

BEHOVSANALYS FÖR BOSTÄDER

2025

BILAGA TILL RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

UPPRÄTTAD 2024-10-04
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2025-01-29



PARTILLE KOMMUN

Innehåll

Inledning	3
Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder	4
Bostadsbeståndet i Partille.....	6
Kommunövergripande behovsanalys	7
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys för kommundelarna – NYKO2	9
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i.....	10
södra Sävedalen	10
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i.....	12
norra Sävedalen.....	12
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Mellby	14
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i.....	16
norra och centrala Partille.....	16
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Björndammen.....	18
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Skultorp	20
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Furulund Timmerslätt.....	22
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Jonsered	24
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i.....	26
Östra Öjersjö.....	26
Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i.....	28
Västra Öjersjö	28

Inledning

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

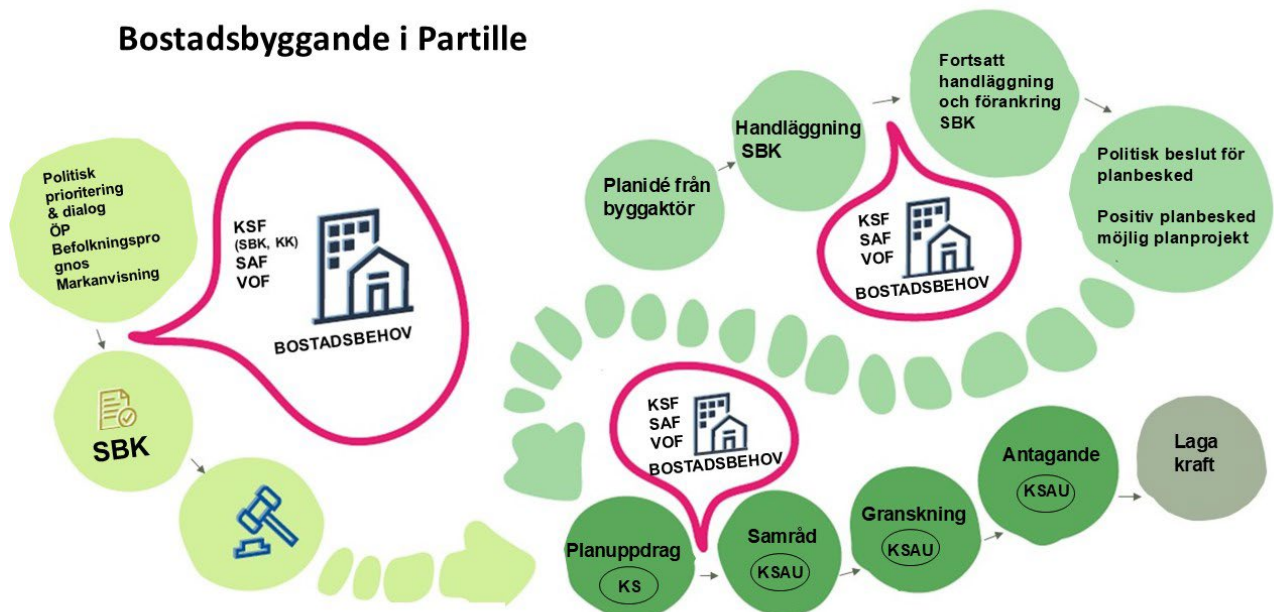
Några exempel på frågor som behovsanalysen ger vägledning för är:

- 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, detaljplanprocesser och markanvisningsprocesser.

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

I bostadsbyggnadsprocesser i Partille samverkar de förvaltningar som har ett strategiskt och bostadsförsörjningsansvar i ett antal samhällsbyggnadsprocesser (*se bild 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 den årliga processen kallas för *Team för bostadsförsörjningen*. I teamet deltar representanter från kommunstyrelseförvaltningen (samhällsbyggnadskontoret och kommunkontor), vård- och omsorgsförvaltningen samt social- och arbetsförvaltningen. Förslaget är att även en representant från Partillebo, kommunens allmännyttiga bostadsbolag, ska delta framöver.

På bilden *Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder* visas de stående momenten i den årliga processen. Utöver dessa moment kan gruppen ha flera gemensamma aktiviteter i syftet att bredda kunskapen och inspireras kring frågorna om till exempel social hållbarhet i bostadsförsörjningen. Det kan handla om att gemensamt göra studiebesök, lyssna på inspirerande föredrag, delta i olika nätverk för bostadsförsörjning m. fl.

Årshjul för Team bostadsförsörjning

(se bild *Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder*)

I mars träffas teamets arbetsgrupp för att ha en dialog om förvaltningarnas arbete med social hållbarhet inom bostadsförsörjningen. Under detta möte går teamet även genom de aktuella bostadsbyggnadsprojekten i kommunen samt föreslår en fördjupningsfråga som behandlas på workshopen i september.

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

I maj hålls en kort avstämning med teamets arbetsgrupp.

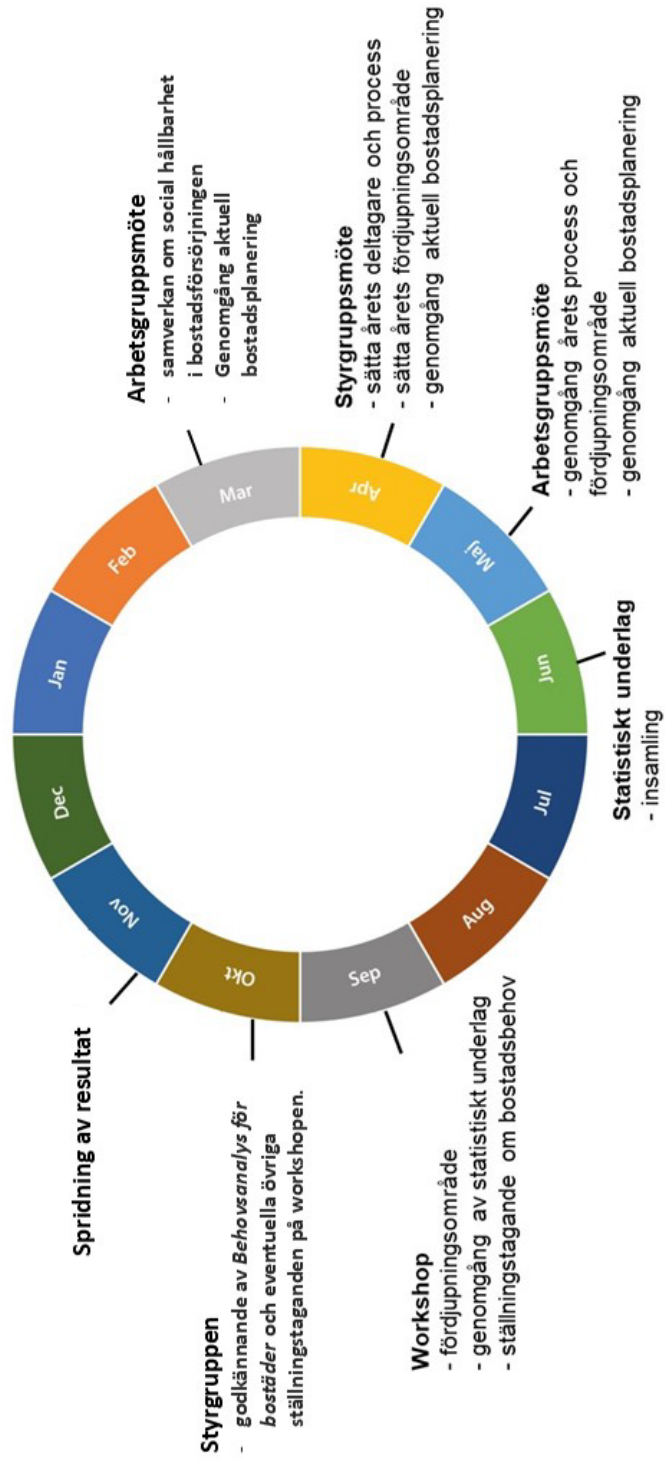
I juni samlas statistiskt underlag.

