

Bilaga till Riktlinjer för bostadsförsörjning

Dokumenttyp: Riktlinjer
Antaget av:
Status: utkast 2021-03-30
Giltighetstid:

Diarienummer:

Dokumentansvarig:

Adresserat till:

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Tidpunkt för senaste revidering:

Relaterade styrdokument:

Sökord:

Innehåll

Statistik, underlag och analyser	5
1 Befolkning och bostadsbestånd	5
1.1 Befolkningens sammansättning	5
1.1.1 Kommunens folkmängd	5
1.1.2 Befolkningens åldersfördelning	7
1.1.3 Hushållssammansättning	8
1.1.4 Hushållsstorlekar	9
1.1.5 Boarea och trångboddhet	10
1.1.6 Socioekonomiska förutsättningar	12
1.2 Flyttmönster	14
1.2.1 Flyttar till och från kommunen	14
1.2.2 Flyttar inom kommunen och till kommundelarna	17
1.2.3 Preferenser vid flytt	17
1.3 In- och utpendling	19
1.4 Bostadsbeståndets sammansättning	20
1.4.1 Upplåtelseform och bostadstyp	20
1.4.2 Boyta och byggnadsår	23
1.5 Bostadsbyggandet i kommunen	25
1.5.1 Historiskt bostadsbyggande	25
1.5.2 Pågående byggprojekt och prognos för fortsatt bostadsbyggande	26
1.5.3 Byggandet i relation till demografiskt betingade behov och marknadsdjup	26
1.5.4 Bostadsbehov och beståndets utveckling	29
1.5.5 Matchningsproblem	30
1.5.6 Flyttkedjors funktion	30
1.6 Marknaden för ägda bostäder i Linköping	31
1.7 Hyresmarknaden i Linköping	32
1.7.1 Kötider för hyresrätter	32
1.7.2 Hyresnivåer	33
2 Bostadsförsörjning för olika hushålls behov	33
2.1 Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad	33
2.2 Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden	34
2.2.1 Hushåll med låg betalningsförmåga	34
2.2.2 Ungdomar och unga vuxna	35
2.2.3 Studenter	35
2.2.4 Äldre	36
2.3 Bostadsförsörjning för grupper där samhället har ett särskilt ansvar	36
2.3.1 Äldre	36
2.3.2 Personer med funktionsnedsättning som fått beslut enligt Lag om stöd och service (LSS) eller Socialtjänstlagen (SoL)	37
2.3.3 Nyanlända	38
2.3.4 Personer med boendeproblematik	39
2.3.5 Ungdomar och unga vuxna med social problematik	39
2.3.6 Ensamkommande barn	39
2.3.7 Personer i hemlöshet	39
2.3.8 Våldsutsatta kvinnor	40
2.3.9 Bidragande orsaker till segregation	40

3	Regional och kommunövergripande bostadsplanering	41
3.1	Regional bostadsplanering	41
3.2	Kommunens övergripande bostadsplanering	43
3.2.1	Övergripande inriktning för bostadsutvecklingen i kommunen	43
3.2.2	Långsiktig planering för att möta befolkningsutveckling och bostadsbehov över tid	44
3.2.3	Beredskap i planer och plankapacitet för att säkra en hög och jämn byggtakt	44
3.2.4	Planering och behov av bostadsbyggande i kommunens olika delar	45
3.2.5	Planering och behov av bostadsbyggande i <i>staden</i> Linköping	46
3.2.6	Planering och behov av bostadsbyggande i <i>prioriterade utvecklingsorter</i> och på <i>landsbygden</i>	46
3.2.7	Potential och beredskap i översiktsplan och pågående detaljplanering	47
4	Användning av verktyg för bostadsförsörjningen	49
4.1	Fysisk planering	49
4.1.1	Översiktsplanen som verktyg	50
4.1.2	Strategisk bostadsutveckling och genomförande av översiktsplanen	51
4.1.3	Detaljplanering som verktyg	53
4.2	Kommunalt markägande och markanvisning	54
4.3	Förmedling av bostäder	55
4.4	Kommunal hyresgaranti	57
4.5	Allmännyttan som verktyg	57
4.6	Kommunala investeringar	58
4.7	Överenskommelser och samverkan	58
4.7.1	Exploateringsavtal	59
4.7.2	Tvärssektoriell och förvaltningsövergripande samverkan	59
5	Faktorer som påverkar kommunens möjlighet att klara bostadsförsörjningsansvaret.	60

Statistik, underlag och analyser

1 Befolkning och bostadsbestånd

För att ge en bild av hur det är att leva och bo i Linköping i dag beskrivs i detta avsnitt befolkning och bostäder översiktligt. Både nuläge och förväntad utveckling i kommunen och dess olika delar visas. Kommunen har delats in i tre geografiska ortstyper.

Staden avser centralorten i kommunen och inkluderar 28 stadsdelar.

Större tätorter, utgör tätorter som har mellan 1 000 och 7 000 invånare. Här ingår *Ljungsbro, Berg, Malmslätt, Lingham, Vikingstad, Sturefors och Ekängen*.

I Mindre tätorter och landsbygd ingår tätorter som har färre än 1 000 invånare samt kommunens landsbygdsområden.

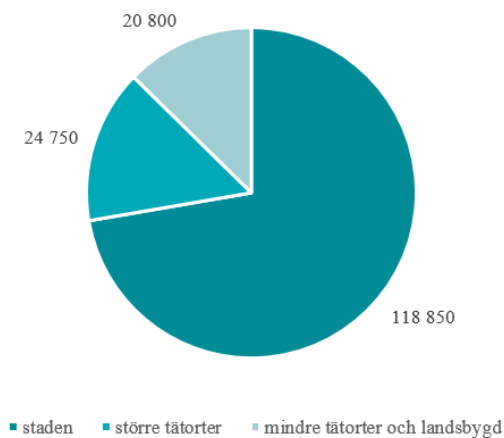
De tre ortstyperna har olika karaktär och utmaningar men skapar genom sina kompletterande funktioner förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder och bostadsmiljöer.

1.1 Befolkningens sammansättning

1.1.1 Kommunens folkmängd

Linköping är en av Sveriges snabbast växande kommuner och hade 2020 drygt 164 400 invånare. Av dessa bodde 118 850 inom *staden*, 24 750 inom de *större tätorterna* och 20 800 inom *mindre tätorter och landsbygd*.

Diagram: Befolkningens fördelning på ortstyper 2020



I *staden* bor 56 % av hushållen i hyresrätt, 25 % i bostadsrätt och 16 % i äganderätt (småhus).

I *större tätorter* bor 17 % av hushållen i hyresrätt, 20 % i bostadsrätt och 62 % i äganderätt.

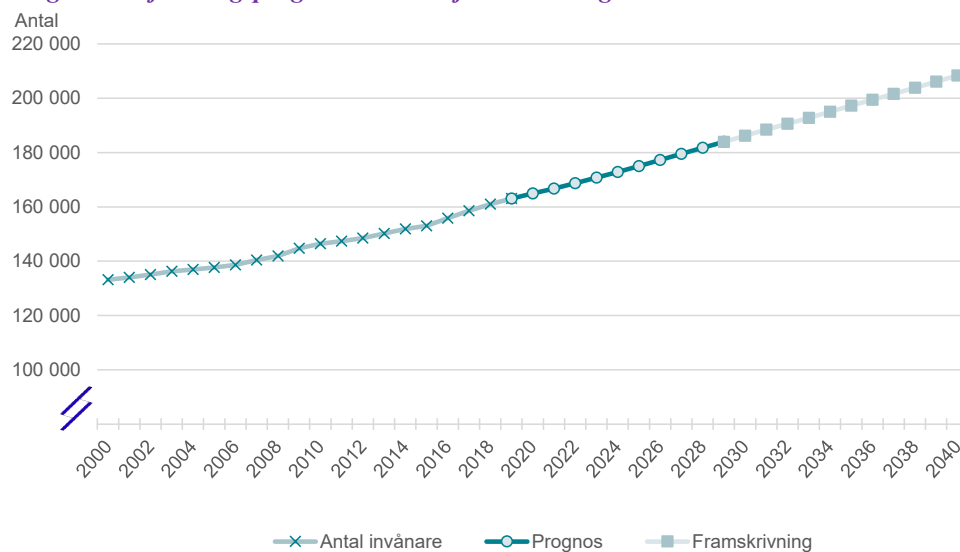
I *mindre tätorter och på landsbygden* bor 6 procent av hushållen i hyresrätt och 92 procent i äganderätt.

Sett till hela kommunen bor 46 % av hushållen i hyresrätt, 22 % i bostadsrätt och 29 % i äganderätt. För 3 % av hushållen saknas uppgift upplåtelseform.

De senaste tio åren, 2010-2020, har invånarantalet i kommunen ökat med 13 % eller 18 375 personer, 14 675, 14 %, i *staden*, 2 450, 11 %, inom de *större tätorterna* och 1 250, 5 % inom *mindre tätorter och landsbygd*. De kommande tio åren förväntas kommunens folkmängd öka med ungefär 18 000 personer fram till 2030 och med ungefär 39 000 personer fram till 2040.

Enligt befolkningsprognosen (2021-03-26) förväntas antalet invånare i kommunen uppgå till drygt 203 000 personer 2040.

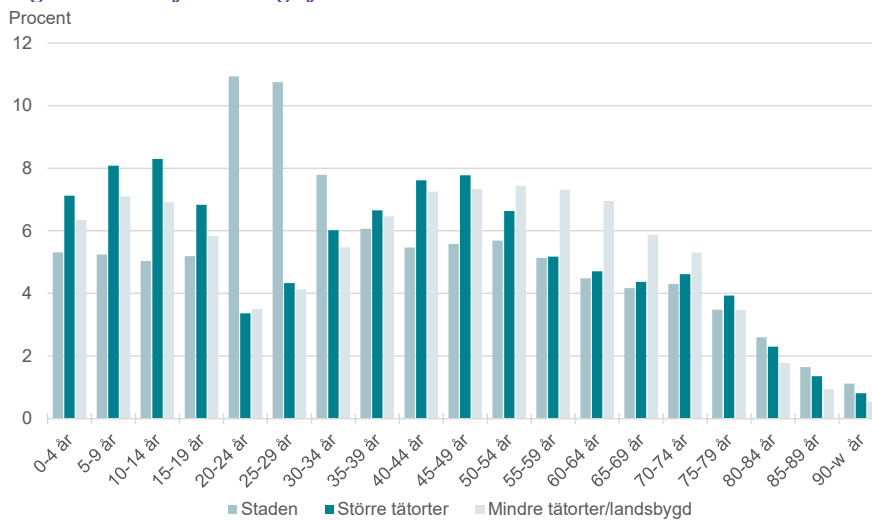
Diagram: Befolkningsprognos inklusive framskrivning till 2040



1.1.2 Befolkningens åldersfördelning

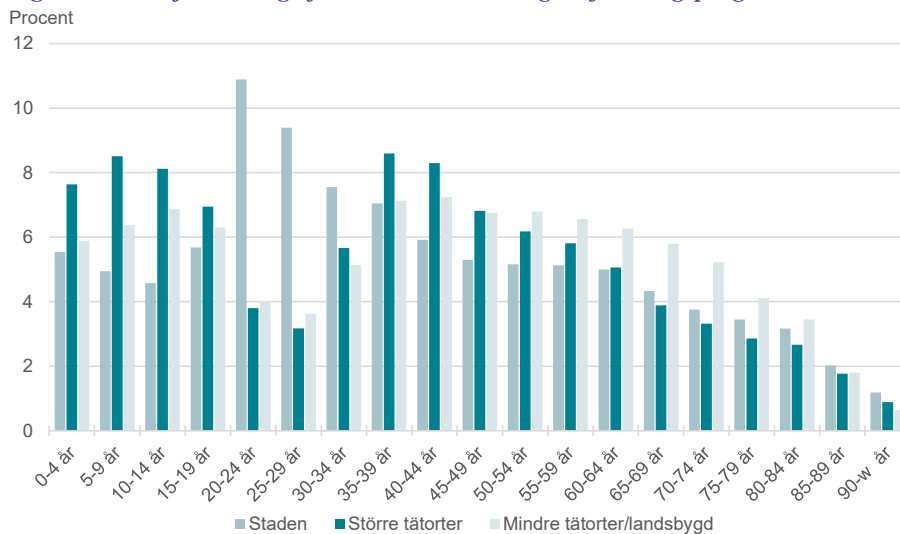
Åldersstrukturen varierar beroende på ortens karaktär. I *staden* är åldersgrupperna 20-29 år kraftigt överrepresenterade. Det beror på att Linköping är en studentstad. I de *större tätorterna* är det framförallt de yngre grupperna 0-19 år respektive 35-49 år som är jämförelsevis stora. I *mindre tätorter* och på *landsbygden* är det åldersgrupperna 50-74 år som har höga andelar.

Diagram: Åldersfördelning efter ortskaraktär 2019



Även 2029 förväntas åldersgrupperna 20-29 år att vara dominerande i *staden*. *Större tätorter* kommer fortfarande att ha en betydande andel av befolkningen i den stora familjebildande gruppen mellan 35 och 49 år samt i de tre yngsta åldersklasserna. Andelen boende i *mindre tätorter och på landsbygden* ökar i de äldsta åldersgrupperna och förväntas nu omfatta även grupperna 75 till 84 åringar.

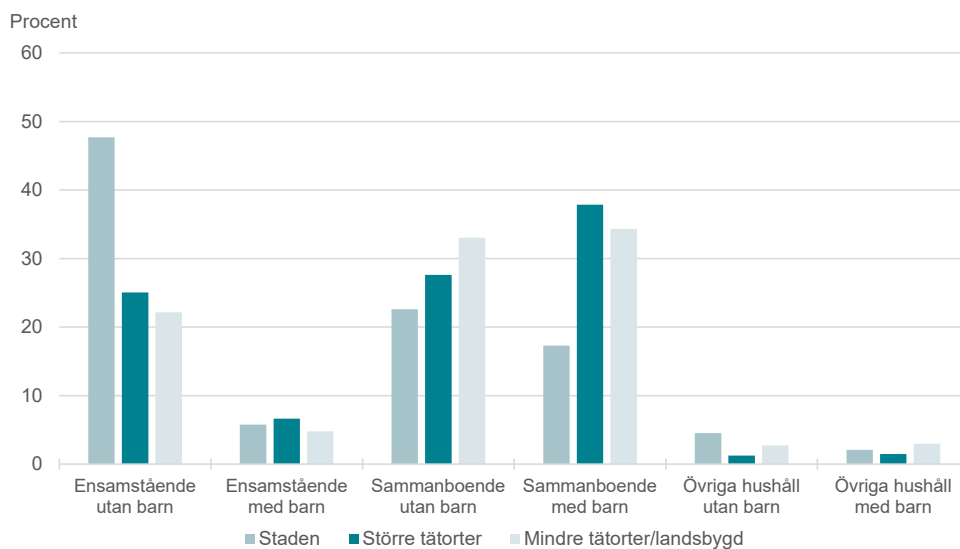
Diagram: Åldersfördelning efter ortskaraktär enligt befolkningsprognos 2029



1.1.3 Hushållssammansättning

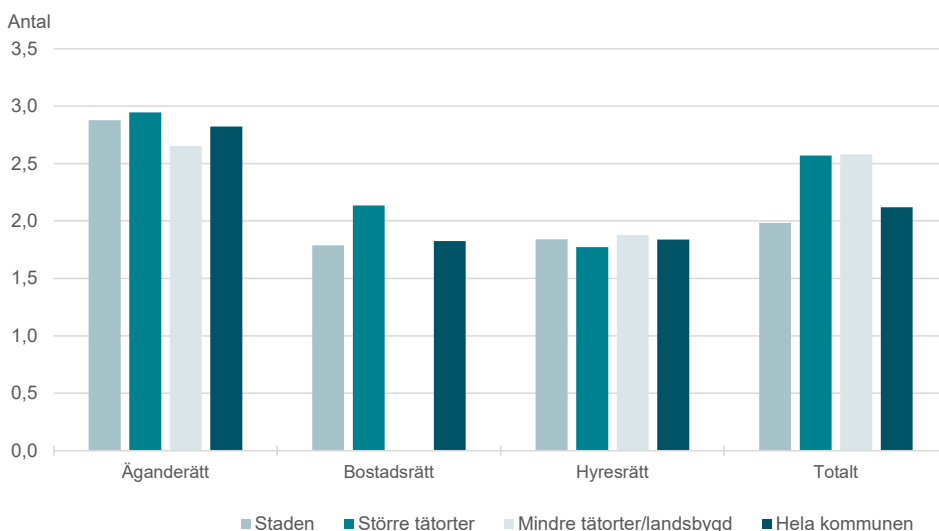
Ett hushåll omfattar de personer som delar bostad. Här delas hushållen upp i ”Ensamstående”, ”Sammanboende” och ”Övriga hushåll”. I ”Övriga hushåll” saknar minst en person i bostaden nära relation till någon annan i hushållet. Man är varken barn eller förälder eller har en parrelation. Här finns exempelvis hushåll med inneboende, kompisboenden och kollektiv.

Fördelning av hushåll efter ortskaraktär och hushållstyp



Hushållens sammansättning varierar mellan kommunens olika ortstyper. I *staden* dominerar hushållstypen ensamstående utan barn, medan hushållstypen sammanboende med barn dominerar i övriga ortstyper.

Antal boende per hushåll efter ortskaraktär och upplåtelseform 2019

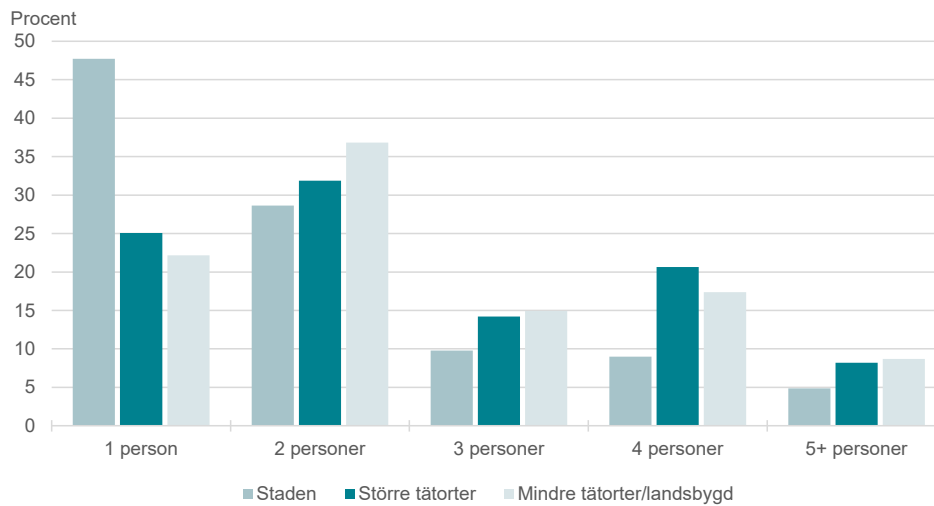


I *staden* bor det i genomsnitt 2,0 personer per hushåll. I såväl *större tätorter* som i *mindre tätorter och på landsbygden* bor det ungefär 2,6 personer per hushåll. Antalet boende per hushåll är högst i äganderätt (småhus) i samtliga

ortstyper. I *staden* är antalet boende per hushåll ungefär lika högt i bostadsrätter som i hyresrätter. I *de större tätorterna* är antalet boende per hushåll något högre i bostadsrätter än i hyresrätter.

1.1.4 Hushållsstorlekar

Diagram: Procentuell fördelning av hushåll efter hushållsstorlek och ortens karaktär 2019

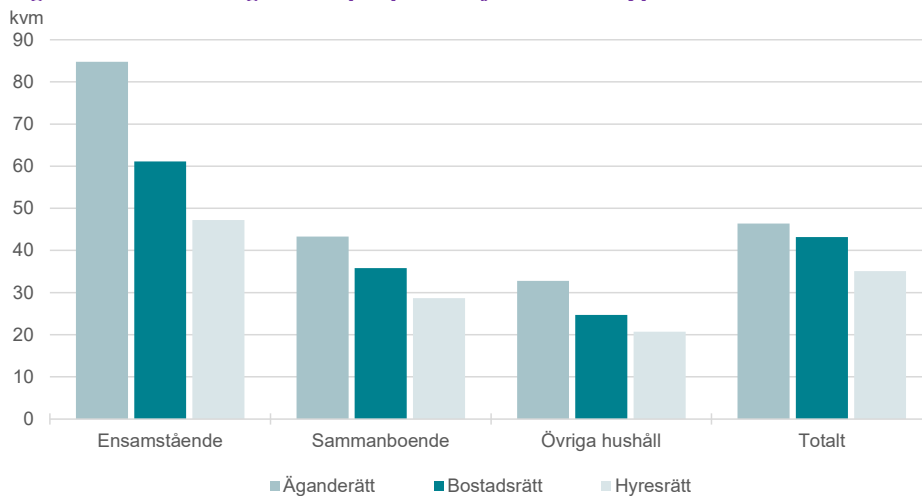


Närmare hälften av befolkningen i *staden* bor i ensamhushåll. Drygt en tredjedel av invånarna i *mindre tätorter* och på *landsbygden* bor i hushåll med två personer och detsamma gör knappt en tredjedel av dem som bor i större tätorter.

1.1.5 Boarea och trångboddhet

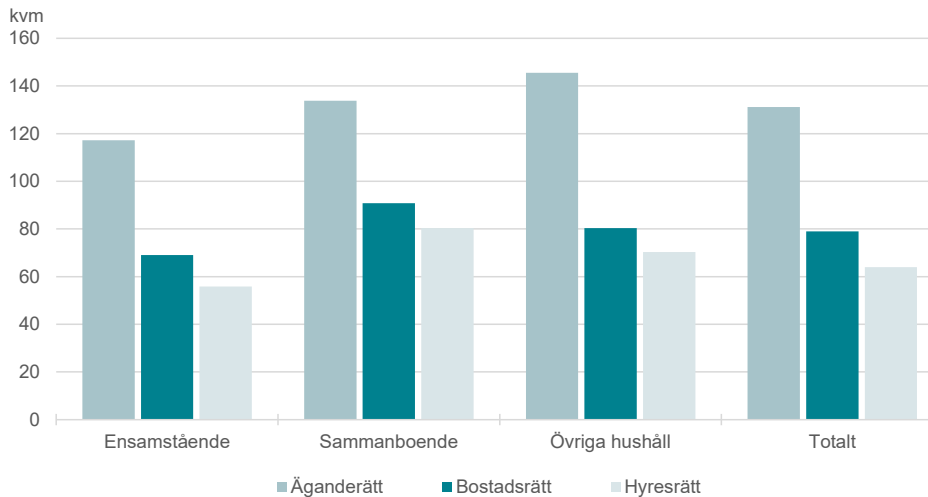
Den vanligaste definitionen för trångboddhet är att det bor fler personer i bostaden än det finns sovrum. I mätningarna exkluderas kök och vardagsrum och man räknar att med att sammanboende vuxna delar sovrum. Den här definitionen kallas norm 3. Det är också denna som används i nedanstående diagram för Linköping, modifierad för ensamboende som i denna version inte räknas som trångbodda. Totalt var knappt 6 000 hushåll trångbodda 2019.

