha svårighet att ta sig längre sträckor till fot och vissa kanske inte kan köra bil längre. Därför behöver lägenheterna finnas i centrala lägen, med närhet till affärer, apotek, hälsocentral och kollektivtrafik. De som flyttar från hus till lägenhet vill dessutom gärna ha lite större lägenhet för att få plats med de möbler och saker som de samlat på sig. Men en större boarea påverkar också avgiften per kvadratmeter och hyran, vilket också bidrar till en ekonomisk konsekvens för de äldre. Att skapa större ekonomiska lägenheter som är tillgänglighetsanpassade, gärna i marknivå eller med hiss, i attraktiva och trygga lägen är grundläggande faktorer för att äldre ska välja att flytta från sin villa.



# Framtida behov





## LÄNSSTYRELSENS BOSTADSMARKNADSANALYS

Kalmar län har haft en positiv befolkningsutveckling sedan 2013.<sup>47</sup> Länets befolkning förväntas dock minska vilket, tillsammans med urbaniseringen och ökningen av andelen äldre i befolkningen, innebär att länet står inför en rad utmaningar som riskerar att förstärka de skillnader i levnadsvillkor och ekonomiska förutsättningar som finns mellan olika delar av länet.

Sammanställningen visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. De strukturella problem som påverkar bostadsmarknaden är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. För fyra av länets kommuner innebär också socioekonomiska aspekter särskilda svårigheter som ställer krav på samverkan såväl inom kommunen som mellan kommun, region, byggföretag, hyresvärdar med flera.

Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar. I detta ingår såväl nyproduktion som aktiv förvaltning av befintligt bestånd. Även behoven av olika typer av specialbostäder behöver kontinuerligt utvärderas och utvecklas. En stor utmaning är att bygga bostäder som håller en rimlig prisnivå i relation till hushållens olika behov och förutsättningar. Det är också viktigt att kommunen nyttjar de bostadssociala verktyg som inte fullt ut används idag. Samtidigt kan verktygen behöva kompletteras för att lösa de problem som finns på bostadsmarknaden i länet och i landet i stort.

För att göra bostadsmarknaden mer jämställd och jämlik behövs också långsiktiga politiska lösningar som kan göra det lättare för människor, oavsett bakgrund och förutsättningar, att byta bostad efter behov. Kommunerna tillsammans med myndigheter och regionala organ måste arbeta tillsammans för att trygga varje individs rätt till bostad. Även regeringen har ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo genom goda förutsättningar för ett jämnt byggande.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är också en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommun och bransch har kapacitet att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men det saknas verktyg för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad vare sig i länet eller i landet som stort. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men den generella bristen på hyresbostäder medför att insatserna inte räcker till.

För att bostadsbyggandet ska möta den efterfrågan som finns är det även avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna har. En fördjupad analys och ett bättre samarbete mellan kommunerna är en förutsättning för ökad och bättre dialog med aktörerna på marknaden vad gäller bostadsbyggande.

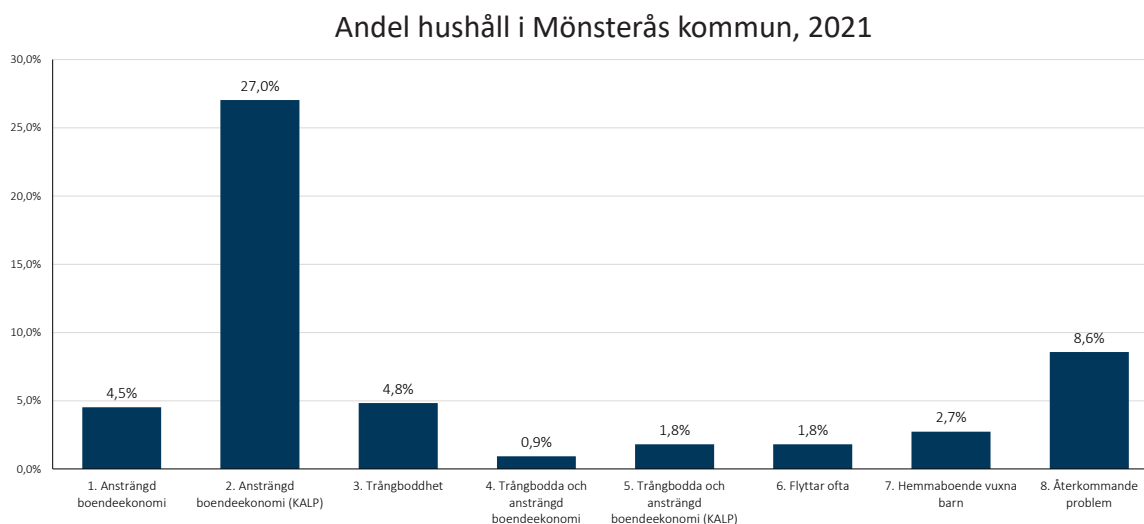
Länsstyrelsen bedömer också att situationen går att lösa, men att satsningarna måste vara långsiktiga och riktade mot överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster.

<sup>47</sup> Länsstyrelsen i Kalmar län (2023) Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023. Texten ovan återger bostadsmarknadsanalysens sammanfattning i sin helhet.

## BEDÖMNING AV BOSTADSBRIST

Målet på bostadsmarknaden är att befintliga och nya invånares efterfrågan ska möta ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att det nationella målet ska kunna nås syftar kommunernas riktlinjer inom bostadsförsörjningen till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, kommunerna har således ansvaret för att det nationella målet ska kunna nås. För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen har en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden gjorts. Analysen har genomförts med stöd av det underlag som Boverket tagit fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Underlaget består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som inte är ändamålsenliga och består av:

- Ansträngd boendeekonomi
- Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP (Kvar att leva på)
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem



Figur 37. Figuren visar en översikt av Boverkets åtta mått för bostadsbrist för Mönsterås kommun, år 2021. Data från Boverket.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Boverket (2023). Öppna data- Bedömning av bostadsbrist- Vy 1



Ansträngd boendeekonomi är ett mått på hushåll som har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknat utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen. Det andra måttet, ansträngd boendeekonomi KALP (=Kvar att leva på), utgår ifrån bankernas KALP-kalkyler vid beräkning av nivån för baskonsumtion, vilket ger en högre nivå än det första måttet.