I september hålls en workshop där arbetsgruppen gör analys av det statistiska underlaget för det gångna året och bedömer eventuella förändringar i bostadsbehoven. På workshopen behandlas också en särskild fördjupningsfråga kopplad till kommunens bostadsförsörjning. En sådan fråga kan till exempel handla om att reflektera över sociala aspekter i ett område där kommunen genomfört åtgärder under det senaste året. Resultaten från workshopen sammanställs i form av anteckningar och statistiskt underlag i en bilaga, vilken ligger till grund för uppdatering av dokumentet *Behovsanalys för bostäder*.

I oktober presenteras *Behovsanalys för bostäder* för styrgruppen, som godkänner slutsatserna om bostadsbehoven.



Årshjul – årlig tvärsektoriell process för behovsanalys för bostäder





Bostadsbeståndet i Partille

År 2024 bor drygt 41 000 personer i Partille. Sett till hela Partilles bostadsbestånd bor 43% i småhus, 51% i flerbostadshus (21% bostadsrätter, 30% hyresrätter) och 5% i övriga typer av bostäder. Under de senaste fem åren har kommunens tillväxt varit cirka 1,5 % per år. Andelen flerbostadshus bostadsrätter har ökat med 3%, andelen småhus äganderätter har minskat med 3% och andelen flerbostadshus hyresrätter är oförändrad. Antalet bostäder under de senaste fem åren har ökat mest i Östra Öjersjö (612 bostäder) samt i Norra och centrala Partille (580 bostäder).

Partille har för ambition att växa till en attraktiv förstad och samtidigt värna om sitt goda utbud av småhus.

Partille är en kommun med stora skillnader i bostadsbeståndet inom respektive kommundel. Ett antal kommundelar som har tillhörande nav enligt översiktsplanen har en större andel lägenheter jämfört med övriga kommundelar. I kommunens nav finns god infrastruktur, kollektivtrafik och service som flera människor kan nyttja. Inom vissa områden får ett specifikt bostadsområde stor betydelse för utslaget på hur fördelningen av bostäder ser ut inom hela kommundelen. Ett sådant exempel är hyresrättshuset på Oluf Nilssons väg i centrala Partille. I Norra och centrala Partille finns stora skillnader hur bostadsbeståndet ser ut till exempel norr om E20 och söder om E20.

Kommunala specialbostäder

Närvaron av kommunala specialbostäder varierar. 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. Ett exempel är Västra Öjersjö som har en stor andel småhus i äganderättsform och en större representation av åldersfördelningen 0–15 år samt 30–55 år. 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.



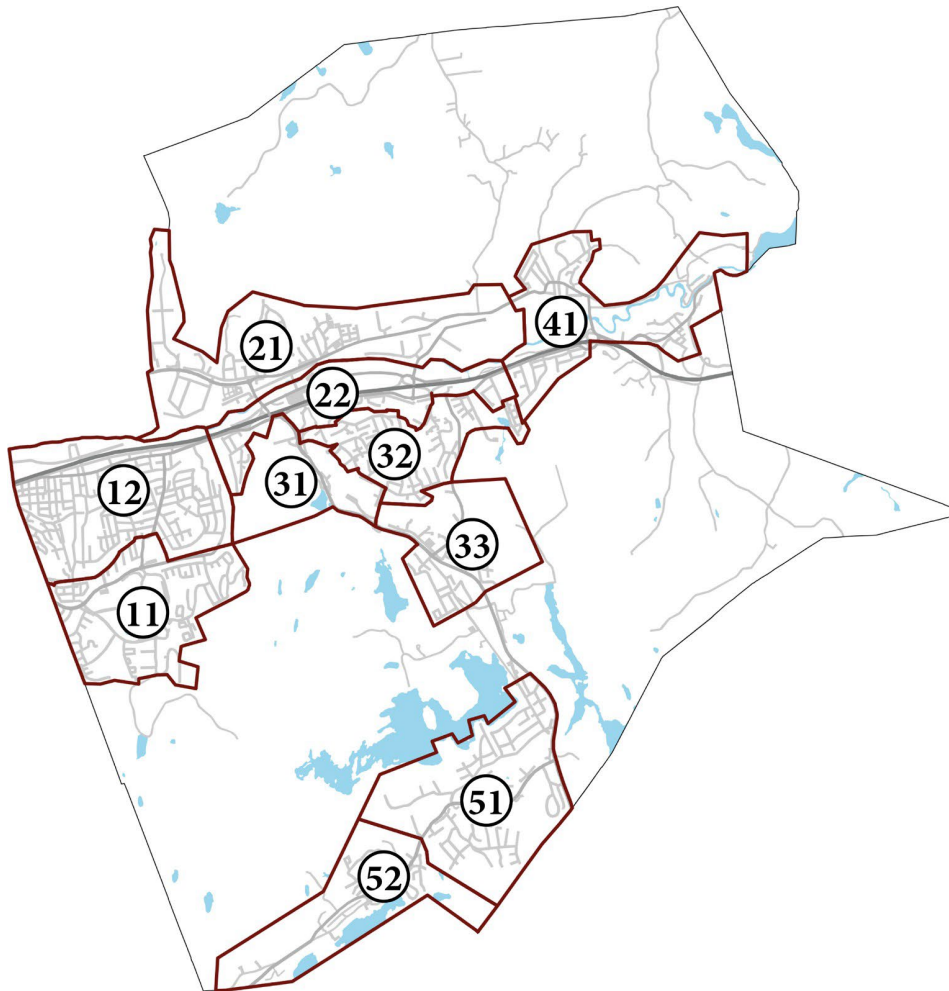
Kommunövergripande behovsanalys

- En blandning av upplåtelseformer i samtliga kommundelar möjliggör för befolkningen att kunna vara bosatta i en kommundel i livets olika skeden.
- En blandning av bostadsstorlekar är viktigt för att ge en mix av befolkningen samt ge förutsättning att göra bostadskarriär i samma kommundel.
- För att stimulera flyttkedjor är det viktigt att respektive kommundel har en blandning av bostäder (exempelvis upplåtelseformer och bostadsstorlekar).
- Ett ensidigt bostadsbestånd där småhus i form av äganderätter är överrepresenterat försvårar för unga och personer med låg betalningsförmåga att tillgodogöra sig en bostad. Unga och personer med låg betalningsförmåga har relativt, sett till övriga målgrupper på bostadsmarknaden, svårare att få tillgång till kapital att köpa en bostad.
- För att ge förutsättningar till flyttkedjor för äldre är det viktigt att det finns lägenheter tillgängliga i bostadsutbudet. Lägenheter är även bra ur tillgänglighetssynpunkt samt minskar olycksfallsrisken för äldre.
- För att nå en socioekonomisk blandning hos befolkningen är det viktigt med en bred geografisk spridning på bostäder med lägre hyra.
- Boverkets indikatorer om bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden visar att det finns behov för små och stora hyresrätter som är prisrimliga.
- Partille har historiskt varit en kommun unga flyttar från för att studera eller söka arbete. Det har varit naturligt med en svacka i åldersfördelningen där unga kring 20-årsåldern söker sig till större städer, alternativt universitetsstäder. Med en större blandning av bostadsbeståndet och exempelvis studentbostäder skulle denna trend kunna motverkas.
- Boverkets underlag visar att det finns ett måttligt behov av trygghetsboende för äldre.
- Beståndet av lägenheter i flerbostadshus har ökat de senaste åren i Partille och i kommunens budget för 2024 gav kommunfullmäktige till samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett underlag över mark för småhus.