Diagram: Genomsnittlig boarea per person efter hushållstyp 2019



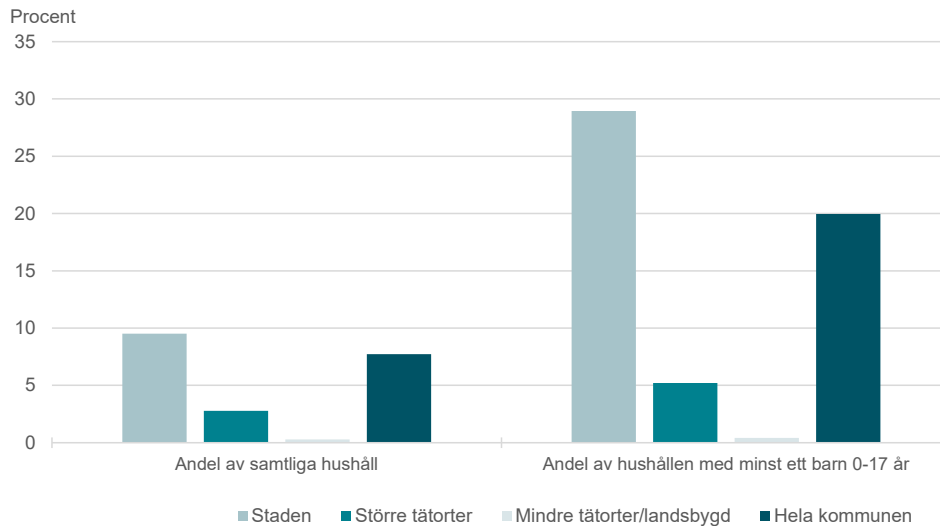
Störst boendeyta har genomgående de som bor i äganderätt oberoende av hushållstyp. Den genomsnittliga boarean för de som bor i äganderätt uppgick 2019 till 46 kvadratmeter per person, tätt därefter följde bostadsrätt på 43 kvadratmeter per person, medan de boende i hyresrätt i genomsnitt hade en boarea på 35 kvadratmeter per person. För samtliga upplåtelseformer var boarean per person större för ensamstående än för sammanboende.

Diagram: Genomsnittlig boarea per hushåll efter hushållstyp 2019



Den genomsnittliga boarean uppgick till 131 kvadratmeter per hushåll för de boende i äganderätt. I bostadsrätter uppgick den genomsnittliga boarean till 79 kvadratmeter per hushåll och i hyresrätter 64 kvadratmeter per hushåll.

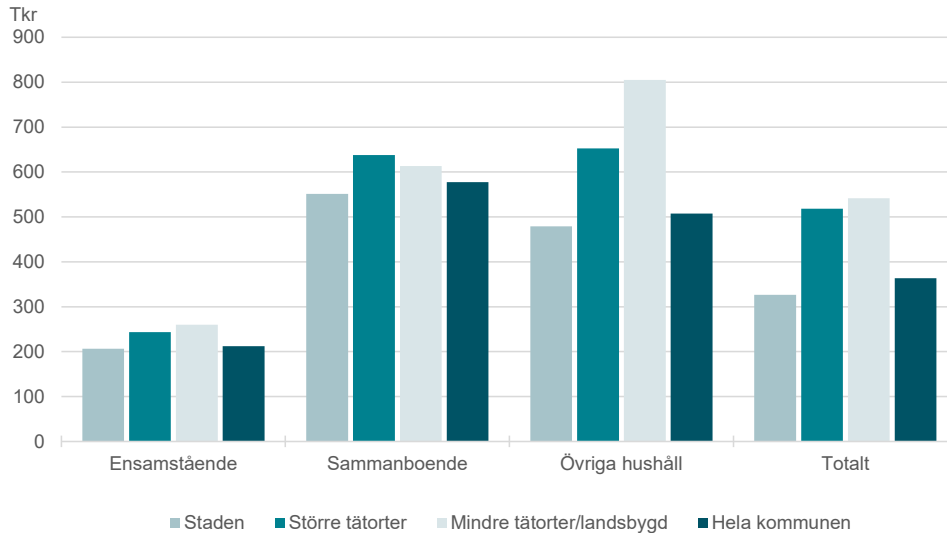
Diagram: Procentuell andel trångbodda hushåll efter ortskaraktär samt förekomst av barn eller inte i hushållet 2019



Knappt 10 procent av samtliga hushåll i staden var trångbodda 2019. Av hushållen med barn i åldern 0-17 år var 20 procent trångbodda. Framförallt förekom trångboddhet i *staden* där 29 procent av hushållen med barn i åldern 0-17 år var trångbodda. I *större tätorter* var 5 procent av barnhushållen trångbodda medan det var sällsynt med trångbodda barnhushåll i *mindre tätorter/landsbygd*. Även när det gäller samtliga hushåll var det i första hand i *staden* som trångboddhet förekom.

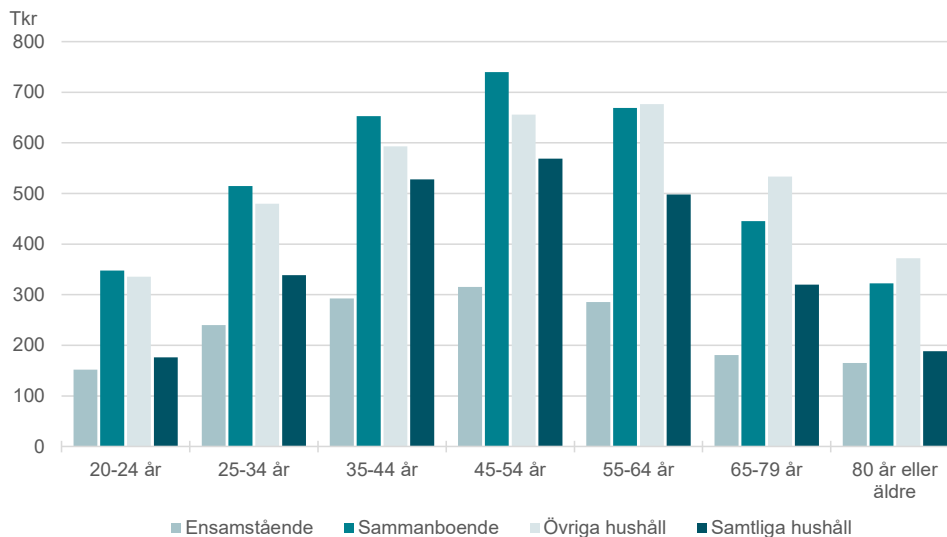
1.1.6 Socioekonomiska förutsättningar

Diagram: Disponibel inkomst efter hushållstyp och ortskaraktär 2018

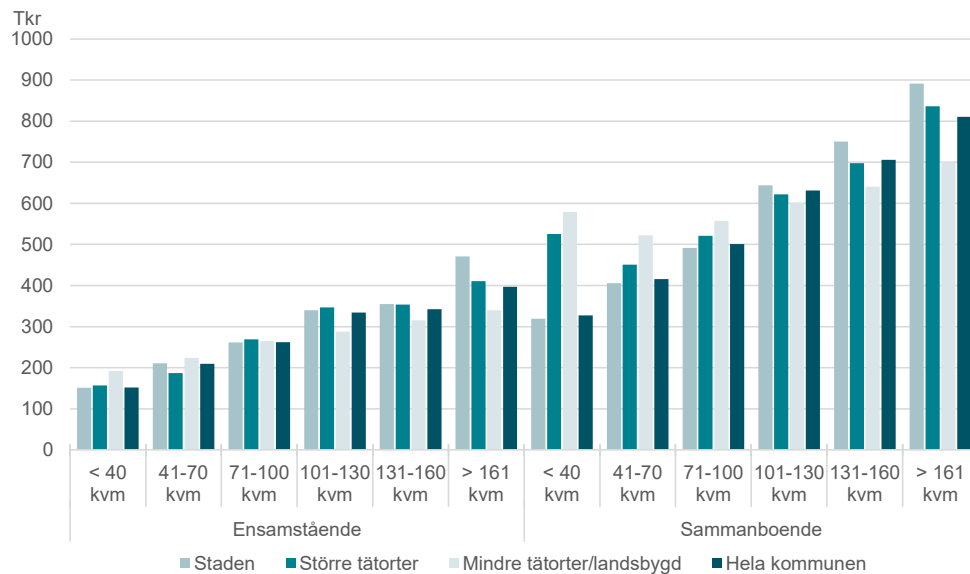


Den disponibla inkomsten för hushållen i Linköpings kommun uppgick 2018 till 363 tkr. Den var högst i mindre tätorter och på landsbygden där den uppgick till 542 tkr. I större tätorter var den 518 tkr och i staden 326 tkr. Den disponibla inkomsten för sammanboende hushåll är nästan tre gånger så hög som för ensamstående hushåll.

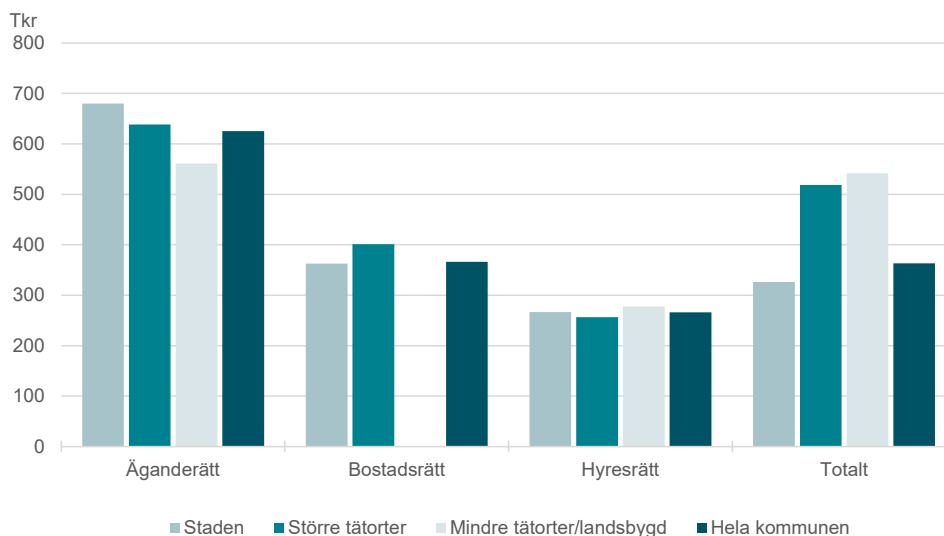
Diagram: Disponibel inkomst efter hushållstyp och referenspersonens ålder 2018



De disponibla inkomsterna var högst för hushåll med en referensperson i åldern 45-54 år med 569 tkr. Nivån inom åldersgruppen varierar från 316 tkr för ensamstående hushåll till 740 tkr för sammanboende hushåll

Diagram: Disponibel årsinkomst efter ortskaraktär, hushållstyp och bostadsarea 2018

Det är tydligt att ju större disponibel inkomst som hushållet har desto större bostad väljer man att bo i. För ensamstående ökar bostadsarean från 40 kvadratmeter eller mindre för de med disponibel inkomst 152 tkr upp till över 160 kvadratmeter för de med 397 tkr i årsinkomst. För sammanboende hushåll uppgår motsvarande variation från 327 tkr i bostäder som är mindre än 40 kvadratmeter upp till 810 tkr i bostäder på minst 161 kvadratmeter.

Diagram: Disponibel inkomst efter upplåtelseform och ortskaraktär 2018

Den disponibla inkomsten för hushåll som valt att bo i äganderätter uppgick 2018 till 626 tkr, medan den disponibla inkomsten för hushåll boende i bostadsrätter uppgick till 366 tkr samt till 266 tkr för hushåll boende i hyresrätter.

1.2 Flyttmönster

1.2.1 Flyttar till och från kommunen

Flyttningsnetto är skillnaden mellan antalet inflyttade och utflyttade personer under en viss tidsperiod till och från ett visst område. Under de senaste fem åren har Linköpings kommun haft ett positivt flyttnetto i förhållande till såväl andra länder och kommuner i andra län som från de övriga kommunerna i Östergötland. För perioden 2015-2019 uppgick det genomsnittliga flyttningsnettot per år till 1 054 personer i relation till utlandet, 123 personer i relation till andra län och 33 personer i relation till kommunerna i övriga Östergötlands län. Flyttningsnettot i förhållande till andra länder översteg 1 000 personer per år under fyra år i rad mellan 2016 och 2020. Antalet mer än halverades under 2020. Flyttningsnettot i relation till andra län ökade däremot väsentligt under 2020 och uppgick till ungefär 700 personer. Efter fyra år i rad med positivt flyttningsnetto i relation till andra kommuner i länet visades åter ett litet negativt flyttningsnetto inom länet för Linköping under 2020.

Diagram: Flyttning till och från kommunen efter flyttningsrelation, genomsnittlig flyttning per år 2015-2019

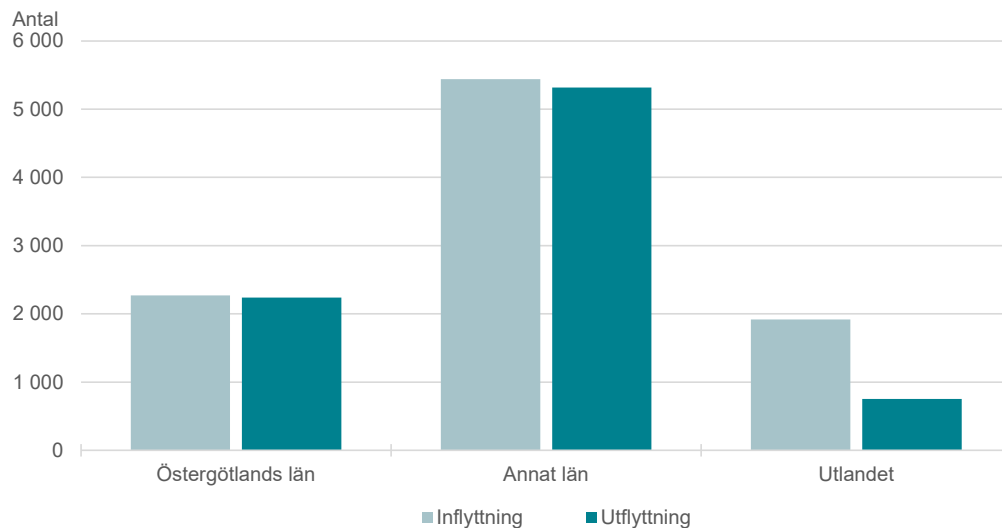
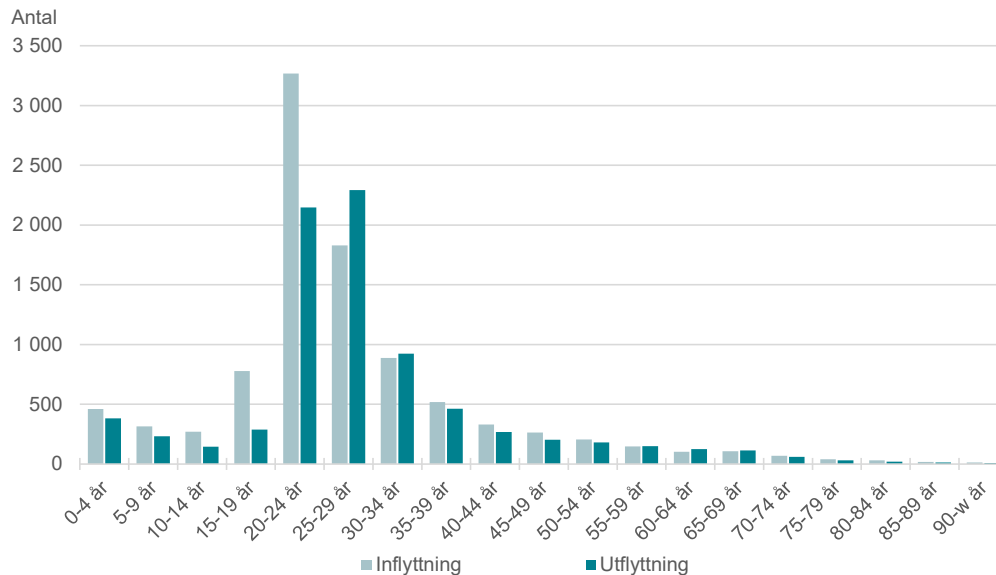


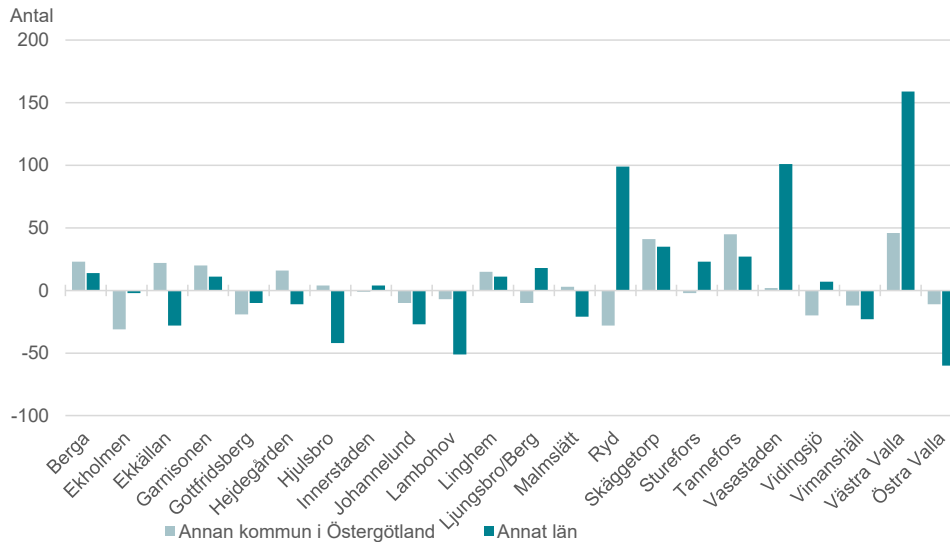
Diagram: Flyttning över kommungräns efter ålder, genomsnittlig flyttning per år 2015-2019



Ungdomar och yngre vuxna dominerar tydligt när det gäller flyttningen till och från Linköping. Inflyttningen är mest omfattande i åldern 20-29 år. När det gäller utflyttningen är ordningen den omvända, med åldern 25-29 år i topp närmast före åldern 20-24 år. Detta förklaras av att Linköping är en studentstad.

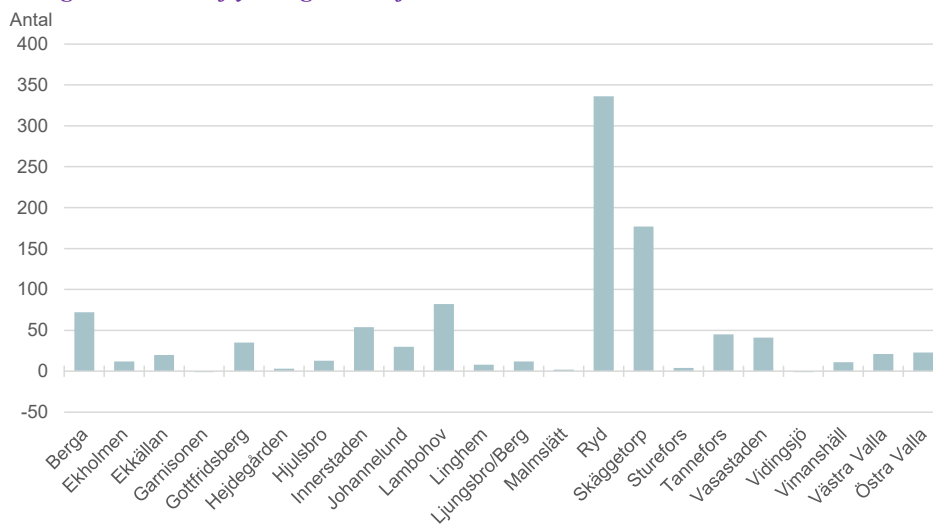
Huvuddelen av flyttningen över kommungränsen går till eller från *staden* Linköping. Det kan delvis förklaras av att man bosätter sig tillfälligt för att senare söka ett långsiktigt boende. Det är också naturligt att det går flyttströmmar till de stadsdelar som utvecklas med nya bostäder. Det är särskilt tydligt när det gäller flyttmönster mellan stadsdelarna. Nettoflyttningen 2019 var över 1 000 personer mellan *staden* och andra länder och mellan *staden* och andra län närmare 200 personer. Den största delen av inflyttningen till *staden* sker till stadsdelarna Ryd, Skäggetorp och Innerstaden. Utrikes födda flyttar framför allt till stadsdelarna Skäggetorp, Ryd och viss mån Berga.

Mindre tätorter och landsbygd redovisade ett negativt flyttningssaldo över kommungräns på ungefär 50 personer under 2019.

Diagram: Inrikes flyttningsnetto över kommungräns efter stadsdel 2019

Inkluderar stadsdelar och tätorter med en summerad bruttoflyttning på minst 450 personer 2019.

Det inrikes flyttningsnettot över kommungräns var under 2019 störst för Västra Valla, Vasastaden och Ryd. Östra Valla, Lambohov och Hjulsbro tillhörde däremot de stadsdelar som hade ett negativt flyttningsnetto i relation till andra kommuner.

