



## KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING

---

# Bostadsförsörjningsprogram för Flens kommun 2021-2025

---

Antagen av

# Bostadsförsörjningsprogram för Flens kommun 2022-2028

## Innehållsförteckning

### **1. Inledning**

- 1.1 Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, definition och syfte
- 1.2 Bostadsförsörjning - lagstiftning

### **2. Bostadspolitiska mål 2022-2028 med riktlinjer för bostadsförsörjning**

- 2.1 Övergripande bostadspolitiska mål
- 2.2 Hållbart ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen
- 2.3 Säkerställa bostäder anpassade för unga, en äldre befolkning samt personer med särskilda behov
- 2.4 Inriktning fördjupat arbete

### **3. Analys och framtida behov**

- 3.1 Flen idag - nära till allt!
- 3.2 Demografisk utveckling i kommunen
- 3.3 Befolkningsprognos 2017-2037 (SCB 2020)
- 3.4 Näringsliv och arbetsmarknad
- 3.5 Bostadsmarknaden
- 3.6 Regional bostadspolitik
- 3.7 Översiktsplan, detaljplan avseende bostäder

## 1. Inledning

Utgångspunkten för arbetet med bostadsförsörjningen i Flens kommun ska vara att eftersträva en hållbar utveckling av bebyggelse och samhälle. Med hållbar utveckling avses såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet. Den ekologiska aspekten omfattar miljö och hälsa samt klimat, den ekonomiska aspekten långsiktighet och resurshushållning och den sociala aspekten inkluderande och jämlik utveckling. Alla dessa aspekter är viktiga för goda bostäder och ska genomsyra arbetet.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lägger ansvaret för att planera för bostadsförsörjningen på kommunorganisationen. Kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i tillräckligt goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen handlar då inte bara om bostadsbyggande utan minst lika mycket om hur nya och befintliga bostäder kan anpassas till befolkningens behov.

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver hur kommunen långsiktigt ska bidra till bostadsförsörjningen och tar sin utgångspunkt i den analys av förutsättningarna som är genomförd. Tillgången på bostäder och utvecklingen av befintliga boendemiljöer bestäms inte bara av vad som kan genomföras i kommunal regi utan även de privata aktörerna är av stor betydelse. I bostadsförsörjningsprogrammet finns mål och riktlinjer som syftar till att från kommunens sida främja situationen för både privata och kommunala aktörer. I det avseendet är programmet riktat mot hela bostadsmarknaden och olika boendeformer; villor, hyresrätter och bostadsrätter.

Bostadsförsörjningsprogrammet kan inte ses som en enskild del utan ingår i ett sammanhang för Flens kommuns långsiktiga utveckling tillsammans med bland annat hållbarhetsprogram och översiktsplan.

En grundförutsättning för en stabilisering av befolkningsutvecklingen och att vända trenden med en minskande folkmängd, genom bland annat att fler väljer att såväl bo kvar som att flytta in till Flens kommun, är att den kommunala servicen är av god kvalitet. Det innebär bland annat hög kvalitet på skolor, tillgång till och hög kvalitet på annan offentlig service, såväl kommunal som regional och statlig, samt bra fysiska och digitala kommunikationer. Dessa utgör en grund, men pekas inte ut specifikt i riktlinjer, utan gäller generellt för kommunen.

### 1.1 Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, definition och syfte

Bra bostäder och goda boendemiljöer för invånarna är grundläggande kvaliteter som skapar förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd i ett samhälle. Kommunen har ett ansvar enligt Bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) att skapa förutsättningar för alla invånare i kommunen att leva i goda bostäder. Attraktiva bostäder och välfungerande bostadsmiljöer är viktiga faktorer när det gäller att attrahera människor att bosätta sig i kommunen. Att skapa en god långsiktig planering för bostadsförsörjningen bidrar till hela kommunens attraktionskraft och utveckling.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ange riktlinjer för hur Flens kommun ska arbeta för att alla kommuninvånare ska ha tillgång till goda boendemiljöer. Begreppet bostadsförsörjning omfattar både att bygga nytt och att utveckla och förvalta befintligt bostadsbestånd för att möta de behov som finns i kommunen. Tillgången på bostäder och utvecklingen av boendemiljöer påverkas av såväl kommunala som privata åtgärder och investeringar. Därför syftar det här bostadsförsörjningsprogrammet till att definiera vilka bostadspolitiska mål Flens kommun prioriterar och hur man kan skapa goda förutsättningar för privata aktörer att investera i Flens kommun för att gynna bostadsmarknaden och därmed invånarna i kommunen.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är en strategi för utvecklingsplanering som påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse och hela kommunens tillväxt. En medveten och långsiktig boendeplanering är ett av kommunens viktigaste verktyg för att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Kommunen bör analysera vilka de största utmaningarna är för bostadsförsörjningen lokalt. För att de politiska målsättningarna och riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet ska vara praktiskt användbara verktyg krävs ett konkret åtgärdsprogram och samverkan mellan förvaltningar, kommunala bolag och privata aktörer.

Ett brett utbud av bostäder i varierande boendeformer och i väl fungerande boendemiljöer är viktigt för att människor ska kunna tillgodose sina behov i olika skeden av livet och kunna anpassa sitt boende efter sin livssituation. Kommunen behöver därför samverka mellan förvaltningarna och planera för alla grupper i samhället utifrån olika behov, önskemål och betalningsförmåga.

Arbetet med att ta fram ett uppdaterat bostadsförsörjningsprogram är en uppdatering av den bostadsförsörjningsplan som kommunfullmäktige antog 2015-12-10, 2015:13-019. De här riktlinjerna och en nulägesanalys ligger till grund för de bostadspolitiska mål som kommunen ska prioritera. Riktlinjerna är utarbetade med hänsyn till relevanta nationella och regionala bostadspolitiska mål, planer och program.

## **1.2 Bostadsförsörjning - lagstiftning och principer**

I *lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* (2000:1383) anges att varje kommun ska i riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Detta dokument utgör Flens kommuns planering för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunens planering ska enligt lagen utgå från en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Kommunernas ansvar regleras även i andra lagar och förordningar relaterade till bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningen är starkt kopplad till planläggning och beslut om markanvändning. I *plan- och bygglagen* (PBL 2010:900) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. Syftet med dessa bestämmelser är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid översiktsplaneringen.

*Socialtjänstlagen (SoL 2001:453)* I SoL ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen för att tillgodose behovet av goda boendeformer för grupper med särskilda behov, t ex:

- ensamkommande asylsökande barn
- personer med funktionsnedsättning
- äldres boende, service och omvårdnad

*Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387)* kompletterar annan lagstiftning och här finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning, till exempel bostad med särskild service eller gruppboende.

I *lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)* definieras sådana bolag som förvaltar fastigheter i allmännyttigt syfte där kommunen har det bestämmande inflytandet.

*Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)* reglerar hur riktlinjerna för markanvisning ska utformas. En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunägt område för bebyggande.

*Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38)* kan tvinga en kommun till bosättningsansvar, dvs. att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Migrationsverket är anvisande myndighet och syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället.

*FN:s konvention om barnets rättigheter* är sedan den 1 januari 2020 gällande svensk lag. Barnets rättigheter enligt barnkonventionen ska alltid beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn, även gällande boende.

*FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning* är grunden för principen om universell utformning för att skapa ett tillgängligt samhälle som så många som möjligt kan använda och som inte behöver anpassas i efterhand. Principen bör tillämpas vid all samhällsplanering och följer målsättningarna i Agenda 2030.