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys för kommundelarna – NYKO2

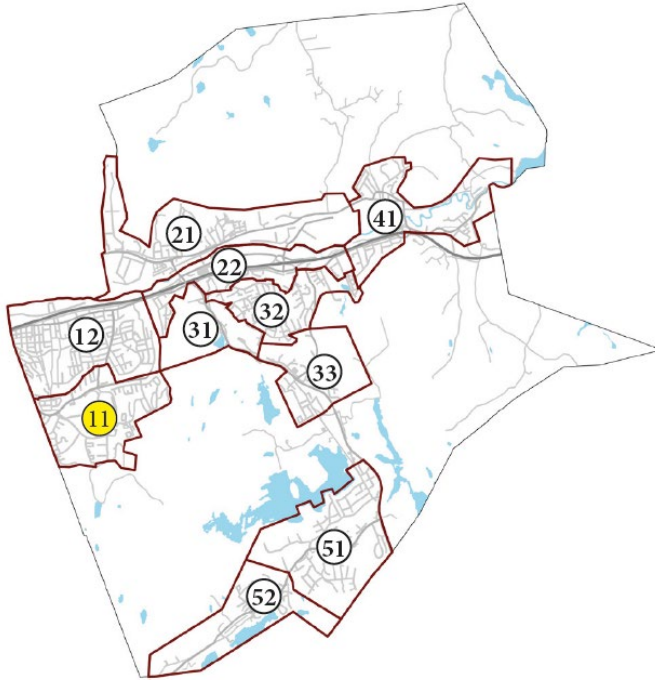


NYKO 2 områden i Partille

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

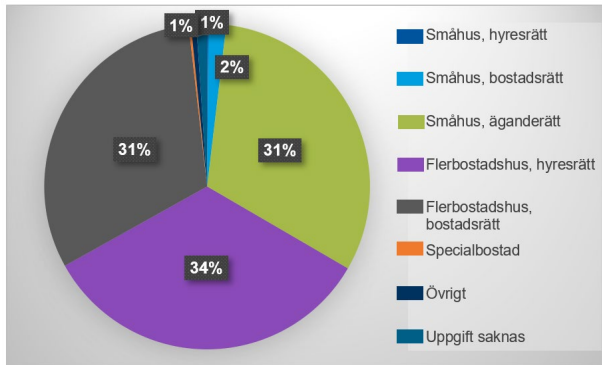


- Utveckla med fortsatt blandning av upplåtelse- och boendeformer (A)
- Gruppbestäder (B)
- Bostadsalternativ för äldre såsom trygghetsbostäder (B)
- Bostäder med rimlig hyra, möjliggör att personer med lägre betalningsförmåga kan bosätta sig i kommundelen (B)

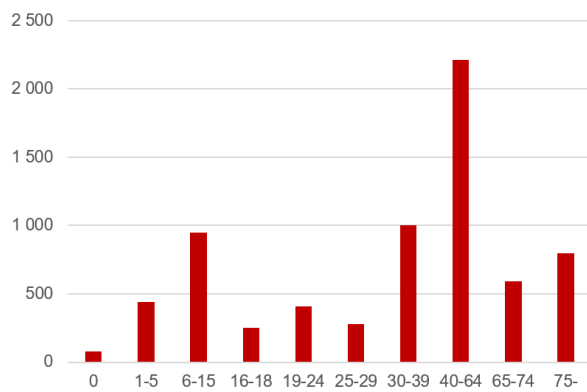


SÖDRA SÄVEDALEN STATISTIK

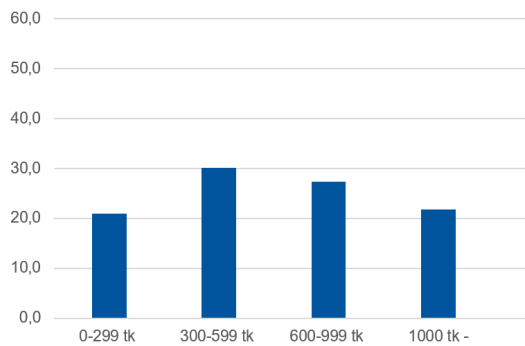
Upplåtelseformer



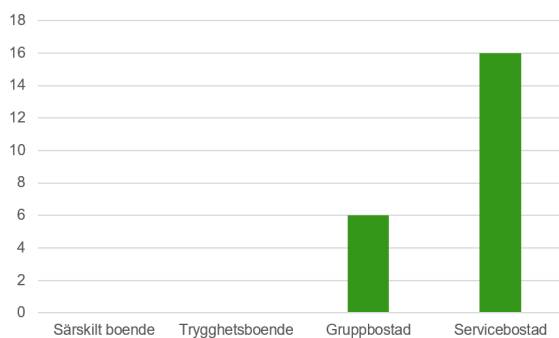
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

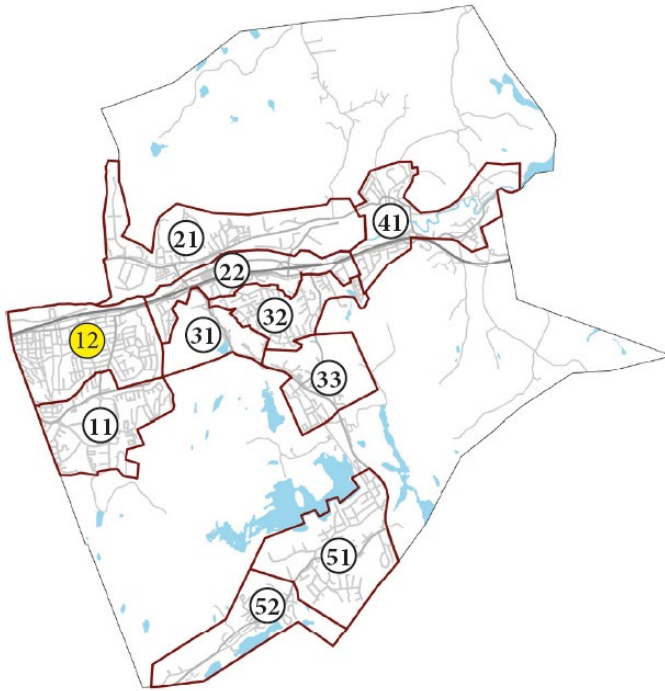


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i norra Sävedalen

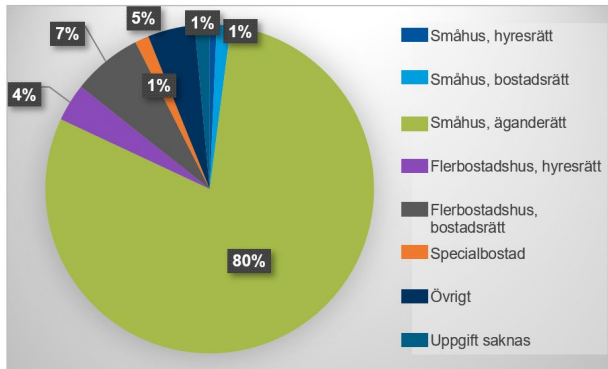


- Hyresrätter och bostadsrätter för att bidra till blandning av upplåtelseformer och flyttkedjor (A)
- Trygghetsbostäder (A)
- Bostäder för personer med låg betalningsförmåga (B)
- Studentbostäder (C)

