



# Riktlinjer för bostadsförsörjning

## Bostadsförsörjningsprogram 2025-2035 - förslag



**TRANÅS**  
KOMMUN



## Innehållsförteckning

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Bostadsförsörjningsprogram del 1: Allmänna förutsättningar .....          | 5  |
| Aktuellt regelverk och åtaganden .....                                    | 5  |
| Lag om kommunal bostadsförsörjning .....                                  | 5  |
| Bostadsförsörjning enligt PBL (plan och bygglagen) .....                  | 5  |
| Globala mål.....                                                          | 6  |
| Aktuella mål och strategier .....                                         | 6  |
| Nationella mål för bostadsförsörjning .....                               | 6  |
| Regional utvecklingsstrategi (RUS).....                                   | 6  |
| Översiktsplan .....                                                       | 6  |
| Hållbar utveckling .....                                                  | 7  |
| Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning .....                          | 8  |
| Allmännyttan .....                                                        | 8  |
| Markanvisningar .....                                                     | 8  |
| Planmonopol .....                                                         | 9  |
| Kommunal bostadsförmedling .....                                          | 9  |
| Ekonomiskt stöd .....                                                     | 9  |
| Mellankommunalt samarbete .....                                           | 9  |
| Riktlinjernas framtagande .....                                           | 9  |
| Bostadsförsörjningsprogram – Del2: Analys .....                           | 10 |
| Inledning .....                                                           | 10 |
| Befolkningsutveckling (demografi).....                                    | 10 |
| Historisk.....                                                            | 10 |
| Nuläge.....                                                               | 12 |
| Befolkningsstruktur per delområde .....                                   | 13 |
| Befolkning per kommundel i 5-årsklasser tema 30–50.....                   | 14 |
| Befolkningsprognos.....                                                   | 15 |
| Flyttrörelser .....                                                       | 16 |
| Flyttningar till och från kommunen över tid och olika åldersgrupper ..... | 16 |
| Riktad flyttning .....                                                    | 18 |
| In och utflyttning till olika områden .....                               | 19 |
| Rörelser inom kommunen.....                                               | 19 |
| In och utflyttning för olika hustyper 2023.....                           | 19 |
| Socioekonomi .....                                                        | 20 |
| Sysselsättning & pendling.....                                            | 20 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Förvärvsinkomster.....                                                 | 22 |
| Bostadsbestånd, byggande och utveckling av befintliga områden .....    | 23 |
| Förändringar över tid .....                                            | 23 |
| Bostadsbeståndets sammansättning .....                                 | 24 |
| Bostadsbeståndet i olika kommundelar .....                             | 25 |
| Boende i olika åldersgrupper .....                                     | 26 |
| Bostadsbehov för särskilda grupper.....                                | 27 |
| Äldre – demografiska förutsättningar och boende .....                  | 28 |
| Seniorboende .....                                                     | 29 |
| Särskilt boende .....                                                  | 30 |
| Personer med funktionsnedsättning.....                                 | 31 |
| Ordinärt boende med hög tillgänglighet.....                            | 31 |
| Nyanlända.....                                                         | 32 |
| Skyddat boende.....                                                    | 32 |
| Hemlöshet .....                                                        | 32 |
| Studentbostäder.....                                                   | 32 |
| Ungdomar.....                                                          | 32 |
| Marknadsanalys.....                                                    | 33 |
| Historisk utveckling Tranås – Länet .....                              | 33 |
| Efterfrågan på bostäder och tomtmark i nuläget.....                    | 34 |
| Bedömning av bostadsbrist (Boverkets underlag) .....                   | 35 |
| Inledning/översikt .....                                               | 35 |
| Jämförelse med länet över tid.....                                     | 37 |
| Ansträngd boendeekonomi.....                                           | 37 |
| Ansträngd boendeekonomi KALP .....                                     | 37 |
| Trångboddhet.....                                                      | 38 |
| Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi .....                         | 39 |
| Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi KALP .....                    | 39 |
| Flyttar ofta .....                                                     | 40 |
| Hemmaboende vuxna barn .....                                           | 40 |
| Återkommande problem .....                                             | 41 |
| Jämförelse med liknande kommuner (kommungrupp Landsbygds kommun) ..... | 41 |
| Sammanfattande analys – utmaningar .....                               | 42 |
| Bostadsförsörjningsprogram del 3: Riktlinjer.....                      | 43 |
| Övergripande målbild för hållbar utveckling:.....                      | 43 |
| Inriktning Nyproduktion av bostäder .....                              | 43 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Inriktning Utveckling av befintliga bostäder .....                     | 43 |
| Bostadsförsörjning del 4: Genomförandestrategi.....                    | 44 |
| Nybyggnation av bostäder – prioriteringar, efterfrågan och behov ..... | 44 |
| Stimulera flyttkedjor och generationsväxling .....                     | 45 |
| Strategisk markpolitik.....                                            | 45 |
| Inventera/åtgärda tillgänglighet och status i befintligt bestånd.....  | 46 |
| Hyresgarantier .....                                                   | 46 |
| Boendelösningar för hemlösa .....                                      | 46 |
| Framåtblick 1: Ny socialtjänstlag.....                                 | 47 |
| Framåtblick 2: Bostadsförsörjningslagen har ändrats.....               | 47 |
| Uppföljning och revidering .....                                       | 47 |



# Bostadsförsörjningsprogram del 1: Allmänna förutsättningar

## Aktuellt regelverk och åtaganden

### Lag om kommunal bostadsförsörjning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385). I Tranås kommun utgör detta bostadsförsörjningsprogram kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och avlöser tidigare program antaget av kommunfullmäktige 2017.

### Bostadsförsörjning enligt PBL (plan och bygglagen)

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet hör till de så kallade allmänna intressena, som enligt PBL ska främjas i den översiktliga fysiska planeringen. Detta står som punkt 5 i uppräkningsdelen av de allmänna intressena i PBL 2 kap. 3 §. Bostadsbyggandet fördes in som allmänt intresse i PBL 2014 för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning enligt PBL och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av PBL 2 kap. 3 § punkt 5. Det framgår av 4 § i bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

## Globala mål

- FN:s deklaration för mänskliga rättigheter, (artikel 25): "Var och en har rätten till husrum och bostäder för säkerhet vid fysisk försvagning eller funktionshinder".
- FN:s Agenda 2030, mål 11: skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.
- FN:s konvention om barnets rättigheter, p. 27, svensk lag 1 januari 2020: Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat. Konventionsstaterna förbinder sig att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.

## Aktuella mål och strategier

### Nationella mål för bostadsförsörjning

Riksdagen beslutar om de nationella målen för boende och samhällsplanering. Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

De nationella målen har i kommunens riktlinjer fått sin motsvarighet i de uppsatta målen, prioriterad inriktning och genomförandestrategi. Då den föreslagna utvecklingen på strukturell nivå utgår från de ställningstaganden som gjorts i gällande översiktsplan hänvisas till den konsekvensbedömning som då upprättades [Tranås översiktsplan](#)

### Regional utvecklingsstrategi (RUS)

I den regionala utvecklingsstrategin framgår en målsättning för länet som innebär att till 2035 ska bostadsförsörjningen matcha invånarnas behov och att samhällsplaneringen i samverkan med omkringsliggande län ska verka för en hållbar utveckling. I RUS:en anges även som strategi för det uppsatta målet att det ska skapas attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer för människor i alla livets skeenden i hela länet genom samverkan för hållbar, trygg och jämlik samhällsplanering över administrativa gränser. Det bör noteras att RUS för närvarande är under revidering

De regionala målen har i kommunens riktlinjer fått sin motsvarighet i de uppsatta målen, prioriterad inriktning och genomförandestrategi. Då den föreslagna utvecklingen på strukturell nivå utgår från de ställningstaganden som gjorts i gällande översiktsplan hänvisas till den konsekvensbedömning som då upprättades [Tranås översiktsplan](#)

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Tranås kommun, [Tranås översiktsplan \(itsam.se\)](#), antogs av kommunfullmäktige den 13 juni 2022. Dimensionerade för översiktsplanens omfattning och tidshorisont var i första hand Kommunvision 2040 och då aktuella handslag/avtal med Sverigeförhandlingen om stationsläge för regionala höghastighetståg på de planerade nya stambanorna.

I översiktsplanen redovisar en långsiktig strategi för att Tranås kommun fram till 2040 ska kunna växa med ca 6 000 invånare, vilket innebär 2000 - 3000 nya bostäder beroende på boendeform och hushållstyp och motsvarande utveckling av verksamhetsområden, infrastruktur och service.

