

Riktlinjer för bostadsförsörjning Tyresö kommun

2017-04-04



Emma Shepherdson

tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	3
2.1	Nationella och regionala mål för bostadsförsörjning	3
2.2	Kommunens mål för bostadsförsörjning.....	4
2.3	Insatser och uppföljning	4
2.4	Mål och strategier för Tyresö kommuns bostadsförsörjning.....	6
2.5	Bostadsförsörjning i översiktsplan Tyresö 2035	8
3	Planering för nya bostäder.....	9
3.1	Befolkningsprognos – många nya Tyresöbor.....	9
3.2	Bostadsbeståndet, bostadsbyggande och bostadsmarknaden	10
3.3	Bostadsbehov för särskilda grupper.....	12
3.4	Behov av specialbostäder	12

1 Inledning

På 70-talet var Tyresö Sveriges barnrikaste kommun och hela 40 procent av invånarna var under 20 år, men i dag är Tyresö den kommun där de äldre i relativa mått ökar snabbast. Befolkningssammansättningen förändras och med det behöver service och bostäder möta nya behov, krav och förväntningar. I framtiden kommer Tyresö att få en större andel äldre - andelen barn och unga blir oförändrad och andelen som arbetar minskar.

Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Tyresös riktlinjer för bostadsförsörjning samt ny översiktsplan beskriver hur kommunen ska bidra till länets bostadsförsörjning. Den nya översiktsplanen Tyresö 2035 möjliggör genom en markanvändningsstrategi hur kommunen kan nå uppsatta mål om bostadsförsörjning.

2 Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

2.1 Nationella och regionala mål för bostadsförsörjning

Det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är att alla människor i landet ska ha en bra miljö att leva i. Planeringen ska främja långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi samt underlätta bostadsbyggande och ekonomisk utveckling. Utifrån de nationella och regionala målen, kommunala mål samt dialog med Tyresöbor, har vi formulerat riktlinjerna och mål för bostadsförsörjning i Tyresö.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall varje kommun planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Avseende bostäder för nyanlända så finns det särskild lagstiftning om mottagning av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Lag 2016:38).

Stockholms läns landsting arbetar med att ta fram en ny regionplan. Regionplanen kommer att visa en målbild för den långsiktiga utvecklingen i regionen. I samrådsförslaget till nya regionplanen, RUF5 2050, listas fyra mål för den regionala utvecklingen:

- Mål 1: En tillgänglig region med god livsmiljö
- Mål 2: En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region
- Mål 3: En ledande tillväxt- och kunskapsregion
- Mål 4: En resurseffektiv och resilient region

Under Mål 1 finns delmål som gäller bostadsförsörjning, nämligen att minst 9 000 och upp till 16 000 bostäder ska färdigställas varje år fram till 2030 i Stockholms län. I Tyresö kommun kan det betyda 150-300 bostäder per år för att bidra till den regionala tillväxten enligt RUF5.

Tyresö gränsar till fem kommuner: Nacka, Stockholm, Huddinge, Haninge och Värmdö. Tyresö kommun ingår i en rad olika nätverk för samarbete. I Södertörnssamarbetet ingår åtta kommuner som har en lång tradition av samarbete kring en rad frågor, exempelvis kring infrastrukturfrågor, räddningstjänst samt miljö- och hälsoskyddsförbund.

Södertörnskommunerna har tillsammans närmare en halv miljon invånare och utgör en stark drivkraft för utveckling i Stockholmsregionen.

2.2 Kommunens mål för bostadsförsörjning

Kommunen ska se till att invånarna har någonstans att bo, men eftersom Stockholms län kan ses som en bostadsmarknad måste kommunerna samarbeta om bostadsförsörjningen. Alla kommuner ska redovisa hur behovet av bostäder ser ut och hur de kan samarbeta för att bygga fler bostäder. Tyresös riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver hur kommunen ska bidra till länets bostadsförsörjning.

Tyresös kommunfullmäktige beslutar varje mandatperiod om en kommunplan med vision och mål. Den övergripande visionen för Tyresö kommun är att vara den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen 2030. I visionen presenteras Tyresö kommuns strategiska målområden, vilka är:

- Livskvalitet – den attraktiva kommunen
- Medborgarfokus – varje Tyresöbo i centrum
- Blomstrande näringsliv
- God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter
- Attraktiv arbetsgivare.