## 2. Bostadspolitiska mål 2022-2028 med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Flens kommun prioriterar följande bostadspolitiska mål 2022-2028:

### 2.1 Övergripande bostadspolitiska mål

**Det övergripande målet med bostadsförsörjning är att säkerställa god tillgång till bra boende för alla invånare i Flens kommun samt att stabilisera befolkningsutvecklingen och vända trenden till en ökande folkmängd.**

#### Målbild:

Flens kommun har under perioden genom ett aktivt arbete med förutsättningsskapande åtgärder som detaljplaneläggning, exploatering och markanvisningar utvecklat kommunens bostadsbestånd med såväl lägenheter som småhus. Det är fler aktörer som arbetar med bostadsbyggande och förvaltning i Flens kommun. Befolkningsutvecklingen har stabiliserats genom en ökad inflyttning men även då det skapats fler möjligheter att bo kvar i kommunen för arbete eller studier på andra orter.

Möjligheten att bo kvar på sin ort ska finnas även när behov och önskemål förändras. En stabil eller ökande befolkning i kommunens mindre orter och på landsbygden understödjer och skapar förutsättningar för en god service över tid.

#### Mål:

- Flens kommun har en långsiktig sammanhållen plan för framtida bostadsetablering som har ett helhetsperspektiv med kommunal service
- Andelen som har Flens kommun som permanent boende ort har ökat
- Flens kommun ska ha ökat andelen årligen fastställda flexibla detaljplaner för bostadsändamål i såväl stad, ort och landsbygd
- Antalet aktörer på bostadsmarknaden ska ha ökat

#### Övergripande riktlinjer för bostadsförsörjning:

- Flens kommun ska utveckla regionala samarbeten för att bidra till en positiv utveckling i linje med strukturbild Sörmland.
- Flens kommun ska utveckla sin roll som ett boendialternativ genom att stärka såväl funktionen som och bilden av kommunen som bostads-, arbets- och etableringsort.
- Kommunens samtliga nämnder och bolag ska i samverkan med näringslivet aktivt verka för att öka inflyttningen av yrkesverksamma till Flens kommun genom såväl etablering av nya boenden men även en aktiv marknadsföring
- Kommunen ska kontinuerligt och systematiskt analysera läget på bostadsmarknaden genom att se över efterfrågan, arbeta med statistik och ha kontinuerlig dialog med marknads- och näringslivskontakter.

- Bostadsbehovet i kommunens mindre tätorter och landsbygd ska bemötas med stöd av fördjupade Orts- och boendeanalyser som sker i dialog med lokala representanter för orterna och omgivande landsbygd.
- Flens kommun ska prioritera att utforma flexibla detaljplaner för att långsiktigt vara förberedd på förändrade förutsättningar.
- I detaljplaneläggning ska inriktningen vara att skapa möjligheter för verksamhetslokaler i markplan inom bostadsområden. Exempel på verksamhetslokaler kan förutom kommunal verksamhet även omfatta cafeer, butiker och kontor.
- Flens kommun ska prioritera ett hållbart bostadsbyggande i enlighet med Hållbarhetsprogrammet där en viktig del är att bevarandet av gröna stråk och ytor ska säkerställas.
- Flens kommun ska i samband med bostads- och samhällsplanering beakta fysisk aktivitet i syfte att främja folkhälsan i region Sörmland. Slutsatser från projektet Fysisk Aktivitet i Samhällsplaneringen (FASiS) ska inarbetas i planeringen.
- Flens kommun ska i sin planering använda evidensbaserade och beprövade metoder för planering av säkra och trygga livsmiljöer som ett stöd för att säkerställa tryggheten i befintliga och kommande bostadsområden. Exempel på sådan metod är Bo Tryggt 2030, Trygghetsstiftelsens handbok
- Flens kommun ska stimulera nya aktörer på bostadsmarknaden såsom bostadsförvaltare, fastighetsexploaterer, byggbolag, husföretag etc. Detta kan bland annat göras genom att markanvisningar delas upp i mindre etapper för att stimulera fler och nya aktörer att bidra till utvecklingen av kommunen. Det kan även ske genom utförsäljning av kommunala bostadsbestånd.

## 2.2 Hållbart ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen

### Målbild:

Under perioden ska Flens kommun öka tillgången till bostäder i attraktiva lägen med såväl närheten till pendling som tillgång till unika naturmiljöer. Den ökade tillgången har utvecklat möjligheterna att kombinera ett attraktivt boende med förvärvsarbete antingen på orten eller genom pendling. Ökningen har möjliggjorts genom att kommunen främjat nyproduktion och ombyggnation av bostäder men även verksamhetslokaler till boende.

### Mål:

- Flens kommun har ökat bostadsbyggande
- Flens kommun allmännyttiga bostadsbolag har en säkerställd produktion på i snitt 30 lägenheter sett över programperioden

- Flens kommun har en planberedskap som motsvarar minst 300 lägenheter och 400 småhustomter
- Flens kommun har en säkerställd tillgång på minst 200 småhustomter senast 2023

#### **Riktlinjer för hållbart bostadsbyggande i attraktiva lägen:**

- Nyproduktion av bostäder ska prioriteras i pendlingsnära lägen men med nära tillgång till naturmiljöer. Förtättningsprojekt som på ett effektivt sätt nyttjar befintlig infrastruktur och utvecklar serviceutbudet ska i första hand väljas.
- Nyproduktion av bostäder ska vara stadig under åren och samspela efterfrågan med ambition om att stabilisera befolkningmängden i kommunen genom att möjliggöra rotation av bostäder (flyttkedjor) inom samt ökad inflyttning till Flens kommun.
- Flens kommun har en positiv inställning till bostadsbyggande i strandnära och natursköna lägen
- Flens kommun ska ha en planberedskap om för lägenheter och småhus i detaljplaner som vunnit laga kraft som kan möta en ökad inflyttning
- Flens kommun ska prioritera ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer i såväl befintliga områden som vid nybyggnation. En blandning av hyresrätt, bostadsrätt, kooperativa boendeformer som äganderätt eftersträvas ända ned på kvartersnivå.
- Flens kommun allmännyttiga bostadsbolag FBAB ska säkerställa produktion av lägenheter motsvarande i snitt 20-40 per år genom omvandling, ombyggnad eller nyproduktion av bostäder.
- Flens kommun ska genom detaljplaneläggning, markanvisningstävlingar och exploatering säkerställa tillgång på småhustomter.
- Kommunen ska utarbeta gestaltningsprogram för de större tätorterna i syfte att skapa en långsiktighet i utvecklingen av tätorten med omgivande landsbygd. Gestaltningsprogrammet ska ta hänsyn till såväl utveckling av bebyggelse, bostäder och tillgång till service men även gröna stråk och trygghet. Arbetet med gestaltningsprogram startar i Flens stad.

### **2.3 Säkerställa bostäder anpassade för unga, en äldre befolkning samt personer med särskilda behov**

#### **Målbild:**

Under perioden har Flens kommun skapat attraktiva bostäder för unga som möjliggör att de kan stanna kvar i eller flytta till kommunen och fullfölja studier på pendlingsnära högskolor och universitet eller fullgöra sitt arbete. Vidare har kommunen säkerställt en balans mellan antalet producerade bostäder och de behov som finns hos en äldre befolkning och för personer med



särskilda behov. Arbetet med lägenheter för unga och för äldre har säkerställt att Flens kommun har väl fungerande flyttkedjor.