Inriktningen för bostadsbyggande enligt översiktsplanen är att:

- Nya större bostadsområden planeras i Norraby/Graelund, Tostås och Sibbarp-Hätte. Ytterligare större utvecklingsområden som föreslås utredas finns i anslutning till Fällan, Trollsjön, Junkaremålen samt Stoeryd. Som alternativ till Sibbarp-Hätte kan delar av Bredstorp bli aktuellt för bostäder.
- Större förtätningar ska utredas mellan Graelund/Norraby och Lillån samt i Ängaryd söder om griftegården.
- Det centrala industriområdet (södra utvecklingsområdet) är som helhet ett utvecklingsområde för bostäder och icke störande verksamheter.
- Området kring inre hamnen ska utvecklas med bostäder och verksamheter som en förlängning av centrum.
- På landsbygden och i de mindre tätorterna prioriteras bebyggelseutveckling som kan bidra till att stärka serviceunderlaget och servicefunktioner bör så långt möjligt lokaliseras samlat till befintliga kärnor. I Sommen, Gripenberg, Ådala, Linderås samt Adelöv avsätts mark för nya bostäder.

Den stora mängden nya bostäder ska primärt tillkomma i de lägen som redovisas som utvecklingsområden på kartan. Sammanlagt innebär planförslaget en potential för ca 1500 nya bostäder i särskilt utpekade områden inklusive förtätningar och ytterligare ca 1500 i så kallade strategiska områden som kan bli aktuella i framtiden.

### **Hållbar utveckling**

Tranås kommunfullmäktige har antagit tre parallella strategiska dokument för Ekologisk, Social och Ekonomiskt hållbar utveckling.

Samtliga 3 strategier berör boende, bostadsbyggande och boendemiljö utifrån respektive dimension vilka vägs samman i bostadsförsörjningsprogrammet. Hållbarhetsstrategierna finns tillgängliga via kommunens hemsida [www.tranas.se](http://www.tranas.se).

Utgångspunkten hållbar utveckling i den fysiska planeringen handlar om hur den fysiska miljön i kommunen kan stärka en jämlik, trygg och attraktiv livsmiljö. Goda boendemiljöer har tillgång till grönområden, platser för fysisk aktivitet och rekreation, utbildning, service, kommunikationer och kultur. Miljöer som stimulerar till möten och sociala sammanhang skapar även förutsättningar för en ökad upplevd trygghet. Sådana miljöer upplevs även som attraktiva för inflyttning och befolkningstillväxt.

Att arbeta med social hållbarhet i bostadsförsörjningen innebär att skapa bostäder och samhällen som främjar inkludering och välbefinnande. Detta kan åstadkommas genom en inkluderande planering som tar hänsyn till olika samhällsgruppers behov och skapar socialt blandade boendemiljöer för att motverka segregation. Tillgänglighet och universell utformning är viktiga för att säkerställa att bostäder och offentliga miljöer är tillgängliga för alla, inklusive personer med funktionsnedsättning. Social hållbarhet kopplas även till ekologisk hållbarhet genom att integrera grönområden som gynnar både den fysiska och psykiska hälsan.

Ekologisk hållbarhet är av betydelse i samhällsplaneringen för minskad miljöpåverkan och ökad energieffektivitet, klimatanpassning och bevarandet av biologisk mångfald. Hållbara bostadsområden är bättre rustade för att hantera klimatförändringar som stigande temperaturer, kraftigare regn och extremväder. Genom att bygga klimatanpassade bostäder och infrastruktur kan man minska risken för skador och förbättra säkerheten för de boende.

För en ekonomiskt hållbar utveckling behöver kommunen sträva efter en balanserad befolkning såväl demografiskt som socioekonomiskt. Detta för att kommunen ska ha förutsättningar att leverera en bra kommun för alla att bo-leva-verka i den. Det vi ser just nu och framåt är att de arbetsföra åldrarna är underrepresenterade och gruppen äldre är överrepresenterade. Det politiska målet är därför att öka andelen arbetsföra befolkning och den gruppen efterfrågar mest av allt villor eller villalikhande boendeformer. Genom en kombination av nyproduktion och åtgärder för att underlätta generationsskifte kan fler villor frigöras för inflyttning samtidigt som det totala beståndet ökar.

## Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Inom ramen för detta finns flera olika verktyg och styrmedel som står till kommunernas förfogande när det gäller genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet:

- Allmännyttigt bostadsföretag.
- Strategisk markpolitik.
- Kommunalt planmonopol.
- Kommunal bostadsförmedling.
- Hyresgarantier.
- Boendelösningar för hemlösa.
- Ekonomiskt stöd till enskilda.
- Främja alternativa sätt att bygga och bo

Nedan beskrivs i korthet de verktyg som Tranås kommun arbetar med idag. Planerade ytterligare insatser eller nya arbetsmetoder redovisas i genomförandestrategin.

### Allmännyttan

AB Tranåsbostäder är Tranås kommuns allmännyttiga bostadsbolag och förvaltar sammanlagt 476 lägenheter varav 126 är seniorboende. Andelen lediga lägenheter (vakanser) låg år 2023 på 1,47 % vilket är historiskt lågt. AB Tranåsbostäder förvaltar även kommunens särskilda boenden.

Enligt gällande ägardirektiv ska "AB Tranåsbostäder tillhandahålla ett brett utbud av bostäder och lokaler i Tranås. Bolaget skall på Tranås Stadshus AB:s uppdrag även äga och förvalta förskolor, äldreboenden, särskilda boenden och andra förvaltningslokaler. Bolaget ska genom nyproduktion och på affärsmässiga villkor och till god kvalitet medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Affärsutvecklingen ska bedrivas med starkt kundfokus.

### Markanvisningar

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre. Överenskommelsen ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att den ska överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggande. Syftet med riktlinjerna för markanvisning är att skapa transparens och ökad tydlighet i det fall kommunägd mark ska överlåtas eller upplåtas till en exploatör

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handläggningsrutiner
- grundläggande villkor för att anvisa mark
- rutiner samt principer för prissättning av mark.

Tranås kommun har antagna riktlinjer för markanvisningar.

## **Planmonopol**

För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan, ofta en ny detaljplan eller en detaljplaneändring. Initiativ till att ta fram en detaljplan för ett bostadsprojekt i ett visst läge kan tas av kommunen själv eller av någon annan, till exempel en privat markägare eller bostadsutvecklare. Arbetet med att utarbeta detaljplanen kan antingen utföras av kommunens plankontor eller av en annan aktör, på uppdrag av kommunen. Men det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om och när ett område ska detaljplanläggas och det är alltid kommunen som antar detaljplanen. Detta är det så kallade kommunala planmonopolet. Till skillnad från vad som gäller för översiktsplanen är det som bestäms i en detaljplan juridiskt bindande vid senare prövningar.

Tranås stad och alla tätbebyggda områden inom kommunen är detaljplanerade. För dessa områden finns en gällande plan som styr hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen ska se ut. En detaljplan är juridiskt bindande och gäller till dess den ändras eller ersätts av en ny.

Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden, samt gränserna för dessa. En detaljplan kan behöva ändras när det till exempel ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. För kommunalägd mark uppnås en god styrning av nyproduktion av bostäder i kombination av planbestämmelser i detaljplan och de riktlinjer som anges i en markanvisning.

## **Kommunal bostadsförmedling**

Med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Tranås kommun har ingen kommunal bostadsförmedling men information om lediga hyreslägenheter, planering för nya bostäder mm tillhandahålls via kommunens servicekontor Tranås direkt. För allmännyttans utbud gäller en särskild uthyrningspolicy med olika köer för bostadslägenheter och seniorboende.

## **Ekonomiskt stöd**

Ekonomiskt bistånd kan ansökas om hos kommunen vid svårigheter att klara sin egen försörjning. Där ingår hushållets mer regelbundna utgifter per månad samt kostnadsposter utifrån en riksnorm som råder för hela landet. Kommunen erbjuder även stöd och hjälp med budget – och skuldrådgivning. Tranås kommuns boendesamordnare ansvarar även för rådgivning och information för att undvika vräkning, stöd i att hitta en permanent boendelösning.

## **Mellankommunalt samarbete**

Tranås kommun samarbetar med flertalet grannkommuner inom områden med koppling till bostadsförsörjning och tillgänglighet till samhällsservice. Samarbetet är till största delen av informell karaktär och sker både på en översiktlig nivå i den fysiska planeringen och i mer specifika frågor som också kan vara av akut karaktär, som t ex skyddat boende.