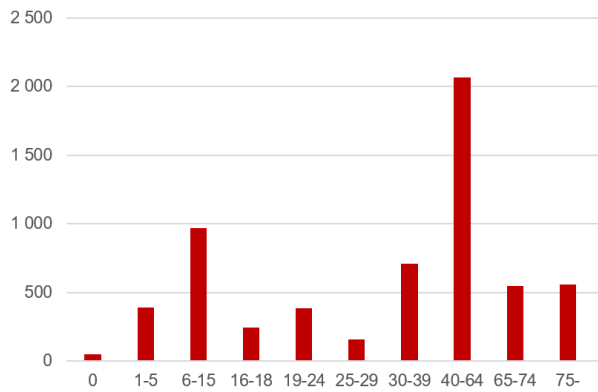


NORRA SÄVEDALEN STATISTIK

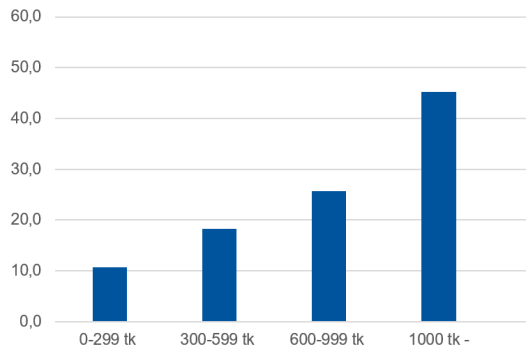
Upplåtelseformer



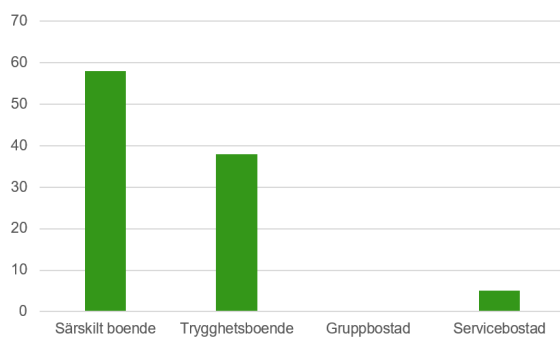
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

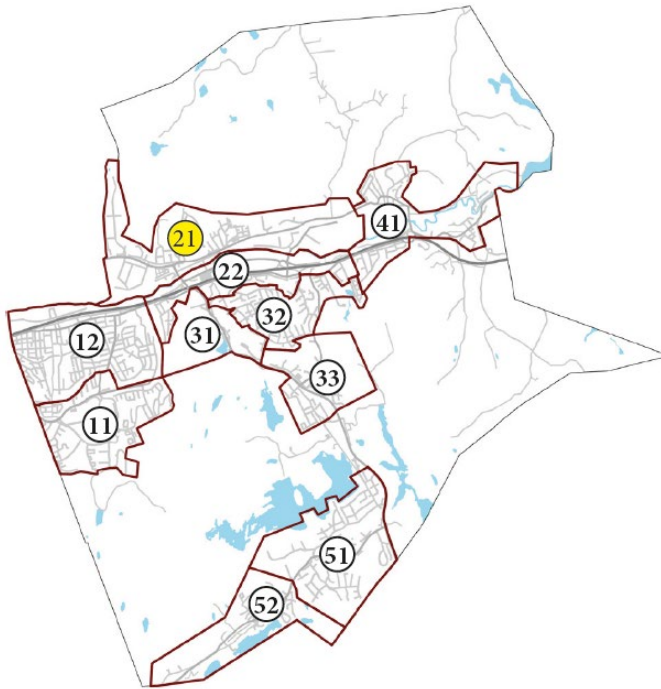


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Mellby

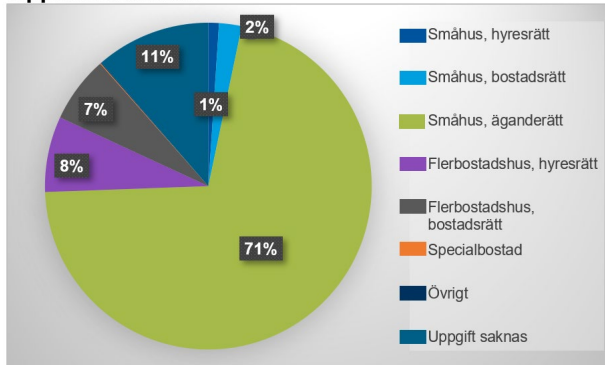


- Fler mindre hyresrätter bidrar till blandning av upplåtelseformer och åldersfördelning (A)
- Fler mindre bostadsrätter, bidrar till blandning av upplåtelseformer och åldersfördelning (B)
- Fler större bostadsrätter och hyresrätter, bidrar till blandning av upplåtelseformer och åldersfördelning (B)

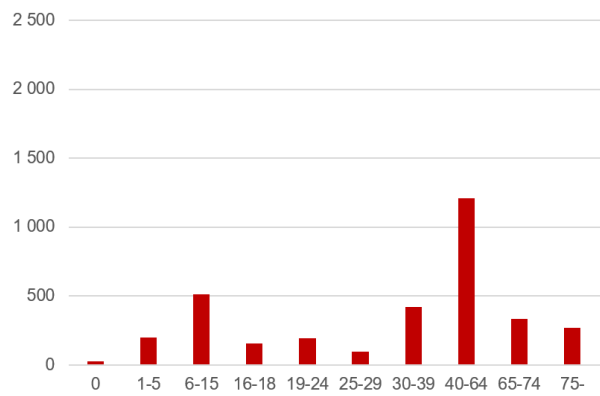


MELLBY

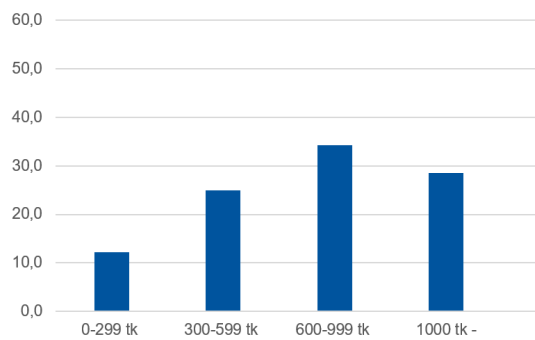
Upplåtelseformer



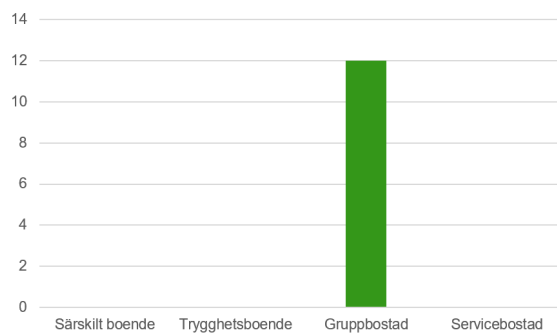
Åldersfördelning



Inkomstfördelning

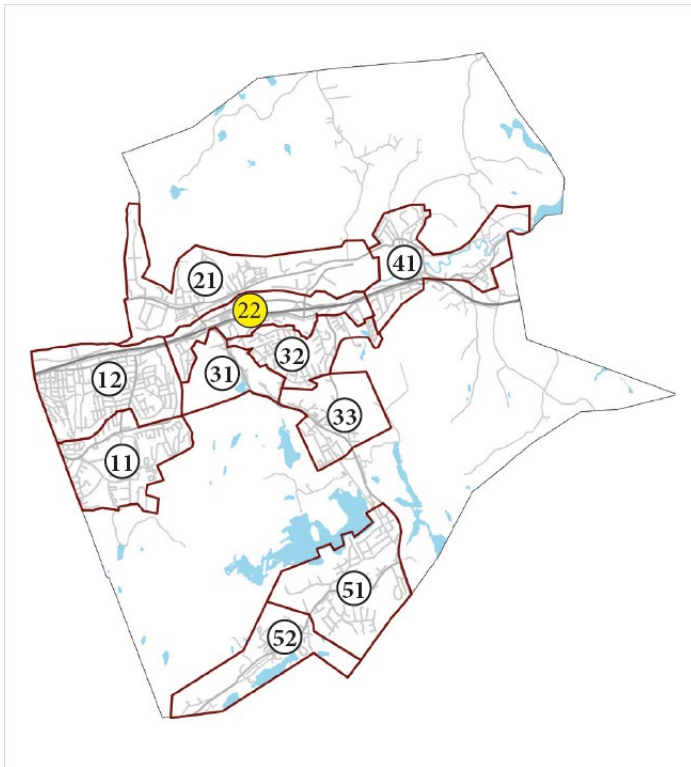


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i norra och centrala Partille