Tabellen i figur 37 visar att de två måtten för ansträngd boendeekonomi för Mönsterås kommun ger två helt olika utfall, där det första måttet anger att andelen befolkning med ansträngd boendeekonomi ligger på 4,5 procent, medan måttet beräknat utifrån KALP ligger på 27 procent. Enligt KALP-måttet har därmed en dryg fjärdedel av hushållen i Mönsterås kommun som bor i bostäder som inte är ändamålsenliga en ansträngd ekonomisk situation. Gruppen är den som sticker ut för Mönsterås kommun, och jämfört med 2012 har siffran minskat från 32,1 procent. Mönsterås kommun har en relativt låg eller medel andel i jämförelse med övriga länet.

Andel hushåll	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Kalmar</b>	34,6%	33,8%	33,4%	32,5%	32,3%	31,5%	30,3%	30,1%	29,2%	28,3%
Borgholm	37,4%	36,5%	36,0%	35,2%	34,3%	32,8%	31,9%	31,2%	28,8%	28,4%
Emmaboda	34,7%	35,1%	34,3%	34,9%	34,8%	34,1%	32,7%	32,5%	31,7%	30,8%
Hultsfred	38,1%	37,3%	37,9%	36,9%	37,7%	36,9%	35,4%	34,9%	34,1%	33,0%
Högsby	42,2%	42,3%	41,6%	41,0%	40,6%	39,7%	38,6%	37,6%	37,0%	35,4%
Kalmar	32,3%	31,0%	30,4%	28,5%	27,3%	26,8%	25,7%	26,0%	25,5%	24,9%
Mönsterås	32,1%	31,4%	31,1%	30,1%	29,4%	29,6%	28,3%	28,5%	27,6%	27,0%
Mörbylånga	27,8%	26,0%	25,5%	24,9%	24,3%	24,0%	22,8%	23,4%	21,5%	20,6%
Nybro	37,4%	36,1%	36,1%	34,9%	35,4%	34,3%	32,7%	32,8%	31,8%	31,3%
Oskarshamn	28,5%	27,2%	27,1%	25,6%	26,2%	25,0%	24,1%	24,8%	25,3%	23,9%
Torsås	38,0%	37,4%	37,2%	35,3%	36,3%	34,4%	32,2%	31,8%	29,9%	29,5%
Vimmerby	31,7%	31,2%	30,2%	29,3%	29,7%	29,0%	28,4%	27,3%	27,4%	26,3%
Västervik	35,0%	33,6%	33,4%	33,1%	32,0%	31,5%	30,3%	30,5%	29,2%	28,5%

Figur 38. Figuren visar förändringen av andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi för kommunerna i Kalmar län mellan åren 2012-2021. Data från Boverket.<sup>49</sup>

En närmre analys av underlaget från Boverket visar att den åldersgrupp som har högst andel ansträngd boendeekonomi i Mönsterås kommun framför allt är äldre, där 40 procent av andelen individer med ansträngd boendeekonomi är 65 år eller äldre. Det är också främst hushåll i hyresrätter eller småhus, ensamstående utan barn som har högst andel ansträngd boendeekonomi. Därmed är det rimligt att anta att det är äldre som bor i hus eller hyresrätt med högst andel ansträngd boendeekonomi i Mönsterås kommun.

Det tredje måttet beskriver hur trångbudda hushållen är. Kriteriet är att ensamstående hushåll utan barn inte ska vara trångbudda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Trångboddheten i Mönsterås kommun ligger på en relativt låg nivå, där 4,8 procent av andelen hushåll bedöms vara trångbott. Det är den fjärde lägsta andelen jämfört med andra kommuner i länet. Trångboddheten visar sig vara vanligast i hyresrätter i familjer med barn. Statistiken har minskat något sedan 2012, men jämfört med åren 2015-2018 när många nyanlända kom till kommunen och trångboddheten var större ligger den idag på en låg nivå.

<sup>49</sup> Boverket (2023). Öppna data- Bedömning av bostadsbrist- Vy 2

I Mönsterås kommun är måtten för trångboddhet och ansträngd boendeekonomi 0,9 procent respektive 1,8 procent (KALP). Måtten för ansträngd boendeekonomi i kombination med trångboddhet är betydligt lägre än måtten för trångboddhet. Det kan indikera att hushållen som bor trångt generellt inte gör det av ekonomiska skäl. Det skulle kunna bero på ett aktivt val, men också att det inte är möjligt att hitta en bostad som passar hushållets behov.

Det sjätte måttet är ett mått på hur osäker boendesituationen varit. Kriteriet är att någon i hushållet har flyttat minst en gång per år de senaste tre åren och beskrivs som hushåll som flyttar ofta. Måttet kan indikera att det finns hushåll som har en osäker boendesituation och har svårt att hitta ett permanent boende. Det sjunde måttet är hemmaboende vuxna barn. Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att föräldrar har barn som är 25 år eller äldre bosatt hemma hos någon av dem. Mönsterås kommun har låg andel i båda måtten, *Flyttar ofta* och *Hemmaboende vuxna barn*, och ser därför inte att det är en indikation på att det inte finns lämpliga bostäder.

