

Stadsbyggnadskontoret

2017-09-22

Vårt diarienummer  
LINKÖPINGS KOMMUN  
Kommunledningsförvaltningen  
2017-09-25  
Dnr KS 2017-744  
Hlg

Linköpings kommun  
581 81 Linköping

## Inbjudan till samråd angående riktlinjer för bostadsförsörjning

Norrköpings kommun har tagit fram ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning. I enlighet med lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar sänds detta förslag nu på samråd. Rapporten finns även att hämta på: [www.norrkoping.se/bostadsbyggande](http://www.norrkoping.se/bostadsbyggande)

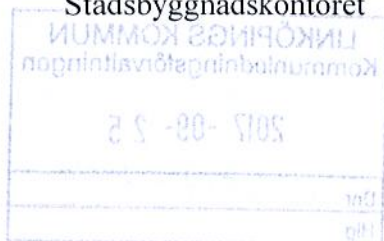
Norrköping växer med en sällan skådad fart. Nya Norrköpingsbor väljer att flytta hit och gamla stannar kvar för att leva, bo och verka här. Det behöver byggas bostäder. Många bostäder och bostäder för olika livssituationer, behov och plånböcker.

Kommunens ansvar är planeringen av nya bostäder, områden och livsmiljöer. Vi ska tillsammans med byggherrar som bygger och i dialog med kommunens medborgare planera för och skapa goda och ur alla aspekter hållbara livsmiljöer och bostäder som kan efterfrågas av flera oavsett bakgrund eller nuvarande livssituation.

I riktlinjerna tar vi nu ett helhetsgrepp om bostadsplaneringen och hur vi kan göra för att planera för och skapa möjligheter till varierade bostäder som kan efterfrågas av många.

Förslaget till riktlinjer går nu ut på remiss. Jag hoppas att så många som möjligt tar chansen och tycker till om framtidens bostadsplanering. Lägg till, dra ifrån, kom med förslag, kritisera eller håll med. Delta. Din röst och dina åsikter är viktiga.

Stadsbyggnadskontoret



2017-09-22

Vårt diarienummer

SPN 2015/0330 260

Vi vill underlätta för er att lämna synpunkter. Därför bjuds ni in till ett möte där rapporten presenteras och ni ges möjlighet att muntligen lämna era synpunkter som kommer att dokumenteras.

Mötet hålls **den 13 oktober kl. 09.00 – 11.00** i konferenslokalen Vingen i Louis De Geerhallen, Dalsgatan 15, Norrköping. Vi vill att ni senast den 6 oktober anmäler om ni kommer att delta.

Varmt välkomna!

Kikki Liljeblad  
Ordförande stadsplaneringsnämnden

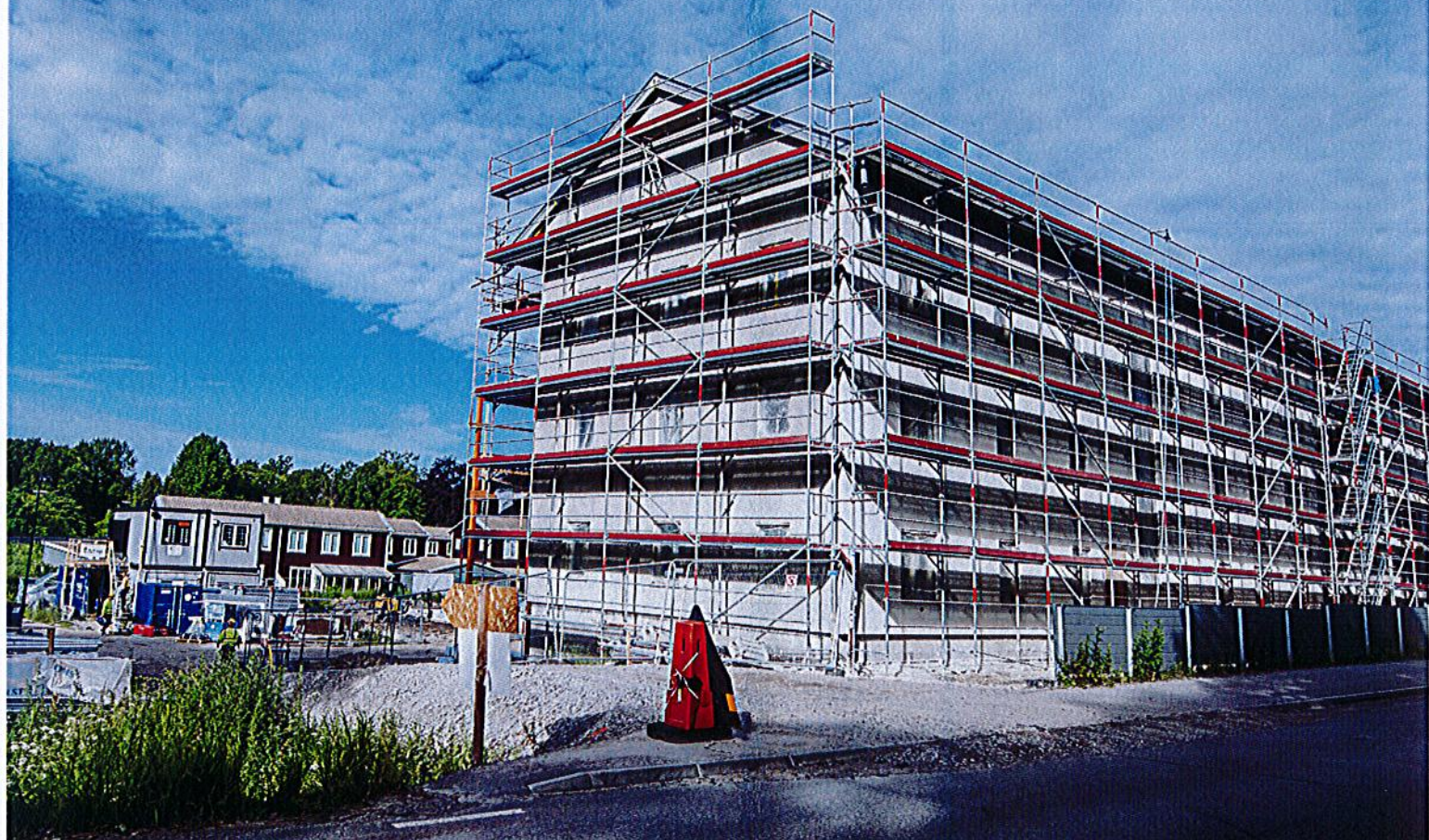
Anmälan till mötet sker till Lars Bergman, som även kan svara på frågor om rapporten, tel. 011-15 13 17, e-post: [lars.bergman@norrkoping.se](mailto:lars.bergman@norrkoping.se)

Eventuella skriftliga synpunkter på förslaget lämnas **senast 23 november** till: [stadsbyggnadskontoret@norrkoping.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@norrkoping.se) eller  
Stadsbyggnadskontoret  
Norrköpingskommun  
601 81 Norrköping





*Let's  
create*  
Norrköping



# Riktlinjer för bostadsförsörjning Norrköpings kommun

Samrådshandling, 12 september 2017

Diarienummer: 2015/0330 260







# Vision 2035

År 2035 är Norrköping en kommun som passar alla oavsett om man dras till havet, landet eller citypulsen. Våra mindre orter är livfulla platser med småstadskaraktär som lockar till in-flyttning. Naturområden, parker och Promenaderna är grunden i ett kontrastrikt Norrköping. Nya stadsdelar kring Strömmen förstärker stadens identitet och modern arkitektur kompletterar djärvt våra historiska byggnader. Utmärkta tågförbindelser gör det lätt att pendla och i staden väljer man gärna cykeln eller de norrköpingsgula spårvagnarna. Kultur-, idrotts-, och nöjeslivet skapar mötesplatser, möjligheter till personlig utveckling och rekreation. Utbudet är av högsta klass, med en närhet som förstärker upplevelsen för såväl invånare som besökare.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Norrköpings kommun (2016) Vision 2035



# Innehåll

Inledning.....	6	4.7 Allmännyttan .....	23
Framtagandet av riktlinjerna.....	7	4.8 Bostadsinformation.....	24
Norrköpings styrmodell.....	7	4.9 Bostadsförmedling.....	24
2. Nuläge och prognos.....	8	4.10 Hyresgarantier.....	25
2.1 Befolkning.....	8	4.11 Verktyg för särskilda grupper.....	25
2.1.1 Befolkningsförändringar.....	8	4.11.1 Unga hushåll.....	25
2.1.2 Norrköpings framtida befolkningsutveckling.....	9	4.11.2 Studenter.....	25
2.1.3 Befolkningsstruktur.....	9	4.11.3 Bostäder för nyanlända.....	25
2.2 Arbetspendling.....	10	4.11.4 Hemlösa.....	26
2.3 Bostäder.....	11	4.11.5 Förtursboende.....	26
2.4 Hyresbostäder.....	12	4.11.6 Boende för äldre.....	26
2.5 Behov av bostäder.....	12	4.11.6.1 Särskilt boende.....	27
2.6 Boende för särskilda grupper.....	13	4.11.6.2 Tillgänglighetsanpassning av befintlig boende samt seniorbostäder.....	27
2.6.1 Studenter.....	13	4.11.6.3 Trygghetsboende.....	27
2.6.2 Svaga hushåll.....	13	4.11.6.4 Plusboende.....	27
2.6.3 Äldre och funktionshindrade.....	13	4.11.7 Boende för funktionshindrade.....	27
2.7 Trångboddhet.....	14	4.11.8 Bostadsanpassning.....	27
3. Mål.....	15	4.12 Ekonomiskt tillgängligt boende.....	28
3.1 Nationella mål.....	15	Bilaga 1: Handlingsplan.....	30
3.2 Boverket.....	15	Bilaga 2: Ordlista.....	31
3.3 Regionala mål.....	15	Bilaga 3: Resultat medborgardialog.....	33
3.4 Kommunala mål.....	15	Referenser.....	41
3.4.1 Övergripande mål.....	15		
3.4.2 Gemensam översiktsplan.....	16		
3.4.3 Översiktsplan för staden.....	16		
3.4.4 Översiktsplan för landsbygden.....	17		
4. Verktyg och strategier.....	19		
4.1 Planering.....	19		
4.2 Genomförandeanalys, prioriterings-, och genomförandeplan .....	19		
4.3 Varierat boende.....	21		
4.4 Kommunalt markägande och aktiv markpolitik.....	21		
4.5 Tilldelning av kommunal mark.....	22		
4.5.1 Markanvisning.....	22		
4.5.2 Tomter för småhus.....	23		
4.6 Byggdialogen och andra forum för marknaden.....	23		







# Inledning

Det här dokumentet utgör Norrköpings kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning och har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Alla kommuner ska anta riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

Dokumentet är uppbyggt efter en struktur med en nulägesbeskrivning, med prognos, vilka mål som är relevanta, varefter följer kommunens verktyg och strategier för att uppnå behovet av bostadsbyggande. Till handlingen finns även en ordlista, bilaga 2 med förklaringar, begrepp förtydligande och relevant lagstiftning som förekommer i texten. Dessutom finns ansvaret redovisat för beskrivna åtgärder i en "Handlingsplan", bilaga 1.

Riktlinjerna ska användas som ett stöd vid strategiska ställningstaganden och som beslutsunderlag för att främja en långsiktigt hållbar utveckling av bostadsbeståndet i kommunen. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra ett underlag för planläggningar enligt plan- och bygglagen så att det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet tillgodoses.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Vid planeringen ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs och ge länsstyrelsen samt andra regionala organ tillfällen att yttra sig.

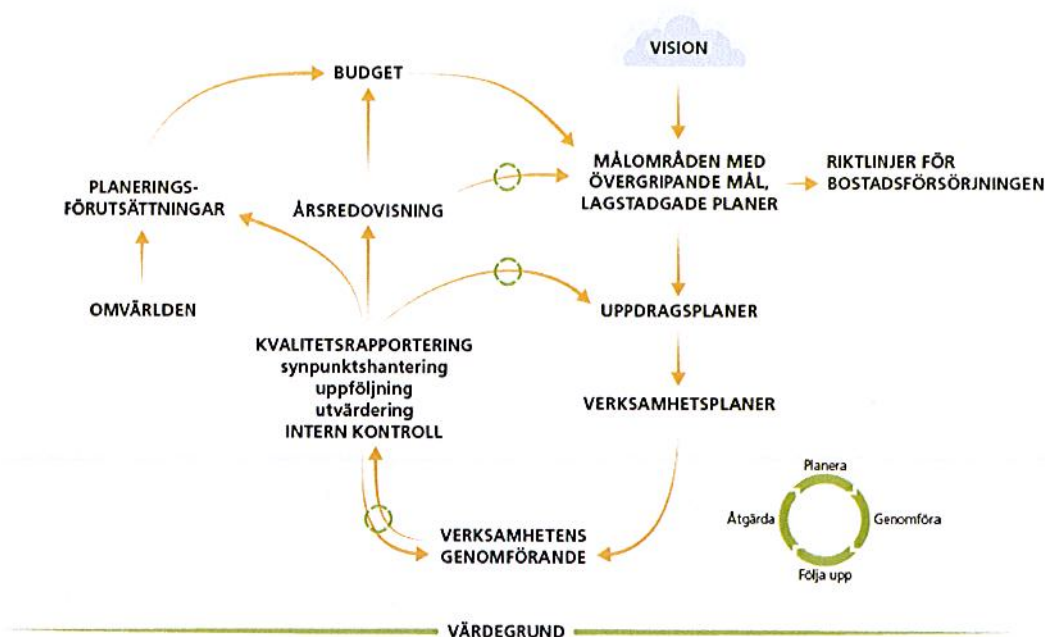
Enligt lagen ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå målen
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska grundas på analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och på marknadsförutsättningarna.