## **Riktlinjernas framtagande**

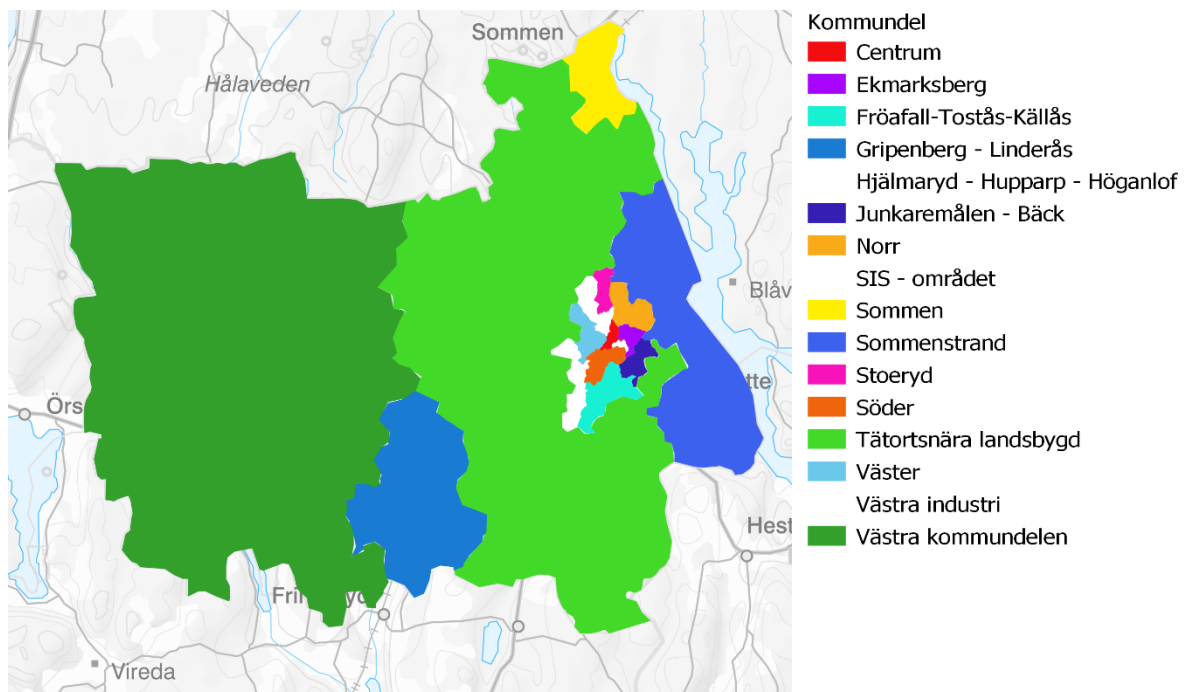
Riktlinjerna för bostadsförsörjning har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av representanter från socialtjänst, omsorgsverksamheterna, samhällsbyggnad, mark- och exploatering samt fysisk planering. Då Tranås, Ydre och Ödeshöj befunnit sig i samma fas har det även genomförts olika gemensamma aktiviteter i form av workshops och nätverksträffar.

# Bostadsförsörjningsprogram - Del2: Analys

## Inledning

I analysen redovisas och kommenteras historisk utveckling, nuläge och prognoser för bland annat befolkningsutveckling, demografi, flyttrörelser bostadsbestånd, boende, socioekonomi m fl faktorer som bedöms vara av särskild betydelse för kommunens bostadsförsörjning. I ett särskilt avsnitt – Bedömning av bostadsbrist – redovisas förutsättningar och utmaningar utifrån den statistik Boverket tagit fram för ändamålet. All statistik är om inget annat anges hämtad från SCB.

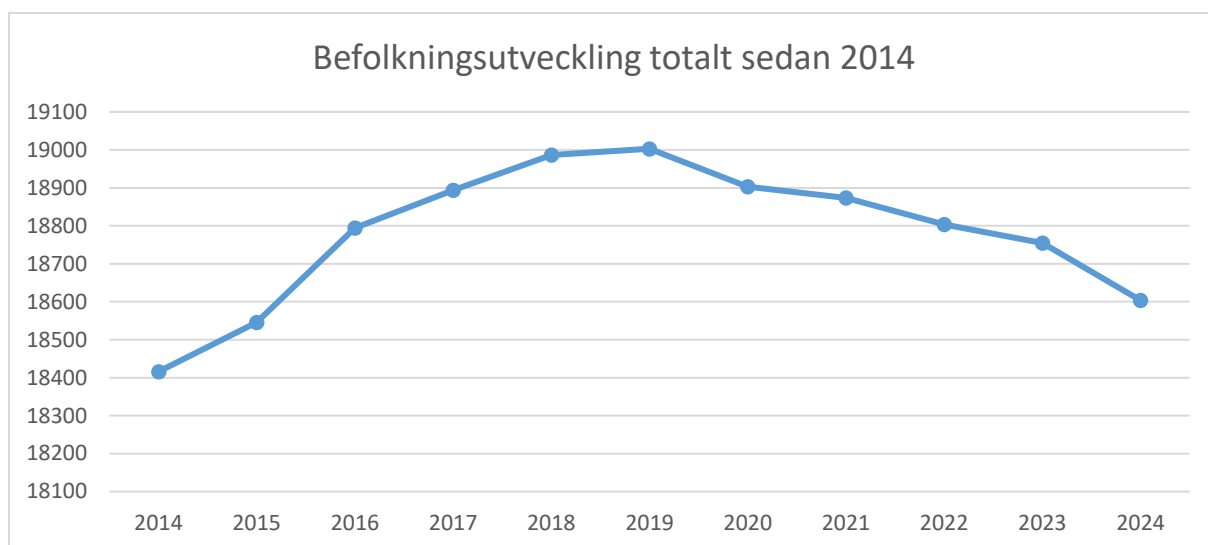
Jämförelser görs både över tid och i förhållande till länet, men i vissa fall även mellan olika kommundelar. Uppdelningen i kommundelar har gjorts genom sammanslagning av så kallade NYKO – områden (nyckelkodsområden) till större och någorlunda homogena område. Nedanstående karta ger en översikt av de olika kommundelarna. Vita områden på kartan är rena verksamhetsområden



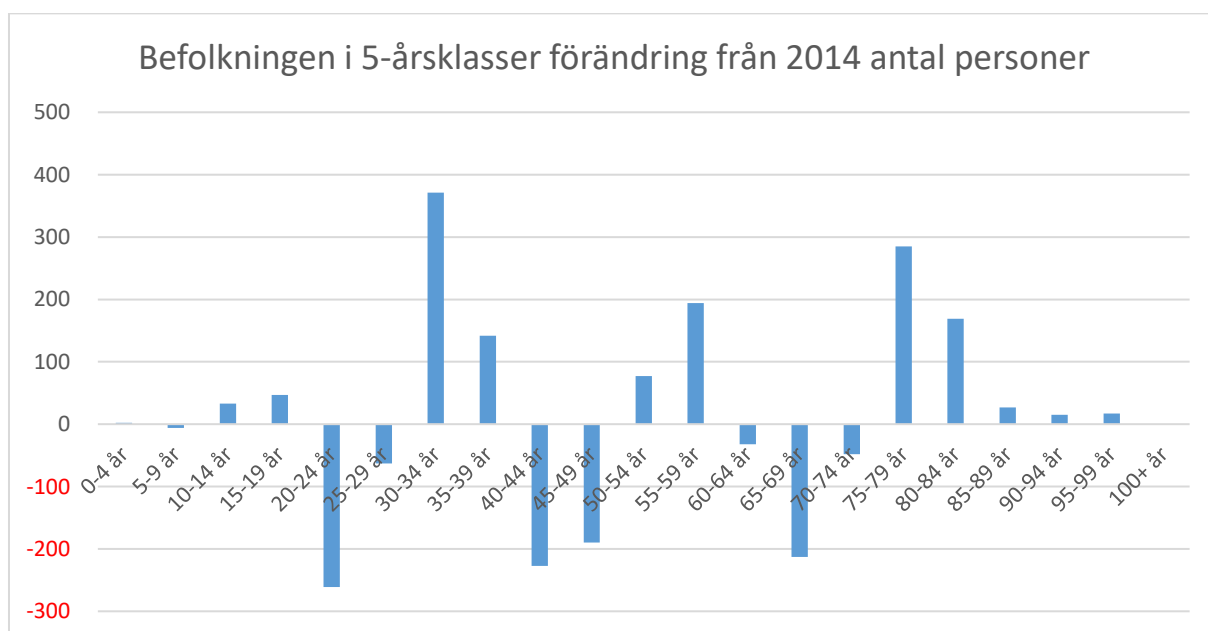
## Befolkningsutveckling (demografi)

