



Bostadsförsörjningsplan 2013-2025

Antagen av kommunfullmäktige § 43/2013



Innehåll

Syfte	4
Trender	7
Livsstilsgrupper	7
Livsmiljöns betydelse.....	8
Svaga grupper på bostadsmarknaden	8
Åldrande	9
Definitioner - olika boendeformer för äldre	9
Singelhushållen ökar	9
Ungdomar	10
Personer med funktionsnedsättning	10
Hemlöshet.....	10
Analys av nuläget	11
Pendling.....	13
Företag och arbetstillfällen.....	13
Behov utifrån olika grupper	13
Åldersgruppen 65 år och äldre	13
Åldersgruppen 20-64 år.....	14
Ungdomar och studenter	14
Bostadsbestånd och Fritidshus	14
Nuläge planer	15
Boendetäthet och hushållssammansättning	15
Trångboddhet	16
Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad.....	16
Bostadsmarknadsenkäten 2012	16
Bostadskö och vakansgrad	17
Flyttkedjor	17
Betalningsvilja och betalningsförmåga	18
Bostadspris	18
Tillgänglighet	18
Barnperspektivet	19
Äldre 2020 ett gott liv som äldre i Tierps kommun.....	19
Funktionsnedsättning 2025	19
Regional utvecklingsstrategi	19
Byggnationer pågång 2013	20

Beredningens strategier Bostäder för äldre	21
Strategier	21
Uppföljning	23
Beredningens slutsatser	24
Referenser	25

Kompletterande dokument till denna bostadsförsörjningsplan är Tierps kommuns översiktsplan, fördjupande översiktsplaner (ej färdigställda i dagsläget) samt Förstudie ”*Från villa till vad-bostadsbehov för äldre*” hösten 2011.

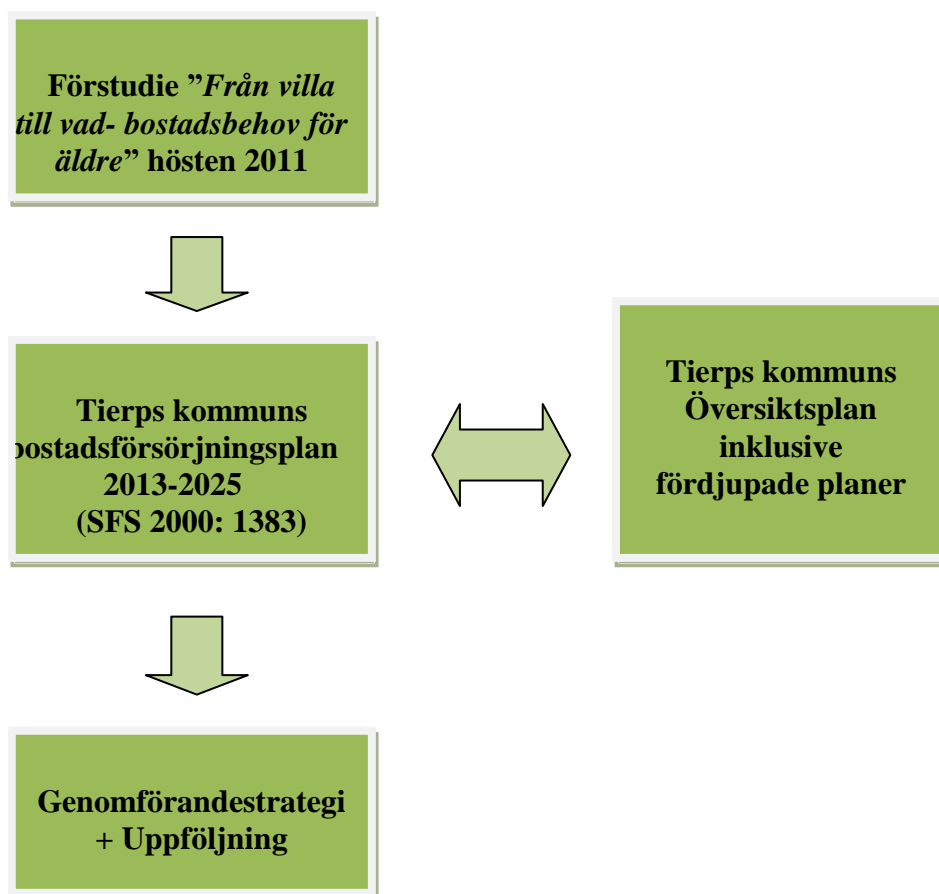


Bruksgatan Tobo, Foto Gunnel Hedberg

Inledning

Boendet och att bo någonstans har i vår tid utvecklats till att bli något mer än bara en sovplats och tak över huvudet. Det är en symbol för självförverkligandet och att forma sin bostadsmiljö har blivit en del av livsstilen. Från bostaden utgår vårt vardagsliv och bostadsadressen avgör till exempel vilken vallokal du går till. Bostadsbyggandet är därför en viktig del av samhällsbyggnadsprocessen där bostadsförsörjningen har blivit en del av det som skapar samhällets sociala villkor.

Beredningen tillväxt och samhällsbyggandes politiska ambition är att bostadsförsörjningsplanen med ett särskilt fokus på det framtida boendet för äldre ska ligga till grund för byggherrar, bostadsbolag, kommunala tjänstemän och andra aktörer på marknaden, för att förverkliga beredningens arbete att Tierp kommun ska utvecklas i andan av vår vision.



Syfte

En bostadsförsörjningsplan utgör en strategi för bostadsförsörjningen i kommunen. Den syftar till att visa på behovet av bostäder i framtiden och därigenom ge kommunen ett underlag för planeringen av nya bostäder. Bostadsförsörjningsplanen och kommunens översiktsplan ska gemensamt utgöra underlaget för kommunens planering. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en översiktsplan (ÖP) som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanens syfte är att ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Mål

Bostadspolitikens övergripande mål är fastlagt av riksdagen, dessutom finns kommunala bostadspolitiska mål samt bostadsförsörjningsplanen. Samtliga mål finns redovisade nedan.

