

Planeringsförutsättningar för Sundsvalls kommun

Boendet



Maj 2014

Planeringsförutsättningarna är sammanställda av arbetsgruppen för Översiktsplan Sundsvall 2021, med stöd av en mängd medarbetare inom Sundsvalls kommun. De är inte politiskt antagna, utan utgör ett underlag för kommunens strategiska planering av mark- och vattenanvändning.

Delen om bostadsförsörjning innehåller även fakta som sammanställts av Anette Jansson, Janssons Ekonomi & Utveckling AB, som är expert i bostadsförsörjningsfrågor. Statistik från SCB, Mäklarstatistik m.m. har utgjort underlag.

Kontaktperson gällande detta underlag är Ulrika Edlund (projektledare ÖP2021), avdelning Strategisk Samhällsutveckling, Koncernstaben, Sundsvalls kommun.

Fotografier är tagna av medlemmar i arbetsgruppen för Översiktsplan Sundsvall 2021 samt är i vissa fall hämtade från kommunens offentliga bildbank.

Kartor är framtagna av Stadsbyggnadskontoret med bakgrundskartor från Lantmäteriet i Sundsvall.

I arbetsgruppen för Översiktsplan Sundsvall 2021 har följande personer ingått (SBK=Stadsbyggnadskontoret):

Niklas Bergström, Gatuavdelningen, SBK
Ulrika Edlund, Strategisk Samhällsutveckling, Kstab
Per Hansson, Miljökontoret
Maria Jonasson, Miljökontoret
Anna Kårén, Kartavdelningen, SBK
Viveca Norberg, Mark- och exploatering, SBK
Malin Palm, Kartavdelningen, SBK
Per Skjutar, Strategisk planering, SBK
Heléne Swang, Planavdelningen, SBK
Tony Davidsson, Planavdelningen, SBK

Informatörer, karthandläggare, IT-strateger m.fl. har bistått i arbetet. 15 "fokusgrupper" med medarbetare i kommunens förvaltningar och bolag har samlat underlag och förslag. Idéer och underlag har också lämnats från allmänheten och intresseföreningar. Tack för all hjälp!

INNEHÅLL

Bostadsförsörjning	4
Vision.....	4
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	4
Bostadsbyggnadsbehovet i Sundsvalls kommun 2014-2021	5
Vilka bostäder behövs?.....	8
Påverkar kommunens planprocesser bostadsutbudet?.....	13
Var behövs olika bostäder?	15
Marknadsförutsättningar	19
Förslag till fortsatt arbete	21
Riktlinjer	21
Boendemiljö	23
Vision.....	23
Förutsättningar för en god boendemiljö	23
Samhällsplaneringen ger förutsättningar.....	23
Ökad tillgänglighet.....	23
Bättre integration och jämställdhet.....	23
Ökad trygghet.....	23
Alla måste få plats.....	24
Hälsoskillnader kan jämnas ut med en aktiv samhällsplanering.....	24
Att främja fysisk aktivitet.....	24
Ökad gång- och cykeltrafik	25
Förbättring av skolgårdar och skolvägar viktig åtgärd för barns rörelse.....	25
Barns möjligheter till nära aktiviteter	25
Grönområden och parker	25
Att inbjuda till möten	25
Sammanfattning av åtgärder som ger resultat för boendemiljö och hälsa.....	26
Här kan du läsa mer.....	26
Riktlinjer	26
Social Checklista för nybyggnad	27

Detta dokument innehåller planeringsförutsättningar till Översiktsplan Sundsvall 2021. Det har utökats för att också utgöra underlag för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Liknande dokument finns för: "Fritiden", "Hälsan och säkerheten", "Klimat, energi, vatten", "Kulturen", "Landsbygden", "Naturen", "Näringslivet", "Resan", "Staden", "Ostkustbanan - nytt dubbelspår" samt "Sundsvall och omvärlden".

Titta i kommunens digitala planeringskarta på webben om du vill se mer information i kartform: www.sundsvall.se/oversiktsplan2021

BOSTADSFÖRSÖRJNING

Vision

Alla Sundsvallsbor ska kunna finna en bostad som motsvarar behovet genom tillgång till ett varierat utbud av bostäder på marknaden.

Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Vad säger lagen?

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar uppdaterades 2014-01-01. I lagen (SFS 2000:1 383 och 2013:866) sägs bland annat:

”1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- 3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.”

Regeringens mål för bostadsmarknader

”Målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Källa: Budgetpropositionen 2011/12:1, sid 29.

Vad får kommunen bestämma och göra?

Kommunen har planmonopol och bestämmer var olika slags byggnader skall byggas och hur de ska vara utformade. Däremot bestämmer kommunen inte om något skall byggas eller inte – det bestämmer varje byggherre själv. Kommunen kan heller inte bestämma vilken upplåtelseform nya bostäder skall ha (t.ex. hyres- eller bostadsrätter), med undantag i de fall kommunen själv äger marken.

Kommunen kan ge ett kommunalt bostadsbolag direktiv så att bostadsbolaget ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället. Sådana direktiv finns i Sundsvalls kommun gällande Mitthem. Kommunen kan, om det bedöms lämpligt, ge konkret uppdrag till det kommunala bostadsbolaget att bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Man kan också använda vinsten från bostadsbolaget till bostadssociala åtgärder. En förutsättning är att bostadsbolaget kan drivas enligt affärsmässiga principer.

Kommunen kan i vissa fall också bygga i egen regi. Det kan gälla t.ex. vårbostäder.

En viktig del i företags beslut om nybyggande är kunskap om den lokala marknaden, befolkningsutvecklingen och vilka förväntningar som finns om framtida vinster på investeringen. De bedömningar av fastighetsmarknaden som görs av värderingsföretag och banker påverkar byggherrars intresse för att investera i Sundsvall. Kommunen kan också bidra med information om det lokala bostadsbehovet, utvecklingsplaner m.m. som bidrar till att stimulera ett bostadsbyggande som motsvarar behoven.

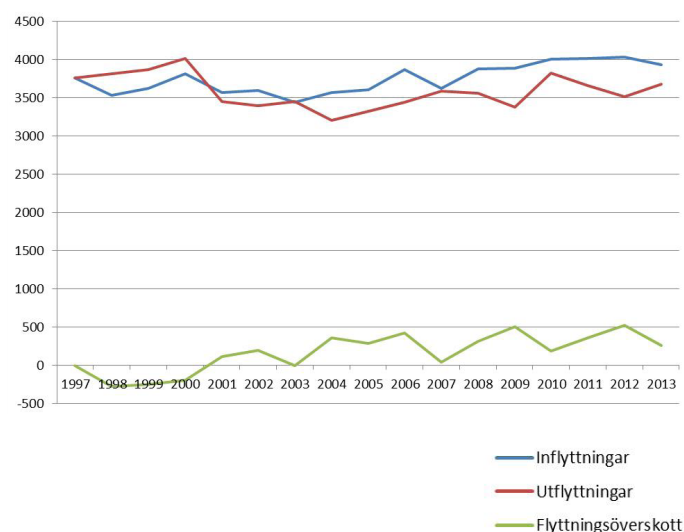
Bostadsbyggnadsbehovet i Sundsvalls kommun 2014-2021

Vad påverkar bostadsbyggnadsbehovet?

Förändringar av befolkningsmängd, hushållssammansättning och bostadsbestånd är faktorer som påverkar bostadsbyggnadsbehovet. En analys av det framtida behovet av bostadsbyggande kan göras utifrån en befolkningsprognos, hushållsutvecklingen i olika åldersgrupper samt uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet. Såväl folkmängden som förändringar i åldersstrukturen i kommunen påverkar behovet av bostäder och vilken typ av bostäder som kan komma att efterfrågas.

Utöver detta finns andra faktorer av betydelse, exempelvis hur efterfrågan på bostäder förändras beroende på människors värderingar och önskemål, det allmänna ekonomiska läget, räntenivåer, realinkomstförändringar, politiska beslut om skatter eller subventioner som påverkar bostadssektorn med mera. Nedan görs en genomgång enbart utifrån de demografiska förändringarna.

Behovsbedömningen på följande sidor är baserad på aktuell statistik och SCB:s befolkningsprognos 2013-2035. I befolkningsprognosen ingår antaganden om födda, döda och födelseöverskott samt om inflyttning, utflyttning och flyttningsöverskott. Om inget annat anges avser diagrammen Sundsvalls kommun.



In- och utflyttning samt flyttningsöverskott.

Befolkningsutveckling

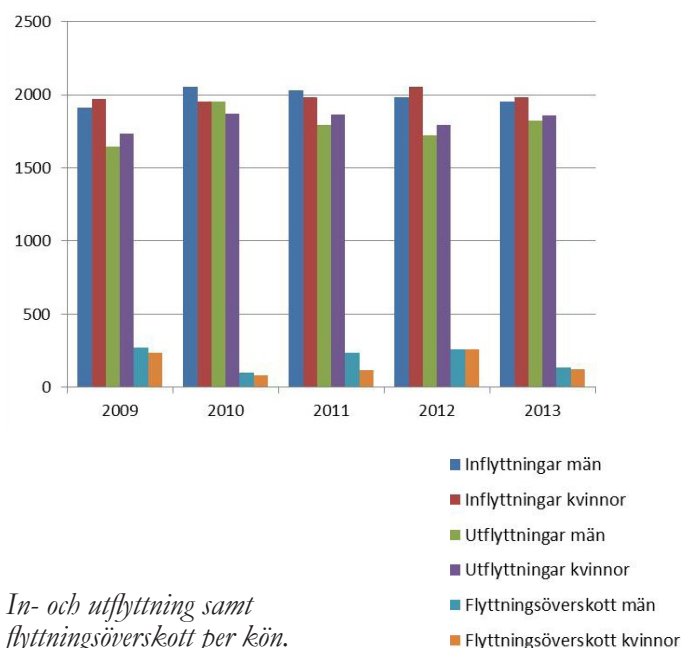
Utvecklingen inom Sundsvalls kommun

Folkmängden i kommunen uppgick den sista december 2013 till 96 978 personer. Ökningen under 2013 var 291 personer. Av dessa berodde 255 personer på flyttningsöverskott (fler inflyttade än utflyttade) och 33 på födelseöverskott (fler födda än döda). Det är främst invandring som står för flyttningsöverskottet i kommunen. Vad gäller inrikes flyttning var det 324 personer fler som flyttade ut ur kommunen än in till kommunen under 2013. Invandringsöverskottet var 579 personer. Totalt sett har Sundsvall de senaste tio åren haft ett flyttningsöverskott, dvs. det har totalt sett flyttat in fler till kommunen än som flyttat ut.

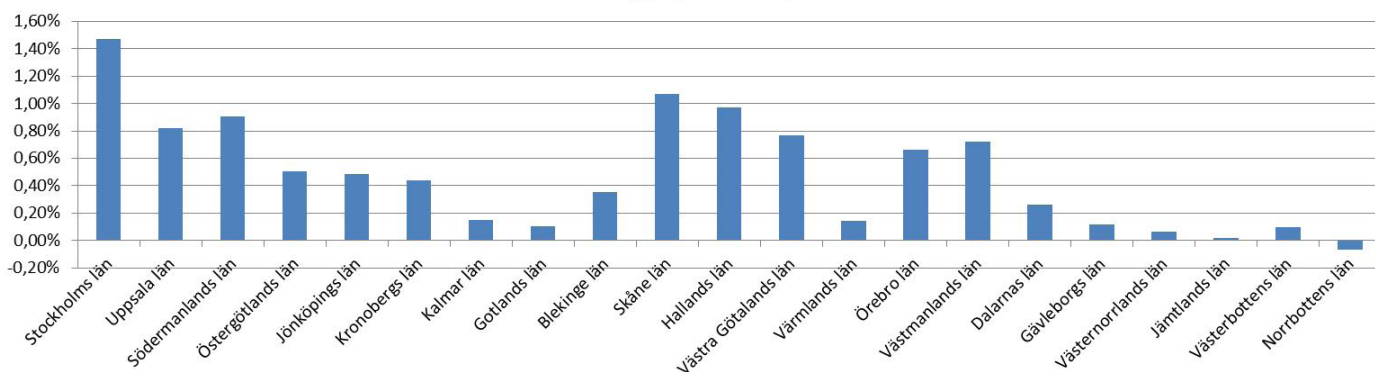
Enligt SCB flyttar svensken i snitt elva gånger under sitt liv. Sett till riket som helhet flyttar under ett enskilt år, 2011 som exempel, drygt 12 % av befolkningen. Framför allt flyttar unga och familjer med små barn. Två av tre flyttningar skedde inom den egna kommunen. Unga vuxna är mest rörliga. Bland de som 2011 flyttade till ett annat län var nästan hälften mellan 20-29 år.

Nedan ses flyttmönstret för Sundsvalls del de senaste fem åren uppdelat per kön. Det visar relativt små skillnader i flyttmönster mellan könen även om kvinnor är något mer rörliga.

Sundsvalls kommun har ett positivt flyttnetto i alla åldrar mellan 15-54 år. Det är åldersgrupperna 15-24 år samt 25-34 år som flyttar mest, såväl ut ur kommunen som in till kommunen. Unga kvinnor 15-24 år flyttar allra mest.



In- och utflyttning samt flyttningsöverskott per kön.



Befolkningsprognos till år 2020 per lään (källa: Tillväxtanalys).

Utflyttningen har varit relativt jämn de senaste fem åren, däremot har inflyttningen minskat de senaste två åren. Bland unga män 15-24 år finns en större variation i både utflyttning och inflyttning mellan olika år. Variationerna kan delvis påverkas av universitetets intagning av nya studenter och variationer i invandrargruppernas sammansättning. I åldrarna 55-75 år är det något fler som flyttar ut ur kommunen än som flyttar in till kommunen, men det är förhållandevis små tal.

