

BEHOVSANALYS FÖR BOSTÄDER

2026



PARTILLE KOMMUN

Innehåll

Inledning	4
Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder	5
Årshjul för Team bostadsförsörjning	5
Bostadsbeståndet i Partille.....	6
Kommunövergripande behovsanalys	7
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys för kommundelarna – NYKO2	8
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Södra Sävedalen.....	9
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Norra Sävedalen	11
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Mellby	13
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Norra och centrala Partille	15
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Björndammen.....	17
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Skultorp	19
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Furulund, Timmerslätt	21
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Jonsered	23
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Östra Öjersjö	25
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Västra Öjersjö	27



Medverkande

Styrgrupp:

Monica Daxler, samhällsbyggnadschef
Erika Hägg, vård- och omsorgschef
Jessica Svanström, social- och arbetschef
Hanna Areslätt, planeringschef

Arbetsgrupp:

Lennart Axring, utvecklingsstrateg, kommunkontoret
Jessica Dalström, utvecklingsstrateg, kommunkontoret
Christin Hannu, kvalitet- och utvecklingschef, vård- och omsorgsförvaltningen
Marcus Sellgren, controller, vård- och omsorgsförvaltningen
Linda Ottzén, social- och arbetsförvaltningen
Linnea Höök, mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Viktoria Sand, lokalstrateg, samhällsbyggnadskontoret
Agneta Marklund, hyreschef, Partillebo AB
Åsa Friis, projektchef, Partillebo AB

Processledare:

Alma Smith, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret

Inledning

Behovsanalys för bostäder är ett dynamiskt arbetsdokument som ger vägledning för hur bostadsbeståndet i Partille ska utvecklas för att möta de politiska målsättningar som fastställs i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Några exempel på frågor som behovsanalysen ger vägledning för är:

- Vilka boendeformer finns det behov av att komplettera kommundelarna med.
- Var det finns särskilt behov av komplettering med vissa lägenhetsstorlekar eller tillgänglighetsanpassade bostäder.
- Vilken typ av bostadsbyggnation inom varje kommundel skulle underlätta för att kommuninvånare kan bo kvar i kommundelen under livets olika skeden.

Behovsanalys utgör ett kunskapsunderlag för handläggningen av exempelvis prioritering och initiering av bostadsbyggnadsprojekt, planbesked samt detaljplanprocesser och markanvisningsprocesser.

I *Behovsanalysen för bostäder* sammanställs bostadsbehoven för både hela kommunen och de enskilda kommundelarna, baserat på statistiska underlag som presenteras genom fyra indikatorer: fördelning av upplåtelseformer, åldersfördelning, inkomstfördelning samt närvaro av specialbostäder (till exempel särskilt boende, trygghetsboende, gruppboende och serviceboende).

I Partilles bostadsbyggnadsprocesser samverkar de förvaltningar som har ett strategiskt ansvar och ett bostadsförsörjningsansvar i olika samhällsbyggnadsprocesser (se bild 1).

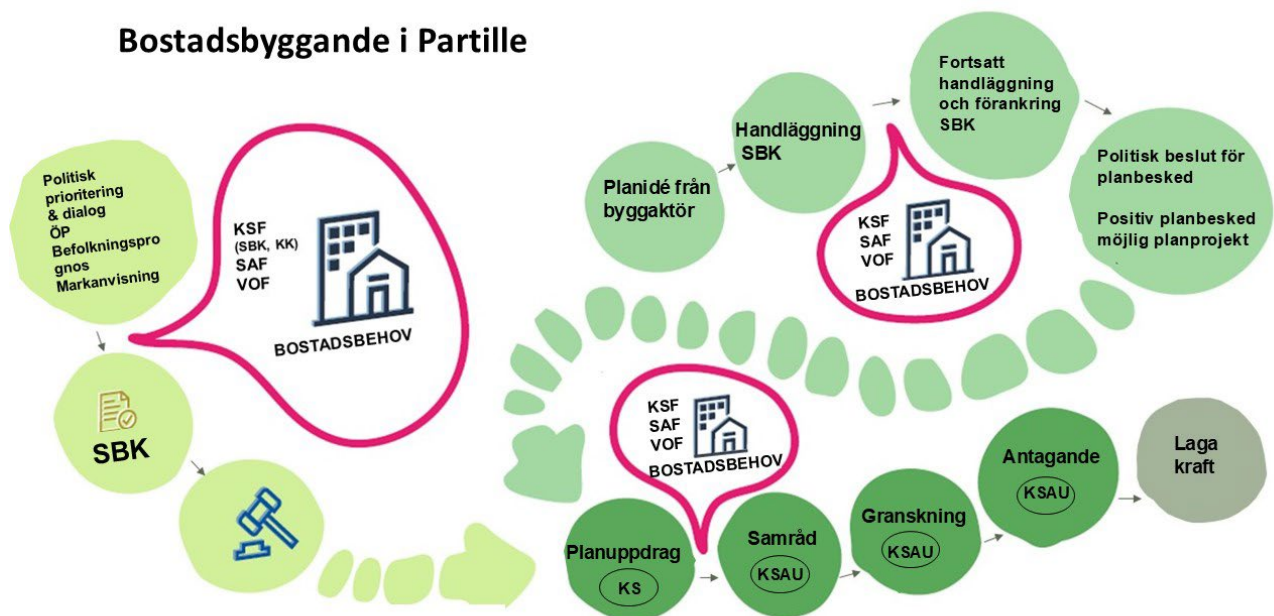


Bild 1. Process för bostadsbyggande i Partille



Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder

För att *Behovsanalys för bostäder* ska vara ett aktuellt och uppdaterat dokument samverkar kommunens förvaltningar i en årlig process för att följa upp eventuella förändringar i bostadsbehoven. I denna process identifieras olika målgruppers behov samt förändringar i bostadsbeståndet under det gångna året.

Gruppen som samverkar i denna årliga process kallas *Team för bostadsförsörjningen*. I teamet deltar representanter från kommunstyrelseförvaltningen (samhällsbyggnadskontoret och kommunkontoret), vård- och omsorgsförvaltningen, social- och arbetsförvaltningen samt Partillebo.

På bild 2, *Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder* visas de återkommande momenten i processen. Utöver dessa moment genomför teamet flera gemensamma aktiviteter i syfte att bredda kunskapen och inspireras i frågor som rör exempelvis social hållbarhet i bostadsförsörjningen. Det kan handla om gemensamma studiebesök, föreläsningar, eller deltagande i olika nätverk för bostadsförsörjning.

Årshjul för Team bostadsförsörjning

I *mars* möts teamets arbetsgrupp för att föra dialog om förvaltningarnas arbete med social hållbarhet inom bostadsförsörjningen, gå igenom aktuella bostadsbyggnadsprojekt i kommunen samt föreslå en fördjupningsfråga som ska behandlas vid workshopen i september.

I *april* sammanträder styrgruppen för att fastställa deltagare i processen, formulera fördjupningsfrågan för workshopen och gå igenom de pågående bostadsbyggnadsprojekten.

I *maj* hålls en kort avstämning med den tvärsektoriella arbetsgruppen kring styrgruppens ställningstagande.

I *juni* samlas statistiskt underlag.

Mellan *juni* och *september* bearbetar processledaren de statistiska underlagen och förbereder workshopparna.

I *september* genomförs två workshoppar. Under den första analyserar arbetsgruppen årets statistiska underlag och bedömer eventuella förändringar i bostadsbehoven. Den andra workshopen fokuserar på en särskild fördjupningsfråga kopplad till social hållbarhet inom bostadsförsörjningen. Till denna workshop bjuds både styrgruppen, arbetsgruppen och externa gäster in, för att bidra med inspiration och kunskap kring den aktuella frågeställningen. Fördjupningsfrågan kan till exempel handla om att belysa sociala aspekter i ett område där kommunen genomfört åtgärder under det senaste året.

Processledaren dokumenterar resultaten från workshopparna i form av anteckningar och statistiskt underlag i en bilaga samt tar fram en uppdaterad *Behovsanalys för bostäder*.

Senare under hösten presenteras eller skickas den uppdaterade behovsanalysen till styrgruppen, som därefter tar ställning till och godkänner slutsatserna om de aktuella bostadsbehoven.



Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder

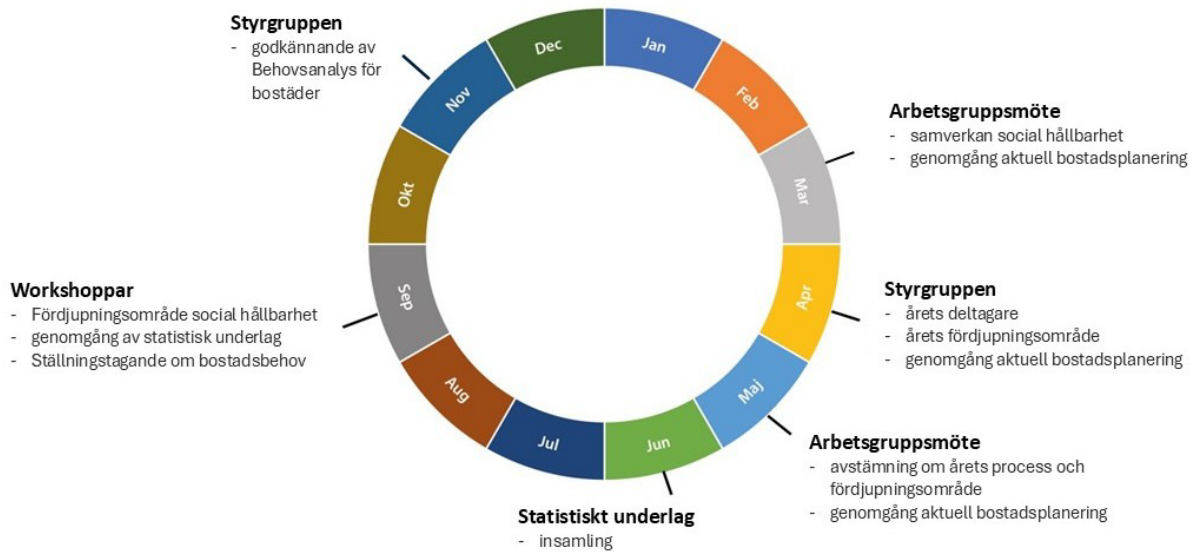


Bild 2. Årshjulet för den årliga tvärsektoriella samverkan om behovsanalys för bostäder

Bostadsbeståndet i Partille

År 2025 bor drygt 41 000 personer i Partille. Sett till hela Partilles bostadsbestånd bor ca 43% i småhus, ca 51% i flerbostadshus (ca 21% bostadsrätter, ca 30% hyresrätter) och ca 6% i övriga typer av bostäder. Under det senaste året har kommunens tillväxt varit cirka 1%. Under det senaste året har ca 280 bostäder i flerbostadshus tillkommit och ca 20 bostäder i form av småhus. Under det senaste året har antalet bostäder ökat mest i Östra Öjersjö (ca 70 bostäder) samt i Norra och centrala Partille (ca 200 bostäder).

Partille har som ambition att växa till en attraktiv förstad, samtidigt som kommunen värnar om sitt goda utbud av småhus.

Partille är en kommun med variationer i bostadsbeståndet mellan de olika kommundelarna. Flera kommundelar som enligt översiktsplanen fungerar som nav har en större andel lägenheter jämfört med övriga delar av kommunen. Dessa nav utmärks av god infrastruktur, väl utbyggd kollektivtrafik och ett brett serviceutbud, vilket gör att många invånare kan ta del av utbudet. I vissa områden kan ett enskilt bostadsområde ha stor påverkan på hur bostadsbeståndet som helhet fördelas inom kommundelen. Ett tydligt exempel är hyresrättshuset på Oluf Nilssons väg i centrala Partille, som i hög grad påverkar den statistiska fördelningen i detta område. I Norra och centrala Partille finns skillnader hur bostadsbeståndet ser ut till exempel norr om E20 och söder om E20.

Kommunala specialbostäder

Närvaron av kommunala specialbostäder varierar mellan kommundelarna. Norra Sävedalen, Norra och centrala Partille och Furulund är de kommundelar som har bredast representation med olika typer av kommunala specialbostäder. Furulund är den kommundel som har betydligt störst antal kommunala specialbostäder för äldre. Kommunala specialbostäder saknas i Skultorp och Västra Öjersjö.

Partilles befolkning



Åldersfördelningen hos befolkningen i de olika kommundelarna skiljer sig. Det finns ett samband mellan åldersfördelningen hos befolkningen i en kommundel och hur fördelningen av upplåtelseformer ser ut. Kommundelar med en tonvikt av småhus i äganderättsform får en tydligare representation av invånare som är mellan 0–20 år samt cirka 30–60 års ålder. Områden med större andel lägenheter i form av hyresrätter är tydligare representerat av unga vuxna (cirka 20–30 år).

Medelinkomstfördelning

Det finns stora skillnader mellan kommundelarna i medelinkomstfördelningen. Västra Öjersjö är den kommundel som har högst medelinkomst sett till snittet i kommunen. Det har samband med att området har en större andel småhus i form av äganderätter och att marknadsvärdet på småhus i Västra Öjersjö generellt är stort. Björndammen är den kommundel som har ett lägre snitt på medelinkomster sett till övriga kommundelar. Här finns ett statistiskt samband att denna kommundel har mycket stor andel hyresrätter jämfört med övriga kommundelar.

Kommunövergripande behovsanalys

Partille behöver ett varierat och tillgängligt bostadsutbud för att möta olika målgruppers behov och skapa goda förutsättningar för social hållbarhet.

Variation i bostadsutbudet

En bred blandning av både upplåtelseformer och bostadsstorlekar i samtliga kommundelar är viktigt för Partille kommun. Det möjliggör för invånare att bo kvar i samma område genom livets olika skeden, underlättar bostadskarriär lokalt och bidrar till en mer balanserad befolkningssammansättning. Ett ensidigt bostadsbestånd, exempelvis med en övervikt av småhus i äganderätt, begränsar exempelvis möjligheterna för unga och hushåll med lägre inkomster att etablera sig.

Flyttkedjor och tillgänglighet

För att skapa fungerande flyttkedjor behöver det finnas tillgång till både mindre och större bostäder, liksom till lägenheter som är lämpliga för äldre. Lägenheter ökar tillgängligheten och bidrar till att minska risken för olyckor, vilket gör dem viktiga för ett tryggt åldrande i kommunen.

Socioekonomisk blandning

En god geografisk spridning av bostäder med lägre hyresnivåer är central för att åstadkomma en socioekonomiskt blandad befolkning och undvika segregation mellan kommundelar.

Behov enligt Boverket

Boverkets indikatorer pekar på att det finns ett behov av både små och stora hyresrätter med rimliga hyror samt ett måttligt behov av trygghetsboenden för äldre.

Unga i Partille

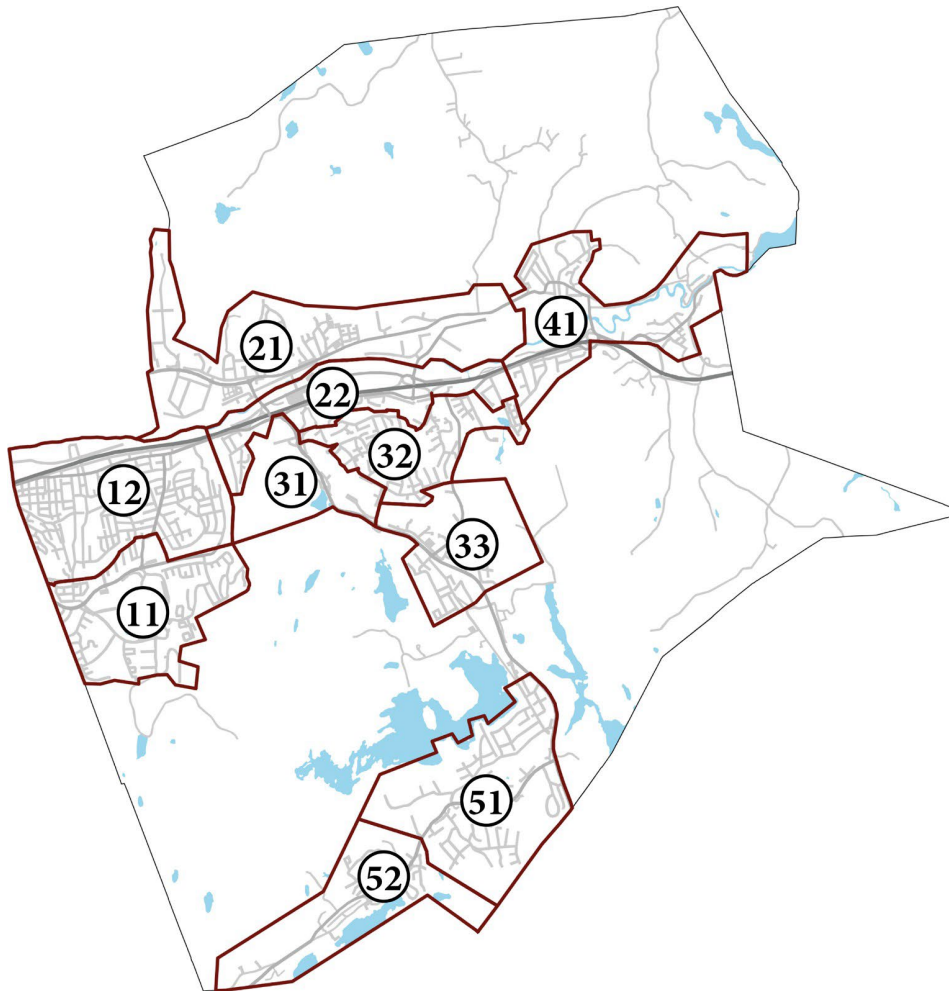
Kommunen har under lång tid sett en minskning i åldersgruppen kring 20 år, främst eftersom många unga flyttar för studier eller arbete. Ett mer varierat bostadsbestånd, inklusive bostäder med rimliga hyror, skulle i viss utsträckning kunna bidra till att fler unga väljer att stanna kvar. Behovet av studentbostäder har också utretts, och resultaten visar att det för närvarande inte finns något sådant behov. En bidragande förklaring är att kommunen inte upplevs som attraktiv av studenter som studerar i Göteborg.