Det sista måttet, *Återkommande problem*, visar att det är ett återkommande problem om hushållet uppfyller kriterierna för övriga mått minst två år i rad. Måttet syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller behoven. För Mönsterås kommun ligger andelen hushåll med återkommande problem på 8,6 procent. Andelen ligger lägre än rikets snitt på 9,6 procent, och i länet ligger kommunen på en relativt låg nivå. I Mönsterås kommun är det framför allt åldersgruppen 35-69 år som har återkommande problem att hitta en lämplig bostad som uppfyller deras behov. De bor ofta i äganderätt för småhus och är ensamstående med barn.<sup>50</sup>

## BEHOV FÖR ÄLDRE

En tydlig trend som påvisats i analysen är att Kalmar län och Mönsterås kommun kommer ha en större andel äldre i befolkningen de kommande decennierna. Befolkningen blir äldre men också friskare. Det innebär dels att många äldre kan komma att bo kvar i sina hus längre, dels att lägenheter för äldre behöver vara trygga och tillgängliga. I vissa fall kan riktade insatser behövas för att få fler att bo kvar i sina hus, genom exempelvis bostadsanpassningar, servicetjänster eller hjälpmedel i hemmet. I medborgardialogen har en efterfrågan på fler hyresrätter och bostadsrätter lyfts, gärna för större lägenheter med en rimlig månadskostnad. Enligt Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist finns det indikationer på att det särskilt är äldre som har en ansträngd boendeekonomi, och därför behöver bostäder frigöras som kan möta behovet för den gruppen.

Socialförvaltningen gör bedömningen att det finns en osäkerhet kring behovet av särskilda boenden för äldre, och att det inom de närmsta åren kan behöva tillskapas nya bostäder. Utöver särskilda boenden behöver kommunen utreda behovet av så kallade trygghetsboenden. Trygghetsboende definieras som boende för äldre som är för friska för särskilt boende, men i behov av trygghet i form av personal som finns tillgänglig på angivna tider samt kan erbjuda en social samvaro i form av gemensamhetsutrymmen. Genom att möjliggöra trygghetsboenden i attraktiva lägen kan kommunen skapa goda förutsättningar för äldre att bo och leva i en trygg och anpassad miljö.

<sup>50</sup> Boverket (2023). Öppna data- Bedömning av bostadsbrist- Vy 5 Hushåll

Kommunens bostadsutbud kommer behöva anpassas till en förändrad demografi samtidigt som kommunen arbetar för befolkningstillväxt, eller åtminstone att bibehålla invånarantalet i kommunen. Därför behöver både inflyttning och omflyttning stimuleras, vilket kan göras genom nya bostadssatsningar i attraktiva lägen.

Bostadsbehovet för äldre är osäkert och nya bostäder i form av trygghetsboende och särskilt boende för äldre (SÄBO) kan behöva tillskapas för att kommunen ska kunna möta behovet.

## BEHOV FÖR BARNFAMILJER

Många barnfamiljer söker efter ett boende i småhus, och Mönsterås kommun har ett stort befintligt utbud då ca 70 procent av kommunens bostadsbestånd består av småhus. Medborgardialogen visar att barnfamiljer i kommunen generellt är nöjda med sin livs- och boendemiljö och flera lyfter närhet till skola/förskola, service och kollektivtrafik som viktiga parametrar när de väljer boende.

Gällande hyreslägenheter för barnfamiljer så finns ingen större efterfrågan. Däremot kan kommunens låga andel bostadsrätter, trots att flera bostadsrätter tillkommit de senaste åren, vara ett behov som behöver tillgodoses på längre sikt. Att tillskapa fler bostadsrätter på bostadsmarknaden kan bidra till att fler barnfamiljer, eller personer som står inför att bilda familj, har möjlighet att göra bostadskarriär genom att sälja sin bostadsrätt när de vill köpa sitt hus. Att omvandla hyresrätter till bostadsrätter kan vara ett alternativ för att möjliggöra det på längre sikt.

Bostadsbehovet för barnfamiljer bedöms kunna tillgodoses i kommunen de kommande åren, men det finns ett behov att skapa villatomter som kan möta barnfamiljers efterfrågan.

## BEHOV FÖR UNGDOMAR

Ungdomar söker främst hyreslägenheter när de ska hitta sin första bostad. Av Mönsterås Bostäder AB:s standardlägenheter är ungefär 65 procent små lägenheter (1-2 rum och kök). Det finns därmed goda förutsättningar för ungdomar, som ofta efterfrågar mindre lägenheter, att hitta sin första bostad. Ungdomar och studenter har ofta en begränsad ekonomiska resurser, och därför är nyproducerade lägenheter inte ett alternativ för den gruppen.

Ungdomar och studenter är en grupp som är mest flyttbenägen och forskning och statistik visar att gruppens val av ny bostadsort ofta faller på större studentstäder eller samhällen som kan erbjuda arbete eller skola, ett större uteliv med upplevelser, utbud och nya nätverk. För att få ungdomar att stanna i Mönsterås kommun erbjuder Mönsterås Bostäder AB en ungdomsrabatt där första hyran är gratis. För att Mönsterås kommun ska kunna attrahera ungdomar och studenter att bosätta sig i kommunen är det av stor vikt att kommunikationer mellan arbetsmarknadsregionerna Oskarshamn och Kalmar fungerar på ett smidigt och bra sätt. Genom att ha goda och snabba kommunikationer till andra orter, som kan ha mer att erbjuda, så kan Mönsterås som boendeort stärkas.

Bostadsbehovet för ungdomar och studenter bedöms kunna tillgodoses i kommunen de kommande åren.



## BEHOV FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

Socialpsykiatri är ett aktivitetsinriktat stöd i vardagen. Därmed är det, enligt gällande lagstiftningar, kommunens ansvar att initiera, planera och samordna en social insats för personer med funktionsnedsättning. Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) innebär att kommunen har ansvar och skyldighet att garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar.

Mönsterås kommun bedömer att behovet för LSS-bostäder tillgodoses de närmsta åren. Sex nya lägenheter planeras att börja byggas år 2024. På längre sikt behöver dock behovet ses över för att kunna ha en god beredskap. För att klara av kommande behov av vård- och omsorgsbostäder inom LSS behöver kommunen följa prognoser och befolkningsutvecklingen.

Bostadsbehovet för personer med funktionsnedsättning bedöms kunna tillgodoses i kommunen de kommande åren.

