



# Bostadsförsörjningsprogram

2017-2025 med utblick mot 2035

Antaget av Kommunfullmäktige 2017-06-26





## Innehåll

Bakgrund .....	2
Bostadsbestånd .....	3
Befolkningsstruktur .....	5
Befolkningsprognos .....	6
Grupper med särskilda behov .....	7
Marknadsförutsättningar .....	11
Nationella mål .....	15
Regional utvecklingsstrategi (RUS).....	16
De regionala bostadsmarknadsanalyserna .....	16
Omvärldsförändringar och trender .....	17
Planeringsläget .....	18
Markförsörjning.....	18
Samlad Analys och utgångspunkter för bostadsförsörjning .....	19
Mål och strategier för bostadsbyggande .....	20
Riktlinjer för översiktsplan - God bebyggd miljö .....	25
Riktlinjer för översiktsplan – aktuella områden .....	26
Aktiviteter och uppföljning.....	27

---

## Bakgrund

Den 1 januari 2014 ändrades bostadsförsörjningslagen (2001:1383) vilket innebar ett tydliggörande av kommunens ansvar. Enligt lagen ska kommunen planera bostadsförsörjningen med riktlinjer som antas varje mandatperiod. Dessa riktlinjer ska också utgöra underlag för översiktsplaneringen.

I samband med lagändringen har frågan också stärkts i plan- och bygglagen och utveckling av bostadsbeståndet är numera ett av de så kallade allmänna intressen som översiktsplanen ska hantera.

Från lagstiftningens sida finns 3 minimikrav på vad kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla.

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
2. Kommunens planerade insatser för att uppnå utsatta mål
3. Hur kommunen 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 hos särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

För Tranås kommun gäller ett bostadsförsörjningsprogram antaget 2013-05-06. Under de 4 år som gått sedan dess har mycket förändrats. Det mest påtagliga är att vi, fram till dags dato, blivit nästan 600 fler utan att någon nämnvärd nybyggnation skett. Förutom långsiktiga demografiska förändringar finns även 2 särskilt viktiga händelser som i högsta grad kommit att påverka kommunens bostadsplanering:

De stora flyktingströmmarna i samband med bland annat inbördeskriget i Syrien

Utpekandet av Tranås som en av stationsorterna för en framtida höghastighetsjärnväg

Tranås kommun har antagit ett övergripande mål om att befolkningen ska uppgå till 20 000 invånare år 2025. Detta åstadkoms inte utan att kunna erbjuda ett varierat och attraktivt utbud av bostäder. Tillgången till bostäder riskerar annars att bli en flaskhals för kommunens tillväxt. Om Götalandsbanan realiserar och Tranås blir en stationsort aktualiseras dessutom en utfästelse som Tranås kommun gjort om att bygga mellan 500 och 2000 bostäder beroende på stationsläge.

Tranås kommun påbörjar därför en omfattande planeringsprocess med sikte på en ny översiktsplan och där strategin för bostadsförsörjning är ett grundläggande steg. Tidshorisonten i programmet är 2017-2025 men med en utblick mot 2035 som är det år som gäller i kommunens utfästelse i Sverigeförhandlingen.

## Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Tranås kommun uppgår totalt till 9095 bostäder som fördelar sig på:

Hustyp	Antal	Varav TBo
Småhus	3997	2
Flerbostadshus	4514	482
Specialbostäder	311	193
Övriga hus	280	0

Tabell: Av lägenheterna i flerbostadshus är 23 % eller ca ¼ bostadsrätter och övriga är hyresrätter.

I jämförelse med länet som helhet har Tranås kommun en betydligt högre andel bostäder i flerbostadshus. Bara Jönköpings kommun har en högre andel. Samtidigt har kommunen en lägre andel specialbostäder.

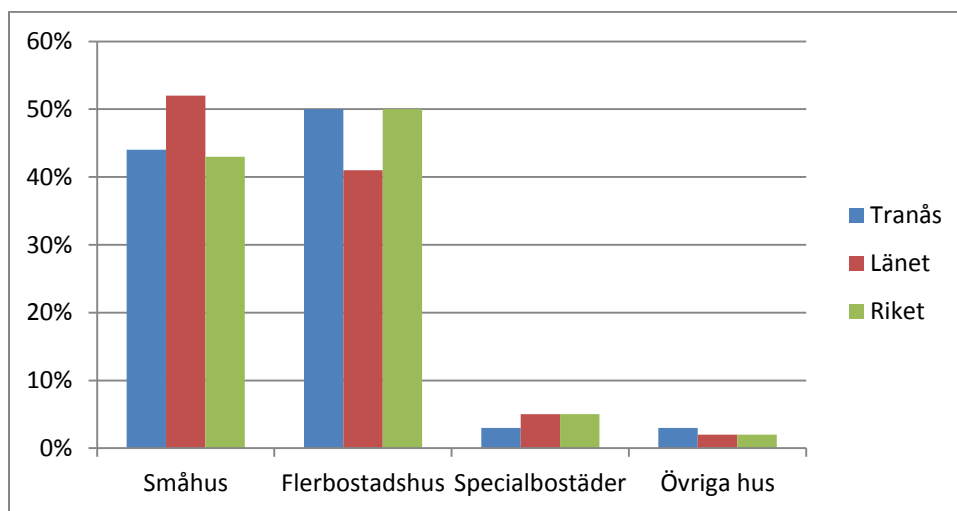


Diagram: Andelen lägenheter i olika hustyper i Tranås, länet och riket.

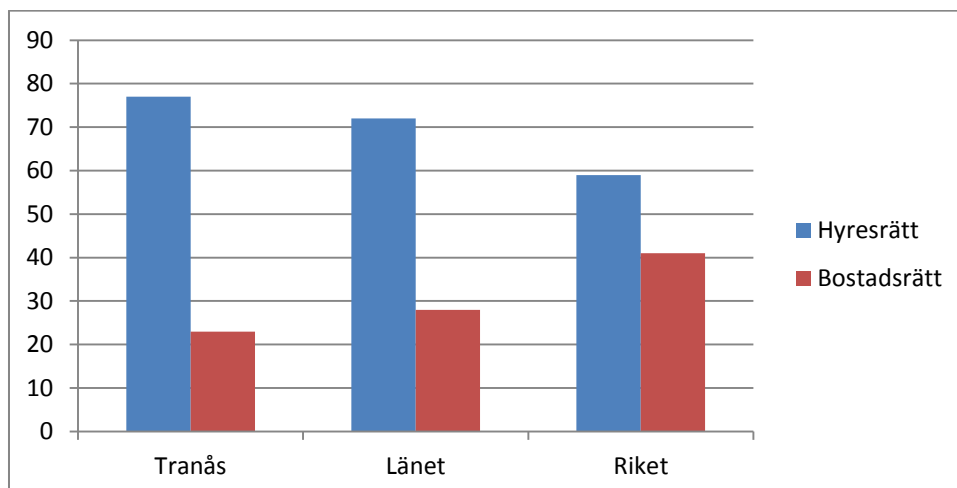


Diagram: Andel lägenheter i hyresrätt respektive bostadsrätt för Tranås, länet och riket.



Ser man till den geografiska fördelningen präglas särskilt de östra och norra delarna av Tranås tätort av villabebyggelse medan centrala delarna domineras av lägenheter. I de västra, norra och södra delarna är bebyggelsen mer blandad. Bostadsrätter finns på flera håll med den starkaste koncentrationen till Ekmarksbergsområdet. På landsbygden är villabebyggelsen så gott som helt dominerande. Ett mindre utbud av lägenheter finns dock i Sommen, Gripenberg/Säby och i Adelöv.