Norr om E20

- Fler mindre hyresrätter för bredare fördelning av ålder på befolkningen samt stimulera flyttkedjor (A)
- Bostadsrätter för äldre (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Små lägenheter, särskilt hyresrätter, för unga vuxna (B)
- Trygghetsbostäder (B)
- Studentbostäder (C)

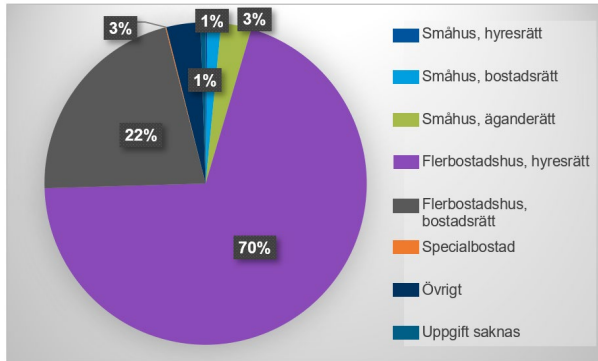
Söder om E20

- Bostadsrätter för äldre (A)
- Bostadsrätter för vuxna och familjer (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Mindre hyresrätter för bredare fördelning av ålder på befolkningen samt stimulera flyttkedjor (A)
- Gruppbofastäder (A)
- Studentbostäder (B)

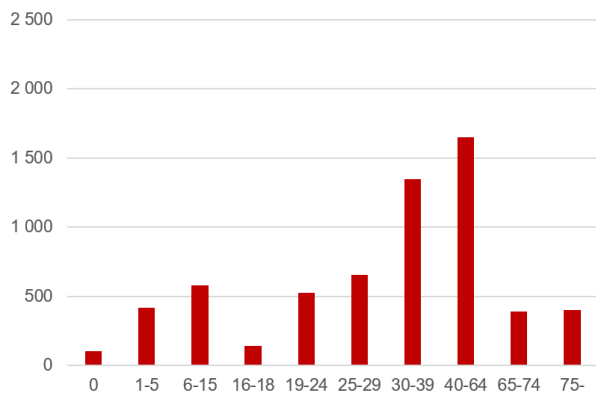


NORRA OCH CENTRALA PARTILLE

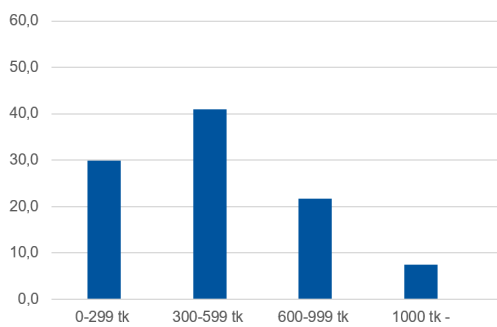
Upplåtelseformer



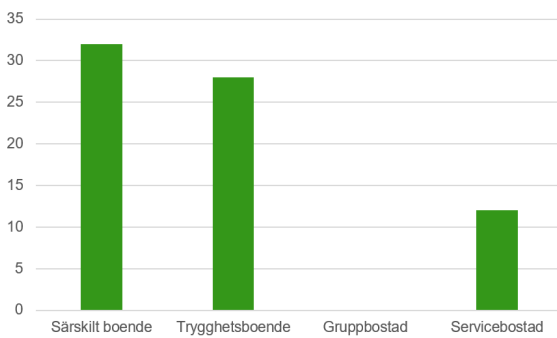
Aldersfördelning



Inkomstfördelning

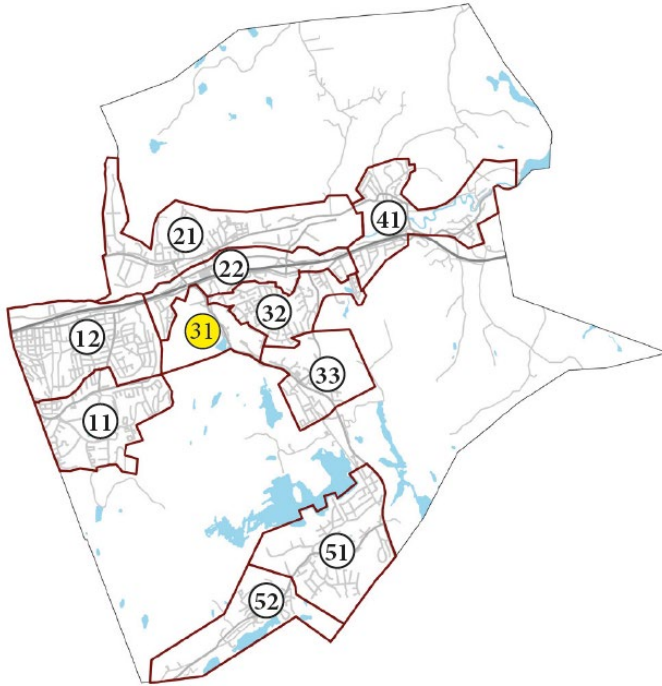


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Björndammen

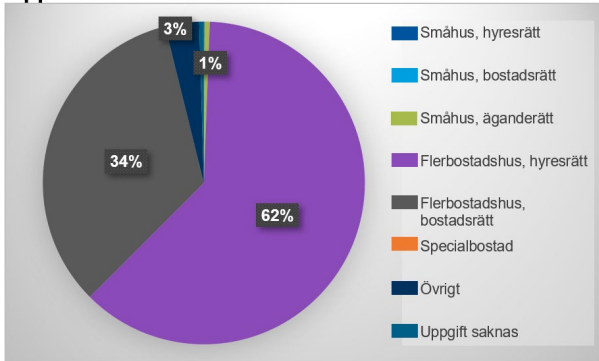


- Småhus/radhus (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Fler större lägenheter för familjer, möjliggör att befolkningen kan bo kvar vid ändrat behov (B)
- Grupp- och servicebostäder (B)
- Lägenheter för äldre, både hyres- och bostadsrätter (C)