**Mål:**

- Flens kommun har minskat trångboddheten.
- Ett nytt särskilt boende för äldre är färdigställt och ett under produktion under programperioden
- Det finns trygghetsboenden etablerade i samtliga orter över 1000 invånare under programperioden
- Andelen som får sitt första boende (inträde på bostadsmarknaden) ska öka i Flens kommun

**Riktlinjer för säkerställande av bostäder för unga, en äldre befolkning samt personer med särskilda behov:**

- Kommunen ska möjliggöra ungdoms-, student och trygghetsboenden, utifrån efterfrågan, för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden och minska trångboddheten.
- Vid frigörande av kommunala lokaler ska möjligheten till ombyggnation till ungdoms- eller trygghetsboenden alltid undersökas i samverkan mellan kommunen, FKAB och FBAB.
- I lokalförsörjningsprocessen ska en kontinuerlig dialog om behov av trygghets- och särskilda boenden ske så att dessa tidigt kan integreras i planprocessen samt vid utveckling eller omvandling av nya bostadsområden.
- Kommunen ska arbeta för att minska trångboddhet och utestängning från bostadsmarknaden samt utnyttja möjligheten med andra boendeformer för att minska trångboddheten.
- Flens kommun ska använda sig av möjligheten i markanvisnings- och exploateringsavtal för bostäder att inkludera avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för boendesociala behov.
- Flens kommun ska systematiskt följa forskning kring äldres boendesituation och preferenser men även ta sin utgångspunkt i lagar och förordningar.
- Flens kommun ska i sin bostadsplanering arbeta efter principen om universell utformning i enlighet med FN:s funktionsrättskonvention.

## 2.4 Inriktning fördjupat arbete

Utgående från bostadsförsörjningsprogrammet utarbetas en plan som mer detaljerat beskriver utvecklingen inom bostadsförsörjningen. Planen kommer för de inledande åren ta sin utgångspunkt i de närmaste redan kända behoven. I senare skede kommer planen kompletteras med delar från arbetet med gestaltningsprogram för Flens kommuns tätorter med omgivande landsbygd.

Gestaltningsprogrammen över kommunens tätorter kommer att utgöras av en beskrivning av tätorten med omgivande landsbygd, en fördjupad analys av orten och boendebehovet, en inriktning på utformning av tätorten samt en del som beskriver utveckling av såväl tätort som bostadsförsörjning. Gestaltningsprogram avses genomföras under 2022 - 2023 och där en bred uppslutning av medborgare och föreningar i respektive tätort eftersträvas.

I planen för bostadsförsörjning ska ansvarsområden samt ansvar för samverkan mellan nämnder och bolag framgå, men även samråd med brukare, medborgare, näringsliv och andra intresseorganisationer. Samverkan ska säkerställa att syftet med programmet uppnås.

### 3. Nuläge och analys av framtida behov

#### 3.1 Flen idag - nära till allt!

Flens kommun består av 826 km<sup>2</sup> kuperad och rik kulturmiljö med cirka 180 sjöar mitt i Södermanland, ett attraktivt och strategiskt läge i en mycket expansiv region. Kommunen är en utpendlingskommun med hela Mälardalsregionen och Stockholm, men även andra större städer, som Nyköping och Norrköping, inom pendlingsavstånd. Tågförbindelse i tätorten och det centrala geografiska läget i regionen skapar mycket goda förutsättningar för utveckling, tillväxt, nyetableringar och ökad inflyttning till kommunen.

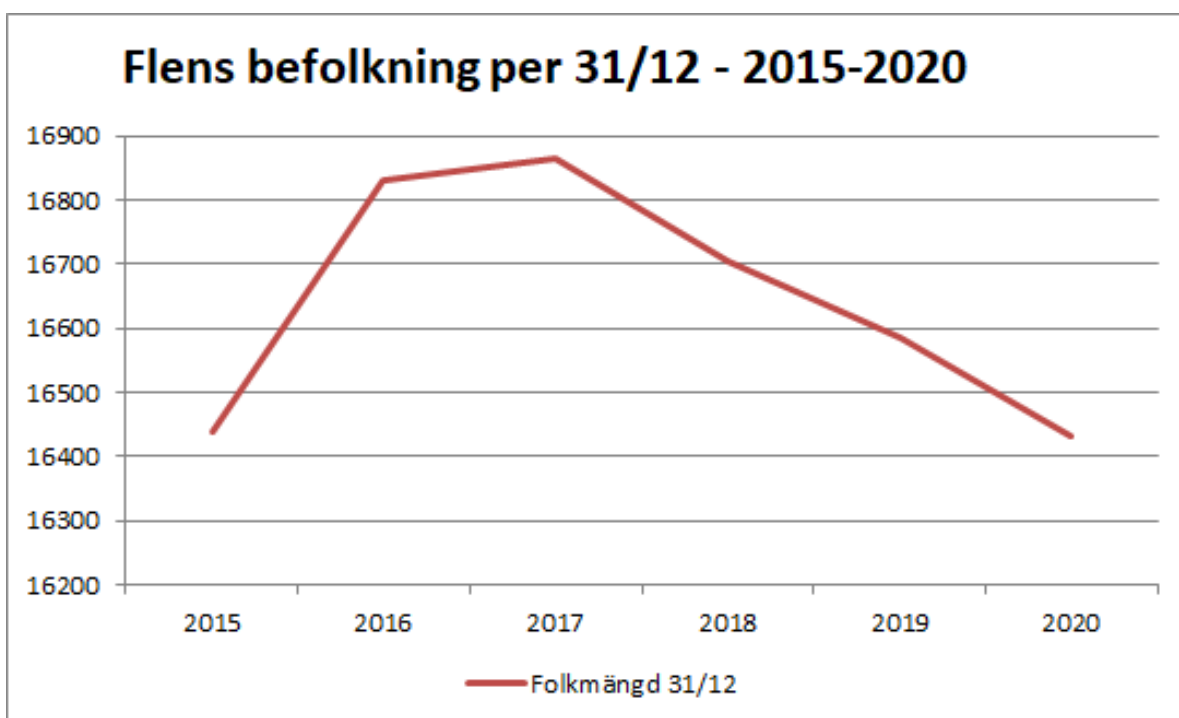
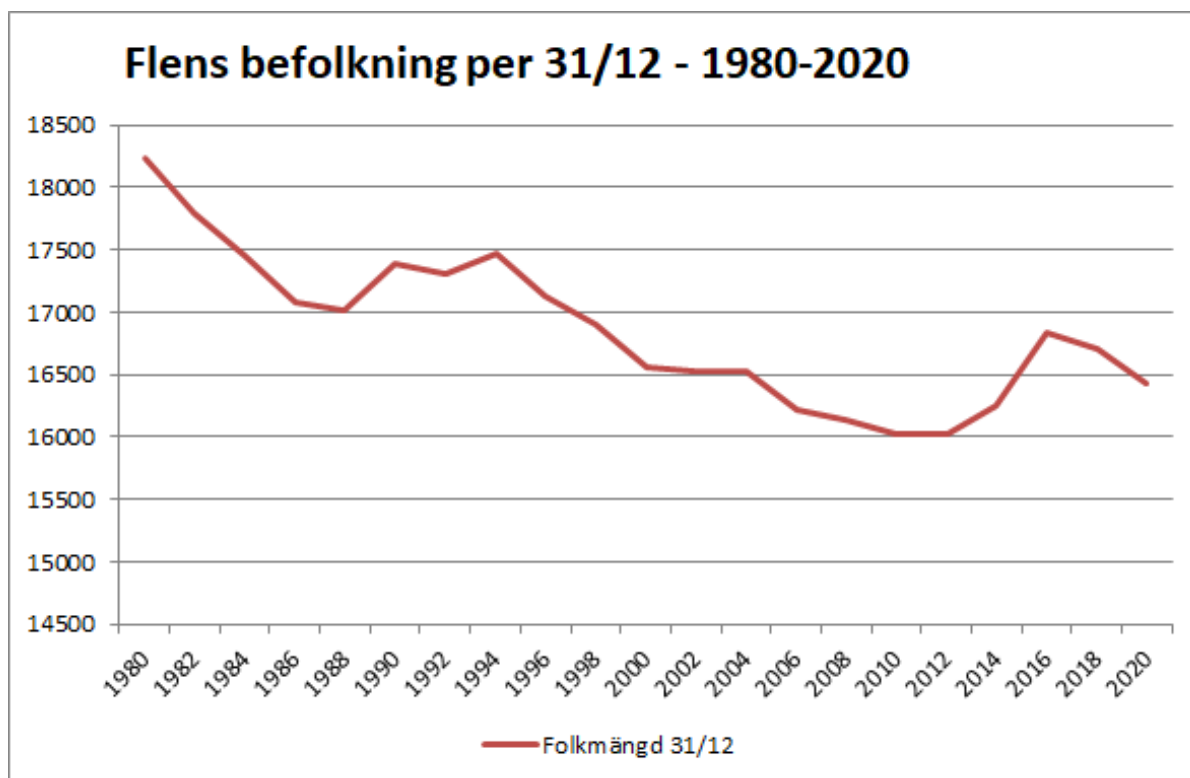
I december 2020 var 16 431 personer folkbokförda i Flens kommun. Medelåldern var 45,3 år, vilket var några år högre än riksgenomsnittet (41,4). Av befolkningen var 20,3 % under 18 år, medan 27,9 % var över 65 år (motsvarande för riket: 21,1 % respektive 20,1 %). Av totalbefolkningen hade 23,0 % utländsk bakgrund, vilket var 3,3 procentenheter högre än rikets genomsnitt 19,7 % (SCB befolkningsstatistik)