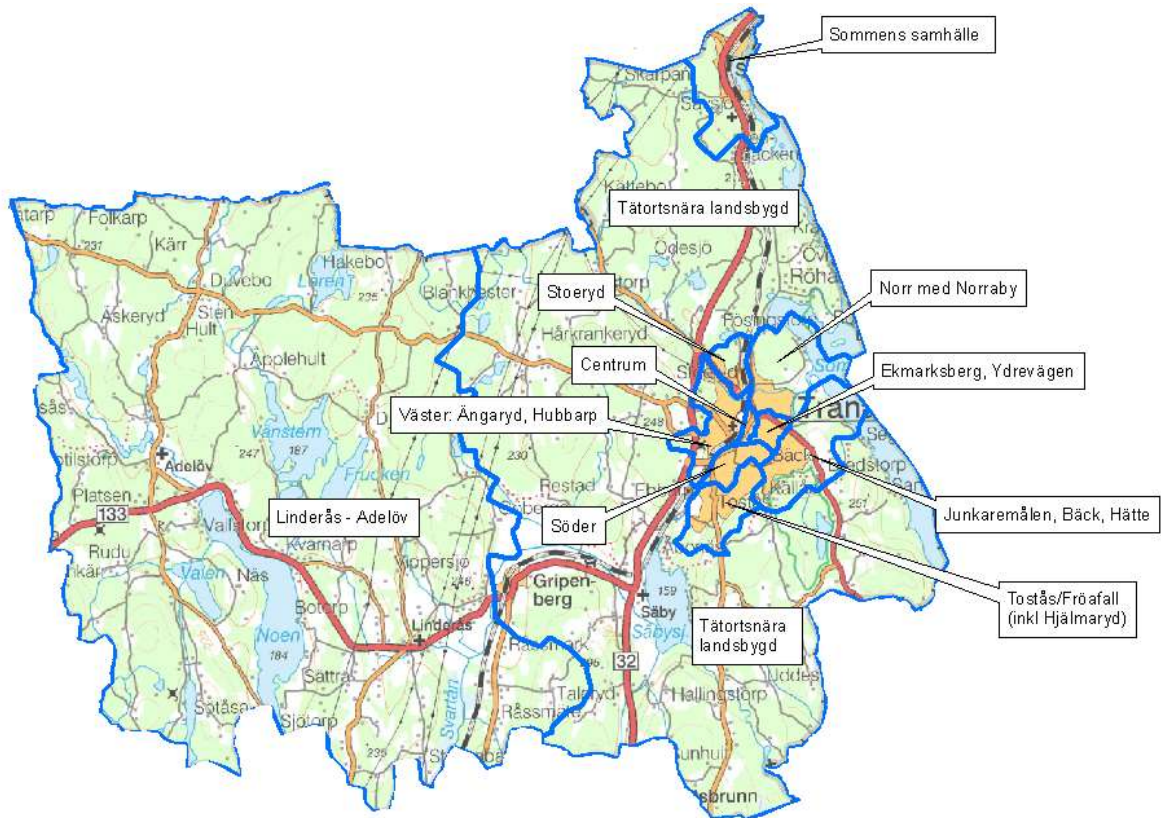


Bild: Karta över kommundelar såsom de är uppdelade i redovisningen nedan

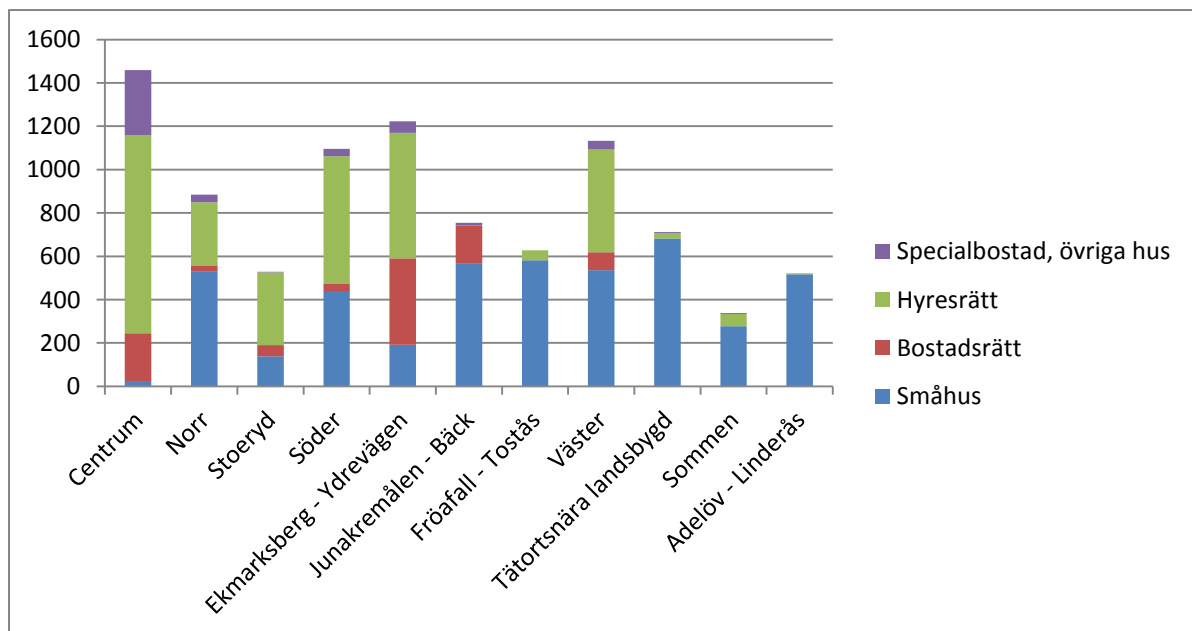


Diagram: Bostadsbestånd per kommundel

## Befolkningsstruktur

Kommunens befolkning uppgick 2016-11-01 till 18 718 personer vilket är en ökning med 571 personer jämfört med samma tidpunkt 2010. Merparten av denna befolkningstillväxt har emellertid skett i de kommunalder som har en stor andel lägenheter i flerbostadshus.

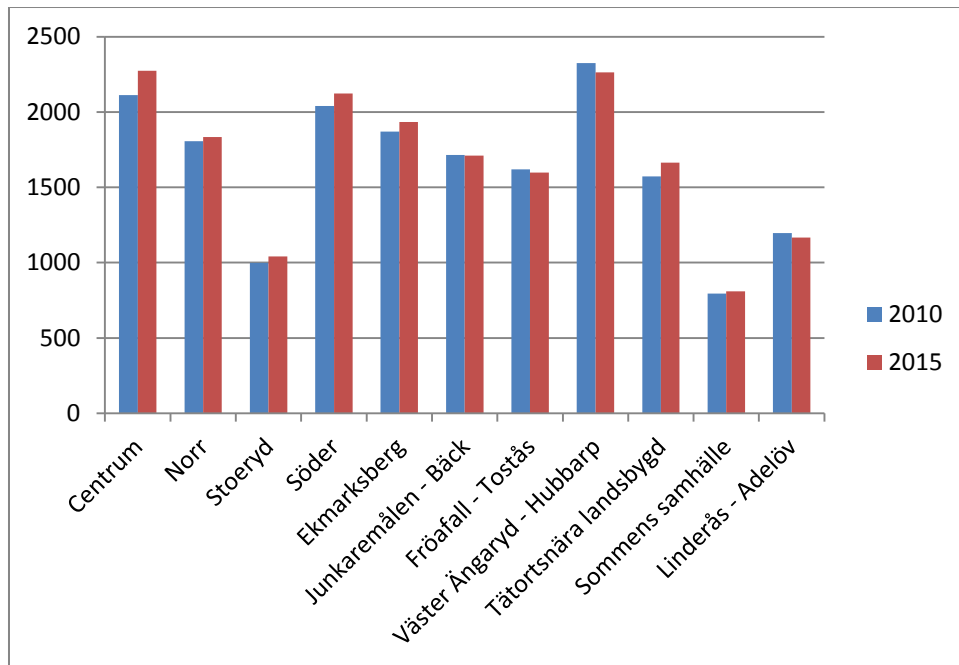


Diagram: Befolkningsförändring för olika kommunalder mellan 2010 och 2015

Som framgår av diagrammet ovan har de mest utpräglade villaområdena i Junkaremålen – Bäck samt Fröfall – Tostås liksom de västra landsbygdssdelarna minskat något i befolkning medan övriga delar av kommunen ökat.

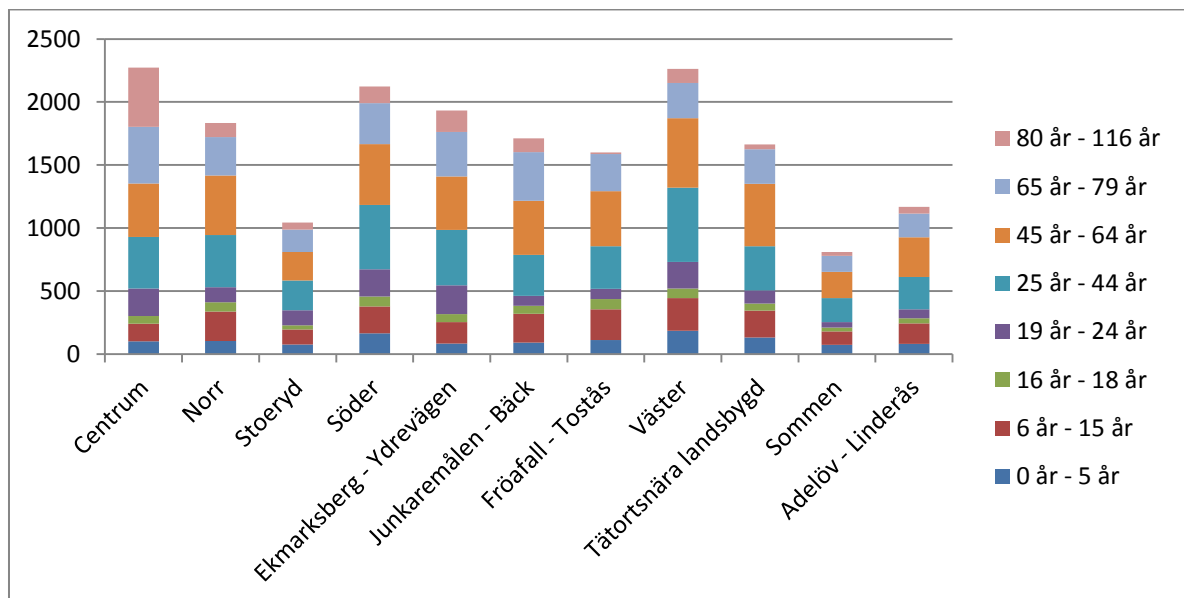


Diagram: Befolkningen i olika kommunalder fördelat på åldersgrupper

Centrum, Ekmarksbergområdet samt Junkaremålen-Bäck är de stadsdelar som relativt sett har den äldsta befolkningsstrukturen. Med kännedom om de olika stadsdelarnas ålder, framförallt med avseende på småhusen, ser vi en ganska tydlig generationscirkel som påverkar efterfrågan på såväl boendeformer som kommunal service.

Samtidigt, vilket är viktigt att komma ihåg i den fortsatta analysen, har antalet äldre hushåll i enfamiljshus ökat. 2011 uppgick antalet hushåll i enfamiljshus där den äldsta personen var över 70 år till drygt 800. Nu, 5 år senare, är motsvarande antal uppe i 955, varav 246 över 80 år. Av diagrammet nedan framgår fördelningen mellan olika kommundelar.

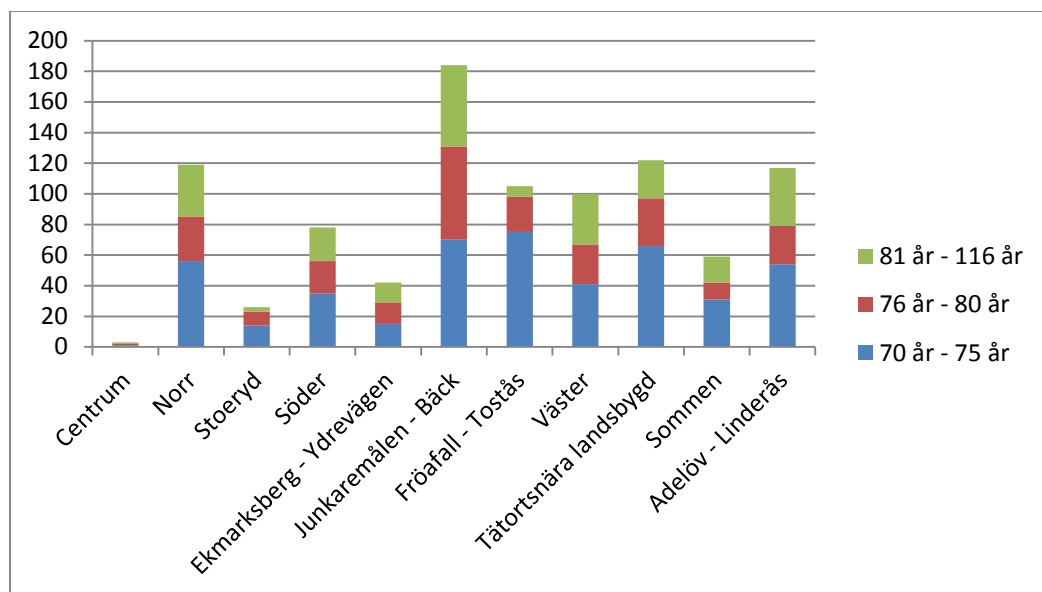
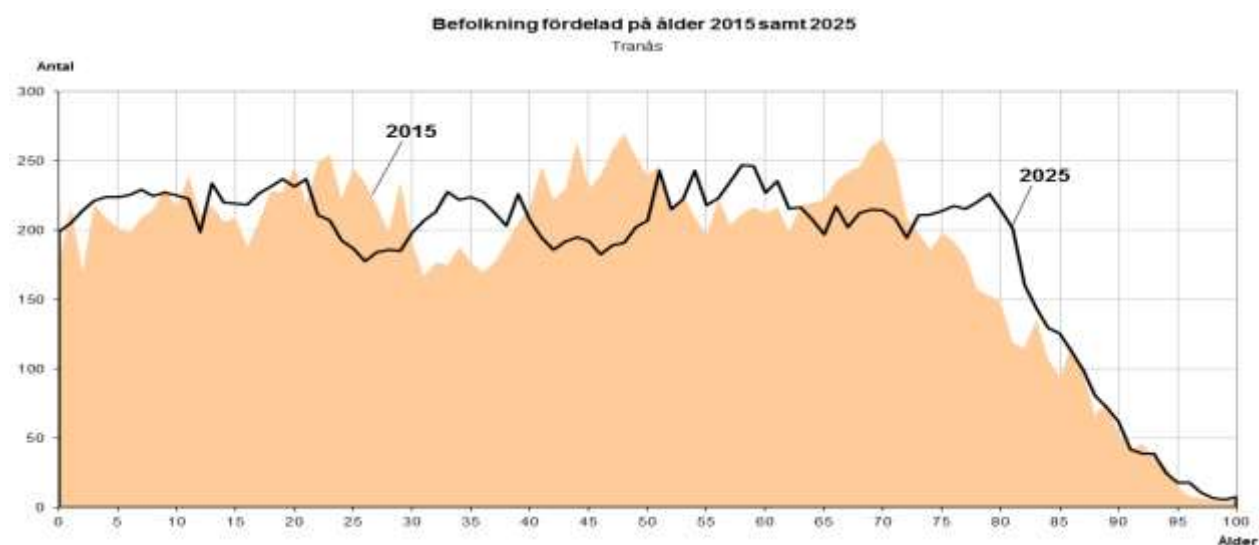


Diagram: Antal hushåll (familjer) i enfamiljshus där äldsta person är över 70 år

## Befolkningsprognos

Kommunfullmäktige har antagit en målprognos som innebär att befolkningen ska växa till 20 000 invånare år 2025. Detta innebär en ökning med i storleksordningen 130 personer per år. Prognosen visar även den relativa förändringen inom olika åldersgrupper.