I översiktsplanen Tyresö 2035 är ett mål att det ska finnas bostäder till alla. Tyresö ska vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner med ett varierat och attraktivt utbud som motsvarar efterfrågan. Bostäderna ska ha en blandning av boende- och upplåtelseformer. Alla i kommunen – även unga, studenter, nyinflyttade och äldre – ska få tillgång till bra bostäder. Det ska vara möjligt att få sin första bostad i Tyresö. Genom att sammanfatta riktlinjerna för bostadsförsörjning i översiktsplanen (Kapitel 2 ”Tyresö tar ansvar för bostadsförsörjning”) blir det lättare att samordna insatserna i samhällsbyggandet.

Det är viktigt att samhället i Tyresö kommun utvecklas i samma takt som det byggas bostäder. Den offentliga samt kommersiella servicen ska motsvara efterfrågan från en större befolkning. Beslut om byggnader och försörjning av lokaler tas utifrån Tyresö kommuns riktlinjer för lokalförsörjning och lokalförsörjningsplan.

2.3 Insatser och uppföljning

Tyresös ny översiktsplan Tyresö 2035 möjliggör genom en markanvändningsstrategi hur kommunen kan nå uppsatta mål om bostadsförsörjning. Översiktsplanens markanvändningsstrategi har identifierat möjliga områden för förtätning. Denna strategi pekar ut drygt 186 ha av mark som uppfyller vissa förutsättningar för förtätning vilket kan möjliggöra ungefär 20 000 bostäder i Tyresö kommun, eller 1000 per år fram till 2035. Detta är mycket mer än vad som krävs för att nå vårt mål av cirka 300 bostäder per år och visa att marken och förutsättningar för förtätning och bostadsförsörjning finns i Tyresö kommun.

Strategiska markförvärv ger kommunen större möjlighet att genomföra dess intentioner för framtida bostadsförsörjning. En markförsörjningsstrategi ska tas fram av kommunen under 2017.

De flesta möjligheter för förtätning och bostadsförsörjning finns i Bollmora kommundelen (40 procent av all förtätningmöjligheter) och Trollbäcken (38 procent) med mindre möjligheter för förtätning i de områdena med en mindre befolkning i Tyresö Strand (12 procent) och Östra Tyresö (11 procent).

Planeringsstrategier i översiktsplanen visar hur vi ska se till att det finns bostäder för alla och att Tyresö växer på ett hållbart sätt. Enligt principerna i översiktsplanen ska de tre centrumområdena stärkas genom stråk och centrumbildning. På så sätt stärks underlaget för service och kollektivtrafik.

Det kommer ske en årlig uppföljning av mål och strategier i samband med bostadsmarknadsenkäten. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska prövas varje mandatperiod i samband med aktualitetsprövningen av översiktsplanen.

2.4 Mål och strategier för Tyresö kommuns bostadsförsörjning

MÅL	FÖRKLARING	STRATEGI	INDIKATÖR
Bostadsbyggandet ska ge ett utbud som motsvarar efterfrågan.	Vi planerar för i genomsnitt cirka 300 nya bostäder per år fram till 2035.	Peka ut platser där det går att bygga i översiktsplanen, snabb process för planer och bygglov, samarbete mellan kommunen och fastighetsägare.	Statistik över bostadsbyggande från Stadsbyggnadsförvaltning, Tyresö bostäders kö, samt mäklarstatistik.
Bostäderna har hög kvalitet.	Bostäderna och utemiljöerna förbättras utifrån ett hållbarhetsperspektiv när områden utvecklas. Det ska ge socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara bostadsmiljöer.	För nya bostäder ska det finnas program och avtal för gestaltning och kvalitet. För äldre bostäder ska vi uppmärksamma fastighetsägarna på kulturhistoriska värden och naturvärden som bör bevaras.	Uppföljning av hur väl program och avtal för gestaltning och kvalitet följs.
Nya bostäder ger varierade och attraktiva boendemiljöer för alla.	Det finns olika sorters bostäder i alla kommundelar. Varierade boendemiljöer gör att alla kan hitta sitt boende, oavsett var i kommunen en vill bo. Attraktiva boendemiljöer är miljöer som är ekonomiskt, socialt, ekologiskt och estetiskt hållbara och som lockar boende med olika ålder och bakgrund.	Krav på program och avtal för gestaltning och kvalitet. Vid all planering sträva efter att komplettera med bebyggelse och upplåtelseformer som saknas i området.	Statistik från Statistiska Centralbyrån och över bostadsbyggande från Stadsbyggnadsförvaltning.