I plan- och bygglagen utpekas bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet som ett allmänt intresse. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpningen av bestämmelsen om att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt även utgöra ett underlag för översiktsplanering. Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument för kommunen när det gäller att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska intentioner. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjning behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål och ska därför samverka. I riktlinjerna konkretiserar man hur behovet ska tillgodoses och i översiktsplanen anger kommunen var den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Ett samhälle i ständig förändring kräver en löpande pågående strategisk planering. Kommunen anser att det är viktigt att översiktsplanen kontinuerligt och succesivt uppdateras. Kommunen kommer framöver ha en rullande process för framtagande av översiktsplanen.





Norrköpings styrmodell

## Framtagandet av riktlinjerna

Riktlinjerna för bostadsbyggande har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i dialog med flera av kommunens andra kontor samt med Hyresbostäder. Dialog har även förts med länsstyrelsen Östergötland och med aktörer inom bostadsbranschen. Kommunen har genomfört en medborgardialog 2017-05-06--14. Resultatet, med "öppna svar" och kommentarer, finns som bilaga 3. Tillämpliga delar, av det som framkommit i dialogerna, har arbetats in i dokumentet. Enligt rekommendationer i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer kommunen genomföra samråd för att samla in synpunkter från andra kommuner, länsstyrelsen, kollektivtrafikmyndigheter och regionplaneupprättare.

## Norrköpings styrmodell

Bilden ovan beskriver kommunens styrmodell. Styrmodellen är till för att genomföra de politiska ambitionerna och på ett systematiskt sätt styra och följa upp verksamheten och därigenom säkerställa kvaliteten. Verksamheten styrs av en hierarki av politiska mål som uttrycks i den långsiktiga

visionen, mandatperiodens målområden, övergripande mål och lagstadgade planer samt årliga uppdragsplaner till tjänstemannaorganisationen. De politiska målen uttolkas i årliga verksamhetsplaner inom tjänstemannaorganisationen.

Omvärldsförändringar och resultat av verksamhetsutvärderingar bildar underlag till de årliga planeringsförutsättningarna som speglar konsekvenser för den kommunala verksamheten i ett 5-10-årsperspektiv. Planeringsförutsättningarna redovisas i kommunens digitala rapport, *Framtid i Norrköping*<sup>1</sup>.

Den övergripande politiska ambitionen för mandatperioden uttrycks i olika målområden, som utvecklas med fler övergripande mål per målområde. Lagstiftning reglerar att vissa kommunala planer måste finnas som egna dokument. Dessa riktlinjer är ett sådant dokument. De lagstadgade planerna bereds på kommunfullmäktiges uppdrag av aktuell nämnd och samordnas med de övergripande målen.

1 Norrköpings kommun (2016) *Framtid i Norrköping*



## 2. Nuläge och prognos

*För att kunna bedöma det långsiktiga bostadsbyggnadsbehovet krävs bra beslutsunderlag. Det här avsnittet redovisar statistik om nuläget samt prognoser framåt i tiden.*

### 2.1 Befolkning

Norrköpings folkmängd har ökat varje år under 2000-talet och befolkningstillväxten under år 2016 var den största ökningen under ett år de senaste 40 åren. Norrköpings folkmängd den 31 december 2016 var enligt Statistiska centralbyrån (SCB) 139 363 personer, vilket innebär en ökning av folkmängden med 2 328 invånare under året.

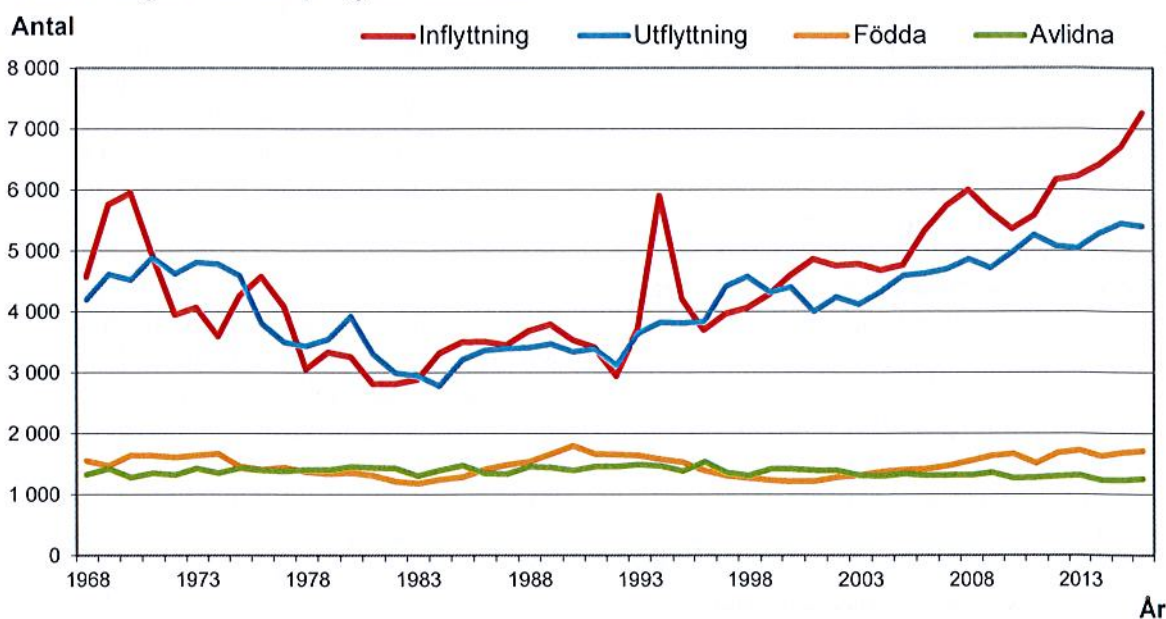
I relation till folkmängden var det en befolkningstillväxt på 1,7 procent under 2016 att jämföra med den genomsnittliga tillväxten i riket som helhet på 1,5 procent. Norrköpings befolkningstillväxt har varit högre än rikssnittet varje år de senaste fem åren. Vid årsskiftet 2016/2017 var Norrköping rikets nionde största kommun.

#### 2.1.1 Befolkningsförändringar

Befolkningsutvecklingen påverkas av antalet inflyttare, utflyttare, födda och avlidna. Det som mest påverkar befolkningsutvecklingen är hur människor flyttar. Norrköping har under hela 2000-talet haft ett positivt flyttnetto, det vill säga att det har flyttat in fler personer till Norrköping än antalet som flyttat från kommunen.

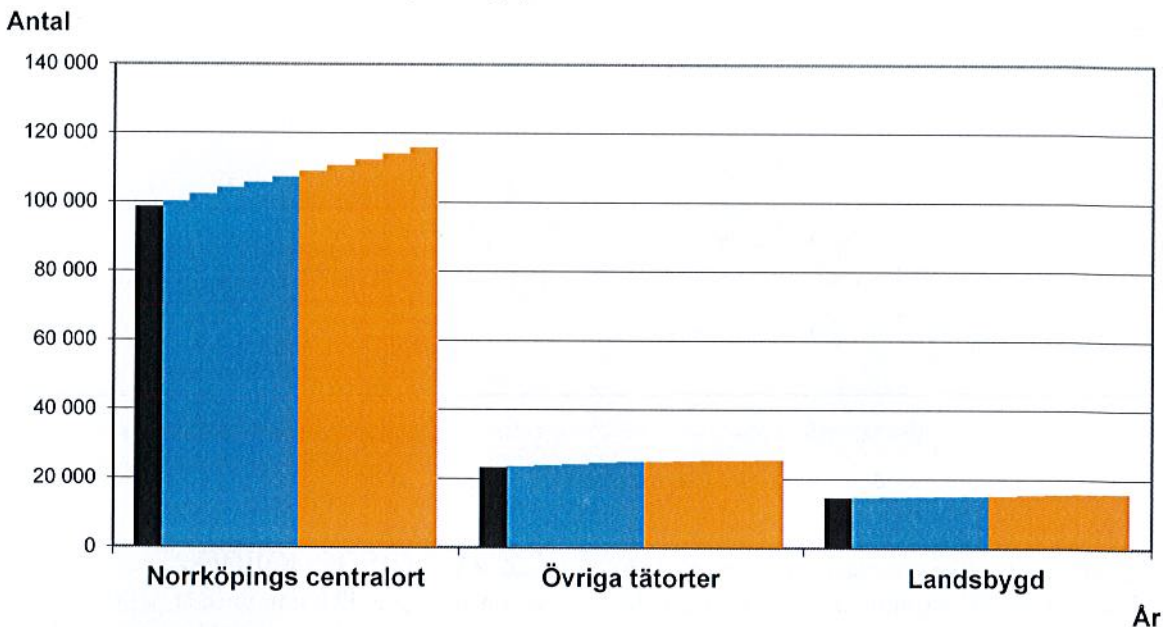
Inflyttningen till Norrköping sker till största delen från andra delar av Sverige, men har under senare år även påverkats av oroligheter i andra delar av världen. Även antalet födda barn har varit högt under senare år och det så kallade födelsenettet är positivt. Det vill säga att antalet födda barn överstiger antalet avlidna personer under året.

#### Folkmängd i Norrköping 2000-2016





## Folkmängd i Norrköping 2015 (svart) samt prognos 2016-2020 (blå) och utblick 2021-2025 (orange), delområden



### 2.1.2 Norrköpings framtida befolkningsutveckling

Norrköpings folkmängd förväntas fortsätta öka kommande år främst på grund av positivt flyttnetto. Den senaste befolkningsprognosen pekar på en folkmängd på 158 000 år 2025. I Norrköping kommuns vision har kommunen 175 000 invånare år 2035.

Den kommande befolkningstillväxten förväntas främst ske inom Norrköpings centralort. Det är där 80-85 % nybyggnationer av bostäder bedöms ske under kommande år. 2015 bodde 72 % av befolkningen i centralorten, 17 % i prioriterade orter och 11 % på landsbygden. Centralorten kommer då att öka från 72 % till 73 % under 2015-2025.

### 2.1.3 Befolkningsstruktur

Norrköpings befolknings åldersstruktur är mycket lik den genomsnittliga strukturen i riket, med undantag för andelen unga vuxna som är högre i Norrköping främst på grund av tillskottet av studenter till kommunen.

I befolkningspyramiden (på s.10) kan man urskilja de stora födelseskullarna på 40-, 60- och 90-talet.

Man ser också det relativt sett låga antalet personer i 15 till 17 års ålder. Under senare år har det fötts många barn och Norrköping har också haft ett positivt tillskott av barn och ungdomar med hjälp av flyttningar över kommungräns.

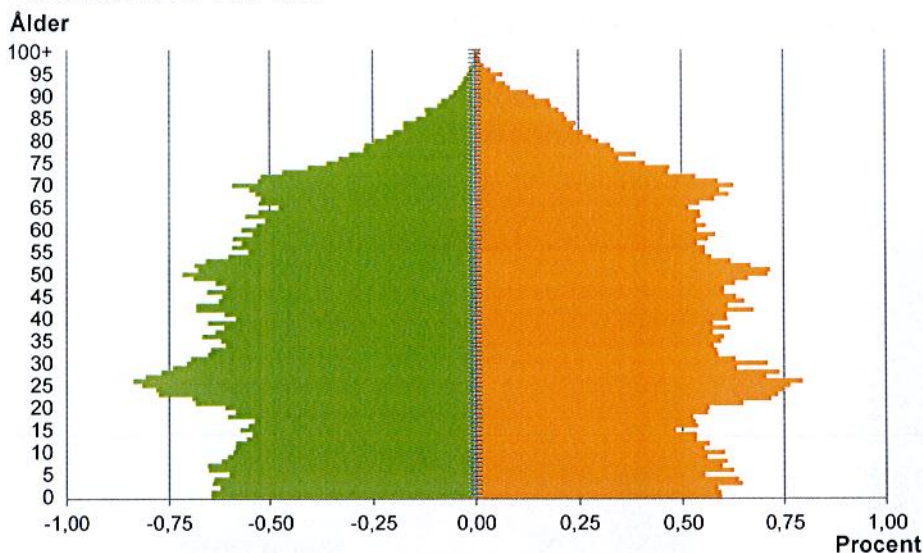
Befolkningsstrukturen innebär bland annat att det blir stora svängningar i antal barn i förskola och antal elever i grundskola och gymnasium som måste hanteras i kommunens verksamhet.

Som tidigare har nämnts så påverkas folkmängden framförallt av flyttrörelser över lands- och kommungräns. Flyttnettot visar hur mycket folkmängden förändras på grund av flyttningar. Det totala flyttnettot åren 2013-2015 var omkring 1 200 personer medan det år 2016 ökade till 1 860 personer. Ett diagram på s.10 visar flyttnettot åren 2013-2016 fördelat på åldersgrupper.

Flyttbenägenheten är som störst bland unga vuxna och de åldersgrupper som historiskt sett har ökat mest på grund av flyttningar. Under år 2016 fick Norrköping ett ovanligt stort befolkningstillskott i åldrarna 25-35 år som förklaras av inflyttning, över både kommun- och landsgräns, av främst utrikesfödda.