Övergripande bostadspolitiskt mål

”Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten” (Riksdagsbeslut i december 2003, prop. 2002/2003:1, rskr 2003/04:72)



Hillebola Foto, Gunnel Hedberg

VISION FÖR TIERPS KOMMUN

Tierps kommun kännetecknas av utveckling och tillväxt, god livsmiljö och att barn och ungdomar är prioriterade

UTVECKLING OCH TILLVÄXT

Tierps kommun har en positiv och hållbar utveckling och tillväxt som framför allt vilar på tre pelare:

- ✓ Ett gott företagsklimat och ett näringsliv vars motor är en stark och utvecklingsinriktad tillverkningsindustri samt där service- och tjänste sektor expanderar kraftigt
- ✓ En flexibel och arbetsmarknadsanpassad utbildningsverksamhet
- ✓ Mycket goda kommunikationer såväl på väg, järnväg som digitalt

GOD LIVSMILJÖ

Tierps kommun är känd för:

- ✓ Mycket goda och varierade boendemiljöer med en väl utvecklad offentlig och kommersiell service
- ✓ En rik fritid med natur och kultur inpå knutarna
- ✓ Kommunikationer som skapar frihet att nyttja ett ännu större utbud

BARN OCH UNGDOM

Barnen och ungdomarna är framtiden. I Tierps kommun anser invånarna att vi har:

- ✓ En mycket bra livsmiljö för barn och ungdomar
- ✓ En skola präglad av hög kvalitet, lyhördhet och flexibilitet
- ✓ En varierad och pedagogiskt inriktad barnomsorg

Eftersom Tierps kommun är barnens och ungdomarnas kommun väljer barnfamiljer att flytta hit. Tierp växer och därmed är grunden lagd för en bra skola, bra vård och bra omsorg för alla invånare i Tierps kommun.

Det är tryggt att bo och leva i Tierps kommun

I översiktsplanen tar sig detta uttryck i betoningen av goda kommunikationer, goda etableringsmöjligheter för näringslivet, mycket goda och varierande boendemiljöer och god service, framhävande av natur- och kulturvärden.

Mål för bostadsförsörjningsplanen

Bostadsförsörjningsplanen ska bidra till följande mål, hämtade ur Tierp kommun översiktsplan 2010-2030:

- Tillhandahålla ett varierat bostadsutbud
- Varje Orts karaktärsdrag identifieras i syfte att stärka identiteten
- Ny bebyggelse ska bygga vidare på och stärka varje Orts karaktär; kvartersstruktur, gaturum, proportioner
- Tätortens kontakt med omgivande landskap ska särskilt beaktas och närnaturen vårdas
- Grönstrukturen, med befintliga gröna och blå korridorer, i och omkring tätorterna ska tillvaratas och utvecklas till stimulerande miljöer för lek och utevistelse
- Framhäv vattenmiljöerna i varje ort
- Bevarandeområden som helt eller delvis ligger inom tätort med omland ska inte exploateras. Mindre justeringar av deras gränser kan behöva göras
- Plats för lokaler för kultur och sociala mötesplatser bör finnas i tätorterna
- Inom tätorterna ska finnas möjlighet till säkra gång- och cykelförbindelser till och från olika målpunkter
- Planera tätorter så att de underlättar för människorna att välja bort bilen
- Det är strategiskt viktigt för kommunens utveckling att verka för attraktiva boendeformer för att locka till inflyttning. Kommunen ska möjliggöra ett brett utbud av boendeformer.
- Orternas attraktivitet höjs genom att deras särart och speciella miljökväligheter betonas.
- Kommunens strategi att ha byggklara tomter i tätorterna bör fortsätta och utvecklas. Speciellt i de orter där en stor utbyggnad kan komma att ske är det angeläget att ta fram långsiktiga planer så att man inte nu bygger så att man hindrar en framtida utveckling.
- Kommunen ser gärna att inflyttning i första hand sker till tätorterna och i andra hand till förtätning av de befintliga byarna och endast i undantagsfall inflyttning på jungfruligmark. Detta för att i första hand göra det möjligt att utnyttja de allmänna kommunikationerna såsom buss och tåg.
- Det är i första hand enfamiljshus som efterfrågas, men möjlighet att också bygga andra hustyper; radhus, parhus och flerfamiljshus måste finnas i lämpliga lägen. Ett boende där man även kan ha en icke störande verksamhet är också efterfrågat i kommunen.
- Fritidshus som omvandlas till åretruntboende och nyinflyttning på landsorten utanför tätorterna förväntas öka inflyttning till kommunen.

Trender

I EU:s 27 medlemsländer bor 500 miljoner människor. En allt större del av befolkningen är äldre, medan andelen unga minskar. På sikt kommer det innebära att försörjningskvoten ökar¹.

Tyréns undersökning – ”BoTrender 2012”

Tyréns har genomfört en studie som baseras på en riksrepresentativ enkätundersökning, en analys av omvärldstrender och vilka konsekvenserna de får för bostäder, samt en analys av demografiska förändringar i Sverige. Totalt har 5 000 personer deltagit i den detaljerade undersökningen. Resultatet visar att det man saknar mest i sin bostad idag är smarta lösningar samt att man efterfrågar en välplanerad och funktionell bostad. Smarta lösningar kan exempelvis vara tekniska hjälpmedel för att styra energiförbrukningen eller ett kök med energisnåla maskiner.

En annan botrend som går att utläsa av ”BoTrender 2012” är att individer i större utsträckning vill kunna sätta egen prägel på bostaden. Man vill själv kunna göra individuella tillval i hemmet. Resultaten sammanfattas i en rapport, ”BoTrender 2012”².

Livsstilsgrupper

Sveriges befolkning är grupperade i 42 olika livsstilstyper³, 12 grupper och totalt cirka 171 underliggande subtyper. Livsstilsgrupper är skapade för att identifiera grupperingar av ett visst konsumtionsbeteende på adressnivå. Sverige är indelat i totalt 74 000 områden, där den minsta och vanligast storleken är 125 x 125 meter. I varje ”ruta” bor i genomsnitt 121 individer och 62 familjer. Att göra denna indelning innebär att träffsäkerheten i olika analyser blir mycket hög och utan att individens integritet skadas.



¹Källa SCB

²<http://www.tyrens.se>

³Mosaic livsstilar <http://www.experian.se/Defaulte39c.html?ID=91>

Boendemönster utifrån olika åldersgrupper⁴.

18-24 år

Ungdomar som vill flytta hemifrån letar oftast billiga lägenheter, hyresrätter nära centrum. Nyproducerade bostäder är oftast för dyra för denna åldersgrupp det är därför viktigt att flyttkedjor bildas så att de äldre lägenheterna med billig månadshyra blir tillgänglig för bostadsmarknaden

25-44 år

Kallas ibland för etableringsåldern och under denna tid i livet söker man efter ett boende som är anpassat efter ett familjeliv med barn. Det börjar dock bli vanligare med singelhushåll och barnlösa hushåll. För denna grupp är det viktigt att det finns tillgång till småhus i olika prisklasser. Det bör även finnas hyresrätter och bostadsrätter för singelhushåll, parhushåll och hushåll som blivit berörda av separation.

45-65 år

Denna åldersgrupp är stor och förväntas bli större. Åldersgruppen har oftast ett relativt billigt boende då de redan avbetalat småhusen. Åldersgruppen har ökade krav på bostäderna till exempel med mer service i närheten. Många av de äldre som flyttar letar bostad nära barn och barnbarn, vilket i vissa fall betyder att de söker bostad i andra kommuner.