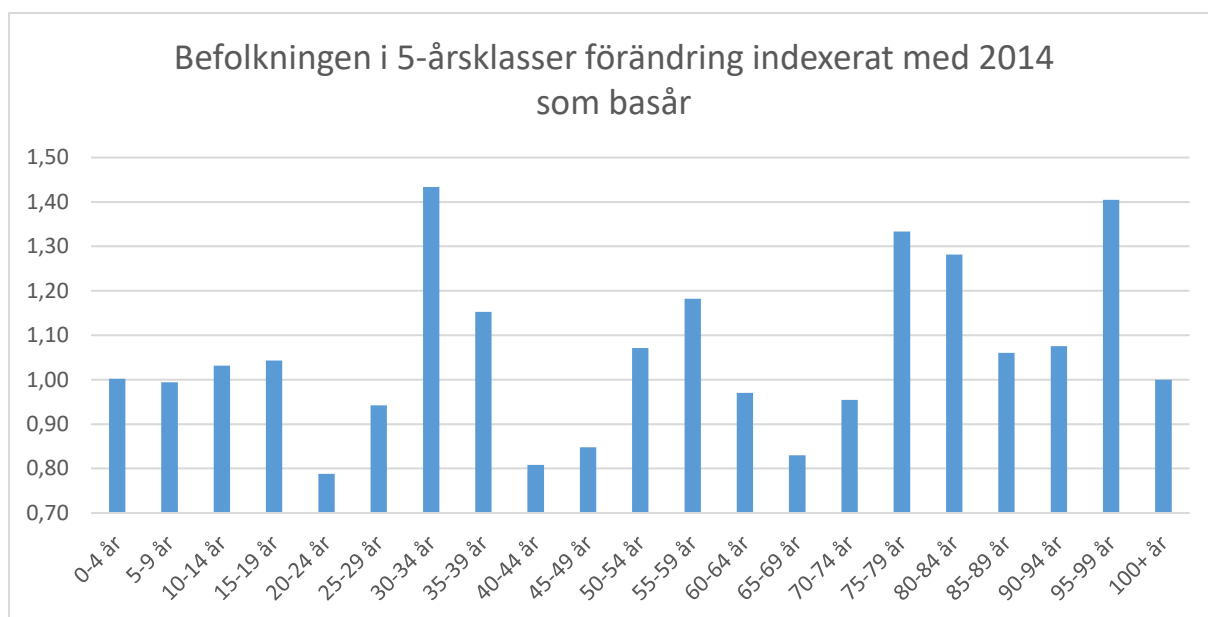
### Historisk

Sedan 2014 har befolkningen i Tranås kommun ökat med 339 personer. Som framgår av nedanstående diagram var befolkningen som störst 2019 och uppgick då till 19 003 personer för att därefter minskat något, och vid årsskiftet 2024-12-31 hade kommunen 18 604 invånare.



Fördelat på olika åldersgrupper är det framförallt i grupperna 30–39, 50–59 och 75 + som de stora ökningarna skett medan grupperna 20–29, 40 – 49 och 65–75 minskat. Som framgår av följande två diagram gäller detta både i absoluta och relativa tal. Detta är framförallt demografiskt betingat kopplat till olika generationer, men även flyttrelaterat där kommunen har ett påtagligt negativt flyttnetto av yngre grupper i studerandeåldrarna men en nettoinflyttning i gruppen 30–39. Det finns även ett flyttöverskott i äldre grupper, dock inte lika påtagligt. Se mer om detta i avsnittet om flyttningar.

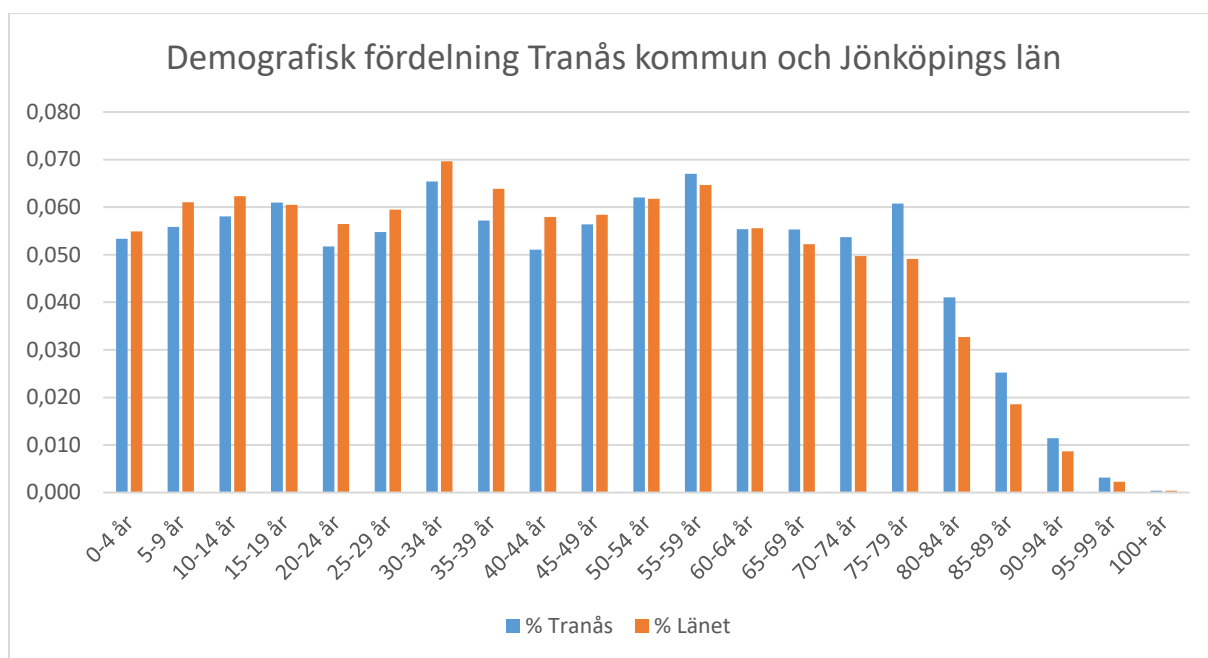




### Nuläge

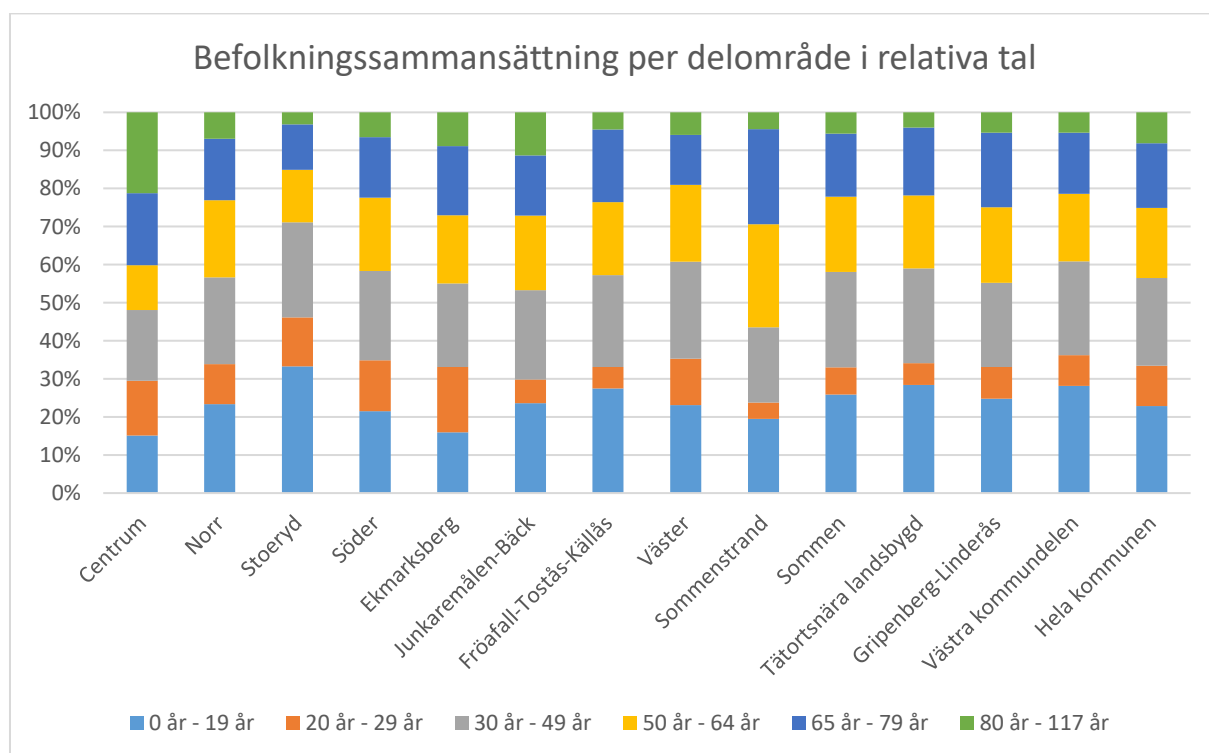
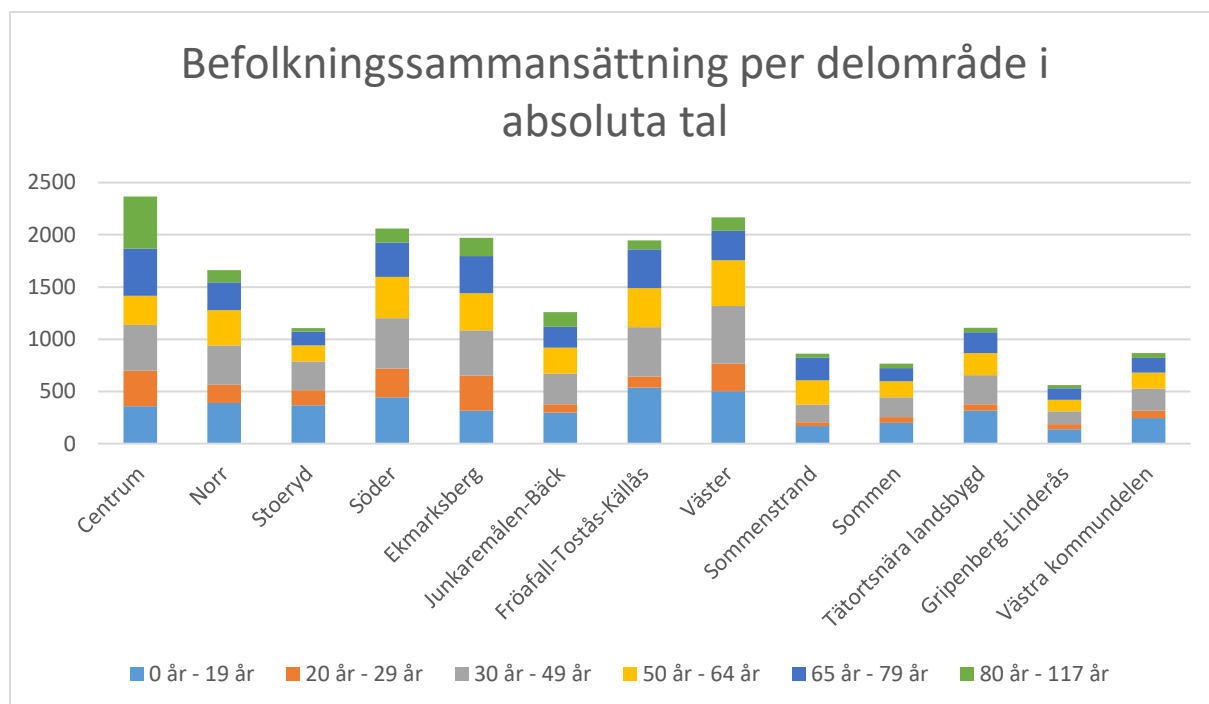
Den 31 december 2023 uppgick kommunens sammanlagda befolkning till 18 755 invånare.

