

# BOSTADSSTRATEGI FÖR HANINGE KOMMUN



Beslutad av kommunfullmäktige 2011-05-02

## Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall varje kommun planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunfullmäktige i Haninge kommun antog i ett beslut 2008-11-17 *Riktlinjer för bostadsförsörjningen*. Riktlinjerna lyder enligt nedan.

### **Följande riktlinjer ligger till grund för kommunens lokala bostadspolitik, för insatser inom denna samt för att prioritera mellan insatserna.**

Haninge är och kommer i framtiden utgöra en allt mer integrerad del av bostads- och arbetsmarknaden i Stockholmsregionen. Haninge ser denna utveckling som positiv för sina invånare och vill stärka kommunens position på den regionala bostadsmarknaden. Kommunens förutsättningar för att skapa attraktiva boendemiljöer skall tillvaratas och utvecklas.

Förändringar av bostadsbeståndet i kommunen, såväl via nybyggnad som ombyggnad, skall inriktas mot att uppnå en *långsiktigt hållbar tillväxt* som kännetecknas av en *god balans* mellan *sociala, ekologiska* och *ekonomiska aspekter*.

Kommunens bostadspolitiska insatser skall *långsiktigt*, i ett *helhetsperspektiv* och i *samverkan* med andra insatser och intressenter om möjligt särskilt befrämja:

- 1 att en *regional kärna* för tillväxt utvecklas i kommunen, samt att *Handen* utses till *årets stadskärna*
- 2 att *attraktiviteten ökar* i hela bostadsbeståndet i kommunen relativt den regionala marknaden
- 3 att den *bostadssociala segregationen motverkas* samt att inga utanförskapsområden tillkommer
- 4 att bostadsbehoven kan tillgodoses för de *kommuninnevånare som har särskilda svårigheter* att lösa sina behov på marknadens villkor
- 5 att investeringar orsakade av *oplanerade överskridande av kapacitetströsklar* i tekniska försörjningssystem och lokaler *undviks*
- 6 att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå *minskad klimatpåverkan* från bebyggelsen genom *lokalisering till attraktiva kollektivtrafiklägen* samt genom att tillkomsten av *energieffektiva bostäder* och *lokalt producerad förnybar energi* stimuleras



## Bostadsstrategi

### **Bakgrund**

Denna bostadsstrategi syftar till att närmare beskriva hur riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska genomföras. Strategin består av ett antal delstrategier som var och en kopplar till delmål i riktlinjerna.

### **Ta tillvara på den möjlighet som ges av kommunens läge i regionen**

Kommunerna i Stockholms län utgör allt mer samverkande delar av en växande regional bostads- och arbetsmarknad. I takt med *regionförstoringen* kommer fler hushåll att arbeta i andra delar av regionen än där de bor. Hushållens lokaliseringsbeteende har förändrats så att många först väljer var de skall bo och sedan väljer var de skall arbeta, vilket för allt fler innebär pendling. I synnerhet gäller detta hushåll där flera medlemmar är välutbildade. De som pendlar kan i högre utsträckning utnyttja regionens samlade möjligheter att få ett arbete som passar deras specifika kompetens. Detta indikeras exempelvis av att pendlare i genomsnitt har högre inkomster och utbildning än de som inte pendlar. Man talar i sammanhanget också om att *"job follows people"*. Företagen flyttar till kommuner där det finns för företaget lämplig arbetskraft. Denna utveckling ger möjligheter för Haninge att stärka sin position på den regionala bostadsmarknaden.

### **Långsiktighet och helhetssyn**

Insatser för bostadsförsörjning måste bygga på såväl *långsiktighet* som *helhetsperspektiv*. Investeringar i bostadsbebyggelse har mycket lång varaktighet. Effekterna av insatserna får ofta genomslag först på lång sikt. Frågor om boende och bostadsmiljö har ömsesidiga beroenden till kommunens och andra aktörers övriga verksamheter. Viktiga boendefrågor är därför också sådant som skola, kultur, miljö, kommunikationer, service, trygghet och sjukvård. Strategidokument finns framtagna även för flera av dessa områden. Bostadsstrategin och övriga strategier stödjer och kompletterar normalt varandra. Ibland refererar bostadsstrategin direkt till sådana andra strategier