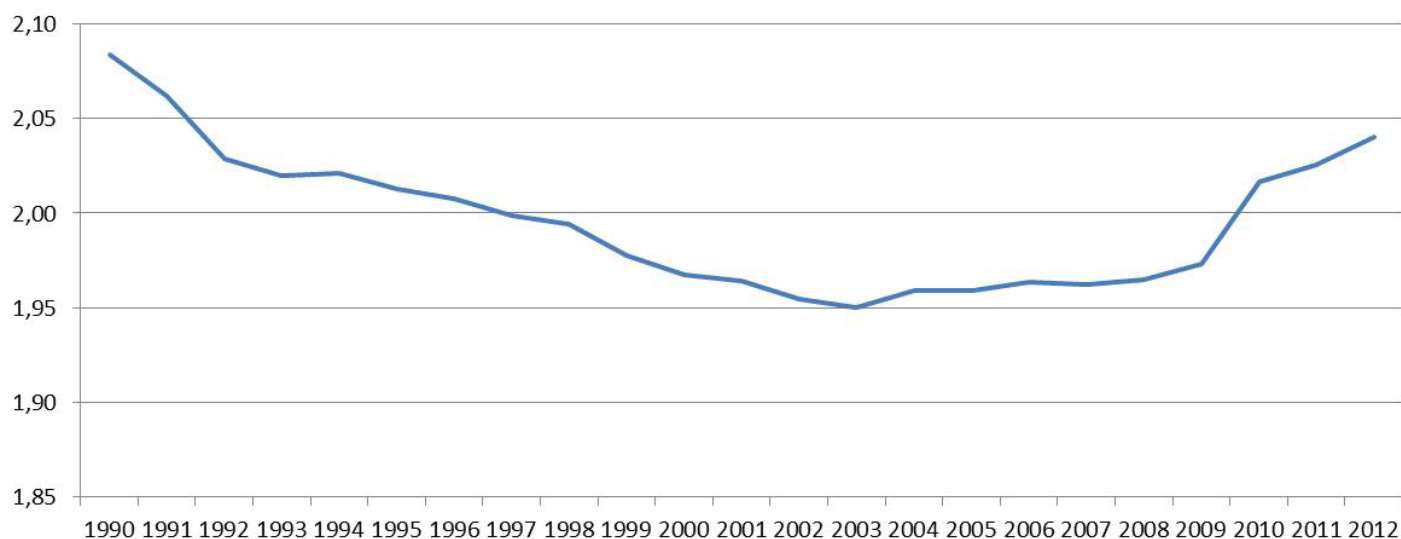
Utvecklingen i Sveriges olika lään

Enligt en prognos som myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, Tillväxtanalys, gjort för hela landet kommer Sveriges befolkning att öka till drygt 10 200 000 personer år 2020. Av den totala väntade ökningen fram till 2020 antas 75 procent ske i storstadsregionerna och övriga 25 procent i huvudsak i funktionella arbetsmarknadsregioner med större städer. I Västernorrlands län spås en svag ökning de kommande åren, ökningen sker främst i Sundsvall.

Boendetäthet i bostäderna

Boendetätheten, dvs. antal personer per bostad, har för riket som helhet inte förändrats dramatiskt under de senaste två decennierna. (Boendetäthet är lika med befolkningens mängd dividerat med antal lägenheter inklusive småhus i bostadsbeståndet.) Boendetätheten är lägre i dag än i början på 1990-talet och började öka först 2005. Variationer finns mellan olika kommuner, men i 40 % av kommunerna har boendetätheten ökat 2005-2011. För riket som helhet är boendetätheten cirka 2,10.

I Sundsvall började boendetätheten öka något 2010 för att 2012 ligga på 2,04. Genomsnittet för perioden 1990-2012, liksom för den senaste tioårsperioden, är 2,0 personer per bostad. Ett uppdämt behov av fler bostäder kan bland annat visa sig genom att hushållen bor trängre med fler personer per bostad. Troligen är det detta som har orsakat att boendetätheten i Sundsvall har ökat sedan 2010.



Boendetäthetens utveckling i Sundsvall, antal boende per lägenhet/bostad.

Hur många bostäder behövs totalt?

Utgångspunkten för bedömningen av bostadsbehovet är att Sundsvall växer med 3744 personer fram till 2021, detta enligt befolkningsprognos 2013-2035. Denna nya befolkningsprognos från SCB tyder alltså på att befolkningsmålet i kommunens tillväxtstrategi RIKARE (att Sundsvall ska nå 100 000 invånare fram till 2021) kommer att uppnås med viss marginal. Hur stor ökningen av antalet hushåll blir är beroende av vilka åldersgrupper som främst står för befolkningsökningen. Utifrån prognosen har beräkningar av antalet hushåll gjorts med hjälp av hushållskvoter, som anger hushållsbildningen i olika åldersgrupper. Hushållskvoterna är länsspecifika och bygger på underlag från Boverket och SCB. Antagandet är att ett hushåll behöver en bostad. Antalet hushåll ökar fram till år 2021 med drygt 1600, vilket betyder ett genomsnittligt bostadsbyggnadsbehov

på 200 lägenheter årligen mellan 2014-2021, enbart för att tillgodose befolkningsökningens bostadsbehov. Begreppet lägenheter innefattar både lägenheter i flerbostadshus och i småhus.

Det finns dock ett uppdämt bostadsbyggnadsbehov då bostadsbyggandet de senaste åren inte gått i takt med befolkningsökningen. Sedan 2006, då riktlinjer för bostadsförsörjningen senast antogs, har befolkningen ökat med nära 2500 personer. Det motsvarar ungefär 1400 nya hushåll vilket också är ett mått på bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2006-2013. Under samma period har knappt 500 nya bostäder färdigställts.

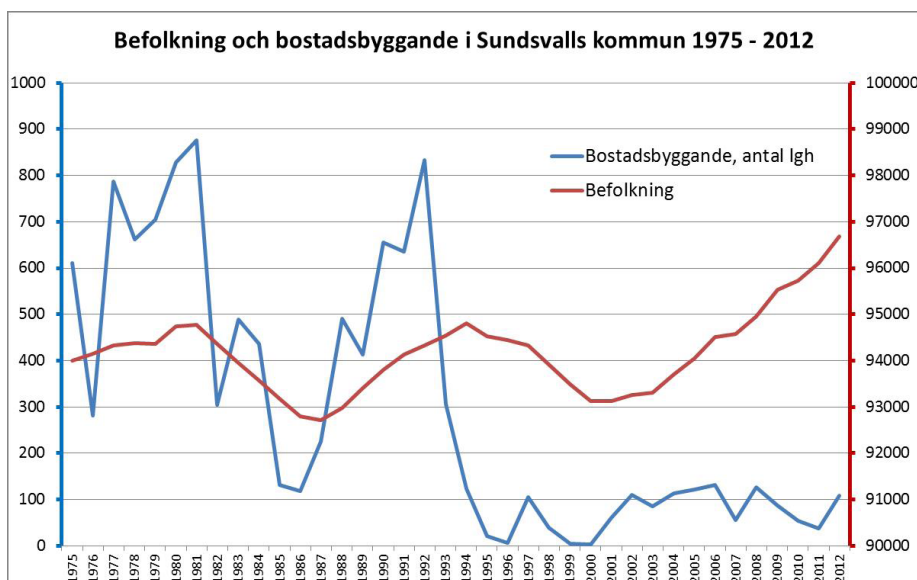
Det demografiska behovet av bostäder de senaste åren har alltså inte kunnat mötas fullt ut, något som också syns i den ökande boendetätheten. Det är en faktor att beakta när målet för framtida bostadsbyggande sätts.

	Befolkning 31 dec 2021	Ökning antal personer jmf 31 dec 2013 (96 978)	Ökning antal hushåll jmf 31 dec 2013	Genomsnittligt bostadsbyggnadsbehov enbart utifrån befolkningsökning per år 2014-2021
SCB befolkningsprognos 2013-2035	100 722	3744	1606	200

Antalet hushåll är beräknade genom att multiplicera det prognostiserade antalet individer med hushållskvoten för respektive åldersklass, i enlighet med "Regional byggbehovsanalys 2003-2020", Boverket 2007.

Kvantitativt mål: minst 250 lägenheter/bostäder per år

Med tanke på befolkningsökningen, kommunens tillväxtmål, ett uppdämt bostadsbehov, behov av vårdbostäder samt att en viss lägenhetsreserv behövs för omflyttning är det rimligt att sätta ett mål för bostadsbyggandet på minst 250 lägenheter per år. Dessutom tillkommer planeringsberedskap för att möta samhällsförändringar och en eventuell ytterligare ökad efterfrågan.



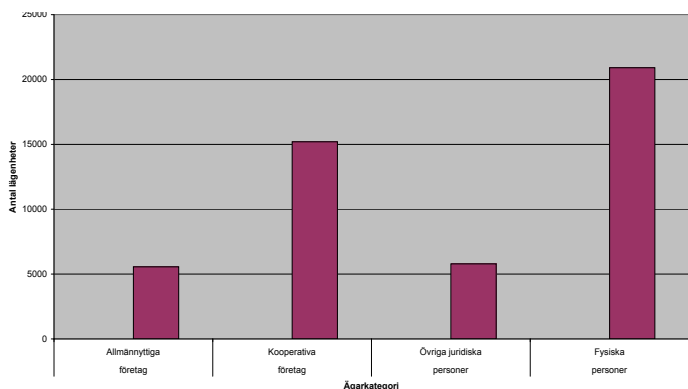
Bostadsbyggandet i Sundsvall har de senaste tjugo åren legat på nivåer klart under 250 bostäder per år. Det hör samman med att det byggdes mycket under tidigare period men också att de finansiella villkoren för byggande förändrades i början av 1990-talet. Ett mål på 250 bostäder per år är därför en betydande ökning jämfört med tidigare år.

Vilka bostäder behövs?

Bostadsbeståndet i Sundsvalls kommun

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Sundsvalls kommun	28 %	32 %	40 %
Riket	36 %	23 %	41 %

Totalt finns ungefär 47500 bostäder i kommunen. Sundsvalls kommun har en mindre andel hyresrätter än riket i sin helhet (procentsatserna ovan avser 2012). Som jämförelse kan också nämnas att både Umeå och Luleå har mer än dubbelt så många hyreslägenheter inom allmännyttan (de kommunala bostadsbolagen) som Sundsvall. Äganderätterna består till största delen av småhus och radhus. Flerbostadshusen har däremot olika ägandeformer. Av diagrammet framgår att fysiska personer är den största ägargruppen följt av kooperativa företag. Övriga juridiska personer (företag) och allmännyttan (Mitthem) äger ungefär lika många lägenheter vardera.



Fördelning mellan olika ägarkategorier till flerbostadshus.

Det finns idag akut brist på småhustomter i stadsnära lägen. I början av 2014 fanns det 36 kommunala villatomter för nybyggnation till salu i kommunen som helhet. Samtliga ligger i mindre orter på landsbygden såsom Stöde, Lucksta, Essvik och Indal. Flertalet av dessa tomter har varit till salu under många år samtidigt som tomter regelbundet efterfrågas i tätorten. På senare tid har villor byggts t.ex. på Alnö och i Kovland. Under våren 2014 kommer ett antal tomter på Klissvägen nära Sidsjön att läggas ut för försäljning.

Enligt mäklare är efterfrågan klart störst i centrala Sundsvall, ju mer centralt läge desto större är intresset. Småhusföretag har vid intervjuer uppgivit att de kontaktas av flera hushåll årligen som överväger att flytta till Sundsvall, ofta från Stockholm, men som tvekar eller avstår på grund av bristen på attraktiva villatomter.

Vad påverkar vilken typ av bostäder vi behöver?

Det är inte bara det faktiska antalet personer och hushåll i kommunen som spelar roll för behov och efterfrågan på bostadsmarknaden, det gör även hushållens sammansättning och förändringar i denna. För att få en mer rättvisande bild av bostadsbehovet är det alltså intressant att titta på hur folkmängdsökningen fördelar sig i olika ålderskategorier och hur den förväntade hushållsutvecklingen ser ut i respektive ålderskategori. En närmare analys av hushållsutvecklingen i olika ålderskategorier ger en bild av vilka typer av bostäder som behövs.

Om vi bygger bostäder i en omfattning som motsvarar befolkningsökningen och hushållsutvecklingen så innebär det inte automatiskt att alla kan finna en bostad som motsvarar deras behov. Vissa människor begränsas av sin hushållsekonomi, fysiska- eller psykiska funktionshinder, behov av tillgänglighet till en befintlig eller ny arbetsplats och så vidare.

Hushållsutvecklingen i olika åldersgrupper

I diagrammet på nästa sida redovisas hur ålderssammansättningen på hushållen i Sundsvall förändras under perioden 2014 till 2021. Observera att hushållsutvecklingen kan variera under mellanliggande år.