MÅL	FÖRKLARING	STRATEGI	INDIKATÖR
Nya bostäder bidrar till att skapa en attraktiv och variationsrik livsmiljö med torg, parker och grönområden.	Offentliga mötesplatser möjliggör spontana möten, nya intressen och aktiviteter. Möten är en förutsättning för att boende ska lära känna varandra och utveckla en gemenskap.	I varje planarbete ses behovet och kvaliteten på mötesplatser i närområdet över. I kvalitetsprogrammet regleras kommunens och byggherrens åtaganden om nyanläggning eller upprustning. Utveckling av närområdet ska finansieras med en del av de intäkter kommunen har vid en exploatering.	Geografiska analyser av hur många bor närmre än 300 meter till torg, parker och grönområden.
Ny bebyggelse ska knyta samman olika kommundelar.	Ny bebyggelse ska minska segregationen och stärka sammanhållningen i kommunen, där människor naturligt kan röra sig mellan olika områden.	Planera bebyggelse så att de knyter ihop olika områden. Uppmärksamma segregationen i översiktsplanen, detaljplaner och trafikstrategi.	Geografiska analyser.
Service och infrastruktur utvecklas i takt med bostadsbyggandet.	Den offentliga som kommersiella servicen ska motsvara efterfrågan från en större befolkning. Flera bostäder ger ett bättre underlag för samarbetet.	Planera för service och infrastruktur i översiktsplanen och övriga planer, avtal och kvalitetsprogram. Beslut om byggnad och försörjning av lokaler tas utifrån lokalförsörjningsplanen. Samarbete inom kommunen och mellan kommunerna, landstinget samt kommersiella aktörer.	Statistik över bussturtäthet och servicegrad.
Nya bostäder och deras utemiljöer byggs med ett livscykelperspektiv.	Ett nytt hus påverkar miljön i minst 100 år. Byggnationen och förvaltningen ska vara hållbar.	Kommunens fastigheter och områden ska vara förebilder. Övrig byggnation uppmanas att miljöcertifiera.	Antalet byggnader med någon form av miljöcertifiering.

2.5 Bostadsförsörjning i översiktsplan Tyresö 2035

Tyresö 2035 är den nya översiktsplanen för Tyresö. Riktlinjerna för bostadsförsörjning sammanfattas i översiktsplanen för att det ska bli lättare att samordna insatserna i samhällsbyggandet. Planeringsriktlinjerna i översiktsplanen, baserad på målen och strategier på tabell 2.4, är:

- Tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning för Tyresö kommun i samband med översiktsplanen.
- Bostadsbyggandet ska ge ett utbud som motsvarar efterfrågan. Vi planerar för att cirka 300 nya bostäder ska byggas per år.
- Bra samarbete mellan kommun och övriga aktörer ger snabba processer för detaljplaner och bygglov.
- Kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa hög kvalitet och god gestaltning både av byggnader och offentliga närmiljöer i alla nybyggnadsprojekt. Kommunen ställer höga krav på dem som vill utveckla i Tyresö och följa upp. Ansvar och finansiering avtalas.
- Förtätning ska ske enligt principerna för förtätning på s. 29. När vi förtätar använder kommunen intäkterna för att förbättra den offentliga miljön.
- Kompletterar områden med olika bebyggelse typer- och upplåtelseformer som tidigare saknas i området och skapar på så sätt variation.
- Underlättar inträde på bostadsmarknaden för ungdomar och andra grupper som har svårt att hitta en egen långsiktig bostad.
- Planerar för ett varierat och attraktivt utbud av bostäder även för äldre, nyinflyttade, studenter och unga.
- Ser över kopplingar till befintlig bebyggelse och behovet av nya mötesplatser i området i alla projekt. Motverkar segregation i exempelvis detaljplaner och trafikstrategi.
- Kommunens projekt ska vara förebilder när det gäller hållbarhet.
- Planerar för god service och förbättrad infrastruktur, som säkerställs i avtal och kvalitetsprogram. Samarbetar inom kommunen och med kringliggande kommuner, landsting och kommersiella aktörer.
- Strategiska markförvärv ger kommunen större möjlighet att genomföra intentionerna i översiktsplanen. En markförsörjningsstrategi tas fram för Tyresö kommun i samband med översiktsplanen.

3 Planering för nya bostäder

Prognosen visar att det kommer att finnas minst 65 000 Tyresöbor 2035 och det innebär att kommunen behöver cirka 300 eller fler nya bostäder per år. För de närmaste tio åren finns planer för mellan 260 och 1080 bostäder om året.