Utveckling av bostadsbeståndet

Under de senaste fem åren har bostadsbeståndet i flerbostadshus ökat mest, medan utvecklingen av småhusbeståndet har varit stabil. Partille strävar efter att växa som en attraktiv förstad, samtidigt som kommunen värnar om sitt goda utbud av småhus. För att möta olika behov och målgrupper är det därför viktigt att både flerbostadshus och småhus fortsatt utvecklas i kommunen.



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys för kommundelarna – NYKO2

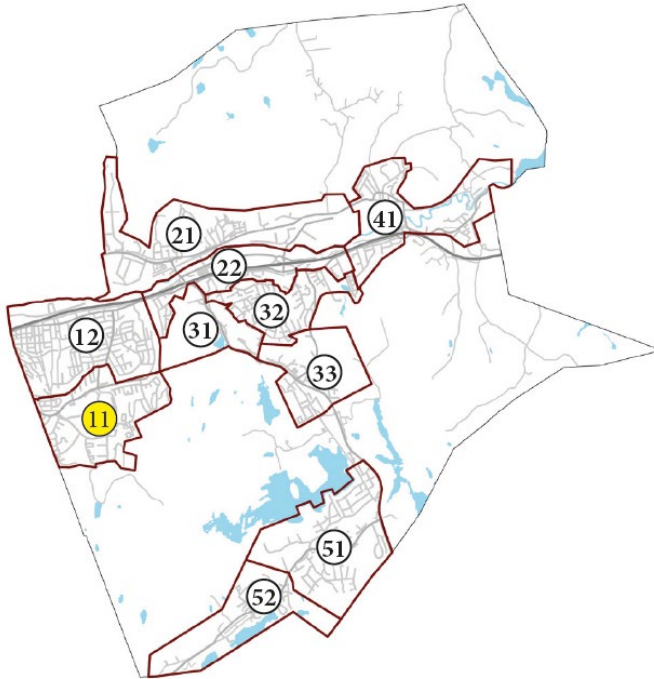


NYKO 2 områden i Partille

11	Södra Sävedalen	32	Skulltorp
12	Norra Sävedalen	33	Furulund, Timmerslätt
21	Mellby	41	Jonsered
22	Norra och centrala Partille	51	Östra Öjersjö
31	Björndammen	52	Västra Öjersjö



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Södra Sävedalen

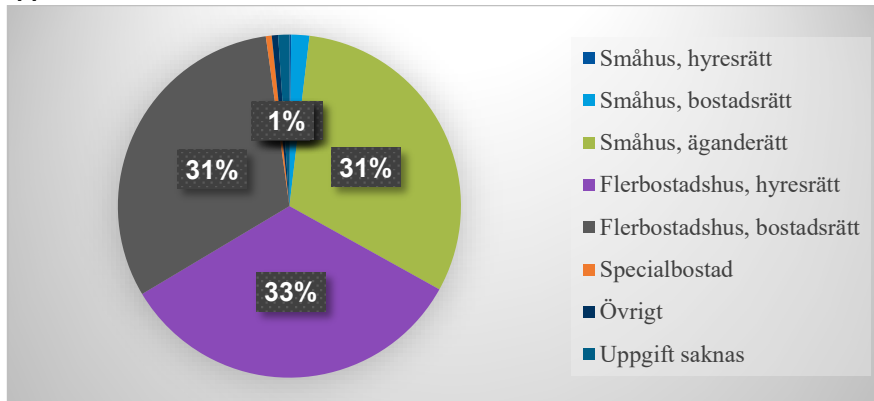


- Utveckla med fortsatt blandning av upplåtelse- och boendeformer (A)
- Gruppbestäder (B)
- Trygghetsboende (B)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (B)

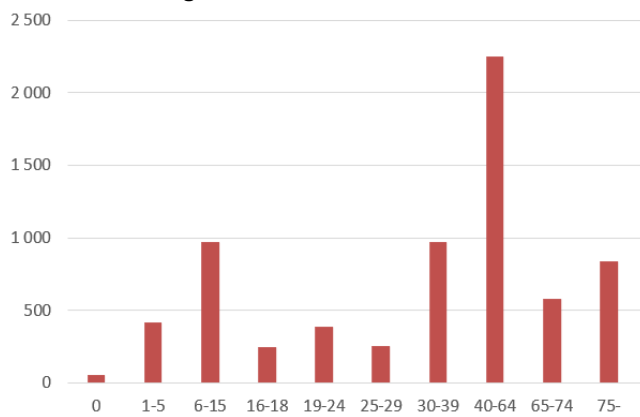


SÖDRA SÄVEDALEN STATISTIK

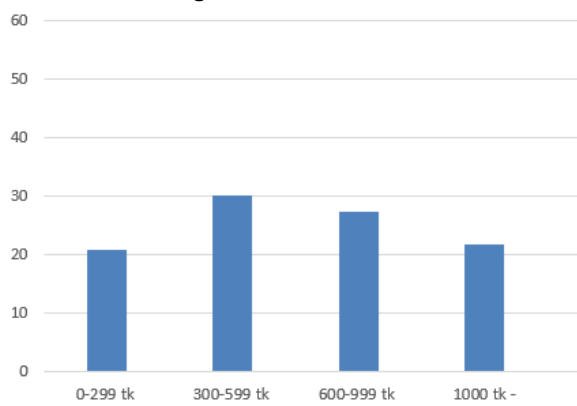
Upplåtelseformer



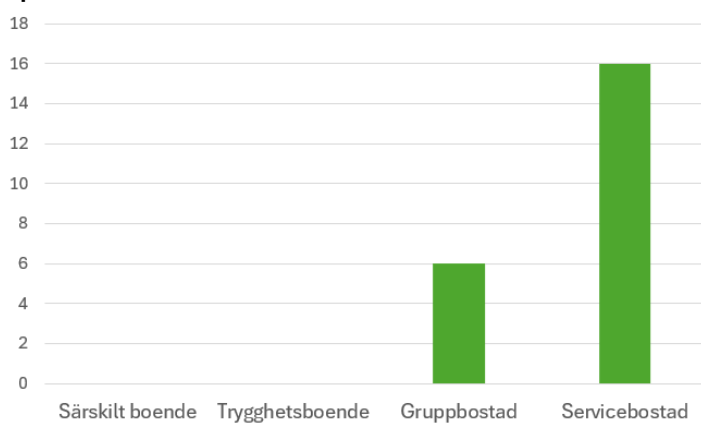
Åldersfördelning



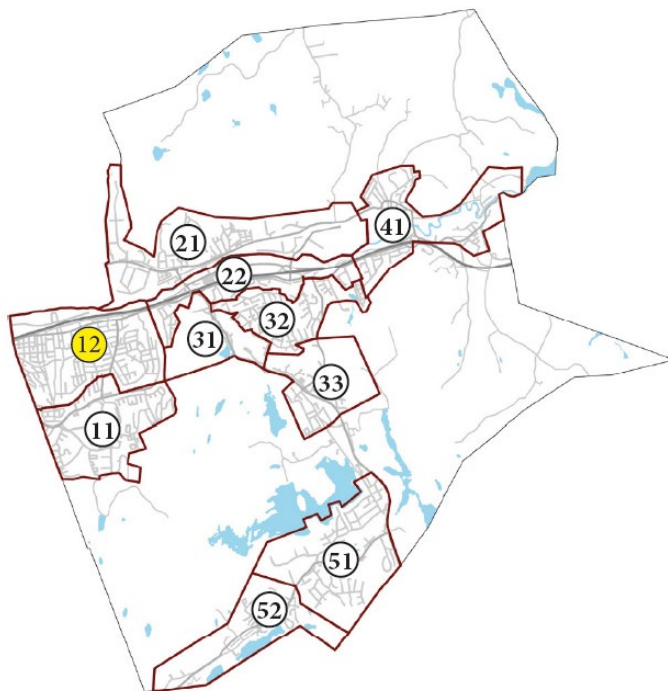
Inkomstfördelning



Specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Norra Sävedalen

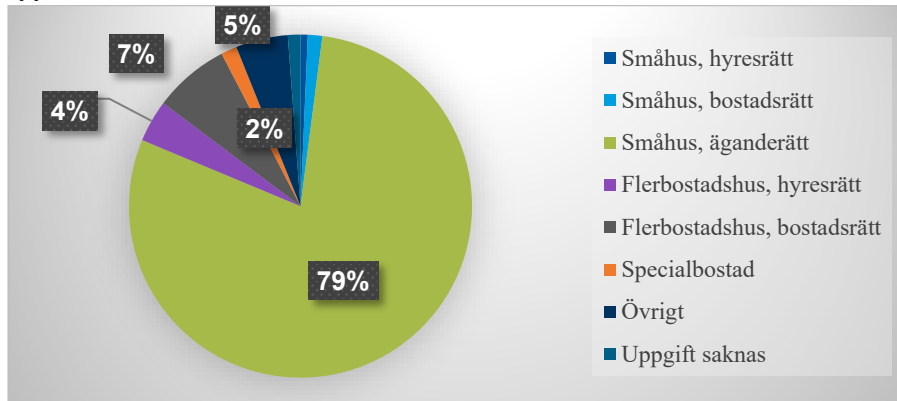


- Hyres- och bostadsrätter för att äldre och unga vuxna (A)
- Gruppbestäder (LSS) A
- Trygghetsbestäder (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (B)