65 år och uppåt

Även denna grupp kommer att öka i framtiden och det finns behov av bostäder som är anpassade för äldre i samhället. Det finns äldre som känner sig otrygga i sin bostad som söker plats på ett särskilt boende fast de inte har så stora omvårdnadsbehov. Detta kan i sin tur medföra en högre beläggning på de särskilda boende.

Livsmiljöns betydelse

Generellt kan man se en trend där människor i större uträkning prioriterar en god boende miljö framför närheten till arbete. Människor flyttar inte längre enbart dit jobben finns utan de flyttar dit de vill leva. Företag och verksamheter väljer därför också mer och mer att lokalisera sig där livsmiljön är god, där arbetskraften finns. Boende har dessutom mer och mer blivit till ett livsprojekt. Förr bodde människor för att leva, idag lever människor snarare för att bo. Genom att forma sitt boende skapar man också sig själv, sin identitet och i viss mån sitt värde i andras ögon.

Svaga grupper på bostadsmarknaden

De grupper kommunerna särskilt vill lyfta fram⁵ som har svårt att få en bostad är ungdomar, äldre, stora barnfamiljer och flyktingar. Svårigheter för ungdomar och barnfamiljer syns även utanför storstadsregionerna. Ett större antal kommuner lyfter fram brist på bostäder för hushåll som efterfrågar attraktivt läge. Flera av de mindre kommunerna uppger att det är brist på bostäder för äldre som vill flytta till en mindre bostad samt för hushåll med krav på god tillgänglighet, men även för medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad.

⁴Yngström&Eneris Gällivare kommun 2011

⁵Bostadsmarknadsenkät, Boverket

Åldrande

Trenden med en åldrande befolkning är tydlig såväl i Sverige som i delar världen, vilket kommer att medföra ökade krav på såväl vård, service och omsorg som på bostäder. Det blir viktigt att vårda och utveckla bostadsbeståndet i Sverige för att passa den förändrade demografiska utvecklingen och växande standard krav. Den växande gruppen äldre kommer att efterfråga andra bostäder och annan service än vad som finns i dag. Olika former av lägenheter med god anpassning och som ger förutsättningar till ett tryggt boende efterfrågas av målgruppen, likaså efterfrågas olika former av vård- och omsorgsboenden.

Fyrtiootalisterna utgör en stor grupp i samhället och inom gruppen finns många med god ekonomi. Denna grupp driver i viss mån på en lyxbetonad efterfrågan av bostäder i framtiden. Fyrtiootalisterna kommer att utgöra en viktig grupp inom bostadsförsörjningsplaneringen. Inom den stora grupp av fyrtiootalister som bor i villor är omsättningen låg, de bor billigt och bristen på alternativ gör att de bor kvar, vilket i sin tur minskar utbudet på villamarknaden. Ett annat boendevalternativ kan dessutom ses som ekonomiskt oöverkomligt.

Definitioner - olika boendeformer för äldre

Ordinärt boende: Vanliga bostäder som inte omfattas av Sociallagstiftningen.

Trygghetsbostäder: Ett ordinärt boende som vänder sig till äldre. Till och med december 2014 är det möjligt att söka statligt investeringsstöd för byggandet av trygghetsbostäder. För att få del av stödet ställs vissa krav på gemensamma utrymmen för samvaro, personal på vissa tider och tillgänglighet. Bostäderna ska innehåsa av personer som fyllt 70 år. Trygghetsbostäder kan också byggas utan investeringsstöd och då kan utformningen se lite olika ut.

Seniorbostäder: Ett samlingsbegrepp för ordinärt boende som vänder sig till och är anpassade för äldre. Många seniorbostäder är byggda med god fysisk tillgänglighet samt med möjligheter till social samvaro. Andra har ingen speciell utformning utan vänder sig enbart till personer över en viss ålder.

Mellanboende: Är ett samlingsnamn för Seniorbostäder och Trygghetsbostäder.

Äldreboende, särskilt boende, vård- och omsorgsboende: Vänder sig till personer med vård- och omsorgsbehov. För att kunna bo här krävs att personen ansöker om insatsen, en individuell behovsbedömning och beslut av kommunen enligt Socialtjänstlagen.

Singelhushållen ökar

Antalet boende per hushåll har successivt sjunkit under större delen av 1900-talet. Förändringen beror delvis på att åldersfördelningen förändrats samt delvis förändringar av våra livsmönster med exempelvis fler skilsmässor. Förutom demografiska förändringar kan inkomst och prisutvecklingen, samt förändrade studiemönster förklara hur utvecklingen ser ut. Sverige är i dag det land i EU med flest antal ensamhushåll per capita- nästan vartannat hushåll består i dag av en person. Prognoser i riket pekar på att ungdomar och pensionärer blir fler, vilket kommer att ställa krav på nya boendeformer för enpersonshushållet.

Ungdomar

Olika faktorer påverkar ungdomarnas situation på bostadsmarknaden, bland annat ungdomarnas ekonomiska förutsättningar men även utbudet på bostäder. Som grupp har unga sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om de små lägenheterna. Hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar.

Personer med funktionsnedsättning

Under hela 2000 -talet har efterfrågan på servicebostäder ökat och behovet av gruppboende minskat. Detta är en trend som ses över hela landet.

Hemlöshet

Hemlöshet i Sverige har ökat sedan slutet av åttiotalet, nya mätningar tyder på en etablerad nivå kring 10 000- 15 000 hemlösa.

I den officiella statistiken finns ett mörkertal eftersom förutsättningar för att barn ska kunna räknas in i Socialstyrelsens definition är att de måste vara folkbokförda eller ha uppehållstillstånd i Sverige. Papperslösa barn och ungdomar och barn till EU-medborgare som är i Sverige men där familjen inte kan försörja sig, räknas inte med i definitionen. Barn och unga som rymmer eller kastas ut hemifrån fångas bara upp i kartläggningar i den mån de kontaktar socialtjänsten. Av fler skäl är det svårt att få tillförlitliga uppgifter om barn och unga 0-21 år som lever under osäkra boendeförhållanden. Socialstyrelsens definition är fyra olika situationer som räknas till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Tierps kommun följer Socialstyrelsens definition.

Läget i Tierps kommun per september 2011

Situation 1

Personer som är hänvisade till akutboende, härbärgen, jourboende eller är hemlösa
Det finns ingen känd person i Tierp i situation ett.

Situation 2

Personer som är intagna/inskrivna på behandlingsanstalt eller kriminalvården och så vidare och inte har någon egen bostad att komma till när man blir utskriven en planering ska göras inom tre månader innan utskrivning om inte så definieras man som blivande bostadslös enligt Socialstyrelsen. I Tierps kommun finns åtta personer i situation två.