Ungdomar och studenter

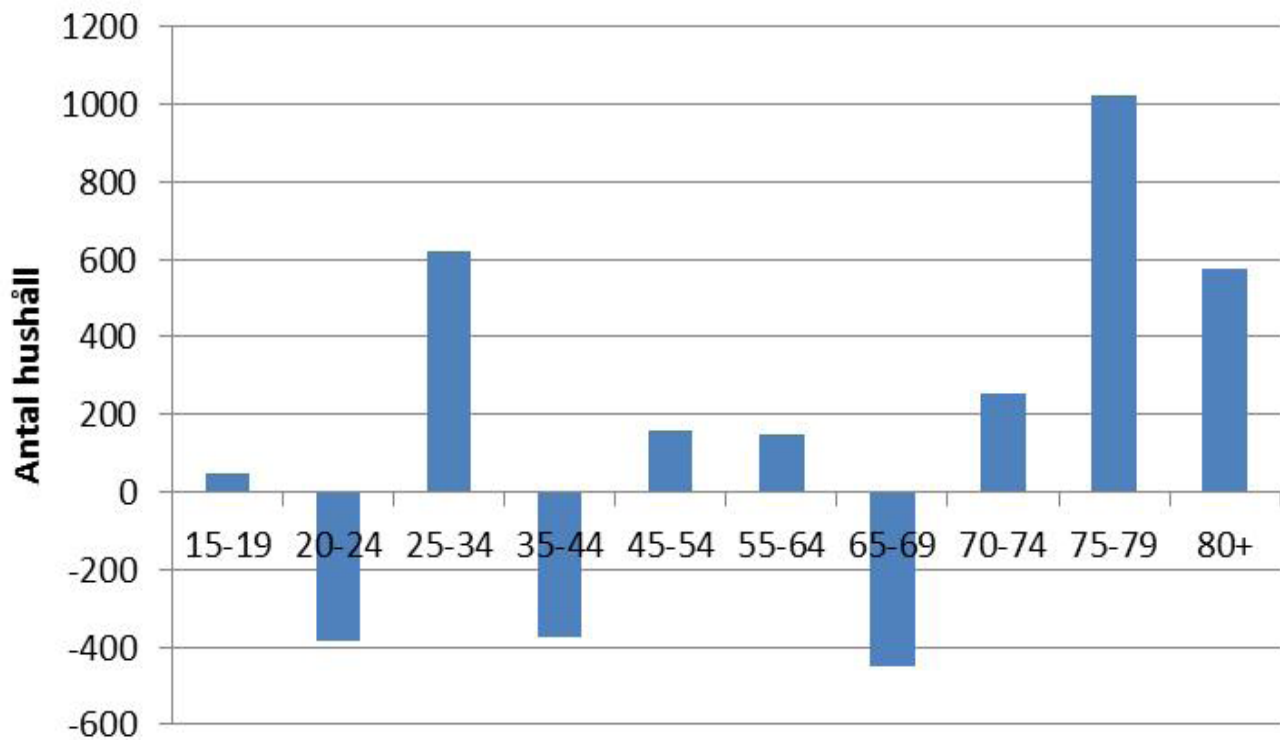
De yngsta hushållen i åldersgrupperna 15-24 år minskar i antal. Åldersgruppen utgör enligt prognosen för 2021 cirka 7 % av hushållen. Den vanligaste boendeformen för unga som flyttat hemifrån är hyresrätt.

Unga familjer

Åldersgruppen 25-34 år ökar, vilket främst beror på den stora gruppen födda 1988-1992. En ökning i den åldersgruppen innebär sannolikt en ökad efterfrågan på småhus, såväl nybyggda som begagnade, men även efterfrågan på lägenheter i attraktiva områden för barnfamiljer. Detta vägs i viss mån upp av en minskning av hushållen i åldrarna 35-44 år.

Äldre

Allra högst är tillväxten av äldre hushåll där personer är 70 år eller äldre. Ökningen blir 20 % eller nära tvåtusen hushåll jämfört med 2013. Hur den växande gruppen äldre väljer att bo kommer att påverka hela



Förändringen av hushållens ålderssammansättning mellan år 2014 och 2021. Avser antal hushåll inom kommunen.

bostadsmarknaden. Boende för äldre är inte främst äldreboende utan bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som i högre grad behöver vara tillgänglighetsanpassade.

Ungas boende idag och i framtiden

I Sundsvalls kommun råder brist på bostäder för ungdomar. Antalet kommuner som uppger brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt under 2000-talet. 158 kommuner i landet redovisar brist på bostäder som ungdomar efterfrågar, samtidigt uppger 126 kommuner att de har en generell bostadsbrist 2013.

Att vara ung är inget problem i sig, men medför vissa inträdesproblem på bostadsmarknaden. Man har inte hunnit stå tillräckligt länge i bostadskö och man har sällan hunnit spara tillräckligt för att kunna köpa bostad. Man har inte heller så höga inkomster. Utifrån det finns anledning att, trots minskat antal hushåll i denna åldersgrupp, ha fortsatt koll på ungas villkor på bostadsmarknaden och på olika sätt underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Den minskande åldersgruppen kan leda till färre studenter på universitetet, varför det kan finnas skäl att ha beredskap för att skifta användningsområde för studentbostäder, om inte antalet studenter ökar av andra skäl.

Det finns ingen tillgänglig statistik på kommunnivå över när ungdomar flyttar från föräldrahemmet. Boverket

gör årliga uppföljningar av hur unga mellan 20 och 25 år bor. Unga kvinnor flyttar generellt sett tidigare än män. Kvinnors kvarboende ökar dock. Sett till ett genomsnitt i landet har unga kvinnor under en dryg tioårsperiod ökat sitt kvarboende från 20 procent till den högsta nivån på 30 procent kvarboende 2010–2011. De unga männen kvarboende i föräldrahemmet har varierat något över tiden, men trenden visar på en svag minskning och var 38 procent vid senaste mätningen.

Sammantaget är trenden en relativt svag ökning av kvarboendet. Det finns regionala skillnader. I större städer med över 75 000 invånare var kvarboendet bland män 35 % och bland kvinnor 18 % vid den senaste mätningen. Den vanligaste boendeformen för unga som flyttat hemifrån är hyresrätt. Det är också den boendeform som flest unga efterfrågar bland de som bor hemma. Unga lägger drygt 30 % av sin disponibla inkomst på boende.

Eftersom prisläget på småhus i kommunen är relativt lågt jämfört med andra delar av landet är begagnade villor eftertraktade för unga familjer (från ca 25 år). En rörlighet på bostadsmarknaden, t.ex. genom att äldre hushåll hittar andra attraktiva alternativ till att bo kvar i villan, kan därför bidra till att tillgodose behoven för unga familjer. Om målet för befolkningstillväxten i kommunen ska nås är det särskilt viktigt att behålla och öka denna grupp.

Äldres boende idag och i framtiden

Hur äldre väljer att bo de kommande åren är en nyckelfråga för den lokala bostadsmarknaden. Eftersom antalet äldre hushåll kommer att öka fram till 2021 och därefter är det av särskilt intresse att se hur äldre bor idag.

Sundsvalls kommun			
31 dec 2012 (SCB)	60-69 år	70-79	80+
Småhus, äganderätt	54,5 %	43,1 %	22,4 %
Flerbostadshus, brf	27,2 %	35,7 %	40,6 %
Flerbostadshus, hr	12,6 %	14,5 %	17,6 %
Specialbostad	0,4 %	1,4 %	8,9 %

Andel äldre i olika boendeformer, se även stapeldiagram nedan med samma information.

I Sundsvall bor något färre över 70 år i småhus jämfört med landet i stort. Fler bor i bostadsrättslägenhet och färre i hyreslägenhet jämfört med landet i stort. Bland de äldre bor fler kvinnor än män i hyresrätt. Mellan 60-70 år bor nära 55 % i småhus. Det är samma andel som personer mellan 50-60 år, efter att ha sjunkit från cirka 60 % i småhus mellan 40-50 år. Mellan 70-80 år sjunker boende i småhus till 43 % och över 80 år är siffran drygt 22 %. Flytten från småhus till lägenhet i flerbostadshus sker alltså främst mellan 70 och 80 års ålder. Det är alltså mer nära verkligheten att tala om boende för 75+ än för 55+ som är vanligt förekommande.

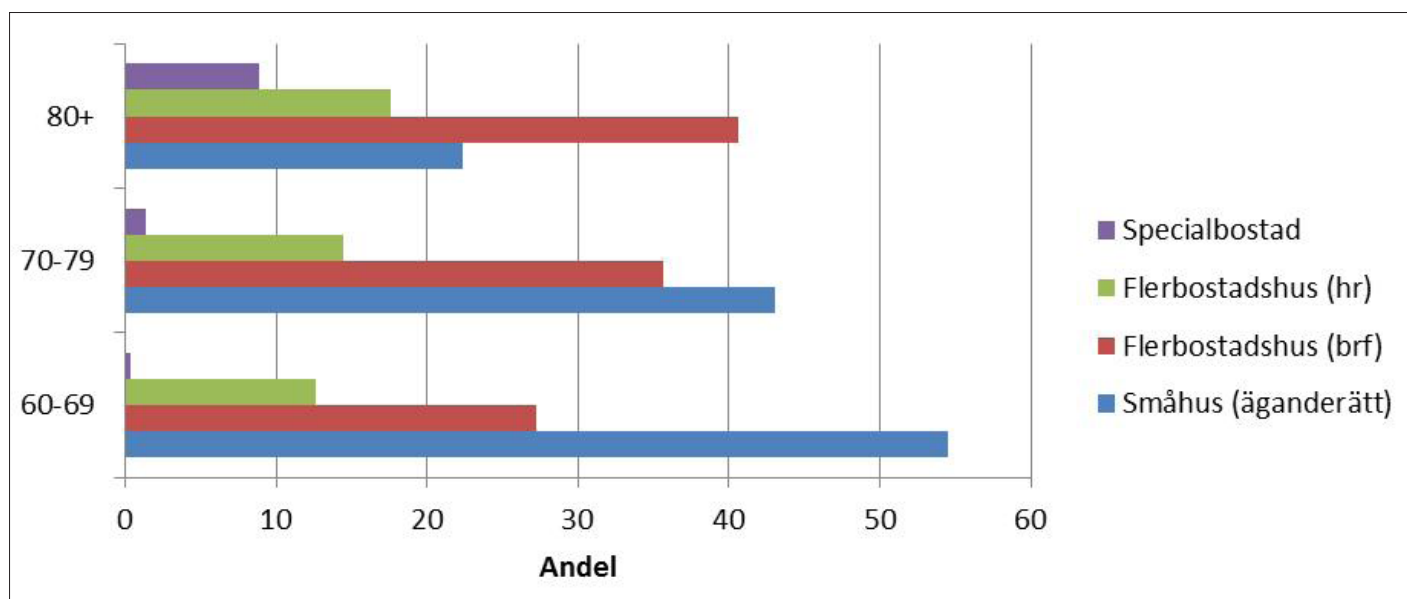
Det är bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som är det absolut dominerande boendet för äldre. Det behövs fler bostäder som är anpassade till en äldre befolkning. I det befintliga beståndet kommer en ökad efterfrågan att finnas för bostäder med hiss och bra

tillgänglighet i övrigt. Nyproducerade tillgängliga bostäder i attraktiva områden nära service och handel kan locka målgruppen till flytt från villan. Trygghetsbostäder kan vara ett alternativ, inte minst för ensamhushåll. Trygghetsbostäder är en produkt på den ordinarie bostadsmarknaden och inte ett kommunalt åtagande. Kommunen kan dock på olika sätt stimulera byggandet av trygghetsboenden. Detta bidrar i så fall till rörligheten på bostadsmarknaden så att fler begagnade småhus kommer ut på marknaden, samtidigt som behovet av särskilda boenden för äldre kan minska något. Det är viktigt för kommunen att skaffa sig en god överblick över hur bostadsbeståndet ser ut i de olika kommunedelarna, genom exempelvis tillgänglighetsinventering.

Särskilda boenden

En ökning av antalet äldre totalt i befolkningen medför en ökning av antalet äldre i behov av särskilt boende. Enligt befolkningsprognosen (SCB 2013-2035) kommer antalet individer 65+ att öka med 1769 personer fram till 2021. I Sundsvalls kommun har idag ca 5 % av alla över 65 år insatser i form av särskilt boende och kostnaden per brukare var 620 331 kr per år 2012. Om samma förhållande gäller 2021 skulle det betyda ungefär 90 fler personer i behov av särskilt boende jämfört med idag. För att klara en utbyggnad av särskilda boendeformer är varje åtgärd som kan tänkas skjuta upp ett sådant behov värda att överväga. Hur det ordinarie boendet ser ut är en sådan faktor, liksom tillgången till trygga och attraktiva alternativ att flytta till.

Begreppet särskilt boende är ett samlingsnamn för boende för äldre enligt socialtjänstlagen samt bostad med särskild service, enligt socialtjänstlag och lagen om stöd och service för funktionshindrade. De sistnämnda



Boendeformer för personer över 60 år i kommunen.

är för personer med psykiska funktionsnedsättningar eller personer med utvecklingsstörning.

Socialnämnden ansvarar för att planera särskilda boenden. Behovet av bostäder är bestämt genom de biståndsbedömningar som socialtjänsten gör med utgångspunkt från lagar och enskilda personers behov. Ifall beslut om särskilt boende inte är verkställt inom tre månader kan socialtjänsten vara tvingad att betala vite eftersom lagen i så fall inte har följts. Det finns således incitament för kommunen att tillgodose behovet av särskilt boende för äldre. Socialtjänstens verksamhet för äldre har i genomsnitt ca 160 personer som väntar på plats i särskilt boende. Av dessa har ca 70 personer väntat längre än vad lagen tillåter (år 2012). Väntetiden är mellan 5 och 6 månader att jämföra med de tre månader som är tillåtna.

Observeras bör att personerna som väntar inte saknar lämplig vård och tillsyn eftersom de oftast vistas på korttidsboenden. I denna form av boende finns inga egna lägenheter och därmed heller inte plats för egna möbler och tillhörigheter. Eftersom det även är brist på korttidsboenden är bristen på särskilda boenden ett stort problem.

