

5. Boende

Sammanfattning

Karlskoga ska erbjuda attraktiva boenden, i varierade lägen, med olika upplåtelseformer och för livets olika skeden. Centrumnära boende och boende med anknäytning till vatten prioriteras.

Möjligheterna att bo runt Möckeln ska utvecklas. Sjöarna Lonnen och Våtsjön samt områden längs Timsälven och Svartälven är andra attraktiva områden för nybyggnation av bostäder. Allmänhetens tillgång till strand- och vattenområden ska dock alltid beaktas. Fritidshus ska kunna göras om till åretruntboende men självklart ska tillgång till fritidshusområden också finnas kvar.

Förtätning i stadskärnan ska prioriteras vilket gör att befintlig infrastruktur kan användas. Det ökar underlaget för handel, service och mötesplatser och kan locka invånare och besökare. Stor lyhörddhet ska finnas för vad som efterfrågas och en öppenhet för nya idéer. Olika individers behov ska tillgodoses.

Nya tomter ska skapas för att tillgodose efterfrågan. Det ska alltid finnas möjlighet att bygga villor i de mindre tätorterna och på landsbygden.

I områden med flerfamiljshus där efterfrågan är låg kommer vid behov en fortsatt, planerad avveckling att ske.

*Karta som tillhör detta kapitel finns i kartbilagan.



5.1 Boendeutveckling

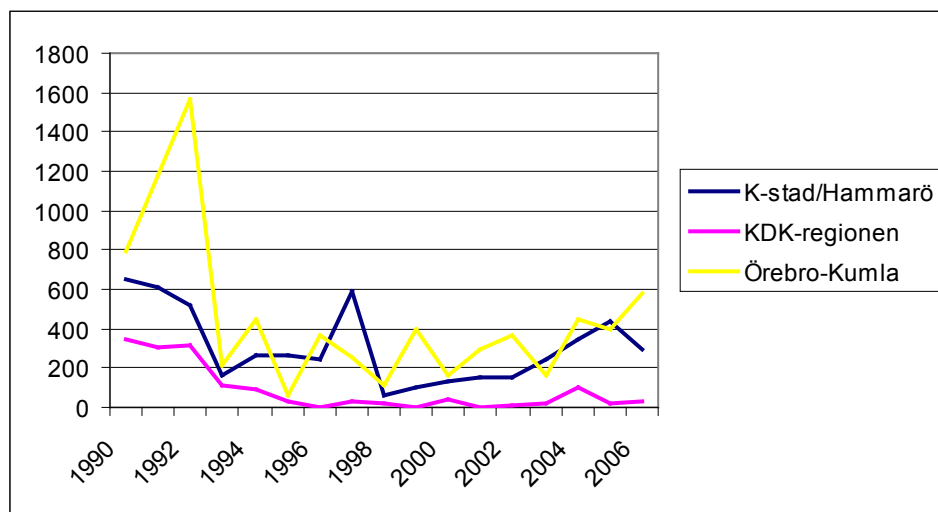
Bostadsmarknaden i Örebro- och Värmlandsregionerna präglas starkt av två parallella trender. Befolkningsökning genom inflyttning till de båda regionstäderna Örebro och Karlstad samtidigt som det pågår en befolkningsminskning genom utflyttning från många av de omgivande kommunerna. Vissa kommuner som ligger nära regionstäderna och har goda pendlingsmöjligheter har kunnat dra nytta av denna växtkraft och haft en god befolkningsutveckling. I dessa kommuner är problemen på bostadsmarknaden små och handlar främst om att få fram tillräckligt antal lägenheter. Nya bostäder byggs och en naturlig efterfrågan på nytt och bättre boende skapar rörelser på den lokala bostadsmarknaden, den s k bostadshierarkin fungerar.