Situation 3

I situation tre ingår personer som bor i en av kommunens ordnade bostäder, bostadssociala kontrakt. Kommunen hyr lägenheter och har ett 1:a hands kontrakt med hyresvärden och hyr i sin tur ut i 2:a hand till personer som är i stort behov av bostad.

Tierps kommun har 79 bostadssociala kontrakt. Barn som tidigare varit placerade av kommunen och flyttar tillbaka och inte kan flytta hem igen (de har blivit vuxna), kan få ett bostadssocialt kontrakt. Även ensamkommande flyktingbarn som bott i kommunens HVB boende och ska tränas att bo i eget boende kan få ett bostadssocialt kontrakt.

Situation 4

Det är 20 personer (som kommunen känner till) i situation fyra, personer som tillfälligt och kontraktslöst bor hos kompisar, bekanta, familjer, släktingar eller annat tillfälligt boende.

Analys av nuläget

Befolkningsstruktur Tierps kommun per 31 december 2011

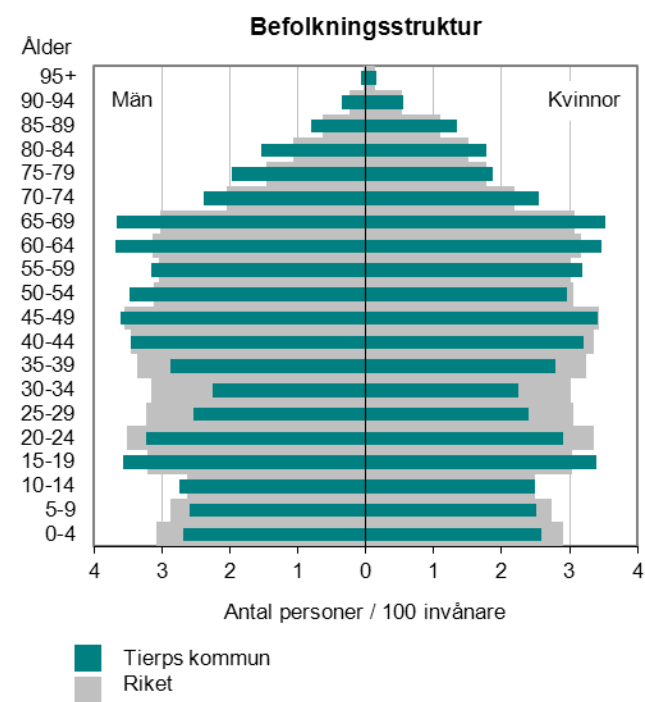


Diagram 1 Källa SCB

Befolkningsprognos Tierps kommun

Enligt befolkningsprognosen kommer antalet personer i åldrarna 35-49 år att minska med ca 500 personer, samt att åldersgruppen 0-19 år kommer att minska med ca 140 personer. Antalet personer i åldrarna 20-34 år är i stort sett oförändrat fram till 2020.

Åldersgrupperna 50-64 år, 65-79 år samt över 80 år beräknats öka med ca 850 personer vilket kan komma att ställa högre krav på fler anpassade och alternativa boendeformer, tillgänglighet och service samt goda kommunikationer.

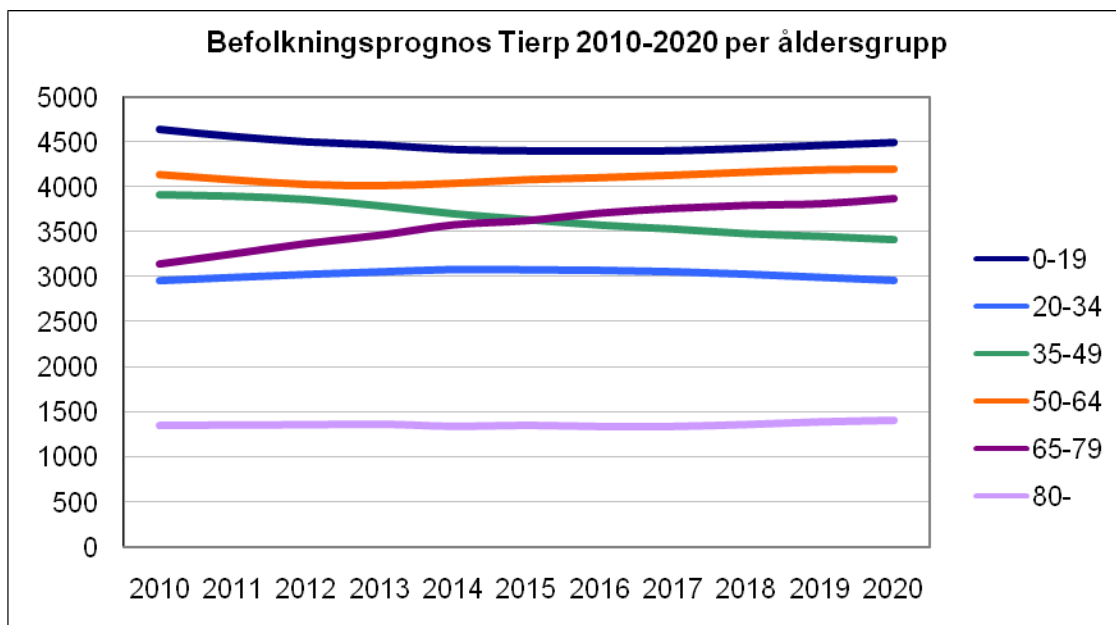


Diagram 2 Befolkningsprognos Källa SCB

Pendling

De senaste åren är det fler i kommunen som arbetar på annan ort. 2011 pendlade ca 1 300 personer in till kommunen för att arbeta. Samtidigt pendlade ca 2 300 personer ut från kommunen för att arbeta på annan ort. Av detta är slutsatsen att det attraktiva boende i kommunen väger upp olägenheten att pendla till annan ort för att arbeta.

Företag och arbetstillfällen

Per den 31 december 2011 fanns det ca 1 200 företag i kommunen och ca 1 300 arbetsställen. De tio största arbetsgivarna i kommunen var

1. Tierps kommun
2. Atlas Copco Tools AB
3. Uppsala läns landsting
4. Erasteel Kloster AB
5. Habia Cable AB
6. Scana Steel Söderfors AB
7. Swebuss AB
8. Munthers Europé AB
9. SJ AB
10. Samhall AB

Behov utifrån olika grupper

Åldersgruppen 65 år och äldre

Andelen äldre befolkning ökar i Tierp, fram till 2020 har gruppen 65 år och äldre ökat med ca 800 personer vilket kan komma att ställa högre krav på fler anpassade och alternativa boendeformer så som seniorboende, trygghetsboende och särskilda boendeplatser men även krav på tillgänglighet och service samt goda kommunikationer. Kraven på hela äldreomsorgen kommer att öka. Cirka 50 % av Tierpsbyggens hyresgäster är 65 år eller äldre och cirka 60-65% bor i enpersonshushåll.