## BEHOV FÖR ÖVRIGA SÄRSKILDA GRUPPER

### Hemlösa och hushåll med begränsad betalningsförmåga

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra situationer. *Akut hemlöshet* som omfattas av personer som sover på offentliga platser utomhus, trappuppgångar, garage, härbärgen men också tillfälligt på vandrarhem, jourboende, skyddat boende eller akut boende. *Institutionsvistelse eller stödboende* är personer som antingen är intagen eller inskriven på kriminalvårdsanstalt, hem vår vård och boende (HVB), familjehem, SiS-institution eller stödboende från socialtjänst. *Långsiktiga boendelösningar med bistånd* är personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning som exempelvis träningslägenheter, referenslägenheter, sociala eller kommunala kontrakt eller liknande. Dessa boendelösningar är ofta kopplade till någon form av kontrakt där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler. Definitionen  *eget ordnat tillfälligt boende* gäller för personer som har sökt bistånd för sin boendesituation och bor tillfälligt eller kontraktslöst hos kompisar, bekanta familj eller har är inneboende eller har andrahandskontrakt hos vänner, bekanta eller andra privatpersoner.

Den strukturellt betingade hemlösheten som orsakas av brist på ekonomiska förutsättningar och nätverk för att ta sig in på ordinarie bostadsmarknad, ökar. I denna grupp finns till exempel många barnfamiljer, nyanlända, utrikes födda och unga. Akut eller tillfällig hemlöshet beror främst av psykisk ohälsa, beroende och låg eller ingen inkomst. Hemlöshet kan finnas överallt men är framför allt ett storstadsfenomen enligt Socialstyrelsen.

I Mönsterås kommun finns inget utbrett problem med hemlöshet utifrån Socialstyrelsens fyra situationer. Kommunens socialförvaltning arbetar med insatser och uppsökande verksamhet för att hjälpa individerna innan en eventuell vräkning sker. Kommunen har idag möjlighet att stötta med tillfälligt boende genom det kommunala bostadsbolaget.

Behovet av bostäder enligt de fyra hemlöshetssituationerna och behovet av bostäder för hushåll med begränsad betalningsförmåga kan tillgodoses i kommunen, då tillfälliga lägenheter finns tillgängligt vid behov via det kommunala bostadsbolaget.

## Personer i behov av skyddat boende

En person som utsätts för våld i nära relationer kan behöva få omgående hjälp med skyddat boende eller få tillgång till ett nytt boende. Som våldsutsatt har man enligt lag möjlighet att byta hemkommun utan planering, om man så önskar. Det faller då på den nya kommunen att bistå för att möjliggöra att bosätta sig där. I Mönsterås kommun är personer i behov av skyddat boende väldigt få. Socialförvaltningen menar att Mönsterås som kommun är litet och möjligheten till skydd därmed blir svagt. Personer som är i behov av skyddat boende hamnar oftare i större städer där anonymiteten blir större.

Behovet av bostäder för personer i behov av skyddat boende kunna tillgodoses i kommunen de kommande åren.

## Nyanlända och asylsökande ensamkommande barn och ungdomar

Nyanlända är generellt en ekonomiskt begränsad grupp. De är nya på bostadsmarknaden och har inte haft möjlighet att samla kötid i bostadskö och de har ofta inte heller nätverk som kan ge vägar in till bostadsmarknaden.

Enligt bosättningslagen har kommuner ett direkt kommunalt ansvar för vissa nyanlända. Kvotflyktingar och hushåll som bott i Migrationsverkets boenden under asyltiden kan anvisas med stöd av bosättningslagen. Syftet med bosättningslagen är en jämnare ansvarsfördelning mellan kommuner och att nyanlända ska få bättre förutsättningar att snabbt etablera sig på arbetsmarknaden och i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker genom Migrationsverket. Mottagandet av asylsökande och nyanlända påverkar flera delar av en kommuns verksamhet. Förutom bostadsförsörjningen påverkas även bland annat barnomsorg, arbetsmarknad, SFI, äldreomsorg och socialtjänst.

I Mönsterås kommun har migrationen avstannat, både vad gäller nyanlända familjer och asylsökande ensamkommande barn. Kommunen har framför allt de senaste åren tagit emot nyanlända som flytt kriget i Ukraina, men det är ett relativt lågt antal där kommunen tillgodosett behovet av bostäder i samarbete med det kommunala bostadsbolaget. Beroende på hur världsläget utvecklas och huruvida antalet migranter kan tänkas öka, behöver kommunen följa utvecklingen för att ha en god beredskap.

Behovet av bostäder för nyanlända och asylsökande ensamkommande barn och ungdomar bedöms kunna tillgodoses i kommunen de kommande åren.

## OLIKHETER PÅ BOSTADSMARKNADEN

Bostaden är en social rättighet. Målsättningen är att bostadspolitiken ska skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader. Ojämlighet i inkomster mellan olika grupper, exempelvis mellan kvinnor och män eller utrikes- och inrikesfödda, kan ha stor påverkan på vem som har råd att köpa eller hyra en bostad. En lägre inkomst kan innebära att fler har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Statistiken visar att kvinnor generellt har en än längre inkomst än män, vilket kan innebära fler svårigheter för kvinnor att leva i bostäder till rimliga kostnader jämfört med män. Bland äldre finns ofta fler ensamboende kvinnor än män, främst på grund av att kvinnor generellt lever längre än män.

Olikheter i jämställdhet och jämlikhet kan både direkt och indirekt öka behovet av fler och mer varierade bostäder för att kunna tillgodose olika gruppers ekonomiska förutsättningar och specifika behov. För att motverka diskriminering på bostadsmarknaden är det viktigt att bland annat skapa bostadsalternativ som är anpassad efter olika behov samt skapa trygga och tillgängliga boendemiljöer i närhet till kollektivtrafik, service, skolor, arbetsplatser, rekreativsmöjligheter samt närhet till kultur och fritidsområden. Det krävs också en god samverkan mellan kommun, stat och det kommunala bostadsbolaget för att kunna tillgodose hållbara och prisvärda bostäder för att säkerställa att ingen grupp exkluderas från bostadsmarknaden.