## Befolkningspyramid för Norrköping 2016, årtärsklasser och kön

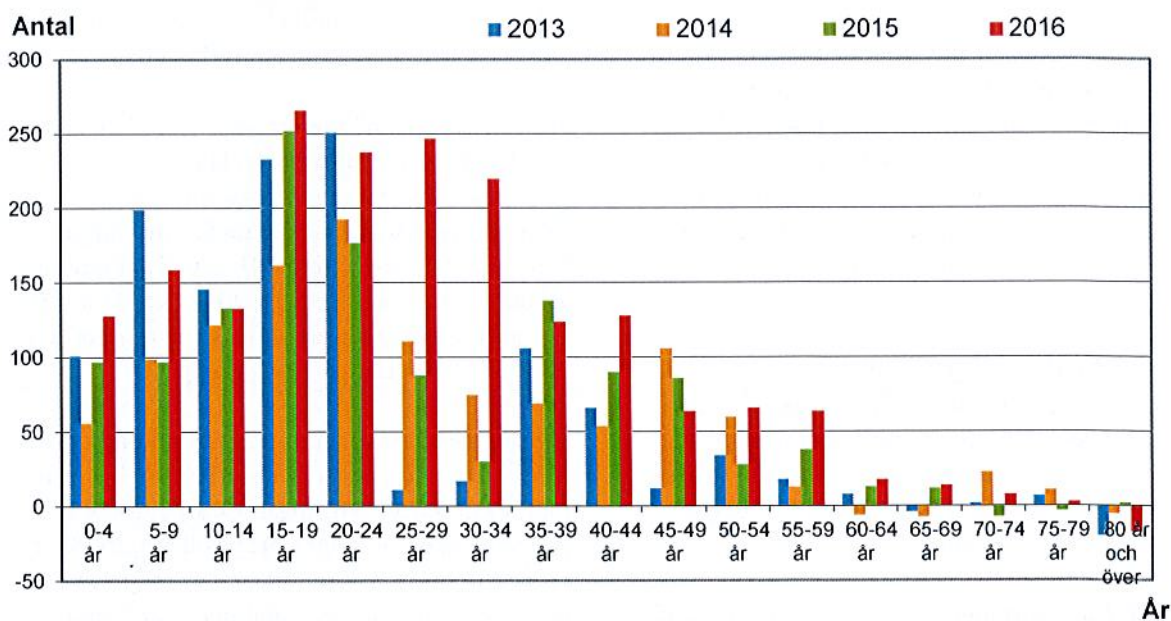


Tillskottet av personer i förvärsarbetande ålder är välkommet då åldersstrukturen i Norrköping och även i Sverige som helhet innebär att det kommer att bli allt fler äldre samtidigt som antalet barn och unga ökar. Det innebär att den så kallade demografiska försörjningsbördan kommer att öka, det vill säga åldersgruppen 20- 64 år, där den stora delen förväntas arbeta, behöver kunna försörja allt fler i åldrarna 0-19 år och 65 år och äldre.

## 2.2 Arbetspendling

Nettopendlingen till kommunen är positiv. Den största pendlingen sker mellan Norrköping och Linköping, drygt 7 000 personer pendlar mellan dessa städer. Störst positiv nettopendling har Norrköping mot Söderköping, 2 000 personer. Bostadsmarknadsregionerna växer alltmer samman och möjligheter att pendla inom arbetsmarknadsregionen och boendeorten blir allt viktigare.

## Flyttnetto Norrköping åren 2013-2016 per åldersgrupp





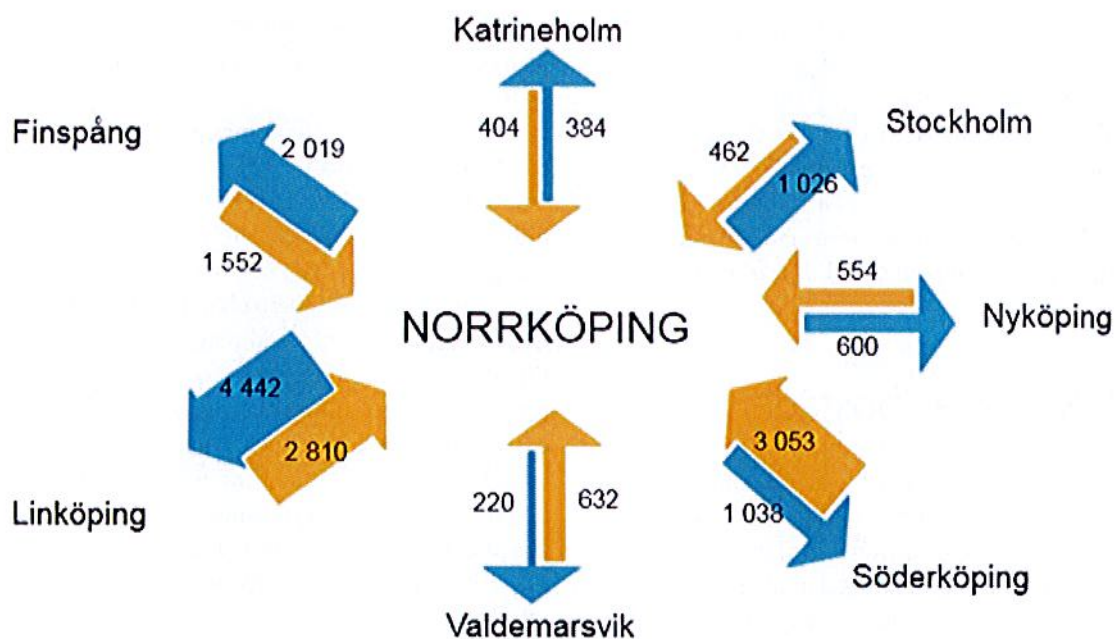
## 2.3 Bostäder

I Norrköping finns drygt 66 000 bostäder av vilka drygt 43 000 finns i flerfamiljshus och drygt 22 000 är småhus. Av bostäderna i flerfamiljshus är cirka 33 000 upplåtna med hyresrätt varav Hyresbostäders bestånd utgör knappt 10 000. Fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna är 50 % hyresrätt, 20 % bostadsrätt och 30 % äganderätt. Av bostäderna har ungefär 15 % en mindre yta än 41 kvadratmeter, cirka 30 % har en yta om 41-70 kvadratmeter, 18 % mellan 70-101 kvadratmeter cirka 30 % har en yta om 101 -150 kvadratmeter och cirka 7 procent har en yta större än 150 kvadratmeter.

Mellan åren 2006 och 2015 har det tillkommit cirka 2 500 nya bostäder i kommunen, varav knappt 1 300 i flerfamiljshus och cirka 1 200 småhus. I snitt har bostadsbeståndet ökat genom att det tillkommit cirka 250 bostäder årligen.

De senaste åren 2015 och 2016 har det skett en markant ökning av byggandet i Norrköping. Inte sedan 1975 har nivåerna av färdigställda bostäder varit så här höga (cirka 1000 bostäder både år 2015 och 2016)). En skillnad är att de flesta bostäderna som tillkommer idag finns i flerbostadshus och inte i småhus.

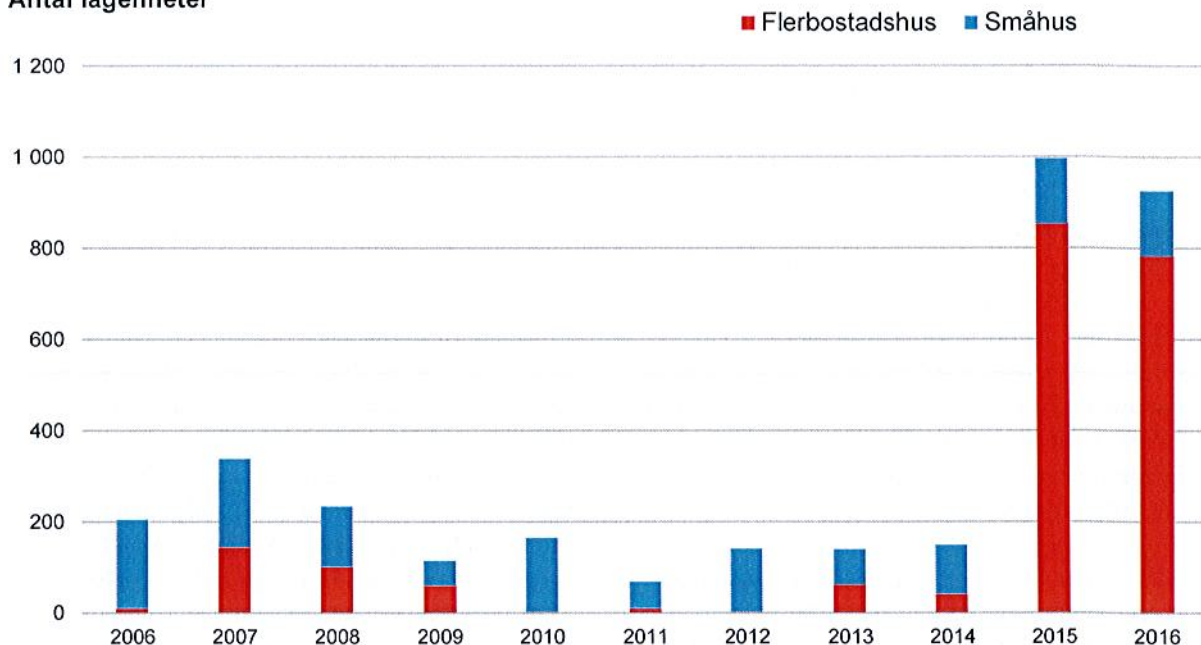
I dagsläget finns det lagakraftvunna detaljplaner som möjliggör byggande av cirka 2 500 bostäder. Det finns en god spridning och variation i dessa planer. Cirka 1 300 utgör bostäder i flerbostadshus. Majoriteten finns i tätorten och är främst centrumnära med närhet till starka kommunikationsstråk och noder samt med närhet till grönytor och rekreationsområden. Omkring 1 200 bostäder är i småhusform varav drygt 500 finns i tätorten och omkring 650 återfinns i övriga tätorter, då främst i vattennära lägen. Resterande boende i småhusform finns på landsbygden.





## Nybyggda lägenheter i flerbostadshus och småhus , Norrköping åren 2006-2016

Antal lägenheter



### 2.4 Hyresbostäder

Under 2010-talet har vakanstalen för hyresrätter hos Hyresbostäder varit låga. I snitt blir cirka 100 bostäder tillgängliga för bostadssökande per månad. I dag har drygt 40 000 personer anmält intresse för bostad, varav cirka 9 000 söker aktivt. Antalet sökande per lägenhet ligger mellan 100 och 300 i snitt. Det höga antalet sökande bekräftar den bostadsbrist som råder i Norrköping. Av de sökande väljer cirka 30-35 % att tacka nej till den lägenhet som erbjuds eller uteblir från visningen av lägenheten.

### 2.5 Behov av bostäder

Norrköping har gått ifrån att vara en kommun med höga vakanstal, det vill säga med många lediga bostäder, till att bli en kommun med låga vakanstal. För de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden innebär de låga vakanstalen att konkurrensen om bostäderna blir högre. Låg vakansgrad riskerar även att leda till en minskad rörlighet på bostadsmarknaden vilket innebär försämrade möjligheter att byta

boende när människors behov och preferenser förändras. Ett ökat inflöde av nya bostäder och en bostadsmarknad som förmår möta befolkningsutvecklingen och samtidigt bidrar till ökad rörlighet på bostadsmarknaden är därför önskvärd.

Utifrån den senaste befolkningsprognosen som visar på 18 000 nya invånare 2025 behöver det byggas 1 000 nya bostäder per år i Norrköping. Just nu finns ingen bostadsbrist på landsbygden men det är viktigt att det byggs även utanför centralorten. Av de tillkommande bostäderna bör 1 600 bostäder totalt byggas utanför Norrköpings centralort fram till 2025 för att motsvara behovet i befolkningsprognosen (vilken till stor del bygger på antagande om vart nya detaljplaner och byggprojekt kommer igång). Bostadsbyggandet bedöms fortsätta på en hög nivå med ett färdigställande om cirka 1 000 lägenheter per år den närmsta femårsperioden. Detta med hänsyn till antalet bostäder som finns i planreserven samt de som möjliggörs i pågående detaljplanarbeten och i de detaljplaner som närmast ska påbörjas. Majoriteten av byggandet kommer ske av flerbostadshus i tätorten.



## 2.6 Boende för särskilda grupper

Alla i kommunen skall leva i goda bostäder. I det följande beskrivs några grupper som särskilt behöver uppmärksammas.

### 2.6.1 Studenter

I Norrköpings bostadsbestånd finns nära 1 000 studentbostäder. Till studentbostad räknas bostad som endast upplåts till studerande, antingen i korridor eller i egen lägenhet. Studentbo svarar för uthyrningen av cirka 820 studentbostäder, varav cirka 600 av bostäderna är egenägda. Övriga bostäder hyrs ut i samarbete med flera andra privata och kooperativa fastighetsägare som har studentbostäder.

2016 hade campus i Norrköping cirka 5 000 studenter. Kommunens Vision 2035 anger att det 2035 ska finnas mer än 10 000 studenter. Hur många fler studentbostäder som behövs när antalet studenter i det närmaste fördubblas beror helt på vilka studieplatser som tillförs. Behovet av studentbostäder varierar mellan 5-50 % då utbildningarna attraherar olika typer av studenter. Bedömningen är att 50-100 nya bostäder krävs om antalet studenter ökar kontinuerligt under åren. De senaste åren har två nya studentboenden byggts och tillfört cirka 140 bostäder. Just nu bedöms bostadsmarknaden för studentbostäder vara i balans.<sup>2</sup>

### 2.6.2 Svaga hushåll

Bostadsbristen i Norrköping påverkar i första hand människor med svag ekonomi och olika sociala problem. Antalet hemlösa har ökat, fler kontaktar socialtjänsten på grund av bostadsbristen och trångboddheten ökar. I december 2016 bedömdes drygt 1 000 personer befinna sig i någon hemlöshetssituation, vilket är en ökning med cirka 370 personer sedan året innan.

Det finns ett bostadssocialt behov av bostäder till nyanlända, stödboenden och skyddade boenden. Utöver dessa bostäder bedöms att det blir en

ökning av akuta och särskilda boendelösningar de närmaste åren. Med dagens låga vakansgrader är det brist på hyresrätter. Samtidigt visar statistiken att det just nu byggs rekordmånga bostäder med hyresrätt som upplåtelseform. Problemet är att hyrorna ofta är för höga för de resurssvaga grupperna.

Norrköping har under senare år fått tillskott av Norrköpingsbor i och med att många asylsökande har fått uppehållstillstånd. Norrköping är attraktivt för flera utrikes födda grupper på grund av att det redan finns landsmän bosatta i kommunen. Det finns då ett nätverk som ger stöd i etableringen i det nya landet. I jämförelse med många andra kommuner så har Norrköping en större del av nyanlända som ordnar eget boende – både under asylperioden och efter att man har fått uppehållstillstånd.