Med ett stapeldiagram som visar nettoförändringen för olika åldersgrupper blir bilden tydligare. Här framgår hur en total befolkningsökning på ca 1500 personer kan förväntas fördela sig.

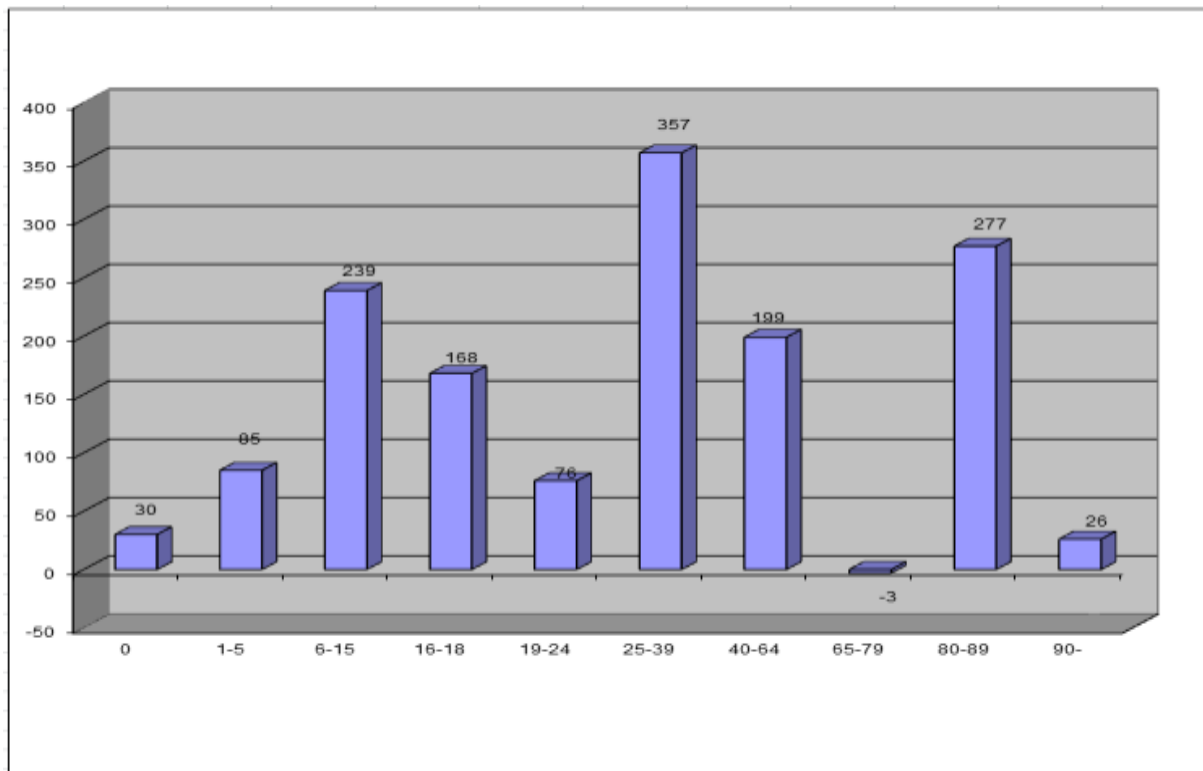


Diagram: Prognos över nettoförändringen för olika åldersgrupper perioden 2015 – 2025

Grovt räknat kan man tala om särskilt stora nettoökningar i tre åldersgrupper: barn och ungdomar i skolåldrar, äldre över 80 år samt i de familjebildande åldrarna. Detta talar för en ökad efterfrågan på både enfamiljhus och större lägenheter samtidigt som efterfrågan på äldreboenden i olika former kommer att fortsätta öka. Ökningen i skolåldrarna aktualiserar samtidigt ett behov av nya för- och grundskolor. Men en efterfrågeprognos kan inte bara grundas på nettoförändringen inom olika åldersgrupper, utan även andra faktorer som privatekonomi, sociala förutsättningar samt individuella önskemål måste vägas in.

## Grupper med särskilda behov

### Boende för äldre

Andelen invånare över 65 år i Tranås kommun uppgick den 31/12 2015 till 24,4 % vilket är 4 procentenheter högre än länsmedel. Tranås har tillsammans med Eksjö kommun den högsta andelen 65 + i länet. Inom denna grupp är det framförallt de stora kullarna från 40-talet som slår igenom och fram till 2025 förväntas av antalet invånare som är 80 år eller äldre att öka med ca 300 personer jämfört med idag.

Samtidigt är trenden att äldre bor kvar allt längre i sin ordinarie bostad. Det förklaras bland annat av en allt bättre hälsa i gruppen och att många bostäder anpassats så de blir lättare att bo kvar i samt att hemtjänst och hemsjukvård erbjuder mer avancerad vård och omsorg i hemmet.

Men det finns också en annan förklaring – att det saknas tilltalande alternativ. Antalet villaägare som är över 70 år ökar stadigt och närmar sig 1000 stycken vilket är en fjärdedel av villabeståndet. 250 av dessa är 80 år eller äldre. De rationella skälen för att bo kvar handlar ofta om en kombination av tillgängligt utbud och ekonomi. Nybyggt upplevs av de flesta som för dyrt och antalet befintliga lägenheter med hög tillgänglighet och centrala servicenära lägen är begränsat.

Särskilt boende är ett samlingsnamn för det boende som är aktuellt när behov av vård och omsorg är så omfattande att det inte längre kan fås i det egna hemmet. För att flytta till ett äldre-, korttids- eller demensboende krävs att man ansöker och beviljas detta stöd av en biståndshandläggare. I ett särskilt boende finns tillgång till vård och omsorg dygnet runt. Särskilda boenden kan drivas av kommuner eller av privata vårdföretag som fått tillstånd från Socialstyrelsen. Det kan vara i egen regi eller som upphandlad verksamhet i form av driftsentreprenad. Särskilt boende kan också vara i form av korttidsboende vid t ex rehabilitering eller demensboende.

I Tranås finns det idag fem särskilda boenden med totalt 220 platser. Ett nytt sådant boende med 54 platser är under uppförande och kommer att vara inflyttningsklart 2018. Samtidigt avvecklas boendet på Beckhemmet varför nettotillskottet blir 24 platser. Fram till 2025 är bedömningen att ytterligare ett särskilt boende med ca 50 platser behöver uppföras.

Med seniorboende (ibland kallat trygghetsboende) menas vanliga bostäder som inte kräver behovsprövning eller biståndsbeslut, men de boende ska som regel vara 55 år och äldre. Lägenheterna är anpassade efter personer med funktionsnedsättning. Det ska finnas tillgång till gemensamhetslokaler, restaurang/matsal och boendevård under vissa tider på dagen. Om man behöver personlig hjälp ansöker man om hemtjänst. Ett Seniorboende kan vara i kommunalt ägda fastigheter eller i privat ägande. Den som önskar bo i seniorboende ställer sig i kö hos direkt hos fastighetsägaren.

I Tranås finns det idag sammanlagt 240 lägenheter i denna kategori. Det finns idag en mycket stor efterfrågan på seniorboende i centrala lägen med närhet till service och sociala mötesplatser.

Möjligheten att kunna bo kvar i den egna bostaden på den ordinarie bostadsmarknaden kommer även fortsättningsvis att vara en viktig del av äldrebostadspolitiken. Bostäder behöver utformas så att både boende och den yttre miljön fungerar även om den äldre personen får funktionsnedsättningar som exempelvis nedsatt rörelseförmåga, syn eller hörsel. Det är viktigt att det befintliga bostadsbeståndet kan utvecklas för att förbättra bostädernas användbarhet för äldre personer och för att öka möjligheterna att välja boende.

### **Boende för personer med funktionsnedsättning**

Funktionshinder definieras som den begränsning det innebär för en person i relation till omgivningen. Det kan vara svårigheter att klarar sig själv i det dagliga livet och vara delaktig i arbetsliv, sociala relationer, fritids- och kulturaktiviteter, utbildning samt demokratiska processer. Det handlar framförallt om bristande tillgänglighet i och anpassning av omgivningen. Det är av stor vikt att det som byggs idag uppfyller de krav på tillgängligheten som finns i plan- och bygglagen.

I Tranås finns idag sju gruppboendestäder, varav en för personer med psykiska funktionsnedsättningar och resterande sex för personer med utvecklingsstörning och eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.

Serviceboende är en enklare form av särskilt boende där personerna bor i egna lägenheter, vanligtvis i hyreshus i ett bostadsområde, men med tillgång till en gemensamhetslägenhet där det finns personal som kan ge service och omvårdnad.

### **Tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet**

För många är det tillgängligheten som avgör valet av boende och förr eller senare i livet kommer de flesta att få uppleva någon form av funktionsnedsättning. Det som byggs nytt idag uppfyller höga krav på tillgänglighet, men tillgången på lämplig mark i de centrala lägen som vanligen efterfrågas är begränsad. Därför behöver byggandet av nya bostäder kompletteras med förbättringar av tillgängligheten i det befintliga beståndet. Under 2015 inventerades delar av det centrala lägenhetsbeståndet med avseende på tillgängligheten i de allmänna delarna. Totalt inventerades 81 trappuppgångar till flerbostadshus med minst 5 lägenheter, varav 23 hade hiss. Ingen av uppgångarna klarade samtliga krav på tillgänglighet och 18 av 23 hissar understeg måtten 1,1 x 1,4 m vilket krävs för en rullstolsburen person med ledsagare. Men det konstaterades även att det genom enklare åtgärder går att göra förbättringar så att åtminstone bottenplan blir tillgängligt.

### **Studentbostäder**

Tranås kommun har studerande på TUC Sweden (fd Tranås Utbildningscenter), Sommenbygdens Folkhögskola och även Holavedsgymnasiet som behöver bostad under studietiden. Den befintliga bostadsmarknaden har hittills kunnat täcka detta behov genom ett bra samarbete mellan utbildningsanordnare och olika fastighetsägare. Behovet i dagsläget är ca 40 mindre bostäder för TUC Sweden och 60 för Sommenbygdens folkhögskola.

### **Bostäder för unga**

Mindre, billiga bostäder för ungdomar var under många år något som det fanns relativt gott om i Tranås kommun. Det var snarare större bostäder, 3 rum eller mer, som efterfrågades. Det mesta tyder nu på att det även finns ett underskott på mindre lägenheter, vilket bland annat försvårar ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Samtidigt visar aktuella prognoser att antalet ungdomar i gruppen 19-24 kommer att minska fram till och med 2020 för att därefter börja öka igen.