I januari 2013 fanns det behov av 6- 10 servicelägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). En eventuell utbyggnad på 12- 14 lägenheter på Trygghetsboende Björken kan vara aktuell.⁶

Enligt en undersökning⁷ av Institutet för framtidsstudier som är beställd av SABO⁸ visar resultatet att många vill bo kvar i sina villor så länge som möjligt. Anledningen är en icke anpassad bostadsmarknad, det finns för lite attraktiva alternativ till buds. Denna bild stämmer överens med det som har framkommit i Tierps kommuns förstudie som genomfördes hösten 2011. Många vill bo kvar i sina villor så länge som möjligt men de finns även personer som uttryckt att de skulle flytta från sin villa, om det hade funnits en boendeform (här avses inte särskilda boenden) som motsvarar deras behov i kommunen.

⁶ Uppgifter ifrån VD Tierpsbyggen

⁷ http://www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/Fran_sma_hus_komplett.pdf

⁸ Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Tierps kommun är förvaltningskommun för finska. Kommunen⁹ har i en enkät ställt frågor om vilka behov den finsktalade befolkningen i kommunen har om bland annat äldreomsorg. Av de 65 personer som har svarat på enkäten uppger 27 personer att de önskar ett äldreboende med helt eller delvis finsktalande personal.

Åldersgruppen 20-64 år

En utmaning för kommunen är att kunna erbjuda boende till de personer som önskar flytta till och inom Tierps kommun, i form av villor, bostadsrätter och hyresrätter, vilket bland annat fastighetsmäklarna betonade på hearingen¹⁰. Närhet till kommunikationer och serviceutbud kan vara avgörande när man väljer bostadsort. Även närhet till natur och barnomsorg/skola kan vara viktigt. Mäklare i Tierps kommun säger att Tierps köping lockar flest, och att det är tillgången till service och bra kommunikationer som är avgörande för valet av bostadsort, men även andra orter längst Upptåget är intressant.

Ungdomar och studenter

Närhet till kommunikationer så man kan lätt ta sig till högskolor, arbeten och aktiviteter kan vara avgörande om man ska bo kvar i kommunen. Tillgången till hyresrätter med två rum och kök nära kommunikationer, skapar förutsättningar för att fler ungdomar väljer att bo kvar i kommunen. Välfärdsekonom Jens Magnusson¹¹ anser att Tierps kommun står inför en del utmaningar. Den största utmaningen anser han dock är att få kommunens ungdomar att bosätta sig i kommunen.

Bostadsbestånd och Fritidshus

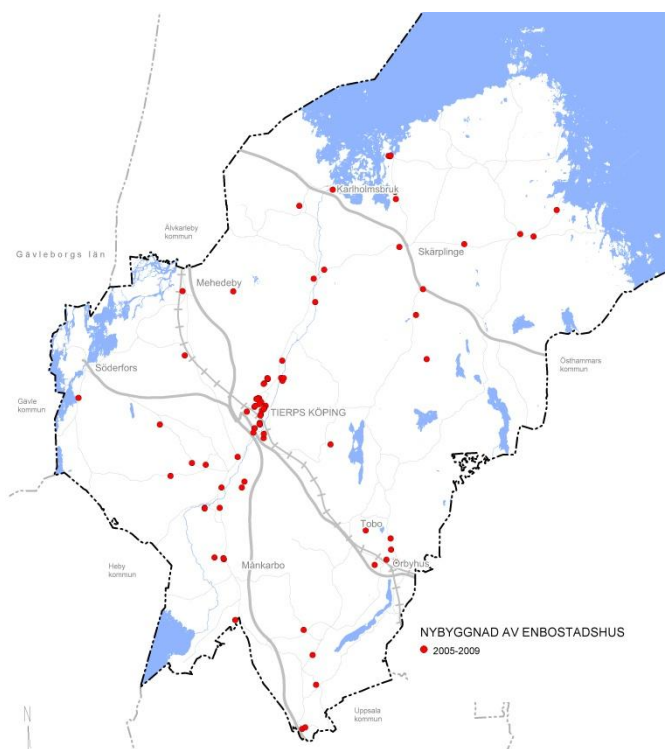
Bostadsbestånd

Aktuell statistik om bostädernas fördelning på hustyper och upplåtesformer saknas. Tierps kommun hade 20 077 invånare (2011). Ca 65 % av dessa bor i tätorterna. Under sommarhalvåret och även på helger vintertid ökar antalet med många fritidsboende. Under 1990- talet har det byggts få nya hus.

⁹ Enkätundersökning genomförd av kommunens finska kommunikatör

¹⁰ Hearingen som inledde förstudien genomfördes den 19 september 2011.

¹¹ Seniormässa Tierp 2012



Sökta bygglov för nybyggnad av enbostadshus 2005-2009

Mellan åren (2005-2009) har inga bygglovsansökningar för flerbostadshus lämnats. 107 bygglov har sökts för nybyggnad och 274 för tillbyggnad av enbostadshus.

69 bygglov har sökts för nybyggnad och 125 för tillbyggnad av fritidshus.

Per september 2012 fanns 104 st byggklara tomter för småhusbebyggelse inom detaljplaneområden. Därtill finns det antagna detaljplaner som medger byggande av ett 70-tal bostadsrätter i såväl Tierp som Örbyhus.

Fritidshus

Inom kommunen finns flera områden som är planerade för fritidsboende. 2010 fanns ca 1 950 småhus som är taxerade som fritidshus.

Nuläge planer

Översiktplanen för Tierps kommun 2010-2030, antogs av Kommunfullmäktige hösten 2011. Arbete med fördjupad översiktplan inleds i Tierp köping, för att senare påbörjas i de övriga tätorterna.

Det finns outnyttjade byggrätter inom detaljplaner som har vunnit laga kraft i alla kommunens tätorter och ett fåtal utanför tätorterna. Planarbete pågår på tre platser utefter kusten med ca 34 tomter för bostadsändamål.

Boendetäthet och hushållssammansättning

Statistiska centralbyrån ska under 2012/2013 ta fram hushålls-, boende- och bostadsstatistik för leverans till EU senast i mars 2014¹², resultatet av denna kommer att införas i kommunens bostadsförsörjningsplan.

¹² http://www.scb.se/Pages/List___291972.aspx

Trångboddhet

Bostadsförsörjningsplanering handlar inte enbart om att alla ska ha en bostad, det ska också vara en bostad som motsvarar de behov individen eller hushållet har i olika skeden i livet.

Trångboddhet är särskilt utbredd i grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. En familj med två barn behöver en fyrrumslägenhet för att inte räknas som trångbodd enligt norm 3.