För barnets bästa, utveckling och välbefinnande behöver det finnas stabila och trygga bostadsmiljöer. För barnfamiljer med lägre inkomst kan långsiktiga hyreskontrakt vara en trygghet för att undvika att de hamnar i boendeförhållanden som innebär upprepade flyttar. Det är också viktigt för barnet att kunna ha goda förutsättningar att gå kvar i samma skola om de behöver byta boende. Tillgången till en god bostad till rimliga kostnader är viktig och där kan bostadsbidrag eller andra ekonomiska stöd hjälpa till vid behov för att säkra barnfamiljens bästa. Genom att exempelvis skapa områden med blandade upplåtelseformer för bostäder kan kommunen skapa områden där familjer från olika socioekonomiska bakgrunder bor nära varandra, och barnets rätt till lika möjligheter kan därmed stärkas. Barn har rätt till lek, kultur och fritid, och därför bör nya bostadsområden planeras med barnets bästa och behov i åtanke.

Den sociala hållbarheten i samhällsplaneringen ska alltid främjas i kommunens planarbete, och i arbete med detaljplaner görs alltid en prövning och social hållbarhetsanalys för att jämställdhets- och jämlikhetsfrågor samt barnets bästa säkerställs i planprocessen.



# Mål och handlingsplan





Den sammantagna bilden av läget på bostadsmarknaden är att det generellt finns en balans i Mönsterås kommun, och att behovet bedöms kunna tillgodoses under de kommande åren. Det finns hyreslägenheter för uthyrning med relativt korta kötider, och småhus och ett fåtal bostadsrätter finns till salu. Prognosen för behov av särskilt bostäder för äldre är osäker och inom de närmsta åren kan det behöva tillskapas nya bostäder för den gruppen. Boverkets underlag för bedömning av bostadsbristen visar om det finns hushåll i kommunen med ansträngd boendeekonomi som har svårt att tillgodogöra sig en bostad som passar behoven. Här behöver kommunen följa upp utvecklingen av statistiken för att se vilka eventuella bostadsbehov som kan behöva tillgodoses i framtiden.

Kommuninvånarna verkar enligt medborgardialogen nöjda med sin nuvarande boendemiljö, och standarden är generellt hög. Det råder enligt 2023 års bostadsmarknadsenkät en balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder i kommunen, förutom för särskilt boende för äldre där det finns ett underskott.

Det är av stor vikt att kommunen arbetar med att uppmärksamma trender och leda utvecklingen på bostadsmarknaden. Mönsterås kommuns politiska viljeinriktning är en vision att Mönsterås kommun ska vara en hållbar kommun att verka, vistas och växa i. De riktlinjer som tagits fram för bostadsförsörjningen har resulterat i tre mål. Målen tar avstamp i kommunens vision men utgår också från omvärldens påverkan och trender, kommunens demografiska utveckling, medborgardialoger samt analysen om bostadsbehovet. Tillsammans har riktlinjerna landat i tre mål som ska genomsyra arbetet med bostadsförsörjningen:

- Stärk Mönsterås regionala roll som boendialternativ
- Utveckla strategier så att både samhällen och landsbygd ska leva
- Skapa mer tillgängliga boendemiljöer med individen i fokus

Målen ska förutom att möta kommunens behov och grundförutsättningar även ta hänsyn till och arbeta för att nå de nationella, regionala och kommunala mål, program och planer som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att med hjälp av riktlinjer skapa mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt att visa kommunens handlingsplan för hur de uppsatta målen ska nås. Nedan följer en genomförandestrategi med mål och tillhörande handlingsplan samt ansvarig enhet eller avdelning.

## STÄRK MÖNSTERÅS REGIONALA ROLL SOM BOENDEALTERNATIV

I en historisk kontext har Mönsterås kommun haft en stabil befolkningsförändring, och har i stort sett samma befolkningsantal idag som fanns år 1968. Mönsterås kommuns styrka ligger i att det finns boende och boendemiljöer som attraherar medborgarna. En annan styrka är det strategiska läget, med sitt läge mellan Kalmar och Oskarshamn, med relativt väl utvecklade kollektivtrafikförbindelser. Att tillföra nya attraktiva bostäder i kommunen kommer ge förutsättningar att locka hit nya invånare. Samtidigt är bostadsbyggandet också en nödvändighet



för att tillgodose behovet av boende för de nya invånarna. Trots att det inte finns en egentlig bostadsbrist i kommunen är det viktigt att ha en god och bred planberedskap. Annars finns en risk att brist på bostäder kommer förhindra framtida inflyttning som kan trygga arbetsmarknaden och arbetskraften framöver. Bostadsförsörjningsprogrammet tar upp att den låga andel bostadsrätter som finns kan vara problematisk då urval och omsättning på marknaden blir begränsad och kan förhindra flyttkedjor, men det är även viktigt att antalet hyresrätter ökar för att kunna möta framför allt de äldres kommande behov. Kommunen är en stor markinnehavare avseende tätortsnära byggbar mark. Nya detaljplaner behöver tas fram i mer attraktiva lägen, samtidigt som befintliga detaljplaners bestämmelser och utformning bör aktualiseras. Kommunen måste också attrahera fler byggintressenter och förvaltare, som vill delta i Mönsterås kommuns bostadsutveckling.

Följande handlingsplan är kopplad till målet:

### **Medverka på Bomässor i Kalmarsundsregionen**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och Mönsterås Bostäder AB*

Det är viktigt att Mönsterås roll som attraktiv boendekommun uppmärksammas och marknadsförs där lokala företag och kommunen får möjlighet att visa upp sig i regionen.



### **Det bör byggas 20 nya bostäder per år**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

För att vara en attraktiv boendekommun och för att behålla befolkningsnivån samt möta det bostadsbehov som identifierats behöver 20 nya bostäder byggas varje år.

### **Stimulera nya aktörer på bostadsmarknaden såsom bland annat bostadsförvaltare, byggbolag och husföretag**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område skapar levande miljöer, ökar rörligheten på bostadsmarknaden och motverkar boendesegregation. I Mönsterås finns få bostadsrätter, genom fler aktörer på marknaden skapas utöver variation i boendemiljöer även konkurrens mellan bostadsföretag som i sin tur gynnar de boende.