Det är vanligt förekommande att ett antal personer (upp till ett tiotal) bor på sjukhuset i brist på andra boenden sedan de förklarats medicinskt färdigbehandlade. Kostnaden för socialnämnden är för närvarande minst 4 500 kronor per person och dygn. Vid mer specialiserad vård kan kostnaden vara betydligt högre. Denna företeelse påverkar också sjukhusets kapacitet att ta emot nya patienter för operationer etc.

Kommunstyrelsen har år 2013 beslutat att 100 nya särskilda boenden skall byggas samt ytterligare 100 som ersättning för befintliga bostäder med för låg standard. Som regel krävs nybyggnader för att klara kraven på särskilda boenden. I det fall fler bostäder än så behövs i framtiden är det socialnämndens uppgift att ta upp frågan med kommunstyrelsen.

Människor som har svårt att konkurrera på bostadsmarknaden

Vissa människor har svårt att få eller behålla en bostad. Gällande olika grupper med svag ställning på bostadsmarknaden så handlar det delvis om att det behövs fler bostäder generellt, men många av dessa grupper har svårt på bostadsmarknaden oavsett om det är brist eller inte. Socialtjänsten vittnar dock generellt i hela landet om att de får ta ett större ansvar för människor vars huvudsakliga problem är bostäder, utan att de har sociala problem. Exempelvis beskriver ungdomsrådgivningens

personal att många unga personer har stora svårigheter att finna en egen bostad. Bostadsbrist i kombination med högre krav på inkomst för att teckna hyreskontrakt, betalningsanmärkningar osv är skäl till detta. De privata bostadsföretagen i Sundsvall har inga regelrätta bostadsköer men efterfrågan är stor. Lediga bostäder fördelas till personer som bedöms lämpliga som hyresgäster och då blir det sällan någon bostad över till de som har sociala eller ekonomiska problem. Det kommunala bostadsbolaget har ca 6000 personer i kö (2013).

Kommunfullmäktige beslutade 2013-05-27 att ta emot mellan 180 och 220 flyktingar per år. Svårigheterna för dessa personer att få bostad i Sundsvall är påtagliga. Arbetsförmedlingen, med ansvar för kommunintroduktionen av invandrare med permanent uppehållstillstånd, uppgav i oktober 2013 att 143 hushåll väntar på bostad i Sundsvall. Av dessa var 126 ensamstående och övriga familjer med mellan 2 och 7 barn. Många flyttar från Sundsvall på grund av bostadsbristen.

Kommunen har avtal med migrationsverket om att ta emot 20 ensamkommande barn. Bristen på bostäder innebär att dessa bor kvar på förläggningen längre än vad som varit tänkt – även sedan de fyllt 18 år och därmed inte längre räknas som barn. Av detta följer att nya barn placeras i Sundsvall enligt avtalet. Sammanlagt arbetar socialtjänsten i praktiken med 30 – 35 personer. En del av dessa är fyllda 18 år.

Även för de svenskfödda ungdomar i åldern 16 – 21 som inte kan bo kvar hemma och som bor i socialtjänstens gruppboende är bostadsbristen en realitet. De kan inte slussas vidare till eget boende vilket medför att andra ungdomar inte kan få plats.

Socialtjänsten har en särskild kvinnofridsamordnare vilken har kontakt med kvinnor som är våldsutsatta, inkl. de som drabbas av s.k. hedersvåld, eller bor tillfälligt hos kvinnojouren. Bostadsbristen gör arbetet ännu svårare än vad som skulle behövas. Ibland måste flyttningar till andra delar av landet genomföras, delvis på grund av brist på bostäder i Sundsvall.

Socialstyrelsens inventering av hemlösa 2011 visade att 428 personer inom Sundsvalls kommun var hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Ett trettiotal av dessa var akut hemlösa, d.v.s. bodde utomhus, på härbärgen eller liknande. Övriga hade tillfälliga boendelösningar, exempelvis hos släkt eller bekanta.

Socialtjänstens individ- och familjeomsorg har cirka 150 egna lägenheter med bostadsrätt för personer som inte kan finna en bostad på marknaden. Dessutom garanteras hyran för ca 140 personer genom s.k. BOS-kontrakt. Ytterligare cirka 20 personer har BOS-kontrakt men har ännu inte fått en lägenhet av något bostadsföretag.

Ett omfattande arbete bedrivs av socialtjänsten med allehanda praktiska göromål exempelvis vid byten av lägenhetsinnehavare, för att hjälpa även människor med sociala problem som inte har något BOS-kontrakt. Socialtjänsten anser att det är önskvärt att minska antalet bostadssociala kontrakt. Istället önskar man utveckla de privata hyresvärdarnas arbete med olika former av anpassade bostadskontrakt, för att personer ska kunna få möjlighet att kvalificera in sig på bostadsmarknaden.

För att förbättra bostadsläget för ovanstående grupper krävs ytterligare samarbete mellan olika kommunala förvaltningar och bostadsmarknaden i övrigt. Det är nästan uteslutande hyra av bostad som utgör ett möjligt alternativ, varför tillgången på hyreslägenheter är viktig för dessa målgrupper.

I Sundsvalls kommun utreds möjligheten att införa en så kallad kommunal hyresgaranti. En kommunal hyresgaranti fungerar som ett borgensåtagande och omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med garantin är att underlätta insteget på bostadsmarknaden för personer som, trots att de har ekonomiska förutsättningar att betala hyran, inte har möjlighet att få ett hyreskontrakt med besittningsskydd. Det kan till exempel röra sig om personer som har betalningsanmärkningar eller en otrygg anställningsform och därför inte godkänns som hyresgäst utan borgensman. Om en hyresvärd av någon anledning ställer krav på ytterligare ekonomisk säkerhet hos en potentiell hyresgäst, ska personen kunna ansöka om hyresgarantin hos kommunen. Om hyresgarantin beviljas ska hyresvärden och personen kunna skriva ett hyreskontrakt, med kommunen som

ekonomisk säkerhet om hyran uteblir. Hyresgarantin ska gälla i minst två år och omfatta minst sex månads-hyror. Om garantin måste utlösas har kommunen rätt att kräva tillbaka skulden i efterhand. För varje utfärdad hyresgaranti har kommunen möjlighet att ansöka om ett statligt bidrag på 5000 kr, vilket administreras av Boverket. Tankar finns även om att införa en kommunal hyresgaranti för personer med försörjningsstöd som inkomst. För dessa garantier finns dock ingen möjlighet till ekonomiskt stöd från staten.

Flyttkedjors betydelse

Med en flyttkedja menas att när någon byter bostad uppstår en vakans – där någon annan flyttar in och i sin tur lämnar en ledig bostad efter sig, etc. I slutändan dyker så en mindre och billigare lägenhet upp som t.ex. en ung person kan få disponera. I rapporter sägs långa flyttkedjor ge mest samhällsnytta genom att bl.a. generera tillgång till billiga bostäder för debutanter på bostadsmarknaden. Med debutant menas de som är nya på den lokala bostadsmarknaden (frånskilda som behöver två bostäder istället för en, nyinflyttade som sålt villan i en annan kommun, unga som flyttar hemifrån eller invandrare som söker sin första bostad). Samtidigt är det först när flyttkedjan ”bryts” som det finns chans att en ”riktig” debutant fått en bostad. När det är generell bostadsbrist tenderar vissa debutantgrupper (de med fast inkomst) att konkurrera ut andra.

Rörlighet på bostadsmarknaden är i grunden positiv, när människor kan byta och finna den bostad som passar



Pågående bygge av hyreslägenheter i Skönsmons centrum.

dem bättre än den tidigare. Flyttkedjor som t.ex. frigör villor till barnfamiljer när äldre letar mer lättskötta och lättillgängliga bostäder, eller flyttkedjor som gör att de med större inkomst flyttar till nyproducerade bostäder så att andra kan få tillgång till äldre, billigare lägenheter.

Flyttkedjor ökar dock inte den totala tillgången på bostäder av en viss typ. Om det exempelvis behövs fler hyreslägenheter av en viss typ eller prisklass, fler bostäder som inte förutsätter tillgång till egen bil, eller fler trygghetsboenden, så måste detta tillgodoses genom nybyggnation om man inte ska tvingas hänvisa människor till andra kommuner.

Därför kan inte nyproduktionen enbart rikta in sig på dyra exklusiva bostäder och utgå från att flyttkedjorna löser resten av bostadsbristen.

Slutsatser - vilka bostäder som behövs

Utifrån det bostadsbestånd som finns idag och den utveckling av befolkningens sammansättning som sker bedöms följande vara viktigt för Sundsvall:

- Bygg fler hyresrätter, ett varierat utbud som täcker såväl efterfrågan på attraktiva lägen som behovet av bostäder till rimliga kostnader. Även om nyproducerade lägenheter generellt är dyrare så bidrar ett tillskott av hyreslägenheter av enklare modell till det totala utbudet.
- Tillgänglighetsanpassa en större andel av befintligt bostadsbestånd och se till att nyproducerade lägenheter utformas med god tillgänglighet.
- Bygg bostäder som är attraktiva för människor över 70 år.
- Erbjud attraktiva småhustomter inom tätorten.
- Bygg vårdbostäder i enlighet med aktuell behovsbedömning från socialtjänsten.

Var bostäderna ska byggas och av vem är nästa fråga, som inte enbart bör styras av efterfrågan utan också av kommunens målsättningar att uppnå ett hållbart samhälle. Då har även faktorer som klimat- och miljöpåverkan, investerings- och driftskostnader, serviceunderlag, integration och andra sociala faktorer m.m. betydelse.

Påverkar kommunens planprocesser bostadsutbudet?

Planprocessen för nya bostäder

Hur en kommun skall arbeta med olika slags planer är reglerat i Plan- och bygglagen, PBL. Det bör noteras att verksamheten är en myndighetsutövning där samhället – riksdagen – har lagt fast ett antal mål och regler som skall följas vid fysisk planläggning. Staten håller för närvarande på att utreda hur lagstiftningen kan justeras för att underlätta bostadsbyggandet.

Grunden för kommunens planering av var bostäder lämpligen kan byggas är översiktsplanen. Det är kommunstyrelsen som ansvarar för att kommunen har en aktuell översiktsplan. Översiktsplan Sundsvall 2021 färdigställs under 2014 och är utformad för att kunna tillgodose tillväxtmålen med bostäder för 100000 invånare år 2021.

Företag och enskilda personer är välkomna att presentera förslag till var i kommunen de ser möjligheter att bygga bostäder. Med utgångspunkt från översiktsplanen kan stadsbyggnadsnämnden bedöma vilka av de inlämnade förslagen som ska planläggas i en detaljplan. PBL reglerar hur detaljplaner skall arbetas fram. Ofta är det en rad frågor som behöver utredas innan ett förslag kan presenteras för sakägare och allmänhet. Särskilt vid förtätning av befintlig bebyggelse är det inte ovanligt att många frågor väcks under arbetets gång. Under arbetet eftersträvas en god samverkan med aktuell entreprenör. Möjlighet finns för sakägare att överklaga i tre instanser; länsstyrelse, mark- och miljödomstol samt mark- och miljööverdomstol, vilket ofta försenar planerade byggstartar.

Mark och tomter för bostäder

När så behövs kan kommunen köpa in lämplig mark för bostadsbyggande. Detta kan behövas t.ex. när kommunen redan äger mark inom det aktuella området. Inköpskostnaderna täcks så småningom upp av tomtförsäljningen. Många gånger äger byggherren själv aktuell mark och något kommunalt inköp av mark blir aldrig aktuellt.

I Sundsvall är det oftast lätt att få en markanvisning av kommunen. Det är mycket sällan som mer än ett företag är intresserat av en tomt samtidigt. Med en markanvisning har företaget 2 år på sig att konkret påbörja byggnationen.

Färdiga detaljplaner för nya bostäder

Text om planberedskapen är sammanställd under år 2013.

I kommunen finns plats för ca 1 100 lägenheter i flerbostadshus inom lagakraftvunna helt eller delvis utbyggda detaljplaner. Ytterligare 350 lägenheter ryms inom detaljplaner som är överklagade eller under arbete. Dessutom bedöms att ca 2 000 lägenheter ytterligare ryms inom områdena för Norra resp. Södra kajen även om detaljplanerna för dessa områden ännu inte är färdigställda. Totalt innebär detta att ca 3 450 lägenheter kan byggas i Sundsvall enligt aktuell planering.

Flera av dessa byggrätter ligger i centrala och/eller attraktiva lägen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att byggrätterna är svåra att exploatera. De planbestämmelser som finns kan inte, i någon avgörande omfattning, anses begränsa möjligheterna att bygga.

För småhus och radhus finns ca 85 tomter planlagda i Sidsjö, Skönsmon och på Alnö. Ytterligare tomter exempelvis på Alnö är under arbete. På landsbygden och i de mindre tätorterna finns 36 ytterligare kommunala tomter till salu sedan decennier (se beskrivning Bostadsbeståndet s 8). Nyttillkomna tomter erbjuds först till dem som anmält sig till kommunens tomtkö. Många står i tomtkön utan att tacka ja till de tomter som erbjuds.

Bristen på villatomter i centralt attraktiva lägen har lett till att småhusföretag på egen hand försöker skaffa fram tomter. Detta sker genom att kontakt tas med markägare som är villiga att sälja och sedan får företaget hålla i hela processen med bl.a. fastighetsbildning och ansökan om bygglov. I praktiken byggs maximalt 4 småhus i samma projekt – vid ett högre antal gör kommunen vanligen bedömningen att det krävs detaljplaneläggning utgående från gällande lagstiftning. Detta bedöms ta för lång tid och vara för osäkert för att attrahera den privata småhusmarknaden.