Trångboddhet har en stark koppling till den disponibla inkomsten samt att den varierar med etnisk bakgrund.

Boverkets trångboddhetsnorm ¹³

Trångboddhet enligt norm 3

Om det bor mer än en person per rum i en bostad - kök och vardagsrum oräknat - betraktas hushållet som trångbodd, enligt det som kallas norm 3. Sambor antas dock klara sig med ett sovrum. En familj med två barn behöver således ha en fyrrummare för att inte räknas som trångbodd. Detta gäller både samboende och ensamstående föräldrar. Alla hushåll i enrumslägenheter räknas som trångboda.



Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad

Bostadsmarknadsenkäten 2012

Genom Boverkets bostads marknadsenkät följer Länsstyrelsen utvecklingen på bostadsmarkanden. Målet är att få en samlad bild av bedömningen av bostadsmarkanden och dess utveckling. Brist på bostäder råder i Heby, Håbo, Knivsta, Tierp och Uppsala. Samtliga kommuner i länet, utom Älvkarleby redovisar brist på hyresrätter. Störst brist på bostäder är det för ungdomar, studenter, flyktingar med uppehållstillstånd, medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad.

Särskilt aktuella frågor för kommunerna är bostadsförsörjningen för äldre och/eller funktionshindrade och att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen samt att få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Huvudsakliga hinder för kommunerna vid bostadsbyggande är höga produktionskostnader, svårigheter att få långgivare långgivare/hårda lånevillkor, brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen.

¹³ <http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Trangboddhet/>

Enligt den fördjupade granskningen av resultaten som framkom i olika enkätundersökningar och medborgardialoger i förstudien ”Från villa till vad- bostadsbehov för äldre”, har företaget M & Q i Västerås gjort bedömningen att i det korta perspektivet finns det behov av 25-30 nya lägenheter och hälften av dem bör byggas i Tierps tätort. Men att behovet kan vara upp till 100 lägenheter. 70 % av den äldre befolkningen bor i villa, dessa behöver frigöras för yngre familjer, annars finns risk att de bosätter sig på andra orter.

Bostadskö och vakansgrad

Det kommunalägda bostadsföretaget har för närvarande en väntetid för att få en bostad i Tierps centralort på cirka 2-3 år, cirka 2 år i Örbyhus och i övriga beståndet varierar det utifrån vilken lägenhetstyp som efterfrågas. Störst är efterfrågan på treor i Tierp.

Totalt finns 1713 lägenheter i bostadsföretagets bestånd, 1680 av dem är uthyrningsbara, vakansgraden är 1,85 % ¹⁴. Avsaknad av vakans inom bostadsbeståndet är allvarligt för bostadssituationen i kommunen. Det är en stark indikator på att det råder bostadsbrist och det innebär att det blir svårt för människor att finna en bostad som motsvarar de behov man har.

I kommunen bor 64 % av befolkningen i småhus och 36 % i flerbostadshus.

Flyttkedjor

”Flyttkedjor Enligt Bernow & Pleiborn (2007) har företaget Tyréns Temaplan utfört en studie av flyttkedjor i Sverige och gjort en del viktiga observationer. Fyra till fem hushåll får en bättre bostad vid byggnationen av en ny bostad. En annan observation var att en mer kostsam bostad genererar en längre flyttkedja. Även äldre hushåll som väljer en nyproducerad bostad kan förlänga flyttkedjan ytterligare genom att de oftast lämnar en ”bra” bostad som i sin tur skapar en lång flyttkedja. Långa flyttkedjor gynnar alla som vill byta boende då det ger en stor rörlighet på bostadsmarknaden. Fler får tillgång till ett boende som passar deras behov. Lediga bostäder ger även möjlighet för t.ex. ungdomar att flytta ihop och det i sin tur kan generera lediga bostäder av en mindre storlek eller göra att flyttkedjan bryts.” (Sid 14 examensarbete Funktionellt och attraktivt boende i Gällivare kommun, Sofie Rynbäck, 2011. Luleå Tekniska Universitet)

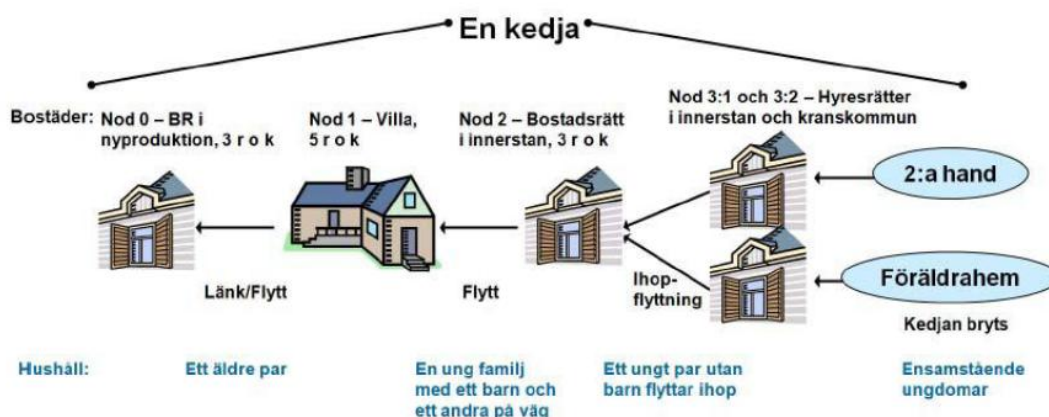


Bild1, Ett exempel på en flyttkedja (bildkälla: Tyréns Temaplan).

¹⁴ Tierpsbyggen statistik outhyrda lägenheter 20120901

Betalningsvilja och betalningsförmåga

Förstudien ”Från villa till vad- bostadsbehov för äldre”¹⁵ visade att betalningsviljan är generellt låg. M& Q skriver i sin fördjupande analys att marknaden tycks acceptera en hyreskostnad per månad mellan 4500- 7500 kronor, enligt den enkätundersökning som genomfördes i samband med förstudien 2011.

Betalningsförmågan visar vad individen kan betala medan betalningsviljan visar vad individen accepterar att betala för sin bostad.

Bostadspris

Enligt mäklare på orten är genomsnittspris år 2011 för en villa i Tierps kommun mellan 8700 – 9500 kronor per kvadratmeter. Nyproduktion av bostäder har höga produktionskostnader och hårda lånevillkor som gör att hyrorna jämfört med befintliga hyror i de bostäder som finns i nuläget blir högre.

Tillgänglighet

För att möjliggöra trygghet i bostaden är det viktigt att beakta tillgänglighetsaspekterna inom och utanför bostaden och dess närmiljö. Till en god boendemiljö hör även frågan om trygghet. För att möjliggöra flytt till flerbostadshus för äldre visar förstudien att det finns behov av marknära lägenheter eller att det i flervåningshus måste finnas hiss.