Bostadsbyggandet påverkas av statliga subventioner, ekonomisk konjunktur, lagregleringar, kommunens resurser för planering mm. Tidigare tog staten en stor del av den ekonomiska risken när kommunerna byggde bostäder men den risken får i dag kommuner, byggföretag och kreditgivare dela på. Det påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. Det är byggherrens bedömning av risk och lönsamhet som avgör om det blir något bygge.

Ett annat sätt att öka antalet bostäder är att fritidshus omvandlas till permanentbostäder i Östra Tyresö. Hur det kan göras beskrivas i den nya översiktsplanen samt i en strategi för Östra Tyresö.

Det pågår redan i dag en omvandling av småhusfastigheter till flerbostadshus i främst Trollbäcken och Lindalen. Man kan se det som en andra våg av omvandling där byggnaderna först gått från fritidshus till permanentbostäder och nu tas initiativ från husägare att omvandla till flerbostadshus.

Hur många som bor i varje bostad (boendetätheten) har varierat under åren. I Tyresö bor nu i genomsnitt 2,53 personer per bostad. Genomsnittet för Stockholms län är 2,18.

För att vi ska kunna lösa bostadsbristen måste de bostäder som finns användas på ett bättre sätt. Ett sätt är att få igång flyttkedjor för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och därmed ge fler möjlighet att bo i en lämplig bostad. Till exempel, höga hyror i nyproduktionen kan minska rörligheten och leder till att äldre bor kvar i sina stora bostäder medan barnfamiljer får bo i för små lägenheter.

Kommunen behöver därför bostäder med olika pris och upplåtelseformer för att öka rörligheten och motverka att det bara finns en sorts bostäder i vissa områden.

3.1 Befolkningsprognos – många nya Tyresöbor

Stockholms län växer i rekordfart och befolkningen kommer att öka ännu snabbare än prognoserna tidigare visat. Om 20 år bor en fjärdedel av Sveriges befolkning i huvudstadsregionen. Stockholms storstadsregion är ett av de områden som växer snabbast i Europa. Tyresö kan hjälpa till med att fylla behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen och samtidigt stärka kommunens identitet och bevara dess värden.

År 2035 har Tyresö kommun 60 000 - 65 000 invånare om nuvarande trend fortsätter. Detta blir en ökning med 38 procent från över 47 000 invånare i 2016. I framtiden kommer Tyresö att få en större andel äldre – andelen barn och unga blir oförändrad och andelen som arbetar minskar. Antalet personer över 65 år beräknas öka med cirka 16 procent 2013 - 2023, snabbast ökar antal personer över 80 år som också behöver mest hjälp. Det kommer att öka behovet av bostäder och service för äldre. Kommunens äldreomsorg kommer att utgöra en allt större andel av kommunens verksamhet.

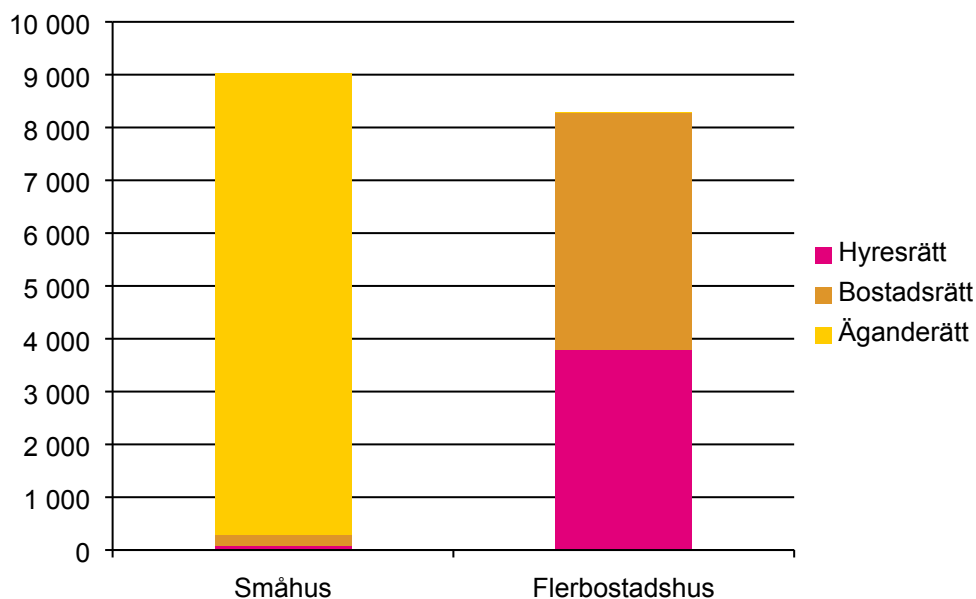
I Tyresö är det många som vill ha lägenhet, både små och stora lägenheter, och man räknar med att efterfrågan fortsätter öka. Till varje ledig lägenhet som erbjuds i Tyresö bostäders kö söker mellan 200 och 1000 personer. Priserna för småhus ligger i nivå med genomsnittet för länet medan priserna för bostäder i flerfamiljshus ligger under genomsnittet i länet.