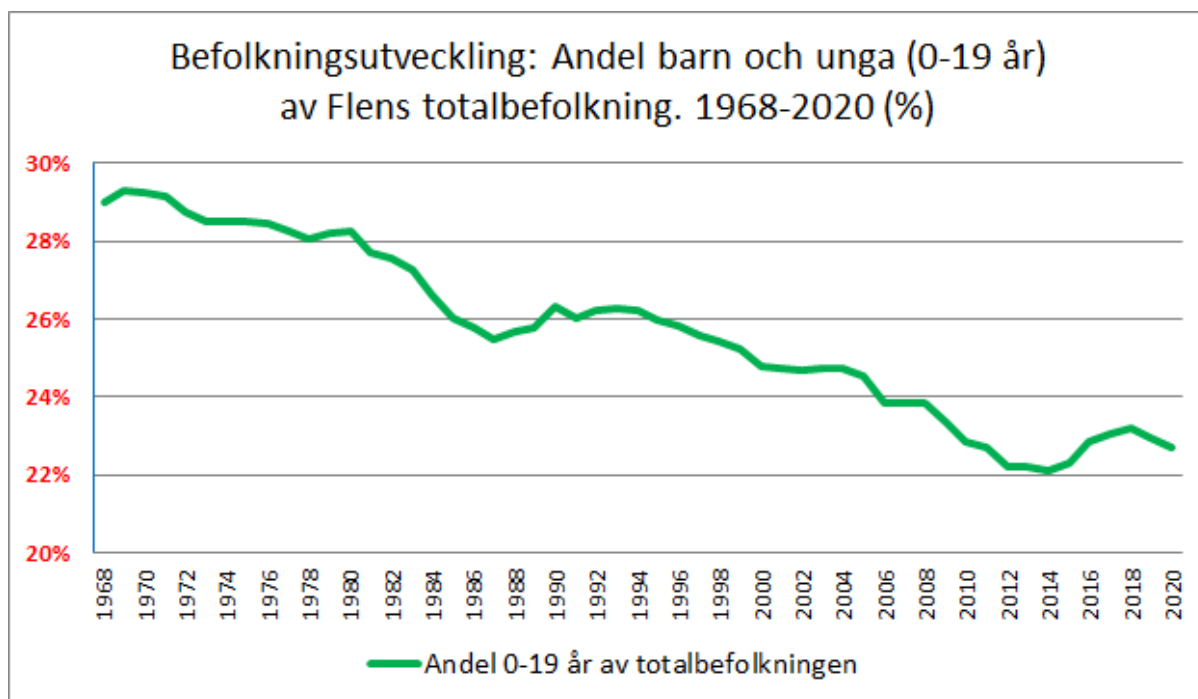
#### 3.2 Demografisk utveckling i kommunen

Om man blickar ett halvt sekel bakåt ses en långsiktig negativ trend i befolkningsutvecklingen i Flens kommun, även om kortare tillväxtperioder också förekommit. Den senaste återhämtningen förklaras i hög grad av kommunens omfattande mottagande av flyktingar under åren 2014-2016. Under 2018 sker ett brott i befolkningstillväxten och en minskad befolkning ses även för 2019 och 2020.

Av intresse för att bedöma framtida behov och förutsättningar kopplat till bostadsförsörjning är inte bara befolkningsutveckling totalt sett av intresse, utan än mer befolkningens sammansättning och geografiska fördelning, liksom hur dessa variabler kan väntas utvecklas framåt i tiden. Därför bryts befolkningsstatistiken fram till 2020 ned och sorteras på åldersgrupper och/eller geografiskt delområde (ort/landsbygd). Därefter följer, i den mån det är möjligt, motsvarande översikt utifrån den befolkningsprognos som SCB levererade till kommunen 2020.