I de övriga kommunerna i Örebro län är problemet det motsatta. En sedan lång tid pågående strukturomvandling på arbetsmarknaden har gjort att befolkningen minskar och det är mycket liten efterfrågan på bostäder, och de flesta av kommunerna har tvingats riva delar av sitt bostadsbestånd, främst inom de kommunala bostadsbolagen. Ännu ett problem är att kostnaden för att bygga nytt i en avfolkningskommun är nästan densamma som i en expanderande kommun. Boendekostnaden i en nybyggd bostad kommer därför vara markant högre, två till tre gånger högre, än vad som gäller för det äldre bostadsbeståndet, särskilt för de som bor i äldre villor med låg belåningsgrad. Avsaknaden av nya bostäder av modernt snitt leder i sin tur till att även den som skulle kunna tänka sig bo i dessa kommuner inte hittar några boendalternativ och väljer att flytta till en annan kommun, vanligen någon av de expansiva kommunerna med större urval. Även den som söker en ordinär villa har ett relativt litet urval eftersom de som bor i de billiga äldre villorna i stor utsträckning bor kvar då de har svårt att hitta något prisvärt och tillräckligt attraktivt boendalternativ. Därmed kan Karlskoga inte dra nytta av en av de positiva aspekterna man har på bostadsmarknaden, nämligen billiga villor jämfört med expansionskommunerna, eftersom antalet objekt som kommer ut på marknaden är förhållandevis litet. Bostadshierarkin i avfolkningskommunen har upphört att fungera, kommunen är inne i en negativ spiral som inte längre enbart beror på arbetsmarknaden. Denna utveckling har gällt för Karlskoga den senaste 30-årsperioden.

Under de senaste 10 åren har efterfrågan på "attraktivt boende" med tydlig karaktär ökat. Nyproduktionen har inriktats på exklusivt och kvalitativt bostadsbyggande för köpstarka grupper, sjönära, och centrala bostäder. I välmående kommuner har bostadsutvecklingen periodvis lett till en överhettad fastighetsmarknad med stigande priser som följd.

Karlskogas möjlighet att vända den sedan lång tid pågående trenden ligger i att tillmötesgå efterfrågan på attraktivt, gärna strandnära, boende. Här har kommunen med sin tillgång till sjöar och vattendrag i tätorterna och på andra lättillgängliga platser en konkurrensfördel som t ex Örebro och Kumla, vilka idag är de mest expansiva kommunerna i länet, inte har. Kommunikationerna är dock också avgörande för om man väljer Karlskoga som bostadsort istället för t ex Kumla. För att få den som redan bor i kommunen att välja att bo kvar måste de boendalternativ som erbjuds vara ytterst attraktiva för att motivera den boendemerkostnad som ofta uppstår. Det innebär att det bara går att bygga nytt för den som är välbeställd, men att den rörelse som då uppstår på bostadsmarknaden öppnar upp för intressanta och prisvärda boendalternativ för flera grupper. Detta är en möjlighet att återskapa en fungerande bostadshierarki.

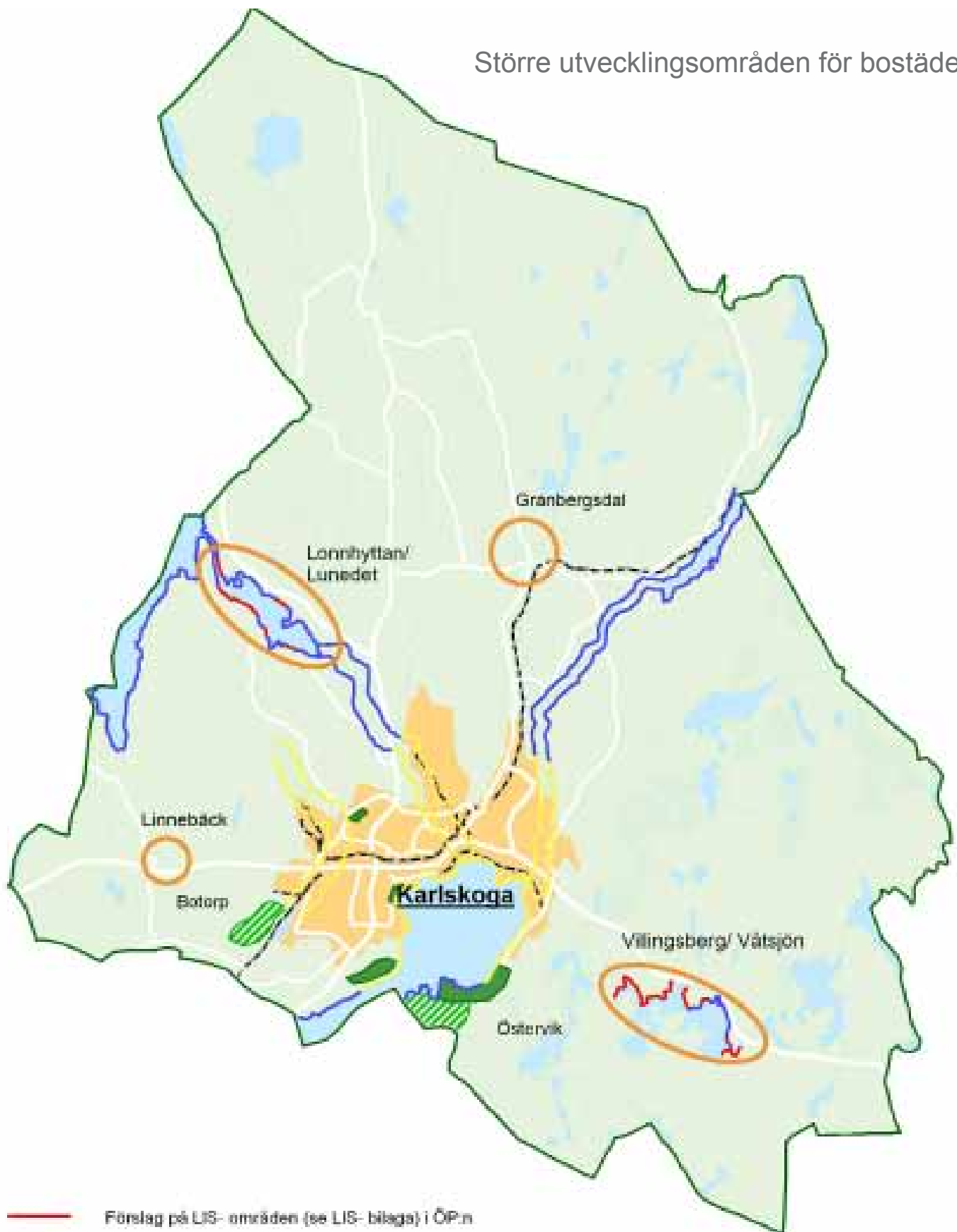
Det är därför väsentligt att det inom Karlskoga kommun finns ett varierat utbud av