Diagram: Utrikes flyttningsnetto efter stadsdel 2019

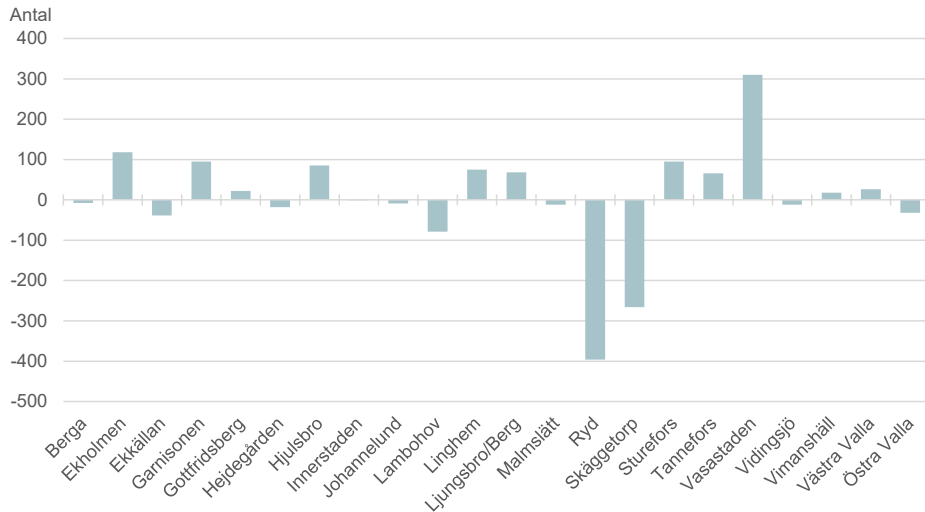
Inkluderar stadsdelar och tätorter med en summerad bruttoflyttning på minst 450 personer 2019.

Under 2019 var det i första hand stadsdelarna Ryd och Skäggetorp som hade ett stort positivt flyttningsnetto i förhållande till andra länder. Även för Lambohov, Berga och Innerstaden visades ett tydligt positivt netto på mer än 50 personer.

1.2.2 Flyttar inom kommunen och till kommundelarna

Inom kommunen var flyttningsnettot för *staden* nästan minus 300 personer år 2019. I första hand flyttade man till de *större tätorterna* som hade ett betydande positivt flyttningsnetto.

Diagram: Flyttningsnetto inom kommunen efter stadsdel 2019

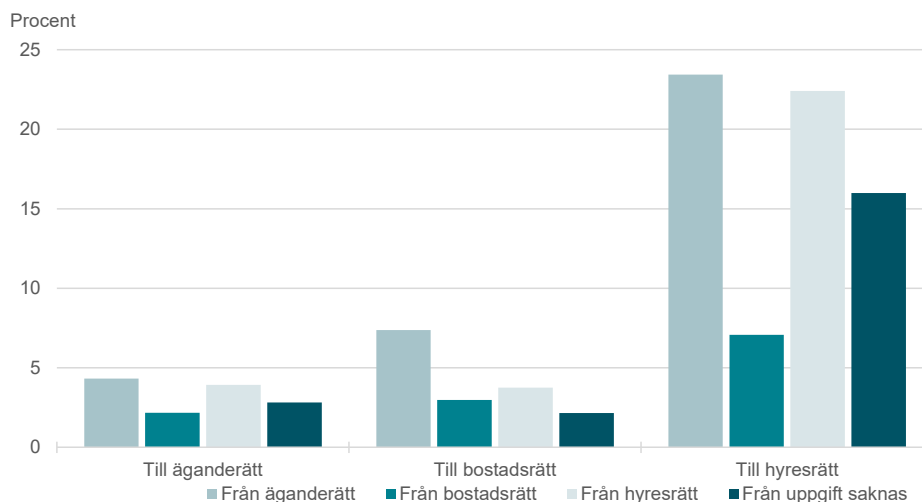


Inkluderar stadsdelar och tätorter med en summerad bruttoflyttning på minst 450 personer 2019.

De stadsdelar som under 2019 hade störst negativt flyttningsnetto inom kommunen var Ryd och Skäggetorp och Lambohov. Stadsdelarna Vasastaden, Ekholmen, Garnisonen och Hjulsbro hade tillsammans med tätorterna Sturefors, Linghem och Ljungsbro/Berg störst positivt flyttningsnetto inom kommunen.

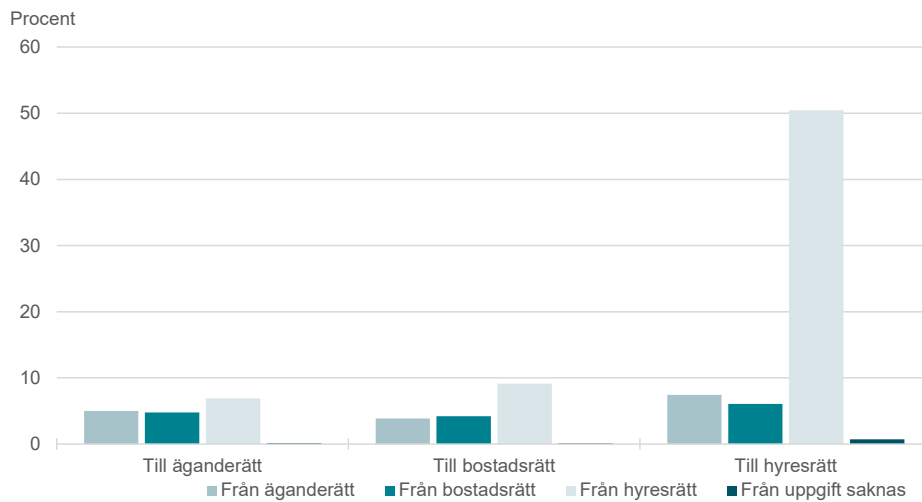
1.2.3 Preferenser vid flytt

Diagram: Procentuell fördelning av flyttande över kommungräns efter upplåtelseform före och efter flyttning – genomsnitt 2016-2019



69 procent av antalet inflyttningar till Linköpings kommun gick till hyresrätter. 16 procent flyttade till bostadsrätt och 13 procent till äganderätt. Av dem som flyttade till hyresrätt bodde ungefär samma andel i äganderätt eller hyresrätt före flytten. När det gäller flyttningen till bostadsrätt var det vanligast att de inflyttande kom från äganderätt och när det gäller flyttning till äganderätt att ungefär lika många bodde i äganderätt respektive hyresrätt innan de flyttade till kommunen.

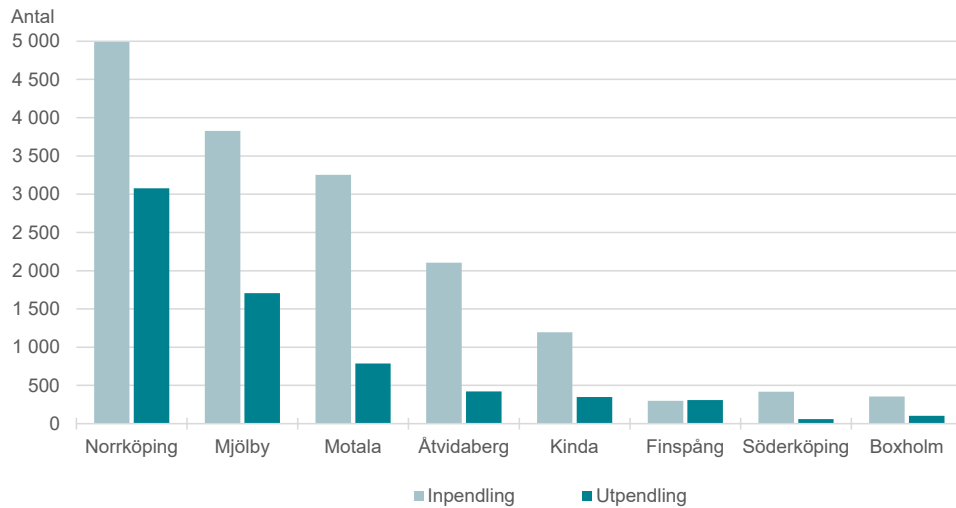
Diagram: Procentuell fördelning av flyttande inom kommunen efter upplåtelseform före och efter flyttning – genomsnitt 2016-2019



67 procent av all flyttning inom kommunen gick från en hyresrätt, 17 procent från en äganderätt och 15 procent från en bostadsrätt. Hälften av all flyttning inom kommunen under perioden 2016-2019 gick från hyresrätt till hyresrätt. Totalt gick 65 procent av den inomkommunala flyttningen till hyresrätter samt 17 procent till respektive bostadsrätt och hyresrätt. Både när det gäller flyttningen till bostadsrätt och äganderätt var det oftast i hyresrätt man bodde före flytten.

1.3 In- och utpendling

Diagram: Mest förekommande in- och utpendling mellan Linköping och övriga kommuner i Östergötlands län 2019



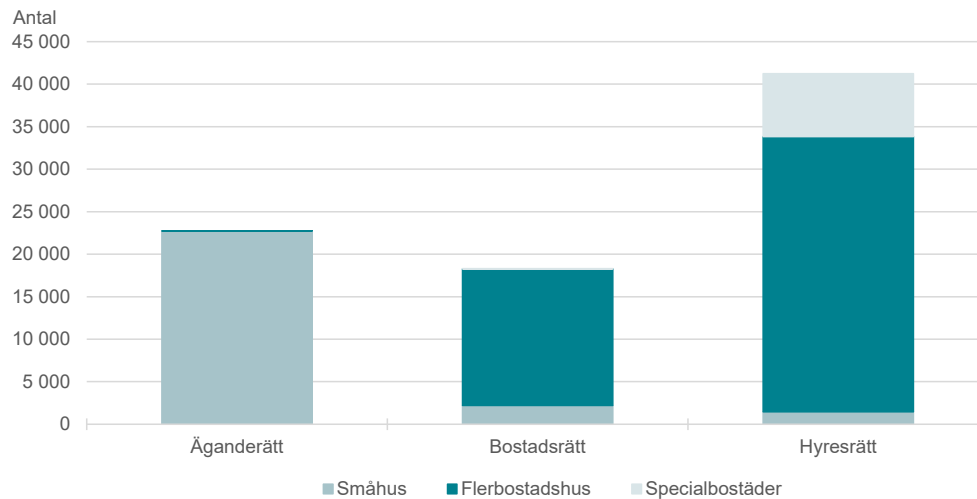
Den totala nettopendlingen inom länet uppgick 2019 till 10 072 personer. Totalt pendlade 21 042 personer till Linköping för att förvärvsarbeta medan 10 912 pendlade ut för att förvärvsarbeta i en annan kommun. Pendlingen inom länet har ökat mycket under det senaste decenniet. Mellan 2009 och 2019 ökade den totala inpendlingen till Linköping med 4 847 personer, varav 3 867 personer från andra kommuner i länet. Den totala utpendlingen från Linköping till andra kommuner inom länet ökade under samma period med 1 168 personer.

1.4 Bostadsbeståndets sammansättning

I kommunen finns idag ungefär 82 000 bostäder, varav drygt 64 000 i *staden* Linköping.

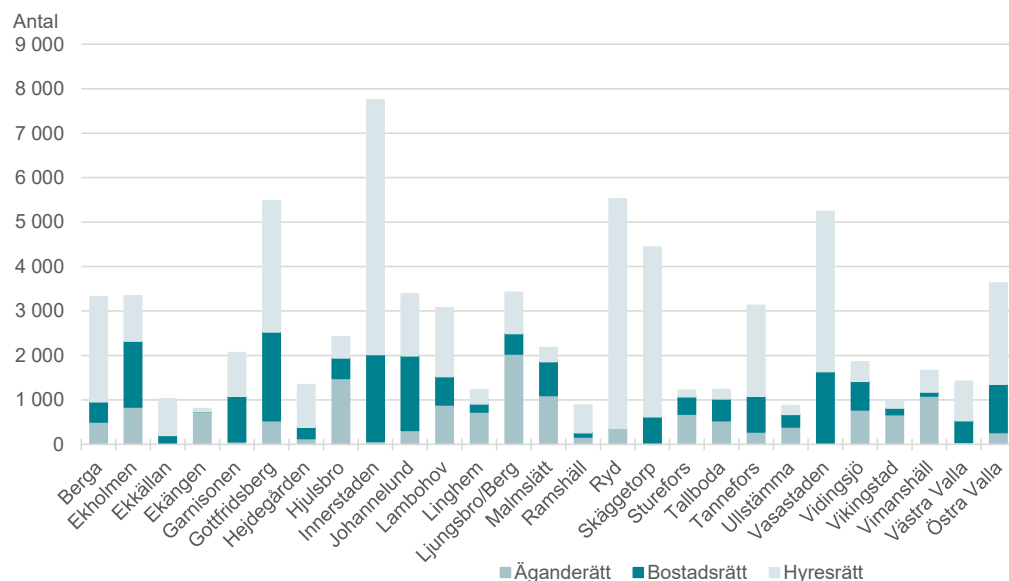
1.4.1 Upplåtelseform och bostadstyp

Diagram: Antal bostäder efter hustyp och upplåtelseform 2019



Bostäderna fördelas på närmare 23 000 i äganderätt (småhus), drygt 18 000 i bostadsrätt och drygt 41 000 i hyresrätt. Uppgifterna är inklusive specialbostäder, som bland annat innehåller studentrum.

Diagram: Antal bostäder efter stadsdel och upplåtelseform 2019

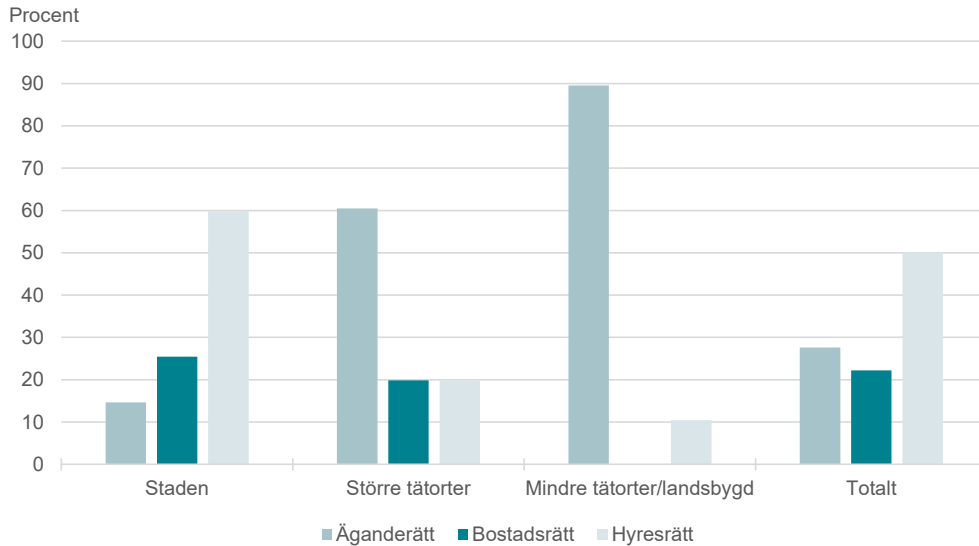


Redovisade stadsdelar och tätorter har minst 800 bostäder.

Flest bostäder finns det i stadsdelarna Innerstaden, Ryd, Gottfridsberg, Vasastaden och Skäggetorp. I samtliga fall dominerar hyresrätter. Stadsdelar

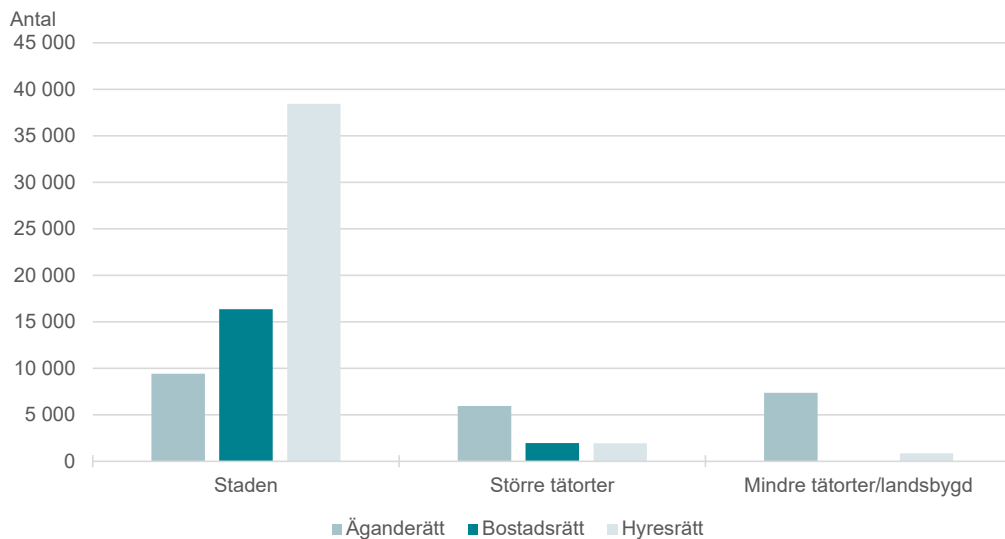
med ett jämförelsevis högt antal bostadsrätter är Gottfridsberg, Innerstaden, Vasastaden, Ekholmen och Garnisonen. Ett högt antal äganderätter finns det i Ljungsbro/Berg, Hjulsbro, Malmslätt och Vimanshäll.

Diagram: Procentuell fördelning av bostäder efter ortskaraktär och upplåtelseform 2019



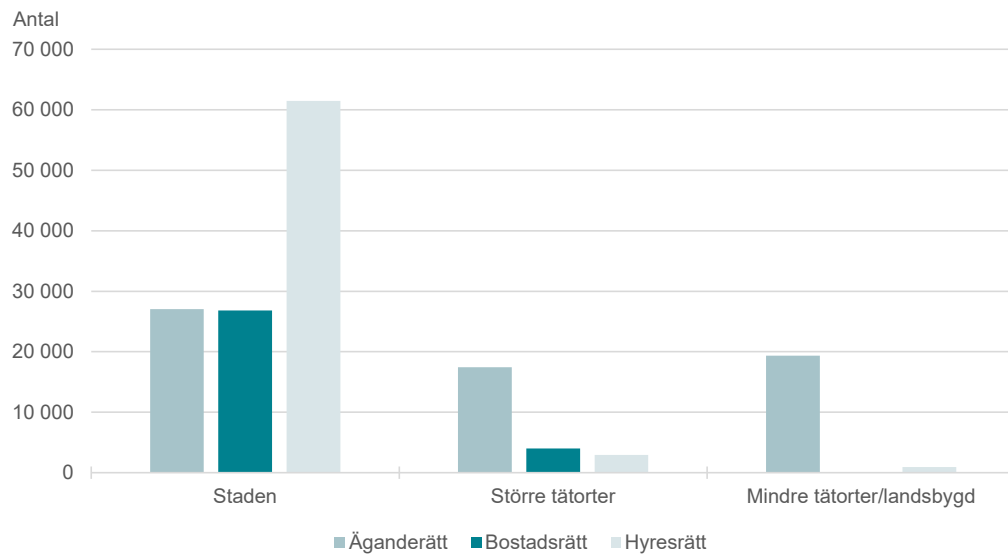
I de *mindre tätorterna* och på *landsbygden* dominerar äganderätt med nästan 90 procent av bostäderna. I de *större tätorterna* är 60 procent av bostäderna äganderätt, medan 60 procent av bostäderna i *staden* finns i hyresrätt.

Diagram. Antal bostäder efter ortskaraktär och upplåtelseform 2019



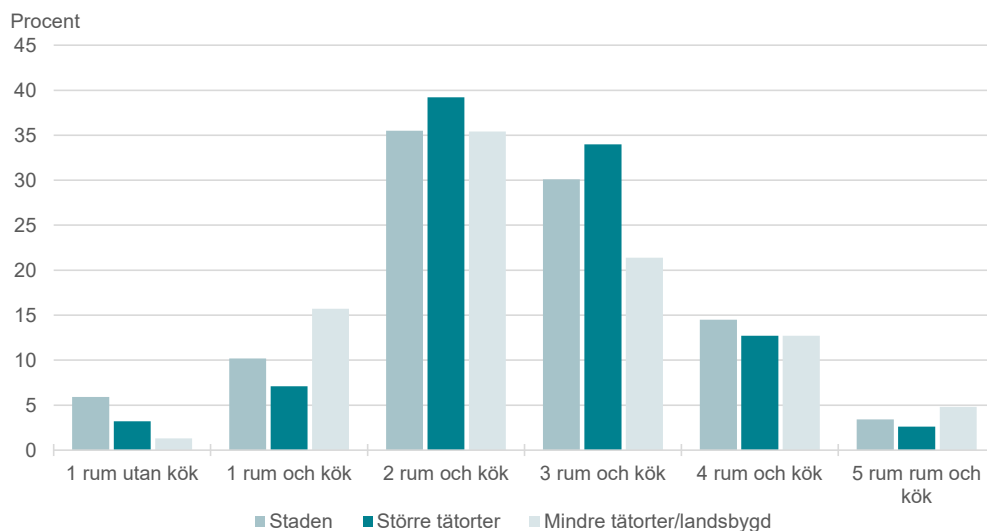
Drygt 38 000 av bostäderna i *staden* är hyresrätter, drygt 16 000 bostadsrätter och drygt 9 000 äganderätter. Drygt 7 000 av bostäderna i *mindre tätort och på landsbygden* är äganderätter och av bostäderna i de *större tätorterna* är närmare 6 000 äganderätter.

Diagram. Antal boende i hushåll efter ortskaraktär och upplåtelseform 2019



Drygt 60 000 av de personer som bor i *staden* är bosatta i hyresrätt, medan ungefär 27 000 bor i äganderätt respektive bostadsrätt. Drygt 19 000 bor i äganderätter belägna i *mindre tätorter/landsbygd* och drygt 17 000 i äganderätter i *större tätorter*.