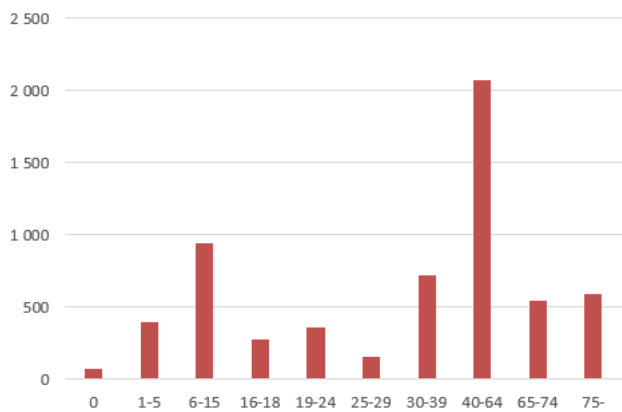


NORRA SÄVEDALEN STATISTIK

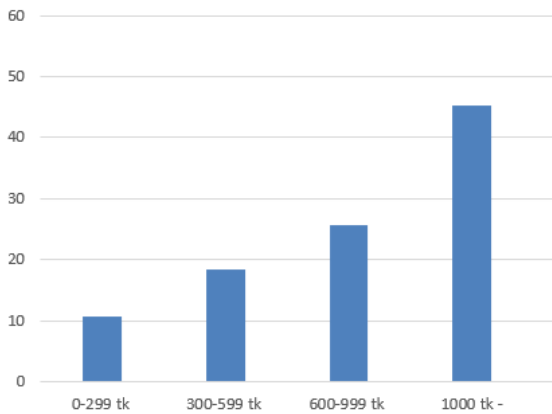
Upplåtelseformer



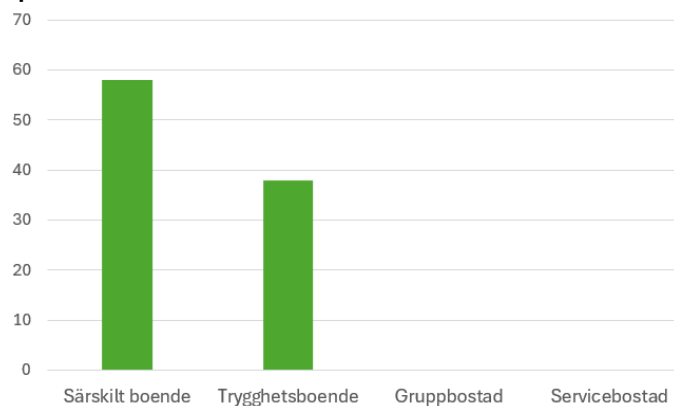
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

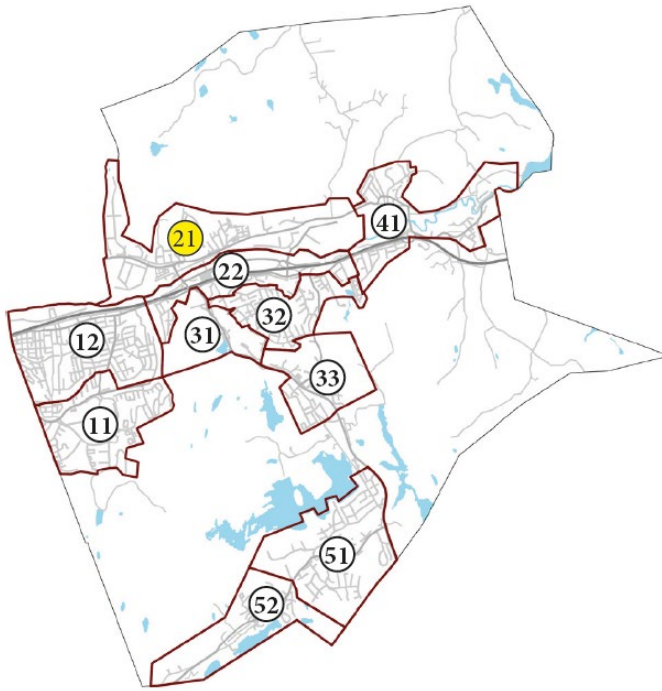


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Mellby

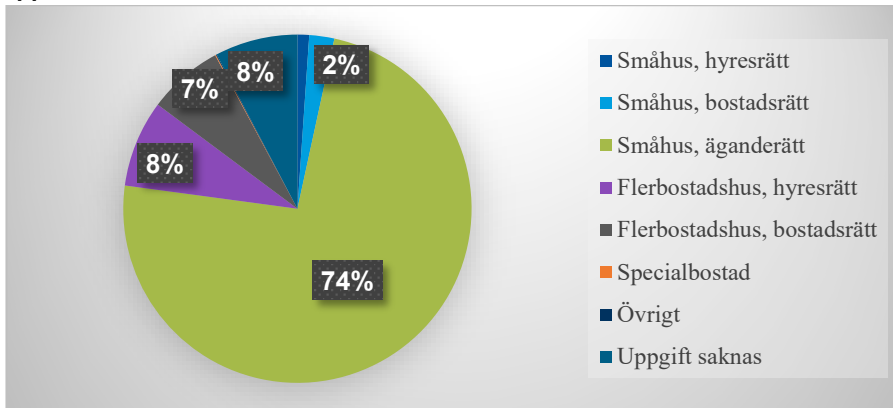


- Små och stora hyresrätter (A)
- Gruppbestäder (LSS) A
- Små och stora bostadsrätter (B)

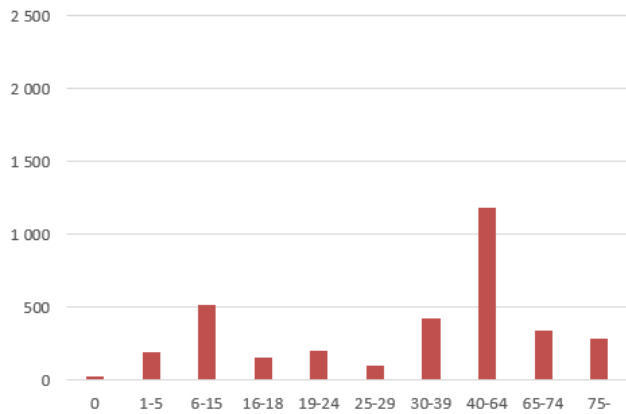


MELLBY

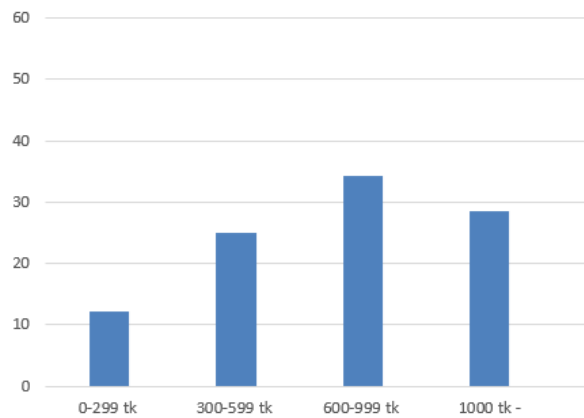
Upplåtelseformer



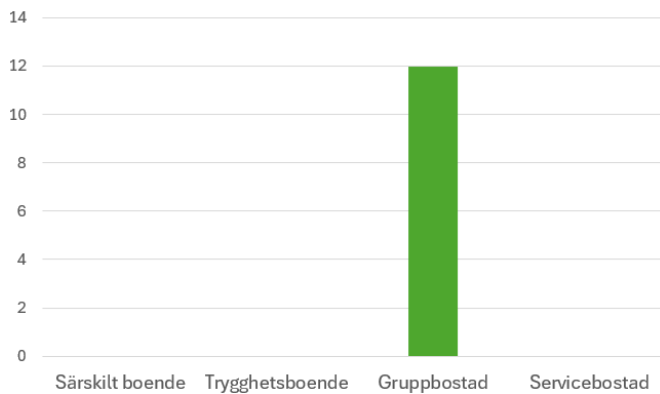
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

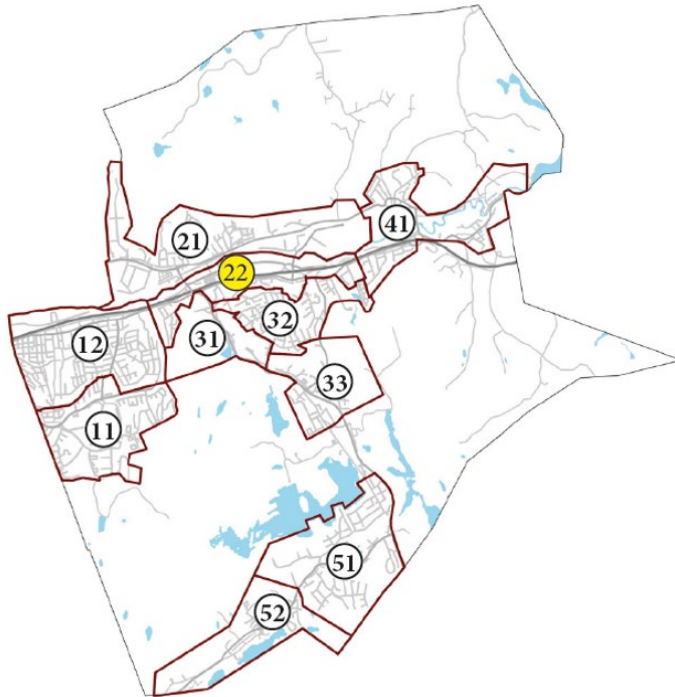


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Norra och centrala Partille



Norr om E20

- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Trygghetsbostäder (B)