3.2 Bostadsbeståndet, bostadsbyggande och bostadsmarknaden

I Tyresö finns det knappt 18 500 bostäder varav 50 procent i småhus och 50 procent lägenheter i flerfamiljshus. Under åren 2003 - 2012 byggdes i 660 bostäder och då var cirka 61 procent i småhus och resterande i flerfamiljshus. Under de senaste tre åren (2014 - 2016) har det färdigställts 1099 bostäder i Tyresö och kommunen har i detaljplaner möjliggjort för i genomsnitt cirka 700 bostäder per år 2017-2022. Under 2009 byggdes inga bostäder i flerfamiljshus på grund av lågkonjunktur och finanskris men sedan dess har byggandet ökat markant och nu finns ett starkt intresse för att bygga i Tyresö.

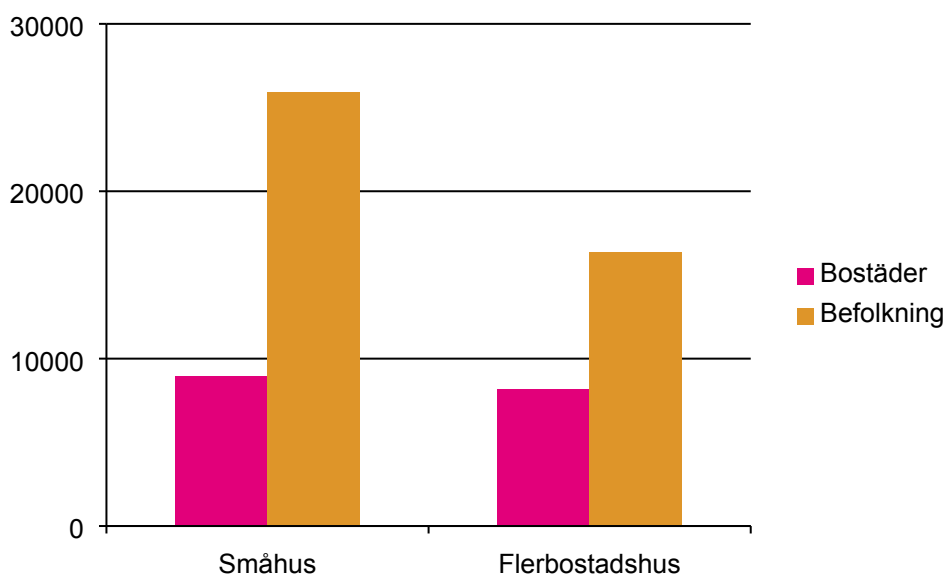
Drygt 60 procent av Tyresöborna bor i småhus och nästan alla småhus är så kallade äganderätter, där du äger och ansvarar för bostaden. Bland de som bor i flerfamiljshus har knappt hälften hyresrätt och resterande bostadsrätt. Tyresö bostäder AB förvaltar och förmedlar hyresrätter till de som vill bo i Tyresö - i bolagets bostadskö finns cirka 20 000 registrerade (2013). Bolaget har 3 280 lägenheter varav 76 är seniorboende och 74 är trygghetsboende. Omflyttningen är låg även inom Tyresö bostäder (ungefär tre procent) vilket innebär att det finns väldigt få lediga lägenheter att erbjuda till kön. Samtliga storlekar på bostäder behövs och efterfrågas i hyreskön. Några privata hyresvärdar finns också i Tyresö.

Hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i småhus och flerbostadshus i Tyresö



Källa: Statistiska Centralbyrån. Kalkylerat bostadsbestånd 2012-12-31.

Antalet invånare per bostad i flerfamiljshus och i småhus i Tyresö kommun.



Källa: *ibid*

Ungefär 55 procent av de som flyttar i Tyresö gör det inom kommunen. Tyresö har större inflyttning än utflyttning från Stockholm, Nacka och utlandet medan vi har större utflyttning till Haninge och resten av landet.