### 2.6.3 Äldre och funktionshindrade

I Norrköpings bostadsbestånd finns drygt 1 700 bostäder som utgör specialbostäder för äldre och funktionshindrade. Under 2016 har vård- och omsorg haft tillgång till 1 254 bostäder inom särskilt boende. Behovet idagsläget beräknas till 1 278 bostäder. Under 2017 kommer en ny bedömning av behovet att tas fram, denna bygger på en annan beräkningsmodell.

Det finns i dagsläget inget säkert sätt att prognosticera behovet av bostad med särskild service. Det är rimligt att anta att när befolkningen ökar så ökar också behovet av bostad med särskild service. De senaste åren har det fattats i snitt 12 beslut per år, cirka 50 personer står i kö. Kommunens ambition är att bygga minst 12 nya LSS-bostäder per år. Det finns även ett antal boendeenheter som behöver ersättas eller byggas om på grund av att de inte uppfyller dagens myndighetskrav.

Inspektionen för vård och omsorg kan utdöma vite till kommuner som inte kan erbjuda bostad till en person med myndighetsbeslut om att bo på särskilt

<sup>2</sup> Boverket (2016) *Boverkets bostadsmarknadsenkät*, BME



boende, enligt LSS eller SoL. Detsamma gäller även boende för äldre.

Bostadsbristen innebär att det finns personer med funktionshinder som bor i bostad med särskild service trots att de skulle klara av att bo i en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Man bor kvar längre än man egentligen behöver. En del personer som ansöker om servicebostad skulle troligen inte ha sökt om de hade kunnat flytta till en vanlig lägenhet. Det finns också risk att man bor kvar längre än man har rätt eller behov av enligt LSS. På grund av bostadsbristen är det svårt för dem att hitta en bostad på öppna bostadsmarknaden.

## 2.7 Trångboddhet

Trångboddhet är ett fenomen som är förknippat med fysiska och psykiska hälsoproblem, och orsaken till trångboddhet kan vara skilda. I många fall beror trångboddheten på hushållens begränsade ekonomi och att för få bostäder är tillräckligt stora. Mental stress, störd sömn och bristande hygien kan vara några av konsekvenserna av trångboddhet. Barns prestation i skolan hänger till stor del på möjligheten att göra läxor i lugn och ro. Trångboddheten bidrar även till ett ökat slitage på bostaden samt ökat antal störningar eftersom flera barn och vuxna använder lägenhet, trapphus, tvättstuga och andra tillhörande utrymmen.





## 3. Mål

*De bostadspolitiska mål som styr kommunens utveckling tar avstamp i nationella, regionala och kommunala styrdokument. I följande avsnitt redogörs för de mål som går att utläsa ur de strategiska dokument vars syfte är att vägleda utvecklingen.*

### 3.1 Nationella mål

Det övergripande målet är att ge 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. Regeringens målsättning är att det mellan år 2016-2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i landet.

### 3.2 Boverket

För att Boverket ska få en bild av bostadsmarknaden i Sverige genomförs en nationell undersökning som kallas Bostadsmarknadsenkäten. Undersökningen riktar sig till landets 290 kommuner och resultaten från enkäten ger en unik och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar kommunernas svar. Länsstyrelserna bidrar även med bedömningar och synpunkter på resultaten från det egna länet.

### 3.3 Regionala mål

I maj 2012 antog fullmäktige i regionförbundet Östsam det regionala utvecklingsprogrammet för Östergötland, RUP > 2030. Det är en samlad strategi för regionens utvecklingsarbete fram till år 2030. En långsiktig ambition är att Östergötland ska uppfattas som en attraktiv, värdeskapande region som skapar goda levnadsbetingelser och hållbar tillväxt genom kreativitet, nytänkande, sunt resursutnyttjande samt en öppen och inbjudande attityd.

Regionens invånare ska ha goda förutsättningar att i alla livsskederna och i alla livsroller tillvarata sina förmågor och forma sina liv, samt delta i samhällets omvandling. Det gäller utbildning, arbete, fritid, social samvaro, boendemiljöer, levnadsvanor, kulturaktiviteter för alla människor. Regionens bebyggelse, transportsystem och tekniska system ska utvecklas så att miljöpåverkan minimeras och så att ingrepp på åkermark och annan skyddsvärd mark begränsas.<sup>3</sup>

RUP>2030 pekar speciellt på att utvecklingen längs E4, tågförbindelser och andra kollektivtrafikstråk. Vidare framhävs koncentrationen och mångfalden i planering och bebyggelse samt att bereda äldre alternativa boende.

### 3.4 Kommunala mål

För att infria det framtida behovet av bl.a. bostäder krävs god framförhållning. Visioner och mål är antagna. Ny översiktsplan för staden samt landsbygden är framtagna och sträcker sig till 2035.

#### 3.4.1 Övergripande mål

För perioden 2015-2018 har kommunfullmäktige antagit 21 övergripande mål med måluppfyllelse som bygger på kommunens visioner. Under 2015 och 2016 har vissa revideringar och tillägg gjorts av målen. De handlar om ett växande, rättvist, tryggt och hållbart Norrköping. Nedan följer en redovisning av de två mål som berör bostadsförsörjningen:

---

<sup>3</sup> Länsstyrelsen Östergötland (2012) *Regionalt utvecklingsprogram >2030 För Östergötland*



- Norrköpings kommun ska tillhandahålla mark i varierade och attraktiva miljöer i hela kommunen och stimulera byggande och bostäder så att Norrköping kan fortsätta växa.
- Vi ska stärka Norrköping som boende- och besöksort genom ett utvecklat samarbete i regionen och med övriga grannkommuner samt med andra aktörer.

I kommunens allmänna planeringsförutsättningar redovisas två förutsättningar som direkt berör kommunens bostadsförsörjning. Bristen på bostäder och den ökande andelen äldre som efterfrågar anpassat boende.<sup>4</sup>

### 3.4.2 Gemensam översiktsplan

För att bygga en gemensam plattform för strategiska beslut om framtida markanvändning har Norrköpings och Linköpings kommuner tagit fram en gemensam översiktsplan.

Översiktsplanens ambition är att visa vägen för hållbar ekonomisk, social och ekologisk utveckling i regionen. Enligt planen ska Norrköping och Linköping vara centrum i en gemensam region med en halv miljon invånare. Den bebyggda miljön ska utvecklas på ett långsiktigt hållbart och energieffektivt sätt och den välutvecklade kollektivtrafiken ska binda samman städerna med dels varandra och dels andra regioner och storstäder. Efterfrågan på bostäder och lokaler från växande befolkning och expanderande näringsliv ska tillgodoses. Bebyggelseutvecklingen ska vara koncentrerad och målpunkter för kommunernas invånare ska lokaliseras i centrala Norrköping och Linköping. Några tätorter pekas ut som prioriterade eftersom de bedöms ha goda möjligheter att utvecklas till småstäder med allsidig service och bra förbindelse med kollektivtrafik. Utbudet av attraktiva boendemiljöer ska öka för att locka till inflyttning och ge möjlighet att välja boende utifrån livssituation.

---

4 Norrköpings kommun (2016) *Framtid i Norrköping*

### 3.4.3 Översiktsplan för staden

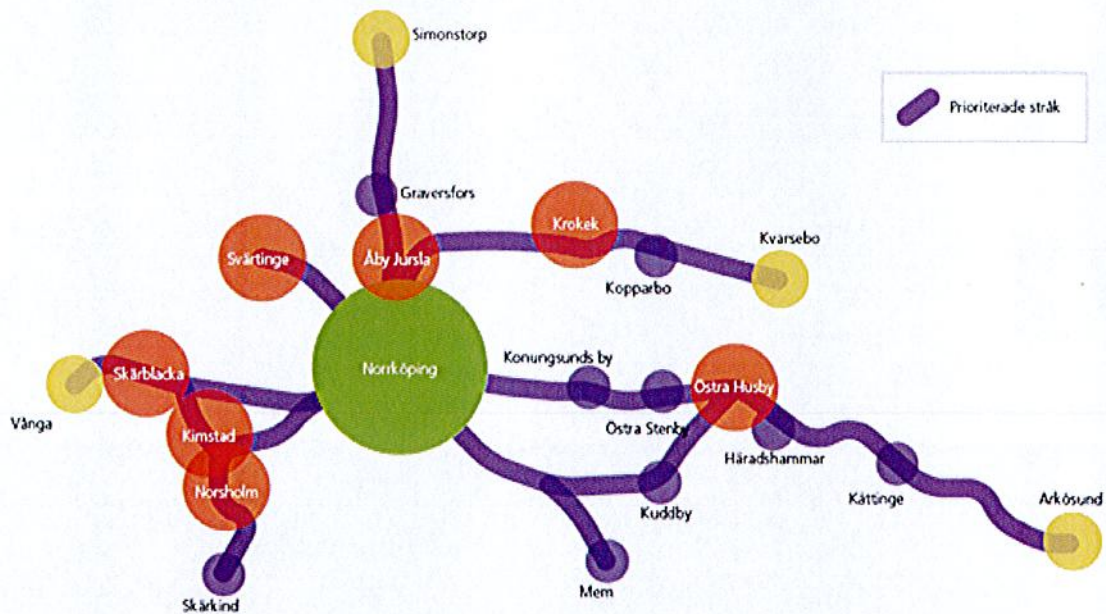
I den nya översiktsplanen Översiktsplan för staden antagen 19 juni 2017 finns fyra temaområden som redovisas nedan.<sup>5</sup>

- **Hållbart markutnyttjande.** Huvuddelen av ny bebyggelse i Norrköpings stad ska ske genom förtätning och återanvändning av redan ianspråktagen mark, det vill säga att vi bygger mer på platser som redan är bebyggda. Principen är att staden ska växa inifrån och ut.
- **Hållbart resande.** När Norrköping växer behöver fler få plats i staden. Hållbara färdmedel som kollektivtrafik, gång och cykel gör resandet mer effektivt, tillgängligt och flexibelt. Vi sparar på miljön och skapar plats för fler medtrafikanter och för fler Norrköpingsbor. Planeringen för nya bostäder ska ske samordnat med planeringen av infrastruktur för att dra maximal nytta av infrastrukturinvesteringar samt skapa förutsättningar för hållbara transporter.
- **En innehållsrik stad.** Vi skapar ett framtida Norrköping med stor variation i sitt utbud. Blandade boende- och verksamhetsformer kompletteras med ett stort serviceutbud med både offentlig och kommersiell service. Ytor för offentlig service så som äldreboenden, bostäder för personer med särskilda behov samt skolor och förskolor, ska prioriteras högt och behovet av sådana ytor ska utredas och redovisas i tidiga skeden i planeringsprocessen. Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i staden för att möta behovet genom livets olika stadier, för olika individer.
- **En blandad stad.** Norrköpings stadskärna kännetecknas av täta och höga byggnader av sten. Bostadsbyggandet ska hålla en hög arkitektonisk nivå, oavsett läge i staden och oavsett vilka sociala förutsättningar som råder. Bostadsplaneringen ska ske med blandade boendeformer där olika samhällsgrupper kan mötas och där sociala skillnader utjämnas. Tillräckliga grönytor ska finnas inom

---

5 Norrköpings kommun (2016) *Översiktsplan för staden*





rimliga gångavstånd och barnperspektivet ska genomsyra all bostadsplanering.

### 3.4.4 Översiktsplan för landsbygden

Landsbygden ska erbjuda varierande och attraktiva boendemiljöer där god service finns. Fler boende ger ökade underlag för både offentlig och kommersiell service. Kommunens ambition är att så många som möjligt ska få möjlighet till ett attraktivt boende och en hållbar boendemiljö. Det är angeläget för kommunen att erbjuda invånarna en stor variation av boendeformer.

Översiktsplanen för landsbygden, som antagits 19 juni 2017, presenterar strategier för hållbar utveckling av landsbygden genom att skapa förutsättningar och underlätta för boende, service och verksamheter i och i anslutning till hållbara strukturer. Genom att underlätta för bebyggelsekomplettering i utpekade strukturer främjas ett långsiktigt hållbart användande, utveckling och bevarande av kommunens mark- och vattenresurser ur ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

En hållbar ortstruktur bygger på en samhällsutbyggnad utmed prioriterade stråk. Översiktsplanen för landsbygden pekar ut olika nivåer i prioriteringsordningen:

- **Prioriterade utvecklingsorter** för bebyggelse och serviceutveckling på landsbygden där kommunen ska främja och skapa förutsättningar för allsidig och tillfredsställande service i dessa orter.
- **Prioriterade landsbygdsorter** med bra förutsättningar för lokalisering av nya bostäder, service och verksamheter.
- **Prioriterade mindre landsbygdsorter** med förutsättningar för lokalisering av exempelvis nya bostäder, service och verksamheter, här ska kommunen främja och skapa förutsättningar för viss service, till exempel skola och vårdboende i dessa orter.

### Pendlingskarta

Bilden ovan visar Norrköpings kommuns inriktning för hållbar ortstruktur med prioriterade orter och prioriterade stråk, en strategi för hållbar utveckling av landsbygden. De prioriterade stråken binder samman de prioriterade utvecklingsorterna (röda markeringar), de prioriterade landsbygdsorterna (gula markeringar), de prioriterade mindre landsbygdsorterna (lila markeringar) och Norrköpings stad.







## 4. Verktyg och strategier

*Kommunen kan med olika insatser skapa förutsättningar för bostadsbebyggande och påverka bostadsmarknaden. Som grund finns de nationella, regionala och kommunala målen. Till sin hjälp har kommunen många olika verktyg till sitt förfogande. I det här avsnittet redovisas dessa och tillvägagångssättet för genomförande, på en övergripande nivå.*

### 4.1 Planering

I Sverige är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Genom sin planering bär kommunen huvudansvaret för markanvändningen inom kommunens geografiska område. Kommunens huvudsakliga planeringsinstrument är detaljplaner och översiktsplan.