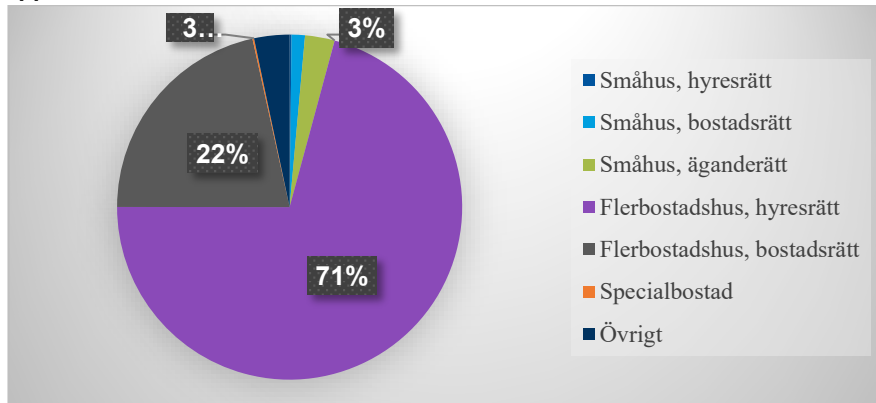
Söder om E20

- Bostadsrätter för äldre (A)
- Bostadsrätter för vuxna och familjer (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Gruppbofastäder (A)

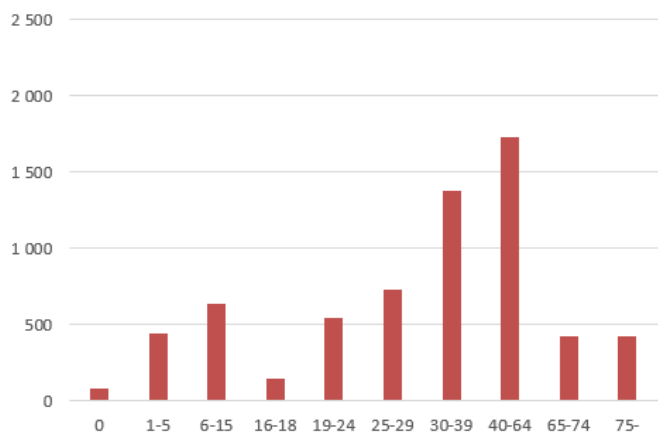


NORRA OCH CENTRALA PARTILLE

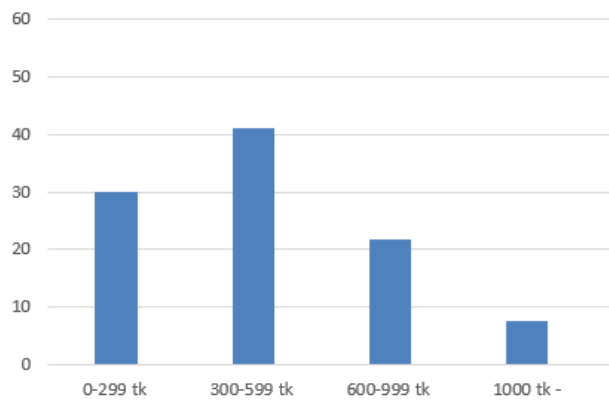
Upplåtelseformer



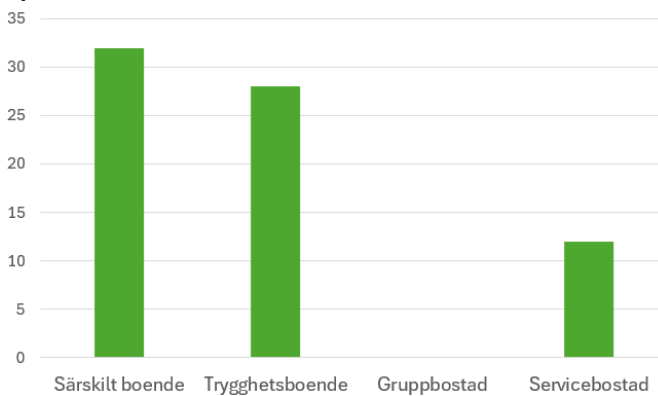
Åldersfördelning



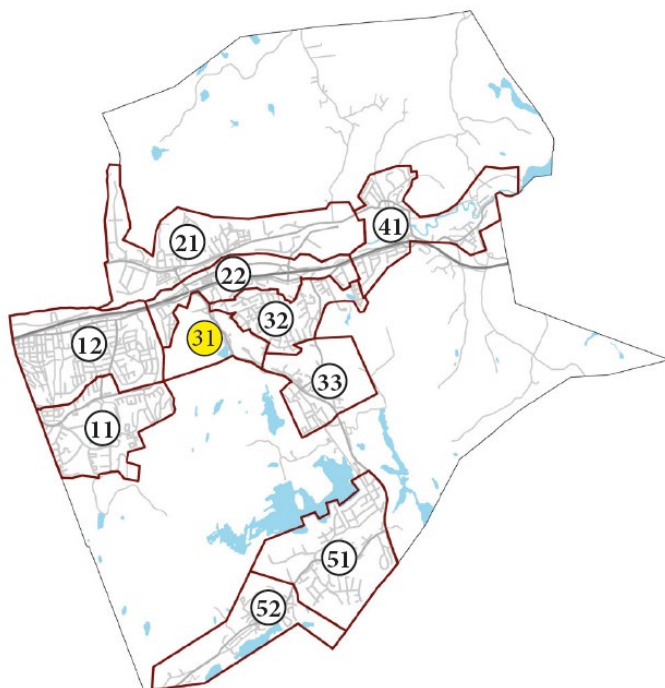
Inkomstfördelning



Specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Björndammen

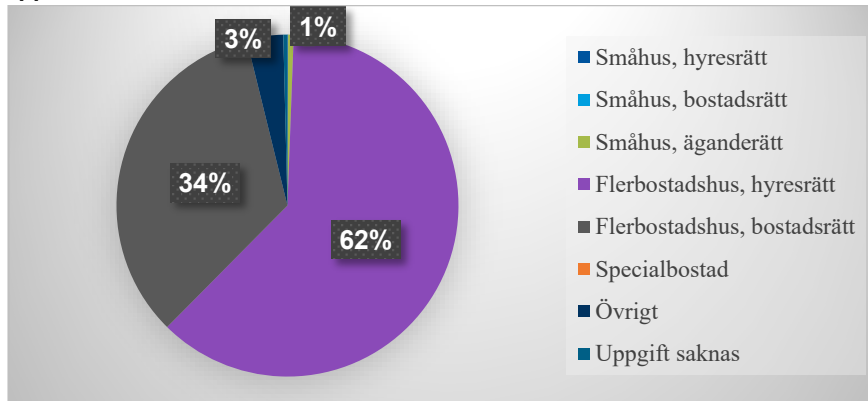


- Småhus/radhus (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Stora hyres- och bostadsrätter för familjer (B)
- Grupp- och servicebostäder (B)
- Hyres- och bostadsrätter för äldre (C)