God planberedskap men uppföljningen är under utveckling

Av föregående stycke framgår att stadsbyggnadsnämnden kommunen har god beredskap för flerbostadshus i detaljplaner medan det behövs fler villatomter i attraktiva mer centrala lägen. Den nya översiktsplanen är anpassad till kommunens behov av nya bostäder.

En utveckling av arbetet med den fysiska planeringen pågår ständigt hos stadsbyggnadskontoret och följande delar arbetar man nu med för att öka bostadsbyggandet:

- Mer uppsökande proaktivt arbete med att följa byggherrar och exploatörer i syfte att få veta varför de inte påbörjat planerat bostadsbyggande – trots att det finns detaljplaner som vunnit laga kraft. Ett exempel är kvarteret Ljuset vid Hagavägen.
- Erfarenhetsåterföring från exploateringar som visat sig vara problematiska att genomföra. Syftet är att få kunskap att använda i nystartade planprocesser. Exempel är Mariestadsvägen, Ringduvevägen och Klissbacken.
- Utveckling av den tidiga dialogen i planprocessen. Syftet är att så tidigt som möjligt fånga upp frågor som påverkar genomförandet av planen. I detta ingår också att bistå den sökande med diskussion om realiteten i den önskade planläggningen. Förvaltningens erfarenheter av vad som tidigare fungerat bra och inte fullt så bra kan vara värdefulla för byggherren att ta del av.
- Överklaganden av förslag till detaljplaner är ofta tidskrävande. Därför är det av värde att tidigt i arbetet lyssna till t.ex. kringboendes synpunkter på ett nytt bostadshus. Möten på plats där förvaltningen beskriver planerna och vad som är möjligt att påverka kan i bästa fall leda till färre överklaganden.



Bostäder i Bergsäker.

Var behövs olika bostäder?

Hur vet vi var vi ska bygga?

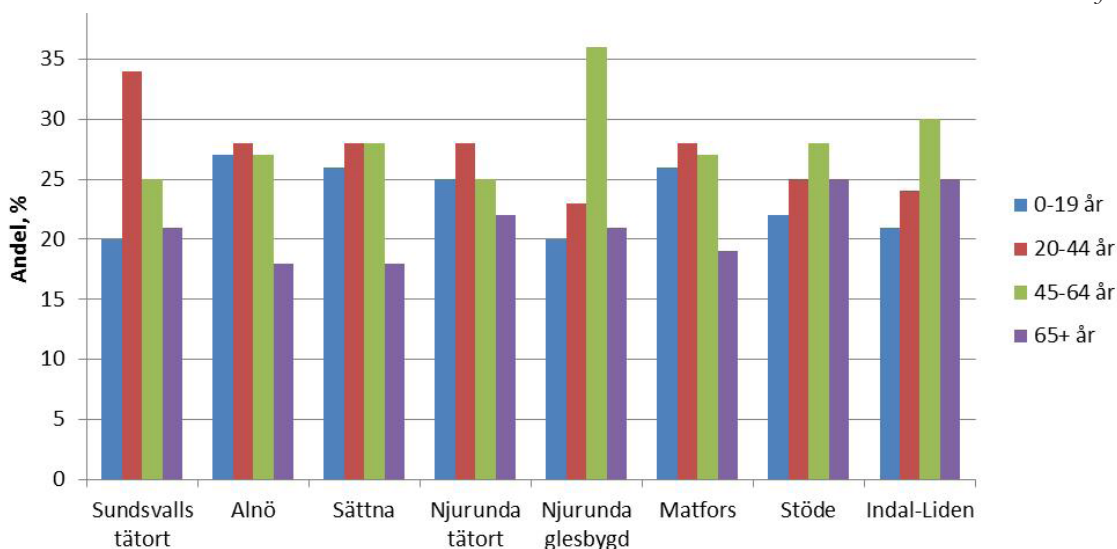
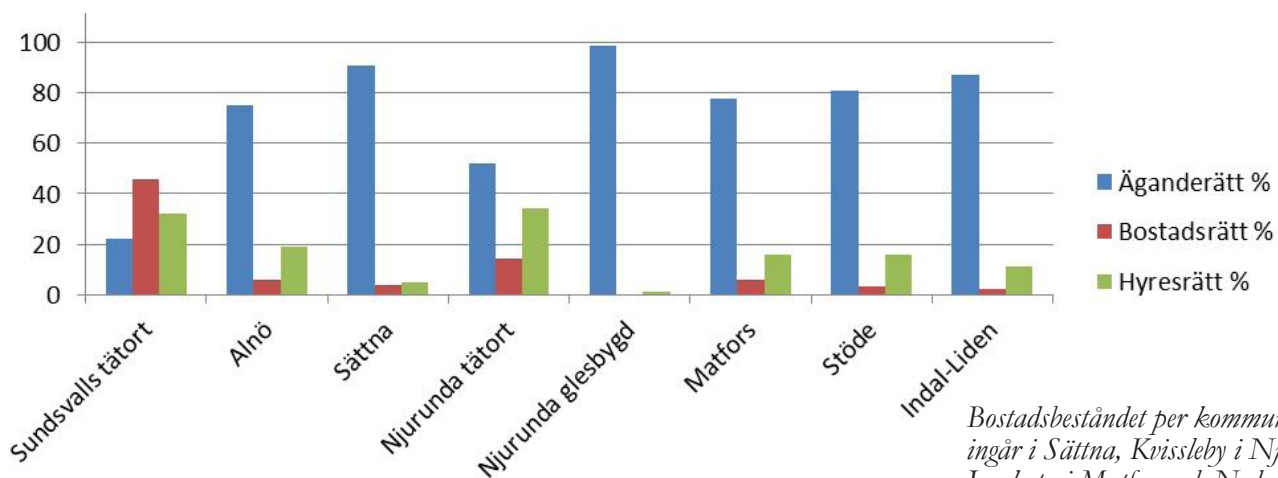
Vilka ytor som är lämpliga för bostadsbebyggelse utreds inom ramen för kommunens långsiktiga översiktsplanering av mark- och vattenanvändning. Där vägs mängder av aspekter in, såsom resurseffektivitet, trafikutveckling, miljöhänsyn, stadsbild och attraktivitet. Detta redovisas i kommunens översiktsplan.

För att klargöra vilken typ av bostäder det i framtiden behövs mer av än idag i olika kommundelar är det intressant att titta på hushållsutvecklingen i olika kommundelar. Kommunens vision gällande bostadsförsörjning är "Alla Sundsvallsbor ska kunna finna en bostad som motsvarar behovet genom tillgång till ett varierat utbud av bostäder på marknaden. Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder." Därför bör man komplettera olika delar av tätorterna med de typer av bostäder som det är brist av, eller bedöms bli i framtiden. Antingen bristen orsakas av ensidighet i det befintliga bostadsbeståndet, befolkningsutvecklingen eller av hushållens förändrade bostadsbehov.

Bostadsbestånd och hushållsutveckling i olika kommundelar

En prognos av befolkningsutvecklingen i kommundelarna har tagits fram av SCB. Prognosen bygger främst på en framskrivning av senare års utveckling i kombination med hur tillväxten påverkas av ålderssammansättningen i olika kommundelar. Utveckling till följd av stadsplanering såsom nya bostäder, tågstationer eller vägar är alltså inte inräknad. Inte heller förändringar till följd av näringslivsutvecklingen är inräknad, t.ex. nystartande eller nedläggning av större arbetsplatser. Därför kan den verkliga befolkningsutvecklingen bli något annorlunda. Med prognosen som grund kan hushållsutvecklingen i kommundelarna beräknas utifrån hushållskvoter (se s 6-7).

Hur bostadsbeståndet fördelar sig på olika upplåtelseformer skiljer sig åt mellan de olika kommundelarna beroende på karaktären på orten/området. Flera av kommundelarna domineras nästan helt av småhus. Flerbostadshusen finns i tätorterna. Med en ökande andel äldre hushåll kommer sannolikt fler inom en snar framtid att vilja förändra sitt boende och flytta till en tillgänglig lägenhet. I vilken mån man kommer att göra det beror på hur bostadsbeståndet ser ut, vilket utbud



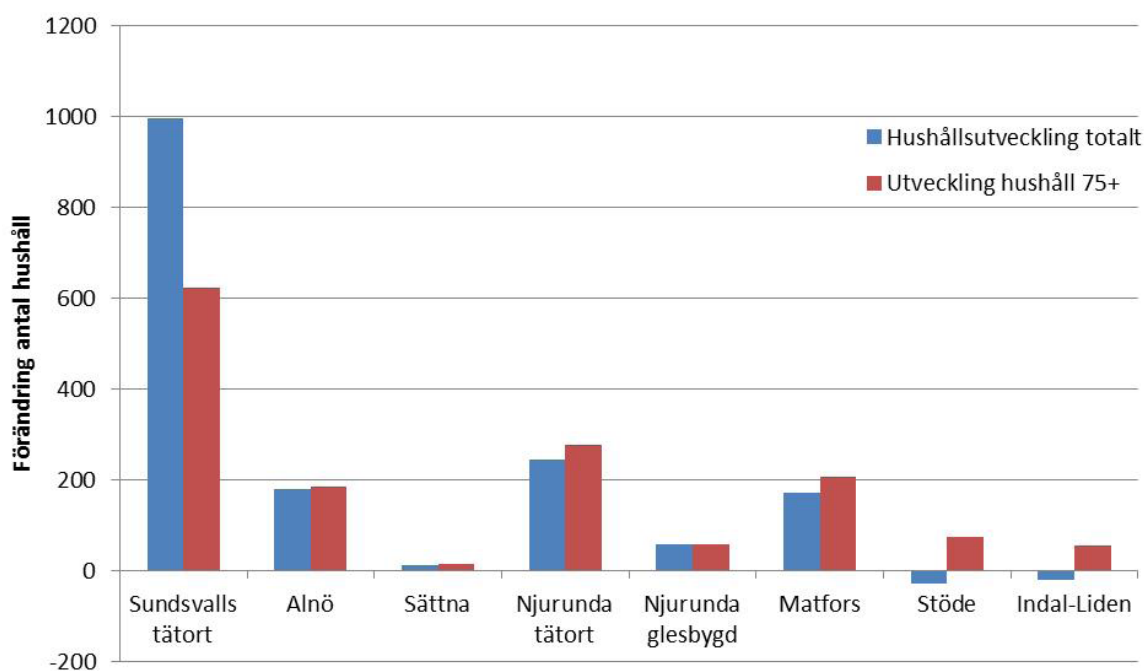
som finns samt även hushållets ekonomiska situation och värderingar.

Generellt är det så att det bor en större andel yngre människor i kommundelar med en ökande befolkning och en större andel äldre där befolkningen minskar.

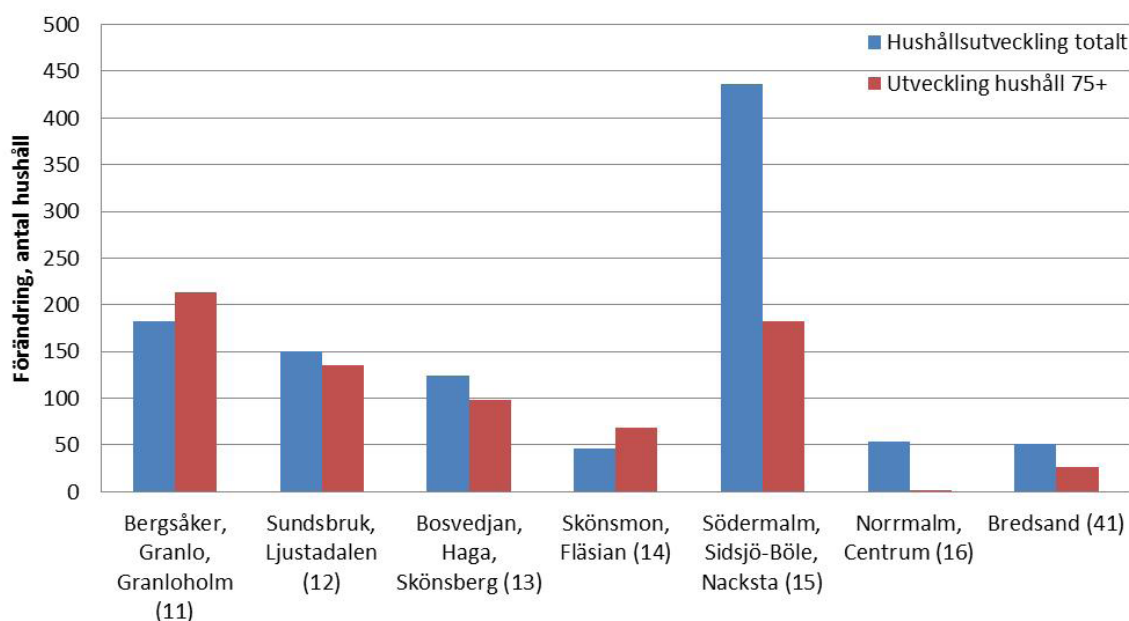
Sundsvalls kommuns befolkning växer som helhet. Redan år 2020 beräknas kommunen ha uppnått 100000 invånare enligt SCBs senaste prognos. Men tillväxten är inte jämnt fördelad. Även om befolkningen i Sundsvalls kommun mellan 1990 - 2012 har ökat med 2879 invånare så finns det flera kommundelar som har negativ befolkningsutveckling. Indal-Liden har minskat med 746 invånare. Stöde med 408 invånare och Njurunda

tätortsområde har minskat med 612 invånare. Befolkningsökningen har skett i Sundsvalls tätortsområde (3051), på Alnö (907), i kustområdet i Njurunda glesbygd (470), Matfors (376) samt Sättna-Kovland (119). Vanligtvis är befolkningsförändringen ungefär lika stor för båda könen men i Sättna kommundel (Kovland) är 88 % av befolkningsökningen kvinnor.