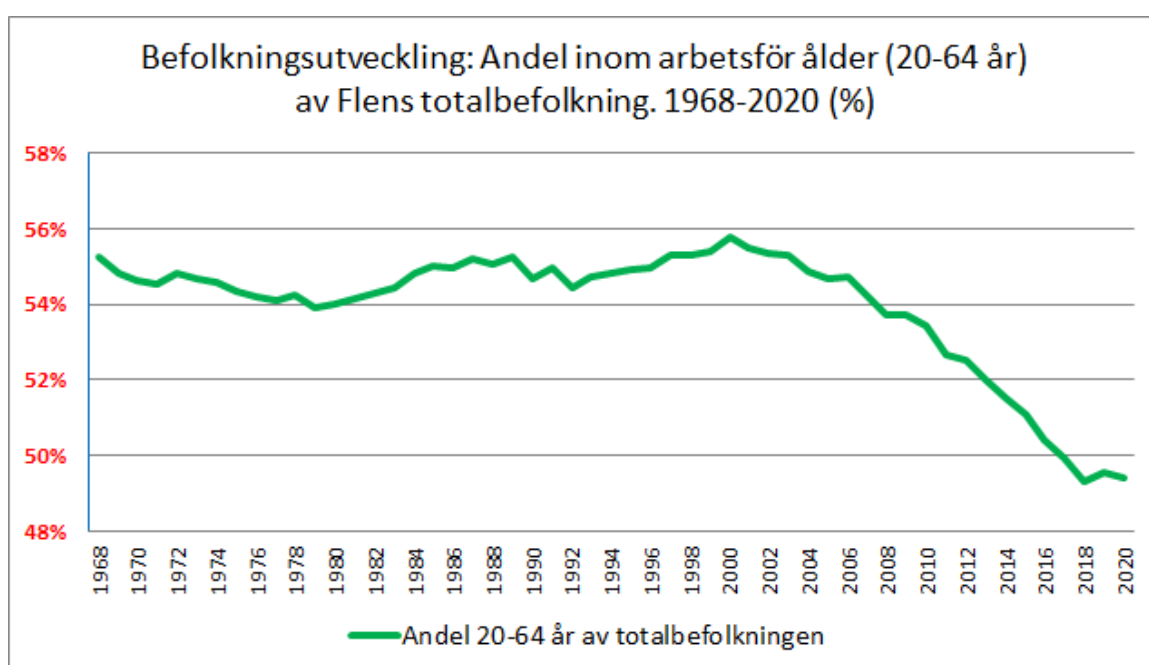
Befolkningsutveckling i Flens kommuns tätorter 2015-2020 (Källa: SCB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bettna	366	365	383	397	371	375
Flen	6 594	6 794	6 829	6 607	6 659	6 577
Hälleforsnäs	1 624	1 678	1 671	1 675	1 666	1 615
Malmköping	2 106	2 187	2 248	2 246	2 202	2 180
Mellösa	505	526	502	552	548	544
Orrhammar	270	260	254	250	246	248
Skebokvarn	207	203	207	209	200	204
Sparreholm	734	753	732	750	725	736
<b>Summa tätorter</b>	<b>12 406</b>	<b>12 766</b>	<b>12 826</b>	<b>12 686</b>	<b>12 617</b>	<b>12 479</b>
Landsbygd	4 034	4 064	4 038	4 019	3 968	3 952
<b>Totalt kommunen</b>	<b>16 440</b>	<b>16 830</b>	<b>16 864</b>	<b>16 705</b>	<b>16 585</b>	<b>16 431</b>

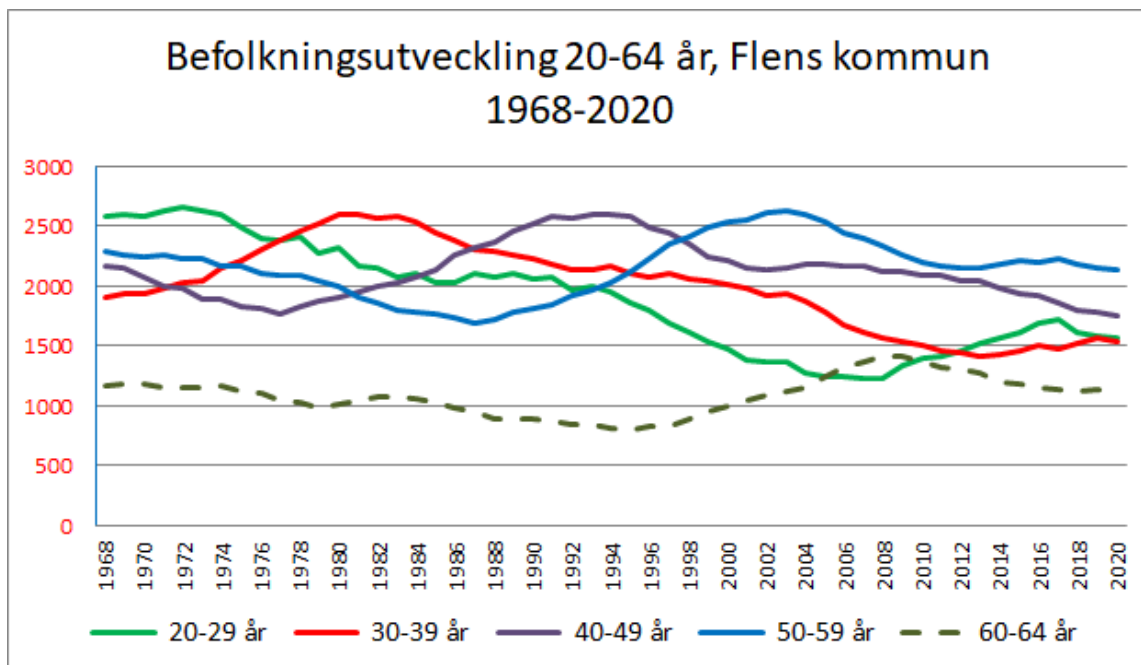




I åldersgrupperna 0-19 har den övergripande trenden med minskad befolkning varit mer markerad än för totalbefolkningen, vilket ses genom att andelen unga av totalbefolkningen minskat tydligt från närmare 30 % i början av 1970-talet, till mellan 20 och 25 % på senare år. Antalet barn och unga per femårsgrupp har sjunkit från drygt 1400 när det var som högst under 1970- och 1980-talen, till färre än 1000 per femårsgrupp när det var som lägst innan flyktingkrisen. Denna åldersgrupp styr i låg utsträckning själva sin efterfrågan på bostad.

Även andelen av befolkningen som generaliserat är i yrkesverksam ålder (20-64 år) har minskat. Andelsminskningen har för den gruppen framförallt skett under de senaste 20 åren från 56 till under 50 %.