### **Bostäder för hemlösa**

När hemlöshet ska beskrivas används vanligen 4 olika typ av situation:

1. En person är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende eller är uteliggare.
2. En person som befinner sig på någon form av institution och som planeras skrivas ut inom tre månader, men utan egen bostad ordnad inför utskrivningen.
3. En person bor i en av kommunen ordnad boendelösning på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och där boendet är förenat med särskilda villkor.
4. En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader) inneboende- eller andrahandskontrakt.

För personer som är akut hemlösa (situation 1) driver Socialtjänsten särskilda lågtröskelboenden. Ambitionen är att ge tillfälligt tak över huvudet och för att individen på egen hand eller med hjälp ska

kunna ordna sin boendesituation. Målgruppen är personer över 21 år med missbruk och/eller psykosocial problematik. Boende beviljas som ett tillfälligt boendestöd.

Boendebistånd i form av andrahandskontrakt, så kallade sociala kontrakt, är ett boende som socialtjänsten beslutar om och som kan beviljas då personer på egen hand inte kan ordna bostad. Socialtjänsten hyr då en lägenhet och hyr sedan ut i andra hand. Målet med denna insats är att individen ska öka sina möjligheter att på egen hand klara eget boende och få möjlighet att överta kontraktet på lägenheten.

Det är i dagsläget mycket svårt att hitta tillräckligt med bostäder för att fylla behovet. Under 2017 kommer socialstyrelsen att genomföra en rikstäckande inventering av antalet hemlösa i Sveriges kommuner.

### **Bostäder för nyanlända**

Gruppen nyanlända är komplex till sin sammansättning och representerar många olika typer av bostadsbehov. Tranås kommun har ett mottagande av nyanlända utifrån bosättningslagen som började gälla den 1 mars 2016 och ersätter tidigare överenskommelse mellan Länsstyrelsen, Migrationsverket och kommuner.

Den som har fått beviljat uppehållstillstånd väljer fritt var i Sverige man vill bosätta sig, på samma sätt som alla andra svenskar. Utifrån bosättningslagen har Sveriges kommuner skyldighet att vara behjälpliga med boende för ett av länsstyrelsen förutbestämt antal personer. För 2016 hade Tranås 24 platser att vara behjälpliga med. För 2017 har Migrationsverket anvisat 30 personer till kommunen. Bostadsbristen är idag det största hindret för mottagande.

I kommunen finns boende utifrån HVB-standard till ensamkommande barn. Flera av de ensamkommande barnen i kommunen bor även i familjehem och i nätverkshem. I Tranås kommun är det integrationsenheten som ansvarar för mottagandet av ensamkommande flyktningbarn.

### **Skyddat boende**

Skyddat boende är ett boende avsett för personer som behöver insatser i form av skydd mot hot, våld eller andra övergrepp. Oftast handlar det om våldsutsatta kvinnor, ibland med barn. Det finns inget skyddat boende i Tranås. Det finns idag en förteckning över skyddade boenden runtom i Sverige som handläggare använder då behov uppstår (beviljas dock av sektionschef). Detta är absolut sista utvägen då andra möjligheter uttömts såsom ex jourlägenhet, hotellrum, boende hos kvinnojour med mera.

### **Personer med låg betalningsförmåga**

Hyresvärdar ställer ofta krav på att hyresgästernas inkomst ska överstiga en viss nivå samtidigt som bankerna inte vill eller kan låna ut till ekonomiskt svaga hushåll. Låga inkomster, avsaknad av goda boendereferenser, betalningsanmärkningar och obetalda hyresskulder kan minska chanserna betydligt att få ett hyreskontrakt. Med en tilltagande bostadsbrist höjs sannolikt hyresvärdarnas krav vilket inte minst drabbar ekonomiskt svaga hushåll. Ett vanligt använt riktmärke enligt nationella undersökningar är krav på en disponibel inkomst som är 3 gånger hyran.

## Nettobehov av nya bostäder för särskilda grupper

Under de närmaste åren bedöms behovet av boende för äldre i särskilt boende vara tillgodosett, men i ett längre perspektiv (2025) behövs ytterligare ett sådant boende i storleksordningen 50 platser. När det däremot gäller seniorboende är behovet av nytilskott mycket stort redan idag. Efterfrågan på boenden i centrala lägen och med hög tillgänglighet är betydande och förutsätter såväl nybyggnation som utveckling av det befintliga bostadsbeståndet

Under 2017 beräknas att nya kontrakt för 35 - 45 bostäder behövs och för 2018-2019 beräknas motsvarande behov till 25-35 bostäder om året. Främst behövs 1:or och 2:or, men även några större lägenheter. Även korridorlösning kan fungera till viss del. Utöver detta behövs en lokal för uppstart av boende för samsjuklighet, 4-6 personer med gemensam lokal samt lägenhet för personal.

Bostäderna bör vara utspridda och inte på ett och samma ställe, dels för att motverka segregation men också för att det handlar om olika typer av bostadssociala behov. Företrädesvis gäller dock att lägenheterna bör ligga inom Tranås tätort, medan bostadslösningar utanför tätorten förutsätter bra allmänna kommunikationer då det rör sig om grupper som inte självklart har tillgång till bil.

## Marknadsförutsättningar

### Bostadsmarknaden

Antalet enfamiljshus som byter ägare har länge legat på en låg nivå. Jämfört med t ex Mjölby och Nässjö är antalet betydligt lägre både i absoluta tal och per capita. I förhållande till folkmängden skulle antalet småhus till försäljning i Tranås varit 40 – 60 fler per år för att ligga på samma nivå.

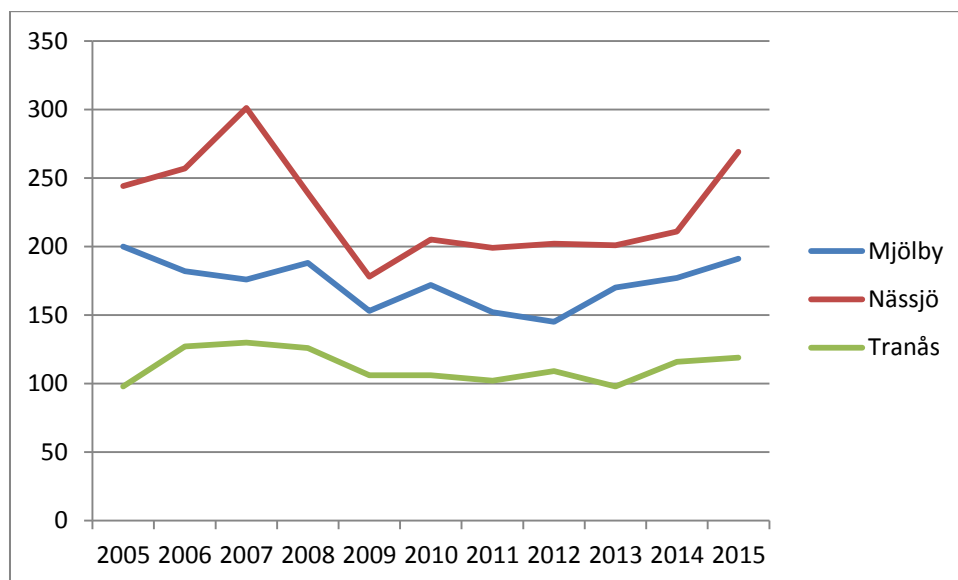


Diagram: Antalet försålda småhus i Tranås och två jämförelsekommuner

Samtidigt har prisutvecklingen för enfamiljshus i Tranås varit relativt snabb, särskilt under det senaste jämförda året. Genomsnittspriset per m<sup>2</sup> ligger idag något över länsmedel. Motsvarande utveckling gäller även för bostadsrätter medan hyresnivåerna i hyresrätt inte stigit i motsvarande omfattning.



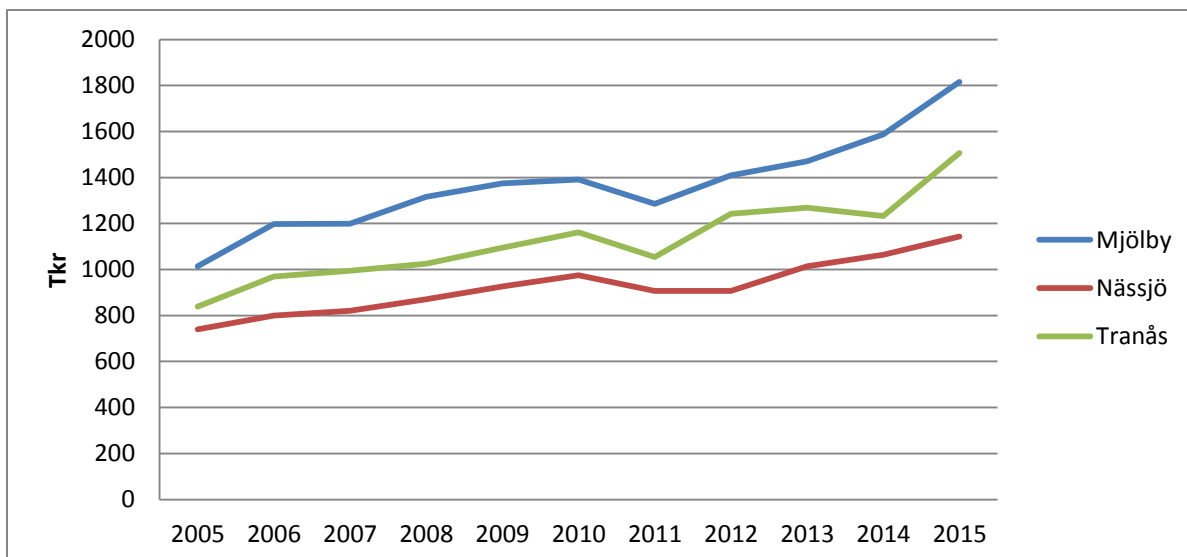


Diagram: Prisutvecklingen för småhus i Tranås och två jämförelsekommuner

### Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har under många år uteslutande handlat om enfamiljshus i mer eller mindre exklusiva (sjönära) lägen. Över en 10-årsperiod rör det sig om 160 nya hus. De senaste 10 årens tillskott av flerbostadshus i Tranås kommun var 2005 då ett 30 – tal nya bostadsrätter uppfördes vid Svartån och 2014 då det uppfördes 16 lägenheter på Nygatan.

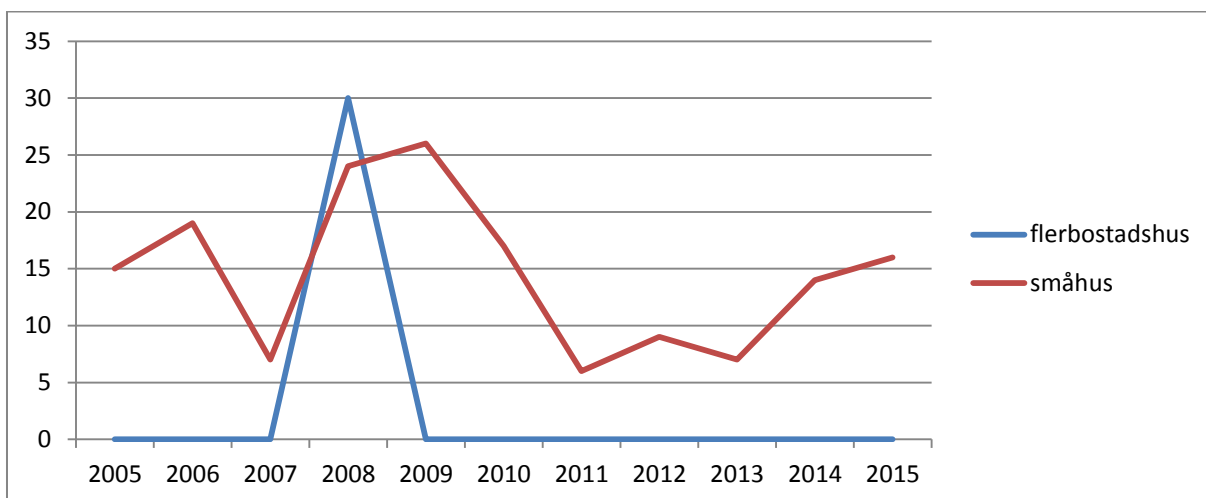


Diagram: Nybyggnation av enfamiljshus och flerbostadshus i Tranås kommun baserad på år för slutbevis (flerbostadshuset på Nygatan med 16 lägenheter saknas, då slutbevis utfärdades 2016)

2016 såg emellertid ut att innebära ett trendbrott i flera avseenden. Bygglov har beviljats för nya flerbostadshus, flera villatomter som inte ligger sjönära har sålts, ett nytt äldreboende är under byggnation och flera förtätnings- och omvandlingsprojekt i centrala lägen är påbörjade. Parallellt med detta tenderar priserna på enfamiljshus och bostadsrätter att fortsätta stiga.