Översiktsplanen beskriver hur mark- och vattenområden avses användas, utvecklas och bevaras i kommunen. Där anges bland annat vilka områden som anses lämpade för bostadsbebyggelse och vilka områden som bör bevaras orörda för framtiden. Alla kommuner är skyldiga att ha en aktuell översiktsplan för hela kommunens yta. Norrköpings kommun har en tredelad översiktsplan. Gemensam översiktlig för Linköping och Norrköping, Översiktsplan för staden samt Översiktsplan för landsbygden. Det finns även ett antal så kallade fördjupningar av översiktsplanen (FÖP) och tillägg till översiktsplanen (TÖP).

Kommunen ska verka för att kontinuerligt ha detaljplanelagd mark för bostäder som ingår i kommuns planreserv. Planreserven för bostäder ska möta efterfrågan på bostäder och kommunens befolkningsutveckling i staden respektive i de mindre tätorterna. För att möta prognosen har kommunen som målsättning att 80-85 % av marken som planläggs ska finnas i staden och resterande 15-20 % ska finnas i de prioriterade orterna och på landsbygden. I första hand ska planläggningen möjliggöra att staden och tätorterna växer inifrån och ut, främst genom förtätning och återanvändning av redan ianspråktagen mark. Då

tas även redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur tillvara och bebyggelseutvecklingen sker ytsnålt och hållbart. Brukningsvärd jordbruksmark och värdefull skogsmark kan prövas för exploatering i sista hand.

För att effektivisera planprocessen ska kommunen sträva efter att ta fram stora och flexibla detaljplaner, främst på kommunalägd mark. Kommunen ska också undersöka möjligheten att i vissa fall låta exploatörerna ta större ansvar i planarbetet genom att låta dem ansvara för att ta fram underlag och utredningar. Kommunen ska i tidigt skede tillgodose behovet av olika offentliga byggnader genom att i plan reservera mark för kommunala verksamheter.

### 4.2 Genomförandeanalys, prioriterings-, och genomförandeplan

Kommunen har påbörjat ett arbete med att göra genomförandeanalys för de områden som är utpekade i översiktsplanen. Analyserna ska i första hand identifiera vilka förutsättningar, möjligheter och utmaningar, respektive område står inför vid kommande detaljplaneläggning. Samtidigt pågår ett arbete med riktlinjer för prioritering.

När analyserna är genomförda avses en genomförandeplan att tas fram. Den ska fungera som en länk mellan översiktsplanen och de detaljplaner som styr markanvändningen. Genomförandeplanen ska utgöra stöd till prioritering av detaljplaner



och ska visa vilka av översiktsplanens områden som kan utvecklas och i vilken ordning arbetet avser ske. Områdena prioriteras efter dels prioriteringsriktlinjerna och dels efter statistik med de behov som finns, så som bostäder, skolor, kultur och verksamheter samt efter hur kommunen vill utvecklas. Även marknadens bedömning utav efterfrågan ska vägas in. Resultatet av genomförandeplanen kommer vara ett strategiskt val av vilka projekt som kommunen ska gå vidare med och vilken takt utbyggnaden skall ske, för att uppfylla kommunens mål. Det är dock viktigt att framhålla att kommunen ger förutsättningarna för byggnationen men det är marknaden som styr vad som byggs.

En förutsättning för att kunna göra prioriteringen av områdena är att kommunens kontor samverkar med de kommunala bolagen och marknaden. Samverkan inom kommunen kan ske på olika sätt

bland annat genom att kontoren får gemensamma mål avseende bostadsförsörjning vilket i så fall skulle mynna ut i att kontoren och verksamheternas uppdrags- och verksamhetsplaner blir synkroniserade. Arbetet har inletts.

Samverkan med tekniska kontoret och Norrköping Vatten och Avfall AB kommer generera i gemensamma satsningar och bostäder kan planeras i samband med att allmän infrastruktur, exempelvis vatten och avlopp och spårväg eller gata, byggs ut. Dialogen med det kommunala fastighetsbolaget Norrevo kommer skapa förutsättningar för behov av kommunala verksamhetslokaler i detaljplanläggningen.

Genomförandeplanen ska fungera som en produktionsplan med gemensamma mål om bostadsförsörjningen tillsammans med andra kontors och nämnders behov av exploateringsbar mark.







### 4.3 Varierat boende

Med hjelp av planlegging og markanvisningsavtal ska kommunen verka for att områden förses med olika bostadsstorlekar och blandade upplåtelseformer. För befintliga bostadsområden med homogen bebyggelse kan det vara möjligt att förtäta med de typer av bostäder som saknas. Ett varierat bostadsutbud med olika bostadsstorlekar, upplåtelseformer och hustyper inom ett och samma bostadsområde kan bidra till en mer allsidig hushållssammansättning och därmed motverka boendesegregationen. Kommunen strävar därför efter att bostadsbeståndet i stadens område ska bestå av minst 20-25 % av respektive upplåtelseform. Att komplettera områden som har en stor andel hyresrätter med bostadsrätter och äganderätter möjliggör att jämförelsevis resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i området. Även homogena områden med stor andel friliggande villor och äganderätter behöver kompletteras med andra hustyper och upplåtelseformer. Nya tomter, för friliggande villor, kommer i första hand att ske i de prioriterade orterna med god försörjning av kollektivtrafik och kommunal service.

Om det behövs för att garantera andelen hyresrätter i bostadsbeståndet har kommunen möjlighet att upplåta sin mark med tomträtt. Då fortsätter kommunen vara fastighetsägare och tomträttsinnehavarens avgäld görs beroende av att fastighetens bostäder upplåts med hyresrätt.

### 4.4 Kommunalt markägande och aktiv markpolitik

Kommunen har ett blandat markinnehav. En del består av allmänna platser så som gator, torg, parker och naturreservat. Kommunen äger även jordbruksmark, skog och övriga fastigheter som tillsammans utgör kommunens markreserv. Markreserven kan innehålla mark som är detaljplanlagd som ännu inte är utbyggd. Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för att säkerställa att kommunen utvecklas i önskvärd riktning. I egenskap av markägare har kommunen större möjlighet att påverka bebyggelsens utveckling. Det är därför angeläget att kommunen har god framförhållning och gör strategiska markförvärv för framtida exploateringar.



En aktiv markpolitik med strategiska förvärv skapar möjligheter att planera och bygga i attraktiva lägen. Det avser inte bara kommunens centrala lägen utan även i utpekade utbyggnadsstråk och utvecklingsorterna. Kommunalt markägande är dock inget egenintresse. En marknad med flera aktörer som kan erbjuda olika alternativ är något som kommunen eftersträvar. För att göra det möjligt att tillgodose framtidens behov är det även viktigt att kommunen hushållar med mark och reserverar vissa ytor för framtiden. Det kan handla om att reservera detaljplanelagd mark för framtida, idag okända, behov och inte sälja all mark i ett nytt område på en gång utan att behålla vissa tomter för att senare kunna sälja eller bygga.

Kommunen ska genomföra de strategiska markförvärv som krävs för att tillgodose det långsiktiga markbehovet. Utgångspunkten när kommunen förvärvar mark är att den ska användas för framtida bostadsbebyggelse eller privata och kommunala verksamhetsetableringar. För att kommunen ska ha möjlighet att köpa större jordbruks-, och skogsfastigheter krävs förvärvstill-

stånd. Tillståndet förutsätter stöd i någon form av planläggning (översiktsplan eller detaljplan).

Kommunen avser att ta fram riktlinjer för genomförandet av strategiska markförvärv till den kommunala markreserven.

## 4.5 Tilldelning av kommunal mark

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen. Ett led är att sälja eller upplåta kommunal mark på ett objektivet och rättvist sätt.

### 4.5.1 Markanvisning

I de fall kommunen är markägare kan kommunen träffa avtal med en exploatör om att sälja mark genom markanvisning. Kommunen har antagna riktlinjer för tilldelning av mark för bostadsbyggnad och för hur markanvisningsavtal träffas. I riktlinjerna framgår kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av mark för bebyggelse.





Kommunen kan bidra till en ökad variation i bostadsbeståndet genom att arbeta med marktilldelningar på olika sätt. Genom att tilldela olika exploatörer mark inom samma bostadsområde kan olika typer av bostäder, med avseende på upplåtelseform, byggnadstyp, arkitektur och storlek skapas. Att vid större tilldelningar arbeta med mindre enheter innebär att mångfalden gynnas. Kommunen har tre tillvägagångssätt för markanvisning; tävling, anbudsförfarande och direkttilldelning.

Kommunen ska genom markanvisning bidra till att säkerställa en god konkurrens och mångfald på marknaden. Vid tävling och anbudsförfarande ställer kommunen upp utvärderingskriterier enligt riktlinjerna för vilken exploatör som ska få marktilldelningen. För att säkerställa exploatörens förpliktelser och ställda villkor ska dessa vara kopplade till vite i de fall de inte uppfylls inom angiven tid eller på angivet sätt.

Genom att ge en och samma exploatör marktilldelning av två parallella områden samtidigt kan kommunen lättare uppmuntra och styra utvecklingen i en riktning som är angelägen för boende, kommunen och samhällsutvecklingen, i ett för en exploatör mindre intressant läge.

Kommunen bör också, inom legitima gränser, testa alternativa markanvisningar, exempelvis där anbud begärs in på slutlig försäljningssumma eller presumtionshyra för nyckelfärdiga bostäder, så att konkurrensen förhoppningsvis kan resultera i ett billigare boende.

#### 4.5.2 Tomter för småhus

Kommunen har en tomtkö för de som är intresserade av självbyggartomter. Till tomtkön erbjuds småhustomter på kommunal mark. Ibland förmedlas även privatägda tomter via tomtkön. När privata företag säljer tomter via tomtkön kan tomterna vara låsta till en viss husleverantör. Det är främst tomter för småhus som förmedlas men även färdiga radhus/parhus eller villor kan förekomma. Ungefär 1 000 hushåll är anmälda till tomtkön. Under 2016 förmedlades 35 tomter genom tomtkön. Vid den senaste förmedlingen av tomter tilldelades senast anmälda familj en tomt. Det

tyder på att många i tomtkön inte är angelägna att bygga just nu eller på de platser som erbjuds. De kanske väntar på drömtomten eller att de har anmält sig i avvaktan på att det ska bli rätt läge i livet att bygga. Nya tomter, för friliggande villor, kommer i första hand att ske i de prioriterade orterna med god försörjning av kollektivtrafik och kommunal service.

Stadsbyggnadskontoret avser göra en översyn av tomtköns behov. Resultatet kommer styra behovet utav en genomgång av tomtköns regler och organisation.

## 4.6 Byggdialogen och andra forum för marknaden

Sedan några år tillbaka erbjuder kommunen möjlighet för exploatörer att boka möten med kommunen via den så kallade "Byggdialogen". Genom detta forum möjliggörs tätare kontakter och informationsutbyte mellan kommunen och bostadsbranschen. Byggdialogen är ett öppet samtalsforum utan fast dagordning där det är exploatören som bestämmer samtalets innehåll. Forumet är rådgivande och det som avhandlas är konfidentiellt. Från kommunen deltar tjänstemän från stadsbyggnadskontoret och byggnämndskontoret. Byggdialogen ska utvecklas till att bli ett mer proaktivt samtalsforum som verkar för att i tidiga skeden hitta lösningar till en positiv bostadsutveckling.

Kommunen ska verka för att det finns andra forum där kommunen och bostadsmarknaden möts. Kommunen ska även närvara i sammanhang där kommunen kan marknadsföras och "säljas" till boende och investerare.

## 4.7 Allmännyttan

Hyresbostäder spelar en viktig roll för kommunens bostadsförsörjningsansvar och är kommunens verktyg för att uppnå det grundläggande välfärds målet "rätten till bostad". Bolaget ska tillhandahålla ett blandat bestånd med hyresrätter med avseende på lägenhetsstorlekar, läge, standard och hyresnivå.



Genom ägardirektiv styr kommunen verksamheten i bolaget och kan därmed främja antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd. Bolaget ska på affärsmässiga grunder verkställa de bostadspolitiska besluten vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen och verka för integration och ökad valfrihet.

I ägardirektivet framgår att bolaget ska äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva respektive avyttra bostäder. Detta avser inte exklusivt hyresrätter. Genom att bygga bostadsrätter eller äganderätter kan bolaget skapa ekonomiska förutsättningar för billigare hyresbostäder. Att bygga annat än hyresrätter kan möjliggöra att bolaget förtätar i befintliga hyreshusområden och därigenom ökar variationen av upplåtelseformer i områden med homogen bebyggelse vilket främjar integrationen.

Ägardirektivet ska kontinuerligt uppdateras och justeras utifrån behovet på bostadsmarknaden och överensstämelsen med kommunens mål. Detta kan avse exempelvis antal, typ av boende, nivå på standard, hyra och vakansgrad.

## 4.8 Bostadsinformation

Information om hur den som söker bostad ska orientera sig på bostadsmarknaden kan vara svårtillgänglig. För den som saknar kontakter och erfarenhet kan lättillgänglig information vara till stor hjälp för att etablera sig på bostadsmarknaden. Exempel på information som kommunen kan tillhandahålla är hur du söker hyresrätt, vilka nya bostadsområden som uppförs, hur du hyr ut din bostad i andra hand eller om hur ett köp av bostadsrätt går till. I dagsläget tillhandahåller kommunen via hemsidan en lista med kontaktuppgifter till de privata hyresvärdar som är aktiva i kommunen. Kommunen ska se över möjligheten att låta Hyresbostäder svara för informationen, då det oftast är bolaget som bostadssökande först får kontakt med kring dessa frågor.

Kommunen, via Hyresbostäder, kan tillhandahålla en plattform för bostadsbyten, vilket kan gynna flyttkedjor. Den som bor i en stor lägenhet men har behov av en mindre kan byta bostad med någon som har motsatta behov. En sådan tjänst kan dels finnas digitalt eller i form av fysiska anslagstavlor som kan finnas centralt, exempelvis i kommunhus, planerat "Kontaktcenter", Hyresbostäder eller bibliotek samt ute i bostadsområdena.

Genom att arrangera event kan kommunen skapa publicitet och visa sig attraktiv. Där möts kommunen, exploatörer, hustillverkare och kunder för inspiration, experthjälp och marknadsföring. Kommunen ska arbeta för återkommande aktiviteter arrangeras i kommunal eller privat regi. Att bjuda in till informationsintensiva möten bidrar till ökad kunskap om bostadsmarknaden.