Fördelningen på olika åldersgrupper återspeglar de stora generationerna från 40-, 60- och 90-talet. I jämförelse med länet som helhet har emellertid Tranås kommun en tydlig avvikelse med högre andel i de äldre grupperna över 75 år och en lägre andel framförallt i spannet ca 20 – 45 år.



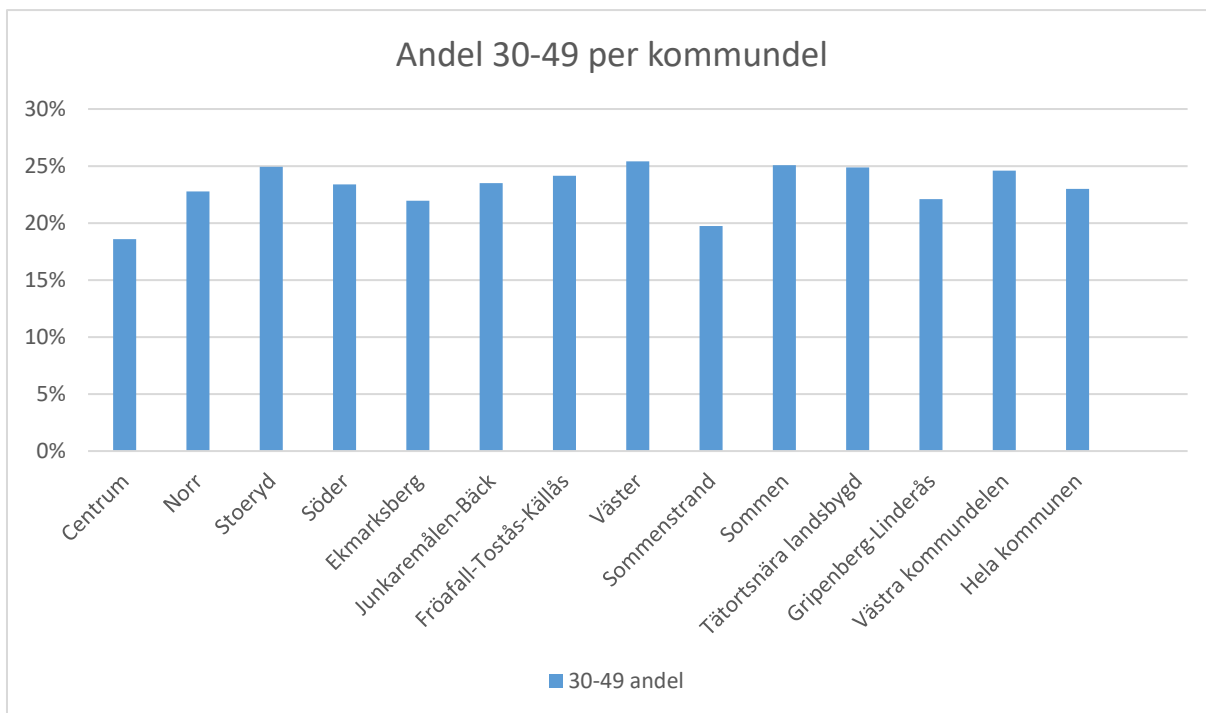
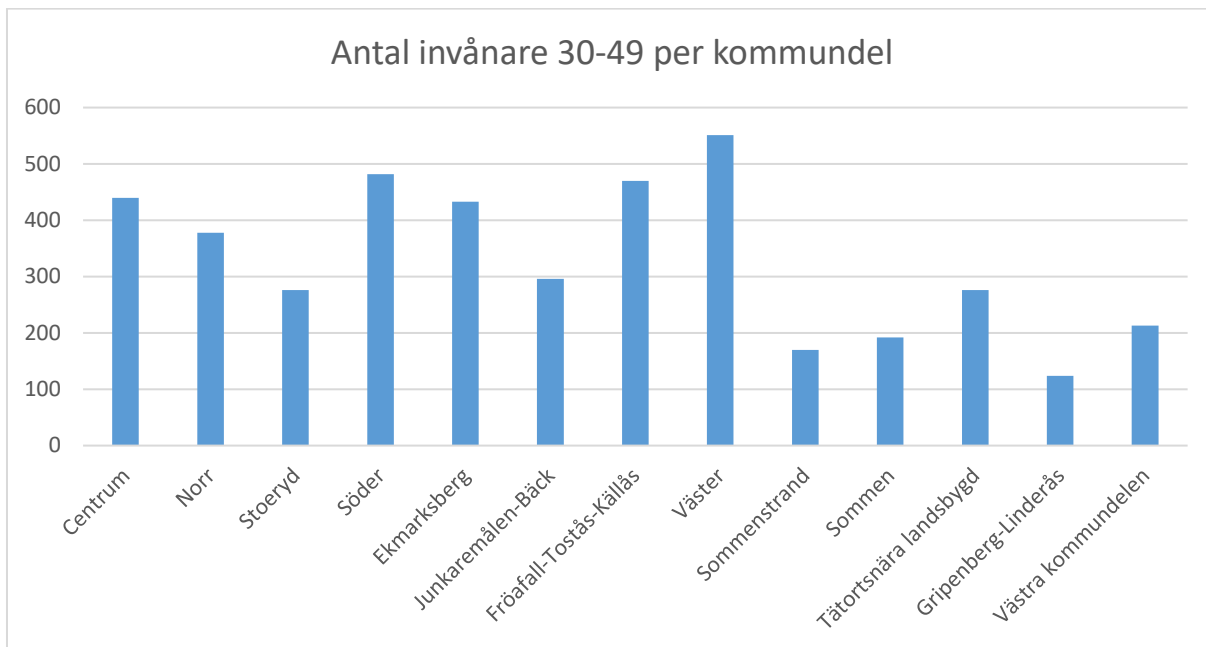
## Befolkningsstruktur per delområde

I nedanstående diagram redovisas befolkningen i olika åldersgrupper och kommunelar både i absoluta och relativa tal. De största skillnaderna i sammansättning mellan olika kommunelar finns framförallt i grupperna under 20 år med större andel i villadominerade områden och i Stoeryd samt bland den äldre befolkningen där framförallt centrum har en hög andel. Det kan också noteras att det sammanhängande området utmed Sommen, här kallat Sommenstrand, hyser en relativt stor andel i gruppen 50–64 år.