Figur. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus samt småhus) i regionerna Karlstad/Hammarö, Karlskoga/Degerfors/Kristinehamn (KDK) respektive Örebro-Kumla under perioden 1990-2006. Observera att vårdboenden inkluderas i statistiken vilket kan ge toppar enstaka år, t ex Lötängen med 80 vårdlägenheter 2005 på KDK-kurvan.

boendevalternativ, såväl boendeformer som olika lägen runt om tätorten och kommunen i övrigt. Det är också helt avgörande att skapa attraktiva boenden som efterfrågas för att behålla och locka nya kommuninvånare. Det är helt nödvändigt med ett tillskott av moderna lägenheter även om det sker på bekostnad av att äldre bostadsbestånd avvecklas. Det är för närvarande (2010) mycket svårt att finansiera flerfamiljshusbyggande i orter av Karlskogas storlek och bostadsmarknad. Endast mycket attraktiva lägen torde därför vara aktuella. Centrumnära boende och boende med anknäytning till vatten prioriteras. Det strandnära boendet kombineras med att allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs i rimlig omfattning, passager eller punkter mellan bebyggelse där man kan komma ner till stranden. Även växt- och djurlivet ska beaktas vid byggande i anslutning till stränder.

Större utvecklingsområden för bostäder



- Förelag på LIS- områden (se LIS- bilaga) i ÖP:n
- Vattennära bebyggelseområde i och i närheten av tätorten är och kan bli aktuellt
- Sträckor där vissa områden kan komma att utredas som LIS- områden i framtida tematiska tillägg till ÖP
- Områden som prioriteras avseende landsbygdsutveckling
- Större utvecklingsområde för boende i och direkt anslutning till tätorten
- ▨ Utvecklingsområde för boende kombinerat med djurhållning

Störst potential på kort sikt har villabyggande där betydligt flera lägen kan vara av intresse. Om efterfrågan finns bör marklägenheter och villatomter prövas i lägen där flerfamiljshus rivits.

Prioritering görs för centrumnära boende, gärna med stor andel smålägenheter och hög tillgänglighet, boende med anknötning till vatten, främst vid Möckeln, Våtsjön och Lonnen, samt i ytterligare några områden i tätorten med hög efterfrågan, bl a Karlberg.

För att utveckla boendemöjligheterna kring Möckeln kan det vara lämpligt att Karlskoga och Degerfors kommuner samverkar för lämpliga vatten- och avloppslösningar.

- Kommunen ska eftersträva att kunna erbjuda ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande, såväl avseende lägen som bostadstyper.
- Bebyggelsen ska utvecklas och utformas utifrån efterfrågan.
- Förtätning av bebyggelse ska prioriteras, särskilt i stadskärnan
- Bostadsbebyggelse med anknötning till vatten ska prioriteras samtidigt som allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs i rimlig omfattning.
- Bostäder i form av marklägenheter eller villatomter prövas där flerfamiljshus rivits.
- Program- och planarbete i enlighet med ovannämnda riktlinjer ska initieras.
- Möjligheter till bostadsetableringar enligt landsbygdsutvecklingsbegreppet i den nya strandskyddslagstiftningen utreds.