### **Samverkan**

Kommunen rör inte ensam över bostadsbyggandets omfattning, inriktning och lokalisering. Det måste finnas en aktiv *vilja* att bygga i kommunen bland byggintressenter som fastighetsägare, fastighetsförvaltare och byggföretag. Det måste också vara *möjligt* att bygga bostäder som de bostadssökande behöver och efterfrågar. Ett framgångsrikt genomförande av bostadsstrategin förutsätter därför *samverkan* med andra aktörer och intressenter på bostadsmarknaden. De medel kommunen kan använda för att uppnå sina bostadspolitiska mål i samverkan med andra är:

- Planläggning/bygglov
- Insatser via kommunens eget bostadsföretag
- Exploateringsavtal
- Insatser inom andra politikområden
- Tomträttsavtal
- Information, marknadsföring, lobbyarbete
- Markköp/markförsäljning
- Förhandlingar
- Markanvisningar för byggande av hyresrätter på mark med låga exploateringskostnader



## Riktlinjerna och delstrategier kopplade till dessa

### 1. En regional stadskärna<sup>1</sup> utvecklas i Haninge. Handen utses till årets stadskärna

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2010, är ett bärande tema utvecklingen av *regionala stadskärnor* vid sidan av den centrala stadskärnan. Härigenom avlämnas en del av tillväxten av bostäder, service och arbetsplatser från regionens centrala delar. Utvecklingen av regionala stadskärnor är gynnsam för miljön genom att det totala resandet minskar. Det gynnar också mindre specialiserad arbetskraft som har svårare att klara längre pendlingsresor. Det bör även främja en positiv utveckling av utanförskapsområden (socialt utsatta områden) eftersom tillgängligheten från dessa till regionens utbud av sysselsättning och service förbättras. Haninge bedöms ha goda förutsättningar att utveckla en regional stadskärna.

#### Delstrategier

- Frågan hanteras i Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, i Aktionsplan för hållbar tillväxt och utveckling i Haninge 2010-2021 samt i Södertörns Utvecklingsprogram 2010. Resultatet av detta arbete integreras på sikt i tillämpliga delar i bostadsstrategin

### 2. Attraktiviteten ökar i hela bostadsbeståndet i kommunen relativt regionala marknaden

Bostäderna i Haninge värderas i dag något lägre på marknaden än bostäder i jämförbara regionala läge i grannkommunerna. Därför bör attraktiviteten i bostadsbeståndet i Haninge ökas. Det är viktigt att kvaliteten på tillkommande bostadsbebyggelse är av hög klass. Lika viktigt är att insatser görs för att öka boendekvaliteten i befintligt bostadsbestånd. Inte minst är det viktigt att höja attraktiviteten i utanförskapsområden då detta också har betydelse för att motverka segregation.

#### Delstrategier

- Prioritera bostadslägen och bostäder som värderas högt på den regionala bostadsmarknaden
- Utveckla nischboenden för vilka Haninge har goda möjligheter jämfört med övriga regionen
- Utveckla den regionala stadskärnan

### 3. Den bostadssociala segregationen motverkas. Inga utanförskapsområden tillkommer

I regionen finns *utanförskapsområden* som bildar *fattigdomsfickor* på bostadsmarknaden. I dessa ökar successivt koncentrationen av hushåll i utanförskap (fattiga) med låga inkomster, låg sysselsättning, låg utbildning, bidragsberoende och dålig hälsa. Områdena är vanligtvis också invandrartäta (svenskglesa), vilket ytterligare kan öka den sociala utsattheten genom språk- och kulturbarriärer. Segregationen skapar sociala problem som förstärker varandra och skapar onda cirklar. Samhället har varit någorlunda framgångsrikt i att *kompensera* för de negativa konsekvenserna av bostadssegregationen. Däremot har man inte lyckats *motverka* själva segregationen. Regeringen har antagit en politik för *urban utveckling* för att minska bostadssegregationen. Arbetet bygger på generell politik och samverkan

<sup>1</sup> I de antagna riktlinjerna benämns regional stadskärna ”regional kärna för tillväxt”.



mellan stat, kommuner och andra aktörer. Av rikets alla utanförskapsområden finns nära 30 % på Södertörn. Levnads- och uppväxtvillkoren i utanförskapsområdena är inte långsiktigt hållbara. För kommunen yttrar sig negativa effekter av bostadssegregationen som extra kostnader för kompenserande stöd till barn och ungdomar och till hushåll med en svag ställning på arbetsmarknaden. Detta märks särskilt som en extra sårbarhet på den regionala bostads- och arbetsmarknaden i lågkonjunkturer.