Diagram: Procentuell fördelning av bostäder i flerbostadshus efter ortens karaktär och lägenhetsstorlek 2019



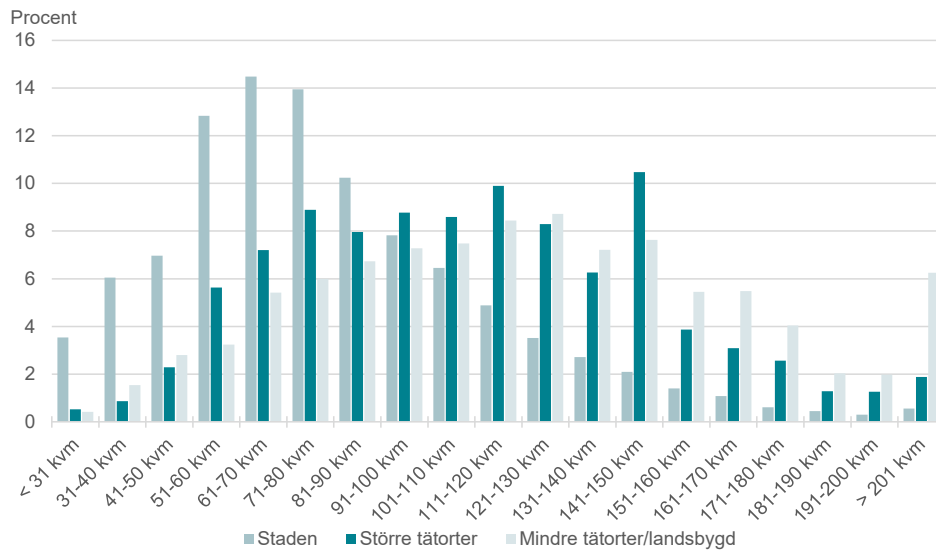
Observera att ovanstående diagram avser flerbostadshus, dvs. exklusive småhus. Redovisade uppgifter är exklusive specialbostäder.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna i flerbostadshus är 2 respektive 3 rum och kök, med vardera drygt 30 procent av beståndet. Ettor och fyror motsvarar mellan 10 och 15 procent vardera av det övriga beståndet, medan *större*

lägenheter står för mindre än 5 procent av beståndet. Exkluderas specialbostäderna kan det noteras att stadsdelar som Tannefors, Innerstaden, och Hejdegården har en stor andel små lägenheter.

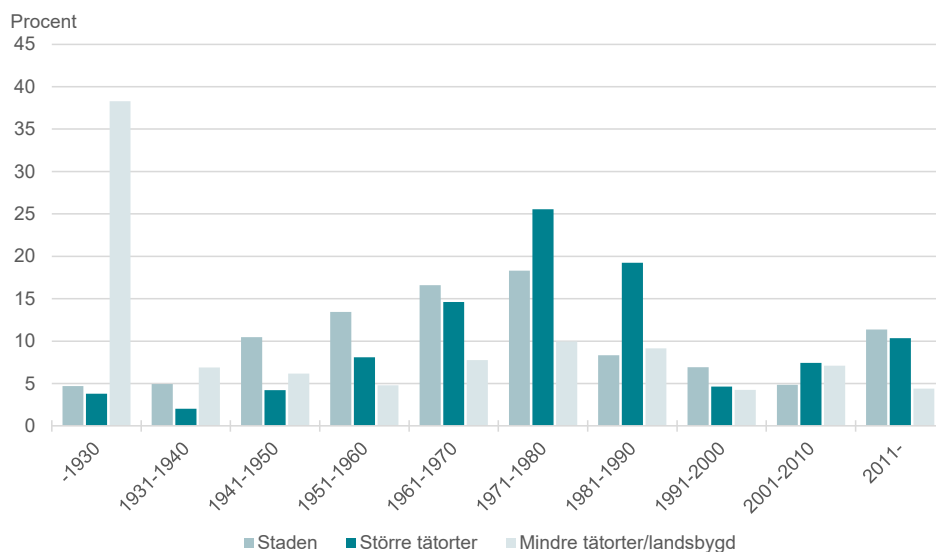
1.4.2 Boyta och byggnadsår

Diagram: Procentuell fördelning av bostäder efter bostadsyta och ortens karaktär 2019



56 procent av bostäderna i *staden* har en bostadsyta som är mindre än 80 kvadratmeter. 70 procent av bostäderna i *de större tätorterna* har en bostadsyta mellan 71 och 150 kvadratmeter, medan 58 procent av bostäderna i *mindre tätorter/landsbygd* är mellan 91 och 170 kvadratmeter stora.

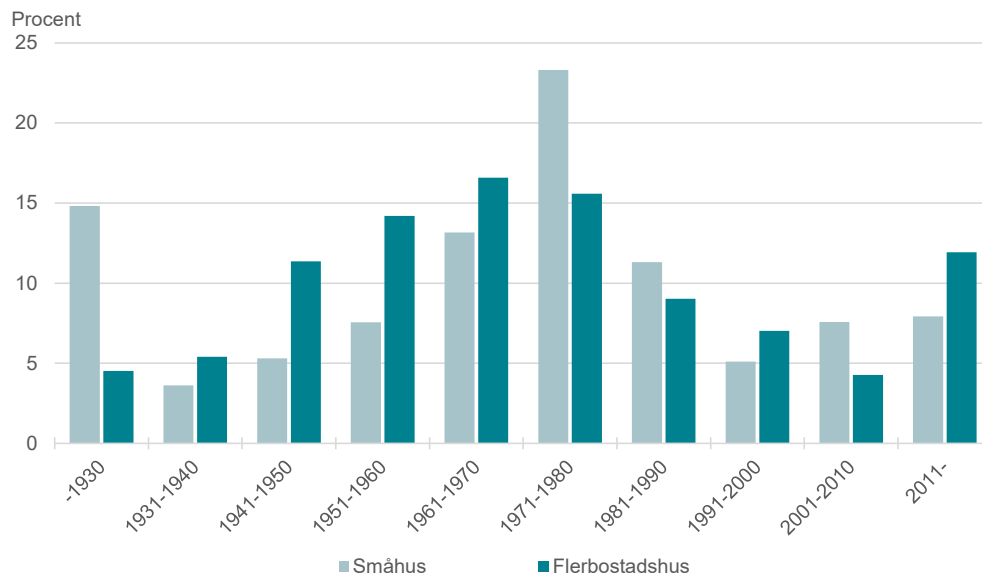
Diagram: Procentuell fördelning av bostäder efter byggnadsperiod och ortens karaktär 2019



Majoriteten av kommunens bostadsbestånd är byggt under efterkrigstiden. Åldersspridningen är störst i stadens centrala och halvcentrala delar, medan stadsdelar som Berga, Ekholmen, Ryd och Skäggetorp kännetecknas av en snabb utbyggnad utan påföljande kompletteringsbebyggelse.

Över 10 procent av bostadsbeståndet i *staden* är byggt från 2011 och framåt. Det är nästan lika hög andel som är byggda under 1950-talet. Flest bostäder byggdes under 1960- och 70-talen med 17 respektive 18 procent. Drygt 25 procent av bostäderna i *större tätorter* byggdes under 1970-talet och 19 procent under 1980-talet. Nästan 40 procent av bostäderna i *mindre tätorter/landsbygd* byggdes före 1930.

Diagram: Procentuell fördelning av bostäder efter hustyp och byggnadsperiod 2019

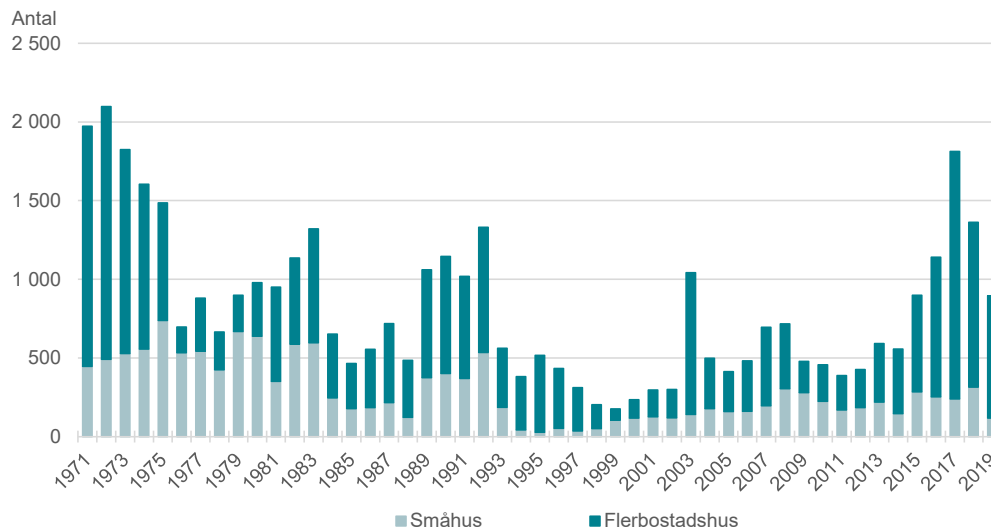


Nästan en fjärdedel av de småhus som finns i kommunen byggdes under 1970-talet. 17 procent av flerbostadshusen byggdes under 1960-talet, medan 16 procent byggdes under 1970-talet, 14 procent under 1950-talet och 11 procent under 2010-talet.

1.5 Bostadsbyggandet i kommunen

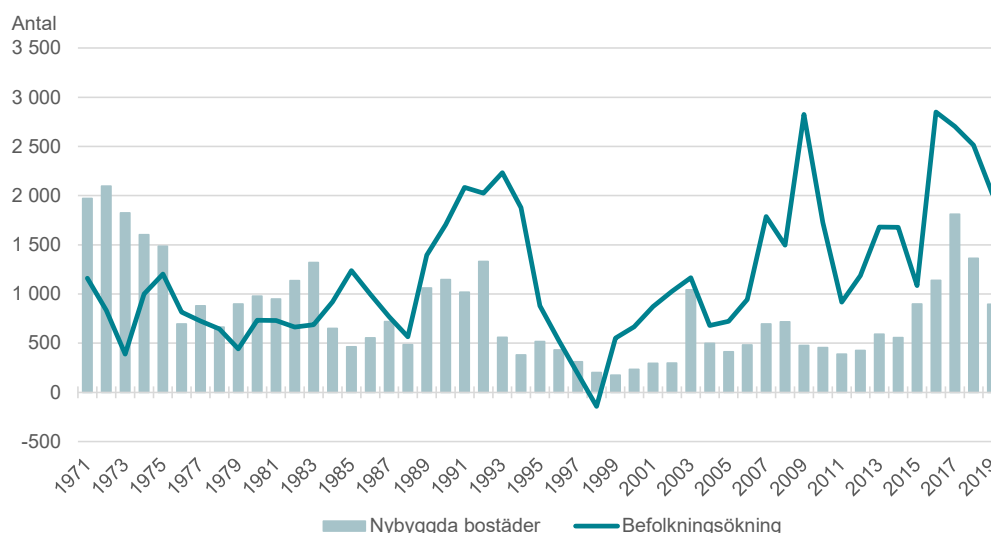
1.5.1 Historiskt bostadsbyggande

Diagram: Antal färdigställda bostäder efter hustyp 1971-2019



Under de senaste åren har nybyggnationen av bostäder varit omfattande. 2017 färdigställdes exempelvis 1 813 bostäder i nybyggda hus, vilket var det högsta antalet färdigställda bostäder sedan början av 1970-talet.

Diagram: Befolkningsökning och nybyggda bostäder 1971-2019



Det finns inget absolut och enkelt samband mellan nybyggnation och befolkningsökning på kommunnivå. Det kan dock noteras att sedan 1980-talet har folkökningen huvudsakligen undantag varit större än antalet nybyggda bostäder. Under 1970-talet och inledningen av 1980-talet var det tvärtom. Det ger stöd för att antalet boende per hushåll successivt minskade ungefär fram till

1990. Därefter har antalet boende per hushåll inte fortsatt att minska på samma sätt utan befunnit sig på en förhållandevis stabil nivå.

1.5.2 Pågående byggprojekt och prognos för fortsatt bostadsbyggande

I slutet av 2020 pågick byggande av cirka 2000 lägenheter av olika slag i olika områden. Kommunens prognos för antalet lägenheter som förväntas färdigställas de kommande 15 åren visar att det är möjligt att hålla en god byggtakt med omkring 1500 bostäder per år framöver.

Prognosen uppdateras årligen och ligger till grund för kommunens befolkningsprognos. Indirekt påverkar den också överväganden kring behovet av investeringar i kommunala lokaler och den 15-åriga lokalförsörjningsplan som Lejonfastigheter upprättar.

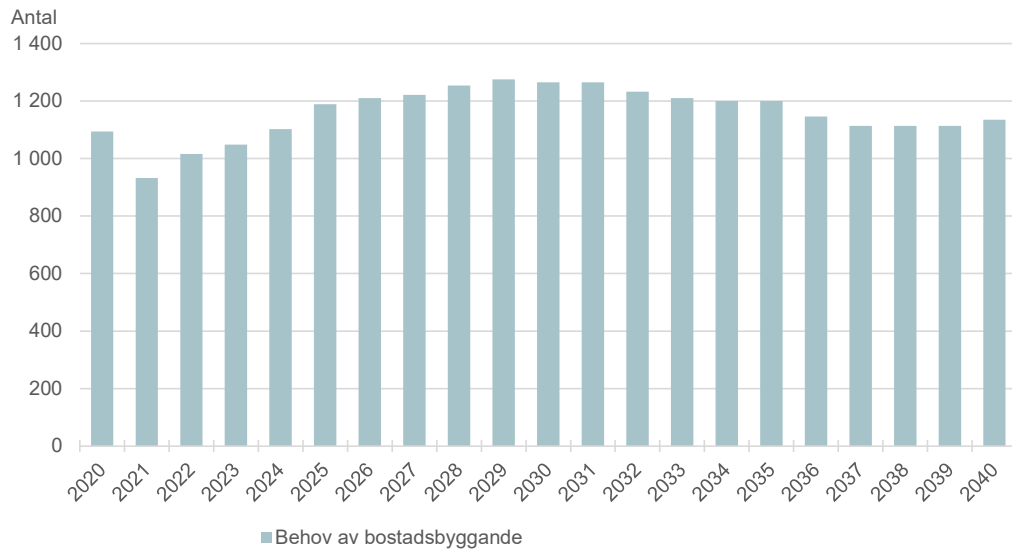
De närmaste åren är prognosen mycket säker eftersom den bygger på pågående byggnation. Ytterligare ett par år framåt grundas den på byggrätter i antagna och pågående detaljplaner där inget startbesked för byggande ännu givits. Längre fram blir prognosen allt osäkrare eftersom den utgår från beräknad starttidpunkt i lämnade planbesked men där detaljplanen har ännu inte påbörjats.

Diagram: Prognos över färdigställda bostäder 2021-2035

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Summa
Småhus	129	242	335	253	363	452	491	356	411	305	215	165	165	155	135	4 172
Flerbostadshus	1114	1094	1464	2093	1741	1489	1168	1255	1110	1185	1224	1242	1155	1170	1125	19 629
Totalt	1243	1336	1799	2346	2104	1941	1659	1611	1521	1490	1439	1407	1320	1325	1260	23 801

1.5.3 Bygandet i relation till demografiskt betingade behov och marknadsdjup

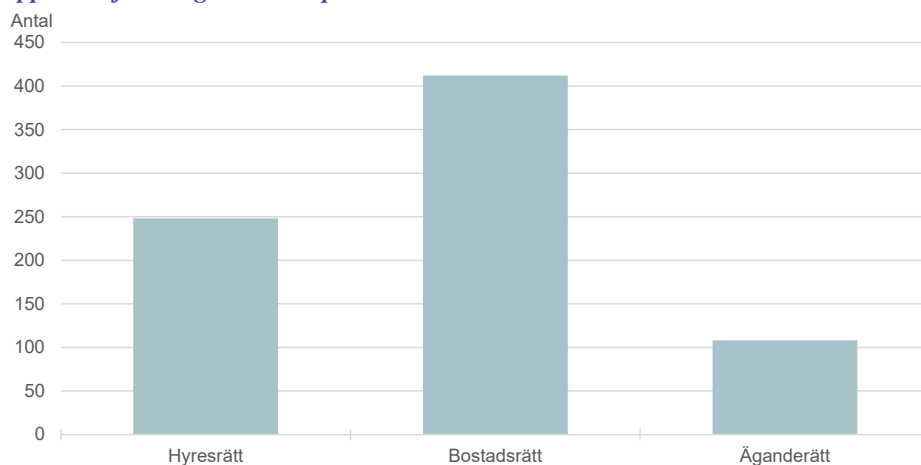
I kommunens aktuella befolkningsprognos förväntas antalet hushåll i Linköpings kommun öka med ca 21 500 från år 2020 till år 2040. Beräkningen baseras strikt utifrån ett demografiskt behov, det vill säga befolkningens storlek och sammansättning. För att det demografiska behovet ska kunna tillgodoses behöver i genomsnitt ungefär 1 150 bostäder byggas per år.

Diagram: Prognostiserat demografiskt behov av nya bostäder per år 2020-2040

Det demografiska behovet av bostäder förväntas variera mellan knappt 1 000 och drygt 1 200 nya bostäder per år under de närmaste två decennierna.

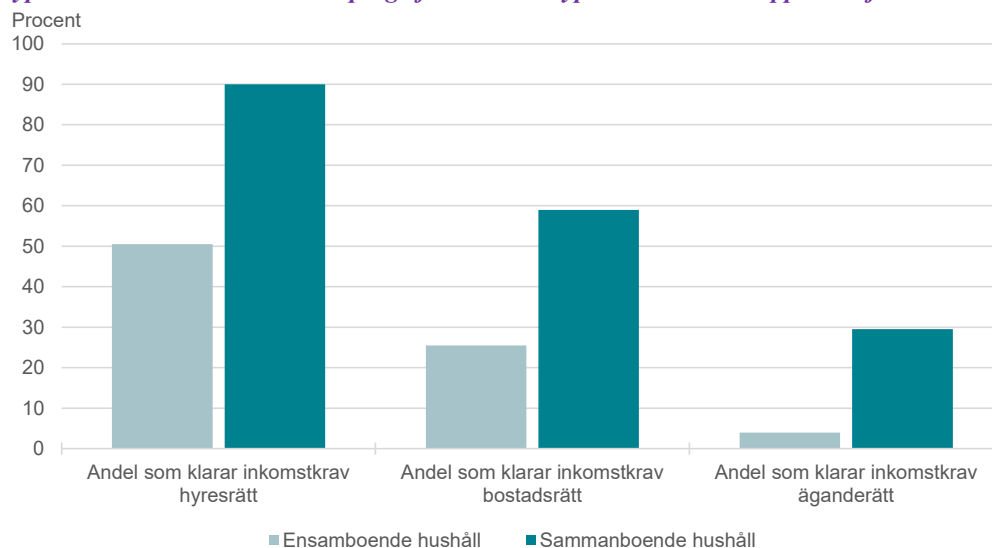
Sommaren 2020 presenterade konsultföretaget Juni Strategi en rapport om marknadsdjupet för bostäder i Region Östergötland samt i dess kommuner och tätorter. Marknadsdjupet beräknas genom att hänsyn tas till den betalningsförmåga som befolkningen har i förhållande till prisnivån inom ett geografiskt område. Även befolkningens attityd till att flytta in i nyproduktion och framtida flyttningsplaner samt flyttningsnetto och åldersstruktur tas det hänsyn till.

Nedanstående två diagram har tagits fram utifrån det som redovisades på kommunnivå för Linköpings kommun.

Diagram: Marknadsdjup gällande nybyggnation i Linköpings kommun efter upplåtelseform – genomsnitt per år 2020-2029

Marknadsdjupet för nya bostäder i Linköping uppgår för tillfället till 768 bostäder per år. Utifrån rapporten och det redovisade marknadsdjupet bedöms fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna vara att 54 procent av de nya bostäderna ska vara i bostadsrätter, 32 procent i hyresrätt och 14 procent i äganderätt. Marknadsdjupet tar inte enbart hänsyn till det demografiska behovet av nya bostäder utan även till kommuninvånarnas ekonomiska kapacitet och benägenhet att flytta. 59 procent av de hushåll som har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad är sammanboende.

Diagram: Andel invånare i Linköpings kommun som klarar inkomstkraV för nyproducerade bostäder i Linköping efter hushållstyp och bostadens upplåtelseform



Det är en betydligt högre andel av kommunens invånare som klarar de inkomstkraV som ställs för att kunna hyra en ny hyresrätt än vad som gäller för att kunna köpa en ny bostadsrätt eller äganderätt. Ungefär 90 procent av de sammanboende hushållen klarar prinsnivå för en ny hyresrätt. Motsvarande andel för bostadsrätt är knappt 60 procent och för äganderätt knappt 30 procent.

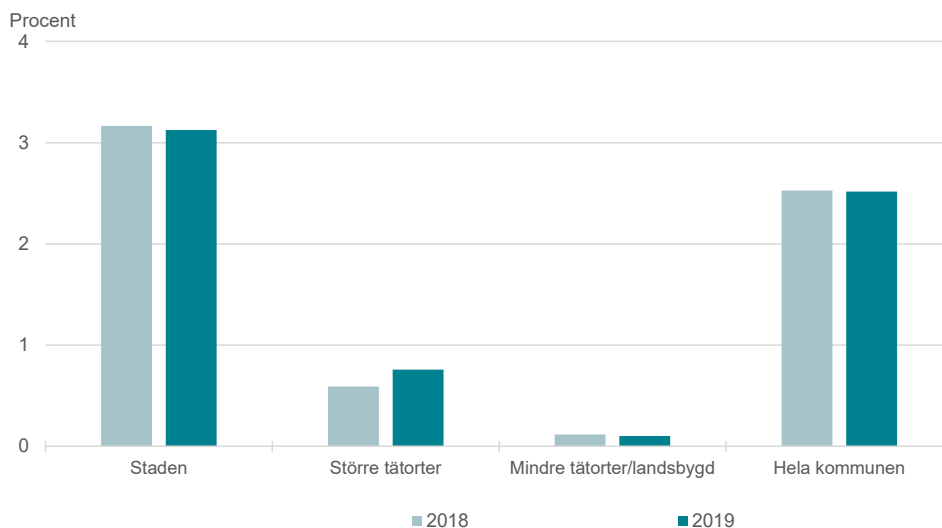
Juni Strategi genomförde även en scenarioanalys utifrån priskänslighet på +/- 10 procent och + 20 procent med oförändrad inkomstnivå. Med 10 procent lägre priser ökar marknadsdjupet med ungefär 5 procent i Linköping, medan det minskar med 13 procent vid 10 procent högre priser och med 21 procent vid 20 procent högre priser.