### **Arbeta vidare med att förverkliga nya bostäder i attraktiva lägen i centrala Mönsterås, såväl flerbostadshus som marklägenheter**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och Mönsterås Bostäder AB*

Det är viktigt att det inte bara planeras för småhus. Även om många av kommunens invånare vill bo i villa, så behöver samhället ha ett starkt och bärkraftigt centrum och då krävs en tätare boendemiljö centralt i samhällena. Det finns också en stor grupp invånare som vill bo centralt med närhet till kollektivtrafik och service.

### **Möjliggör centralt placerade tillgängliga bostäder med närhet till service, mötesplatser och matservering i Fliseryd, Ålem, Blomstermåla och Timmernabben**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Det är viktigt att det finns mark tillgänglig för förtätning i kommunens samhällen. Många invånare önskar ett boende med närhet till kommersiell och offentlig service.

### **Arbeta vidare med att stärka samarbetet i regionen avseende bostads- och infrastrukturfrågor**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Att stärka samarbetet med våra grannkommuner är vitalt för Mönsterås kommuns attraktivitet och tillväxt. Redan idag är stråket mellan Oskarshamn och Kalmar länets starkaste pendlingsstråk. Genom större utbyte av boende, fritidssysselsättningar och arbetsmöjligheter skapas grunden för större regional tillväxt som ger mervärden för alla inblandade kommuner.

### **Arbeta för att få stationsstopp för pendeltåg på Stångådalsbanan i Ålem, Blomstermåla och Mönsterås**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Tågstopp och pendeltåg har haft stor betydelse i andra delar av Sverige, inte minst i Blekinge och

sydöstra Skåne. Fastighetsvärden ökar dramatiskt vid tågstationer och därmed viljan att investera. Samhällen blir mer attraktiva att bosätta sig i och att starta/flytta företag till.

### **Upprätthålla en god planberedskap i attraktiva lägen på minst 20 tomter för småhus i Mönsterås respektive Timmernabben samt 10 tomter för småhus i Ålem, Fliseryd och Blomstermåla**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden*

De senaste åren har det funnits stor efterfrågan på villatomter i Mönsterås och Timmernabben. Det är viktigt för kommunen att behålla sina invånare som vill bygga nytt, eller för personer som vill flytta till kommunen att det finns byggklar mark för bostäder.

### **Kommunen ska arbeta strategiskt med markinköp inom områden som pekats ut i översiktsplanen och därmed upprätthålla en god markberedskap för att möjliggöra bostads-, näringslivs- och samhällsprojekt i attraktiva och lämpliga lägen**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden*

Mönsterås har idag en god markberedskap. Mycket mark kring kommunens samhällen ägs av kommunen och kan därmed genom sitt markinnehav tillsammans med privata aktörer styra samhällenas utveckling i önskad riktning.

### **Arbeta vidare med lokalförsörjningsplan med syftet att skapa god framförhållning för lokaler avseende kommunala intressen**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen i samråd med berörda nämnder/förvaltningar*

Genom fler (eller färre) bostäder för invånare ändras behoven för barnomsorg och socialförvaltningen. Genom god framförhållning och planering skapas bra beslutsunderlag om utbyggnader, ombyggnader, nybyggnader och avvecklingar av byggnadsbeståndet. Förutom att ändamålsenliga lokaler står redo i tid, kan sannolikt kostnader kapas genom god planering.

### **Arbeta för att uppdatera äldre detaljplaner för bostadsområden med otidsenliga bestämmelser som begränsar möjlighet för utbyggnation, till exempel omfattande ytor med punktprickad mark, med målet att anta två sådana detaljplaner per mandatperiod**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden*

Kommunen ska ha en bred tillgång till goda bostäder till en rimlig kostnad. För att bostadsbyggandet ska kunna förhålla sig till den aktuella bostadsmarknaden bör kommunen starta arbetet med att uppdatera äldre detaljplaner med planbestämmelser som ej kan tillgodose dagens efterfrågan. Kommunen har många äldre detaljplaner med omfattande ytor för punktprickad mark som ej får bebyggas, begränsad byggrätt eller liknande, vilket kan begränsa möjlighet till utbyggnation. Genom att anta två sådana detaljplaner per mandatperiod startar ett kontinuerligt arbete att göra en översyn av kommunens detaljplaner.

Genom att stärka Mönsterås regionala roll som boendialternativ tas hänsyn till bostadspolitikens mål för boende och samhällsplanering, som innebär att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Det tar också hänsyn till det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*, och särskilt till preciseringarna *Hållbar bebyggelsestruktur, Hållbar samhällsplanering, Kollektivtrafik, gång och cykel* samt *God vardagsmiljö*. Mönsterås kommuns behov att trygga arbetsmarknaden och tillgång till arbetskraft genom bostadsförsörjningen verkar för det nationella målet att säkra kompetensförsörjning som kan bidra till en hållbar arbetsmarknad.

Mönsterås kommuns mål att stärka Mönsterås regionala roll som boendialternativ med tillhörande punkter i handlingsplanen tar hänsyn till regionens fyra prioriterade utvecklingsområden i den regionala utvecklingsstrategin; *Delaktighet och hälsa, God miljö för barn och unga, Hållbar samhällsplanering* samt *Stärkt konkurrenskraft*. Att arbeta för goda bostäder i närhet till kollektivtrafik samt arbeta för tågstopp för att stärka kommunens samhällen tar hänsyn till den regionala transportplanen samt trafikförsörjningsprogram för Kalmar län, där bland annat mål att fler resor ska genomföras i kollektivtrafiken och att fler länsinvånare ska ha tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet.

Målet att stärka Mönsterås regionala roll som boendialternativ går hand i hand med kommunens förslag till ny översiktsplan, och tar hänsyn till strategierna *Prioritera en bra livsmiljö i hela kommunen, Fokusera på företag och näringsliv, Arbeta för en regional samverkan i Kalmarsund* samt *Möjliggöra en hållbar och grön fritid*.