Det är främst barnfamiljer som flyttar till kommunen och de som flyttar mest över huvud taget är ungdomar i åldern 20-29 år. De flyttar från kommunen till

Stockholm, Haninge och övriga riket. Många flyttar sedan tillbaka till kommunen när de själva bildar familj. I hyresrätter bor många en ganska kort tid medan de som äger sin bostad generellt bor där länge.

3.3 Bostadsbehov för särskilda grupper

Många söker kommunens hjälp för att de av olika skäl inte får en bostad. Det handlar om ensamkommande flyktingbarn, föräldrar med barn som är utsatta för våld i nära relation, personer med betalningsanmärkningar eller som har blivit vräkta, som har beroendeproblematik eller psykiska sjukdomar, ungdomar som är placerade av socialtjänsten men som med stöd kan klara ett eget boende med flera. Även unga, studenter och äldre har ibland svårt att få en lämplig bostad och vänder sig till kommunen.

Många Tyresöungdomar lämnar kommunen när de flyttar hemifrån. Det beror delvis på att man flyttar till arbete och utbildning och att Stockholm har stor dragningskraft. Det beror också på att bostäderna i Tyresö inte räcker till. Unga och studenter gynnas av att utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden breddas och ökar. Men för många av de övriga grupperna krävs att kommunen tillhandahåller olika typer av specialbostäder.

I Tyresö finns cirka 470 specialbostäder för äldre, personer med funktionsnedsättningar, studenter och övriga med särskilda behov. Behovet av specialbostäder väntas öka i takt med att vi blir fler Tyresöbor, samtidigt som andelen ungdomar och unga vuxna som drabbas av psykisk ohälsa ökar. De kommande årtiondena ökar antalet äldre och det kommer att behövas fler bostäder som är anpassade för dem. Samtidigt innebär situationen i omvärlden att vi måste öka kapaciteten för flyktingmottagande i Tyresö (vilket regleras genom avtal med länsstyrelsen och Migrationsverket). I Tyresö saknar cirka 130 personer en långsiktig boendelösning enligt Socialstyrelsens statistik.

3.4 Behov av specialbostäder

I **gruppboendestäder** bor personer som har stora behov av stöd och omvårdnad. Det finns gemensamma utrymmen och personal. För att möta efterfrågan behövs i Tyresö kommun cirka 10 nya gruppboendestäder fram till 2035. Bostäderna behöver ligga nära service, cirka 4-6 bostäder kan dela på gemensamma utrymmen i direkt anslutning till den egna bostaden.

Serviceboendestäder finns för personer med funktionsnedsättning som har behov av stöd i boendet, men också klarar en hel del själv. Det behövs cirka 6-8 nya servicelägenheter, på 30-40 kvadratmeter kring en baslägenhet där stödpersonal finns, fram till 2035. Till cirka 12 lägenheter behövs en större baslägenhet. Bostäderna bör ligga samlade men helst inte i samma portuppgång.

Träningslägenheter ger personer med psykisk funktionsnedsättning möjlighet att träningsbo för att på sikt klara av ett helt eget boende. Lägenheterna bör ligga utspridda i det ordinarie bostadsbeståndet, men det finns också personer som inte kan ha grannar, utan måste bo avskilt. Behovet av träningslägenheter och avskilda boenden ökar något fram till 2035.

Bostäder för ensamkommande flyktingbarn och nyanlända behöver öka med 3-4 bostäder varje år. Nya bostäder behövs i kommunen för att uppfylla kommunens avtal med staten om mottagande av barn. För vuxna och familjer som fått permanent uppehållstillstånd behövs ytterligare 6-8 lägenheter per år.

Two **stödboenden** för hemlösa och ett inackorderingshem för personer med missbruksproblem täcker efterfrågan i dag men framöver kan fler platser behövas. Även bostäder för äldre hemlösa med missbruksproblematik behövs. Behovet av nya vård- och omsorgsboenden för äldre uppgår till omkring 300 nya platser fram till 2035. Kommunen arbetar med att utveckla en plan för etableringen av nya omsorgsboenden och uppgifterna i översiktsplanen kommer att uppdateras när den är klar.

Anpassad bostad gör det möjligt för personer med funktionsnedsättning att bo kvar i sitt eget hem. Kommunens bostadsanpassare, Tyresö bostäder och privata hyresvärdar har ett nätverk för att förmedla redan tillgänglighetsanpassade hyreslägenheter när de blir lediga till dem med behov.