5.1.1 Villabebyggelse

Människors val av bostadsort, bostadens läge och bostadstyp bestäms av individens och familjens individuella intressen. Något alternativ till att erbjuda ett efterfrågat utbud finns inte. Villabyggande utgör på kort sikt den största efterfrågan och ett varierat utbud av byggklara tomter måste alltid finnas att erbjuda, både kommunala och privata. Tomter ska finnas i samtliga stadsdelar och i varierat utförande. Efterfrågan måste vara styrande för inom vilka områden planläggning initieras. För närvarande är efterfrågan störst i centrala lägen och i lägen med anknötning till vatten.

- Kommunen ska kunna erbjuda ett varierat utbud av lägen för villabebyggelse.
- Privata och kommunala initiativ för att skapa nya tomter för villabebyggelse har lika stort värde.
- Förtätning av bebyggelse där infrastruktur redan finns prioriteras.
- Nyexploatering och, där det bedöms lämpligt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknötning till vatten prioriteras, främst vid sjöarna Möckeln, Lonnen och Våtsjön.
- Förutom förtätningar föreslås grupper av villor eller nya villaområden i följande lägen prioriteras först:
 - › Storängsudden och Storängsgärdet, Västra Möckelnstranden (kommunal mark)
 - › Vid golfbanan, Bricketorp (kommunal mark)
 - › Udden, Norra Östervik (privat mark)
 - › Våtsjötorp/Villingsberg, Våtsjön (privat mark)
 - › Karlbergsområdet, Karlberg (kommunal mark)
 - › Botorp – *boende kombinerat med djurhållning, främst häst* (kommunal/privat mark)
- På längre sikt eller om efterfrågan uppstår föreslås villabebyggelse i följande lägen:
 - › Östra sidan Lonnen, Lonnhyttan (privat mark)
 - › Östra Möckelnstranden, mellan golfbanan och Degerforsgränsen
 - › Södra Rävåsen, Bohult (kommunal mark)
 - › Storängstorp, Högåsen (kommunal mark)

- › Hägnan, Björkborn (kommunal/privat mark)

Därutöver ska alltid finnas möjlighet att bygga i omgivande småsamhällen som Linneback, Granbergsdal, Villingsberg, m fl. Om andra områden aktualiseras som intressanta av exploaterer eller genom intresseanmälningar ska detta alltid prövas.

5.1.2 Flerfamiljshus-/radhusbebyggelse

Byggande av flerfamiljshus är för närvarande svårt att finansiera i Karlskoga. För att motivera en avsevärt högre boendekostnad än övriga bostadsmarknaden på orten måste attraktiviteten i boendet också vara avsevärt högre än befintliga alternativ. Det bedöms därför nödvändigt att kommunen öppnar för bostadsbebyggelse i några tidigare helt fredade områden, t ex längs strandpromenaden, för att överhuvudtaget kunna motivera en entreprenör att bygga i Karlskoga. Det finns dock även efterfrågan på lägenheter i centrala lägen, lägenheter med full tillgänglighet och som i stor utsträckning vänder sig till den äldre delen av befolkningen som i större utsträckning önskar närhet till basservice.

Radhus är vanligen enskilt ägda men eftersom det krävs en samordning i samband med byggandet som är likartad den vid uppförande av flerfamiljshus har radhus placerats i denna kategori.

- Nybyggnad av flerfamiljshus och radhus bör främst ske genom förtätning och där centrala lägen i stadskärnan och lägen med anknäytning till vatten prioriteras. I denna kategori inräknas även radhus/kedjehus samt boende kombinerat med handel, vanligen i bottenplan.
- Flerfamiljshus/radhus i följande lägen prioriteras först:
 - › Aggerudsviken, Skranta/Aggerud (kommunal mark)
 - › Centrumstråket, Loviselund, (kommunal mark/privat mark)
 - › Rapphönan, Centrum (kommunal mark)
 - › Fabriksgatan, Rävåsen (kommunal/privat mark)
- På längre sikt prövas möjligheten att bygga flerfamiljshus/radhus i följande lägen:
 - › Karlbergsparken, Karlberg (kommunal mark)
 - › Loviselundsskolan, Loviselund (kommunal mark)
 - › Hägnan, Björkborn (kommunal/privat mark)

5.2 Avveckling flerfamiljshusbebyggelse

På grund av vikande folkmängd och efterfrågan som inte stämmer överens med utbudet av bostäder har det i Karlskoga kommun rivits hus med hyreslägenheter den senaste 20-årsperioden. Inledningsvis kunde även ett fåtal hus ställas om till annan användning, t ex kontor. Även framöver kommer det finnas behov att riva ytterligare hus med hyreslägenheter i allmännyttans bostadsbestånd.