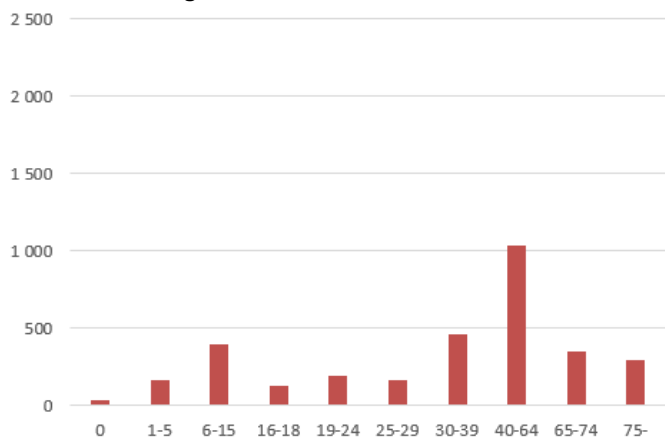


BJÖRNDAMMEN

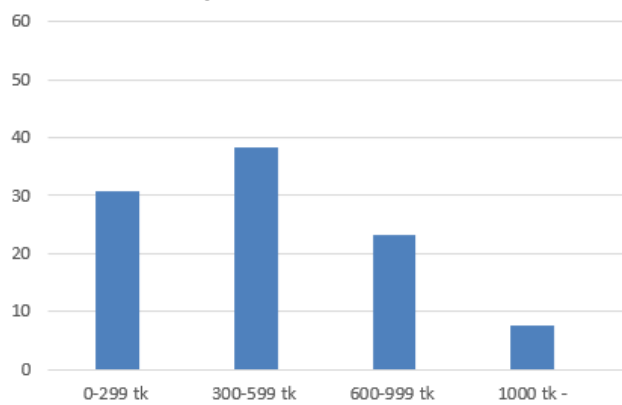
Upplåtelseformer



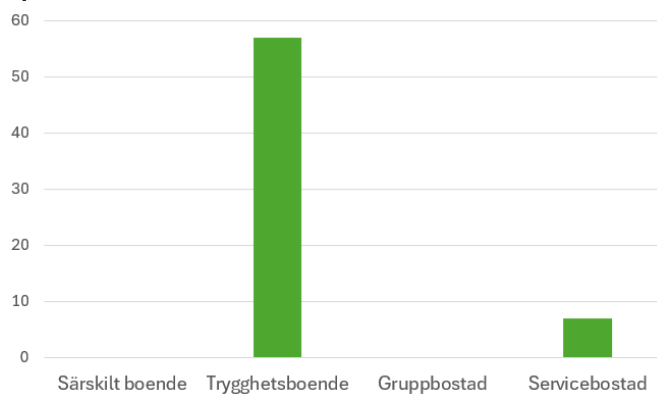
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

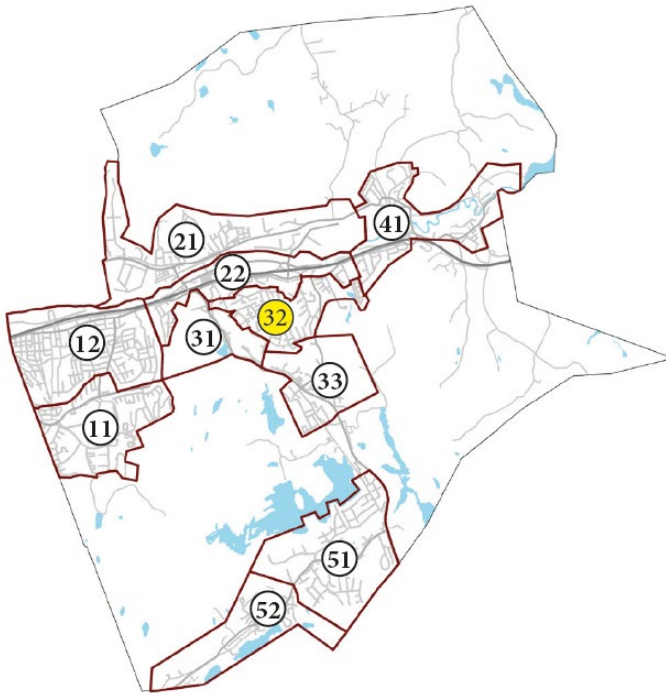


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Skultorp

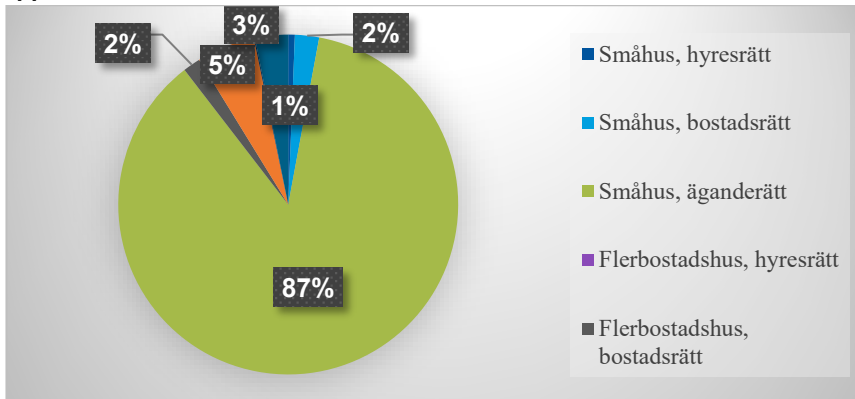


- Bostäder med rimliga hyror för unga vuxna (A)
- Hyres- och bostadsrätter alla storlekar (A)
- Gruppboheter (B)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (B)

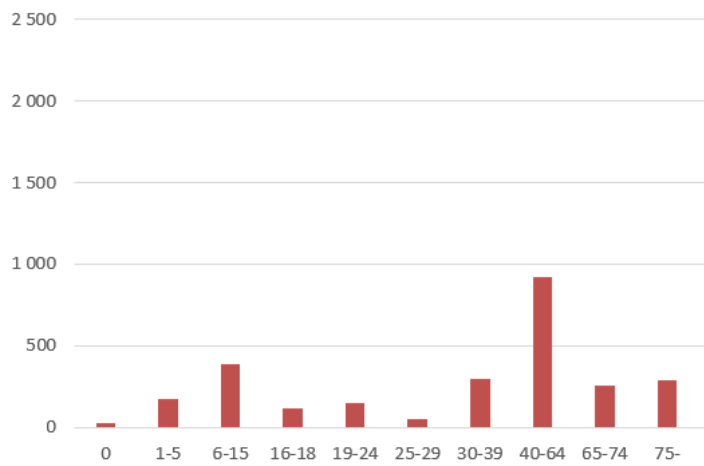


SKULLTORP

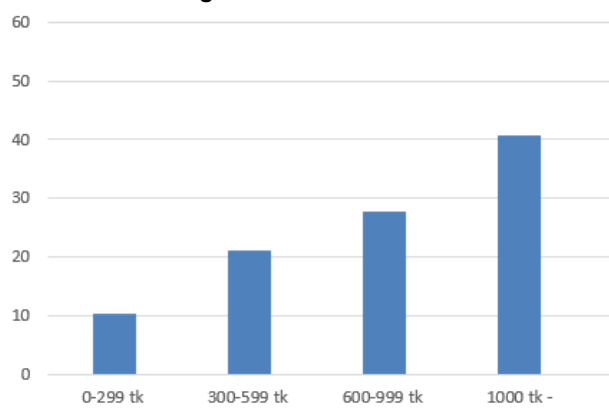
Upplåtelseformer



Åldersfördelning



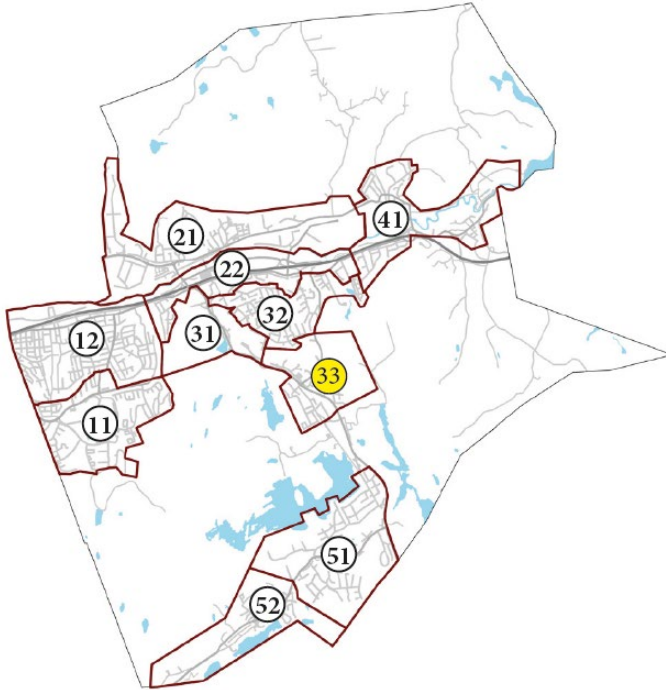
Inkomstfördelning



Inga specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Furulund, Timmerslätt

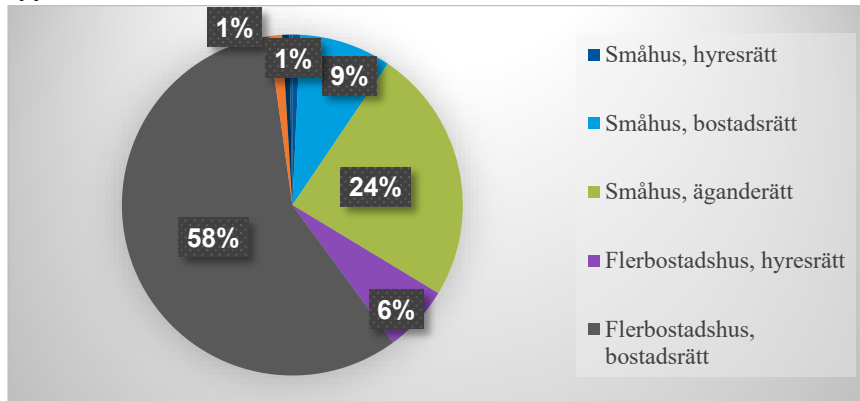


- Hyresrätter för ungdomar och unga vuxna (A)
- Hyresrätter för vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Bostadsrätter för vuxna (B)