Förutom insatser av tillfällig karaktär är även permanenta miljöer så som besöksmål och visningsplatser viktiga inslag. Det kan ske i den enskilda aktörens regi, planerat "Kontaktcenter" eller med till exempel Visualiseringscenter.

Kommunen ska verka för att vidareutveckla sin digitala karttjänst där pågående och planerad bostadsbebyggelse pekas ut.

## 4.9 Bostadsförmedling

Kommuner kan inrätta kommunal bostadsförmedling där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas. I Norrköping finns ingen och inte heller planer på att införa kommunal bostadsförmedling.

Av de bostäder som nyproduceras i Hyresbostäders regi ska 25 % förmedlas genom bolagets kösystem. Resterande 75 % ska fördelas enligt en lottad turordning för att skapa omflyttning och möjliggöra för nya invånare i kommunen att skaffa sig en bostad.



## 4.10 Hyresgarantier

Att använda kommunala hyresgarantier innebär att kommunen går i borgen för hyresgäster som trots en tillräckligt god ekonomi ändå har svårt att få tillgång till en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel personer som är projektanställda och har regelbunden inkomst, men som missgynnas av att hyresvärden kräver tillsvidareanställning för att teckna hyreskontrakt. Den kommunala hyresgarantin blir en säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. De kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag som förmedlas av Boverket. Kommunen bevakar frågan i det fall det blir aktuellt för kommunen att införa.

## 4.11 Verktyg för särskilda grupper

Bostaden och boendemiljön är två viktiga förutsättningar för en god hälsa och ett gott liv.

I kommunen råder en generell bostadsbrist vilket leder till en ökad exkludering på bostadsmarknaden där ekonomiskt och socialt svaga hushåll i alla större utsträckning inte självständigt kan sörja för sin boendelösning. Nedan belyses de grupper som kommunens bostadsförsörjning särskilt behöver fokusera på.

### 4.11.1 Unga hushåll

En utsatt grupp på bostadsmarknaden utgörs av de hushåll som består av ungdomar. Bostadsbristen i kommunen påverkar ungas möjligheter att hitta ett lämpligt boende. Stigande nybyggnadshyror och bostadspriser, höga krav för att få ett första-handskontrakt och hög insatsandel vid köp av bostadsrätter gör att många unga har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få ett eget boende. Konsekvensen är att många bor kvar hos föräldrarna eller bor i tillfälliga lösningar som inneboende eller i andra hand.

Hyresbostäder arbetar med konceptet Unga hem, som innebär att det varje månad öronmärks ett antal lediga bostäder för bostadssökande i åldrarna 18-24 år.

### 4.11.2 Studenter

Studentbo i Norrköping AB har som uppgift att tillgodose efterfrågan på studentbostäder i Norrköping. Bolaget äger och förvaltar till störst del sina egna fastigheter men har också sam-arbeten med privata och kooperativa fastighetsägare som också äger fastigheter med studentbostäder. I dessa fastigheter hyr bolaget ut och sköter all administration samtidigt som fastighetsägaren själv sköter den tekniska fastighetsdriften.

Bolaget erbjuder flera olika typer av boenden för att passa till olika individer. För de flesta bostäderna tillämpas 10-månadershyra vilket innebär att juni och juli är hyresfria månader. Under sommarmånaderna står många studentbostäder tomma. En mer flexibel uthyrning och utökat samarbete med universitetet kan bidra till ett ökat nyttjande av bostäderna under hela året.

### 4.11.3 Bostäder för nyanlända

Bostäder för nyanlända är en av nyckelfaktorerna för ett väl fungerande flyktingmottagande och en god integration. Med tanke på läget i omvärlden ser behovet av bostäder till nyanlända flyktingar ut att kvarstå på hög nivå. Kommunen planerar för en fortsatt beredskap för de som anvisas till kommunen enligt regeringens anvisningslag.

Kommunens strategi för tillfälligt boende ska kontinuerligt ajourhållas för att kommunen ska ha en uppdaterad inventering av de lägen som är möjliga att snabbt ta i bruk och ansluta till den tekniska försörjning som krävs.

Det stora antalet nyanlända till Norrköping via egen bosättning (EBO) och de sociodemografiska förutsättningarna är en stor utmaning för kommunens bostadsförsörjning. Möjligheten att



ordna bostad beror till stor del på utbudet. Råder det brist på bostäder blir det svårt för kommunen att fullfölja rådande krav och överenskommelser. Den nyanländes ekonomiska förutsättningar kan också begränsa vilka delar av bostadsbeståndet som kan bli aktuella att hyra eller köpa.

För gruppen nyanlända har inneboendet ökat kraftigt under de senare åren. Detta riskerar en klustrifiering av personer med utländsk bakgrund som kan leda till ökad segregering. Utvecklingen är ogynnsam både för individen och för samhället. För ett hållbart flyktingmottagande behövs fler hyresrätter eller möjlighet att köpa sitt boende samt ett jämnare mottagande där landets kommuner hjälps åt. Om bristen på hyresrätter kvarstår finns risk för polarisering mellan olika grupper av bostadssökande, exempelvis ungdomar och nyanlända flyktingar.

Kommunen ska kontinuerligt bedöma behovet samt verka för att erbjuda akuta boendelösningar, genomgångslägenheter samt mer långsiktiga boendemöjligheter.

#### 4.11.4 Hemlösa

Bostaden och boendemiljön är en förutsättning för god hälsa och för ett aktivt samhällsdeltagande. Den allt tuffare bostadsmarknaden har bidragit till att hemlösheten ökat under de senaste åren. Fler står utanför bostadsmarknaden av det enkla skälet att det inte finns tillräckligt med bostäder i nivå med deras betalningsförmåga. Förutsättningarna för bostadsmarknadens olika grupper är varierande. De grupper som har det svårast att få tillgång till bostäder är de socialt utsatta med svagare ekonomi och särskilda behov.

En generell bostadsbrist råder inom kommunen vilket leder till en ökad exkludering på bostadsmarknaden där ekonomiskt och socialt svaga hushåll i allt större utsträckning inte självständigt kan söra för sin boendelösning. Under de senaste åren söker allt fler grupper upp socialtjänsterna för hjälp med boendelösningar. En allt större andel av dessa utgörs av individer och familjer som normalt inte har behov av socialtjänstens insatser utan endast har svårt att hitta en boendelösning.

Ekonomiskt bistånd, erbjudanden om olika akuta boendelösningar, genomgångslägenheter samt mer långsiktiga boendelösningar är exempel på vanliga åtgärder.

#### 4.11.5 Förtursboende

Ett verktyg som kommunen kan använda är förtursboende. Det innebär att kommunen kan teckna avtal med bostadsaktörer om att lämna förtur till grupper med särskilda behov. Kommunens socialkontor ska verka för att avtal tecknas med både kommunala och privata fastighetsägare.

#### 4.11.6 Boende för äldre

Med hjälp av statistik och befolkningsprognoser är det möjligt att förutspå hur många äldre som kommer att bo i kommunen i framtiden. Vad som däremot är svårare är att veta hur deras önskemål och behov kommer att se ut. Utveckling av hemtjänsten, hemsjukvården och välfärdsteknologi i hemmet kan innebära att den efterfrågan minskar vilket även en fortsatt positiv utveckling av äldres funktionsförmåga och hälsotillstånd kan innebära. Tidiga satsningar på seniorbostäder, trygghetsbostäder och andra boendeformer som riktar sig till äldre kan innebära att behovet inte ökar i takt med antalet äldre.

Trenden med en åldrande befolkning och en större andel pigga pensionärer förskjuter behovet av särskilda boenden upp i åldrarna. När man av olika skäl inte längre kan bo kvar i eget boende kan man, efter beviljat biståndsbeslut, erbjudas lägenhet i särskilt boende. Personal finns då dygnet runt för att tillgodose den enskildes behov av vård och omsorg.

Brand, säkerhet- och tillgänglighetskraven för de olika formerna av vård- och omsorgsboende är högre än för övriga bostäder i samhället. De olika boendena har ett stort behov av närhet till allmänna kommunikationer för brukare, anhöriga och personal. Kommunerna ska enligt Socialstyrelsen undvika institutionsliknande miljöer och bostäderna ska integreras i de ordinära bostadsområdena.



#### 4.11.6.1 Särskilt boende

I den av vård- och omsorgsnämnden antagna särskilda boendepåren för äldreomsorgen finns en planering för bostäder fram till 2021. Trots en stor utbyggnad kommer antalet bostäder endast att öka med cirka 64. Resterande nybyggnation är ersättning för boendeenheter som inte uppfyller dagens krav. Fram till 2035 har äldreomsorgen behov av ytterligare ca 550 bostäder. Det innebär att det behöver byggas ytterligare 10 äldreboenden med 60 bostäder mellan 2023-2035.

Särskilt statligt stöd finns att söka (SFS 2016:848 o BFS 2016:9) för ny- och ombyggnad utav denna typ av hyresbostäder.

#### 4.11.6.2 Tillgänglighetsanpassning av befintlig boende samt seniorbostäder

En grundläggande trygghet för den enskilde individen är att bostaden ska fungera även om man får någon typ av funktionshinder eller då man blir äldre och får balans- och rörelsevårigheter eller liknande. Anpassningar för att förbättra tillgängligheten i det ordinära boendet kan göras efter ansökan hos kommunen under förutsättning att åtgärden är bidragsberättigad enligt gällande lagstiftning. Genom att öka tillgänglighet i det befintliga beståndet kan man möjliggöra för de äldre att bo kvar längre i sina ordinära bostäder. Kommunen ska verka för bostadsanpassningar, så som installationer av hissar i befintligt bostadsbestånd, vilket gynnar andelen kvarboende. Detta kan göras genom att vid detaljplanläggning av fastigheter se över de närliggande fastigheterna och identifiera behov av ändring av detaljplan för att möjliggöra installation av hiss i byggnaderna.

Samtliga nyproducerade bostäder har en mycket god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### 4.11.6.3 Trygghetsboende

Kommunen saknar idag boendeformen trygghetsboende. Hyresbostäder har uppdrag att samverka med bland annat vård- och omsorgskontoret kring uppförandet av trygghetsbostäder. En önskvärd effekt med trygghetsboende är att minska

antalet platser på särskilt boende samt att erbjuda möjligheten att vistas i sitt ordinära boende hela livet.

Särskilt statligt stöd finns att söka (SFS 2016:848 o BFS 2016:9) för ny- och ombyggnad utav denna typ av hyresbostäder.

#### 4.11.6.4 Plusboende

Hyresbostäder planerar att i samråd med kommunens vård- och omsorgskontor utöka tillgången till bostäder för äldre genom att införa en ny boendeform som ska kallas plusboende. De ska finnas i hus med hiss och innebära att man bor i egen lägenhet med lätt förhöjd standard. Plusboende kommer att ha en åldersgräns som kan variera för olika objekt. Till skillnad från boendeformen trygghetsboende kommer det inte att finnas gemensamhetsutrymmen i plusboende.

#### 4.11.7 Boende för funktionshindrade

I kommunen finns olika typer av boenden för personer med funktionsnedsättningar. Boendena är till för de som har svårt att klara sig i eget boende och behöver närhet till stöttande personal. När man bor i en servicebostad har man en egen lägenhet som oftast ligger i ett vanligt hyreshus med personalen i närheten. I en gruppboende bor man också i en egen lägenhet, men har gemensamma rum för att laga mat och umgås. På serviceboende och gruppboende finns tillgång till personal dygnet runt. Bostäderna ska integreras i ordinära bostadsområden. Behovet av LSS-boende kan säkras genom att kommunen hyr in sig i ett helt trapphus där det är möjligt att bedriva verksamhet, dels i befintligt bestånd och dels i nya byggnader.

#### 4.11.8 Bostadsanpassning

Personer med funktionsnedsättning som har ordinär bostad har möjlighet att ansöka om bidrag för bostadsanpassning. Bidraget lämnas till skäligen kostnad för åtgärder som är nödvändiga för att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Exempel på åtgärder är badrumsanpassning, borttagning av trösklar, breddning av dörrar, räcken och ledstänger och anläggning av ramper.



## 4.12 Ekonomiskt tillgängligt boende

En betydande andel av befolkningen har inte råd att efterfråga de bostäder som erbjuds på marknaden, bostäderna är inte ekonomiskt tillgängliga för alla. Med ett ekonomiskt tillgängligt boende menas ett boende för en hushållsinkomst i medelinkomstläge.

Produktionskostnad, materialval, driftskostnader och markpris är några av de faktorer som påverkar det slutpris respektive hyra som kunden ska betala. Utöver de faktiska kostnaderna påverkas priset även av konkurrensen i kommunens och exploatörernas upphandlingar samt valet av entreprenadform.

Genom att styra vilken mark som tilldelas, standard på allmän plats, vilka krav som ställs, och vilka upplåtelseformer som tillåts kan kommunen till viss del påverka produktionskostnaden.

Nyproducerade bostäder är per definition normalt inte billiga, men genom ett yteffektivt byg-gande, låga driftskostnader och standardiserade utformningar går det att öka möjligheten att erbjuda fler bostäder som är jämförelsevis billigare

att producera. Branchorganisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag (SABO) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) har tagit fram var sitt koncept med hus där syftet är att förkorta byggtiden och pressa byggkostnaderna. Deras standardiserade lösningar och samarbeten är ett försök till att erbjuda fler bostäder som ska bli jämförelsevis mer ekonomiskt tillgängliga.

För att underlätta byggnation enligt dylika koncept krävs att mark som kommunen planlägger tillåter denna typ av bostäder. Det kan också innebära att kommunen måste ställa färre krav på byggnaders unikiteten och utformning samt att standarder för allmänna ytor och infrastruktur hålls nere. Även val av plats med lägre marknadspris, för marken, kan underlätta.

Kommunen bör också, inom legitima gränser, testa alternativa markanvisningar, exempelvis där anbud begärs in på slutlig försäljningssumma eller presumtionshyra för nyckelfärdiga bostäder, så att konkurrensen förhoppningsvis kan resultera i ett billigare boende.