Trots en på senare år hög byggtakt har byggandet inte motsvarat Linköpings befolkningstillväxt. Bostadsreserven är idag mycket låg och Stångastadens kötider har växt över tid. Prognosen för bostadsbyggande 2018-2037 visar att det behöver byggas ungefär 1050 bostäder per år fram till perioden 2037 för att täcka bostadsbehovet för Linköpings ökande befolkning.

För att bostadsmarknaden ska anses som välfungerande bör det finnas en bostadsreserv med ett visst antal lediga lägenheter. Storleken kan diskuteras men Boverket har antagit att en bostadsreserv på en procent är rimlig. SCB:s senaste urvalsundersökning visade 6 lediga lägenheter, vilket motsvarar 0,04 procent. Mot bakgrund detta behöver ytterligare ca 160 bostäder tillkomma per år under prognosens första fem år för en uppbyggnad av bostadsreserven.

1.5.4 Bostadsbehov och beståndets utveckling

Diagram: Procentuell andel av de folkbokförda hushållen med bostadsbrist efter ortskaraktär 2017 och 2018



Diagrammet visar en behovsbaserad bostadsbrist, dvs. antalet folkbokförda hushåll som saknar rimlig bostad. Modellen visar hur många hushåll som både är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Beräkningarna för dessa diagram har gjorts utifrån antalet hushåll som i kombination både har en låg ekonomisk standard och är trångbodda enligt en modifierad norm 3. Modellen ger inget mått på hur många nya bostäder som behöver byggas eller hur många kvadratmeter ytterligare boyta som det finns behov av för att åtgärda bostadsbristen.

Beräkningarna har gjorts analogt med alternativ 1 som beskrivs i Boverkets rapport 2020:21 och kan betraktas som det skarpaste måttet som beskrivs i rapporten. Det överensstämmer dock inte exakt med något av rapportens huvudalternativ. Exempelvis har låg ekonomisk standard använts istället för låg inkomststandard när det gäller att beskriva hushåll med ansträngd boendeekonomi.

Bostadsbristen i Linköpings kommun uppgick 2018 till 1 900 hushåll, eller 2,5 procent av samtliga hushåll i kommunen. Detta uttryckt utifrån kombinationsmättet låg ekonomisk standard och trångboddhet. I första hand förekom bostadsbristen i *staden* där 3,1 procent av hushållen led av

bostadsbrist. Det kan jämföras med 0,8 procent i *större tätorter* och 0,1 procent i *mindre tätorter och på landsbygd*.

Bostadsbristen verkar för tillfället förändras ganska lite mellan olika år.

1.5.5 Matchningsproblem

De förhållandevis dyra bostäder som byggts matchar inte den samlade betalningsförmågan. Det höga byggandet når därmed inte hela befolkningen. De som påverkas mest är de med små ekonomiska marginaler som av någon anledning måste byta bostad och de som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen Regionala bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2018 bekräftar att bostadsmarknadsläget för ekonomiskt svaga grupper är ansträngt. Det saknas utbud av bostäder för dessa grupper. Förhållandet gäller inte bara i Linköping utan för nio av länets kommuner. Åtta av länets kommuner uppger också att det helt saknas ett utbud av bostäder för hushåll med låga inkomster.

1.5.6 Flyttkedjors funktion

Flyttkedjor beskrivs ofta som ett sätt att frigöra billigare bostäder i det befintliga beståndet genom att bygga nya lägenheter. Tanken är att när ett hushåll flyttar in i en nybyggd lägenhet startas en kedja av bostadsbyten som i slutändan gör billigare bostäder tillgängliga för ett hushåll med lägre inkomster. Det är dock omdiskuterat vilken effekt flyttkedjor kan ha.

På uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting genomfördes 2018 en kartläggning av såväl nationell som internationell forskning inom området. Kartläggningen visar att forskning som existerar generellt sett är gammal. Det finns inte konsensus om vilken typ av upplåtelseform som initierar längst flyttkedjor. Det är alltså inte självklart att byggandet av bostadsrätter alltid initierar längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter. Byggandet av större bostäder initierar dock i de flesta fall längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder. Befintlig forskning stödjer inte idén om att flyttkedjor skapar flyttrörelser som tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Samtliga studier som har undersökt vilka hushåll som deltar i flyttkedjor visar att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs. Däremot skapar byggandet av nya bostäder flyttkedjor som tillåter socioekonomiskt starka hushåll att flytta. Flyttkedjor är oftast är lokala. Om en flyttkedja initieras i ett visst geografiskt område skapas de flesta bostadsvakanserna inom det geografiska närområdet. Sammantaget tyder sammanställningen av befintlig forskning om flyttkedjor på att ytterligare forskning behövs.

I en flyttkedjeundersökning för nybyggnation i Malmö, som presenterades av Malmö stad i november 2019, konstaterades bland annat att den genomsnittliga

längden för flyttkedjorna var 1,9 flyttningar lång. Ju större bostad som byggs desto längre blir flyttkedjan, men generellt är flyttkedjorna korta. Effekten av en nybyggnation är störst i det absoluta närområdet. De flesta flyttarna sker inom samma upplåtelseform. Flyttning till nybyggda hyresrätter sker i första hand från hyresrätter, till bostadsrätter sker flyttningen i stor utsträckning från bostadsrätter och till nybyggda äganderätter från befintliga äganderätter. Dock ingår få äganderätter i studien, då det av sekretesskäl krävs en volym på minst 30 nybyggda bostäder för att projektet ska ingå i studien. Malmöstudien visar även att unga flyttar till hyresrätter, äldre till stora bostadsrätter, samt att barnfamiljer flyttar antingen till äganderätter eller hyresrätter.

Det har inte gjorts någon övergripande flyttkedjeundersökning i Linköpings kommun men när Stångåstaden har byggt ett nytt bostadsprojekt vill man veta vilken effekt det har fått på bostadsmarknaden och vid flera tillfällen har man gjort flyttkedjeundersökningar. Den senaste genomfördes 2018 då effekterna av byggandet av fastigheten Flodhästen 4 i Gottfridsberg studerades.

Här har byggandet av 31 lägenheter genererat ytterligare 38 omsatta bostäder varav 70% hyresrätter, 19% äganderätter och 11% bostadsrätter. Den genomsnittliga längden på flyttkedjan har varit 2,2 flyttsteg. Vanligaste anledningen att flyttkedjan avslutats har varit att flyttkedjan lämnat kommunen. Andra anledningar är att boende flyttat hemifrån eller har kvar sitt tidigare boende.

Av de personer som ingår i flyttkedjorna är drygt hälften mellan 20 och 29 år och lika stor andel hade en boendekostnad mellan 5000 och 7000 kr/månad. En av tre boende i de nya bostäderna är mellan 20 och 29 år och vanligaste boendekostnaden är mellan 9000 och 11000 kr/månad.

1.6 Marknaden för ägda bostäder i Linköping

Med ägda bostäder avses bostadsrätter och ägda bostäder som kräver lagfart. Ägda bostäder utgör idag ungefär hälften av kommunens lägenhetsbestånd.

För ägda bostäder som kräver lagfart, alltså villa/par/rad/kedjehus så har priserna fortsatt öka kraftigt under en längre tid. Marknaden signalerar att det finns ett alldeles för dåligt utbud. Villapriserna har stigit mest. Det förklaras bl.a. av att utbudet av småhus varit lågt samtidigt som omsättningen varit relativt hög. Detta har drivit konkurrensen om befintliga objekt.

Medelpriset för en villa i kommunen ligger runt 4-4,5 miljoner. Inom staden landar de allra flesta villaförsäljningarna betydligt över medelpriset.

I de *större tätorterna* landar ca 1/3 under medelpriset, 1/3 inom medelpriset och 1/3 över medelpriset. Rad/par/kedjehus landar i de flesta fallen mellan 2-4 miljoner.

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Linköpings kommun följer i stora drag prisutvecklingen för bostadsrätter i riket. Jämfört med riket ligger det

genomsnittliga priset för försålda bostadsrätter i Linköpings kommun, under första delen av år 2020, ca 10 000 kronor per kvadratmeter lägre än riket. I jämförelse med Lund och Uppsala ligger Linköpingskommun ca 5000 kronor per kvadratmeter lägre i pris under det senaste året.

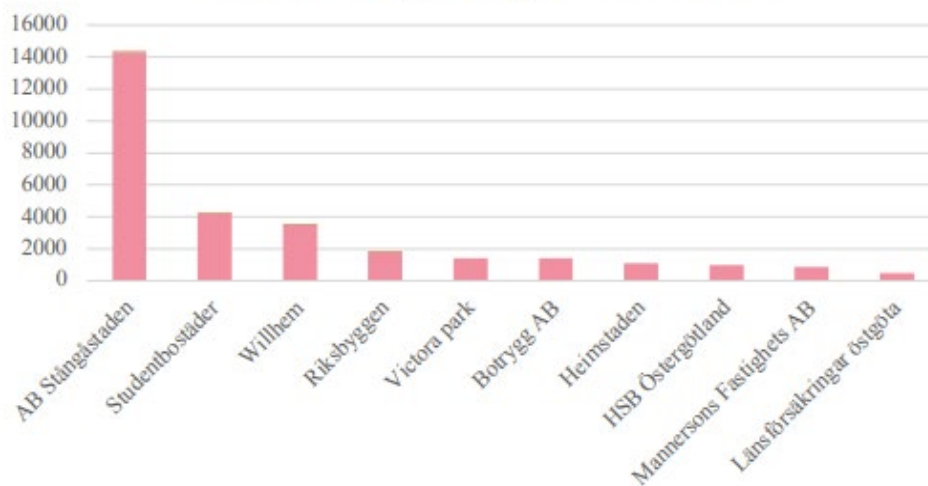
De senaste två åren har bostadsrättspriserna legat runt ett snitt på 32 000 kronor per kvadratmeter. De allra flesta försäljningarna sker inom *staden* Linköping och där varierar priserna mycket beroende på läge och storlek. Inom *staden* är spannet stort, normalt 30 000- 60 000 kronor per kvadratmeter. I de *större tätorterna* ligger de flesta försäljningarna runt 25-30 000 kronor per kvadratmeter.

Marknaden visar tecken på att det råder en brist på små lägenheter, där efterfrågan i Linköping är stor.

1.7 Hyresmarknaden i Linköping

Stångåstaden AB är Linköpings i särklass största fastighetsägare med ett bestånd på över 14 000 bostäder. Även Studentbostäder har ett i jämförelse stort bestånd på närmare 4 200 bostäder. Båda är kommunägda bolag. Sammantaget motsvarar allmännyttan 46 procent av hyresmarknaden i Linköping. Härutöver finns ett stort antal privata fastighetsvärdar.

10 största fastighetsägare i kommunen



1.7.1 Kötider för hyresrätter

Stångåstadens vakansgrad är idag mycket låg, vilket speglas i att kötiden har ökat kontinuerligt under många år och har under de senaste åren stabiliserat sig kring 7 år i snitt. För helt nyproducerade lägenheter är kötiden något kortare ca 4,5 år. Kötiden/efterfrågan är idag ungefär lika stor i hela Linköping och för alla bostadsstorlekar. Intresset är dock något större för mindre lägenheter än för större. De viktigaste egenskaperna kopplade till lägenheterna är tillgång till

balkong, hiss och markplan i nämnd ordning. Intresset för marklägenheter är särskilt stort i de yttre stadsdelarna. Små lägenheter 1-2 rum och kök är särskilt eftertraktade, vilket kan bero på att en tredjedel i Stångåstadens kö är under 30 år. För nyproduktionen bedöms betydelsen av variation i lägenhetsutformningen vara viktig och att framför allt små lägenheter blir yteffektiva.

1.7.2 Hyresnivåer

Stångåstadens hyresnivåer är representativa för hela hyresbeståndet. Boendekostnaderna i Stångåstadens hyresbestånd varierar idag mellan 1 100 - 1 500 kr/m² och år om man undantar nyproduktionen som ligger på i snitt cirka 1 875 kr/m². Kostnaderna varierar mellan olika lägenhetsstorlekar där kvadratmeterpriset är högre för de mindre bostäderna än för de större. Den genomsnittliga månadskostnaden varierar från cirka 4 600, respektive 6 100 för 1:or och 2:or till drygt 9 000 respektive 10 500 för 4:or och 5:or.

2 Bostadsförsörjning för olika hushålls behov

Kommunens bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare, men förutsättningarna för att tillgodose behovet av en ändamålsenlig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden skiljer sig på många sätt mellan olika hushåll. Bostadsbristen inte är lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, kunskap om hur man söker bostad, kötid i bostadskön, vilket kontaktnät man har eller om man behöver någon typ av specialbostad. Hushållen kan delas in i tre grupper, de som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad, de som har en svag ställning på bostadsmarknaden och hushåll som omfattas av ett särskilt kommunalt ansvar.

2.1 Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad

Bostadsbyggande sker på marknadsmässiga villkor och den köpkraftiga bostadsefterfrågan styr i stor utsträckning vad, hur mycket och till vilka boendekostnader byggandet sker. Nyproduktionen av bostäder kan således förväntas spegla marknadsvillkoren. De flesta hushållen har ekonomiska förutsättningar att ordna sin egen boendesituation på bostadsmarknaden, antingen i det befintliga bostadsbeståndet eller inom nyproduktionen. Behoven hos dessa hushåll kommer även till uttryck som efterfrågan och hushållen har alltså möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov på marknadsmässiga villkor. För dessa hushåll ska kommunens strategiska inriktning vara att genom planering, markanvisningar och samverkan med aktörer på bostadsmarknaden möjliggöra ett högt och jämnt bostadsbyggande med goda kvalitéer i kommunens olika delar.

2.2 Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden

2.2.1 Hushåll med låg betalningsförmåga

Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden utgör en bred och heterogen grupp som enligt Boverket har gemensamt att de i stor utsträckning har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan handla om unga vuxna, studenter, egenbosatta nyanlända eller de nyanlända som går från etableringsperiodens 24 månader och som under etableringstiden bott i otrygga boendeförhållanden.

Hushållen förväntas lösa sin boendesituation inom ramen för den generella bostadsförsörjningen, men har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden eller byta till en bostad som motsvarar behoven. Svårigheterna kan bero på höga boendekostnader, hyresvärdars krav på inkomst och anställningsform, långa kötider samt av kreditrestriktioner för att få bostadslån. Dessa grupper lever inte heller upp till de krav som ställs för att ta del av socialförvaltningens insatser.

Länsstyrelsen bedömer att läget nu har blivit så allvarligt att det för hushåll utan lång kötid eller stora besparingar har blivit i det närmaste omöjligt att etablera sig på bostadsmarknaden. På nationell nivå är ensamstående föräldrar med barn, framför allt kvinnor, samt par med barn som separerar och behöver hitta nytt boende grupper vars utsatthet på bostadsmarknaden ökar. Barnperspektivet blir därför viktigt i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Att vara barnfamilj och bostadslös är inte ett kriterium för att få någon form av förtur som ger ett förstahandskontrakt i kommunen.

Hushåll med stabila inkomster kan också ha svag ställning eller ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att trösklarna till bostadsmarknaden är höga, exempelvis i form av kreditvillkor för bostadslån, långa kötider eller att man av någon anledning har fått en betalningsanmärkning. Även strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik och som därmed faller utanför socialtjänstens ansvarsområde enligt socialtjänstlagen, har stora svårigheter att på egen hand ordna sin boendesituation.

Prisnivåerna på ägda bostäder ligger på höga nivåer och hyresnivåerna inom nyproduktionen är generellt höga. Samtidigt står det äldre hyresrättsbeståndet inför omfattande renoveringar som kan komma att leda till höjda hyresnivåer. Många hushåll riskerar därför att få svårt att bo kvar i sin bostad efter genomförd renovering. Ensamstående över 65 år utan barn, större barnfamiljer samt ensamstående med barn riskerar att drabbas i störst utsträckning av hyreshöjningar.

Hyresrätter i äldre hus har betydligt lägre hyror än i nybyggda lägenheter. Nyproduktionen med högre hyresnivåer och renoveringar i det äldre beståndet renoveras, ökar konkurrensen om hyresrätter där hyran är lägre. Det finns ett stort behov av fler bostäder med lägre boendekostnader. Omsättningen inom

det befintliga bostadsbeståndet är därför mycket viktig för bostadsförsörjningen för många hushåll.

Att långt ifrån alla kan efterfråga en ändamålsenlig bostad är sammanfattningsvis en stor bostadspolitisk utmaning som inte bara kan lösas med planerings- eller byggpolitiska åtgärder. Frågan om människors egenförsörjning och möjlighet till arbete är också en viktig bostadspolitisk åtgärd för att skapa förutsättningar för fler människor att skaffa sig en ändamålsenlig bostad utifrån de behov som finns. Samtidigt är frågan komplex eftersom avsaknaden av en bostad påverkar människors möjlighet att ta ett jobb eller en utbildning där de vill. Den enskilda kommunen har få verktyg för att hantera den här gruppens behov. Det är angeläget att staten gör bostadspolitiska insatser och bidrar med stöd.

2.2.2 Ungdomar och unga vuxna

Ungdomar är en av de grupper i Östergötlands län som har det allra svårast att få bostad. Ungdomar har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar gentemot andra grupper under hög konkurrens om bostäder. Dessutom saknar ofta ungdomar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Det finns idag inga särskilda ungdomsbostäder i kommunen, det vill säga bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. (BME 2019)

2.2.3 Studenter

Linköpings universitet utbildar idag ca 32 000 studenter varav ca 25 000 huserar på de utbildningar som är belägna i Linköping. Totalt finns ca 5500 studentbostäder, främst hos Studentbostäder i Linköping AB (4200st). En studentbostad är en genomgångsbostad där man inte har samma besittningsskydd som i en traditionell hyresrätt. Bostaden ska möjliggöra högre studier och man har rätt att bo i en studentbostad om man är aktiv student och studerar vid ett lärosäte, i vårt fall Linköpings universitet. Studentbostäder i Linköping AB räknar med att ha ett snitt på 1,2 boende per bostad. Med det antagandet har ca 6600 studenter boende i en studentbostad. Övriga studenter konkurrerar på den vanliga bostadsmarknaden och bor hos andra hyresvärdar, köper en bostadsrätt eller bor hos föräldrar/inneboende etc.

Det finns ett underskott av bostäder för studenter i dagsläget. Drygt 1000 nya studentbostäder planeras att byggas fram till 2025.

I Linköping finns ingen samlad förmedling av studentbostäder. Kunden ställer sig i separata köer hos de olika bostadsbolagen.

Studentbostäder i Linköping AB använder sig av en rak kö som bygger på kötid. För att underlätta för nya studenter att få en bostad i Linköping när de ska börja studera, släpps ca 500 bostäder i sin förturskö varje år.

Snitthyran för en studentlägenhet är ofta högre än en traditionell hyresrätt. Det beror på att det är mindre enheter.

Sveriges förenade Studentkårer brukar ha en riktlinje om att en studentbostad inte ska kosta mer än 3800 kr per månad på en 12 månaders hyra exklusive mediakostnader. Att nyproducera till en så pass ”låg” kostnad är i dag omöjligt, enligt Studentbostäder i Linköping AB.

2.2.4 Äldre

Många äldre, utan behov av vårdboende, har en bostad som av olika anledningar inte längre är lämplig. Bland dessa äldre tillhör ett antal gruppen som har svag ställning på bostadsmarknaden. För att öka deras flyttbenägenhet och främja rörligheten på bostadsmarknaden behövs alternativ. Ett alternativ är trygghetsboende som inte behovsprövas utan är en del av det ordinarie bostadsbeståndet. Utöver ökad rörlighet på marknaden innebär denna boendeform möjligheter till ökat kvarboende och ökad trivsel och trygghet.

2.3 Bostadsförsörjning för grupper där samhället har ett särskilt ansvar

Utöver den generella bostadsförsörjningen finns det grupper i samhället som kommunerna enligt lagstiftning har ett särskilt utpekat ansvar för vad avser bostadsförsörjningen. Den särskilda lagstiftningen om exempelvis ekonomiskt bistånd och boendeinsatser enligt Socialtjänstlagen är verktyg för att tillgodose bostadsbehoven för tydliga målgrupper med en specifik problematik.

2.3.1 Äldre

Social- och omsorgsnämnden ansvarar för att tillgodose äldre personers behov av bostad i de fall de inte klarar av att bo i ordinarie boende. Kommunen erbjuder tre former av boenden:

- Vårdboende (som även kallas särskilt boende) för dem som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger hjälpinsatser som behövs i vardagen inklusive hälso- och sjukvårdsinsatser. Vård- och omsorgsboenden med speciell inriktning kan utformas utifrån behov.
- Servicehus, som består av lägenheter kopplade till en dagcentral där olika serviceinsatser utgår ifrån, t ex lunchservering etc.
- Trygghetsbostäder som är till för seniorer som ännu inte är i behov av vård- och omsorgsboende men som önskar mer trygghet och social närvaro än vad som de kan få i sitt nuvarande hem. Till skillnad från ett vård- och omsorgsboende eller serviceboende ingår varken mat, service, omvårdnad eller hemsjukvård. Däremot är det krav på att bostäderna ska vara funktionellt utformade, att boendet ska ge möjlighet till aktivitet och social gemenskap samt ha utrymmen för gemensamma måltider.

Andelen äldre i befolkningen kommer att öka och därmed ökar behovet av att anpassa insatser. De målgrupper som kommunen kommer att skapa boende för i framtiden är framför allt personer med omfattande omvårdnadsbehov och personer med demenssjukdom. Fler äldre kommer därför bo kvar i ordinarie

boende vilket medför en minskad rörlighet på bostadsmarknaden, som i sin tur påverkar andra målgruppers inträde.

2.3.2 Personer med funktionsnedsättning som fått beslut enligt Lag om stöd och service (LSS) eller Socialtjänstlagen (SoL)

Personer som omfattas av LSS kan erhålla beslut om boende med särskild service eller annan särskild anpassning. Kommunen erbjuder två olika former av bostäder för personer som fattas av lagen:

- Gruppboestad – är ett boende för max 6 personer i fullvärdiga egna lägenheter, i direkt anslutning till gemensamma utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider, och att det är kontinuerligt personalstöd utifrån individuella behov.
- Serviceboestad – är en boendeform som är ett steg närmare ett helt självständigt boende, med ett antal enskilda egna lägenheter, och tillgång till personalstöd, samt gemensamma utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider i en närbelägen lokal.