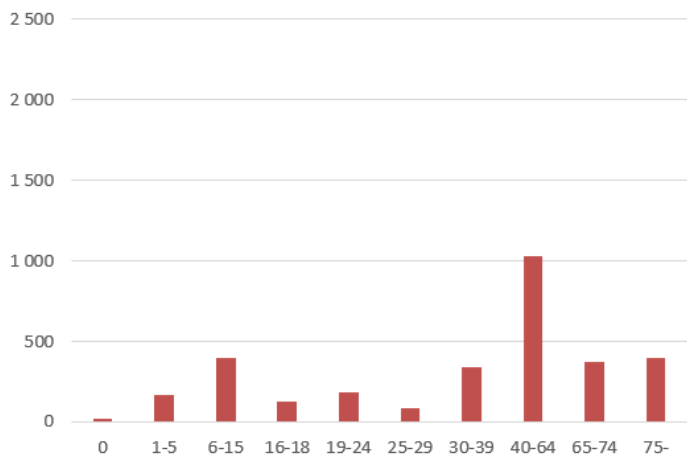


FURULUND TIMMERSLÄTT

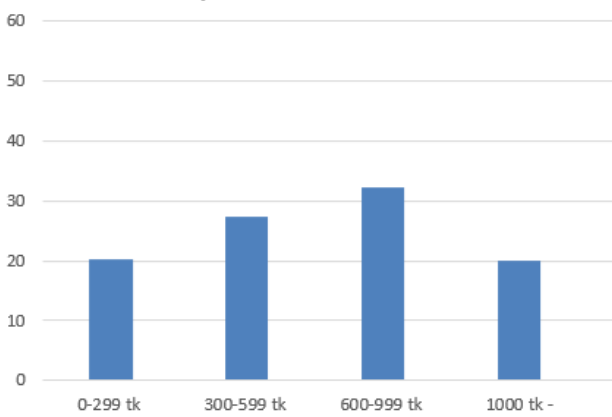
Upplåtelseformer



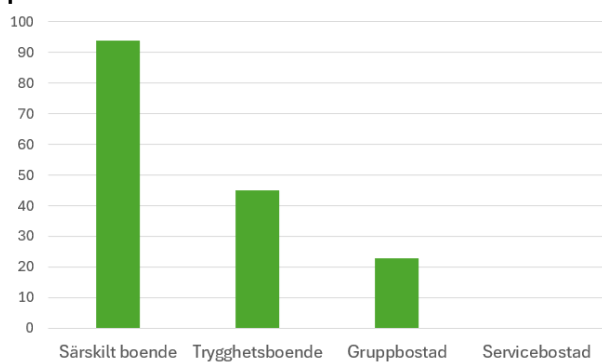
Åldersfördelning



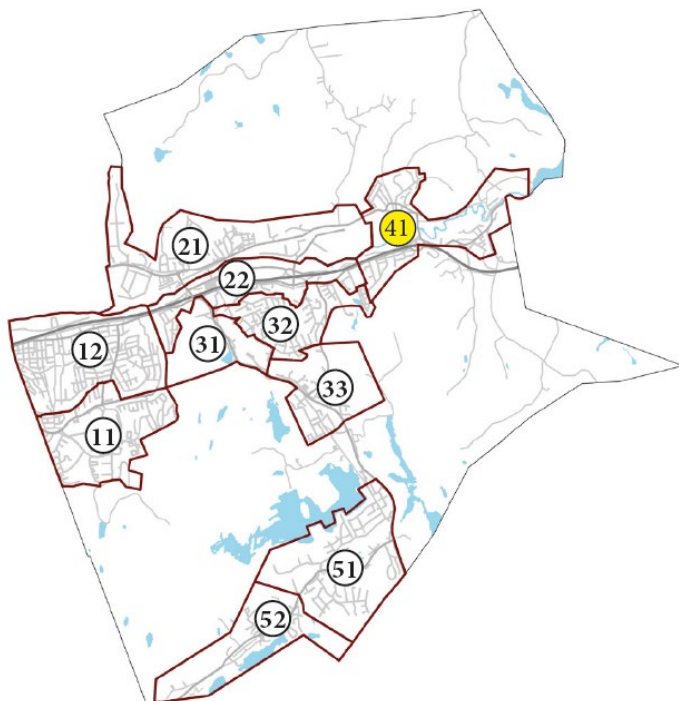
Inkomstfördelning



Specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Jonsered

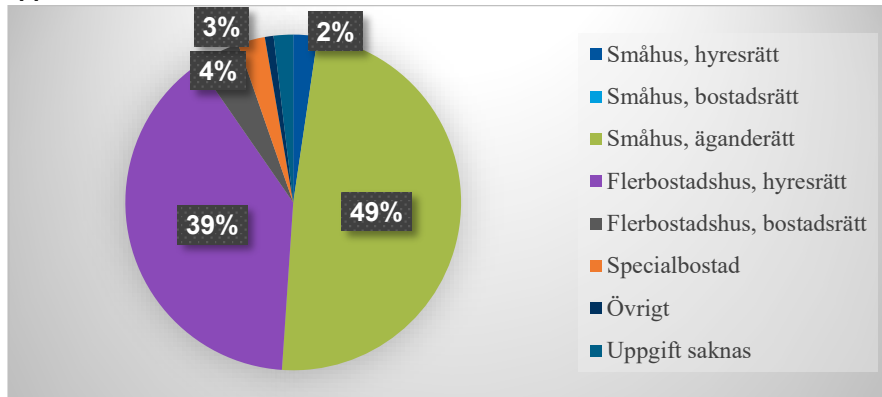


- Gruppbestäder (A)
- Hyres- och bostadsrätter för unga vuxna (B)
- Hyres- och bostadsrätter för vuxna (C)

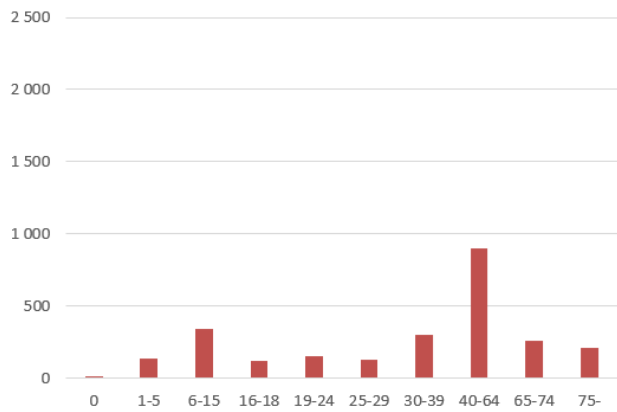


JONSERED

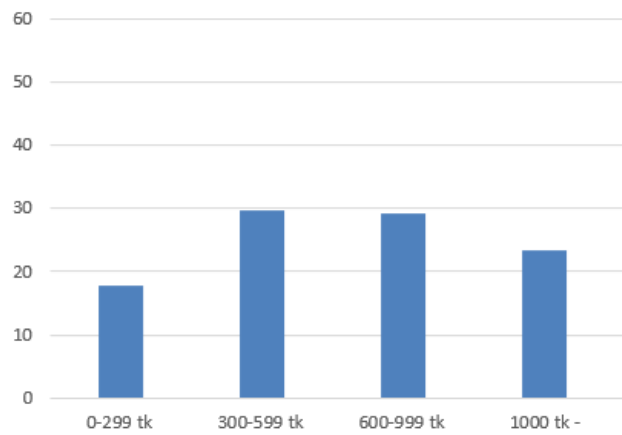
Upplåtelseformer



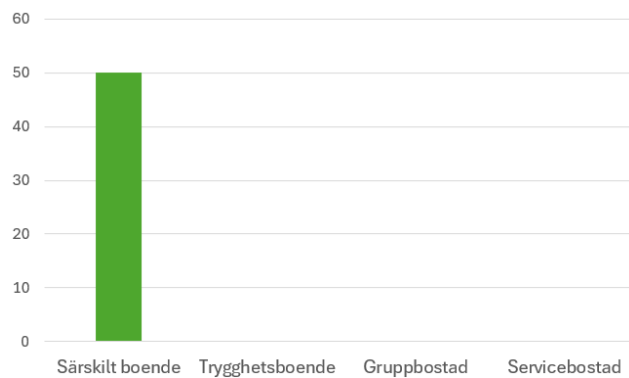
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