## UTVECKLA STRATEGIER SÅ ATT BÅDE SAMHÄLLEN OCH LANDSBYGD SKA LEVA

Småhuspriserna i kommunen har vuxit markant senaste 10 åren och skillnaderna på bostadsmarknaden mellan Mönsterås/Oknö och Timmernabbens samhällen med kommunens övriga samhällen är stor. En sämre efterfrågan med relativt låga priser på småhus i de mindre samhällena gör att det saknas en ekonomisk bärkraft i nybyggnation utanför de kustnära samhällena. I framtida diskussioner kring utveckling av kommunens samhällen behöver strategier beaktas för att överkomma den problematiken för att få hela kommunen att leva. I kommunens kommande nya översiktsplan redovisas utvecklingsstrategier för kommunens olika samhällen, landsbygdsorter och landsbygd. En vital faktor för att landsbygden ska ses som ett attraktivt boendialternativ är infrastrukturen med tillgång till kommunalt vatten- och avloppsnät och elektronisk kommunikation med fiberanslutning. Närmsta samhälle behöver också ha adekvat kommersiell och offentlig service. Ålem och Blomstermåla har ett strategiskt läge avseende arbetsmarknaden i Kalmar och Fliseryd avseende arbetsmarknaden i Oskarshamn.





Följande handlingsplan är kopplad till målet:

### **Uppfylla målen i kommunens vattentjänstplan för att därigenom uppnå en långsiktig hållbar dricksvattenförsörjning och avloppshantering inom hela Mönsterås kommun**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Kommunen arbetar med att ställa krav på små avlopp som inte uppfyller miljöbalkens krav på rening för att säkerställa goda boendemiljöer med god vattenkvalitet på landsbygden. Vatten och avloppsförsörjningen är väsentlig för att kunna skapa goda boendemiljöer. Genom stora landsbygdsatsningar på att utbygga VA-nätet kan ett hållbart vatten- och avloppsnät lösas på en stor del av kommunens yta och för befolkningen.

### **Bibehålla en hög nivå på den service som finns i Fliseryd, Ålem, Blomstermåla och Timmernabben**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Det är viktigt för både invånarna i samhällena såväl som på landsbygden att det finns kommersiell och offentlig service i närheten. Skolomsorg och livsmedelsaffärer och är några viktiga funktioner som människor vill ha i närheten av sina boendemiljöer.

### **Ha en positiv inställning till bostadsbyggande i strandnära lägen i lågt exploaterade områden**

*Ansvarig: Ansvarig nämnd för strandskyddsdispenser*

Mönsterås kommun har många fördelar, en vacker kustmiljö vid sjöar och hav är en av dessa. Forskning visar att människor i hög grad värdesätter boendemiljöer i strandnära lägen. I Mönsterås där exploateringen av sådana miljöer är väldig låg bör det finnas stora möjligheter att erbjuda just detta under förutsättning att hänsyn tas till framtida havsnivåhöjningar för att säkerställa att bebyggelse inte riskerar ta skada av översvämning.

### **Ha en positiv inställning till att fritidsbostäder omvandlas till permanentbostäder där det bedöms vara lämpligt**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden*

Att tillgodose bostadsförsörjningen handlar inte bara om nyproduktion utan även att ta hand om det befintliga bostadsbeståndet. Att omvandla fritidsbostäder till permanentbostäder kan även bidra till att fler folkbokför sig i kommunen och kan bidra till ett positivt flyttnetto.

### **Inventera kommunens ödehus med syfte att arbeta för ett hållbart samhälle och en levande landsbygd genom upprustning av det befintliga bostadsbeståndet**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

En inventering av ödehus kan generera en positiv utveckling av landsbygden. Att kartlägga och uppmärksamma vart eventuella insatser eller upprustning kan behöva göras bidrar till en hållbar samhällsutveckling där det befintliga bostadsbeståndet tas tillvara.

Genom att utveckla strategier så att både samhällen och landsbygd ska leva tas hänsyn till den nationella strategin för hållbar regional utveckling, där framför allt landsbygdspolitikens övergripande mål att skapa en livskraftig landsbygd med likvärdiga möjligheter till företagande, arbete, boende och välfärd som leder till en långsiktigt hållbar utveckling i hela landet.

Det tar också hänsyn till det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*, och särskilt till preciseringarna *Hållbar bebyggelsestruktur*, *Hållbar samhällsplanering* samt *Kulturvärden i bebyggd miljö*. Att stärka landsbygden tar hänsyn till digitaliseringspolitiken och det nationella mål för digitalisering och teknisk utveckling som är avgörande för både företagande och boende på landsbygden.

Genom att utveckla strategier så att både samhällen och landsbygd ska leva, och tillhörande punkter i handlingsplanen, tas hänsyn till regionens fyra prioriterade utvecklingsområden i den regionala utvecklingsstrategin; *Delaktighet och hälsa*, *God miljö för barn och unga*, *Hållbar samhällsplanering* samt *Stärkt konkurrenskraft*.

Målet att utveckla strategier så att både samhällen och landsbygd ska leva går hand i hand med kommunens förslag till ny översiktsplan, och tar framför allt hänsyn till strategierna *Prioritera en bra livsmiljö i hela kommunen* samt *Fokusera på företag och näringsliv*.

## SKAPA MER TILLGÄNGLIGA BOENDEMILJÖER MED INDIVIDEN I FOKUS

Mönsterås kommun står inför en åldrande befolkning där en stor grupp äldre inom det närmsta decenniet kan komma att vara aktuell för både ett särskilt boende för äldre och ha ett ökat behov av hyreslägenheter med en rimlig månadsavgift. Positiva effekter såsom möjligheter till ett mer självständigt och socialt liv som äldre, bättre arbetsmiljö för vårdpersonal samt positiva flyttkedjor som gynnar yngre och barnfamiljer på bostadsmarknaden är viktiga skäl till att uppmuntra äldre till att flytta till ett mer anpassat och tillgängligt boende. För att attrahera dessa grupper måste det finnas en mångfald av boendialternativ anpassade för äldres behov. Det är dock viktigt att planera in diversitet och trygghet i grannskapet, då det är en stark faktor till god stadsmiljö och ett trevligt grannskap. Inte minst avser det den demografiska aspekten. I medborgardialogerna har det framkommit att det finns en stor efterfrågan på denna typ av boende i centrala lägen i alla samhällen, där det finns en god tillgång till service.