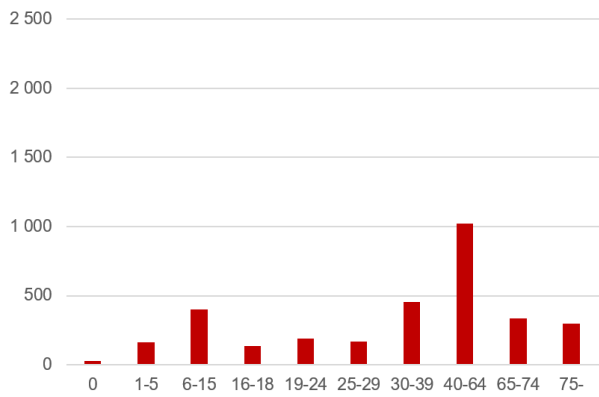


BJÖRNDAMMEN

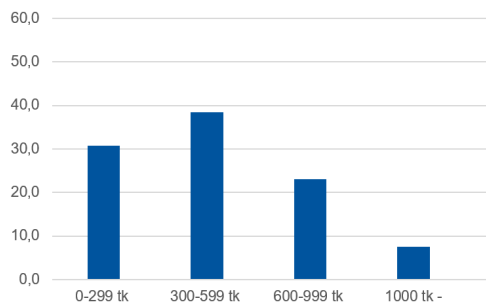
Upplåtelseformer



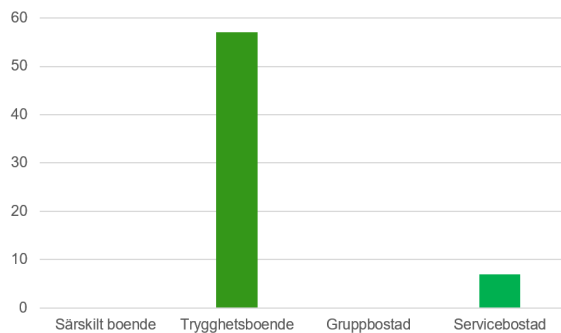
Aldersfördelning



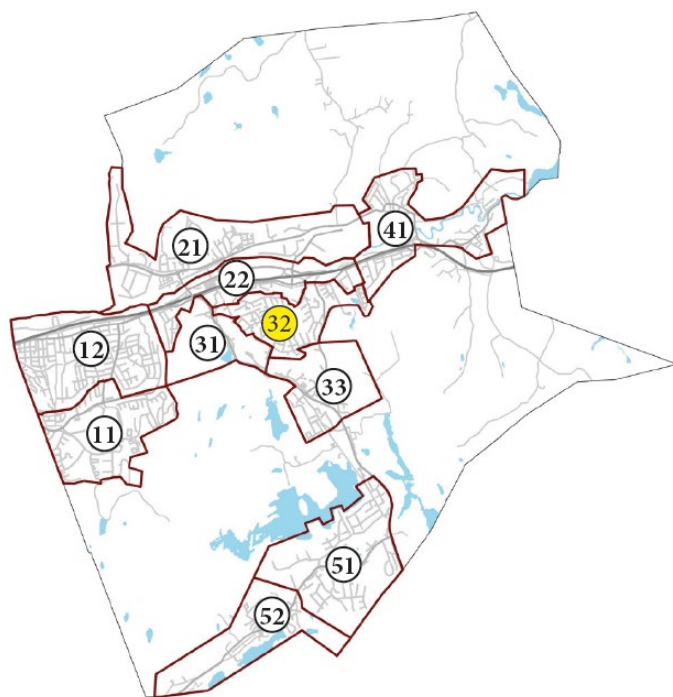
Inkomstfördelning



Specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Skulltorp

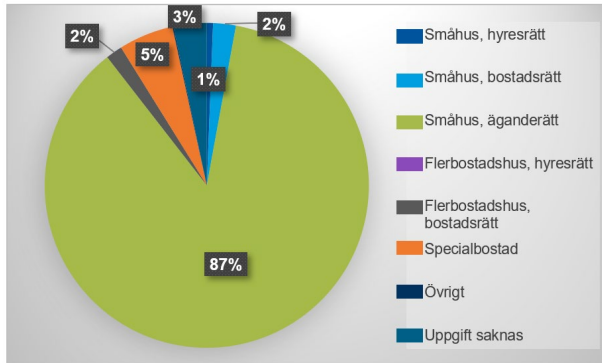


- Mindre lägenheter för unga vuxna (A)
- Lägenheter för vuxna, både hyres- och bostadsrätter (A)
- Lägenheter för personer med sociala utmaningar (B)
- Gruppbestäder (B)

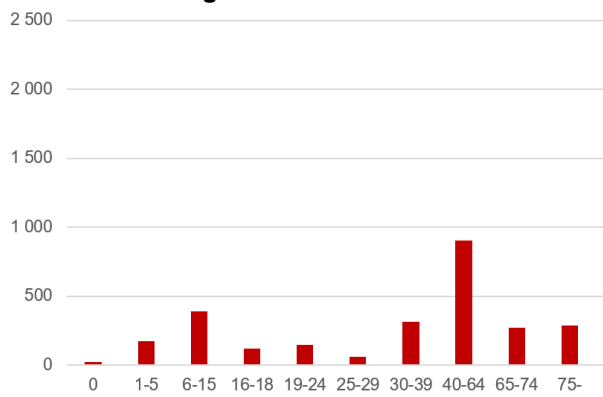


SKULLTORP

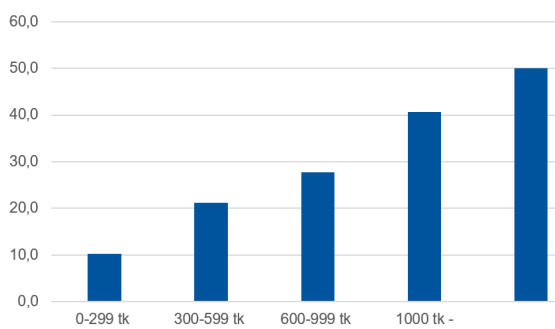
Upplåtelseformer



Aldersfördelning



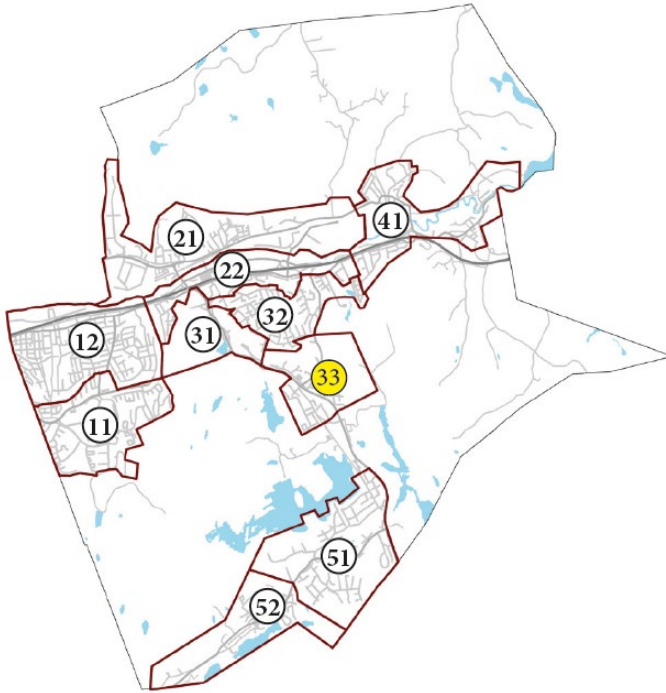
Inkomstfördelning



Inga specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Furulund Timmerslätt

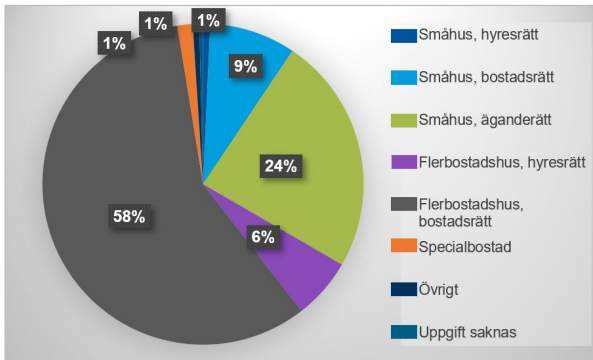


- Hyresrätter för ungdomar och unga vuxna (A)
- Hyresrätter för vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Småhus integrerade med flerbostadshus (A)
- Bostadsrätter för vuxna (B)