Den genomsnittliga produktionskostnaden för ett småhus uppgår idag till 2,9 mkr och för en lägenhet 2 mkr. Förenklat kan man säga att det handlar om priser och hyresnivåer som är nästan dubbelt så höga som genomsnittet i det befintliga beståndet.

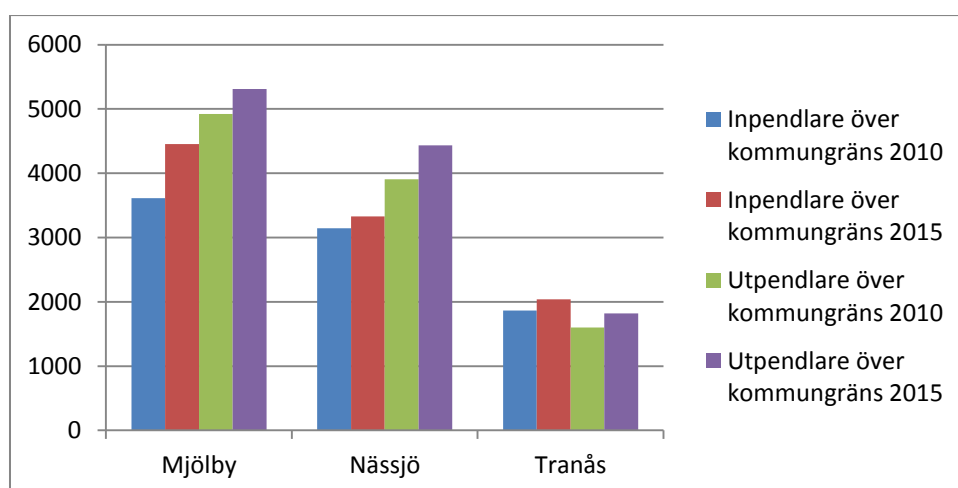
### Flyttkedjor

Ökat byggande kan leda till en bättre användning av bostadsstocken genom att ge upphov till flyttkedjor. En flytt till en nybyggd bostad leder till att en bostad i det befintliga beståndet blir ledig vilket innebär att någon annan kan flytta dit. Med längre flyttkedjor ökar chansen att flera kan hitta en bostad som bättre passar deras behov och därför kan nyproduktion av relativt dyra bostäder gynna även svagare grupper. Detta förutsätter dock att bostadsbyggandet är större eller lika stort som befolkningsutvecklingen, vilket inte är fallet idag. Utifrån dagens efterfrågan lokalt så är det främst centrala lägenheter lämpade för "seniorboende" och villor/lägenheter i riktigt attraktiva lägen som kan förväntas generera längre flyttkedjor. Enligt nationella studier som Boverket gjort bedöms nyproduktion av hyreslägenheter ha störst effekt, under förutsättning att det lokalt finns en betalningsvilja för de hyresnivåer som nybyggt innebär.

### Arbetsmarknad och pendling

Sedan några år tillbaka räknas Tranås kommun statistiskt till Jönköpings arbetsmarknadsregion. Sambanden är dock mycket svaga då det i praktiken rör sig om ca 250 personer av drygt 8000 förvärvsarbetande som pendlar till Jönköping. Ungefär lika många pendlar till Linköping, men totalt sett är utbytet med Östergötland större. De kommuner som Tranås har störst totalt pendlingsutbyte med är Aneby, Jönköping, Ydre, Boxholm, Ödeshög, Mjölby och Linköping.

Som framgår av nedanstående tabell har pendlingsvolymerna ökat något mellan de jämförda åren och detta är även en långsiktig trend. Tranås har historiskt sett haft en större inpendling än utpendling, men skillnaden har minskat. Samtidigt kan vi konstatera att vi fortfarande har en mycket hög andel som både bor och arbetar inom kommunen. Den uppgår till ca 80 % att jämföra med Nässjös ca 70 % och Mjölby ca 60 %.



Tabell: In och utpendling i Tranås, Mjölby och Nässjö kommuner 2010 och 2015

Sett till perioden 2010 – 2015 har arbetsmarknaden i kommunen vuxit med ca 250 arbetstillfällen. De största ökningarna har skett inom byggverksamhet, sociala sektorn och utbildning medan antalet jobb inom industri och transport har minskat. Inom handeln har antalet sysselsatta ökat något!

### Hushållens ekonomi

Hushållens medelinkomster är generellt lägre än de båda jämförelsekommunerna och även lägre än snittet för Östergötlands- och Jönköpings län. Förklaringar till detta är bland annat en underrepresentation av vissa yrkesgrupper, en jämförelsevis låg utbildningsnivå och en låg andel utpendling. Man kan säga att vi har en matchningsproblematik.

	<b>Medel</b>	<b>Median</b>
<b>Mjölby</b>	387,2	319,5
<b>Nässjö</b>	381,2	316,8
<b>Tranås</b>	374,7	293,9
<b>Östergötlands län</b>	393,6	317,5
<b>Jönköpings län</b>	410,3	338,6

*Tabell: Medel och medianinkomst i Tkr för Tranås, Nässjö och Mjölby kommuner samt länsmedel*

### Kommunikationer

Kommunikationerna, och kanske främst tåg- och busstrafik, mot Linköping norrut och Jönköping söderut har stor betydelse för möjligheten att bo i Tranås och ta sig till andra arbets- eller studieorter. De senaste åren har inneburit en viss försämring ur ett Tranåsperspektiv med bland annat fler tågbyten. Eftersom pendlingsstatistiken alltid är ett år äldre än befolkningsstatistiken, dvs den publiceras 2 år efter aktuellt år, går det ännu inte att se vilken effekt detta kan ha fått på pendlingsvolymerna.

### Sverigeförhandlingen

Tranås är en av de kommuner som slutit avtal med staten om ett stationsläge för höghastighetståg. För Tranås del innebär detta, förutom kontant medfinansiering, även en förbindelse om att uppföra mellan 500 och 2000 bostäder fram till 2035 beroende på stationsläge. Redan i idag går det att konstatera ett stigande intresse för Tranås som boende- och etableringsort, vilket bland annat visat sig i att försäljningen av tomter har ökat.

## Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Delmålet för bostadsmarknad är

- En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Bostadsförsörjningen styrs också i andra hand av mål om att säkerställa full respekt för svenska åtaganden av mänskliga rättigheter, där bland annat rätten till lämplig bostad ingår.

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Delmålet för lantmäteriet är:

- En effektiv och rättssäker förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning.
- Informationsförsörjningen ska vara av god kvalitet, rikstäckande, långsiktig, stabil och säker. Användningen av den grundläggande informationen ska öka och komma till nytta hos fler användare och inom fler användningsområden.
- En effektiv och rättssäker inskrivningsverksamhet som bidrar till en väl fungerande fastighetsmarknad (*för närvarande är målsättningen för nyproduktion max 3 månader, i övrigt 7-10 månader*)

Delmålet för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

## Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin för Jönköpings omfattar 2 övergripande målområden: Näringsliv och Livsmiljö. I båda fallen har tillgången till ett attraktivt och varierat bostadsutbud en stor betydelse. Bostäder och boendemiljöer, både i sig själva och i förhållande till regionala samband, tas framförallt upp under området livsmiljö och lyfts även fram som en framgångsfaktor för attraktivitet.

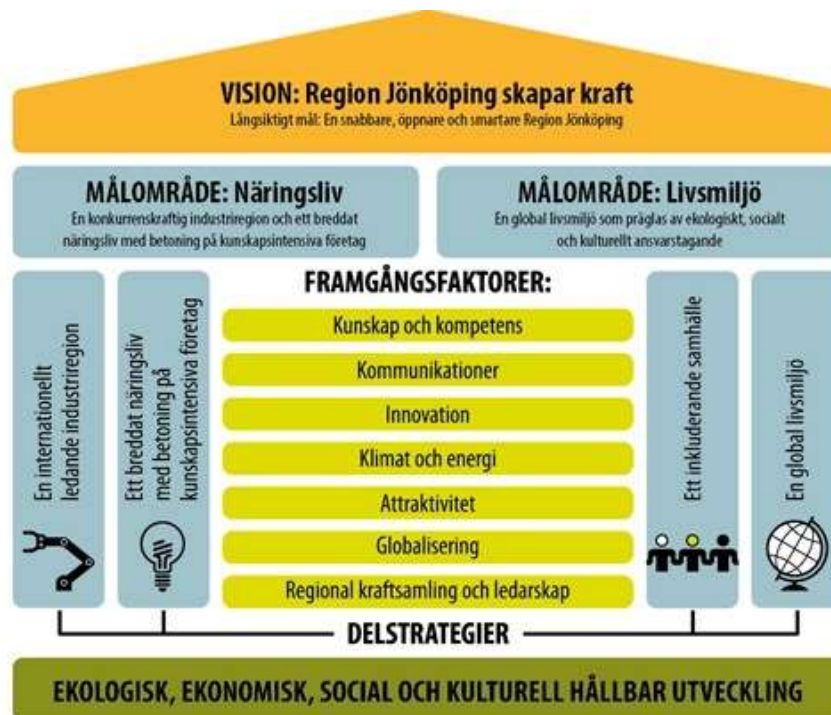


Bild: Regional utvecklingsstrategi för Jönköpings län

En av de 4 delstrategierna handlar om inkludering. Här konstateras bland annat att hela nettoinflyttningen i regionen kommer från utlandet och att integrationsarbetet måste intensifieras. I länets integrationsstrategi, där ett av fokusmålen är tillgång till bostäder för utrikes födda, formuleras 3 delmål:

- Fler insatser för att öka integration och delaktighet i segregerade områden.
- Ökad tillgång till bostäder för nyanlända i länet
- Bättre förutsättningar för boende på- och kommunikationer till landsbygden

## De regionala bostadsmarknadsanalyserna

Sambanden mellan Tranås kommuns strategi för bostadsförsörjning och regional utveckling blir än mer uppenbara när man ser till Tranås geografiska läge med samma avstånd till två regioncentra. Inte minst de ekonomiska förutsättningarna för ökat byggande är i högsta grad avhängigt hur den regionala tillgängligheten utvecklas. Som framgått av tidigare avsnitt om arbetsmarknad och pendling har Tranås kommun minst lika starka regionala kopplingar till Östergötland som till den egna regionen.