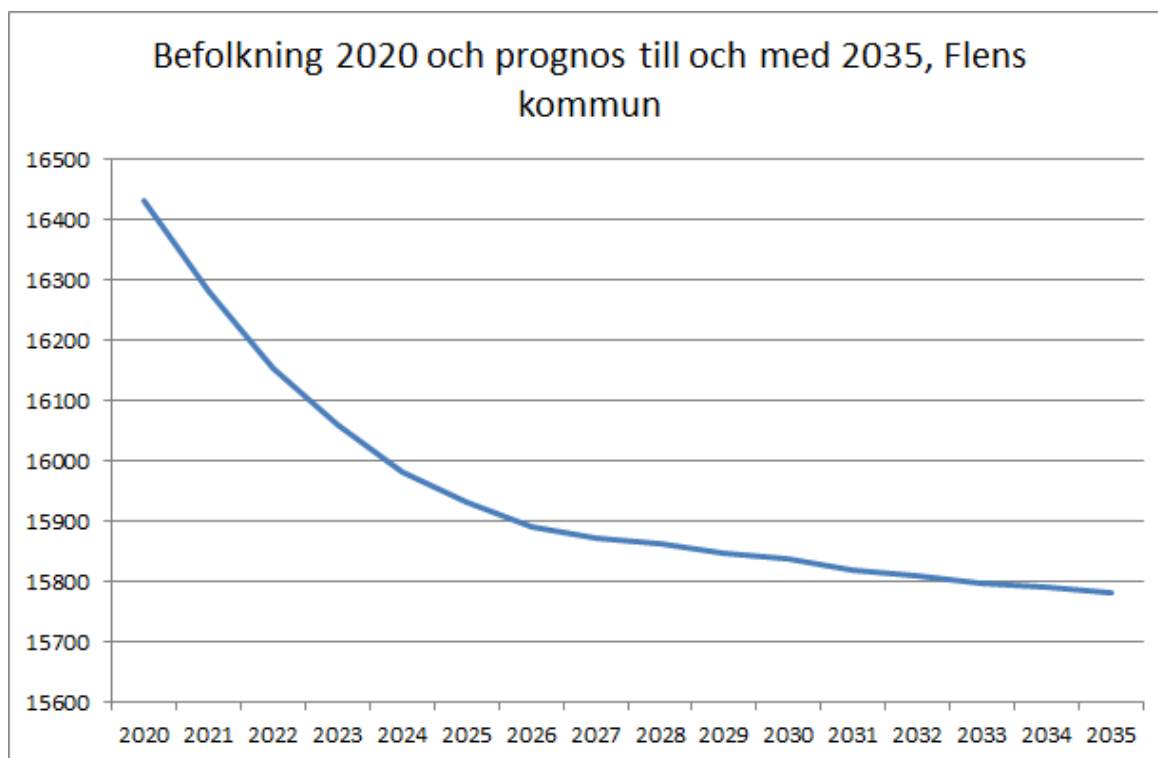


Antal personer per åldersgrupp i kategorin 20-64 år (Obs: fyra åldersgrupper om 10 år, en om 5 år)

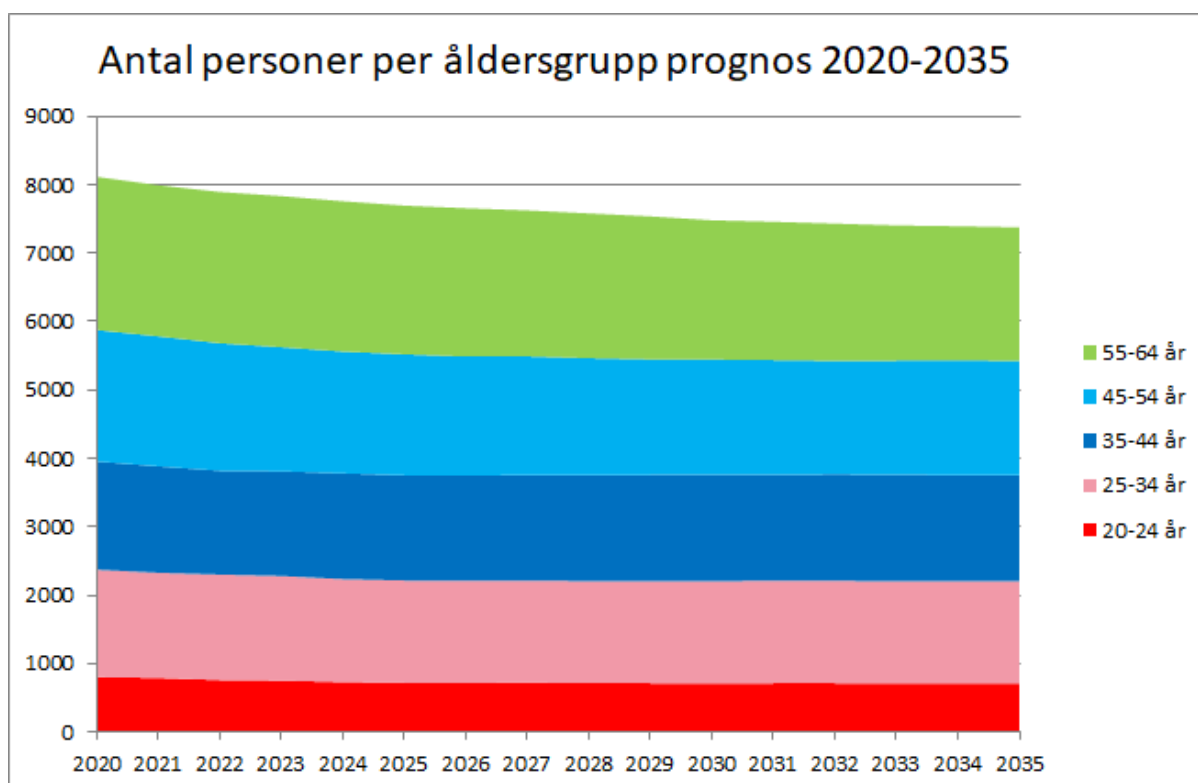
Diagrammet ovan illustrerar den åldersmässiga fördelningen i befolkningen som räknas in i den yrkesverksamma åldern 20-64 år. Det skiljer ungefär tio år mellan de olika åldersgruppernas toppnoteringar, vilka också är relativt lika i storlek (drygt 2500 personer per tio-årsgrupp). Nedgången i antal yngre vuxna (20-29) som blev tydlig under 1980 -talet tycks djupare än föregående cykel och även mer långdragen. Den förs vidare i efterföljande åldersgrupper genom decennierna framåt. Bottennoteringen för åldersgruppen 20-29 nåddes för drygt tio år sedan på knappt 1250 personer för tioårsgruppen. Denna bottennotering är mellan 400 och 500 personer lägre än föregående cykels lägsta värde (jfr kurvorna för 40-49 och 50-59 år omkring 1977 respektive 1987). Denna observation kan vara av intresse om det följsamma mönstret från föregående ålderscykel upprepas. Ytterligare en indikation kan vara av intresse när det gäller just åldersgruppen 20-29 år. Som det ser ut i diagrammet vänder antalet personer i åldersgruppen åter nedåt sedan 2018. Om det är en tillfällig nedgång eller ett trendbrott kan inte sägas ännu. I diagrammen ovan visas att ungdomsgruppen (15-19 år) ökat de senaste åren, vilket skulle kunna innebära att nedgången i antalet 20-29 år kan vara tillfällig. Samtidigt är det ett faktum att ökningen av antalet ungdomar i hög grad hänger samman med mottagande av många nyanlända i just den ålderskategorin. Det finns stor osäkerhet kring förutsättningarna för dessa ungdomar. Därmed är osäkerheten betydande när det gäller den framtida befolkningsutvecklingen särskilt för de yngre åldersgrupperna. Källa: SCB ([www.flen.se](http://www.flen.se), statistik)

### 3.3 Befolkningsprognos 2020-2035 (SCB 2020)

Befolkningsprognosen är en framskrivning baserad på faktisk befolkning under tiden innan prognosåret. I detta fall används sexårsmedelvärden som beräkningsgrund. Befolkningsprognosen är därmed direkt kopplad till befolkningssammansättningen vid beräkningstillfället.



Prognos levererades av SCB inför budgetarbete 2020 och bygger på sexårsmedelvärden. Utvecklingen de närmaste åren kan komma att bli mindre positiv. Vid årsskiftet 2020/2021 uppgick kommunens befolkning till 16 431, vilket innebär att befolkningsminskningen fortsatt även år 2020. Minskningen har skett både på grund av att antalet födda understigit antalet avlidna och till följd av ett negativt flyttningsnetto.



Befintlig befolkningsstatistik kan ge underlag för förståelse för nuvarande förutsättningar och utmaningar med mera. För att ge ytterligare planeringsstöd behövs tillförlitliga prognoser – vilka vanligen bygger på tidigare befolkningsutveckling och befolkningsammansättning. Men förändringar som ändrar förutsättningarna kan ibland ske snabbt – vilket flyktigmottagandet runt 2015 är ett exempel på. En ny storskalig företagsetablering med många arbetstillfällen skulle kunna vara ett annat exempel. Därutöver är det också möjligt att försöka locka nya invånare till kommunen exempelvis att genom att exempelvis skapa goda villkor och förutsättningar för boende, goda kommunikationer och bra pendlingsmöjligheter, utbildningsverksamhet av särskilt god kvalitet, eller skapa särskilt gott företagsklimat mm. Genom marknadsföring och att goda omdömen sprids kan nya befolkningskategorier lockas. För att en sådan process ska ta fart behövs som minst en politisk viljeinriktning, och faktisk långsiktig prioritering som skapar sådana förutsättningar.