De delar av det kommunala bostadsföretaget Hyresbostäders bestånd i Karlskoga som idag är fullt uthyrda och därmed kan betraktas som attraktiva, är centrala lägenheter samt lägenheter vid Värmlandsvägen, Gustavsgatan, Bigatan, Karlberg och Mineralvägen. Bestånd med stora vakanser finns i Ekeby, Skranta, Skogsrundan, Baggängen och Sandviken i Karlskoga.

Aspekter som påverkar var rivning sker är läget, underhållsstatus på byggnaderna, bokförda värden och koncentration för att ge rationella enheter ur driftsynpunkt samt påverkan på stadsbild och boendemiljö i kvarvarande bostads- och bebyggelsebestånd. Det finns så vitt känt inga större vakanser i de privata bostadsbestånden.

Ytor efter rivning bör på kort sikt avjämnas och anläggas med gräs. På längre sikt provas alternativa bebyggelseformer, villor, gruppboenden, verksamheter, mm.

- Avveckling av flerfamiljshus kan bli aktuell och bör då främst ske i områden med liten efterfrågan; Baggängen, Ekeby, Sandviken, Skogsrundan och Skranta.

5.3 Riktade boenden

Förutom de vanliga boendeformerna finns behov av ett antal olika typer av boenden som är riktade till speciella grupper. Dels de som kommunen har ansvar för och som tillkommer genom särskilt beslut/bistånd, främst vårdboenden och vissa typer av gruppboenden. Dessa omfattas inte av det marknadsresonemang som redovisas i punkten 5.1 och utgör därför en stor del av de bostadsenheter som enligt statistiken byggts i t ex Karlskoga kommun den senaste 10-årsperioden. Framtida behov redovisas i kapitlet ”Utbildning och omsorg”. Det finns därutöver även behov och efterfrågan på anpassade boenden, främst för äldre men även för ungdomar/studenter.

Medborgare som är äldre och äldre-äldre ökar. Det är viktigt att kunna erbjuda attraktivt boende för äldre så att de har ett relevant alternativ till att bo kvar i sin villa, en villa som då kan bli ett intressant objekt för t ex barnfamiljer som inte har för avsikt att bygga nytt. Centrala lägen med närhet till service är kriterier som brukar föras fram i denna grupp.

Boenden som riktar sig till studenter bör ligga centralt och/eller i anslutning till studieplatsen, vilka är Möckelngymnasiet (f d Bergslagsskolan) och Bregårdsskolan med Campus Alfred Nobel. De kan även ligga i nära anslutning till kollektivtrafik som gör det snabbt och bekvämt att ta sig till en studieplats på annan ort, t ex universitetet i Örebro.

Boenden för äldre och studenter är till skillnad från särskilda boenden en del av den ordinarie bostadsmarknaden och dess ekonomiska villkor. Medan gruppen äldre ofta kan ha förutsättningar att klara kostnader för en nyproducerad lägenhet torde de flesta ungdomar ha en ekonomisk ram som kräver att det är lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet som görs tillgängliga för denna grupp. I båda fallen rör det sig i stor utsträckning om mindre lägenheter.

Karlskoga bör bevaka möjligheten att samverka med andra kommuner, främst Degerfors, kring planering, utbyggnad och utnyttjande av särskilda boenden.

- Initiativ att skapa efterfrågade boenden riktade till äldre ska beaktas/uppmuntras.
- Prioritera initiativ till boenden riktade till äldre i anslutning till Solbringan och Nickkällan som har efterfrågade funktioner som kan samnyttjas.
- Prioritera initiativ till boenden som passar för studenter i lägen kopplade till lokala lärosäten eller närhet till kollektiva förbindelser till studieorter i närregionen.
- Planera för boenden i centrala lägen, med full tillgänglighet och utformning som fungerar vid alla tidpunkter i livet.

5.4 Landsbygdsutveckling

Karlskoga kommun har en bebyggelsestruktur där bostäderna i mycket stor utsträckning är koncentrerad till huvudtätorten.

De största sammanhållna bebyggelsegrupperna utanför Karlskoga är Linneback, Villingsberg, Östervik, Lonnhyttan och Granbergsdal med sammanlagt några hundra invånare. Utöver det finns en hel del bebyggelse längs Möckeln- och Lonnenstränderna, huvudsakligen fritidshusbebyggelse men som på senare år gradvis kommit att användas

mer och mer för åretruntboende.