Vid en jämförelse av de bostadsmarknadsanalyser som respektive länsstyrelse tagit fram finns flera likheter, framförallt i kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget där i stort sett samtliga nu



signalerar ett underskott på lägenheter. De båda regionerna har under senaste året haft ungefär lika stor befolkningsökning, ca 3500 personer.

Men det finns också påtagliga skillnader. Antalet nya färdigställda lägenheter i Östergötland uppgick under 2015 till 2017 st medan motsvarande siffra för Jönköpings län var 638. Skillnaden var även stor när det gäller påbörjade lägenheter som i Östergötland uppgick till 3600 mot lite drygt 600 i Jönköpings län. 2015 är emellertid ett rekordår för Östergötland och t ex 2013 hade Jönköpings län ett toppår med nästan 1400 nya lägenheter medan motsvarande siffra för Östergötland då var drygt 800.

Sett till den geografiska fördelningen inom regionerna är det de tre stora, dvs Jönköping, Norrköping och Linköping som dominerar byggandet av nya lägenheter, framförallt vad gäller flerbostadshus. Det är betydligt svårare att få någon omfattning på byggandet i de mindre kommunerna. Bäst förutsättningar har här de orter och kommundelar som ligger inom 45 minuter från en större arbetsmarknad.

När det kommer till behov hos särskilda grupper är de båda analyserna, med några få kommuner som undantag, entydiga. Det finns ett underskott på boende för nyanlända, ungdomar och personer med funktionsnedsättning medan bostadsmarknaden för äldre bedöms att vara i balans.

För att tillgodose de långsiktiga behoven av bostäder bedöms byggbehovet i Jönköpings län vara ca 900 om året medan motsvarande behov i Östergötland definieras som "nuvarande utbyggnadstakt i 15 år". Vad som hindrar ett ökat byggande varierar. I kommuner/orter som ligger långt från en större arbetsmarknad handlar det framförallt om finansiering medan det i de större orterna kan handla om kapacitetsproblem.

## **Omvärldsförändringar och trender**

Det finns en rad omvärldsförändringar, både i form av så kallade megatrenden och i form av enskilda händelser och processer som påverkar förutsättningarna för bostadsplanering i kommunen. Demografi, arbetsmarknad och regional utveckling har belysts ovan. Annat av särskilt stor betydelse och som planeringen behöver förhålla sig till är:

- Sveriges befolkning ökar betydligt snabbare än vad prognoserna för bara ett par år sedan visade. Samtidigt är Sverige det land som urbaniseras snabbast i hela Europa, men alla vill inte bo i storstäder.
- Med en ökad andel äldre ökar också försörjningskvoten. För Jönköpings län prognosticeras ökningen fram till 2025 bli 8 procentenheter (från 0,8 idag till 0,88 2025). Denna ökning kan bara bromsas genom inflyttning av arbetskraftsbasen, dvs personer mellan 25-54 år.
- De stora flyktingströmmarna under framförallt 2015 innebär ett ökat behov av bostäder, både tillfälligt och på sikt. För att undvika segregation blir det än mer viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder i kommunens olika delområden.
- Tranås är en av de orter som är aktuella som stationsort för framtida höghastighetståg. Utöver de direkta förbindelser om medfinansiering och bostadsbyggande som detta innebär kommer det att krävas en noggrannare hushållning med marken än vi är vana vid.
- En viktig trend har länge varit att själva boendet och boendemiljön är minst lika viktigt som arbetet och att man därför accepterar pendling i högre utsträckning. Detta bekräftas inte minst i pendlingsstatistiken där volymerna hela tiden ökar.

## **Planeringsläget**

Gällande översiktsplan antogs 2011 och en revidering är beslutad med sikte på ett antagande i början av 2018. Detta är också det år som Regeringen förväntas fatta beslut om höghastighetsbanan, vilket i så fall innebär att översiktsplanen kommer att behöva fördjupas för de delar som i första hand berörs av planeringen för station och sträckning.

I den gällande översiktsplanen redovisas större utbyggnadsområden för bostäder i Granelund/Norraby, Hätte/Bredstorp samt en fortsättning på Fröafall/Tostås söderut. Andra viktiga utvecklingsområden för bostäder är Junkaremålens strand samt genom omvandling i centrala industriområdet. Större utbyggnadsområden redovisas även för Sommens samhälle.

Genom fortsatt arbete med utgångspunkt i de LiS – områden som översiktsplanen redovisar finns analys för hur Adelövstrakten och Sommens samhälle kan utvecklas med hjälp av bestämmelserna om landsbygdsutveckling i strandnära läge. Därutöver kan den planerade utbyggnaden av kommunalt VA förväntas bidra till ökat permanentboende och eventuell ny byggnation i anslutning till sjöar och vattendrag, framförallt längs sjön Sommen.

Som ett underlag i Sverigeförhandlingen redovisas ytterligare områden för bostäder dels norr om Tranås tätort med början i höjd med Granelund och vidare upp mot Skobo. Samtliga områden som redovisas i gällande översiktsplan samt i underlaget för Sverigeförhandlingen är aktuella att arbeta vidare med i kommande revidering. Frågan om stationsläge har här en avgörande betydelse för exploateringsgrad och vilken typ av bostäder som blir aktuellt i respektive område.

Större områden som är aktuella att detaljplanläggas för bostadsbebyggelse inom de närmaste åren och där arbete pågår är Junkaremålens strand, Junkaremålens backar, delar av Granelund/Norraby samt Bredstorp. Samtidigt pågår en översyn över möjliga förtättnings- och omvandlingsområden. Aktuella och planerade bostadsbyggnadsprojekt kommer att följas upp i ett separat arbetsdokument som löpande uppdateras samt genom redovisning på kommunens hemsida.

## **Markförsörjning**

För god framförhållning i bostadsbygganden är tillgången till mark i rätt läge av stor betydelse. Tranås kommun har ett stort markinnehav, men långt ifrån allt är lämpat för bebyggelse och inte sällan finns en konflikt med motstående intressen att hantera.

Delar av översiktsplanens intentioner har varit svåra att genomföra eftersom kommunen inte fått möjlighet att förvärva och exploatera markområden som är avsatta för bostäder. Detta har ökat fokus på kommunens egna fastigheter och utveckling av dessa, parallellt med markförvärv och/eller sanering av centrala områden för omvandling till mark för bostäder. Detta är tidkrävande processer som ställer krav på framförhållning för att inte hamna i ett läge där kommunen inte har tomter eller mark att erbjuda när det finns intressenter.

En översyn genomförs av kommunens samlade markinnehav för analys av markområden som kan vara lämpliga för byggnation respektive vilka områden som inte är aktuella. Mindre lämpliga markområden kan samtidigt vara en tillgång vid markbyten.

## **Samlad Analys och utgångspunkter för bostadsförsörjning**

De senaste årens befolkningsökningar ligger ganska väl i fas med ambitionen om 20 000 invånare år 2025 (närmare 18 900 för närvarande) men sedan något år tillbaka är tillgången till bostäder en begränsande faktor för fortsatt tillväxt. Idag råder det ett underskott på bostäder och det gäller i princip alla typer av boendeformer.

Vad som framförallt hindrat ett ökat byggande är de finansiella förutsättningarna. Priserna på andrahandsmarknaden liksom hyresnivåer ligger markant under nivåerna för nybyggda bostäder. Det gäller i synnerhet för hyreslägenheter. Konsekvenser av detta är bland annat en låg rörlighet på bostadsmarknaden, svårigheter för äldre att hitta ett alternativ till villan, svårigheter för ungdomar att hitta boende och alltmer påtagliga bostadssociala behov. Av dessa skäl behov ett byggande som både innebär ett nytillskott och som bidrar till att det uppstår längre flyttkedjor.

Gällande befolkningsprognos, som utgår från en traditionell prognos men justerats med hänsyn till de senaste årens utveckling och kommunens tillväxtmål visar stora nettoökningar i grupperna 6-15, 25-39 samt 80+. Prognosen ger en indikation på vilka typer av bostäder som kommer att efterfrågas och att det krävs insatser som underlättar flyttkedjor och bostadskarriärer.

Samtidigt tyder alltmer på ett ökat intresse för att bygga i Tranås. Beskedet att Tranås kan bli aktuellt för en höghastighetsstation har givetvis bidragit, men mer närliggande skäl är rimligen den egna attraktionskraften med ett gynnsamt regionalt läge, attraktiva boendemiljöer samt ett högt tryck på bostadsmarknaderna i Linköping och Jönköping.

Generellt brukar man räkna med ett genomsnitt på 2,1 personer per hushåll. En befolkningstillväxt i nivå med tillväxtmålet skulle därmed innebära ett tillskott på närmare 600 lägenheter i olika boendeformer, vilket innebär ca 60 - 70 bostäder om året. Men med tanke på att det redan finns ett underskott, ett uppdämt bostadssocialt behov och att det finns många äldre som sannolikt kommer att efterfråga ett annat boende så torde det faktiska behovet snarare ligga på ca 100 bostäder om året.

Ny bostadsbebyggelse i denna omfattning medför också ett utbyggnadsbehov av skolor, förskolor och andra offentliga lokaler. Omvänt är det närhet till sådana funktioner som kan bidra till att göra ett område attraktivt för bostäder. Med en bostadsbyggnadstakt på 100 nya bostäder per år bedöms behovet fram till 2035 att vara 2 nya grundskolor, 3 förskolor och 1 särskilt boende för äldre, varav en grundskola och en förskola behöver byggas under de närmaste åren.

De verktyg som står till kommunens förfogande för byggande av bostäder och lokaler är framförallt

- byggande i det kommunala bostadsbolagets regi
- kommunal översikts- och detaljplanering
- kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik
- marköverlåtelse- och exploateringsavtal
- utveckling och drift av offentlig service

## Mål och strategier för bostadsbyggande

Kommunens uppgift är att stimulera till ett ökat bostadsbyggande. Det kommunala planmonopolet, tillgång till mark i byggbara lägen och kommunens prissättning på mark och anslutningsavgifter av olika slag är faktorer som påverkar ett bostadsbyggande. Det måste finnas intressenter om ser det som långsiktigt lönsamt att investera i produktion av bostäder. Samtidigt har kommunen ett ansvar för bostadsförsörjningen och ett byggande i det kommunala bostadsbolagets regi kan här bidra till att stimulera bostadsmarknaden som helhet, generera flyttkedjor och främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket också ökar möjligheten att fler hittar ett passande boende eller överhuvudtaget kan etablera sig på bostadsmarknaden.

Det övergripande målet för kommunens bostadsplanering är att säkerställa ett attraktivt och varierat utbud av boendeformer som kan behålla sin attraktivitet över generationer och tillgodose kraven på en hållbar samhällsutveckling. Ambitionsnivån för åren 2017-2025 är 100 nya bostäder per år.

### Planberedskap

Tranås kommun ska löpande kunna erbjuda byggklara tomter för minst 170 bostäder av olika typ och i olika lägen.

För att effektivt kunna möta efterfrågan behövs en strategisk planberedskap som ger stora valmöjligheter men som samtidigt förmår styra markanvändningen till det den är mest lämpad för. Det ska alltid finnas ett brett utbud av detaljplanelagda och byggklara tomter av olika karaktär och i olika lägen, men det är lika viktigt att det finns områden i pipeline som hela tiden kan fylla på.