Bostad med särskild service enligt SoL är till för personer med psykiska funktionsnedsättningar som inte längre kan få behovet av omvårdnad, trygghet och säkerhet tillgodosedd i det egna hemmet. För att beviljas bostad med särskild service ska personen ha ett omfattande omvårdnads- och tillsynsbehov som sträcker sig en stor del av dygnet.

Kommunen erbjuder två olika former av bostäder för personer med psykiatrisk funktionsnedsättning som beviljas enligt SoL:

- Gruppboestad – är ett boende för max 6 personer i fullvärdiga egna lägenheter, i direkt anslutning till gemensamma utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider, och att det är kontinuerligt personalstöd utifrån individuella behov.
- Serviceboestad – är en boendeform som är ett steg närmare ett helt självständigt boende, med ett antal enskilda egna lägenheter, och tillgång till personalstöd, samt gemensamma utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider i en närbelägen lokal.

Nya detaljplaner för bostäder behöver utformas med flexibilitet för att kunna inrymma olika boendeformer. I vissa stadsdelar kan särskilda planer för särskilda boendeformer bli aktuellt. I kommunen behövs ytterligare vårdboestäder under kommande 15 år. Huvudinriktningen är att skapa merparten av platserna i de centrala delarna av staden där efterfrågan är störst, men byggnation även i andra delar av kommunen kan bli aktuellt. För att förhindra inlåsningseffekter där den enskilde inte får förutsättningar att leva efter sin bästa förmåga behöver möjligheten för personer som inlett sin vård på boende kunna gå vidare till ordinärt boende när så är lämpligt.

2.3.3 Nyanlända

Många asylsökande som fått uppehållstillstånd ordnar själva sin bostad. Den som inte själv kan ordna sin bostad kan få hjälp och stöd med att bosätta sig i en kommun genom bosättningslagen. De personer som ska erbjudas hjälp att ordna en bostad är nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer om de har ett beviljat uppehållstillstånd och ingår i samma hushåll. Det handlar om nyanlända som vistas i Migrationsverkets anläggningsbostäder och kvotflyktingar. Även kvotflyktingar som samtidigt är ensamkommande barn (med uppehållstillstånd) omfattas av bosättningslagen.

Hur många som ska anvisas för bosättning och mottagande under året styrs av länstalen som tas fram utifrån Migrationsverkets prognoser och beslutas av regeringen. Länsstyrelserna beslutar därefter kommuntalen, som är länstalen fördelade på kommunnivå.

Flyktingmottagande i allmänhet men främst bosättningslagen innebär att kommunerna måste beakta mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen. Lagens intention är att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder.

Linköpings boendeförsörjningsmodell för målgruppen nyanlända togs fram i nära samarbete med allmännyttan och lokalt förankrade fastighetsägare år 2016. Modellen innebär att kommunen hyr in bostäder i första hand, och hyr ut i andra hand. Möjlighet finns till prövning om andrahandskontraktet kan tas över av individen och bli ett förstahandskontrakt. Resultatet över tid visar att en absolut majoritet individer blir godkända att ta över kontraktet, varför modellen med lång prövningsperiod bör ses över.

I enlighet med bosättningsstrategin har singelhushåll bosatts i tidsbegränsade boendelösningar utan möjlighet att ta över hyreskontraktet. Deras förmåga att hitta eget boende på den ordinarie bostadsmarknaden är starkt begränsad och beroende av kötid i allmännyttans bostadskö kombinerat med förmåga till självförsörjning. Trots att mottagandet av kommunanvisade nyanlända minskar stadigt, och att viss utflyttning från tillfälliga kommunala boenden skett, finns betydande utmaningar avseende bostadsförsörjningen för målgruppen singelhushåll framöver. I skrivande stund finns närmare ett hundra singelhushåll boende i tillfälliga kommunala boendelösningar som inte kan leda till övertagande av förstahandskontrakt. Stora kluster av tillfälliga boendelösningar som förhyrts för att lösa de akuta behoven 2016 bör avvecklas. För att möjliggöra detta krävs särskilda åtgärder och att kommunen använder sig av en bred palett av kommunala styrmedel till sitt förfogande.

2.3.4 Personer med boendeproblematik

Ett stabilt boende är ofta en förutsättning för att personer med missbruk och beroende ska kunna delta i behandling och för att de ska komma ifrån sitt missbruk eller beroende. Många människor med alkohol- och narkotikaproblem har dessvärre svårt att upprätthålla en stabil boendesituation.

I kommunen saknas tillräckliga boendebalternativ för personer med boendeproblematik. De stödboenden och akutboenden som finns i dagsläget för denna målgrupp är ofta fullbelagda med lång kötid. Eftersom tillgängliga boendeplatser ofta inte räcker till, hänvisas personer med boendeproblematik ofta att söka vandrarhemsboende för att lösa den akuta boendesituationen för natten.

Alternativa boendelösningar för målgruppen behövs för att i första skedet säkerställa den akuta hemlöshetssituationen för natten. En generell översyn av boendeförsörjningen för målgruppen kommer att ske i samband med framtagande av Boendestrategi på som ska tas upp för beslut i Social- och omsorgsnämnden 2021.

2.3.5 Ungdomar och unga vuxna med social problematik

Ungdomar/unga vuxna som på grund av familjeproblematik eller eget beteende inte kan bo med sina föräldrar, kan från 16 år placeras i ungdomsboende, där målsättningen är att slussas ut i ett andrahandskontrakt som efter en provotid kan omvandlas till ett vanligt hyreskontrakt (efter 18 års ålder).

2.3.6 Ensamkommande barn

Med ensamkommande barn menas personer under 18 år som sökt asyl i Sverige utan någon förälder eller annan företrädare.

I Linköping erbjuds ensamkommande barn boende i familjehem, Hem för vård eller boende (boende i rum med personaltillsyn dygnet runt) eller stödboende (lägenhet med visst personalstöd). Placeringen upphör senast i juni månad (under förutsättning att personen studerar) det år personen fyller 20, varpå denne hänvisas till den allmänna bostadsmarknaden.

2.3.7 Personer i hemlöshet

Många studier och beskrivningar av hemlösa fokuserar på den synliga hemlösheten, det vill säga de personer som saknar tak över huvudet och befinner sig i akut hemlöshet. Begreppet hemlöshet omfattar fler situationer än denna.

Hemlöshet representerar en av de mest extrema formerna av utanförskap och fattigdom. I gruppen hemlösa personer finns numera en lägre andel som har missbruk och psykisk ohälsa, problem som traditionellt har associerats med hemlöshet. Detta är särskilt tydligt bland kvinnor och föräldrar till barn som är födda utomlands. Personer med beroende och/eller psykisk ohälsa samt kvinnor i våldsutsatthet är dock fortfarande en betydande målgrupp.

Hemlöshet är allvarligast för barn eftersom de inte har möjlighet att påverka sin egen situation. Därför är det viktigt att kommunen har ett tydligt barnperspektiv i arbetet med hemlösa familjer. För barnfamiljer som lever i hemlöshet på grund av sociala eller medicinska orsaker bör långsiktiga boendelösningar eftersträvas.

2.3.8 Våldsutsatta kvinnor

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor och barn. När barnfamiljer behöver flytta är det ofta svårt att hitta en adekvat bostad utifrån att det finns få stora bostäder tillgängliga. Tillfälliga och bristfälliga lösningar riskerar att den våldsutsatta återvänder till det hem den sökte sig ifrån. Det finns idag ett behov av tillkommande bostäder för permanenta boendelösningar i kommunen, dit den utsatta personen kan flytta efter att ha bott i ett temporärt skyddat boende.

2.3.9 Bidragande orsaker till segregation

Socialtjänstens roll som hyresvärd på den sekundära bostadsmarknaden ställer krav på ett välfungerande samarbete mellan kommunen, allmännyttiga bostadsbolaget samt lokalt förankrade fastighetsägare. Socialtjänsten är således beroende av att få en del av vakanserna som uppstår i fastighetsägarnas bostadsbestånd för att bedriva sin verksamhet och uppfylla sitt lagstadgade ansvar.

Volym av lägenheter som erbjuds socialtjänsten för vidareuthyrning på den sekundära bostadsmarknaden överstiger aldrig behovet vilket medför att socialtjänsten inte kan välja bort de lägenheter som finns inom segregerade områden. Enligt den ögonblicksbild över kommunala boendens geografiska fördelning som presenterades i OBS rapporten 2019 framgår att merparten finns i segregerade områden. Läget idag är oförändrat och andelen kommunala lägenheter med möjlighet att ta över förstahandskontrakt i segregerade områden är fördelade på 105 st. i Skäggetorp, 50 st. Berga och 25 st. Ryd. Eftersom nästan alla lyckas ta över kontraktet, nya behov uppstår och det tillkommer nya lägenheter i samma områden, medverkar socialtjänsten aktivt till ökad boendesegregation i kommunen.

Kommunens behov av bostadslägenheter för bosociala ändamål enligt SoL samt nyanlända har varierat kraftigt över tid och är svåra att kvantifiera men uppskattning är att det i nuläget rör sig om ca 200 lägenheter per år. Beroende på strategiska val och målsättningar i Boendestrategi som ska beslutas om i Social- och omsorgsnämnden under 2021, kan behovet komma att omvärderas.

För att minimera risken för stigmatisering och segregation är det viktigt att verka för att sprida och inte ansamla kommunala boenden. Framgångsfaktorn ligger även i att se till att dessa finns i både nyproduktion och i det äldre beståndet, i alla delar av kommunen, och i både allmännyttan och hos privata hyresvärdar.

3 Regional och kommunövergripande bostadsplanering

3.1 Regional bostadsplanering

Region Östergötland har ett uppdrag att skapa gemensam nytta och en sammanhållande funktionalitet inom hela regionen. Bostadsförsörjningen är ett av de områden som är av stor betydelse för den regionala tillväxten. Den roll Regionen får bygger på det förtroende och mandat kommunerna ger. Samtidigt har Regionen möjlighet att ta egna initiativ som är angelägna ur ett regionalt perspektiv.

Östergötland ska utvecklas till en flerkärnig men sammanhållen storstadsregion med en gemensam arbetsmarknad. Även bostadsmarknaden ska utvecklas gemensamt och baseras på ömsesidigt kompletterande orter där kommungränserna är av underordnad betydelse. En uttalad målsättning är att gemensamt kunna erbjuda många olika bra boendialternativ. Genom att samordna sin bostadsplanering, kan kommunerna uppnå en större bredd i bostadsutbudet. För Linköpings del är det särskilt intressant att samverka med de kommuner som gränsar mot Linköping.

För att förstärka regionens funktion och utvecklingspotential är det viktigt att samordna bebyggelseutvecklingen med infrastrukturen för kollektivtrafiken.

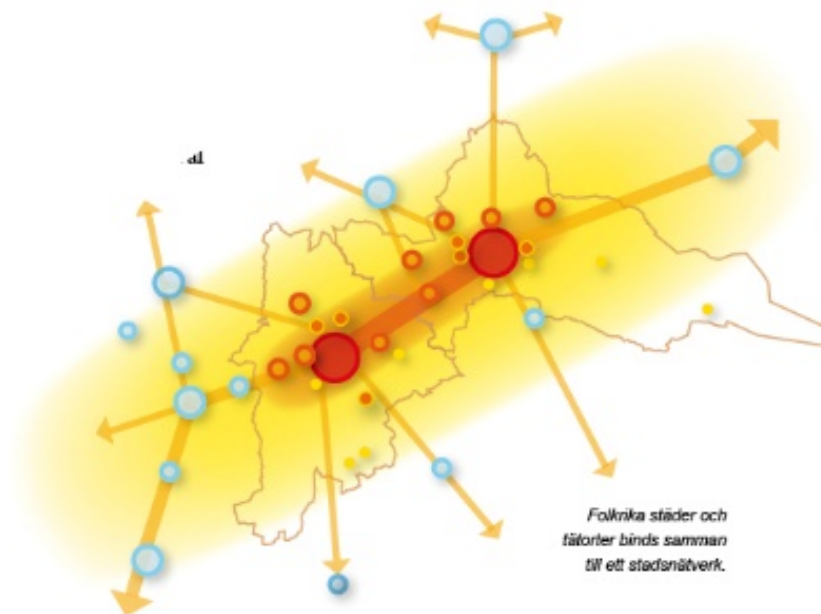
Under 2020 har dialogmöten hållits mellan Regionen och östgötakommunerna med fokus är att skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete. Målsättningen är att det ska beskrivas i en regional utvecklingsstrategi för Östergötland (RUS) och ska skapa en tydlig koppling mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjningen i kommunerna. Följande behov och utvecklingsfrågor har identifierats:

- Gemensam mätning och uppföljning av bostadsproduktionen.
- Ökad förståelse för marknadsförutsättningar och de lokala marknadernas bärkraft.
- Gemensam handling och kommunikation för ökat genomslag och gehör för behovet av översyn av den lagstiftning som styr och påverkar utveckling och användning av bostäder.
- Samlad marknadsdialog som kompletterar lokala dialoger och mötesplatser.
- De kommunala bostadsbolagen behöver involveras mer och tydligare i bostadsförsörjningsarbetet.
- Möjligheter att regionen kommunicerar och agerar som en gemensam bostadsmarknad.

En avsiktsförklaring för en ökad utveckling i det lokala arbetsmarknadsområdet ”LA-Linköping” är antagen av KS, beslut 2021-02-16, § 36.

Linköping är tillsammans med Norrköping den ekonomiska motorn i den växande regionen. Linköping och Norrköping, som utgör den viktigaste ortsrelationen inom regionen, har genom sin gemensamma översiktsplan formaliserat sin samverkan och har gjort ett ömsesidigt åtagande för hur man ska inrikta planeringen av nya bostäder för att stärka storstadsregionen.

Den gemensamma översiktsplanens huvudinriktning är att skapa en långsiktigt hållbar Ortsstruktur.



För Linköpings kommuns del innebär detta en hög prioritet av bostäder, dels i staden Linköping, Linköpings tätort, med extra fokus på lägen med gångavstånd till resecentrum, dels i Lingham, Ljungsbro/Berg, Malmslätt och Vikingstad med god kollektivtrafik. Därutöver ska särskilda satsningar göras i särskilt attraktiva lägen i stadens närhet.

För staden Linköping ligger stort fokus på utveckling och utökning av stadskärnan och innerstaden samt utveckling av kompletterande stadsnoder, stadsdelsnoder och urbana stråk i ytterstaden.

Med denna inriktning bidrar kommunen aktivt till att förverkliga regionens utvecklingsmål och bostadsförsörjning.

3.2 Kommunens övergripande bostadsplanering

3.2.1 Övergripande inriktning för bostadsutvecklingen i kommunen

Planering och bostadsbyggande för en hållbar bostadsförsörjning behöver ha ett långsiktigt perspektiv, samtidig som antagna planer för tillräckligt med bostäder av olika typ behöver finnas och kunna genomföras i en takt och med en inriktning som möter behov och efterfrågan. Var, när, hur och vilken typ av bostäder som byggs har en avgörande betydelse både för bostadsförsörjningen och för en långsiktigt hållbar utveckling av kommunen och dess bebyggelsestruktur.

Inom Linköpings kommun bedöms *staden* Linköping även fortsättningsvis stå för den största delen av befolkningsökningen och bostadsutvecklingen. En ökad koncentration av bostäder i innerstaden samt i noder och urbana stråk i ytterstaden är viktig både för en hållbar stadsutveckling och långsiktig bostadsförsörjning samtidigt som det ger möjlighet till god service och hög tillgänglighet i vardagen för invånarna.

Efterfrågan på småhus eller bostäder med småhuskvaliteter är samtidigt stor. Antalet småhus som kan tillkomma inom *staden* är begränsat och tätare bebyggelseformer med flerbostadshus kommer att dominera nyproduktionen här. Detta för att hushålla med marken i *staden* och för att säkra utvecklingsmöjligheter i en hållbar stadsstruktur. Ett visst inslag av bostadstyper med småhuskvaliteter till exempel terrasshus med odlingsmöjlighet, stadsvillor med delad trädgård eller större, flexibla lägenheter, i de lite tätare bebyggelsemiljöerna kan utgöra ett viktigt komplement i bostadsutbudet i *staden*.

De begränsade möjligheterna att möta efterfrågan på småhus i *staden* innebär att det behöver finnas en beredskap för en betydande utveckling av småhus i de *större tätorterna* och i de särskilt attraktiva lägena i stadens närhet. Beredskapen för bostadsutveckling i orterna med pendeltågstation är särskilt viktig både lokalt och regionalt. I takt med att dessa orter växer ökar även behovet av flerbostadshus i bra lägen för att ge möjlighet att bo kvar i livets olika skeden. Aktiva insatser behöver göras och mark avsättas i rätt lägen för att möta dessa behov.

En fortsatt bostadsutveckling i *småorter och på landsbygden* är ett viktigt bidrag till ett brett i utbud av bostäder och boendemiljöer i kommunen samt för landsbygdsutvecklingen. Det gäller inte minst kompletterande bostäder och bostadsformer som stödjer landsbygdsnäringarnas utveckling och befintlig lokal service.

3.2.2 Långsiktig planering för att möta befolkningsutveckling och bostadsbehov över tid

Översiktsplanen för kommunen har ett långsiktigt tidsperspektiv, med en beredskap för en befolkning på 250 000 invånare på 40 års sikt. Den prognostiserade befolkningsökningen till 2060 visar på en ökning med ca 90 000 invånare, vilket motsvarar en ökning med i snitt drygt 2000 invånare per år. För att möta denna utveckling behöver i genomsnitt 1000-1200 bostäder per år byggas i kommunen.

Utöver att tillskottet av bostadstäder behöver täcka befolkningsökningen och möta förändringar i demografin finns ett eftersläpande behov av nya bostäder. Bostadsproduktionen de närmaste fem åren 2021-2025 skulle behöva ligga på ca 1500 bostäder/år för att möta den upparbetade bostadsbristen.

Bristen och behovet ser olika ut inom olika segment av bostadsmarknaden och inom olika delar av kommunen, vilket innebär att en prioritering måste göras för att bredda bostadsutbudet där bristen är som störst.

Alla bostäder som planeras blir inte byggda. Det kan bero på skiftningar i konjunktur, efterfrågan och behov, eller på att det framkommer olika förutsättningar som försvårar eller försenar genomförandet av planerna. Det behöver finnas en tillräcklig planberedskap för att kunna hålla en hög och jämn byggtakt som möter behoven, även om vissa projekt fördröjs eller inte kan byggas ut på det sätt eller omfattning som var tänkt. Därför behöver det planeras för fler bostäder än det faktiska behovet.

3.2.3 Beredskap i planer och plankapacitet för att säkra en hög och jämn byggtakt

För att möjliggöra att det kan byggas upp emot 1500 bostäder per år de närmaste 5 åren efter 2020 är en avvägd beredskap i form av byggrätter i antagna detaljplaner avgörande. Samtidigt är det viktigt att de detaljplaner som tas fram genomförs inom rimlig tid för att möta de identifierade bostadsbehoven. För att hantera variationer över tid, men också för att ha en hög handlingsberedskap bör kommunen ha en samlad planberedskap i antagna detaljplaner som tillsammans med pågående detaljplaner motsvarar ca 4 års genomsnittlig bostadsproduktion, ca 4000-6000 bostäder.

För att i ett längre perspektiv kunna bygga 1000-1200 bostäder per år kan det behövas en planberedskap för dubbelt så många bostäder, det vill säga ca 2000 per år, i översiktsplaner, program och detaljplaner som är tänkta att påbörjas under de närmast kommande åren.

Det behövs även beredskap för att bygga ut kapacitet i olika stödjande system och funktioner, som förskolor, skolor, gator, vatten och avlopp, elnät och annan infrastruktur. En samordnad god beredskap i planer och kapacitet kan både möjliggöra en högre utvecklingstakt vid behov och bidra till att hantera skiftningar i konjunktur, efterfrågan och behov.

3.2.4 Planering och behov av bostadsbyggande i kommunens olika delar

Med stöd i översiktsplanen för kommunen beskrivs geografiska områden för bostadsutveckling på övergripande nivå enligt nedan:

- *Staden Linköping*
- *Prioriterade utvecklingsorter* (Malmslätt, Lingham, Vikingstad, Ljungsbro och Berg)
- *Särskilt attraktiva lägen* (Sturefors, Ekängen och Sättuna)
- *Mindre tätorter och landsbygd*

Prioriterade utvecklingsorter och *särskilt attraktiva lägen* kommer fortsättningsvis att gemensamt kallas *större tätorter*. Detta för att få en benämning som motsvarar den som används i statistik och prognoser under kapitel 1.

Nuläge

År 2020 bor 70 %, 118 850, av kommunens invånare i *staden* och 30 %, 50 000, i *större tätorter*, i *mindre tätorter* och på *landsbygden*.

I de detaljplaner för nya bostäder som pågår hösten år 2020, eller är tänkta att startas under de närmaste åren, bedöms en rimlig fördelning vara;

- 85 % i *staden*
- 12 % i *de större tätorterna*
- 3 % i *mindre tätorter* och på *landsbygden*.

Framtid

Det bedöms rimligt att ha en planberedskap som kan möjliggöra en befolkningsökning som fördelar sig på;

- 75-85% i *staden*
- 15-30% i *de större tätorterna*
- 5-10% i *mindre tätorter* och på *landsbygden*.

Det innebär att *de större tätorterna* och till viss del *mindre tätorter* och *landsbygd*, på sikt kommer att stå för en något större andel av bostadsbyggandet.

I *staden* innebär den förväntade befolkningsökningen ett långsiktigt behov av 800-1000 bostäder per år, och upp emot 1300 bostäder per år under år 2021-2025* för att täcka eftersläpande behov, samt beredskap och förberedande planering för minst 1500-2000 bostäder per år.

I *de större tätorterna* är det motsvarande behovet 150-300 bostäder per år och upp emot 450 bostäder per år under år 2021-2025*, samt beredskap och förberedande planering för 300-600 bostäder per år.

I *mindre tätorter* och på *landsbygden* behövs 50-100 bostäder per år och upp emot 150 bostäder per år under år 2021-2025*

Tabellen visar prognosticerad befolkningsökning vid angiven fördelning per geografiskt läge samt uppskattat behov av nya bostäder utifrån befolkningsökningen.