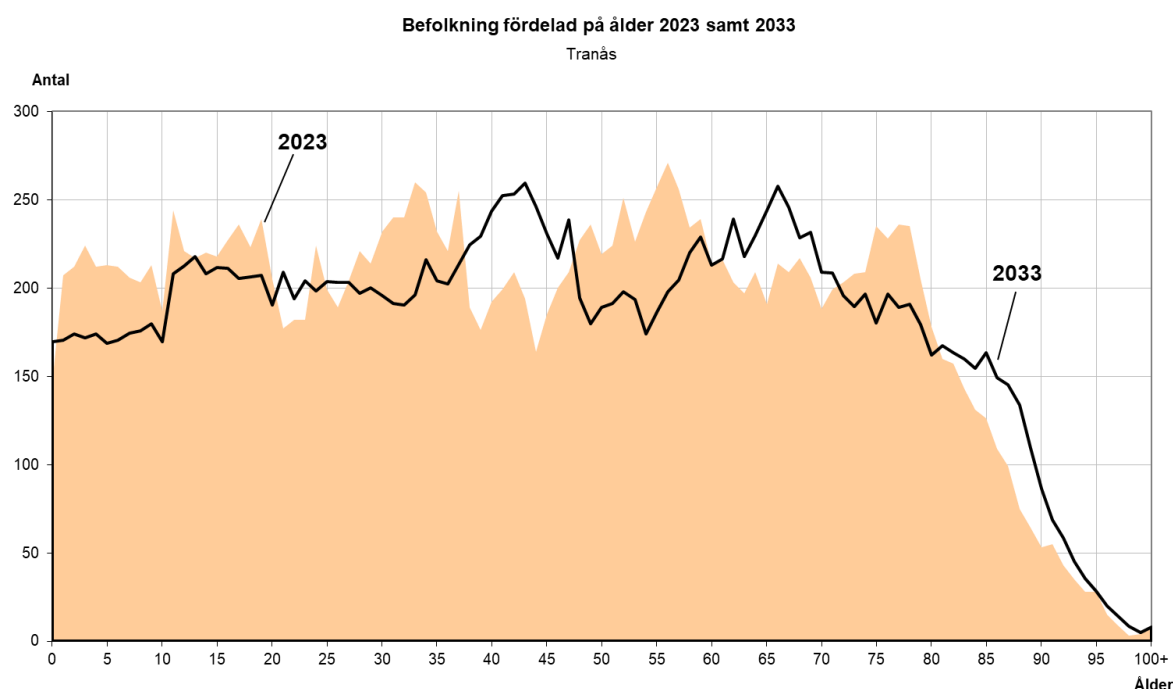
### Befolkning per kommundel i 5-årsklasser tema 30–50

Nedanstående diagram visar hur gruppen 30–49, som är fokusgrupp i inriktning för tillväxt, fördelar sig i absoluta och relativa tal mellan olika kommundelar. I diagrammet med relativ andel finns också kommunmedel (23 %) med för en jämförelse. Som framgår är denna grupp relativt jämnt fördelad, men med en lite lägre andel i framförallt centrum och området Sommenstrand.



## Befolkningsprognos

En befolkningsprognos för Tranås kommun tas fram vartannat år av Jönköpings kommun på beställning av region Jönköping. Även SCB gör framskrivningar på kommunnivå baserad på senaste 10 årens utveckling och aktuella övergripande antaganden. Nedan redovisas den prognos som Jönköpings kommun tagit fram. Det som är mest påtagligt kommande år är antagandet om ett minskat antal födda barn. Det är i storleksordningen 30–50 färre än vad som i genomsnitt fötts tidigare fram till och med 2022. Denna minskning tillsammans med kommunens åldersstruktur med relativt hög andel äldre innebär ett fortlöpande födelseunderskott som behöver kompenseras med inflyttning för att befolkningen ska öka. I övrigt framgår de stora generationerna från 40–60- och 90-talet tydligt i grafen medan fördelningen i de yngre grupperna är jämnare.



| <b>Folkmängdstabel</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |             |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Ålder                  | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2033          | Netto       |
| 0                      | 146           | 164           | 160           | 158           | 156           | 157           | 159           | 162           | 164           | 167           | 170           | 24          |
| 1-5                    | 1 068         | 1 009         | 972           | 919           | 875           | 834           | 841           | 837           | 840           | 847           | 859           | -209        |
| 6                      | 212           | 216           | 211           | 225           | 214           | 211           | 165           | 177           | 173           | 172           | 170           | -42         |
| 7-15                   | 1 929         | 1 921         | 1 916         | 1 908         | 1 913         | 1 887         | 1 905         | 1 858         | 1 831         | 1 797         | 1 758         | -171        |
| 16-18                  | 686           | 683           | 666           | 658           | 658           | 675           | 647           | 640           | 608           | 623           | 623           | -63         |
| 19                     | 239           | 214           | 228           | 218           | 213           | 214           | 213           | 213           | 228           | 191           | 207           | -32         |
| 20-24                  | 970           | 956           | 963           | 983           | 998           | 1 001         | 999           | 1 003         | 1 001         | 1 015         | 996           | 26          |
| 25-39                  | 3 326         | 3 379         | 3 372         | 3 314         | 3 283         | 3 250         | 3 209         | 3 158         | 3 125         | 3 093         | 3 070         | -256        |
| 40-59                  | 4 435         | 4 357         | 4 304         | 4 290         | 4 237         | 4 215         | 4 226         | 4 258         | 4 257         | 4 278         | 4 297         | -138        |
| 60-64                  | 1 039         | 1 065         | 1 097         | 1 142         | 1 186         | 1 217         | 1 211         | 1 197         | 1 189         | 1 148         | 1 116         | 77          |
| 65-79                  | 3 183         | 3 147         | 3 078         | 3 023         | 2 997         | 2 966         | 2 983         | 3 000         | 3 039         | 3 093         | 3 143         | -40         |
| 80-84                  | 769           | 807           | 863           | 907           | 940           | 963           | 946           | 909           | 873           | 845           | 807           | 38          |
| 85-89                  | 473           | 495           | 515           | 529           | 537           | 550           | 581           | 626           | 659           | 683           | 701           | 228         |
| 90-94                  | 214           | 210           | 210           | 221           | 231           | 248           | 260           | 270           | 279           | 284           | 294           | 80          |
| 95-w                   | 66            | 68            | 69            | 70            | 72            | 70            | 68            | 69            | 74            | 79            | 84            | 18          |
| <b>Summa</b>           | <b>18 755</b> | <b>18 690</b> | <b>18 625</b> | <b>18 564</b> | <b>18 508</b> | <b>18 458</b> | <b>18 415</b> | <b>18 376</b> | <b>18 342</b> | <b>18 314</b> | <b>18 294</b> | <b>-461</b> |

Alla siffror avser den 31/12 respektive år. Faktisk folkmängd för 2023.

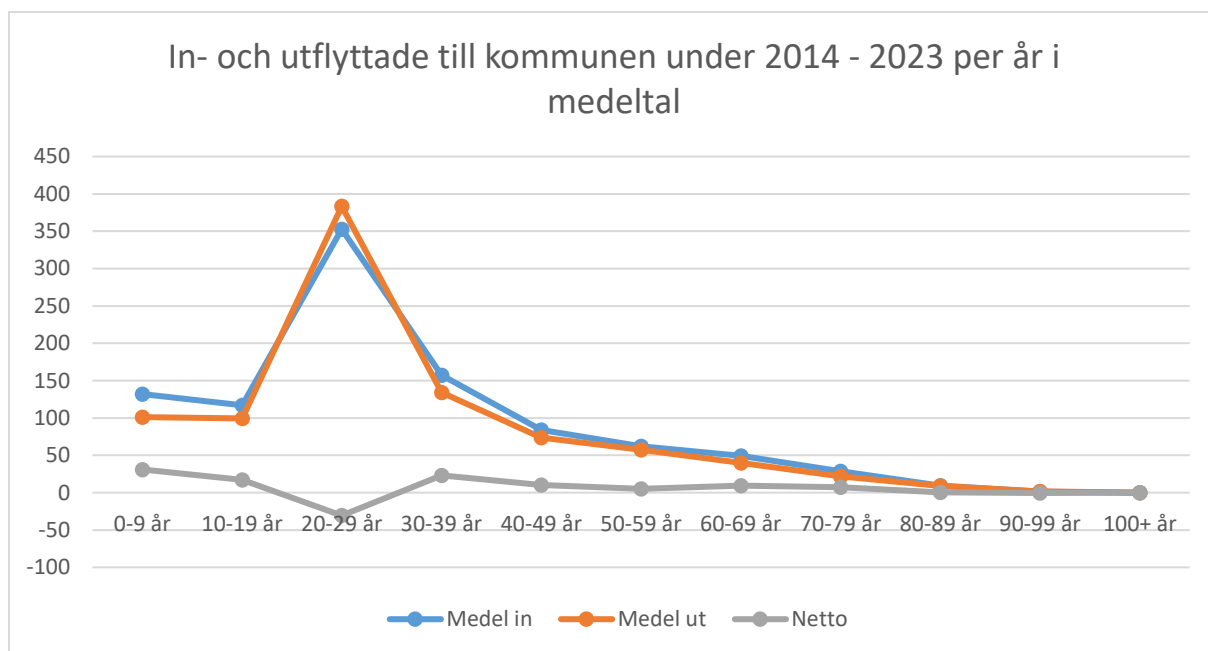
| Förändringstabell   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                     | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2033          |
| Inflyttning         | 891           | 914           | 915           | 916           | 918           | 921           | 924           | 927           | 930           | 932           | 935           |
| Utflyttning         | 873           | 927           | 922           | 916           | 910           | 907           | 903           | 902           | 901           | 899           | 894           |
| <b>Flyttnetto</b>   | <b>18</b>     | <b>-13</b>    | <b>-8</b>     | <b>0</b>      | <b>8</b>      | <b>14</b>     | <b>21</b>     | <b>25</b>     | <b>28</b>     | <b>33</b>     | <b>41</b>     |
| Födda               | 145           | 161           | 157           | 155           | 153           | 155           | 157           | 159           | 161           | 164           | 167           |
| Döda                | 209           | 214           | 214           | 216           | 218           | 219           | 221           | 222           | 224           | 226           | 227           |
| <b>Födelsenetto</b> | <b>-64</b>    | <b>-52</b>    | <b>-57</b>    | <b>-61</b>    | <b>-64</b>    | <b>-65</b>    | <b>-64</b>    | <b>-64</b>    | <b>-63</b>    | <b>-62</b>    | <b>-60</b>    |
| <b>Folkmängd</b>    | <b>18 755</b> | <b>18 690</b> | <b>18 625</b> | <b>18 564</b> | <b>18 508</b> | <b>18 458</b> | <b>18 415</b> | <b>18 376</b> | <b>18 342</b> | <b>18 314</b> | <b>18 294</b> |
| <b>Folkökning</b>   | <b>-49</b>    | <b>-65</b>    | <b>-65</b>    | <b>-61</b>    | <b>-56</b>    | <b>-50</b>    | <b>-43</b>    | <b>-39</b>    | <b>-34</b>    | <b>-28</b>    | <b>-20</b>    |