Därför bör det strävas efter att alla områden som är tänka för bostäder inom de närmaste 10 åren är så klara det går med hänsyn till vilket skede i processen de befinner sig i. Det kan i högre utsträckning än idag bli aktuellt att göra program eller fördjupningar för större områden som kommer att innefatta flera detaljplaner.

Processen från planbesked till inflyttningsklart omfattar många moment och grindar där arbetet kan försenas, såväl tekniska som formella. Generellt kan man säga att en detaljplan tar i genomsnitt 1 år att ta fram och en översiktsplan 2-4 år. Formella moment bör, med hänsyn tagen till behovet av förankring, kunna förenklas och där så är möjligt bör aktiviteter som t ex detaljplanering och projektering kunna samordnas i parallella processer.

### Variation och mångfald

Tranås kommun ska eftersträva en utveckling mot en mer blandad bebyggelse men med hänsyn tagen till respektive områdes lämplighet och attraktionskraft samt omgivningspåverkan

Vid planläggning av nya större områden liksom vid förtätning eller omvandling ska en blandad bebyggelse med avseende på både bostadstyp och upplåtelseform eftersträvas. Blandade områden, även de med inslag av andra funktioner än bostäder, upplevs generellt som mindre segregerade och tryggare. Samtidigt krävs en hushållning med mark som innebär högre exploateringsgrad (tätare och högre) i centrala och/eller framtida stationsnära lägen medan det går att planera med lägre exploateringsgrad, t ex för större villaområden, i andra delar. Strävan bör dock vara en mer blandad bebyggelse i alla delar av kommunen.

## **Markinnehav och markpolitik**

Tranås kommun ska ha ett tillfredställande markinnehav för bostadsbyggande av olika karaktärer.

Kommunens markinnehav samt strategiska köp och försäljningar av byggbar mark är viktiga delar i bostadspolitiken. Tillsammans med planmonopolet ger detta kommunen den rådighet över markanvändningen som behövs för att kunna tillgodose det samlade behovet av bostäder och viktiga samhällsfunktioner i ett långsiktigt perspektiv. Till detta kan även exploateringsavtalen läggas då det ger kommunen möjlighet att styra förutsättningar och få särskilda villkor uppfyllda då privat mark planläggs. För att stimulera byggande i önskvärd riktning, ffa hyresrätter, finns även möjligheten att kommunen går in som hyresgarant för ett visst antal lägenheter.

För en god förankring är det viktigt att syftet med kommunens markinnehav tydliggörs och konkretiseras i t ex översiktsplan. Parallellt med ett strategiskt kommunalt markinnehav behöver det även föras en aktiv dialog med privata markägare som kan tänka sig att avsätta mark eller stycka av tomter för bostadsbebyggelse. I detta avseende bör en särskild landsbygdssatsning göras.

## **Attraktionskraft och mervärden**

Tranås kommun ska verka för att skapa mervärden och attraktion utifrån varje områdes unika förutsättningar.

Eftersom finansieringen är ett av de stora hindren för ökat bostadsbyggande, framförallt när det gäller flerbostadshus, är det viktigt att tillvarata och skapa mervärden i bostadsmiljön utifrån platsens förutsättningar. Närhet till skola, service, rekreation, kollektivtrafik, natur mm är exempel på faktorer som påverkar attraktionskraften och inte minst på landsbygden kan vara helt avgörande. Även tematiska boenden, utifrån specifika målgrupper, kan vara ett sätt att skapa intresse för byggnation. För att stimulera ökat byggande på landsbygden krävs en planering utifrån lokala förutsättningar som t ex möjligheten att i översiktsplanen bilda LIS – område, regionala kopplingar till andra centralorter, tillgången till infrastruktur och kommunikationer mm.

## **Förtätning och omvandling**

Tranås kommun ska tillvarata möjligheterna till förtätning och omvandling av sådana lägen som det finns en särskilt stor efterfrågan på bostäder

En översyn av förtätningmöjligheterna i Tranås tätort visar på en potential i storleksordningen 1400 nya bostäder, huvudsakligen flerbostadshus. fördelar med förtätning är bland annat möjligheten till god markhushållning med fler bostäder centrala lägen samt en närhet till befintlig infrastruktur.

Samtidigt innebär närheten till befintlig bebyggelse och verksamheter särskilda utmaningar som t ex bullerproblematik, föroreningar, hänsyn till grönstruktur mm. Vilka områden som i första hand kan förtätas behöver därför utredas vidare. Även på landsbygden finns stora möjligheter till förtätning och utveckling av den befintliga bebyggelsen, inte minst genom omvandling av fritidshusområden. Generella riktlinjer för hänsyns krav vid förtätning bör utarbetas som en utgångspunkt för den fortsatta översynen av förtätningmöjligheterna.



## **Stimulera flyttkedjor genom riktade satsningar**

Tranås kommun ska verka för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och genom riktade satsningar bidra till att generera flyttkedjor som ökar möjligheten för alla grupper att hitta passande boende.

Det råder i princip underskott på alla typer av boende i Tranås kommun. Samtidigt kan ett tillskott inom vissa kategorier förväntas stimulera flyttkedjor mer än andra. Seniorboende med hög tillgänglighet till service är en sådan kategori. Andra kategorier som enligt olika undersökningar kan ha sådana effekter är nya hyreslägenheter som direkt kan bidra med att frigöra billigare boenden liksom exklusiva bostäder som kan generera långa flyttkedjor. Vad som gäller lokalt, det vill säga var flaskhalsarna finns, behöver studeras mer ingående genom att kombinera statistiska analyser med mer kvalitativa analyser av boendepreferenser och behov.

## **Tillgänglighet - Utveckling av det befintliga bostadsbeståndet**

Tranås kommun ska tillvarata möjligheterna till utveckling av det befintliga bostadsbeståndet för att tillgodose behovet av framförallt centrala lägen med hög tillgänglighet

Tillgången till lämplig mark för att bygga nytt i centrala lägen är begränsad samtidigt som det är sådana lägen som framförallt behövs för att tillgodose behovet av bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Genomförda inventeringar visar att det finns en potential i det befintliga byggnadsbeståndet, ibland med relativt enkla medel, för en väsentlig förbättring av tillgängligheten. De inventeringar som genomförts bör utvidgas till att omfatta fler bostäder samt kompletteras med konkreta åtgärdsförslag.

## **Bostäder för nyanlända och socialt utsatta**

Tranås kommun ska i både den korta- och långsiktiga bostadsplaneringen skapa goda förutsättningar för att kunna tillgodose behovet av bostäder för alla grupper

I takt med att bostadsmarknaden blivit mer ansträngd blir svårigheterna större för den som saknar de grundläggande förutsättningar som hyresvärdar ställer som krav. Det samlade sociala bostadsbehovet uppskattas till 35-45 bostäder 2017 och 25-35 per år därefter. De erforderliga bostäderna bör vara utspridda och inte samlade på ett och samma ställe. För att kunna tillgodose behovet krävs åtgärder både på kort och på lång sikt.

Ökad nyproduktion som genererar flyttkedjor och frigör billigare bostäder kan på sikt bidra till att lätta upp på bostadsmarknaden även för svagare grupper, men på kort sikt krävs bostadssociala insatser inom ramen för kommunens ansvar. För att få till stånd nyproduktion kan en lösning vara att kommunen ger uppdrag till det kommunala bostadsbolaget att uppföra nya bostäder. På så vis kan lägenheter inom befintligt bestånd frigöras som kommunen kan hyra för bostadssociala behov.

Utredning kring tänkbara boendialternativ för nyanlända och socialt utsatta har genomförts i början av 2017 och fördjupande arbete pågår. Resultat för kortsiktig lösning samt en plan för långsiktig lösning ska stå klar kring halvårsskiftet 2017.

## **Boende för äldre – seniorboende och särskilt boende**

Tranås kommun ska i planering och utveckling av den byggda miljön skapa förutsättningar som tillgodoser behovet av boendeformer för äldre

Det har konstaterats att det fram till 2025 behöver tillkomma ytterligare ett särskilt boende med ca 50 platser och att det är en mycket stor efterfrågan på seniorboende liksom rent generellt på lägenheter i centrala lägen med god tillgänglighet. Att tillgodose dessa behov bedöms vara ett av de effektivaste sätten för att stimulera flyttkedjor då det kan frigöra ett stort antal enfamiljshus. Några av de lägen som bäst svarar mot denna efterfrågan bör eventuellt reserveras för ändamålet.

Samtidigt är det ett faktum att all nyproduktion uppfyller högt ställda krav på tillgänglighet, vilket tillsammans med tillgänglighetsförbättringar i det befintliga beståndet kan bredda utbudet på boendeformer som motsvarar de äldre generationernas behov liksom önskemål på boende av olika typ och i olika delar av kommunen.

## **Boende för ungdomar och studenter**

Tranås kommun ska verka för en bostadsmarknad som ger ungdomar och studenter goda förutsättningar till ett eget boende

Under många år fanns det gott om mindre, relativt billiga, lägenheter i Tranås kommun vilket gjorde det relativt enkelt för ungdomar att hitta ett första boende eller att t ex studera i Linköping och pendla från Tranås. Nu är det underskott även i den bostadskategorin. Ett byggande som genererar flyttkedjor kan innebära att lägenheter frigörs vilket kan gynna gruppen, men även andra alternativ som t ex ombyggnad av befintliga lokaler kan vara ett alternativ, framförallt för studerande.

## **Utrymme för service och infrastruktur**

Tranås kommun ska i planeringen säkerställa att service och infrastruktur alltid är en integrerad del i utvecklingen av den byggda miljön

Service och infrastruktur är både ett verktyg för- och en integrerad del i utvecklingen. Utbyggnaden av kommunal service och infrastruktur kan, som ovan nämnts, vara ett medel för att skapa attraktion, men är också en nödvändig integrerad del i utvecklingen av nya områden vilket bland annat förutsätter särskilda markreservationer för t ex skolor och förskolor, gång och cykelvägar, grönstruktur mm.

När nya större bostadsområden planeras behöver mark avsättas för framförallt skolor och förskolor. Det är viktigt att infrastrukturfrågorna och sambanden mellan olika målpunkter är med redan från början av processen och att t ex förtätningar inte bygger bort viktiga stråk.

För större områden, som t ex Granelund – Norraby, bör därför ett gemensamt planprogram för hela området upprättas. För mindre områden och förtätningar bör det utarbetas generella riktlinjer.

## **Jämställd bostadsplanering**

Tranås kommun ska ha jämställdhetsperspektivet integrerat i planeringen och utvecklingen av den byggda miljön

Såväl bostadsort som arbetsmarknadssituation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn och äldre, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även tillgången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå. För att den fysiska planeringen inte ska befästa strukturer för framtiden, måste den vara lyhörd för vad kvinnor och män vill både idag och i framtiden.

Att planera för jämställdhet handlar om att tidigt bedöma konsekvenserna och om de är olika för män och kvinnor. Att ha en jämn könsfördelning där alla får bidra i avgörande delar av processen kan få stor betydelse för slutresultatet.

## **Information och marknadsföring**

Tranås kommun ska ha bra kontakt med aktörerna på bygg och bostadsmarknaden samt sprida kunskapen om aktuella bostadsprojekt.