Den inflyttning till större befolkningscentrum som syns på nationell och global nivå märks även på lokal nivå. Även inom kommunen sker en befolkningskoncentration. Prognosen tyder på att utvecklingen kommer att fortsätta ungefär som under senare år, utom i Njurunda tätortsområde som kommer att få en tillväxt av äldre-hushåll.



Prognos över hushållsutvecklingen 2013-2021 i olika kommundelar. Förändringar till följd av nybyggnation är inte inräknade.



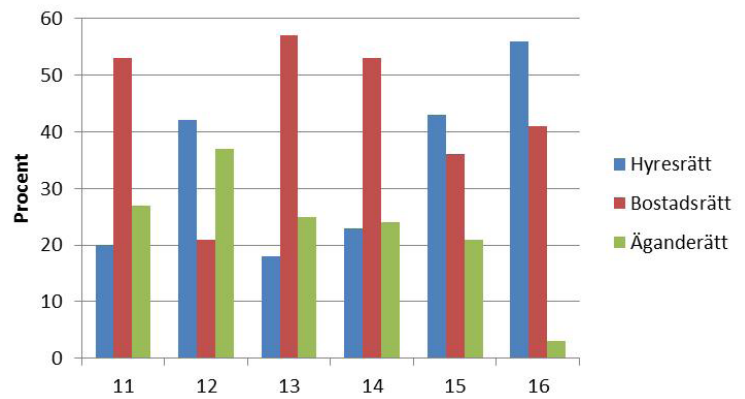
Prognos över hushållsutvecklingen 2013-2021 i olika delar av staden. Förändringar till följd av nybyggnation är inte inräknade. Här finns även Bredsand med, som i övrig statistik räknas in i Njurunda tätortsområde.

Skillnader inom Sundsvalls tätort

Cirka 53 % av kommunens befolkning bor i Sundsvalls tätort. De olika stadsdelarnas bostadsbestånd redovisas här intill och hushållsutvecklingen på föregående sida.

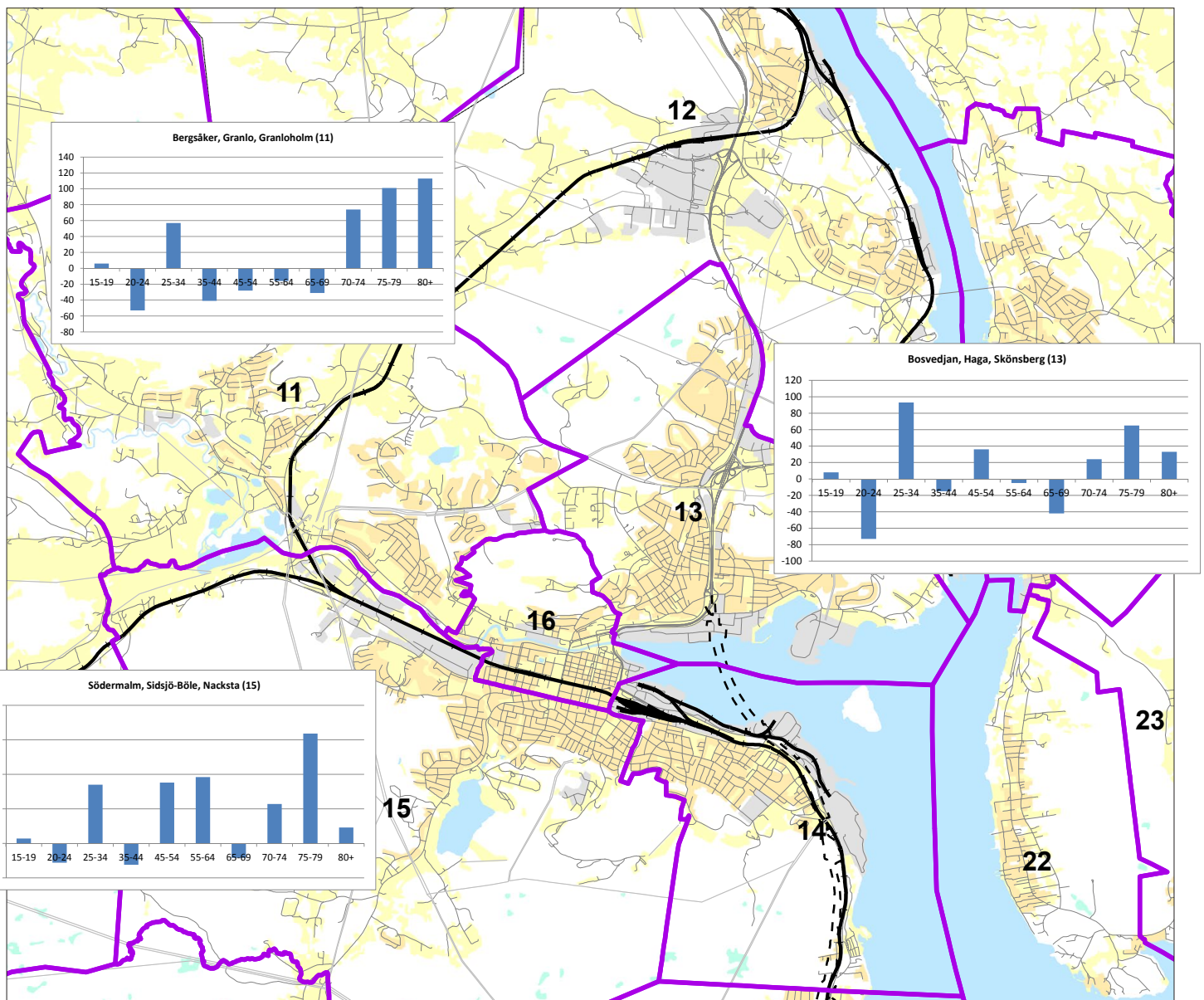
Bostadsrättslägenheter är den vanligaste upplåtelseformen. Andelen hyresrätter är hög i Nacksta, Centrum och Sundsbruk-Ljustadalen medan bostadsrätter dominerar i övriga områden. Äganderätter är också vanligt i alla stadsdelar utom Centrum.

Det finns tre delområden med betydligt större **antal** personer över 65 år än de övriga. Det är Bosvedjan, Haga Skönsberg (13), Bergsåker, Granlo, Granloholm (11) och Södermalm, Sidsjö-Böle, Nacksta (15). Prognosen tyder på att även Sundsbruk-Ljustadalen (12) kommer att få fler äldre hushåll samtidigt som de tidigare nämnda ökar ytterligare. Dessa områden bör prioriteras vad



Bostadsbeståndet i olika delar av staden. Numrering enligt karta.

gäller inventering av tillgängligheten i bostadsbeståndet. Södermalm, Sidsjö-Böle, Nacksta (15) bedöms samtidigt också få ett stort tillskott av unga och medelålders hushåll.



Områdesindelning för statistik om staden (nyckelkodsområden). De små diagrammen visar exempel på att hushållsutvecklingen i olika åldersgrupper kan skilja sig markant mellan olika delar av staden.

Slutsatser - var behövs vilka bostäder

Utifrån befolkningsutvecklingen, den demografiska hushållsutvecklingen och befintligt bostadsbestånd kan man dra följande övergripande slutsatser om var olika typer av bostäder bör byggas:

- Inom Sundsvalls tätort bör bostadsbyggandet anpassas till att komplettera det befintliga bostadsbeståndet. I flertalet områden innebär det att fler hyreslägenheter bör tillkomma. Ett undantag är t.ex. Nacksta där det snarare finns behov av småhus.
- Även de mindre tätorterna som har en befolkningstillväxt (Kovland, Matfors, Alnö-Vi) bör få en viss komplettering av utbudet av flerbostadshus. Gärna både hyres- och bostadsrätter för att passa för olika målgrupper. Även om Njurunda tätort hittills inte vuxit kommer fler lägenheter i hyres- och bostadsrätter behövas även här. Dels på grund av den åldrande befolkningen i omgivande landsbygd, dels på grund av ökad konkurrenskraft med ny väg E4 och tågstation.
- Generellt bör ny bostadsbebyggelse placeras med god tillgång till kollektivtrafik och service. Inte bara för att minska biltrafiken av miljöskäl - eftersom den ökande befolkningen består av en stor andel personer över 70 år, invandrare, studenter m.fl. som

i högre grad är beroende av kollektivtrafik och när-service både av ekonomiska och sociala skäl.

- Bostadsrätter med god tillgänglighet och trygghetsbostäder behövs för den åldrande befolkningen. Tillgänglighetsanpassning av befintligt bostadsbestånd behövs generellt i hela kommunen. Även om genomsnittshushållet är yngre i Sundsvalls tätort är det viktigt att koncentrera en stor del av nybyggnationen dit snarare än till landsbygden. Dels för att en stor andel av den totala befolkningen bor i tätorten, dels för att stimulera flyttkedjor som frigör småhus till barnfamiljer och äldre billiga lägenheter till ungdomar och andra som har svårt att konkurrera om lägenheterna i staden.
- Tomter för småhusbyggnad bör ligga i attraktiva lägen i tätorten. Behovet av småhus på landsbygden kommer i framtiden att täckas upp av det befintliga bostadsbeståndet då den åldrande befolkningen som idag bor i småhus i höge grad kommer att behöva andra typer av boenden.
- I de delar av inlandet där befolkningen minskar bör man koncentrera sig på ombyggnad och tillgänglighetsanpassning av befintligt bostadsbestånd. Kanske kan vissa villor inom serviceorterna byggas om till fler mindre lägenheter med förbättrad tillgänglighet?



Sundsvalls kajer som är centralt belägna byggs steg för steg ut med nya bostäder.

Marknadsförutsättningar

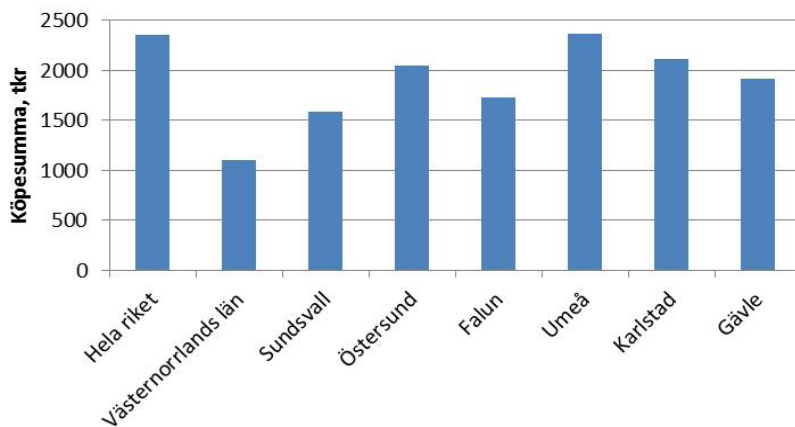
Prisutveckling bostäder

Markpriserna i Sundsvall får beskrivas som relativt låga. Orsaken är att efterfrågan på byggbar mark inte är så stor. Priserna på bostadsrätter och villor är lägre i Sundsvall än i riket som helhet, vilket är både positivt och negativt. Det positiva är att det är möjligt att hitta prisvärt boende för den som köper, man får mer för pengarna än i flera andra kommuner. Det negativa är att en låg prisnivå på begagnade bostäder gör att nyproduktion blir jämförelsevis mycket dyrare för hushållet. Det blir därför en större risk för den som bygger nytt, vilket

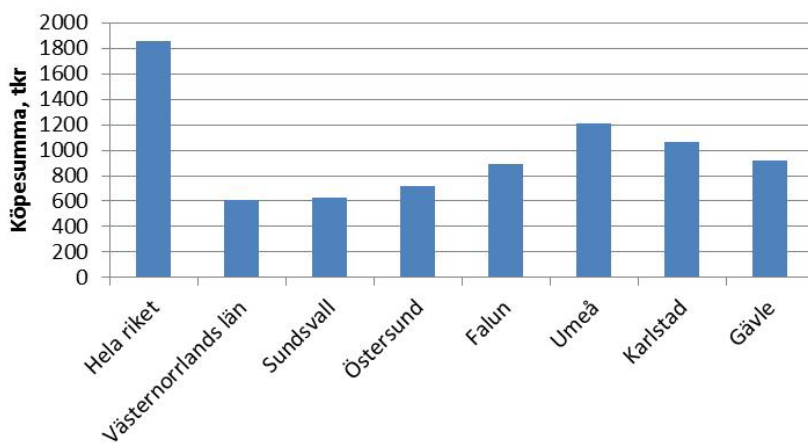
minskar rörligheten på bostadsmarknaden och gör att bostadsföretag tvekar att investera i nybyggnation. En risk som även bankerna ser och som påverkar möjligheten till lån och lånevillkor, vilket ytterligare försvårar nyproduktion. Det finns en stor spridning i prisbilden mellan olika områden, vilket tyder på stora skillnader i bostadsefterfrågan inom kommunen.

Prisutvecklingen de senaste 12 månaderna tyder dock på en ökad efterfrågan och priserna i Sundsvall har stigit betydligt mer än i riket som helhet och även i jämförelse med ett antal andra kommuner under det senaste året.