## Flyttrörelser

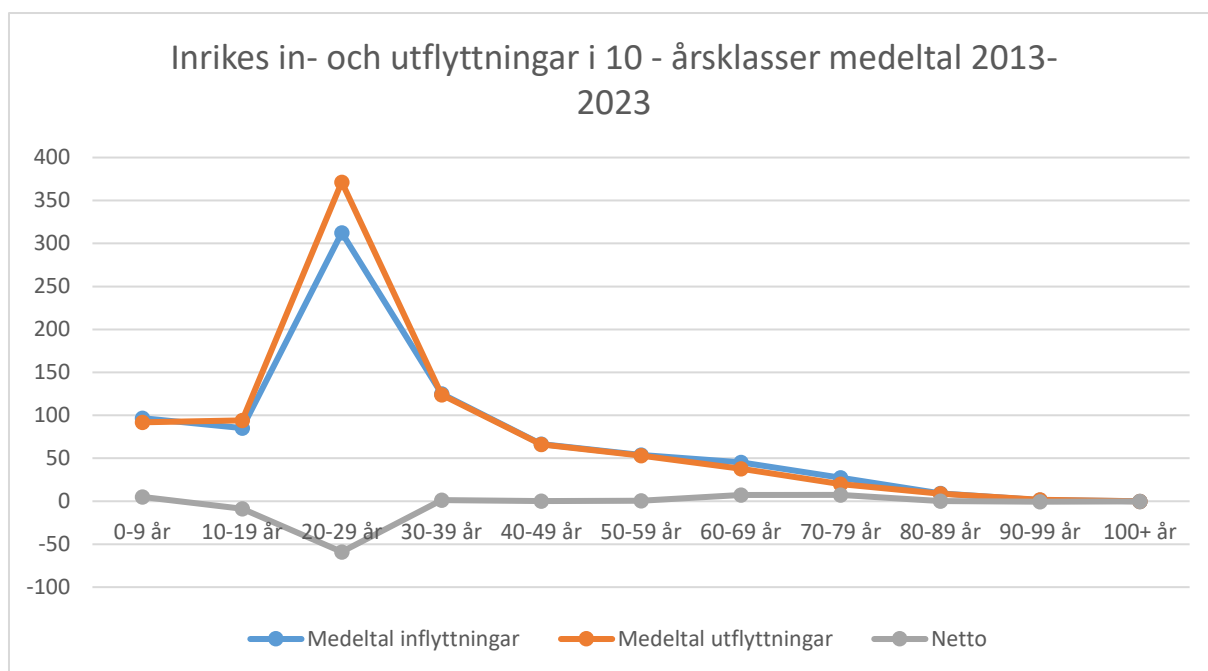
### Flyttningar till och från kommunen över tid och olika åldersgrupper

Enligt SCB flyttar i genomsnitt ca 15 % eller 152 av 1000 personer per år. Rörelserna är större inom kommunen än mot andra kommuner/län. De stora skedena är framförallt i samband med familjebildning, för högre studier (20–29 år) och i gruppen 80 + där man byter boende inom kommunen.

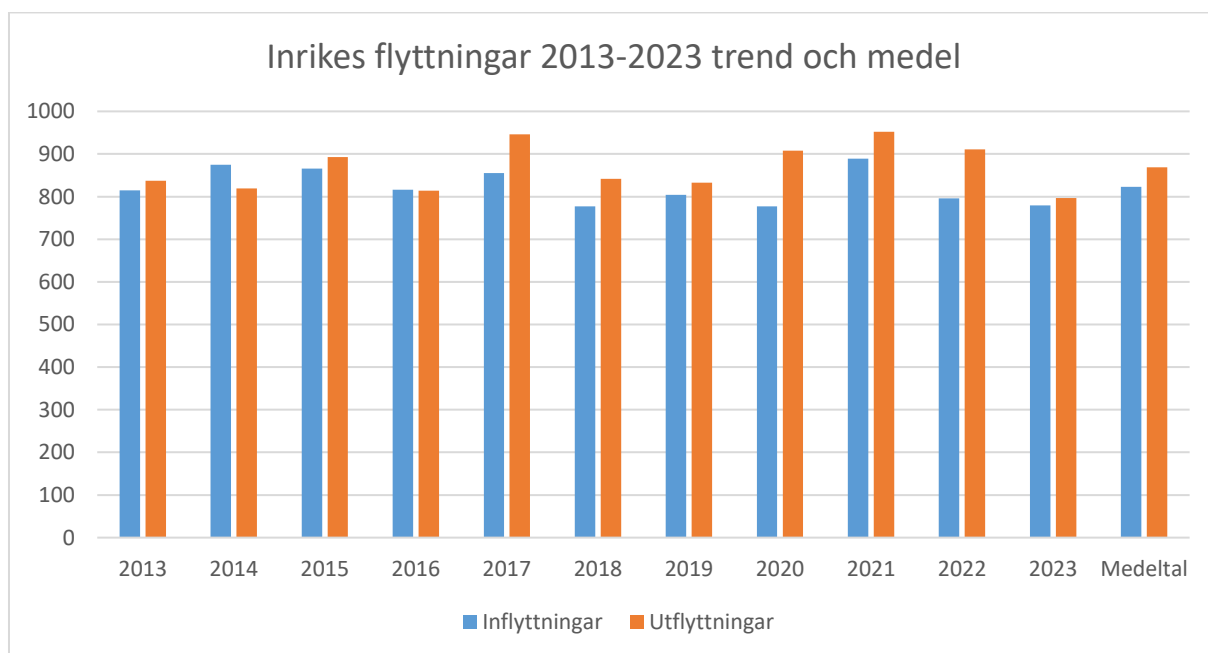
Hushåll med utländsk bakgrund flyttar generellt sett oftare. Som framgår nedan sker de största flyttrörelserna från kommunen i gruppen 20–29 medan det finns ett inflyttningsöverskott på nya barnfamiljer (30-39 och deras barn). Observera att detta är ett medeltal per år över 10 år.



Sett till enbart inrikes inflyttningar är mönstret liknande för gruppen 20–29 men utan något uppenbart inflyttningsöverskott i några andra åldrar, se diagram på följande sida. Noteras bör dock att detta är ett medeltal och under senare år har det skett viss nettoinflyttning i bland annat gruppen 30–39.