### **3.4 Näringsliv och arbetsmarknad**

I Flens kommun finns cirka 1 000 registrerade företag, varav de flesta är småföretagare med 0-5 anställda. Kommunen har två företag med fler än 100 anställda. Flens kommuns företagsklimat rankades i Svenskt Näringslivs ranking *Företagsklimat* på plats 159 av landets kommuner, en förbättring med 34 placeringar jämfört med förra året. Sedan 2013 har kommunen förbättrat sitt företagsklimat i enkätundersökningen med hela 116 placeringar. Till kommunens stora industrier hör GB Glace, Sveriges största glassfabrik och Volvo, som båda finns i Flens tätort. Många av kommunens övriga företag är verksamma inom byggindustri, jordbruk, skogsbruk och besöksnäringen. Den största arbetsgivaren är Flens kommun.

### **3.5 Bostadsmarknaden i Flens kommun idag**

I Flens kommun är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt. En god blandning av boendeformer i ett samhälle skapar balans och möjliggör positiva flyttkedjor inom kommunen. Ett sätt att beskriva läget på bostadsmarknaden är genom Tobins Q-värde, något förenklat definierat som förhållandet mellan priset på befintligt småhus och produktionspriset för ett nytt småhus i samma område med jämförbar standard. Teorin har även använts för andra investeringar, som flerfamiljshus. Om kvoten är större än ett är nybyggnation lönsamt, annars bör man avstå investeringen enligt ekonomisk teorilära. I Stor-Stockholm är Tobins-Q över ett nästan överallt, i vissa lägen t o m över två. I Flens uppskattas värdet till ungefär 0,7-0,8 för närvarande vilket är en ökning med 0,2 enheter de senaste fem åren. Trots ett värde under ett byggs det en del bostäder i kommunen.

### **3.6 Regional bostadspolitik, bostadsmarknad och bostadsförsörjning i länet**

Flens kommuns bostadsförsörjningsprogram ska stämma överens med regionala bostadspolitiska mål och visioner. Enligt Länsstyrelsens rapport 2019:24 *Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2019* råder fortsatt brist på bostäder i Södermanland och befolkningen ökar stadigt. Under 2018 ökade bostadsbyggandet i Södermanland med 53 procent jämfört med året innan. Kommunerna i länet räknar med att byggtakten kommer hålla i sig under de närmast kommande åren.



Det saknas bostäder för ungdomar och nyanlända i länets alla kommuner. Det råder även underskott på särskilda boendeformer för äldre i en majoritet av länets kommuner och andelen äldre personer fortsätter öka kraftigt. Det kommer krävas långsiktig planering i kommunerna för att möta det ökande behovet av särskilda boendeformer för äldre. En stor majoritet av kommunerna i Södermanland och även i riket som helhet uppger 2018 att de även har stort underskott på boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

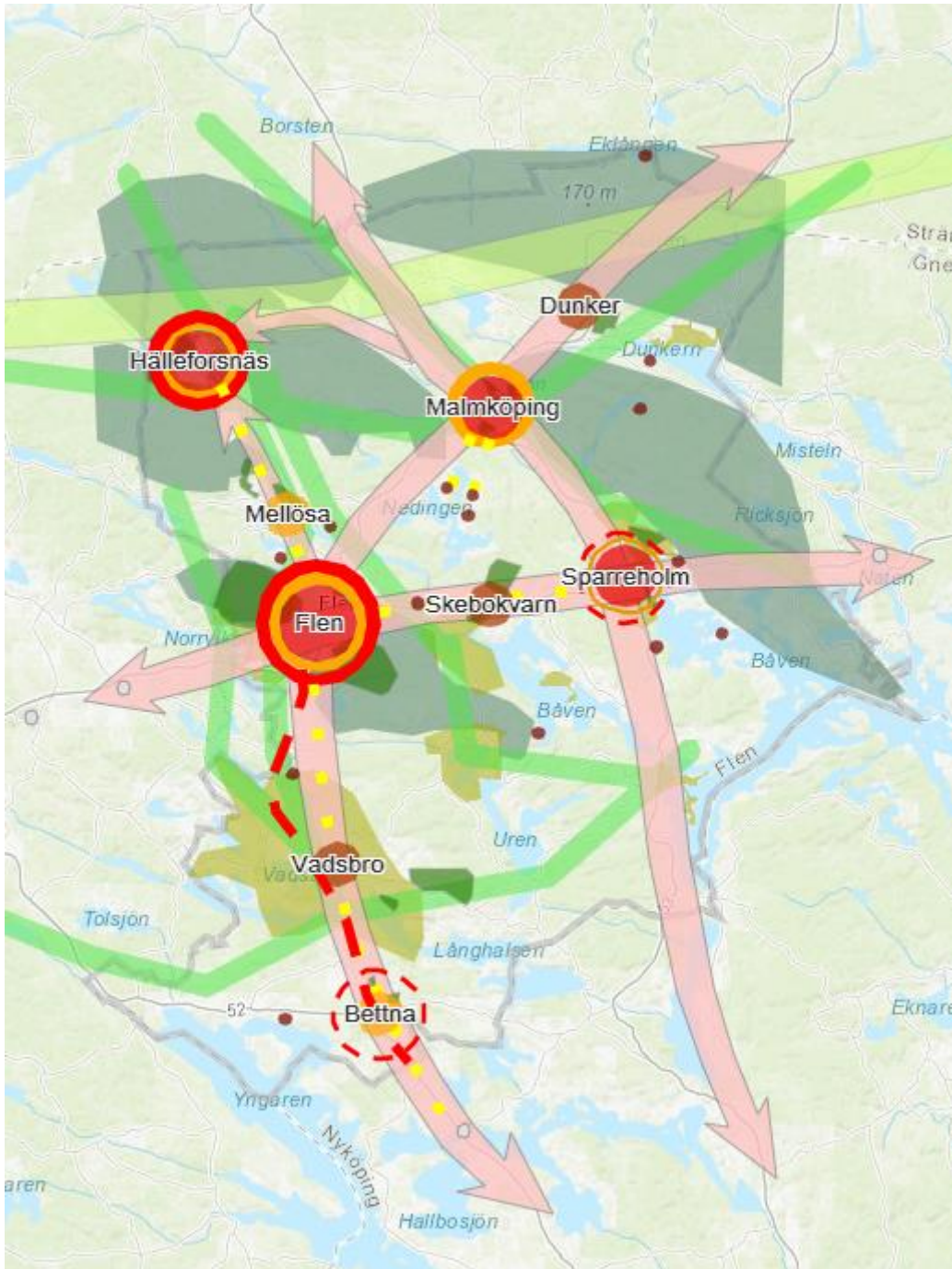
### **3.7 Översiktsplan Sörmlands hjärta - med plats för alla**