Gränsen mellan tätort och landsbygd är inte tydlig överallt längs Möckelnstränderna.

En sammanhållen bebyggelse ger lägre kostnader för skolor, skolskjuts, hemtjänst och övrig kommunal service än om det hade funnits fler bostäder på landsbygden. För att attrahera fler boende till kommunen bör dock kommunen satsa på landsbygdsutveckling vad gäller boende och företagande. En fastighet där de boende kan utöva sina fritidsintressen, skapa sig en möjlighet att utveckla ett företag eller att inom den egna fastigheten få möjlighet till billig och miljövänlig uppvärmning.

Kommunen har en stor tillgång i dess sjöar. Ett av de mest effektiva sätten att skapa attraktiva bostadstomter är att konvertera fritidshus i lämpliga lägen till åretruntboende. Permanent boende i fritidshus kan mycket väl vara det största tillskottet av nya bostäder som tillkommit de senaste 10-20 åren. På så vis behöver många gånger heller inte nya strandpartier tas i anspråk. Behovet av att behålla fritidshusområden med dess karaktär och syfte ska dock alltid beaktas. Avgörande för utvecklingen är att vatten- och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

I Karlskoga kommun har under 2009 även en ny utnyttjandegradnivå (170 m² bruttoarea varav huvudbyggnaden får vara max 120 m²) prövats i ett program i syfte att hitta en småskalighet som inte påverkar karaktären i området alltför mycket samtidigt som en hygglig utrymmesstandard kan erhållas.

- Nyexploatering och, där det bedöms lämpligt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknytning till vatten prioriteras, främst vid sjöarna Möckeln, Lonnen och Våtsjön.
- De mindre samhällena Villingsberg/Våtsjötorp, Lonnhyttan/Lunedet, Linnebäck och Granbergsdal samt Östervik prioriteras vad gäller landsbygdsutveckling, bostadsbyggnad, kollektivtrafik, service och annan infrastruktur.
- Kommunen bör generellt se positivt på ny bostadsbebyggelse på landsbygden.
- Program- och planarbeten genomförs för att skapa nya attraktiva tomter för bostadsbebyggelse på landsbygden.
- Att genom planläggning möjliggöra konvertering från fritidshus till åretruntboende i lämpliga lägen.
- Vid nybyggnad eller konvertering av fritidshus ska möjligheterna att ordna vatten och avlopp samt tillgång till kollektivtrafik beaktas.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen behandlas även under ett eget kapitel *Landsbygdsutveckling och strandskydd*, se avsnitt 5.6.

5.5 Fritidsboende

Trenden har under lång tid varit att fritidshus, särskilt nära tätorten, konverteras till åretruntboende. Denna trend kommer sannolikt att förstärkas ytterligare framöver vilket kommunen genom vissa beslut ställt sig positiv till.

Det finns dock behov att bevara renodlade fritidshusområden eller områden som till sin karaktär uppfattas som fritidshusområden. Dels i rekreationssyfte där miljön runt fritidshusen har en småskalig och lantlig prägel och dels för att vissa områden ur samhällsservicesynpunkt inte är lämpliga för åretruntboende, främst de som ligger längst från tätorten och har bristfälliga eller inga kommunikationer.

Karlskoga kommun har en relativt nybeslutad policy för hur stora hus som får byggas i områden som vid planläggning ska behållas för fritidsboende; 130 m² bruttoarea varav huvudbyggnaden får vara max 90 m². För de områden som redan omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser gäller den nivå som planen/bestämmelserna anger. För att

kunna få bygglov enligt den nya policyn måste först en planändring göras.

Under 2009 har även en ny utnyttjandegradnivå (170 m² bruttoarea varav huvudbyggnaden får vara max 120 m²) prövats i ett program i syfte att hitta en småskalighet som inte påverkar karaktären i området alltför mycket samtidigt som en hygglig utrymme-standard kan erhållas.

- Vid planläggning av fritidshusområden ska områdenas karaktär behållas även om möjlighet att bygga större fritidshus ges.

5.6 Landsbygdsutveckling och strandskydd

Enligt lag (Miljöbalken) är det förbjudet att bygga eller göra andra ingrepp närmare än 100 meter från stranden, vilket gäller såväl på land som 100 meter ut i vattnet. Om särskilda skäl finns kan undantag ges från strandskyddet, endera som dispenser vid bygglov eller som upphävande av strandskydd i samband med detaljplanläggning.