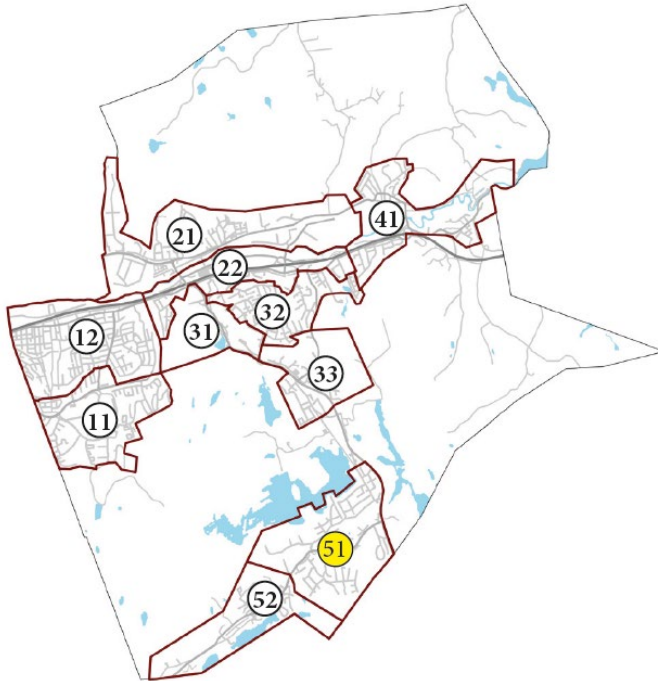


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Östra Öjersjö

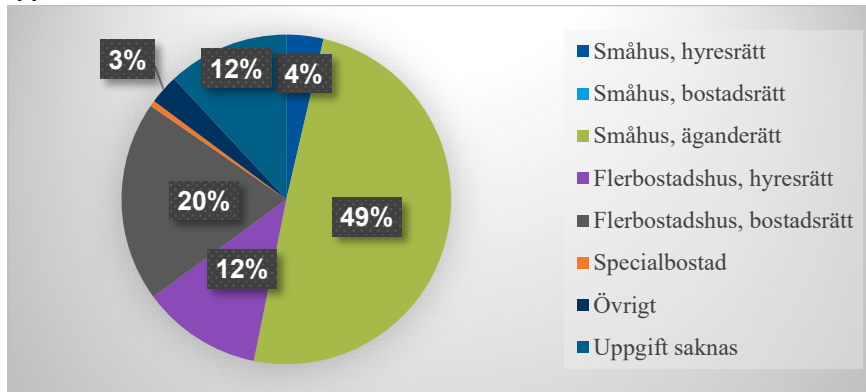


- Särskilt boende för äldre (A)
- Hyresrätter för unga vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med sociala utmaningar (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Hyres- och bostadsrätter för äldre (B)
- Trygghetsboende (C)

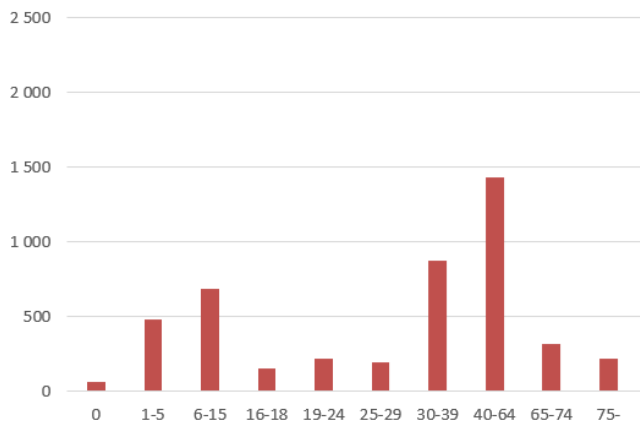


ÖSTRA ÖJERSJÖ

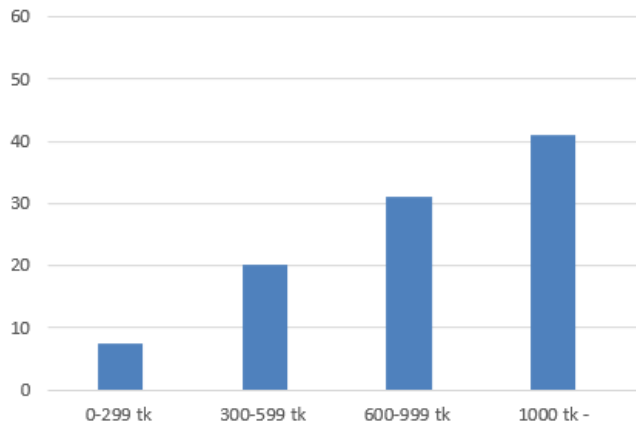
Upplåtelseformer



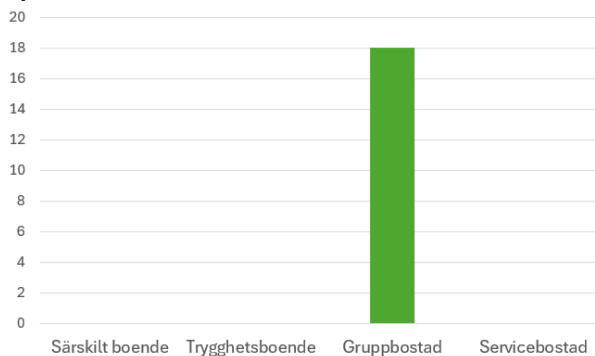
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

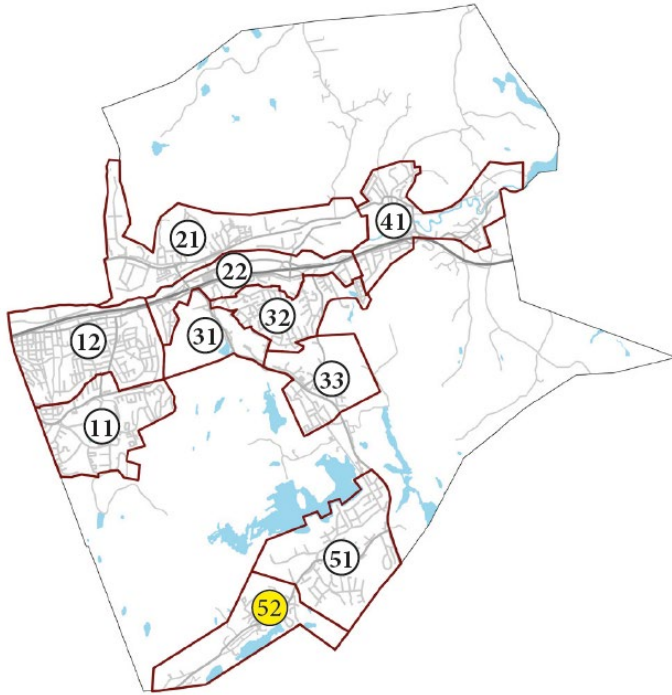


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Västra Öjersjö

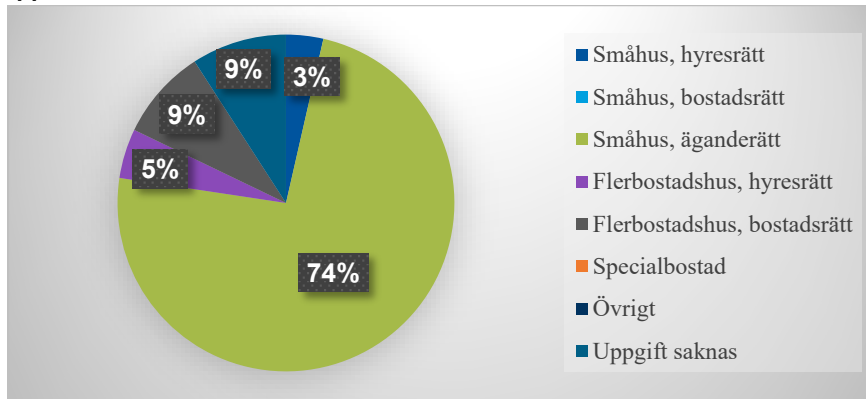


- Hyresrätter för ungdomar och unga vuxna (A)
- Hyres- och bostadsrätter för äldre (A)
- Hyres- och bostadsrätter för vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med sociala utmaningar (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Gruppbestäder (A)
- Trygghetsbestäder (B)

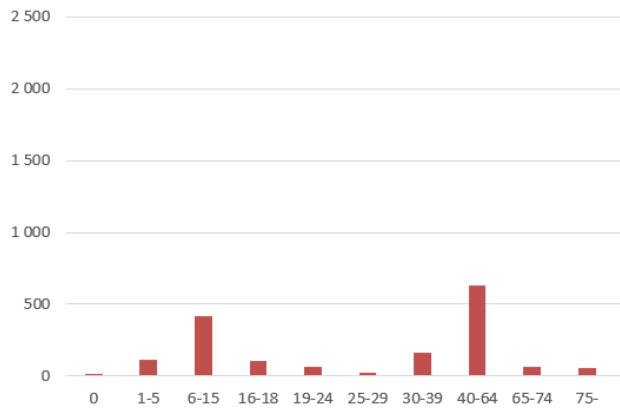


VÄSTRA ÖJERSJÖ

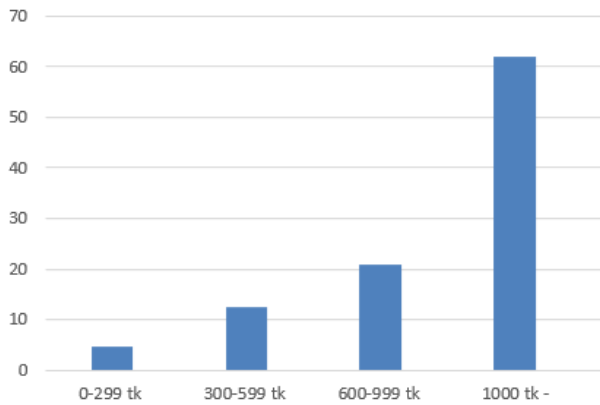
Upplåtelseformer



Åldersfördelning



Inkomstfördelning



Inga specialbostäder