	Andel (av inv. ökning)	Nya inv. per delgeografi fram till ca år 2060 samt per år i snitt	Inv. per bost.	Uppskattat bostadsbehov per delgeografi fram till ca år 2060 samt per år i snitt
Staden	75-85 %	+ ca 65-75 000 inv. till ca år 2060 + ca 1600-2000 inv./år i snitt (+ ca 11-1300 inv./år i snitt → ca år 2025)*	2	+ ca 30-40 000 bost. till ca år 2060 + ca 800-1000 bost./år i snitt (+ ca 1100-1300 bost./år → ca år 2025)*
Prio. Utvecklingsorter + särskilt attraktiva lägen	15-30 %	+ Ca 15-30 000 inv. till ca år 2060 + Ca 350-750 inv./år i snitt (+ ca 500-1100 inv./år → ca år 2025)*	2,5	+ ca 6-12 000 bost. till ca år 2060 + ca 150-300 bost./år (+ ca 200-450 bost./år → ca år 2025)*
Övriga orter / Landsbygd	5-10 %	+ ca 5-10 000 inv. till ca år 2060 + ca 100-250 inv./år i snitt (+ ca 200-400 inv./år → ca år 2025)*?	2,5	+ ca 2-4000 bost. till ca år 2060 + ca 50-100 bost./år i snitt (+ 75-150 bost./år → ca år 2025)*?
Kommunen	100 %	+ ca 90 000 inv. till ca år 2060	2,1	+ Ca 45 000 bost. till ca år 2060 + Ca 1000-1 200 bost./år i snitt

* Vid en högre byggtakt med ca 1500 bostäder/år under de närmsta åren (ca år 2020-2025).
(Fördelning av bostäder och invånare per geografi räknad på %-andel av 1500 bostäder/år under perioden.)

3.2.5 Planering och behov av bostadsbyggande i *staden* Linköping

Vid en utveckling med 65-75 000 nya invånarna i *staden* fram till år 2060 bedöms det behövas bostäder för

- 20-30 000 fler invånare i en utvidgad innerstad och
- 40-50 000 fler invånare inom ytterstaden.

Det samlade bostadsbehovet i *staden* fram till år 2060 bedöms då till 30-40 000 vilket motsvarar en utbyggnadstakt på 800-1000 bostäder per år.

Följande fördelning av bostadsutbyggnad mellan innerstad och ytterstad bedöms vara rimlig:

- 15-20 000 bostäder i en utvidgad innerstad, vilket utgör 400-500 (350-450) bostäder per år i snitt. (30-40% av kommunens totala befolkningsutveckling)
- 20-25 000 bostäder i ytterstaden, vilket utgör 500-600 bostäder per år i snitt. (40-50% av kommunens totala befolkningsutveckling)

3.2.6 Planering och behov av bostadsbyggande i *prioriterade utvecklingsorter* och på *landsbygden*

Merparten av bostadsförsörjningen utanför *staden* Linköping bör ske inom de prioriterade utvecklingsorterna, Malmslätt, Vikingstad, Lingham och Ljungsbro/Berg samt i de områden som i översiktsplanen anges som särskilt attraktiva lägen i stadens närhet, Sturefors, Ekängen och Sättuna, tillsammans benämnda *större tätorter*.

En fortsatt bostadsutveckling i *småorter* och på *landsbygden* är också viktig för ett brett i utbud av boendemiljöer i kommunen och för

landsbygdsutvecklingen. Det gäller inte minst kompletterande bostäder och bostadsformer som stödjer landsbygdsnäringsarnas utveckling, stödjer befintlig lokal service och ökar möjligheten för kvarboende i olika skeden av livet.

I *de större tätorterna* är det rimligt att planera för 15-30 % av den totala befolkningsökningen, det vill säga en ökning med 15-30 000 invånare fram till år 2060.

I *småorterna och på landsbygden* bedöms en befolkningsökning om 5-10 % eller ca 5-10 000 invånare till ca år 2060 vara rimlig.

Detta motsvarar ett sammanlagt behov av 10-15 000 nya bostäder, baserat på 2,5 personer per hushåll.

3.2.7 Potential och beredskap i översiktsplan och pågående detaljplanering

I *staden* Linköpings fanns det, hösten 2020, ca 16 000 nya bostäder i pågående detaljplaner eller planer som är tänkta att påbörjas de närmaste åren. Om merparten av dessa förverkligas kommer de tillsammans med genomförandet av antagna detaljplaner att bidra till att täcka bostadsbehovet fram till år 2030-35.

Utöver de pågående detaljplanerna finns det en potential för bebyggelseutveckling i staden som kan möta bostadsbehoven på ännu längre sikt och hantera även en snabbare befolkningsutveckling. I ytterstaden finns en bedömd potential för upp emot 45 000 nya bostäder med fokus på utveckling av noder och stråk samt vissa större nya stadsdelar och viss omvandling av delar av befintliga centrala verksamhetsområden. Potential kan finnas för ytterligare 7000-8000 bostäder vid en större omvandling av Södra Tornby. Innerstaden kan genom fortsatt komplettering och utveckling rymma ytterligare många tusen bostäder i attraktiva lägen. Bara inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) Stångebro visar en tidig bedömning en utvecklingspotential på upp mot ca 12 000 bostäder.

Grovt uppskattat finns en utvecklingspotential på 65-75 000 nya bostäder inom *stadens* gränser. Med en större omvandling av södra Tornby inräknat kan den totala potentialen vara upp emot över 80 000 bostäder. Samlat bedöms bostadsbehovet för staden kunna tillgodoses inom stadens befintliga gränser fram till år 2060 och sannolikt även ännu längre beroende på vilka prioriteringar som görs.

Inom *de större tätorterna* fanns, hösten 2020, pågående eller tilltänkta detaljplaner för uppskattningsvis 3 000 bostäder. I antagna fördjupade översiktsplaner finns utöver detta en planeringspotential på 3 100 bostäder. Summerat ger det en uppskattad potential för ca 6 100 nya bostäder. Vilket motsvarar 40-60 % av det totala bostadsbehovet utanför staden fram till 2060. Vid en utbyggnadstakt där *de större tätorterna* står för 30 % av den totala befolkningsökningen, räcker utbyggnadspotentialen till år 2035-40.

I den nyligen beslutade aktualitetsförklaringen av översiktsplanen för kommunen föreslås att nya fördjupningar av översiktsplanen tas fram för Sturefors och Skeda Udde, vilket kan öka beredskapen och förutsättningarna för bostadsutvecklingen i dessa orter. Övriga gällande fördjupningar av översiktsplanen för orterna i kommunen bedöms som fortsatt aktuella. Dock kan utvecklingen inom vissa av orterna göra att potentialen i de fördjupade översiktsplanerna blir fullt utnyttjad snabbare. Det kan därför finnas behov av att i god tid påbörja arbetet med förnyade fördjupningar.

	Nuläge (2019/2020)	Potential (2020)			SUMMA
PRIORITERADE UTVECKLINGSOR TER	Bostäder (invånare)	DP på gång, bostäder (invånare)	Potential kvar i FÖP, bostäder (invånare)	S:A DP på gång + potential i FÖP, bostäder (invånare)	Tot. S:A Nuläge, Dp på gång samt potential i FÖP
Linghem	1 223 (3 160 inv.)	Ca 1000 (ca 2500 inv.)	Ca 450 (ca 3 000 inv.)	Ca 1450 (ca 3 600 inv.)	Ca 2 673. (ca 6 800 inv.)
Ljungsbro/Berg	3 418 (8 142 inv.)	Ca 1350 (ca 3 375 inv.)	Ca 250 (ca 570 inv.)	Ca 1600 (ca 4000 inv.)	Ca 5 018 (ca 12 150 inv.)
Vikingstad	990 (2 433 inv.)	Ca 30 (ca 75 inv.)	Ca 525 (ca 1 300 inv.)	Ca 550 (ca 1 400 inv.)	Ca 1 540 (ca 3 800 inv.)
Malmslätt	2 174 (ca 4 975 inv.)	-	Ca 1 000 (ca 2 500 inv.)	Ca 1 000 (ca 2 500 inv.)	Ca 3 175 (ca 7 475)
		SUMMA		4 600 (ca 11 500 inv.)	Ca 12 400 (ca 30 200 inv.)
SÄRSKILT ATTRAKTIVA LÄGEN (i stadens närhet)					
Sturefors	1216 (3053)	>10	Underlag för bedömning saknas		Ca 1 220 (ca 3 075)
Ekängen	803 (2779)	Ca 550 (ca 1 375)	Ca 750 (ca 1 875)	Ca 1 300 (ca 3 250)	Ca 2 100 (ca 6 000)
Sättuna	75 (164)	Ca 50 (ca 125)	Ca 150 (?) (ca 375)	Ca 200 (Ca 500)	Ca 275 (ca 680)
			SUMMA	Ca 1 500 (ca 4 750)	Ca 3 500 (9 750)

En fortsatt planering och bostadsutveckling i *större tätorter och på landsbygden* är nödvändig för att täcka hela bostadsbehovet fram till år 2060. Vid < 30 % andel av kommunens totala befolkningsökning behövs upp mot drygt 15 000 bostäder tillskapas varav 12 000 i *större tätorter*. Det innebär en genomsnittlig utbyggnadstakt på omkring 200-400 bostäder per år varav 150-300 i *större tätorter*.

Utbyggnadstakten kommer behöva varieras i takt med att detaljplaner blir klara och med hänsyn till marknadsskiftningar.

Sammantaget behöver ytterligare ca 10 000 bostäder tillskapas fram till omkring år 2060, till stor del genom utveckling av *större tätorter* samt vissa andra orter och servicenoder i kommunen.

4 Användning av verktyg för bostadsförsörjningen

Det är en stor utmaning för kommunen att med tillgängliga verktyg tillskapa ändamålsenliga och tillgängliga bostäder som kan efterfrågas av fler. Kommunens uppgift är att på olika sätt skapa förutsättningar och incitament för de byggande aktörerna att genomföra de planer som tas fram. I detta arbete har kommunen en uppsättning verktyg som är viktiga.

Kommunens viktigaste verktyg för bostadsbyggandet är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken. Kommunen kan, genom sitt markinnehav och sitt planmonopol, verka för att nyproduktionen av bostäder på bästa sätt bidrar till att uppfylla kommunens bostadspolitiska målsättningar, likväl som att bidra till transparens och konkurrens. Linköpings kommun har även genom AB Stångåstaden ett kraftfullt verktyg för både nyproduktion och förvaltning av ett stort bostadsbestånd. Dessutom utgör kommunens egna investeringar viktiga verktyg för att åstadkomma stadsutvecklingen och bostadsbyggande.

I följande avsnitt ges en beskrivning av de olika verktygen som kommunen har till förfogande, en kort beskrivning av aktuell status och arbetssätt kring verktygen och förslag på hur arbetssätt och användningen av verktygen kan utvecklas.

4.1 Fysisk planering

Kommunens övergripande verktyg för att styra utvecklingen av de fysiska miljöerna med bostäder och stödjande funktioner är översiktsplanen, med dess tillägg och fördjupningar samt detaljplaner och planprogram.

Vid planeringen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. Vid avvägning av det allmänna intresset att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, är kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ett av de viktigaste underlagen. Bostadsförsörjning är dock ett gemensamt ansvar som delas av staten, kommunen och marknaden med dess verksamma aktörer. Kommunen har det så kallade planmonopolet som innebär att kommunen är den som upprättar översiktsplanen som anger kommunens långsiktiga utveckling av mark och vatten och som avgör om och när detaljplaner ska upprättas för att legalisera markanvändningen och säkerställa bygggrätter. Men det är till stor del de privata exploatörerna som svarar för genomförandet av planerna och för själva byggandet. Kommunen behöver således ett gott samarbete och en samsyn med exploatörerna för att kunna uppnå riktlinjernas intentioner.

4.1.1 Översiktsplanen som verktyg

Alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen med fördjupningar och tillägg är det styrdokument som anger inriktningen för användningen och utvecklingen av mark- och vattenområden i kommunen.

I översiktsplanen anges vilka markområden som på sikt är avsedda för tätortsutveckling. Det ger ett viktigt stöd och ökar kommunens möjligheter att köpa strategisk mark. Det är också avgörande för om kommunen ska få förvärvstillstånd för att köpa jordbruksmark.

Med en väl beskriven framtida infrastruktur underlättas också samarbetet med Trafikverket och andra statliga organ kring behovsbedömning och finansiering.

Översiktsplanen ger också inriktning och övergripande förutsättningar för en långsiktig utveckling av bra bostads- och bebyggelsemiljöer i kommunen. Med stöd och utgångspunkt i översiktsplanen kan prövningen av bygglov underlättas och bygglov kan ibland ges utan föregående detaljplanering. Krävs detaljplan ger översiktsplanen också här inriktningen.

Målsättningar och inriktning som ges i översiktsplanen för utvecklingen av mark- och bebyggelseområden i kommunen har stor betydelse för den långsiktiga bostadsförsörjningen samt livs- och boendekvaliteterna i kommunens olika delar och områden. Det går att även läsa mer om inriktningarna i gällande översiktsplan för kommunen på www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/oversiktsplanering/

Linköpings kommun tillämpar så kallad kontinuerlig översiktlig planering vilket innebär att översiktsplanen hålls aktuell genom uppdatering med tillägg och fördjupningar. Prövning av översiktsplanens aktualitet ska göras en gång varje mandatperiod. Då görs en genomlysning av gällande översiktsplan och behov av nya fördjupningar, tillägg eller revideringar kan identifieras.

En aktualitetsprövning av översiktsplanen för Linköpings kommun med tillhörande fördjupningar och tillägg har gjorts under 2020.

För att bättre kunna följa upp att kommunen utvecklas enligt de strategier som översiktsplanen beskriver har, i aktualitetsprövningen 2020, ett antal nyckeltal tagits fram. Nyckeltalen ska följas upp minst en gång per mandatperiod. Nyckeltalen har fokus på trend och flera av dem har en stark koppling till bostadsutveckling, bostadsförening och boendekvaliteter.

Indikatorerna för nyckeltalen är:

- Upplåtelsevariation
- Trångboddhet
- Låg ekonomisk standard (Hur stor andel hushåll med bedömd låg ekonomisk standard?)
- Mark i ÖP planlagd för bostäder, ännu ej detaljplanelagd
- Närhet till livsmedelsbutik
- Stationsnära index
- Andel resor med gång- cykel och kollektivtrafik

- Grönyta/mötesplatser (Hur har utpekade ytor för park/natur/fritid och strategiska mötesplatser ökat/minskat?)
- Mötesplatser (Antal investeringsprojekt under senaste mandatperiod som kopplar mot ”Linköpings mötesplatser”)
- Urban kontinuitet (Hur sammanhängande är stadsdelarna?)
- Hektar jordbruksmark (Hur mycket jordbruksmark finns i kommunen?)
- Mark planlagd för verksamheter i ÖP, ännu ej detaljplanelagd

Uppföljning av nyckeltal för översiktsplaneringen ska samordnas med uppföljningen av uppsatta mål och indikatorer i kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning.

4.1.2 Strategisk bostadsutveckling och genomförande av översiktsplanen

Fokuserad utveckling som ger synergier samtidigt som bostadsområden utvecklas kontinuerligt

Byggandet i kommunen bör både fokuseras till vissa prioriterade utvecklingsområden samt ske parallellt i ett antal olika områden. Då kan invånarna erbjudas ett varierat innehåll av nyproducerade bostäder och bostadsmiljöer samtidigt som bättre förutsättningar skapas för synergier, samordning av investeringar samt för utbyggnad och investeringar av kapacitet i stödande funktioner (t.ex. VA, skola, hållbara transporter etc.).

För att nyproduktionen ska bli så socialt- och ekonomisk hållbar som möjligt bör befintliga stadsdelar och tätorter utvecklas kontinuerligt, medan nya stadsdelar och vissa strategiska utvecklingsområden bör byggas ut etappvis för att på så sätt möjliggöra service m.m. i ett tidigt skede eller möjliggöra samordning av nödvändig anpassning/ombyggnad av befintliga strukturer, funktioner och system. För i princip alla nya bostadsprojekt behöver frågan om utbyggd kapacitet inom förskola och skola beaktas.

Antalet utvecklingsområden och balansen i utvecklingen mellan parallella områden bör anpassas sett till

- dels efterfrågan, lokala och övergripande behov (sett till demografisk utveckling över tid),
- dels till förutsättningar att bära följdinvesteringar och möjligheten att samordna investeringar

så att projekten kan genomföras inom rimlig tid och kostnad, samtidigt som de skapar långsiktiga mervärden samt bidrar till uppfylla övergripande mål.

Ny bebyggelse som ger bredd i bostadsutbudet

Det är viktigt att nya stadsdelar får en blandad (d.v.s. inte en ensidig) lägenhetssammansättning. Nyproduktionen behöver även i de befintliga stadsdelarna och tätorterna bidra till att skapa ett bredare bostadsutbud avseende bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, särskilt i stadsdelar där variationen är begränsad. Nya projekt bör därför föregås av en analys av bostadsutbudet i närområdet i förhållande till kommunens långsiktiga mål.

Om det i samband med utbyggnaden av nya stadsdelar är svårt att säkerställa en bredd i bostadsbeståndet kan delområden/kvarter behållas som reservtomter och byggas ut när förutsättningarna har förändrats. Då ges senare utbyggnadsetapper en tydlig inriktning mot de bostadstyper som inte kunnat byggas i första skedet. För kompletteringsprojekt kan det istället vara bättre att avvakta med planläggningen till det finns ett intresse för de bostadstyper som saknas i stadsdelen. I undantagsfall kan det i områden med allt för ensidig lägenhetssammansättning finnas anledning för kommunen överväga att införa planbestämmelser som reglerar lägenhetsfördelningen i nyproduktionen.

Användning och utveckling av översiktsplanen som verktyg för en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning

Översiktsplaneringen är grundläggande för en långsiktigt hållbar utveckling av bebyggelse- och boendemiljöerna i kommunen men nyttjandet av verktyget skulle kunna utvecklas genom att:

- Skapa och bibehåll en stor beredskap och utvecklingspotential för bostäder i översiktsplanen med tillhörande fördjupningar och tillägg.
- Fortsatt inriktning av översiktsplanen på en ökad blandning av funktioner, bostadstyper och upplåtelseformer på områdesnivå och övergripande nivå samt samordnad utveckling av bostäder och hållbara transportsystem som stödjer en hög tillgänglighet i befintliga och tillkommande boendemiljöer.
- Samordning av uppföljning av statistik och prognoser samt av mål, indikatorer och nyckeltal mellan Riktlinjer för bostadsföreningen och översiktsplanen.
- Utveckla arbetet med att kommunicera översiktsplanens intentioner, inriktning och möjligheter så att fler kan bära, bidra till och få nytta av den gemensamma utvecklingsinriktningen i översiktsplanen, bland annat vad gäller långsiktig utveckling av bostäder och kapacitet i stödjande funktioner.
- Fortsatt utveckling av arbetet med genomförandestrategier för översiktsplanen för att främja utveckling av bostäder och goda boendemiljöer som möter behoven över tid. Bl.a. genom att underlätta bedömning av potential, behov, prioritering, samordning och synergier i efterföljande planering, insatser och åtgärder.
- Fortsatt utveckling av arbetssätt och verktyg för en prioritering av planer och bostadsutvecklingsprojekt som underlättar en stegvis utveckling som aktivt bidrar till att uppnå övergripande mål, översiktsplanens intentioner och riktlinjerna för bostadsförsörjningen.
- Ta fram, förbättra och använd arbetssätt, rutiner och verktyg för att bedömning av hur aktuella bostadsutvecklingsprojekt (även på översiktsplanenivå) kan och ska bidra till hållbar utveckling enligt Agenda 2030 och en koldioxidneutral kommun.

4.1.3 Detaljplanering som verktyg

Plan- och bygglagen ställer krav på att mark som tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet. Lämpligheten kan prövas genom bygglov eller förhandsbesked men ofta har projektet en sådan omfattning att det ställs krav på att lämpligheten ska prövas i en detaljplanläggningsprocess innan byggnadsnämnden kan ge bygglov.

Det är kommunen som avgör om en planprocess ska initieras och det är kommunen som slutligen antar detaljplanen, enligt det s.k. planmonopolet, men framtagandet av planen sker i tät dialog med fastighetsägare och medborgare.

Genom detaljplanen säkras kommunen att bostads- och bebyggelseutvecklingen sker på ett sätt som överensstämmer med övergripande målsättningar och som möter behoven. Med detaljplanen följer rättigheter och skyldigheter som kommunen, fastighetsägare och exploatörer måste förhålla sig till. Kommunen skapar möjligheter för fastighetsägare att utnyttja angivna byggrätter men det är fastighetsägaren eller exploatören som ser till att bostäderna byggs. Kommunen, fastighetsägarna och exploatörerna är således viktiga för varandra för att kunna täcka bostadsbehovet.

Detaljplanerna gäller under lång tid. Även om det är angeläget att upprättade detaljplaner byggs ut och genomförs så snart som möjligt kan genomförande och byggnationer påverkas och försenas av externa faktorer som kan vara svåra att bedöma. Detaljplanerna, och dess regleringar, måste därför vara hållbara och genomförbara över tid. Samtidigt ska detaljplanerna uppfylla de krav som ställs på reglering för att undvika eller minimera eventuella miljö-, hälso- och riskfaktorer som kan finnas.

Detaljplanens syfte och innehåll

Detaljplanen ska enligt lag inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppfylla detaljplanens syfte, det juridiska syftet enligt plan- och bygglagen. Flexibilitet ger en ökad möjlighet för detaljplanen att möta olika behov och trender över tid. Samtidigt måste planläggningen säkerställa goda boendekvaliteter och en god bebyggd miljö, utifrån plan- och bygglagens krav. Vissa frågor måste därför hanteras med konkreta och detaljerade planbestämmelser.

Det är också viktigt att tydliggöra de aktuella bostadsprojektets syfte – är det en viss byggnadstyp, upplåtelseform, struktur m.m. som projektet ska bidra till att möjliggöra? Därför ger plan- och bygglagen möjlighet att i reglera utseende och funktion och annat med detaljerade planbestämmelser.