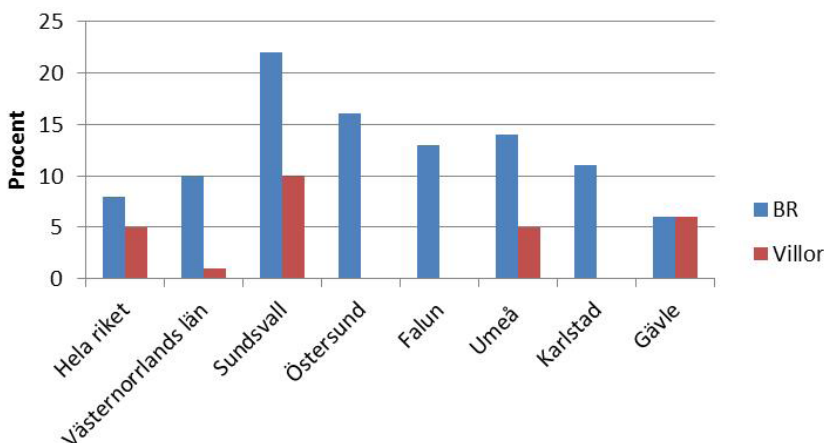
Källa till nedanstående diagram är Mäklarstatistik för mars 2013 - februari 2014.



Villa, genomsnittlig köpesumma i tusentals kronor per kvadratmeter under senaste året.



Bostadsrätt, genomsnittlig köpesumma i tusentals kronor per kvadratmeter under senaste året.



Prisutveckling i procent för bostadsrätter respektive villor under senaste året. (Där röda staplar för prisutveckling saknas var prisutvecklingen 0 %.)

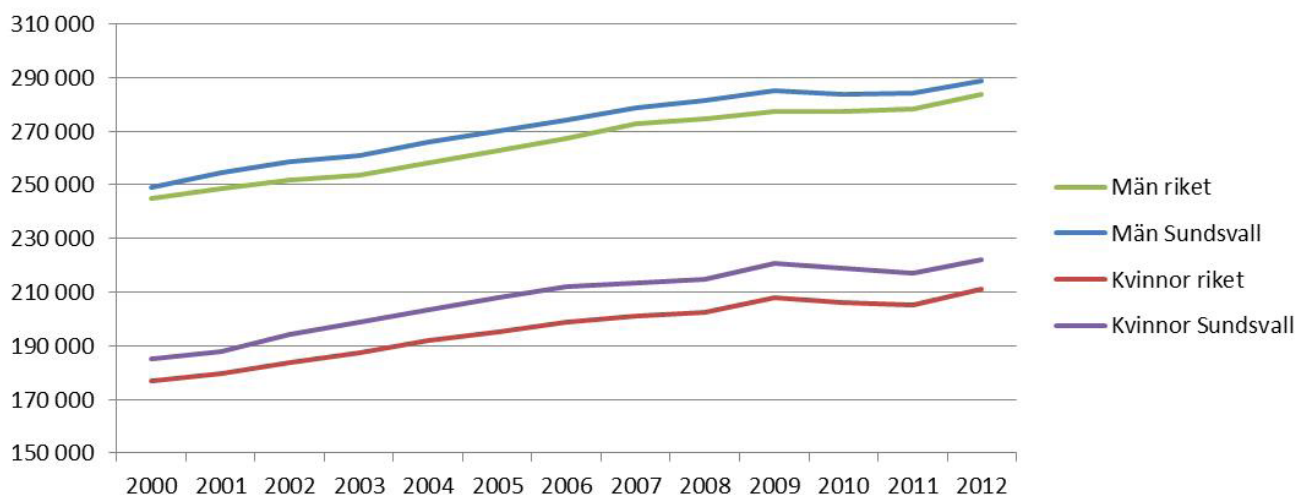
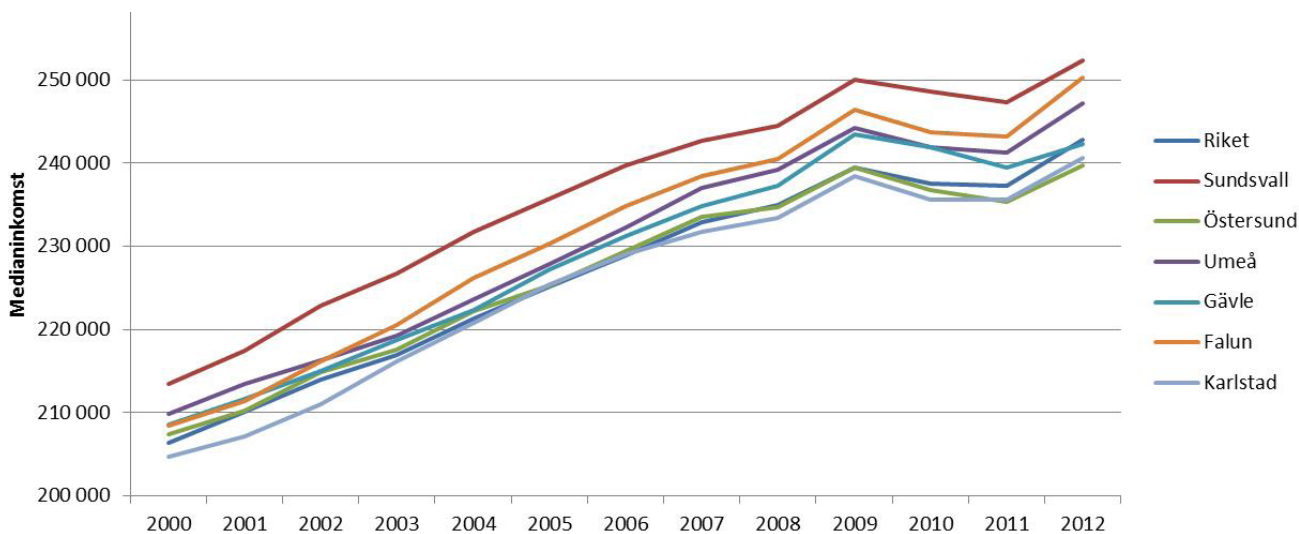
Hushållens ekonomiska förutsättningar

Efterfrågan på bostäder påverkas av hushållens ekonomiska förutsättningar. Sammanräknad förvärvsinkomst består av inkomst av tjänst plus inkomst av näringsverksamhet. I inkomst av tjänst ingår förutom löneinkomst även inkomst från pension, sjukpenning och andra skattepliktiga ersättningar från försäkringskassan. Försörjningsstöd ingår dock inte, eftersom det inte är skattepliktigt. Medianvärdet anger det mittersta värdet i en population.

Sundsvalls kommun har en högre sammanräknad förvärvsinkomst än riket och även högre än ett urval jämförelsekommuner. Det förhållandet har gällt under hela 2000-talet. Se diagram nedan. Det tyder på att det inte främst är befolkningens inkomster som är förklaringen till de lägre prisnivåerna på bostadsmarknaden. Troligen är det snarare ett resultat av att de finns så få nybyggda hus i regionen, samtidigt som storstadsregionernas ännu större bostadsbrist har gjort att priserna där skjutit i höjden medan Sundsvallsregionen under tidigare år haft ett överskott eller balans på bostadsmarknaden.

Det finns grupper som i allmänhet inte kan efterfråga en bostad som kräver en kapitalinsats. Kommunens bedömning i 2013 års bostadsmarknadsenkät är att grupper som har särskilt svårt att få en bostad är ungdomar, stora barnfamiljer, flyktingar som fått permanent uppehållstillstånd och ska bostätta sig i kommunen samt hushåll som ställer krav på god tillgänglighet i bostaden och i utemiljön.

Socialstyrelsens öppna jämförelser av ekonomiskt bistånd 2012 visar att andelen biståndsmottagare i kommunen är 4,8 %, något högre än snittet i riket (4,4 %). Mätningen avser invånare som någon gång under året mottagit ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd/socialbidrag). Bland de som mottagit ekonomiskt bistånd har 32 % haft ett långvarigt behov av bistånd, 10-12 månader det senaste året. Genomsnittet i riket är drygt 34 %. Sundsvalls kommun har en större andel än riket när det gäller unga vuxna mellan 18-24 år som någon gång under året mottagit ekonomiskt bistånd, drygt 11 % jämfört med drygt 8 %. Arbetslösheten är också något högre i kommunen än i riket.



Sammanräknad förvärvsinkomst. Jämfört med några andra orter och riket samt kön.

Förslag till fortsatt arbete

- Förslag till fortsatt arbete redovisas i ett bostadspolitiskt program som tas fram under 2014.

Riktlinjer

I planförslaget för Översiktsplan Sundsvall 2021 återfinns riktlinjerna som särskilt berör bostadsförsörjning i de kommunövergripande riktlinjerna, avsnittet Bostadsförsörjning på sidan 20.

Fördjupade mål och handlingsplaner redovisas i ett bostadspolitiskt program.

BOENDEMILJÖ

Vision

Bostäder ligger nära service, arbetsplatser och grönområden. De är trygga och tillgängliga för alla.

Förutsättningar för en god boendemiljö

Samhällsplaneringen ger förutsättningar

Samhällsplaneringen ger ramar för det vardagsliv där människan befinner sig. Utifrån livssituation, behov och förutsättningar använder människan miljön på olika sätt. Alla behöver handla, röra sig till och från skolor och arbeten eller nå grönområden och mötesplatser av olika slag. Det är viktigt att ta hänsyn till vardagslivets villkor. Samhället ska vara tillgängligt för alla grupper.

Ökad tillgänglighet

Tillgänglighet är ett mått på hur lätt eller svårt det är att nå en önskad verksamhet eller målpunkt. Tillgänglighet innebär att man oavsett ålder, kön, fysisk- eller psykisk funktionsnedsättning ska kunna fungera och ta del av samhället. Tillgänglighet rör två skilda områden. Det första området gäller framkomligheten, speciellt för människor med begränsad rörlighet. Det handlar t.ex. om att bostäder, butiker och service kan nås utan trappor eller att lutningar är tillräckligt flacka för framkomlighet med rullstol. Det andra området gäller tillgängligheten till den service och de funktioner människor behöver i vardagen.

Ungefär var femte person i yrkesverksam ålder har något slag av funktionshinder. En åldrande befolkning bidrar också till att allt fler människor med funktionsnedsättningar finns i samhället. Utformning av en tillgänglig och användbar miljö för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, enligt krav i Plan- och bygglagen, skapar förutsättningar för en stadsmiljö som invånarna kan ta del av på lika villkor.

Att anpassa gatumiljön till människor med nedsatta funktioner ställer höga krav på utformningen. Detta ska vara en förutsättning vid all planering.

Bättre integration och jämställdhet

Det är positivt om fler människor i alla åldrar och med olika etniska och/eller socioekonomiska bakgrunder kan mötas i anslutning till bostaden och i det offentliga rummet. Genom att planera för en boendemiljö med variation och stadsdelar som innehåller många olika funktioner och mötesplatser skapar vi förutsättningar för detta. Detta gynnar också jämställdheten mellan kvinnor och män.

Sammansättningen av människor i varje stadsdel eller tätort bör motsvara sammansättningen i hela kommunen (socioekonomisk, åldersmässigt och etniskt). Detta kan åstadkommas på lång sikt genom att man verkar för en blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer.

Ökad trygghet

Trygghet innebär en upplevelse av kontroll över sin situation och att man känner förtroende för sin omgivning. Beroende på ålder och kön kan trygghet ha olika innebörd. Att planera för ett tryggt samhälle betyder att man ser till de olika gruppernas upplevelser, erfarenheter och behov. Samhället måste planeras för att bidra till känslan av trygghet. Blandade boendemiljöer som är befolkade under stora delar av dygnet bidrar till detta. Platser som upplevs som trygga på dagtid kan ge motsatt känsla när det skymmer och är mörkt. Belysning och placering av hållplatser för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser är mycket viktigt.

En god tillgänglighet till såväl gator, parker och torg är en förutsättning för många människor att kunna ta del av det som staden/samhället erbjuder. Nya mötesplatser ska utgå från ett trygghets- och funktionshindersperspektiv.

- Förtäta på de platser och stråk där det redan idag finns naturliga mötespunkter, simhall, fotbollsplan, bibliotek, fritidsgårdar. En förtätning skapar bättre underlag för verksamheten.
- Belysning av gång och cykelvägar ska prioriteras framför motsvarande bilväg.

Alla måste få plats

Det är viktigt att göra det möjligt för människor att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden. Det handlar om att kunna flytta mellan lägenhet, radhus eller villa i närområdet utan att behöva byta stadsdel. Viktiga flyttkedjor kan då uppstå. Flyttkedjan kan exempelvis innebära att en barnfamilj flyttar från lägenhet till villa, att ett yngre par flyttar till familjens lägenhet och att en eller två små lägenheter frigörs.

Vissa grupper i samhället har av olika anledningar svårare att konkurrera på bostadsmarknaden. Se vidare i de tidigare kapitlen om bostadsförsörjning. Det är viktigt att vi planerar för ett samhälle där alla människor känner sig välkomna. Olika grupper har olika behov och önskemål om typ av bostad, storlek, läge, prisklass o.s.v. Vi bör planera för mångfald och integration genom ett blandat bostadsbestånd i stadsdelarna.

Under perioden 2010-2030 kommer antalet äldre att öka stort och det ställer särskilda krav på att se över bostadsbeståndet. Se vidare i tidigare kapitel om bostadsförsörjning.

Många har behov av specialboende, t.ex. människor med funktionsnedsättningar. Det är viktigt att tillgodose dessa människors behov av anpassade bostäder.

- Särskilda boenden väl utformade för god säkerhet, tillgänglighet etc.
- Tillgänglighet för dem som arbetar och besöker kunden/brukaren.
- Närhet till kollektivtrafik och service.
- Frihet vid val av äldreboende.