Tierps kommuns Tillgänglighetspolicy¹⁶ utgår från kommunens vision, FN:s standardregler om tillgänglighet samt individen och dennes vilja att välja. Policyn omfattar perspektiven kommun- invånarna, näringslivet och arbetsmarknaden. Tillgängligheten ska mätas i tre definierade kriterier; rörlighet, trygghet och jämlikhet.

¹⁵ Förstudie ”Från villa till vad- bostadsbehov för äldre” Tierps kommun 2011

¹⁶ KF § 89/2008 Tierps kommun

Barnperspektivet

Tierps kommun har antagit en policy för barnkonventionen. Detta innebär att alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå och göras i enlighet med FN:s barnkonvention och gällande svensk lagstiftning. Barnperspektivet syftar till att ta hänsyn till barnets villkor och verka för barnets bästa. Detta gäller inte minst utformningen av boende och den fysiska miljön. Det är främst två av de 54 artiklarna i Barnkonventionen¹⁷ som har betydelse för samhällsplaneringen, dessa är artikel 3 och artikel 12. Båda artiklarna innebär kortfattat att man alltid ska ta hänsyn till barn och deras behov i planeringen.

Äldre 2020 ett gott liv som äldre i Tierps kommun

Äldre 2020¹⁸ är den politiska viljeinriktningen för Tierps kommun och grundar sig på dialogen som beredningen Omsorg och Livsmiljö haft med olika organisationer, anhöriga, personal, tjänstemän och andra medborgare. Äldre ska ha tillgång till bra boende i olika delar av kommunen. Kommunens målsättning är att det ska finnas olika boendialternativ för äldre personer.

Funktionsnedsättning 2025

Ur policyn kan man utläsa att det finns behov av bostad med särskild service enligt LSS i form av servicebostäder och en gruppboende för personer med stora omvårdnadsbehov.

Regional utvecklingsstrategi¹⁹

Texten i detta avsnitt är hämtat från regionförbundet Uppsala Län. Den nya utvecklingsstrategin antogs av förbundsfullmäktige 6 december 2012.

Utvecklingsstrategin handlar om vad kommunerna och landstinget vill med vår region tillsammans med andra aktörer. Den vänder sig till de personer och organisationer som vill vara med och påverka regionens långsiktiga utveckling. Den är styrande för aktörer på nationell och regional nivå, stödjande för dem som verkar på kommunal och lokal nivå och inspirerande för dem som finns i näringslivet och den ideella sektorn.

En av de strategiska inriktningarna i dokumentet Uppländsk drivkraft 3.0 är att *”Uppsalaregionen erbjuder bostäder efter behov och är en del av huvudstadsregionen med hållbara kommunikationer i alla riktningar. Kommuner och orter har egen utvecklingskraft och skapar goda livsvillkor för regionens invånare.”*

Stärk utvecklingskraften och servicen i delregionala centra och lokala orter

Tierp, Östhammar och Enköping är utpekade centralorter i olika delar av Uppsalaregionen. Dessa har likartade funktioner med ett större pendlingsomland än övriga tätorter, undantaget Uppsala stad. De delregionala orterna bör förstärkas som noder för ett större omland. De bör planeras för tät bebyggelse och stadskvaliteter som inrymmer livskraftiga, attraktiva centrum med offentlig och kommersiell service. Tillgången till stationer och terminaler ger god tillgänglighet med kollektivtrafik, samtidigt som närhet till parker och friluftsområden för lek och rekreation främjar fysisk aktivitet.

¹⁷ FN:s Barnkonvention

¹⁸ Äldre 2020, ett gott liv som äldre i Tierps kommun, Tierps kommun 2010

¹⁹ <http://www.regionuppsala.se/?pageID=840>

Anpassa byggandet i alla kommuner till den långsiktiga efterfrågan i regionen.

Ett lågt bostadsbyggande under en lång rad av år har totalt sett skapat en brist på bostäder och blivit ett hinder för regionens utveckling. Inflyttningen har inte mötts av motsvarande utbyggnad av bostäder, särskilt hyresrätter i centrala lägen. De offentliga aktörernas roll är ytterst att skapa förutsättningar för marknaden att möta de olika behoven utifrån tillgänglighet, överkomligt pris och hållbarhet.

Samverkan mellan kommunerna bör stärkas för att regionen som helhet ska kunna erbjuda tillräckligt många bostäder i olika lägen och blandade former, som möjliggör en stor valfrihet i boendet. I länsövergripande samråd bör kommunerna planera för en bostadsproduktion utifrån en befolkningsökning på 3 500 personer per år, med beredskap för att ta emot ytterligare 1 000 invånare per år fram till år 2020. För att bygga bort dagens bostadsunderskott och få balans i efterfrågan bedöms behovet av nya bostäder uppgå till närmare 5 000 per år fram till år 2018. För detta behöver en mark- och planberedskap säkerställas, handläggningstider i bostadsfrågor förkortas och fler student och ungdomsbostäder byggas.

Byggnationer på gång 2013

Tierpsbyggen AB har i uppdrag att börja bygga 16 lägenheter i form av Kombohus²⁰ i Tierps tätort. Kombihus är ett nyckelfärdigt kompletteringshus i två, tre eller fyra våningar, till ett fast pris. Genom ombyggnation räknar Tierpsbyggen med att kunna tillskapa ca 60 nya lägenheter i kommunen under 2013/2014²¹. Antalet lägenheter på Trygghetsboende Björken kommer att utökas.

På Cirkusplatsen i Tierps tätort kommer VBE Byggproduktion AB²² att bygga 24 stycken bostadsrätter med planerad början 2013.

Bo-Le bostäder AB påbörjar att i kvarteret Parkgården i Tierps tätort att bygga 27 bostadsrätter.

I Karlholm planeras ett serviceboende för personer med funktionsnedsättning.

²⁰ http://www.sabo.se/kunskapsomraden/teknik_och_forvaltning/nyprod/Sidor/SABOs-Kombohus.aspx

²¹ Uppgifter från VD Tierpsbyggen

²² Har tagit över produktionen från Mäklarcentrum

Beredningens strategier Bostäder för äldre

Ökad kunskap

- Behovsanalyser
- Tillgänglighetsinventering i befintliga bostäder
- Stimulera äldre att planera sitt boende i tid

Öka normalisering

- Öka möjligheten att bo ändamålsenligt i det normala bostadsbeståndet
- Stimulera ökad flyttbenägenhet hos äldre

Ökad tillgänglighet

- Öka kunskapen och nytänkande kring arbetet med tillgänglighet i befintligt bestånd
- Utveckla rådgivningen avseende tillgänglighet i samband med bygglov och kvalitetskontroll

Öka antalet mellanboenden²³

- Fokusera på områden där kommunen kan påverka tillskottet av mellanboenden
- Utveckla rådgivning och processtöd för medborgarinitiativ och byggherrar

Strategier

Planberedskap

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Det innebär att kommunerna ger bostadsmarknaden en av förutsättningarna för att fungera då kommunen bestämmer vad som byggs var. En aktuell översiktsplan tillsammans med fördjupningar och tematiska tillägg blir därmed viktiga steg för att kunna ta fram passande detaljplaner och därmed byggrätter.