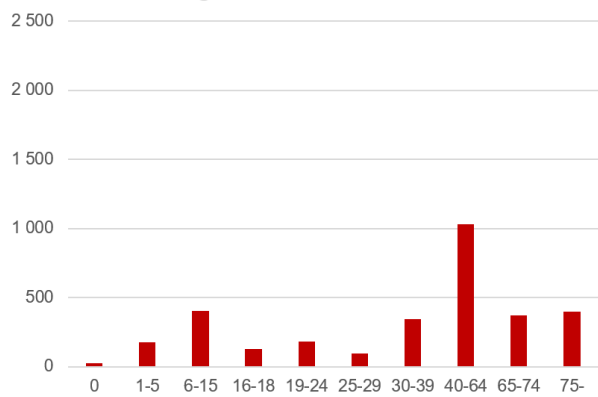


FURULUND TIMMERSLÄTT

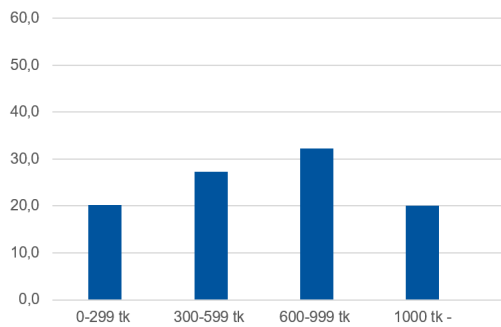
Upplåtelseformer



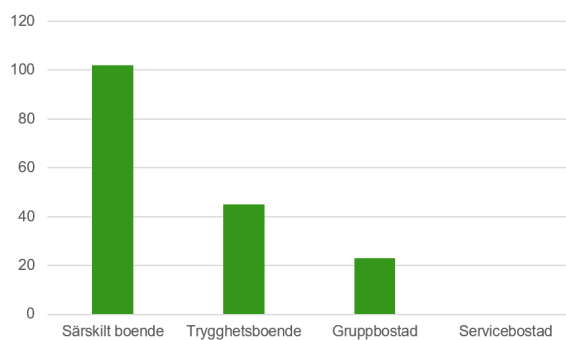
Aldersfördelning



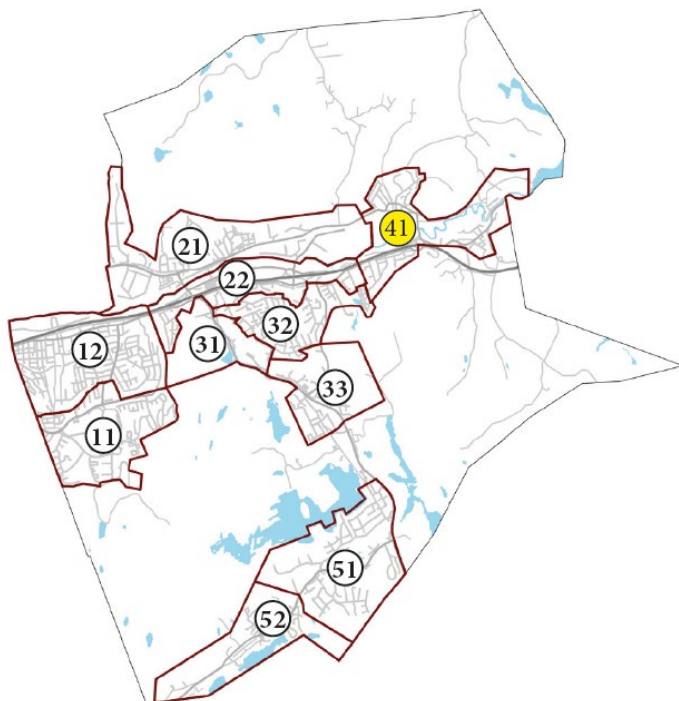
Inkomstfördelning



Specialbostäder



Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Jonsered

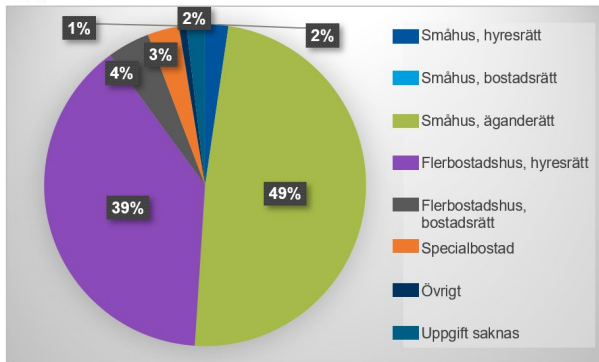


- Gruppbestäder (A)
- Bostadsrätter för unga vuxna (B)
- Bostadsrätter för vuxna (C)