I den tidigare lagstiftningen gällde att för områden med detaljplaner som vunnit laga kraft före 1975 var strandskyddet generellt upphävt för hela planområdet. Detta öppnade för byggande vid stränder i större tätorter som planlagts tidigt. I den nya lagstiftningen ska strandskyddet prövas vid planläggning oavsett om det är upphävt sedan tidigare.

Från 1 juli 2009 gäller en ny strandskyddslagstiftning som både lättar och skärper skyddet för landets stränder. Bland de skärpningar som tillkommit finns begreppet ”fri zon” vilket innebär att allmänheten ska kunna passera längs stranden även över avstyckade fastigheter. Det är kommunens mening att ”fri zon” måste användas restriktivt avseende befintliga tomter, avstyckade eller arrendetomter, eftersom det annars skulle bli ett oacceptabelt intrång i den privata sfären. Vid dispensgivning från strandskyddet används begreppet tomtplatsavgränsning för att markera den del av en fastighet, kan även vara hela fastigheten, som får användas för enskilt bruk. För fastigheter eller arrendetomter under 2000 m² bör hela fastigheten/arrendetomten utgöra tomtplats.

Från februari 2010 får landsbygdsutveckling åberopas som särskilt skäl för att göra undantag från strandskyddet. Förutsättningen är att kommunen i översiktsplanen lagt fast vilka områden som ur den aspekten anses viktiga för kommunens utveckling (4 kap 1 § respektive 7 kap. 18 e § första stycket i Miljöbalken).

Kriterier för vad som kan betraktas som landsbygd är oklara, de anges varken i regeringens proposition eller i förarbetena till lagen. Viss vägledning har dock framkommit under arbetet med översiktsplanen vilken utgör grund för kommunens inriktning i frågan.

Karlskoga kommun har valt att i ÖP:n (särskild LIS-bilaga) föreslå ett antal mindre LIS-områden runt sjöarna Lonnen och Våtsjön. Dessa är belägna i anslutning till utpekade landsbygdsutvecklingsområden (se avsnitt 5.4) vid Lonnhyttan/Lunedet samt Villingsberg/Våtsjötorp. Möjligheten att utveckla dessa områden är väsentlig för befintlig och planerad infrastruktur i form av kollektivtrafik, skola och va-lösningar. För samtliga områden gäller att hänsyn ska tas till växt- och djurliv samt att allmänhetens tillgång till stranden på ett för respektive plats rationellt sätt ska kombineras med möjligheten till boende.

Utöver dessa föreslagna LIS-områden markeras områden som ska utredas vidare avseende om de i någon eller några delar ska utpekas som LIS-områden. Huvudinriktningen i valet av områden har varit hur intressanta de bedömts vara utifrån ett boendeperspektiv med för ändamålet acceptabel tillgång till grundläggande infrastruktur. De områden som efter fördjupad utredning anses lämpliga som LIS-områden kommer att behandlas i ett tematiskt tillägg till denna översiktsplan och beslutas och läggas fast vid en senare tidpunkt.

Områden inom eller i nära anslutning till Karlskoga tätort som inte anses kunna uppfylla kriterierna som LIS-områden föreslås i stället prövas inom ramen för 7 kapitlet i miljöbalken, § 18 c, punkt 5 ”angeläget allmänt intresse”. Då Karlskoga kommun sedan lång tid varit föremål för kraftigt minskande befolkning och möjligheten att finansiera nybyggnation av bostäder i vissa fall inte föreligger på annan plats än med anknytning till vatten bör det betraktas som angeläget allmänt intresse och därmed kvalificera som ett särskilt skäl att göra undantag från strandskyddet. Vissa mindre områden föreslås med hänvisning till detta prövas, främst för bostadsbebyggelse. Sträckor som bör kan komma ifråga anges nedan.

- Följande områden i Karlskoga kommun ska omfattas av landsbygdsutvecklingskriteriet enligt 4 kap i Miljöbalken:
 - › Delar av stränderna kring Lonnen, enligt LIS-bilaga.
 - › Delar av stränderna vid Vätsjön, från utloppet mot Angsjön till Björnudden, enligt LIS-bilaga.

- Följande områden i Karlskoga kommun utgör utredningsområden för landsbygdsutvecklingskriteriet enligt 4 kap i Miljöbalken:
 - › Delar av stränderna kring Möckeln, utanför Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna kring Lonnen.
 - › Delar av stränderna längs Timsälven, från Lonnen till Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna längs Svartälven, utanför Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna längs Kilstabäcken utanför Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna kring Alkvettern.
 - ›

- Följande områden i Karlskoga tätort med anknytning till vatten föreslås behandlas enligt 7 kap 18 c § pkt 5 i Miljöbalken, ”angeläget allmänt intresse”:
 - › Delar av stränderna kring Möckeln, inom och nära Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna längs Timsälven, inkl parallella kanaldelar, inom och nära Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna längs Svartälven, inom och nära Karlskoga tätort.
 - › Delar av stränderna längs Kilstabäcken inom och nära Karlskoga tätort.