Vid medborgardialogen i maj 2017 belystes saken genom ett par frågor samt ”öppna svar”. Resultatet framgår av bilaga 3.







# Bilaga 1: Handlingsplan

*Här redovisas i tabellform ett handlingsprogram för att genomföra de strategier för bostads-försörjningen som redovisats i rapporten.*

4.1 Planering	Stadsplaneringsnämnden
4.2 Genomförandeanalys, prioriterings- och genomförandeplan	Stadsplaneringsnämnden
4.3 Varierat boende	Stadsplaneringsnämnden
4.4 Kommunalt markägande och aktiv markpolitik	Stadsplaneringsnämnden och kommunstyrelsen
4.5 Tilldelningar av kommunal mark	Stadsplaneringsnämnden
4.5.1 Markanvisning	
4.5.2 Tomter för småhus	
4.6 Byggdialogen och andra forum för marknaden	Stadsplaneringsnämnden, bygg- och miljönämnden och kommunstyrelsen
4.7 Allmännyttan	Hyresbostäder i Norrköping AB och kommunstyrelsen
4.8 Bostadsinformation	Hyresbostäder i Norrköping AB, kommunstyrelsen och stadsplaneringsnämnden
4.9 Bostadsförmedling	Hyresbostäder i Norrköping AB och kommunstyrelsen
4.10 Hyresgarantier	Socialnämnden
4.11 Verktyg för särskilda grupper	
4.11.1 Unga hushåll	Hyresbostäder i Norrköping AB
4.11.2 Studenter	Studentbo i Norrköping AB
4.11.3 Bostäder för nyanlända	Socialnämnden
4.11.4 Hemlösa	Socialnämnden
4.11.5 Förtursboende	Socialnämnden
4.11.6 Boende för äldre	Vård- och omsorgsnämnden
4.11.6.1 Särskilt boende	Vård- och omsorgsnämnden
4.11.6.2 Tillgänglighetsanpassning av befintligt boende samt seniorbostäder	Bygg- och miljönämnden och Hyresbostäder i Norrköping AB
4.11.6.3 Trygghetsboende	Hyresbostäder i Norrköping AB och vård- och omsorgsnämnden
4.11.6.4 Plusboende	Hyresbostäder i Norrköping AB och vård- och omsorgsnämnden
4.11.7 Boende för funktionshindrade	Vård- och omsorgsnämnden
4.11.8 Bostadsanpassning	Bygg- och miljönämnden
4.12 Ekonomiskt tillgängligt boende	Hyresbostäder i Norrköping AB och Norrköping Norrevo Fastigheter AB



## Bilaga 2: Ordlista

### **ABO - Anläggningsboende**

Boende som Migrationsverket erbjuder asylsökande under tiden den asylsökande väntar på beslut på sin ansökan om asyl, normalt en lägenhet i ett hyreshus.

### **Allmän infrastruktur**

Vatten och avlopp, gator, torg, el, fiber med mera.

### **Asylsökande**

En asylsökande är en person som tagit sig till Sverige och sökt skydd. Han eller hon har inte fått ett slutligt svar på sin ansökan om asyl.

### **Bostadsanpassningsbidrag**

Lag om bostadsanpassningsbidrag (1992:1574). Kommunen genom Bygg- och miljönämnden, prövar ansökan och svarar för kostnaden.

### **Bostadsrätt**

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem disponerar varsin lägenhet.

### **Boverket**

En förvaltningsmyndighet för frågor om bl.a. fysisk planering, byggande, boende och bostadsfinansiering.

### **DP - Detaljplan**

Ett dokument som anger hur ett begränsat område i en kommun ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Det är kommunen som tar fram detaljplaner. Regleras i plan- och bygglagen.

### **EBO - Eget boende**

Boende som den asylsökande ordnat på egen hand.

### **FÖP - Fördjupad översiktsplan**

I områden med mer komplicerade förhållanden där avsikterna med området behöver redovisas mer i detalj än för kommunen i övrigt kan planen fördjupas. Regleras i plan- och bygglagen.

### **Förvärvstillstånd**

Ett tillstånd som prövas av Länsstyrelsen (i vissa fall Jordbruksverket) och krävs då juridiska personer, t.ex. en kommun, ska förvärva mark för jord- eller skogsbruk.

### **Hyresgarantier**

Innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd.

### **Hyresbostäder i Norrköping AB**

Norrköpings kommuns helägda kommunala bostadsbolag omnämns vanligtvis Hyresbostäder.

### **Hyresrätt**

Hyresrätt innebär att man hyr en bostad av en hyresvärd, som äger bostaden.

### **Kommunala verksamhetslokaler**

Lokaler som används för kommunal verksamheten, så som skola, förskola, äldreomsorg med mera. Förvaltas i Norrköping av Norrevo AB

### **LSS**

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. En lag som ger särskilda rättigheter till personer med funktionshinder.

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen är regeringens företrädare i länen. Den viktigaste uppgiften är att se till att de mål som riksdagen och regeringen slagit fast inom en rad olika politikområden uppnås samtidigt som hänsyn tas till länets förutsättningar

### **Markanvisningsavtal**

Ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.



### **Norrevo AB**

Helägt kommunalt bolag som bygger, förvaltar och utvecklar Norrköpings verksamhetslokaler. Man har också ett helhetsansvar för den operativa lokalplaneringen.

### **Nyanländ**

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning på grund av flyktinskäl eller andra skydds-skäl.

### **Presumtionshyra**

Presumtionshyra är en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärden och en lokal hyresgästorganisation (t.ex. Hyresgästföreningen) vid nyproduktion av lägenheter och som inte styrs av lägenheternas bruksvärde. Presumtionshyran gäller under 15 år. Till skillnad från en hyra som satts av hyresvärden själv kan en presumtionshyra inte prövas mot lägenheternas bruksvärde av hyresnämnden.

### **Riktlinjer för markanvisning**

Enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) ska kommunen anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Norrköpings kommun har antagna riktlinjer.

### **SABO**

Bransch- och intresseorganisation för Sveriges allmännyttiga bostadsföretag.

### **Seniorboende**

Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är. Det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro och service. Seniorbostäder är en boendeform för personer som är eller kommer bli pensionärer inom en snar framtid.

### **SKL**

Arbetsgivar- och intresseorganisation för kommuner, landsting och regioner.

### **SoL**

Socialtjänstlag (2001:453)

### **Studentboende**

Bostadslägenhet för person inskriven vid eftergymnasial utbildning, upplåten med hyresrätt med begränsad besittningsrätt kopplad till hyresgästens studier.

### **Studentbo i Norrköping AB**

Bolaget är ett dotterbolag till det helägda kommunala bostadsbolaget Hyresbostäder i Norrköping AB

### **Särskilt boende**

Gemensamt begrepp för boendeformer som anpassats för exempelvis äldre med stort behov av omsorg med service dygnet runt. Särskilt boende är ett biståndsbedömt boende.

### **Trygghetsboende**

Trygghetsboende är till för äldre som är för friska för särskilt boende men som vill ha mer trygghet och social samvaro än de kan få i sitt ordinarie boende. Det finns gemensamma utrymmen och tillgång till personal. Man hyr eller köper sin bostad på eget initiativ. Det krävs inget biståndsbeslut.

### **Upplåtelseform**

Det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativa hyresrätter.

### **Äganderätt**

Innebär att man själv äger sin bostad.

### **ÖP - Översiktsplan**

Ett dokument som varje kommun tar fram för att ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och ska ge vägledning för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Regleras i plan- och bygglagen.



## Bilaga 3: Resultat medborgardialog

Fråga 12: Vad ska Norrköpings kommun göra för att fler människor ska välja sig att bosätta sig här?

"Planera" mindre..

?

1. Bygga fler studentbostäder. I konkurrensen mot andra universitetsstäder skulle korta bostadsköer kunna vara ett konkurrensmedel.

2. Bygg bostadsområden med höga urbana kvalitéer. Kvarterstad med mixade användningsområden där det är nära till all form av service. Detta efterfrågas av folk som flyttar ut från t.ex. Stockholm.

3. Bygg mer bostäder när ett större område exploateras. Ibland är kommunen för återhållsam när det kommer till exploatering av nya områden. T.ex. det planerade bostadsbyggandet i Sandbyhov med 400 bostäder. Jämför med Lundbergs Kvarnbacken-projekt med lika många bostäder på en mycket mindre yta. Sandbyhov skulle kunna rymma åtminstone det dubbla. Samma sak med Sandtorp.

Agera för att få till billigare hyresrätter genom att ge uppdrag till Hyresbostäder att svara för sådant byggande.

Arbete, studier, affärer

Arbetsstillfällen, kulturutbud, fritidsaktiviteter

Behålla öppna gröna ytor i bostadsområden. Prioritera att locka företag i högre grad än fler människor. Fler jobb lockar sedan människor som vill jobba.

Behövs inte fler människor, här är tillräckligt trångt ändå.

Sänk priset på tåget till Stockholm och Jönköping

Spårvagnar till fler bostadsområden (buss duger, om den går hela dagen och sent på kvällen)

Parkeringsplatser utanför servicefunktioner som landstingets mottagningar, banker, försäkringskassa, skattekontor osv.

Idag är det ofta långt att gå och kostar 20 kronor för tjugo minuter- nästan ockerpris.

Jag ser att det ska byggas på norra hamnen. Varför finns ingen spårvagnslinje inritad på kartan? Vill ni inte att man ska åka kollektivt?

Bevara grönområden i staden för exempel dagvattenhantering och för människor och djur. Bygg inte överallt!

Bevara och vårda våra unika grönområden som finns inne i staden! Enklare att transportera sig kollektivt inom stan och utkanten, även områden som ligger nära fast i annan kommun eller län!

Satsa på små skolor och service utanför stan. Allt är inte "ekonomi". Att lägga ner i småorter gör att barnfamiljer flyttar, och i värsta fall till annan kommun.

bevara stadens skönhetsvärden.

prioritera park och grönområden

Bevara stadsbilden allt nybyggt passar inte in

Bevilja projekt med omsorg, viktigt att det som byggs är vackra byggnader, att det finns grönområden, bra kollektivtrafik och cykelbanor. Satsa extra på att ta fram tomtmark för villor.

Billigare bostäder, så våra ungdomar får råd att flytta hemifrån



Billigare bostäder. Bygg ett skal där jag kan själv inreda med saker. Då kan jag bestämma mer över hyran o standard.

Bra förbindelser (bättre tågförbindelser, inte minst mot Västsverige). Brett utbud av arbetsgivare. Fortsätta förtäta innerstaden och fylla i lucktomterna, bygg tätt och med rikligt med lokaler.

Bra mix av bostäder arbetsplatser och butiker/ restauranger. Cykelvägar och gångvägar

Bygg mer

Bygg större lägenheter än 4:or!!! Bygg sekelskifteslägenheter istället för skräpet som byggs nu!

Bygg så att alla de som vill bo här får plats. Norrköping är redan fantastiskt och blir allt bättre ☒

Bygga en del bostäder billigare

Bygga fler bostäder, öka miljövänlighet, enkla sätt att transportera sig kollektivt

Bygga fler hus/villor, släppa villatomter. Satsa på att göra campus större så att fler studenter lockas hit.

Bygga ännu mer bostäder och annat som gör staden spännande som restauranger, nya arbetsplatser, nytt badhus med mera.

Bättre förutsättningar för cyklisterna, större möjligheter till kollektivt boende. Odlingmöjligheter.

Bättre parkeringsmöjligheter för besökare och gäster. Er parkeringsnorm (0, 6) är ej verklighetsförankrad.

Det måste finnas flera "lokala resecenter". D v s

platser där spårvagn och buss möts samt att det där även finns parkeringsmöjligheter för bil och MC.

Erbjuda det mest prisvärda boendet

Fler arbetstillfällen

Fler billigare alternativ

Flyttade från Sthlm (uppvuxen där) till Nrkp förra året. Det som drog oss hit är den kreativitet, skönhet och trivsamt som kännetecknar kommunen. Jag anser att Nrkp kommun bör fortsätta arbeta starkt för goda kommunikationer till Sthlm och Linköping, utveckla trivsamma grönområden/parker och utrymmen kring Strömmen (caféer, restauranger, butiker) och bygga bostäder som tar hänsyn till klimatförändringar och där växter/träd är en del av byggnaderna (innergårdar, takterrasser, stora balkonger etc). Att Nrkp tar tillvara på gamla byggnader som kännetecknar stadens industriella historia är något som påminner mig om Södermalm i Sthlm. Nrkp bör också arbeta för att olika events tar plats i kommunen (marknader, utställningar och events för mat och dryck t.ex. som "Smaka på Sthlm") och arbetsgivare etablerar sig här. Detta sker i stor utsträckning idag vilket drog oss till kommunen. Vi hoppas att Nrkp fortsätter detta arbete mot att bli en inspirerande, modern och livfull kommun.

Fokusera på infrastrukturprojekt

Fortsätt med det ni gör! Jag älskar att ni involverar era medborgare i det som händer, att ni tänker att kultur är för alla och att ni använder ert vatten.

Fortsätta arbetet med en attraktiv stad.

Fortsätta bevara gamla byggnader och renovera så det passar in i staden. Ett levande kulturliv. Ta vara på närheten till vattnet. Höja lönerna för lärare/ förskollärare.



Fortsätta i samma härliga anda som tidigare

Fortsätta med den bra planeringen av staden.  
Bygga innerstad och möjliggöra att den fylls med liv. Fortsätt satsa på kultur och idrott.

Fortsätta utvecklingen med stort urval av olika boendeformer. Viktigt med förrådsutrymmen

Dessutom viktigt med ordentliga köksutrymmen t.ex. Stor kyl och frys..

œ

Förbättra arbetsförhållanden för ssk på vrinnevisjukhuset!

Förenkla byggreglerna , man ska inte behöva vänta flera månader/år innan man kan börja bygga. Släpp mer tomter till försäljning , tex hela kvillinge slätten , det är tillomed plant så nära större mArkarbeten behövs ej, mer än avlopp o vatten

Förtäta innerstaden.