### Delstrategier

- Verka för blandade upplåtelseformer i såväl befintliga som i nya bostadsområden
- Arbeta med gestaltning och arkitektävlingar för förnyelse av befintliga utanförskapsområden så att deras attraktivitet ökar
- Agera för ökad trygghet i områden där denna är eller upplevs låg
- Agera tillsammans med berörda fastighetsägare för områdesvis utveckling

## 4. Bostadsbehoven kan tillgodoses för kommuninnevånare med särskilda svårigheter att lösa dessa behov på marknadens villkor

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreskriver att varje kommun skall planera så förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det finns grupper av hushåll som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden och för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Dessa behov kan bli mötas av att kommunen genom eget byggande eller genom avtal med andra fastighetsägare säkerställer ett utbud av bostäder som kan förmedlas inom ramen för den ordinarie bostadsmarknaden

### Delstrategier

- Förbättra tillgängligheten till och i befintligt bostadsbestånd
- Främja senior-/trygghetsbostäder i alla upplåtelseformer
- Verka för flexibla bostäder med möjligheter att hyra ut del av bostaden – t.ex. genom avskilda uthyrningsrum
- Utveckla boendetrappor, boendeformer, boendestöd m.m. för de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden

## 5. Investeringar orsakade av oplanerade överskridande av kapacitets-trösklar i tekniska försörjningssystem och lokaler undviks

Kommunens *intäkter* beror idag i stort sett enbart av *antalet* invånare. Intäkterna påverkas inte av hur man bygger. Däremot påverkas kostnaderna. Kommunens *driftskostnader* påverkas av bostadsbeståndets struktur. Bostadssegregationen gör att kommuner i regionens perifera delar med relativt billiga bostäder får en ökande andel av regionens hushåll med svag betalningsförmåga på bostadsmarknaden. Därmed riskerar kommunen att få bära ökande andel av regionens kostnader för dessa hushåll då detta inte helt kompenseras av kostnadsutjämningen. Kommunens *investeringskostnader* påverkas på olika sätt av bostadsbyggandet. Byggandet bör balanseras mot och utnyttja den kapacitet i lokaler och anläggningar för VA m.m. som frigörs om inget byggande sker. Ett expansivt byggande leder dock så småningom till att befintliga kapaciteter överskrids. Detta medför behov av *investeringar* som därmed ökar kommunens kostnader, främst lokaler för skolan och förskolan. Kommunens möjlighet att styra kapacitetsutnyttjandet i sina skollokaler begränsas dock genom det fria skolvalet.



### Delstrategier

- Bygg nära infrastruktur och skol- och servicelokaler med ledig kapacitet
- Verka för att bostäder och servicelokaler byggs flexibla och/eller generella för att hantera fluktuationer i behov

## **6. Förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan från bebyggelsen genom lokalisering till attraktiva kollektivtrafiklägen samt genom att tillkomsten av energieffektiva bostäder och lokalt producerad förnybar energi stimuleras**

FN:s klimatpanel har klargjort att jordens medeltemperatur får öka med högst 2 °C fram till år 2050. Ökar värmen ytterligare kan förloppet gå utom kontroll med oöverstigliga konsekvenser. Enligt flera forskare måste utvecklingen vändas redan inom tio år. Det betyder enorma utmaningar för hela samhället men framför allt för transportsektorn, fastighets- och byggsektorn, vilka står för de största bidragen av koldioxidutsläppen. Därför ställs stora krav på stadsplaneringen vad gäller att bygga tätt och nära välfungerande och attraktiv kollektivtrafik, att säkerställa energieffektiva bostäder och att energiförsörjningen baseras på förnybara energikällor. Minskad klimatpåverkan från bebyggelsen kan ske genom att prioritera energieffektiva bostäder, lokalt producerad förnybar energi tillsammans med en lokalisering i attraktiva kollektivtrafiklägen.

### Delstrategier

- Prioritera bostäder i goda kollektivtrafiklägen, framförallt i relation till spårtrafik
- Verka för en energieffektivisering av befintligt bostadsbestånd
- Agera i övrigt samordnat med kommunens klimatstrategi och andra för målområdet relevanta strategier
- Prioritera samverkan med aktörer som utvecklar produktion av energisnåla och ekologiskt hållbara bostäder





Foto framsida: Magnus Wegler, Eva Simonson, Anders Backlund. Baksida: Mikael Egdahl



Haninge  
kommun

136 81 HANINGE tel 08-606 70 00 [www.haninge.se](http://www.haninge.se)