Planprioritering, produktionsplan och planbesked

Inom Plankontorets årliga verksamhetsplanering tas beslut om en produktionsplan för det kommande åren. Produktionsplanen utgår från politiska mål och styrande dokument. Produktionsplanen ska följa och bidra till att uppfylla målsättningar och inriktningar i kommunens översiktliga planer med utpekade utvecklingsområden och beakta givna planbesked. I produktionsplanen ingår pågående planprojekt samt detaljplaner och planprogram som man bedömer att det finns kapacitet att starta de kommande

åren. De bostadsprojekt som finns med i produktionsplanen är viktiga för kommunens bostadsförsörjning.

Privata markägare kan söka planbesked hos kommunen för att få ett bostadsprojekt bedömt och prioriterat. När kommunen lämnar ett positivt planbesked ska en förväntad tid för planstart kommuniceras till sökande. Tiden för start speglar hur sökandes idé bedöms tillgodose ett uppskattat bostadsbehov i någon målgrupp.

De planer som antas ska bidra med ca 1500 bostäder per år till planreserven för att en hög och jämn byggtakt ska kunna hållas, men det handlar inte enbart om att få fram *en* volym av bostäder utan att den volymen innehåller *rätt* typ av bostäder. Redan vid bedömningen av sökta planbesked är det viktigt att diskutera syfte och målgrupp utifrån kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Både vid prioritering av projekt och inför detaljplanestarter är det viktigt att beakta projektets syfte, innehåll och målgrupp i relation till lokala och övergripande behov över tid samt inriktningen i gällande översiktsplan och riktlinjer för bostadsförening. Detta för att tidigt välja fokus för detaljplaneprojektet och för att syftesformuleringen ska kunna vara stöd vid de avvägningar mellan olika intressen som uppstår under detaljplanearbete.

En bred projektportfölj och tidiga planeringsinsatser för att möta behoven

Ett jämnt och högt bostadsbyggande över tid kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer, pris- och hyresnivåer samt att bostadsbyggandet sker i stadens olika geografiska områden. Trots att det totala antalet bostäder i planerings- och genomförandeskedet volymmässigt idag är stort behöver nya planprogram och detaljplaner tas fram för att en god planeringsberedskap ska kunna upprätthållas över tid. För att uppnå detta är bland annat även nyttjandet av det kommunala markägandet viktigt.

4.2 Kommunalt markägande och markanvisning

Markägandet utgör ett viktigt verktyg för att uppfylla målsättningarna för bostadsförsörjningen. Kommunen aktualitets prövar varje mandatperiod sin ”Policy för kommunens markinnehav”. I januari 2021 antog KS en reviderad policy.

Genom att ta en mer aktiv roll och genomföra markförvärv i strategiskt syfte kan kommunen i ökad grad påverka den framtida stadsbyggnadsutvecklingen. Kommunens markinnehav är av stor betydelse när nya områden ska detaljpaneläggas och exploateras för bostäder.

Den kommunägda marken överläts till privata eller allmänna exploatörer efter så kallad markanvisning. Kommunens ”Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun” har också reviderats och antogs av KF 2021-01-26. Genom markanvisningar kan kommunen påverka vad som

byggs på den kommunägda mark som ska säljas, men kan också ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Exempel på villkor är:

- Fördelningen av upplåtelseform, hustyp o lägenhetsstorlek.
- Krav på att en viss del av bostäderna ska hyras ut till kommunen som kommunala boenden.
- Premiering av exploatörer som tidigare upplåtit kommunala boenden.
- Möjliggöra boende till långsiktigt låg boendekostnad.
- Möjliggöra för fler att komma in på Egna Hemsmarknaden.
- Främjande åtgärder för ökad integration.

Markanvisning sker oftast efter någon form av anbudstävling men kan även ske genom direktanvisning. Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en exploatör utan någon föregående anbudstävling.

Direktanvisning kan vara ett lämpligt verktyg för att kunna pröva nya unika koncept eller då en anbudstävling talar emot ett syfte att uppnå en låg boendekostnad i planerade bostäder.

4.3 Förmedling av bostäder

I Linköping finns ingen kommungemensam bostadsförmedling. Det är istället bostadsbolagen som i egen regi eller tillsammans förmedlar sina hyreslägenheter. Stångåstadens hyresförmedling bygger på köpoäng och kräver att vissa riktlinjer och grundkrav är uppfyllda för att få hyra en bostad. Övriga bostadsbolag har egna fristående fördelningssystem. Vissa använder ett rakt kösystem medan vissa andra väljer hyresgäster utifrån egna parametrar. Bland de privata bostadsbolagen är intresset för en kommunal bostadsförmedling litet. Att som ägare av sina hus faktiskt ha möjligheten att välja vem man gör affärer med är en viktig rätt för bostadsbolagen.

För en bostadssökande i Linköping finns det idag ett antal digitala plattformar/förmedlingstjänster som underlättar översikten och kontakten med fastighetsägarna. Kommunen har på sin hemsida en sammanställning av bostadsbolag med kontaktuppgifter för den sökande att utgå ifrån.

Bostadsbolagens möjlighet att fritt välja bland de sökande och erbjuda lägenheter efter den sökandes situation, utan att använda köpoäng, ger dem en möjlighet till matchning, rikta sig mot målgrupper som bolaget själva väljer samt sluta avtal med näringsliv, kommun och andra aktörer på ett fritt sätt. Det möjliggör även samverkan med kommunen och andra fastighetsägare i bostadsområden för att gemensamt utveckla socialt hållbara miljöer. Linköpingsmodellen med kommunala boenden för utsatta grupper ”En väg in” är ett fungerande exempel där bostadsbolagen tecknar frivilliga samarbetsavtal och erbjuder kommunen att förmedla lägenheter ur deras fastighetsbestånd.

I en utvecklad samverkan med bostadsbolagen vore det möjligt att gemensamt angripa utmaningarna med bostadsbrist, hemlöshet, matchning och underlätta för unga hyresgäster och studenter att få tillgång till en bostad.

Bristen på tillgängliga hyreslägenheter innebär att socialtjänsten fått en allt viktigare roll som hyresvärd på den så kallade sekundära bostadsmarknaden trots att detta inte är socialtjänstens primära ansvar. Den sekundära bostadsförmedlingen är kommunernas utbud av boendelösningar för personer eller familjer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär vanligtvis att kommunen hyr en lägenhet i första hand och därefter hyr ut den i andra hand. Boendet och kontraktet är ofta förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler. I Linköpings kommun kallar vi dessa typer av boenden för kommunala boenden. Dessa används efter prövning enligt socialtjänstlagen, med stöd av bostättningslagen eller utifrån kommunens yttersta ansvar.

Volymen kommunala boenden varierar över tid och innefattar olika typer av akuta/tillfälliga och kortsiktiga lösningar, övergångsboenden i väntan på mer permanent boendelösning, samt mer långsiktiga boendeformer där en del kan prövas för övertagande av förstahandskontraktet. I dagsläget motsvarar den totala volymen kommunala boenden 662 st. varav drygt 40 % utgörs av en långsiktig boendeform där möjlighet till prövning för övertagande av förstahandskontrakt finns. Utifrån att resultat över tid visar att en absolut majoritet lyckas ta över förstahandskontraktet och därmed lämna hemlöshetssituationen, finns skäl att se över andelen tillfälliga respektive långsiktiga boendelösningar inom den bosociala sektorn. Översyn av boendestrategiska ställningstaganden inom social- och omsorgssektorn kommer att göras 2021.

För att kommunen på ett effektivt sätt ska kunna stödja de medborgare som av olika anledningar inte kan lösa sitt bostadsbehov är det viktigt att kommunen organiserar ett samarbete mellan sina olika förvaltningar, allmännyttiga bolaget samt med kommuns fastighetsägare. Ett ömsesidigt utbyte mellan kommunen och lokalt förankrade fastighetsägare är ett önskvärt inslag i kommunens allmänna bostadsförsörjnings- såsom bosociala arbete.

Fastighetsägare kan, utöver bostäder för särskilda grupper, exempelvis erbjuda investeringar i socialt hållbarhetsarbete, sommarjobb och praktikplatser. Kommunen borde i sin tur bruka alla de verktyg som kommunen förfogar över för att främja ömsesidigt utbyte avseende bosocial hållbarhet, såsom villkor för marktilldelning vid nyproduktion, investeringar i infrastruktur, samhällsservice, boendestödjande verksamheter och en målinriktad plan- och bygglovshantering.

4.4 Kommunal hyresgaranti

Syftet med kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende, men som trots det har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Exempelvis kan den bostadssökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning eller en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt. Vissa kommuner har även ställt ut hyresgarantier för nyanlända med statlig etableringsersättning.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti om hyresgarantin uppfyller vissa kriterier. Boverket administrerar det statliga bidraget.

Linköpings kommun använder sig inte av hyresgarantier (BME 2020)

4.5 Allmännyttan som verktyg

Genom ägandet av AB Stångåstaden har kommunen tillgång till ett viktigt verktyg för att förverkliga de bostadspolitiska målsättningarna. Som stor aktör på den lokala bostadsmarknaden kan man visa vägen både genom aktivt bostadsbyggande och ett hållbart förvaltande av en stor del av lägenhetsbeståndet och därmed vara en av de ledande aktörerna i Linköping för att bygga bort bostadsbristen.

Kostnads- och prisutvecklingen inom byggsektorn är oroväckande och riskerar att leda till hyresnivåer som kan innebära att bostadssökande inte kan efterfråga de nyproducerade bostäderna.

Genom ägardirektiv har Stångåstaden av kommunen fått i uppdrag att genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Dessutom har man det viktiga uppdraget att ha en så väl avvägd sammansättning av ägda bostäder i olika områden att socioekonomiskt utsatta grupper kan erbjudas bostäder.

Pris- och kostnadsutveckling i samband med omfattande renoveringar och ombyggnationer riskerar att leda till hyreshöjningar så att ekonomiskt svaga grupper trängs undan. Mot den bakgrunden har kommunen i ägardirektiv uppdragit åt Stångåstaden att arbeta för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden. Stångåstaden har genom kommunfullmäktige i uppdrag att ta ett aktivt samhällsansvar genom att vara

en ledande aktör i stadsdelsutvecklingen och verka för trygghet och social hållbarhet. Det innebär ett viktigt ansvar för utvecklingen i de områden och för de centrum där bolaget har ett betydande bestånd av bostäder och centrumanläggningar.

I ägardirektiven anges att AB Stångåstaden ska hålla en hög byggtakt över tid, byggandet ska också vara konjunkturanpassat med större insatser vid lågkonjunktur. Att göra detta med en väl avvägd sammansättning av bostäder kan bara göras om kommunala verksamheterna samverkar och möjliggör för en kostnadseffektiv byggprocess samt möjliggör för en markplanering med god framförhållning. Gemensamt behöver medverkande parter motverka kostnadsdrivande faktorer i planering för bostadsproduktion. Berörda aktörer kan genom tillämpning och beaktande av dessa riktlinjer bidra till att möjliggöra ovanstående ägardirektiv och förväntningar på AB Stångåstaden.

4.6 Kommunala investeringar

Kommunen investerar i infrastruktur, bostäder, parker, lokaler för förskolor, skolor, kultur, idrott- och föreningsverksamhet som behövs för hela bostads- och arbetsmarknaden. Investeringarna är ett viktigt verktyg för att skapa långsiktiga förutsättningar för en fungerande bostadsförsörjning. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan behovet av bostäder och behovet av arbetsplatser, förskoleplatser, skolor och annan samhällsservice.

Kommunledningskontoret ansvarar tillsammans med kommunens bolag Lejonfastigheter AB för den strategiska planeringen av lokaler för verksamheter inom Linköpings kommun och arbetar för att kommunens lokaler utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt. Strategisk planering av såväl investeringar som resurser för drift och underhåll av befintligt bestånd av äldre bostäder och bostäder med särskild service är en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen.

Det är även en strategisk fråga hur investeringar i teknisk och social infrastruktur kan användas för att skapa förutsättningar för privata aktörer att investera i såväl nya bostäder och arbetsplatser.

4.7 Överenskommelser och samverkan

Kommunen verkar för bostadsförsörjningen även genom frivilliga överenskommelser och samarbeten med andra aktörer.

Ett exempel på överenskommelse som utgör ett verktyg för bostadsförsörjningen är det avtal om samfinansiering och genomförande av Ostlänken som kommunen tecknat med staten genom Sverigeförhandlingen. Genom avtalet åtar sig Linköpings kommun att själv eller genom andra markägare uppföra totalt ca 15 300 bostäder fram till och med 2035 vilket innebär 765 bostäder per år.

Detta bostadsåtagande är styrande för inom vilka delar av staden en betydande del av detaljplaneringen och bostadsbyggande kommer att ske fram till 2035.

I avvaktan på besked om lokalisering och utformning av Ostlänken har detaljplanering av bostäder i angränsande kvarter fått skjutas upp.

Ett annat exempel är utveckling av Ekängen som utpekats som en särskilt attraktiv ort. Utvecklingen är beroende av en ny avfart från E:an. Trafikverket ansvarar för denna önskvärda investering.

En ökad samverkan både inom kommunen, med grannkommuner, statliga myndigheter och bolag samt med byggaktörer kan bidra till ett effektivare arbetssätt där flera moment i plan- och genomförandeskedet görs parallellt. Det kan korta tiden för planprocessen men även att säkerställa att förberedelser som projektering, bygglov med mera är klara så långt som möjligt när detaljplanen vinner laga kraft.

Bostadsmarknadens parter och kommunen samarbetar också för anskaffning av bostäder till hushåll med särskilda behov. Syftet med samarbetet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna en bostad på egen hand men som, med eller utan stöd, klarar ett boende inom det ordinarie bostadsbeståndet inom parternas samlade bostadsbestånd.

Även om arbetet fungera bra kan det finnas ett behov av ett aktivt forum för byggsamverkan där kommunen tillsammans med byggföretag och fastighetsägare genom respektive medlemsföretag kan diskutera särskilda och gemensamma utmaningar vad avser bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.

4.7.1 Exploateringsavtal

I exploateringsavtal kan exploatörer som avser planlägga och bebygga sin egen mark och kommunen göra frivilliga överenskommelser om kostnader, utformning och kvaliteter för att främja ett bostadsförsörjningssyfte eller särskilt inriktas mot någon viss målgrupp.

Kommunen kan också få möjlighet att få tillgång till hyresrätter för så kallade kommunala boenden. Tecknandet av ett sådant avtal är valfritt och kan erbjudas där kommunen finner det lämpligt. Mer om exploateringsavtal kan läsas i kommunens ”Riktlinjer för exploateringsavtal inom Linköpings kommun” som antogs av KF 2021-01-26.

4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan

Enligt Länsstyrelsens BME 2019 består en stor del av underskotten på bostadsmarknaden av bostäder för ungdomar, nyanlända, äldre och andra särskilda grupper. Enkätsvaren visar att det finns fortsatt stora behov av att hitta boendelösningar för hushåll med särskilda behov eller begränsad betalningsförmåga. Dessa frågor kan inte lösas enbart genom ökat byggande utan en mängd åtgärder behöver också ske inom andra samhällsområden. Flera initiativ tas nu i länets kommuner för att ändra arbetssätten med ökad

tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan för att motverka segregation och för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Kommunens ansvar i hemlöshetsfrågan befinner sig i skärningspunkten mellan bostadsförsörjning och socialtjänst. Kommunen har ett ansvar att planera för en bostadsförsörjning för alla kommuninvånare samtidigt som socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Arbetet med att bekämpa hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och en socialpolitisk fråga, men berör även andra områden som integration, arbetsmarknad samt hälso- och sjukvård. Orsakerna till hemlöshet är många och komplexa. Det behövs både individuella insatser och strukturella åtgärder inom den generella bostadsförsörjningen för att möta hemlösa personers bostadsbehov.

5 Faktorer som påverkar kommunens möjlighet att klara bostadsförsörjningsansvaret.

Många faktorer påverkar kommunens möjlighet att bedöma och lösa det framtida bostadsbehovet.

Världsekonominns förändringar och oförutsedda händelser i omvärlden

Världsekonominns förändringar och oförutsedda händelser i omvärlden kan ge nya förutsättningar för bostadsförsörjning på ett övergripande plan.

Förändringar i den allmänna konjunkturen påverkar både företagsutveckling och arbetsmarknad och får indirekt betydelse för bostadsefterfrågan och bostadsbyggande.

Den pågående Corona pandemin sätter inte bara sin prägel på världsekonomin utan också på bostadsfrågorna både på kort och längre sikt. Även efter att den akuta krisen förhoppningsvis avklingar under 2021 har den medfört förändringar som kan påverka oss på många sätt under flera år framåt.

Det man kan se i dagsläget är att många hushåll har värderat upp boendet i förhållande till annan konsumtion. Sociala restriktioner och minskat resande har gjort att man inte kunna konsumera annat på samma sätt som tidigare.

Ökat distansarbete har medfört en ökad efterfrågan på större bostäder med bättre möjlighet att arbeta hemifrån. Tillsammans med att andelen barnfamiljer ökar i befolkningen ökar efterfrågan på småhus inom pendlingsavstånd till större orter.

Pandemin har å andra sida drabbat många genom uppsägningar och svårigheter för särskilt ungdomar att komma in på arbetsmarknaden, få en fast inkomst och därmed kunna efterfråga ett boende. Pandemin har också satt fokus på miljöer med trångboddhet och segregation och varit ett särskilt hot mot trångbodda och hemlösa. Stängda gränser och gränskontroller har minskat invandringen och därmed bostadsbehovet för nyanlända.

Fastighetsägare med kommersiella fastigheter har drabbats av en minskad efterfrågan på publika lokaler. Det ökar intresset för att omvandla kontor och butiker till bostäder. Det kan öka bostadsutbudet i centrala lägen men innebär också förändringar i stadslivet och serviceutbudet.

Bostadsbyggande och byggkostnader

Kommunen ska skapa förutsättningar för bostadsbyggande men bostadsmarknaden och byggbranschen har en avgörande roll för att planerade bostäder verkligen byggs. Konkurrens inom bygg- och anläggningssektorn är viktig för att byggkostnaderna ska kunna hållas på en nivå som ger överkomliga hyror och bostadspriser.

Bostadspolitik och regleringar

Trots att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen ligger flera av de verktyg som skulle kunna användas inom statens ansvarsområde. Många efterfrågar en samordnad översyn av hela det bostadspolitiska området för att lösa de problem som finns med bostadsbristen. Det handlar om svag rörlighet på bostadsmarknaden, höga kostnader för nyproduktion, svårighet för unga och ekonomiskt svaga hushåll att kunna hyra eller köpa en egen bostad. Det finns ett flertal strukturella åtgärder som skulle bidra till att stimulera efterfrågan bland ekonomiskt resurssvaga hushåll. Höjda bostadsbidrag, statliga startlån för unga är några exempel på åtgärder för att stimulera efterfrågan.

Efterfrågan på bostäder påverkas också i hög utsträckning av den ekonomiska politik som förs. För målgruppen personer som lever i hemlöshet eller bostadslöshet av strukturellt betingade orsaker är insatser till stöd för att möjliggöra inträde på arbetsmarknaden, och därigenom inkomst av lön, en viktig faktor.

De senaste 10 åren har staten genomfört flera utredningar och gjort ett antal förändringar i den gällande lagar och regler.

- Nya regler i Boverkets byggregler (BBR), bl.a. lättnader för små bostäder och studentbostäder.
- Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal
- Nya bygglovsbefriade åtgärder (t.ex. Attefallshus)
- Amorteringskrav
- Investeringsstöd för bostäder till äldre
- Lag om bosättning för vissa nyanlända invandrare
- Tillfälligt borttagande av uppskovstak för skatt vid bostadsförsäljning.
- Investeringsstöd hyres- och studentbostäder
- Skärpta amorteringskrav
- Utredningen Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35)
- Ny utformning av investeringsstöden för hyresrätter och studentbostäder.
- Regeländringar för att förenkla och förkorta planeringsprocessen enligt Plan och bygglagen PBL)
- Höjt tak på uppskov vid bostadsförsäljning

- Borttagande av ränta på uppskov
- Utredning om Socialt hållbar bostadsförsörjning
- Utredning om fri hyressättning av nyproduktion
- Utredning om krav på klimatdeklaration
- Kartläggning av bankernas och andra kreditgivares villkor för förstagångsköpare av olika hushållstyper och i olika delar av landet kommer i stället för att ingå i Socialt hållbar bostadsförsörjning att utredas av utredningen om förslag för att Underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (dir. 2020:125).

Kommunen bör följa pågående utredningar inom området och verka för en utvecklad dialog med staten för att verka för en bättre fungerande bostadsmarknad, Det gäller särskilt bland den statliga utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning, dir. 2020:53.

Statliga investeringar i infrastruktur

Statens investeringar i övergripande infrastruktur av olika typer har också betydelse för kommunens bostadsplanering och bostadsbyggande. Linköpings kommun har, i avtal med Sverigeförhandlingen, åtagit sig att bygga 15 300 nya bostäder mellan 2016 och 2035, vilket innebär 765 bostäder per år.

I avvaktan på besked om lokalisering och utformning av Ostlänken har detaljplanering av bostäder i berörda kvarter fått skjutas upp.

En utveckling av tätorten Ekängen, som utpekats som en särskilt attraktiv ort, är beroende av en ny avfart från E4:an. Trafikverket ansvarar för denna önskvärda investering.

Kommunala investeringar i social och teknisk infrastruktur

Kommunens investeringar är ett viktigt verktyg för att skapa långsiktiga förutsättningar och främjar en fungerande bostadsförsörjning. Detta beskrivs under rubriken verktyg. Konkurrenten om budgetutrymmet kan också vara en osäkerhetsfaktor och i värsta fall bli hinder för bostadsutvecklingen.

Personalkapacitet och kompetensförsörjning

Samhällsbyggande är en komplex process som kräver att många olika kvalificerade kompetenser inom kommunen, staten och hos privata aktörer samverkar. Projekten från start till färdig bebyggelse tar minst fem år men kan ibland ta flera årtionden när stora utredningar behöver göras och kostsamma förinvesteringar behöver göras.

Kommunen och hela marknaden är beroende av att rätt kompetens utbildas och kommer ut på arbetsmarknaden i rätt omfattning. Genom intern vidareutbildning och samordnade delprocesser kan kommunen då utföra sitt uppdrag på ett effektivt sätt.

Källor

Kommunala dokument

Linköpings översiktsplan med fördjupningar och tillägg
Riktlinjer för kommunala markanvisningar
m.m.

Regionala dokument

RUP

Nationella dokument

SFS 2010, Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
m.m.

Övriga källor