Släppa fler tomter för hus-/villabyggnation.

Grönska, ta vara på gamla byggnader, evenemang, ta vara närhet till vattnet, högre lön för förskolelärare

Gör en Palme och satsa på billiga enkla bostäder

Göra det attraktivt för företag att etablera sig här. Service, marktilldelning bl.a.

Här handlar det nog framförallt om att det ska finnas eftertraktade jobb, som kräver en eftergymnasial utbildning.

Inflyttad student som tycker biltrafiken i stan är rörig. En effektivare biltrafik samt fler parkeringsplats. Cykel och gång är bra, men statskärnan kräver en fungerade biltrafik.

Inga bostadskollosser, anpassa byggnationen till stadens gamla miljö

Inte bygga fler gallerior, hotell eller enbart förtäta alla grönytor. Det finns för få parker och grönytor. Så många butikslokaler står tomma och har stått tomma superlänge, varför kan inte folk få bo där?

Inte riva innerstaden mer, behåll och utveckla grönområden och torg

Jag tror det rätta redan görs och kommer att göras. Arbetstillfällen är ju det viktigaste.

Kulturen och de vackra välbevarade kvarteren är det som gör att folk VILL bo här. Skapa många olika slags boenden, olika storlekar och satsa på fina parker och promenadslingor i närmiljön. En vacker aktiv stad lockar hit fler.

Locka fler företag, fler jobb, framför att locka människor. Fler jobb lockar dem som vill jobba och skapa sig en framtid. Fel ordning att locka människor först och sedan upptäcka att det blir problem när inga jobb finns.

Låta etableringar ske i snabbare takt. Vår familj vill flytta till Norsholm och där har kommunen (eller vilka det är) förhalat exploatering av ett nytt område sedan 90-talet. Det är underkänt i kubik

Lämna lite grönområden och luft runt byggnaderna.

Mer bostäder som ungdomar kan ha råd med utan att standarden sänks.

Mer fritidsaktiviteter

Mera lägenheter i centrala stan och utmed strömmen.

Mindre buller/trafikbrus i bostadsområden i stan. Fler grönytor/träd inne stan för att få det lite trevligare och lugnare.



Mycket bra förskola och skola där alla utvecklas maximalt.

Mycket grönområden

Människor bor där det finns arbetstillfällen.

Ostlänken

Profilera sig, skapa möjligheter för många och

rensa upp slumområden

Satsa på kultur

Se till så det finns bostäder till vettiga priser. Som folk har råd att bo i.

Skapa arbete

Snabba på bygget vid inre hamnen

Snygga hus

Som ni gör ta vara på det gamla genuina

sysselsätta fler med jobb.

jobba med integration.

se till att ungdomar har möjlighet att aktivera sig på olika sätt.

göra ordentliga krafttag mot droger och organiserad brottslighet.

Ta vara på det som är vackert och marknadsföra det. Gammal industri, park och natur.

Tilldela mark till byggherrarna i högre tempo

Tror att det beväver hända mer. Mer event. Mer saker att göra om kvällarna. Fler grönområden.

Utveckla kommunal service och kvalitet, utveckla

boendialternativen i kommunen i allmänhet och i Östra Husby och Vikbolandet i synnerhet som nu verkar vara en bortglömd del av kommunen där vilda västern tidvis råder.

Utveckla nya områden och låta staden få växa geografiskt. Inte bara förtäta, bygga bort parkeringsplatser, bygga fler våningar. Låta utveckla både kollektivtrafik och tydliga bilder mellan olik stadsdelar.

Utveckla staden med intressant och nyskapande arkitektur. En tät stad med intressanta stadsrum. Skapa torg med olika funktioner så att det blir liv och rörelse. Bygg vidare på Norrköpings unika identitet utan att vara allt för tillbakablickande. Norrköping som cykel stad behöver utvecklas. Bilarna har en allt för dominerande plats idag. Framåt kamrater!

Utöka spårnätet. Bygg inte bort all grönområde i stadskärnan och utöka det kreativa som finns i Norrköping.

Vara en mer attraktiv arbetsgivare och erbjuda karriärmöjligheter ?

Vara varsam med de estetiska och byggnadstekniska kvaliteer som finns inom Gamla staden/Stenstaden. Vad ger kv Tullhusets nya byggnad för signaler? Allt är tillåtet. Gör vad du vill. Byggnaden är tjustig i en stor stad. Pinsamt i Norrköping.

Bygg med kvalitet - inte betongblock med skarvar. Godkänn inte mörkgrå o vita fasader överallt - oavsett omgivande sammanhang. Håll koll att byggdokument följs eller sluta skriva dokument. Det kostar stora pengar i kommunen.

Katscha håller stilen. Mera sånt på hög nivå.

Varför sträva efter att fler ska flytta hit?

Staden är lagom stor.







Centralt och i vattennära områden utmed Bråviken, Glan, Arkösund, Motala Ström och Göta Kanal. Verka för upphävande av orimliga strandskyddsbestämmelser.

Det enda alternativet är att växa och utvecklas på ett långsiktigt miljömässigt och socialt hållbart vis. Det är också ekonomiskt lönsammast i längden och vi vet alla om det.

Där det finns plats, gillar ej förtätningen

Fortsätt med förtättningsstrategin av innerstaden. Även om de flesta och största gamla rivningstomterna har, eller planeras att bebyggas så finns det fortfarande ganska mycket tomma tomter kvar. Det finns också möjlighet att bygga många små infill-projekt i små luckor mellan byggnader i innerstaden. Det förekommer i andra städer och är något som Norrköping borde ta efter.

Förtäta även miljonprogramsområdena. Dessa är glest bebyggda och har parkeringsytor motsvarande många innerstadskvarter som kan ersättas med bostäder istället. Ny bebyggelse i dessa stadsdelar bör utformas på ett sådant sätt att stadsdelen mer fysiskt integreras med den omgivande staden, och blir en del av ett kontinuerligt stadsrum.

Omvandla industriområden till blandstadsområden såsom i Inre Hamnen-projektet. Slottshagen skulle t.ex. kunna bli en fantastisk vattennära stadsdel istället för att användas som skrotupplag som det gör idag.

Även förtäta dåligt utnyttjade ytor såsom Östra stations-området, Dagsbergfältet samt området mellan Fotbollsgatan och Linköpingsvägen.

Tycker också att kommunen borde överväga att ersätta vissa koloniområden med bostäder såsom bl.a. Malmö planerar för. Exempelvis motsvarar Skarptorps koloniområde 8-9 innerstadskvarter och skulle kunna rymma en bra bit över 1000 bostäder.

Förtätning av centrala delar där så är möjligt. Men även byggande och utveckling av mindre orter inom kommunen är önskvärt.

förutom de områden som är planerade idag, kan man utveckla Slottshagen, Bråvalla, Norsholm och Åby. Mer markanvisnings tävlingar för att få kvaliteten på en hög nivå. Viktigt att attrahera så många byggherrar och arkitekter som möjligt.

Hamnområdet

I Kimstad, bra med närhet även till arbetsmarknaden i Linköping via pendeltåg.

I och omkring Norrköping centrum/resecentrum och framför allt Strömmen gällande restauranger, promenadstråk (bryggor, uteserveringar etc).

I stan men även landsbygden

I vilbergen, mot G:a Ö, mellan Lindö och innerstaden, mot Söderköping

Inifrån och ut

Inifrån och ut!

Inifrån och ut. Bygg igen alla lucktomter först och främst, bygg ihop stadsdelarna med stadsväg.

Inifrån och ut. Förstora innerstaden.

Inre hamnen

Inte ge upp i kampen mot de kneippenbor som vill stoppa byggande i kvarteret Höken.

Intressant och bra. Gillar vart det är på väg.

Jag vet faktiskt inte. Med "förtätningen" känns det ibland som att man inte kan andas.

Jursla, kvillinge slätten, dövestad, nedanför yxbacken kring hultsbruk, avlopp Finns i



krokarna.. Sen är området kring loddbý intressant , plant o fint

Jursla,Åby,Krokek

Kneippen, innerstaden,skarphagen

Kring klockaretorpet. Satsa på området och bygg mer boende längre ut.

Landsbygden kanske? Jag tycker redan ni är bättre än de flesta kommuner i Norrköpings tätort.

Längs Bråviken och upp längs strömmen.

Marby/Lindö.

Kneippen.

Längs vattnet ut mot bråviken

Mer villor/tomter i områden nära Norrköping (tex Lindö, Marby, Djurön, Vrinnevi etc)

Mot havet

Mot Linköpingshället. Givet att inom 100 år sammanfoga städerna rörande infrastruktur, politik och sjukvård.

Mot norr

Mot vattnet

Måste den växa mer? Vad är målet? Se hur illa det har gått vid Klinga intill gamla E 4an. Sorglig hänsynslöshet på gårdssidan av vägen. Hur har det gått till?

Nya stadsdelar runt tätorten.

Någonstans där hela spektrumet av samhället kan bo, hyres, hus och bostadsrätter. Inte bara förtäta med bostadsrätter åt dom med mycket pengar.

Nära tåg eller spårvagn

Nära vatten.

Omvandling av hamnen är fin, gör fler naturnära områden, med förskolor å skolor.

På Vikbolandet som har enorma kvaliteter och nu verkar vara en helt bortglömd del av kommunen!!! Ta vara på möjligheterna, bygg spårväg och/eller bygg ut väg 209 till 2+1-väg till Arkösund, bygg en bro över Bråviken! Ta fram en översiktsplan med framtidstro!

Runt receentrum

Sandtorp, södra delen av inre hamnen och kring centrum (söder tull och dyligt)

Se ovan svar

Skolan

Socioekonomiska utsatta områden

Södra hamnen. Riv värmeverket och ta bort industriklassningen för det stora fina området däromkring.

Södra vrinnevi, mellan klockaretorpet och vilbergen. Ny trafikled från E22 till E4 söder om Norrköping med avfarten till olika områden. Kvillinge.

Ta bort gamla citynära industriområden skarphagen, haga, risängen och butängen och tillåt villaområden att utvecklas här också. Stor brist på tomter som måste lösas man kan inte bara bygga lägenheter. Begränsa nya industriområden så att de inte får etableras överallt.

Universitetet

Uppåt



Ut mot hamnen

Vet ej!

Ut mot hamnen, göra vackra områden.

Vet rk

Ut mot Öbonäs, åt Marbyhållet och utanför Åselstad.

Vid Vrinnevi. I innerstaden behövs öppna ytor och parker. Bort med bilarna inom promenaderna

Utanför Norrköpings ytterkant (ex utanför lindö, eneby etc)! Varför mosa in fler byggnader i en redan trång stad? Alla grönområden i stan och kring staden försakas för byggnader. Det är inte trevligt i stan längre. Bara betong och fula hus. Utvidga gränserna och bygg utanför smeten. Ute vid Bråvalla skulle vara perfekt att utvidga. Likaså utanför klocket mot linköpingshållet, utanför lindö/aborreberg, ja alla ytterkanter borde utvidgas! Bygg stora radhus, parhus eller i alla fall marklägenheter som går att hyra! Det skulle vara så himla populärt! Med stora grönområden. Det är detta alla vill ha men som inte finns i den här stan utom i klocket, och där vill ingen längre bo.

Åby, Jursla, kolmården

Åt alla håll

ÖP innehåller många bra utv.områden. Sylten och Slottshagen vore också intressant att utveckla i närtid.

Utnyttja allt vatten så mycket det går, både Bråviken och alla sjöar så att människor har nära till bad och båtliv.

Öster om Östra promenaden. Erbjud FHP (Wettex) en annan tomt och det öppnar sig fantastiska möjligheter att skapa centralt och attraktivt boende.

Över hela kommunen med snabba och täta kommunikationer.

Överallt förutom i centrum!!



# Referenser

Norrköpings kommun, 2016. *Vision 2035*.

[http://www.norrkoping.se/organisation/mal-regler/vision/vision-2035/kommun\\_vision2025-broschyr\\_1604\(11\).pdf](http://www.norrkoping.se/organisation/mal-regler/vision/vision-2035/kommun_vision2025-broschyr_1604(11).pdf)

Norrköpings kommun, 2017. *Framtid i Norrköping*.

<http://framtid.norrkoping.se/2017/>

Boverket, 2016. *Boverkets bostadsmarknadsenkät, BME*.

<http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Länsstyrelsen Östergötland, 2012. *Regionalt utvecklingsprogram >2030 För Östergötland*.

<http://www.lansstyrelsen.se/ostergotland/SiteCollectionDocuments/Sv/lantbruk-och-landsbygd/landsbygdsutveckling/RUP.pdf>

Norrköpings kommun, 2016. *Framtid i Norrköping, Om framtid Norrköping*.

<http://framtid.norrkoping.se/2017/om-framtid-norrkoping/>

Norrköpings kommun, 2017. *Översiktsplan för staden*.

<http://www.norrkoping.se/bo-miljo/stadsutveckling/oversiktsplaner/>

Norrköpings kommun, 2017. *Översiktsplan för landsbygden*.

<http://www.norrkoping.se/bo-miljo/stadsutveckling/oversiktsplaner/>

Norrköpings kommun, 2016. *Framtid Norrköping, Fler äldre ger efterfrågan på boende*.

<http://framtid.norrkoping.se/2017/artikel/fler-aldre-ger-efterfragan-pa-boende/>

Norrköpings kommun, 2017. *Bostadsanpassning*.

<http://www.norrkoping.se/bo-miljo/bostad/bostadsanpassning/>



## Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret gör det möjligt för Norrköping att fortsätta växa och utvecklas på ett hållbart sätt. Vi planerar för nya stadsdelar och utvecklar befintliga miljöer. Med respekt för stadens själ och med mod och kreativitet skapar vi vårt färgstarka Norrköping tillsammans.

### STADSBYGGNADSKONTORET

**Adress:** Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping

**Tel:** 011-15 00 00 Fax: 011-15 31 90

**E-post:** stadsbyggnadskontoret@norrkoping.se

[www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