Följande handlingsplan är kopplad till målet:

### **Analysera behov och förutsättningar för trygghetsboende i kommunen, och i samband med det följa upp analysen som är gjord avseende särskilda boenden**

*Ansvarig: Socialnämnden i samarbete med kommunstyrelsen.*

Prognoser visar på en osäkerhet kring behovet av särskilt boende för äldre och nya bostäder kan behöva tillskapas inom de närmsta åren. Det kan även uppstå ett behov för fler trygghetsboenden. Utbyggnad av fler särskilda boendeplatser bör i första hand ske i anslutning till något av de befintliga särskilda boenden som finns i kommunen.

### **Öka andelen tillgängliga bostäder inom Mönsterås Bostäders lägenhetsbestånd till 50 % år 2030**

*Ansvarig: Mönsterås Bostäder AB*

Behovet att tillgänglighetsanpassa det befintliga bostadsbeståndet är stort även om Mönsterås Bostäder redan har tillgänglighetsanpassat drygt 45 procent av sitt bostadsbestånd på nära 1400 bostäder.

### **Offentliga miljöer ska utformas med tillgänglighet i fokus**

*Ansvarig: Kommunstyrelsen*

Det är en demokratisk fråga att alla ska kunna ta sig fram, oavsett funktionsnedsättning eller funktionsvariation. Det kan handla om bland annat lutningar och hinder i gångbanor, övergångsställen, bänkar, kontrastmarkeringar i trappor. Det är viktigt att både synliga och osynliga nedsättningar tas med i beräkningarna kring tillgänglighet för att skapa en jämlik boendemiljö för alla.

### **Samverkan ska ske mellan berörda förvaltningar och kommunala bolag för att säkerställa bostäder för personer utanför bostadsmarknaden samt för att tillgodose behovet av LSS-bostäder och särskilda boenden (SÄBO)**

*Ansvarig: Socialnämnden i samarbete med kommunstyrelsen och Mönsterås Bostäder AB*

Behovet av särskilda boenden för äldre har identifierats i analysen, och för att säkerställa att behovet av bostäder inom LSS och SÄBO kan tillgodoses behöver det finnas en samverkan mellan berörda förvaltningar och Mönsterås bostäder AB som bidrar till en god beredskap av dessa boendeformer.

Genom att skapa mer tillgängliga boendemiljöer med individen i fokus tas hänsyn till nationella mål om äldreomsorgen och det självständiga boendet för äldre, där kommunen genom handlingsplanen kan skapa förutsättningar för att äldre ska kunna leva självständigt och tryggt så länge som möjligt. Det tar också hänsyn till det folkhälsopolitiska ramverket med det övergripande målet att ha ett tydligt fokus på jämlik hälsa, och särskilt målområde 5 som belyser tillgång till ett bra boende och en god närmiljö som förutsättningar för en god och jämlik hälsa.

Det tar också hänsyn till det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*, och särskilt till preciseringarna *Hållbar bebyggelsestruktur*, *Hållbar samhällsplanering* samt *God vardagsmiljö*.

Genom att skapa mer tillgängliga boendemiljöer med individen i fokus, och tillhörande punkter i handlingsplanen, tas hänsyn till regionens prioriterade utvecklingsområden i den regionala utvecklingsstrategin, framför allt *Delaktighet och hälsa* och *Hållbar samhällsplanering*.

Målet att skapa mer tillgängliga boendemiljöer med individen i fokus går hand i hand med kommunens förslag till ny översiktsplan, och tar framför allt hänsyn till strategin *Prioritera en bra livsmiljö i hela kommunen*.

# Referenser

- Boverket (2012). *Vision för Sverige 2025*.  
<https://sverige2025.boverket.se/> [2024-05-10]
- Boverket (2023). *Byggprognos revidering oktober 2023*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/rev-oktober-2023/> [2024-05-10]
- Boverket (2023). *Öppna data- Bedömning av bostadsbrist*.  
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> [2024-05-10]
- IOC- Industrins ostkustcentrum (2023). *Undersökning av åldersstruktur på industriföretag i Mönsterås kommun*
- Kairos Future (2016). *Varför flyttar vi? Morgondagens boende- och flyttmönster*, del 1 av 3.
- Kairos Future (2016). *Vad är en attraktiv plats? Morgondagens boende- och flyttmönster*, del 2 av 3.
- Kairos Future (2018). *Stora jobbstudien företag: framtiden för platsbundna företag- Rapport för Mönsterås*.
- Kairos Future (2023). *Stora flytt- och boendestudien 2023*.
- Länsstyrelsen i Kalmar län (2023). *Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023*. 2023:05, ISSN 0348-8748.
- Regeringskansliet (2018). *Politik för gestaltad livsmiljö*. Kulturdepartementet, prop. 2017/18:110.
- Regeringskansliet (2020). *Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021-2030*. Skr. 2020/21:133  
Finansdepartementet, Klimat- och näringslivsdepartementet.
- Region Kalmar län (2022). *Klimat att växa i - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030*.
- Region Kalmar län (2024). *Fakta om Kalmar län- Befolkning*.  
<https://regionkalmar.se/om-oss/statistik/> [2024-05-10]
- Statisticon (2024). *Delområdesprognos 2024-2033, Mönsterås kommun*.
- Statistiska Centralbyrån (2024). *Statistikdatabasen*. [2024-05-10]
- Svenskt Näringsliv (2023). *Lokalt företagsklimat, Ranking 2023*.  
[https://www.foretagsklimat.se/start/ranking/kalmar\\_lan?sort=2023](https://www.foretagsklimat.se/start/ranking/kalmar_lan?sort=2023) [2024-05-10]
- Tillväxtanalys (2023). *Work from home and big city out-migration before and after the pandemic*. WP 2023:05
- Tillväxtanalys (2012). *Regional attraktivitet - tillväxtmotor i en global verklighet*. Tillväxtfakta 2012, ISBN 978-91-637-0821-3







**MÖNSTERÅS KOMMUN**

Kvarngatan 2, 383 32 Mönsterås  
Växel: 010-353 70 00  
[www.monsteras.se](http://www.monsteras.se)