En god planberedskap och en lyhördhet gentemot marknadens aktörer är viktigt, men även att våga göra prioriteringar mellan olika utbyggnadsplaner utifrån kommunens mål och ambitioner – vilka för bostadsfrågor kan anges i riktlinjer för bostadsförsörjning – om så behövs.

Markinnehav

Markinnehav tillsammans med strategiska inköp och försäljningar av mark är viktiga verktyg för kommunen. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och kan genom markanvisningar eller försäljningar aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer.

²³ Mellanboende kan vara seniorboende, trygghetsboende

Avtal i samband med exploatering

Avtal kan tecknas både när kommunen säljer eller hyr ut egen mark och när planläggning sker på privatägd mark.

Genom olika avtal, exempelvis exploateringsavtal, kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolaget, och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen påverka boendet för grupper som kommunen har särskilt ansvar för men enligt Allvill-lagen begränsas förutsättningarna för nybyggandet.

Ny lagstiftning förändrar förutsättningarna för allmännyttan

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ikraft (SFS 2010:879), även kallad Allvill-lagen²⁴. Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Den begränsning av utdelningsbegränsningar som fanns i den s.k. Allbolagen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Det har även införts förändringar i hyreslagstiftningen med nära anknytning till den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag:

- Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte längre vara normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter.
- Vidare införs en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar. Regeln avser att dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

²⁴ www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/allmannyttan2/

Bostadsförmedling

Kommunen ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Kommuner och kommunala bostadsbolag kan välja att samarbeta kring förmedlingen på den regionala bostadsmarknaden.

En samlad bostadsförmedling underlättar för de bostadssökande och då förmedling sker efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga. Om förmedlingen är attraktiv även för hyresvärdar innebär det att många bostäder kan förmedlas på en och samma marknadsplats, vilket också kan förbättra socialtjänstens möjligheter att hitta lämpliga bostäder.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Garantin åtföljs av ett bidrag från Bostadskreditnämnden (BKN) till garantigivaren, det vill säga kommunen.

Exempel på metoder

Utöver de mer handfasta verktygen som en kommun har till sitt förfogande är det viktigt med samverkan, kunskapsförmedling och omvärldsbevakning. Samverkan handlar både om att anställda och förtroendevalda arbeta mot samma mål och att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden och inte minst med andra kommuner. Den kommunala samverkan kring bostadsförsörjningen är viktig för hela regionens utveckling.

Att samla in och förmedla kunskap såväl mellan kommunens verksamheter som andra aktörer på bostadsmarknaden är en betydelsefull uppgift för kommunerna. Genom att analysera läget på bostadsmarknaden och ta fram underlag om behov och efterfrågan på kort och lång sikt bland kommunernas invånare kan välgrundade bedömningar göras kring utbyggnadsplaner och strategier kring det befintliga beståndet.

Uppföljning

En regelbunden uppföljning av arbetet med bostadsförsörjningen är viktigt. Uppföljningen kan analysera både genomslagskraften i kommunens planering och förändringar i omvärlden.

Uppföljning av bostadspolitiska mål följs upp årligen, denna uppföljning inkluderar den övergripande situationen på bostadsmarknaden, särskilda frågor kring bostadsförsörjning i kommunen och aktuella frågor för just det året. Uppföljning av bostadsplanering och byggande innehåller statistik kring bostadsproduktionen. Planlägesrapport – uppföljning av detaljplaner för bostäder.

Bostadsförsörjningsplanen ska följas upp en gång per mandatperiod

Beredningens slutsatser

- Boendet i Tierps kommun ska attrahera såväl nuvarande som nytillkommande kommuninvånare. Bostäder bör byggas i varierande boendeformer och boendemiljöer som passar både äldre och unga i olika delar av kommunen, det har en avgörande betydelse för kommunens förutsättningar att betraktas som en attraktiv plats att bosätta sig på.

Mål: Möjliggöra byggnation av upp till 100 bostäder per år i Tierps kommun.

- Det finns behov av attraktiva bostäder i centrala lägen, nära service och kommunikationer. Det bör planeras för tätare bebyggelse i centralorten med lite av stadskvalitet som inrymmer ett mer attraktivt centrum, samtidigt närhet till naturen för lek och rekreation.

Mål: Fördjupade översiktsplaner i de större tätorterna ska möjliggöra en förtätning av ortscentra med upp till 75 bostäder per år varav upp till 60 i centralorten.

- Det finns behov av strategisk planering av särskilt boende och trygghetsboende för äldre samt service- och gruppboende till funktionsnedsatta. Det finns även behov av en strategisk planering för arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Kommunen behöver kontinuerligt inventera behov för olika målgrupper och anpassa tillskapande av boendeformer för de olika målgrupperna. Alla beslut och allt arbete ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konventioner om barnets rättigheter och rättigheter för personer med funktionsnedsättning, gällande svensk lagstiftning och kommunal styrdokument och policys.

Översyn av det befintliga bostadsbeståndet bör ske avseende standard och tillgänglighet. Tillgänglighet är viktigt, såväl utanför bostaden som i dess närmiljö. Utveckla och anpassa det befintliga bostadsbeståndet som tillkom på 1950-1960 och 1970 talet så att det uppfyller lagstiftarens krav på tillgänglighet och behov från såväl nuvarande som nytillkommande kommuninvånare.

Mål: I arbete med detaljplaner, ska dokumenterad samverkan ske mellan kommunens verksamheter i syfte att beakta behoven hos svaga grupper på bostadsmarknaden.

Referenser

Tierps kommuns översiktsplan, 2011

”Från villa till vad – bostadsbehov för äldre” Tierps kommun 2011

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering, Länsstyrelserna i Stockholm, Skåne, Västra Götaland

Mosaic Livsstilar, Experian <http://www.experian.se>

Tyrens Bo Trender 2012 <http://www.tyrens.se>

Funktionellt och attraktivt boende i Gällivare kommun, Sofie Rynbäck, 2011. Luleå Tekniska Universitet

Yngström & Eneris, Gällivare kommun 2011

Bostadsmarknadsenkät 2012, Boverket

Fakta om befolkningen i Tierps kommun, Tierps kommun 2011

SCB

Regionförbundet Uppsala Län

<http://www.regionuppsala.se/?pageID=840>