Fram till 2019 behöver Sundsvall 200 nya lägenheter i äldreboenden. Ca 100 till 2016 och ytterligare 100 till 2019. Hälften av dessa ersätter befintliga, i detta syfte, undermåliga lägenheter och hälften behövs utifrån en ökad äldre befolkning. Varje lägenhet bör ha en yta på 70 kvm, inklusive gemensamma utrymmen.

De nya äldreboendena bör i första hand placeras relativt centralt, inom kollektivtrafiknätet.

Hälsoskillnader kan jämnas ut med en aktiv samhällsplanering.

Människors vardagsmiljöer har stor betydelse för hälsan. Det innebär att samhällsplanering och fysisk planering blir ett viktigt inslag i kommunens folkhälsoarbete. Det kan handla om allt från planering av bostäder med varierande hustyper och storlek till att det ska finnas lättillgängliga och bra sammankopplade gång- och cykelbanor. Genom att förändra den fysiska miljön kan

statusen på ett område förbättras. Fysisk planering kan även bidra till en blandning av åldrar och sociala grupper vilket i sig gynnar folkhälsan. Kan man redan från början bygga in förutsättningar för ett friskt liv finns mycket att vinna.

Strukturella insatser såsom att förbättra den byggda miljön har bättre förutsättningar att göra skillnad för ökad fysisk aktivitet jämfört med informations- och faktaspridning.

Att främja fysisk aktivitet

En ökad fysisk aktivitet är en av de faktorer som skulle ha störst positiv effekt på kommunbefolkningens hälsa. Att underlätta fysisk aktivitet är en viktig fråga för kommunen då vi vet att väldigt många behöver röra på sig mer. Samhällsplaneringen är ett viktigt verktyg.

Att främja fysisk aktivitet är inte enbart en insats för att främja folkhälsa och minska skillnader i hälsa mellan olika grupper i samhället. Det gynnar även andra viktiga kommunala mål som hållbara transporter, tillgänglighet, hållbar utveckling, integration och god bebyggd miljö. Att förbättra de vardagliga förutsättningarna för ett aktivt liv är således en viktig samhällsåtgärd för att främja en hållbar utveckling – ekologiskt, socialt och ekonomiskt.

En byggd miljö som gör det lätt, bekvämt och tryggt att vara fysiskt aktiv i det vardagliga livet leder också till att:

- minska buller, luftföroreningar och vattenföroreningar
- öka tryggheten och säkerheten samt minska andelen svårt skadade och dödade i trafiken,
- förbättra tillgängligheten för fotgängare, cyklister och andra icke-motordrivna trafikanter
- främja en attraktiv offentlig miljö för utevistelse, lek och friluftsliv
- främja grupper med begränsad rörelsefrihet, exempelvis äldre, barn och personer med funktionsnedsättningar
- främja möten och delaktighet på lika villkor
- minska sjukfrånvaron och minska insjuknandet i kroniska sjukdomar
- främja lokal utveckling och turism
- minska samhällets kostnader för bilvägar.

Den brittiska motsvarigheten till Statens beredning för medicinsk utvärdering konstaterar att insatser i den byggda miljön är kostnadseffektiva och kan öka den fysiska aktiviteten. Bland annat konstateras att även relativt dyra insatser som att bygga cykelbanor i tätort, var mycket kostnadseffektiva. Varje satsad krona gav enligt

deras studier 11 kronor tillbaka i form av en minskning av trafikskadade, ökad produktivitet och minskad sjukfrånvaro på arbetsplatsen, samt en minskning av insjuknandet i kroniska sjukdomar. Även anläggandet av promenadstråk och naturstigar bedöms vara kostnadseffektiva.

Närhet till platser för fysisk aktivitet, motion och rekreation är mycket viktigt för att skapa förutsättningar för en fysiskt aktiv livsstil. Personer som bor i ”promenadvänliga” områden är mer aktiva än andra. Forskning visar att felaktig utformning av vår byggda miljö i många fall motverkar fysisk aktivitet och bidrar till stillasittande.

Ökad gång- och cykeltrafik

Investeringar i säker gång- och cykeltrafik är centralt för att öka aktiviteten. Ett stort antal stadsprojekt visar att det går att öka viljan att välja att gå eller cykla i stället för att ta bilen genom fysiska åtgärder. Långa resor till jobb eller studier i kombination med svårigheter att ta med cykeln på buss eller tåg gör att många väljer bort att cykla eller gå.

Förbättring av skolgårdar och skolvägar viktig åtgärd för barns rörelse

Upprustning och förnyelse av lekplatser, förskole- och skolgårdar är viktiga insatser för barnens rörelse och förutsättningar för utomhuspedagogik. Åtgärder för säkrare skolvägar är också viktiga för att öka barns möjligheter att cykla eller gå till skolan. Få barn i Sverige verkar ha en trygg och säker skolväg enligt tillgänglighetsanalyser gjorda i några mellanstora svenska städer. Endast cirka hälften av respektive stads 7–12-åringar hade ett säkert och tryggt gångnät för promenad till skolan enligt undersökningen. För cykling var det ännu färre barn som hade en säker skolväg. Sänkt trafikhastighet i bostadsområden, runt förskolor och skolor, och satsningar på trafikseparerade gång- och cykelbanor förbättrar säkerheten och tryggheten på skolvägarna.

Även gång- och cykelvägar till olika idrottsanläggningar är viktiga. Många barn tränar i föreningar som finns i ett, från hemmet eller skolan sett, relativt nära område. Då blir säkerhet och trygghet längs dessa sträckningar lika viktiga som till och från skolan.

Barns möjligheter till nära aktiviteter

Barn rör sig mer när de är utomhus, jämfört med inomhus, men barn tillbringar mindre och mindre tid utomhus. Jämfört med vuxna har barn generellt sämre förutsättningar att på egen hand ta sig till olika platser för lek och rekreation bland annat på grund av trafik och höga hastigheter på motorfordon. Då blir närhet

till lekplatser, parker och grönområden viktiga förutsättningar för att på egen hand kunna upptäcka och utforska sitt kvarter eller bostadsområde. Barns lokalgata är ofta en viktig och nära plats för lek och rörelse förutsatt att den är trygg och säker. Enligt barnkonventionen ska barn ha rätt att på ett säkert och tryggt sätt kunna utforska sin närmiljö!

Grönområden och parker

Forskning visar att närhet till naturupplevelser och grönområden har potential att kunna utjämna hälsokillnader mellan olika samhällsgrupper. En aktiv samhällsplanering gynnar alla grupper men på lång sikt framförallt de inaktivas hälsa. Att bevara och utveckla parker, grönområden och annan bostadsnära natur är mycket viktigt.

Vid förtätning är det därför viktigt att planera för och utveckla park- och naturområden med höga sociala och ekologiska värden. Gröna korridorer och stråk är viktiga för att lätt komma ut i naturen för att koppla av, motionera, leka och uppleva naturen under alla årstider. Det finns gott om vetenskapligt stöd för att närhet till grönområden är en viktig faktor för en god folkhälsa. Människor med tillgång till grönområden och promenadvänliga områden är betydligt mer fysiskt aktiva än de som lever i områden där den möjligheten saknas.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet är centralt för människors förutsättningar till fysisk aktivitet, speciellt för kvinnor, barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar.

Att inbjuda till möten

Möten mellan människor är grunden för såväl social samvaro som psykisk och fysisk hälsa. En mötesplats är en plats där man möts, oavsiktligt eller avsiktligt. Att delta i stadens liv gör oss till mer än invånare i en stad. Vi blir medborgare och som deltagare i stadens liv skapar vi attraktiva platser för handel, fritid, turism och lokalt näringsliv.

Tolerans, delaktighet, ansvarstagande, hälsa och välbefinnande brukar betraktas som effekter av städer med ett aktivt socialt liv. Även kreativitet anses vara beroende av staden som scen för mänskliga möten och upplevelser. Att delta kan betyda många olika saker. Somliga använder stadens rum för att flanera, jogga, åka skateboard, BMX, spela boule, schack, streetbasket, hoppa rep, kasta frisbee, sola, dansa, musicera, delta i gymna eller tai-chi. Andra vill helt enkelt bara vara, vila och uppleva stadens mångfald, det vill säga människorna. Det avgörande för stadens liv är emellertid att det inbjuder till möten mellan människor, oberoende av om det sker i

stadens parker, grönområden eller torg.

Fungerande mötesplatser där medborgarens kreativitet och spontanitet stimuleras skapar förutsättningar för sociala sammanhang och levande stadsliv.

Sammanfattning av åtgärder som ger resultat för boendemiljö och hälsa

- Tillgänglighetsanpassa gator, torg och andra offentliga miljöer
- Bygg med en blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer
- Förbättra belysningen på allmänna platser
- Arbeta med att undvika bullerstörningar
- Rusta upp och förnya lekplatser, förskole- och skolgårdar
- Satsa på separerade gång- och cykelbanor i ett sammanhållet cykelväg nät
- Vidta åtgärder för säkrare skolvägar
- Sänk trafikhastighet i bostadsområden, runt förskolor och skolor
- Undvik att lokalisera butiker och skolor på ett sätt som ger behov av motortransport
- Bevara och utveckla parker, grönområden och annan bostadsnära natur
- Säkra närheten till vatten där människor vistas och bor

Här kan du läsa mer...

Förutsättningar för översiktsplanering med fokus på sociala aspekter handlar bl a om gällande lagstiftning, föreskrifter, antagna strategier och politiska beslut. Nedanstående lista är emellertid inte heltäckande.

- Särskilda boenden för äldre, inventerings och förändrings behov 2011-2014 med plan för 2019
- Nationella värdegrunden för äldre, antagen 2011 (5 kap § 4 SoL)
- SOU 2009/10:116 Värdigt liv i äldreomsorgen
- Socialtjänstlagen (SoL)
- Plan- och bygglagen
- Boverkets krav på tillgänglighet för funktionshindrade
- Agenda 50, tillgänglighet för funktionshindrade
- Utformningshandbok för gatuavdelningen är under arbete
- Trafikstrategi, gatuavdelningen
- Belysningsstrategi
- Hur ska kommunen framåt arbeta med trygghet i bostadsområden. Beslut i fullmäktige höst 2011
- Prop. 1999/2000:79, Från patient till medborgare – en nationell handlingsplan för handikappolitiken
- BFS 2004:15, Boverkets föreskrifter och allmänna råd

om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader

I svensk bygglagstiftning finns sedan många år krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I Plan- och bygglagen finns krav både på nybyggnad och ändring av allmänna platser avseende tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Boverkets byggregler innehåller föreskrifter och råd om hur någon kan eller bör handla för att uppfylla dem. Det står dock den enskilde fritt att välja andra lösningar och metoder om dessa uppfyller föreskrifterna (se BBR BFS 1993:57-2002:19 kap 1:3).

Riktlinjer

I planförslaget för Översiktsplan Sundsvall 2021 återfinns riktlinjerna som särskilt berör boendemiljö i de kommunövergripande riktlinjerna, avsnittet Boendemiljö på sidan 21. Även flera riktlinjer under andra rubriker påverkar boendemiljön på olika sätt.

Social Checklista för nybyggnad

Övergripande

Genom samverkan kan man i ett tidigt skede komma fram till lämplig lokalisering utifrån behov av skolor, service och kollektiva transporter.

- Sker planeringen tillsammans med andra viktiga intressenter för att garantera största möjliga ”samhällsnytta”, t.ex. barn- och utbildningsförvaltning, näringslivsrepresentanter, kollektivtrafik, osv.?

Särskilt prioriterade grupper

Ett samhälle som utgår från prioriterade gruppers behov fungerar för alla och blir mycket mer välkomnande och inkluderande för alla!

- Planeras det utifrån barn, äldres och funktionsnedsattas möjligheter och behov?

Delaktighet

- Berörs barn, äldre eller funktionsnedsatta av förslaget /den planerade aktiviteten?
- Har den berörda/de berörda gruppen/grupperna fått komma till tals?

Jämställdhet

- Planeras det utifrån både kvinnor och mäns perspektiv och behov?
- Har både kvinnor och män fått komma till tals?

Tillgänglighet

- Hur säkerställs tillgänglighet för funktionsnedsatta?
- Hur skapas/finns förutsättningar för att undanröja nivåskillnader för att skapa tillgänglighet?

Trygghet

- Hur säkerställs barn och ungas trygghet och säkerhet?
- Hur skapas trygghet i offentliga rum?
- Hur skapas överskådlighet?
- Hur skapas en god belysning?
- Hur skapas trygghet i samband med planeringen av grönstruktur?
- Hur skapas en ren miljö utan nedskräpning och vandalism?

Boende

- Hur skapas/finns förutsättningar för att nå grönområden inom 100 meter från bostaden?
- Beaktas behovet av blandade upplåtelseformer utifrån olika bostadsområdets tidigare bostadsbestånd?
- Beaktas behovet av hyresrätter?
- Beaktas att allt fler hushåll består av människor över 75 år?
- Bidrar etableringen till förtätning?

Mötesplatser

- Hur skapas/finns förutsättningar för mötesplatser?
- Hur skapas/finns möjligheter till service (livsmedelsbutik, service, kollektivtrafik)?
- Hur skapas/finns ytor och möjligheter till idrott och kultur? Idrottshallar med tider för spontanaktivitet, spontanidrottsplatser, lokala bibliotek, fritidsgårdar/samlingsplatser för boende i området, motions-spår/promenadslingor (se trygghet).

Transporter

- Finns förutsättningar för minskat bilberoende?
- Finns gång- och cykelvägar i området?
- Hur skapas trygghet och säkerhet för barns och ungas färdvägar?
- Finns kollektivtrafik i området?