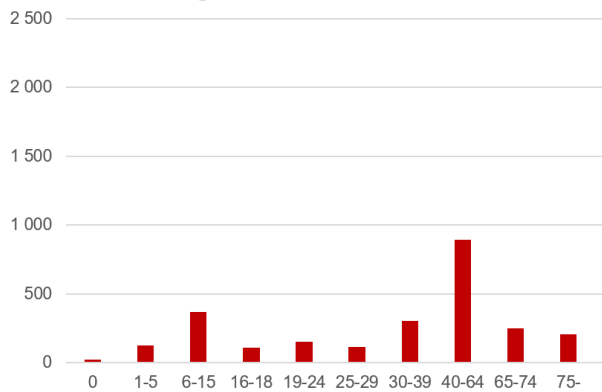


JONSERED

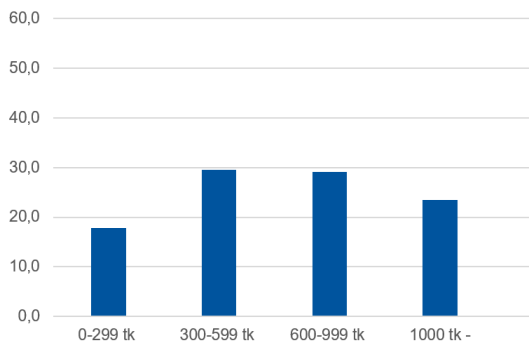
Upplåtelseformer



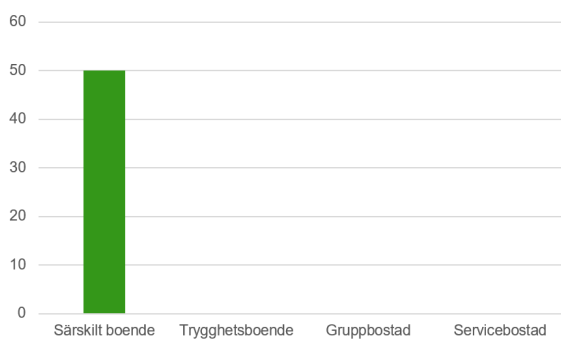
Aldersfördelning



Inkomstfördelning

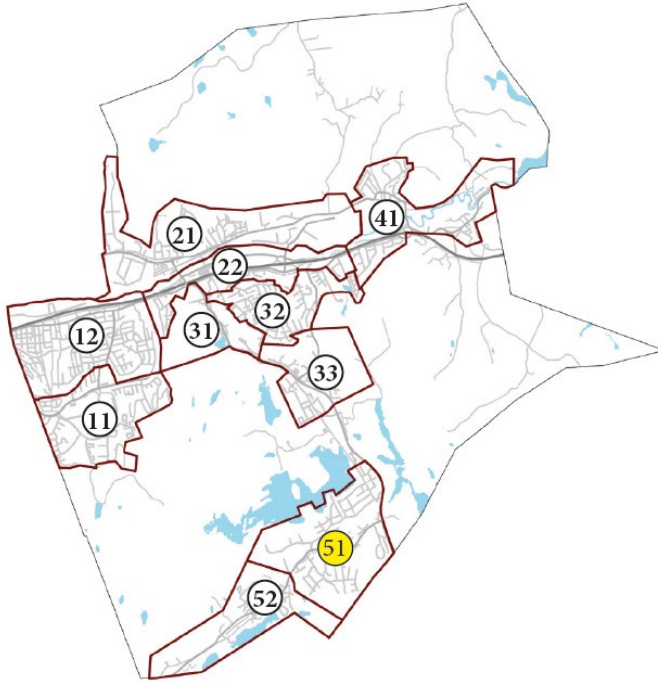


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Östra Öjersjö

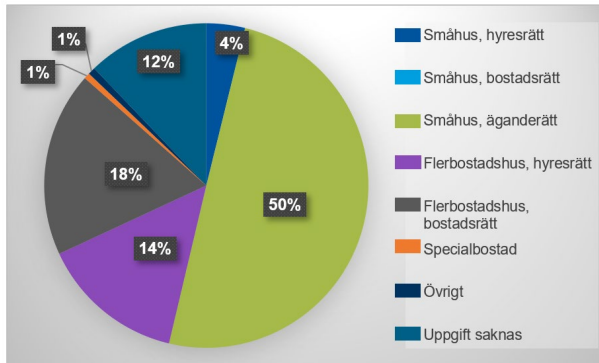


- Hyresrätter för unga vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med sociala utmaningar (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Hyres- och bostadsrätter för äldre (B)
- Flerbostadshus med hyres- och bostadsrätter för vuxna (C)
- Särskilt boende för äldre (C)
- Trygghetsboende (C)

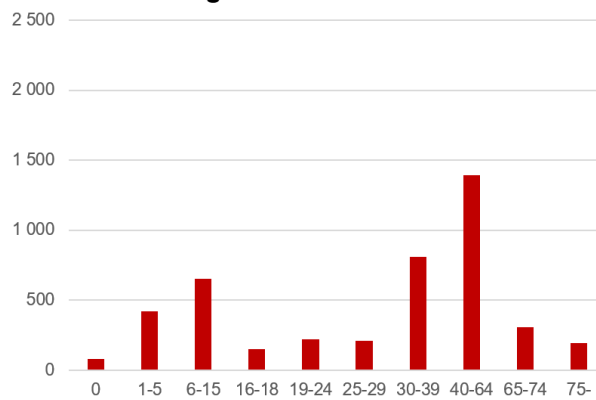


ÖSTRA ÖJERSJÖ

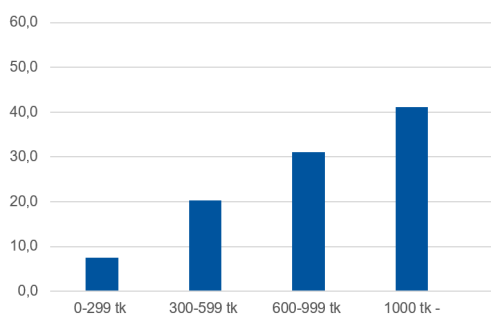
Upplåtelseformer



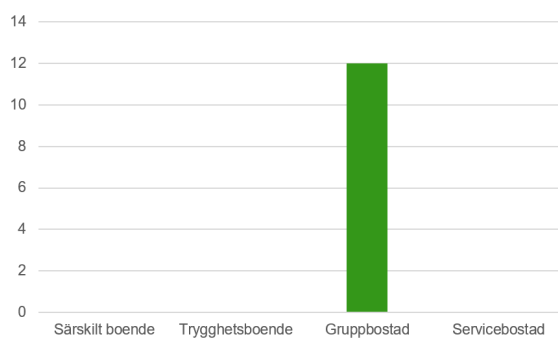
Aldersfördelning



Inkomstfördelning

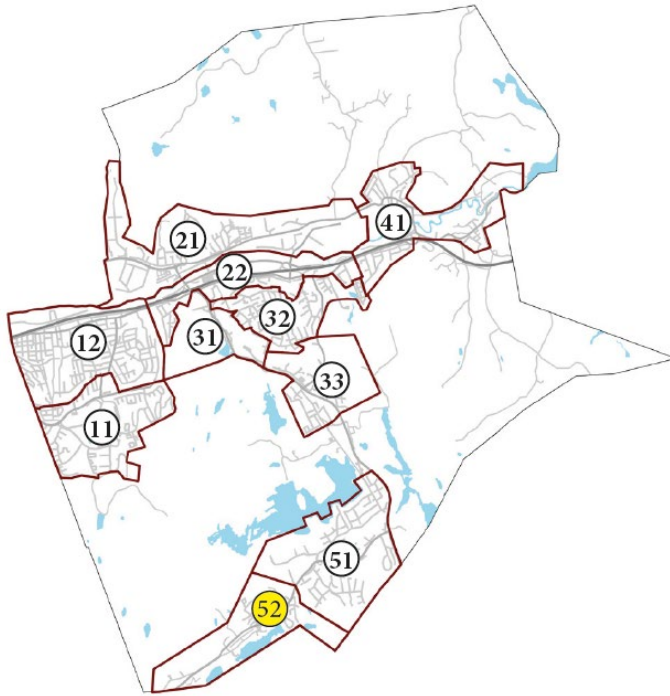


Specialbostäder





Sammanvägda indikatorer och behovsanalys i Västra Öjersjö

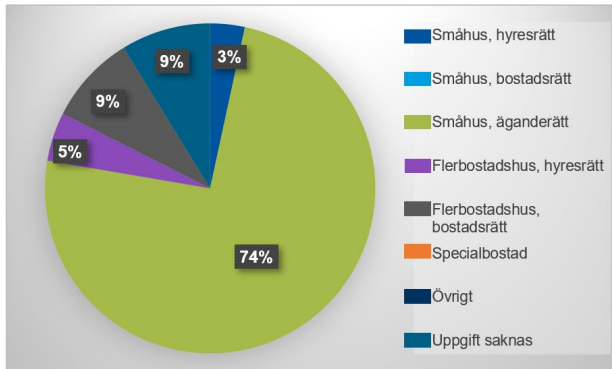


- Hyresrätter för ungdomar och unga vuxna (A)
- Lägenheter som möjliggör bostadskarriär och flyttkedjor för äldre (A)
- Flerbostadshus med hyres- och bostadsrätter för vuxna (A)
- Hyresrätter för personer med sociala utmaningar (A)
- Hyresrätter för personer med låg betalningsförmåga (A)
- Gruppbestäder (A)
- Trygghetsbestäder (B)

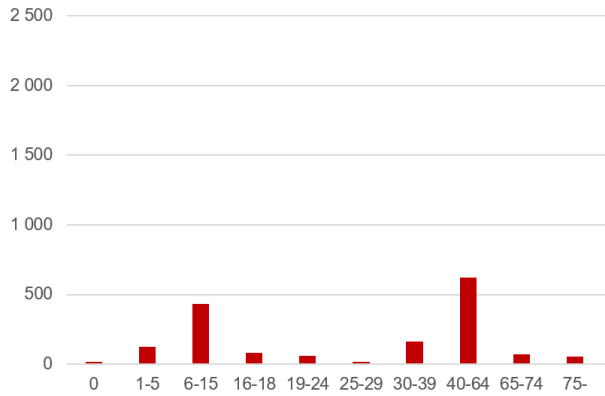


VÄSTRA ÖJERSJÖ

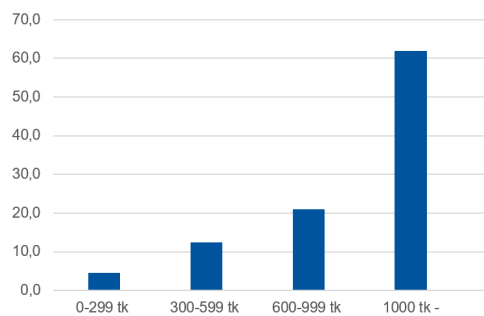
Upplåtelseformer



Åldersfördelning



Inkomstfördelning



Inga specialbostäder