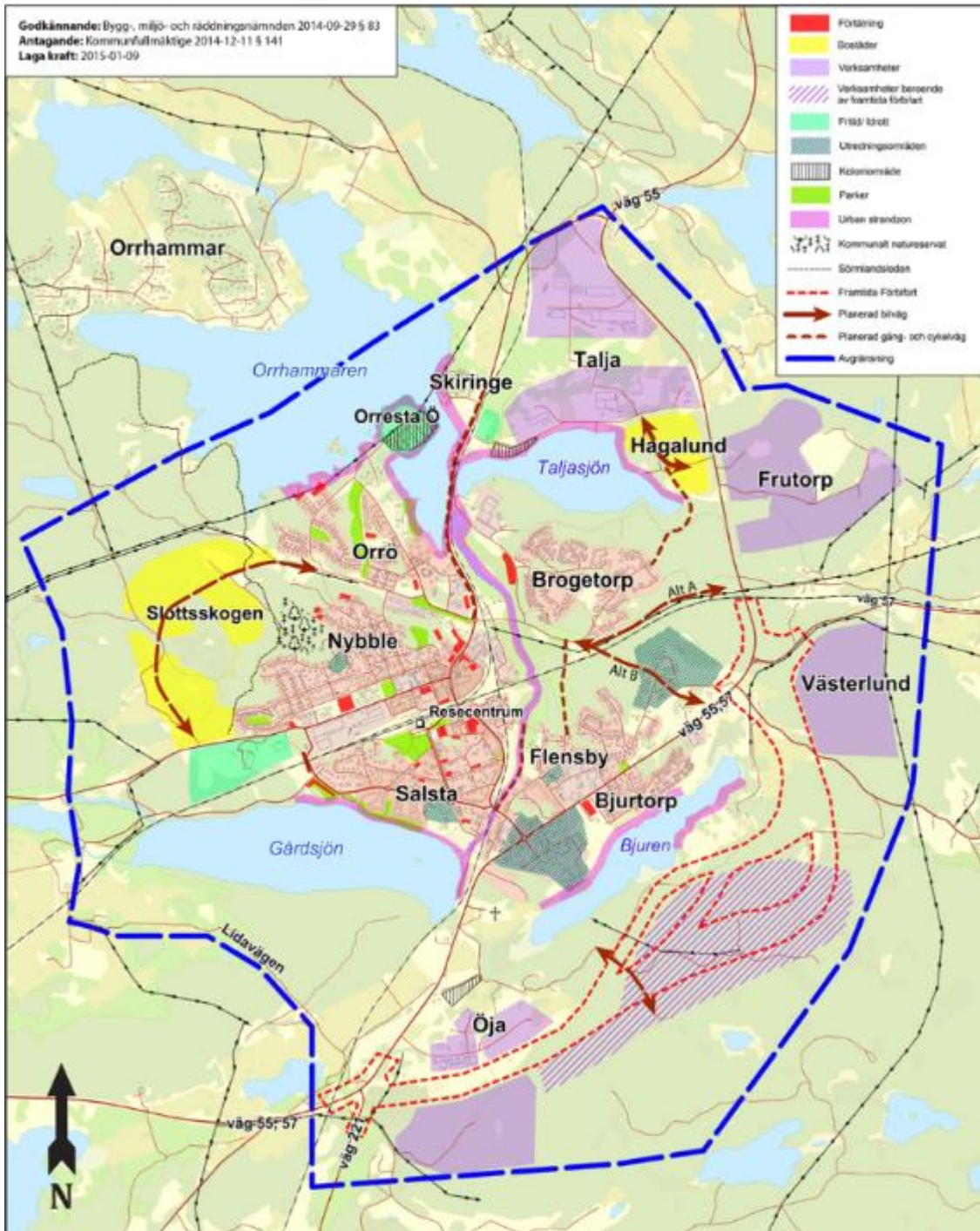
Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning i kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Översiktsplanen (ÖP) ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen. I översiktsplanen talar kommunen om hur man vill att stad och land ska utvecklas, var det kan och bör byggas, var det behövs nya vägar och cykelbanor samt vilka områden som bör sparas för rekreation. I översiktsplanen beskrivs också vilken hänsyn som bör tas till kulturhistoriska kvaliteter, naturvärden, bullerstörningar, översvämningar med mera. Planen täcker hela kommunens yta, men kan vara mer detaljerad för vissa kommundelar, till exempel en tätort.

Översiktsplanen regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan vägledande för detaljplanering och beslut i enskilda ärenden om byggande, som till exempel förhandsbesked, strandskydd och bygglov. En översiktsplan ska aktualitetsförklaras varje mandatperiod.

Gällande översiktsplan *Sörmlands hjärta - med plats för alla* antogs av kommunfullmäktige 27 september 2018 och vann laga kraft 18 oktober 2018. Kommunen har även två gällande fördjupade översiktsplaner, fördjupad översiktsplan *Flen – staden mellan sjöarna*, antagen av kommunfullmäktige 2014-12-11 § 141, och fördjupad översiktsplan för Malmakvarn, antagen av kommunfullmäktige 2008-04-24 § 60.

Stadsbygden utgörs av Flen, Hälleforsnäs, Malmköping och Sparreholm. Bettna och Mellösa utgör serviceorter och Skebokvarn, Vadsbro och Dunker utgör landsbygdscentrum.





För respektive ort redovisas utpekade områden för nybyggnation. Dessutom görs en uppskattning över ungefärligt antal tillkommande bostäder samt tidsuppskattning. Översiktsplanen delar in bostadsbyggandet i tre tidsperioder; kort sikt - inom 5 år, lite längre sikt - inom 15 år, och lång sikt, tidigast inom 15 år. Alla utbyggnadsområden sorteras in enligt denna fördelning. Däremot görs ingen uppdelning om hur många bostäder som bedöms bebyggas inom varje utpekat område. Översiktsplanen gör ej någon uppdelning av bostadstyper, dvs småhus eller flerbostadshus. Totalt bedöms 345 bostäder (exklusive FÖP Flen) tillkomma genom utbyggnad enligt gällande översiktsplan.

Tabell som visar uppskattat antal tillskott av bostäder fördelat på ort.

	Ort	Byggrätt för bostäder (antal) i gällande detaljplaner	ÖP2007	ÖP	Kort sikt - inom 5 år	Lite längre sikt - inom 15 år	Lång sikt - tidigast inom 15 år
Stadsbygd	Flen	ca. 1430	800	FÖP 2015	-	-	-
	Malmköping	ca. 200	250	50	B1-B3	B4	B5-B9
	Hälleforsnäs	60	90	50	B1-B3		B4-B5
	Sparreholm	ca. 65 (+200)	400	135	B1-B2	B3	B4-B5
Landsbygd	Mellösa	ca. 53	100	47	B1-B2 a	B2 b	B3
	Bettna	ca. 12	50	38	B1-B2		B3-B4
	Skebokvarn	ca. 25	-	25	B1	B2	
	Vadsbro	ca. 23	-	0	-	-	-
	Dunker	0	-	0	-	-	-
	Summa	ca. 1950 (+200)	1640	345 (exklusive FÖP Flen)			

*Kort sikt* innebär att det kan finnas en detaljplan i området där det finns outnyttjade byggrätter, eller att en detaljplan är under utarbetning och kommer antas inom en snart framtid. *Lite längre sikt* och *lång sikt* innebär att marken än så länge inte är planerad, ingen uppskattning finns heller för när arbetet med att detaljplanera områdena finns. (Numreringen B1-B9 återfinns på kartorna för varje ort.)