Genom en regelbunden dialog och kontakt mellan kommunen och aktörerna på bygg- och bostadsmarknaden liksom med markägare i kommunens olika delar bidrar till en gemensam syn på utmaningar och möjligheter för att utveckla det lokala utbudet av tomter och bostäder. Detta ger förutsättningar för kommunen att både bedriva en aktiv bostadsmarknadspolitik och öka intresset byggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Information och marknadsföring skall vara en integrerad del i kedjan från planering till inflyttningsklar bostad och inte minst viktig är informationen gentemot dem som redan bor i kommunen då en överväldigande andel av alla flyttningar sker inom kommungräns. En trovärdig och transparent kommunikation kan i hög grad bidra till både bättre och snabbare processer. Som en fortsatt aktivitet bör en informations- och kommunikationsstrategi för bebyggelseutveckling i hela kommunen tas fram.

## **Analys och omvärldsbevakning**

Tranås kommun ska noga följa utvecklingen och så långt möjligt ta del av tillgängliga nationella satsningar samt finansiering för ett ökat bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet kommer under lång tid att ha en framskjuten roll i den nationella politiken. Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas 250 000 nya bostäder och de senaste åren har flera nya stimulansåtgärder införts. Till detta kommer den planerade höghastighetsbanan som även denna i hög grad är ett bostadsbyggnadsprojekt.

Det är viktigt att inte bara bevaka utan även så långt möjligt delta i- och tillgodogöra sig de nationella satsningar som syftar till ökat bostadsbyggande. Alla möjligheter att få del av statligt stöd ska tas tillvara. Lokalt och regionalt behöver kunskapen om bostadsmarknaden utvecklas, t ex genom ett mer aktivt deltagande i bostadsmarknadsenkäten, genom bättre och mer aktuell statistik, kvalitativa framåtsyftande efterfrågeanalyser och inte minst dialog mellan de olika aktörerna.

## Riktlinjer för översiktsplan - God bebyggd miljö

Riksdagen har fastställt ett miljö kvalitetsmål för hur den byggda miljön ska kunna utvecklas på ett hållbart vis: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Miljömålet ska vara en utgångspunkt för all bebyggelseplanering och översiktsplanen är ett av de viktigaste verktygen för att konkretisera målet och ge det en lokalt förankrad rumslig dimension. Genom 10 preciseringar tydliggörs vad som menas med en god bebyggd miljö:

- **Hållbar bebyggelsestruktur**  
En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.
- **Hållbar samhällsplanering**  
Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.
- **Infrastruktur**  
Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.
- **Kollektivtrafik, gång och cykel**  
Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.
- **Natur- och grönområden**  
Det finns natur- och grönområden och grönstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.
- **Kulturvärden i bebyggd miljö**  
Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.
- **God vardagsmiljö**  
Den byggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.
- **Hälsa och säkerhet**  
Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.
- **Hushållning med energi och naturresurser**  
Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.
- **Hållbar avfallshantering**  
Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallens påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

## Riktlinjer för översiktsplan – aktuella områden

Ett viktigt syfte med strategin för bostadsförsörjning är att ge underlag för arbetet med en ny översiktsplan och för efterföljande planeringsnivåer. Det är i översiktsplanen som den huvudsakliga avvägningen mellan behovet av nya bostäder och andra allmänna intressen görs.

Nedanstående beskrivning av aktuella områden är därför på en mycket översiktlig nivå och anger inga områdesgränser utan redovisar bara de områden som ska utredas vidare, avgränsas och fastställas i kommande planering. Antalet angivna bostäder för respektive område är en mycket grov uppskattning och bygger på nuvarande mix av villor och lägenheter (45 -55) men med en något tätare struktur än idag. Övriga förutsättningar som varit styrande för redovisningen är att marken är i kommunal ägo eller att det finns ett uttalat markägareintresse. För respektive områdes läge se bifogade kartskisser.

1. Norraby-Granelund 1000 bostäder med ny skola och förskola: Norraby deponi avslutas och övrig verksamhet flyttas. Blandad bebyggelse där tätheten betingas av närheten till eventuell station.
2. Åsen 150 bostäder: Vidareutveckling av villabebyggelsen i Tostås och Fröafall. Lämplig expansionsriktning för villabebyggelse.
3. Bredstorp 500 bostäder: Hänsyn till jordbruksmark samt buller från motorbana ger begränsningarna. Lämpligt expansionsområde för villabebyggelse. Norr om Bredstorp fram till Hättevägen finns ytterligare ett större område (Sibbarp m fl) som är i privat ägo men som sedan tidigare varit utpekade som område för bostäder i översiktsplanen.
4. Junkaremålens backar 400 bostäder och ny förskola: Ett centralt område mellan skola och idrottsplats. Området planeras för flerbostadshus.
5. Stoeryd 500 bostäder: Blandad bebyggelse där tätheten betingas av närhet till eventuell station.
6. Ängaryd – Hubbarp 300 bostäder: Expansion västerut med hänsyn till bland annat vägtrafikbuller, terräng och friluftsliv. Högre exploateringsgrad med flerbostadshus i södra delarna och villor i norr.
7. Hätte – Sandvik 100 bostäder: Pågående utbyggnad av kommunalt VA längs sjön Sommen skapar förutsättningar för ökat permanentboende längs hela sträckan. Beskrivs i ÖP, Älmås redovisat som utredningsområde.
8. Förtätning/omvandling Tranås tätort 1000 bostäder: Ett 30- tal områden och platser som får utredas vidare med hänsyn till bland annat grönstruktur, befintliga verksamheter och infrastruktur, föroreningar, exploateringskostnader mm.
9. Sommens samhälle 200 bostäder: Väster om samhället samt eventuell utökning av LiS – området. Exploatering av Lugnalandet förutsätter sanering. Blandad bebyggelse och relativt tätt i inre delar.
10. Gripenberg – Ådala 50 bostäder: Enstaka tomter finns i både Gripenberg och Ådala. Attraktiva lägen får identifieras i kommande planering och i dialog med markägare.
11. Linderås 50 bostäder: Enstaka tomter finns i själva samhället. Attraktiva lägen får identifieras i kommande planering och i dialog med markägare.
12. Adelöv 50 – 100 bostäder: Utveckling bland annat genom tillämpning av LiS – bestämmelser samt omvandling. Attraktiva lägen får identifieras i kommande planering och i dialog med markägare.

Sammantaget representerar ovan redovisade områden en potential för mer än 4000 bostäder av olika slag vilket är mer än dubbelt så mycket som det uppskattade behovet fram till 2035. Men siffrorna är som nämnts mycket preliminära, hela eller delar av områdena kan vara svåra att komma vidare med, och därför är det viktigt att det redan från början finns ett stort utbud och många alternativ att arbeta med. Dessutom kommer placeringen av en eventuell station för höghastighetståg ha en avgörande betydelse för bebyggelse och täthet liksom att ytterligare områden norr om Tranås tätort kan bli aktuella att planlägga.

## **Aktiviteter och uppföljning**

Strategin för bostadsförsörjning får verkan dels genom ett generellt förhållningssätt till planering och utveckling av bostadsbeståndet enligt den strategi och de riktlinjer som redovisats, men också genom konkreta aktiviteter. Sådana aktiviteter fastställs i program (på nämndnivå) eller i planer (på förvaltningsnivå). Pågående aktiviteter med utgångspunkt i strategin, liksom kvantitativ uppföljning av insatserna, sammanställs i separat arbetsdokument.

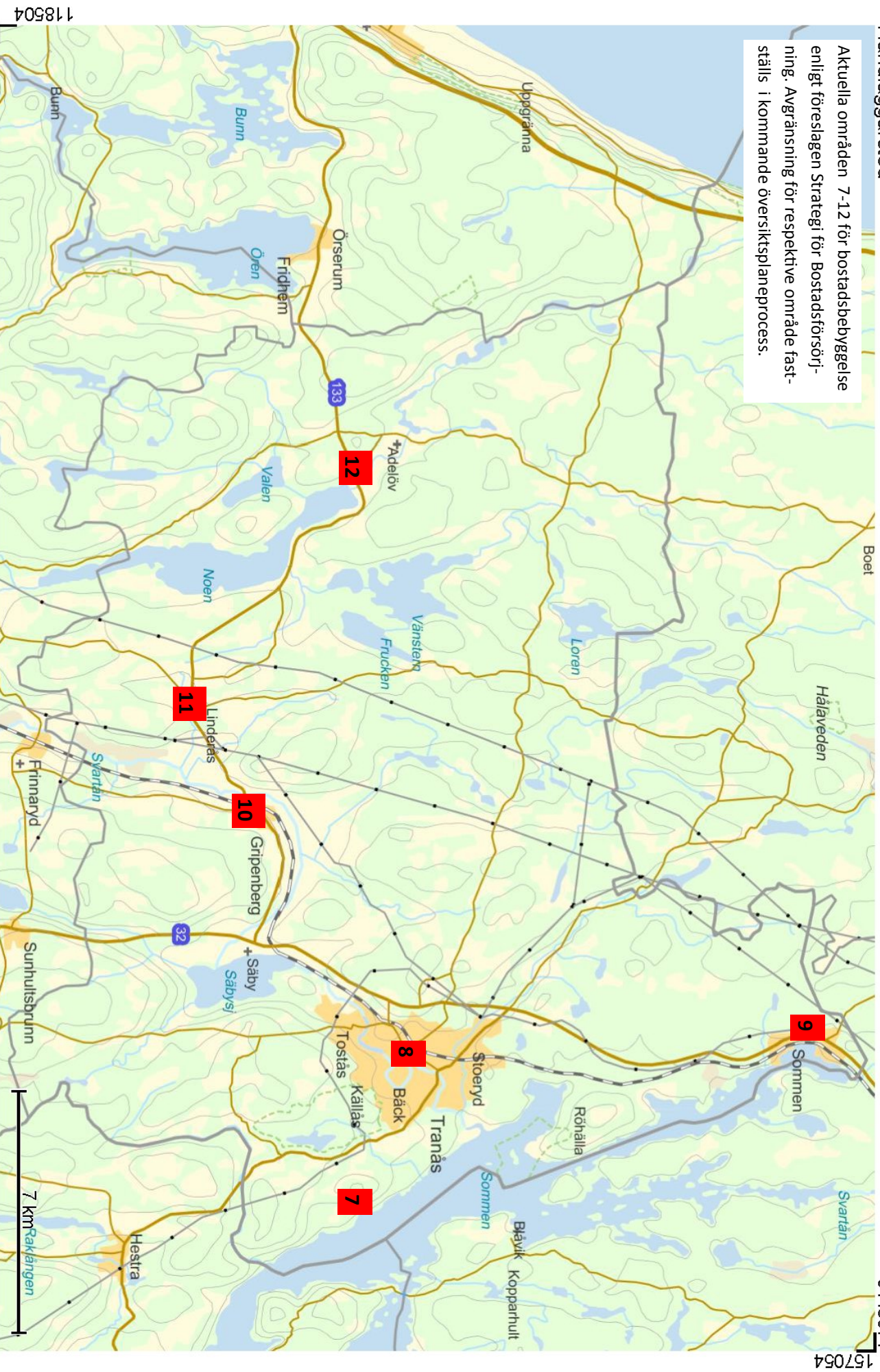






# Handläggärstöd

Aktuella områden 7-12 för bostadsbebyggelse enligt föreslagen Strategi för Bostadsförsörjning. Avgränsning för respektive område fastställs i kommande översiktsplaneprocess.



6422891

Skapad: 2016-12-20 (C) Lantmäterverket

Skala 1:150000

Skapad med Imbvisaren  
2016-12-20

118504

7 km

157054

6448371





# TRANÅS KOMMUN

**Kommunledningsförvaltningen**

Stadshusplan 1, 573 82 Tranås • 0140 - 681 00  
tranas.kommun@tranas.se • www.tranas.se