5.7 Bostadsprogram - övergripande värdedokument för bostadsutveckling

Under 2008 biföll kommunfullmäktige en motion om att skapa ett bostadspolitiskt program. Fullmäktige beslutade att bostadsprogrammet skulle integreras i översiktsplanen. Bostadsprogrammet ska vara det värdedokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga.

Staden ska vara trivsam

Karlskoga ska vara den trivsamma staden. Med det menas att Karlskoga dels ska bejaka sitt kulturella arv med de miljöer som ger dess förutsättningar men samtidigt vara öppen för förändring och utveckling som inspirerar till nyetableringar och framåtanda.

Det ska vara tryggt att gå och cykla i staden. Där ska vara enkelt att nå all typ av service; handel, skola, sjukvård, kultur, nöjen och andra besöksmål, oavsett färd sätt. Staden ska formos så den är tilltalande med estetiska och välgjorda hus, inbjudande och trygga offentliga rum i form av gator, torg, parker och andra platser för möten, för rörelse och vila. Staden ska inbjuda till möten med människor man känner och människor man aldrig tidigare träffat.

Staden ska gynna näringsliv och arbete

Karlskoga ska vara en plats där företagande och arbete gynnas. Näringslivet ska ges utrymme att växa och utvecklas. Där det är lämpligt kan boende, arbete, service och fritid integreras.

Befintliga bostäder

I Karlskoga ska förändringar i befintliga bostadsbestånd aktivt stödjas. Vid ROT-renoveringar (rustning, om- och tillbyggnader) uppmuntras initiativ att anpassa bostadsbeståndet, t ex för en åldrande befolkning. Kommunen ska tillmötesgå önskemål att minska bristen på garage- och parkeringsplatser, vilken är särskilt påtaglig i de gruppbyggda områdena från 40- och 50-talen. Kommunen ska också tillmötesgå de fastighetsägare som vill riva befintliga flerfamiljshus där det är liten efterfrågan på sådana bostäder och om efterfrågan finns öppna för andra bostadstyper på samma plats.

Nya bostäder

Det är en grundläggande förutsättning att Karlskogas bostadsbestånd ständigt förnyas så att bostadssökande, befintliga eller blivande kommuninnevånare, alltid ska hitta tilltalande bostadsalternativ. Lyhördhet för efterfrågan och öppenhet för nya idéer ska göra Karlskoga till en attraktiv stad att leva, bo och arbeta i. Initiativ tas till nya bostadsområden i lägen där invånarna önskar bo.

Mångfald för alla

Kommunens långsiktiga strävan i bostadsplaneringen är att ge invånarna ett variationsrikt men även integrerat boende, det vill säga ett boende som uppmuntrar till möten mellan människor. Jämställdhet och trygghet ska beaktas vid planering och byggande. I Karlskoga ska människor med olika livsstilar, olika ekonomiska förutsättningar, varierande kulturell eller etnisk bakgrund, olika familjesituationer, sexuell läggning och funktionshinder kunna bo sida vid sida. För att uppnå varierade och integrerade boendemiljöer är det kommunens långsiktiga strävan att det ska finnas boenden som passar livets olika skeden med olika bostadsstorlekar och olika upplåtelseformer.

Olika skeden i livet

Kommunen ska se positivt på initiativ som ger möjlighet till kvarboende i samma stadsdel eller mindre tätort i livets alla skeden. Ett varierat bostadsutbud ska eftersträvas så att man, om livsvillkoren ändras, ska kunna flytta från t ex sin villa till en lägenhet eller någon annan boendeform. Strävan är att erbjuda bostäder med god tillgänglighet för den stora grupp av människor som har eller någon gång i livet får nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Upplåtelseformer och bostadstyper

Det ska finnas ett brett spektrum av bostadstyper och storlekar på bostäder. Ambitionen är att det i varje område ska ges möjlighet att bo oavsett om man har ett enpersonshushåll eller en stor barnfamilj. Det ska vara möjligt att välja det boende som passar den livssituation man befinner sig i; centralt eller landsbygd, lägenhet eller villa, äga eller hyra, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Attraktiva boendeformer i miljöer där invånarna vill bo.