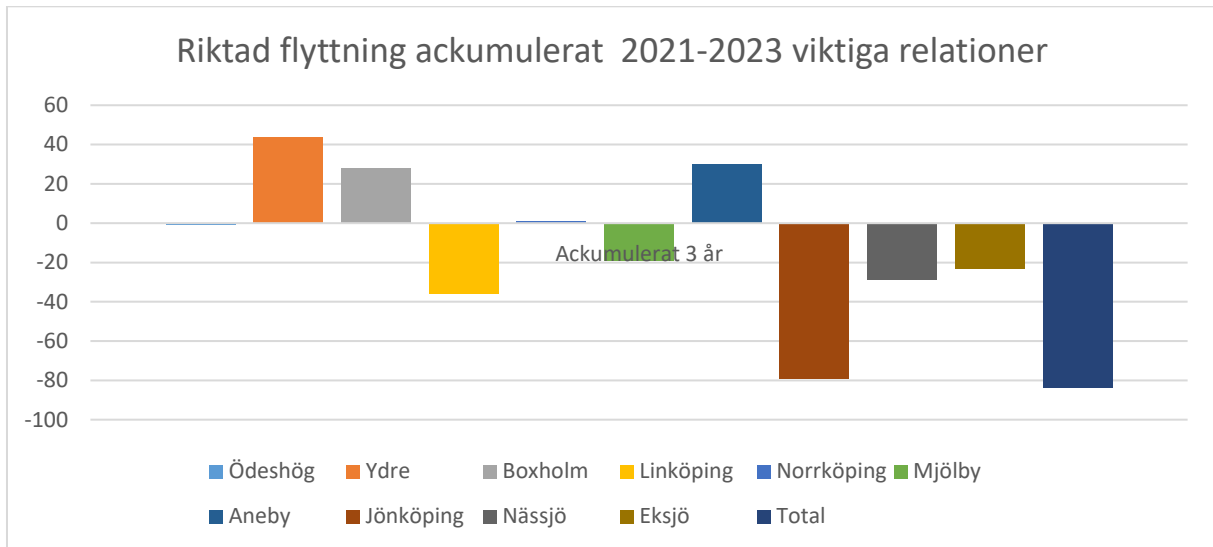


Sett över tid har inrikes in- och utflyttning varierat med enstaka år av flyttöverskott men som medeltal ett underskott på ca 45 personer per år. Noteras bör dock att under 2023 var in- och utflyttning i stort sett på samma nivå. Och som ovan påtalats är det framförallt i gruppen 30–39 som kommunen har ett starkt flyttnetto.

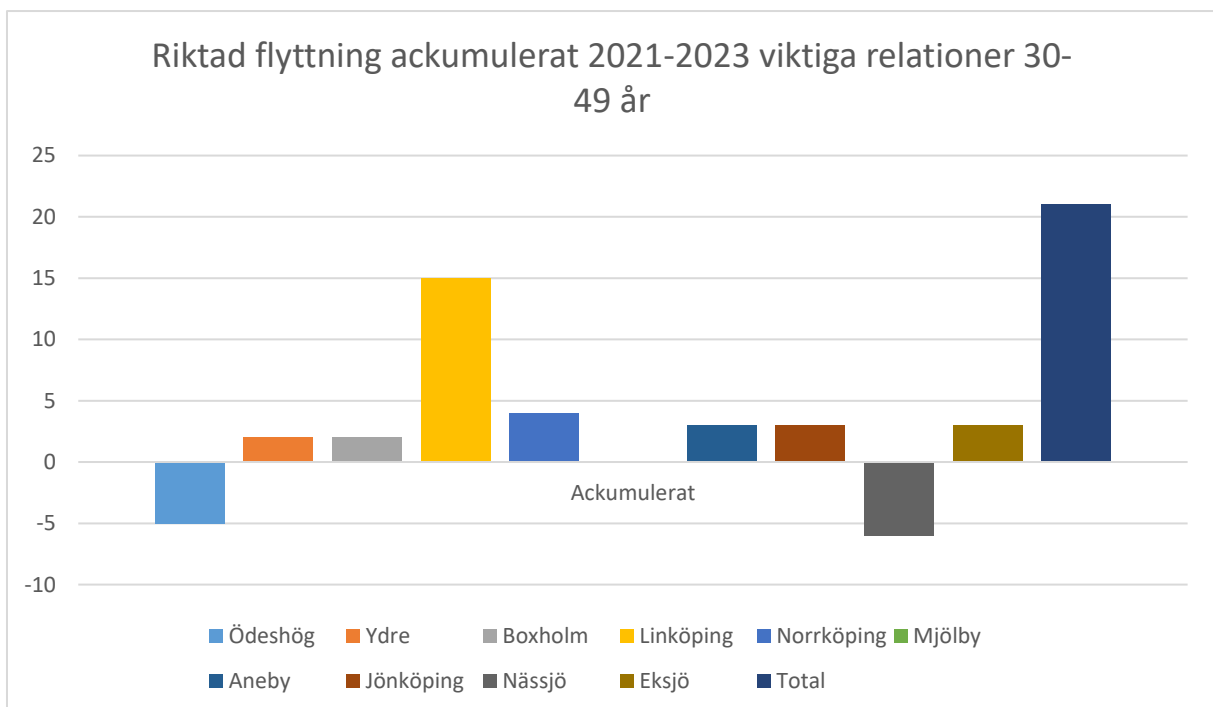


## Riktad flyttning

Nedan redovisas det ackumulerade flyttnettot i några viktiga relationer. Som framgår är det totala nettot negativt, och framförallt mot större kommuner, men positivt mot mindre grannkommuner.



Ser man däremot till ackumulerat flyttnetto i gruppen 30–49, där det framförallt är de mellan 30-39 som står för de stora rörelserna, är förhållandet nästan omvänt. Här är flyttnettot starkt mot framförallt de större kommunerna och marginellt positivt/negativt mot mindre grannkommuner.



### In och utflyttning till olika områden

I tabellen nedan redovisas in- och utflyttning till olika delområden i kommunen 2023. Då det enbart rör sig om ett enstaka år är volymerna relativt små och det skiljer också en hel del i befolkningsstorlek mellan områdena. Man kan emellertid konstatera att västra kommundelen har ett, i förhållande till befolkningsstorleken, tydligt positivt netto.

| Område                 | Inflyttning | Utflyttning | Netto |
|------------------------|-------------|-------------|-------|
| Centrum                | 177         | 183         | -6    |
| Norr                   | 89          | 71          | 18    |
| Stoeryd                | 94          | 110         | -16   |
| Söder                  | 106         | 104         | 2     |
| Ekmarksberg            | 99          | 116         | -17   |
| Junkaremålen-Bäck      | 35          | 28          | 7     |
| Fröafall-Tostås-Källås | 29          | 29          | 0     |
| Väster                 | 100         | 85          | 15    |
| Sommenstrand           | 32          | 25          | 7     |
| Sommen                 | 30          | 43          | -13   |
| Tätortsnära landsbygd  | 34          | 30          | 4     |
| Gripenberg-Linderås    | 18          | 17          | 1     |
| Västra kommundelen     | 44          | 26          | 18    |
| Total                  | 891         | 873         | 18    |

### Rörelser inom kommunen

Inom kommunen är rörelserna större och med lite större nettoinflyttning till bland annat Centrum, Ekmarksberg, Fröafall-Tostås-Källås samt Sommenstrand medan framförallt Stoeryd och tätortsnära landsbygden minskar mot andra delar av kommunen.

| Område                 | Inflyttning inom kommun | Utflyttning inom kommun | Netto |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Centrum                | 444                     | 416                     | 28    |
| Norr                   | 166                     | 185                     | -19   |
| Stoeryd                | 144                     | 171                     | -27   |
| Söder                  | 277                     | 291                     | -14   |
| Ekmarksberg            | 301                     | 246                     | 55    |
| Junkaremålen-Bäck      | 51                      | 61                      | -10   |
| Fröafall-Tostås-Källås | 111                     | 87                      | 24    |
| Väster                 | 234                     | 256                     | -22   |
| Sommenstrand           | 58                      | 26                      | 32    |
| Sommen                 | 39                      | 40                      | -1    |
| Tätortsnära landsbygd  | 49                      | 74                      | -25   |
| Gripenberg-Linderås    | 25                      | 36                      | -11   |
| Västra kommundelen     | 42                      | 42                      | 0     |
| Total                  | 1944                    | 1944                    | 0     |

### In och utflyttning för olika hustyper 2023

Till och från andra kommuner var flyttnettot positivt till småhus (villa) medan motsatsen noteras för flyttrörelser inom kommunen där det framförallt var ett netto till specialbostäder, rimligen åldersrelaterat. Liksom för ovanstående rörelser till och från olika kommundelar bör en längre tidsserie studeras. Det kan i sammanhanget även finnas skäl till en särskild studie av gruppen äldre för att få en djupare uppfattning om potentialen i generationsskiften i villabeståndet.

Flyttningar till och från kommunen:

| Hustyp                    | Inflyttning | Utflyttning | Kolumn1 |
|---------------------------|-------------|-------------|---------|
| Småhus                    | 276         | 249         | 27      |
| Flerbostadshus            | 534         | 539         | -5      |
| Specialbostad, övriga hus | 45          | 50          | -5      |
| Uppgift saknas            | 36          | 35          | 1       |
| Total                     | 891         | 873         | 18      |

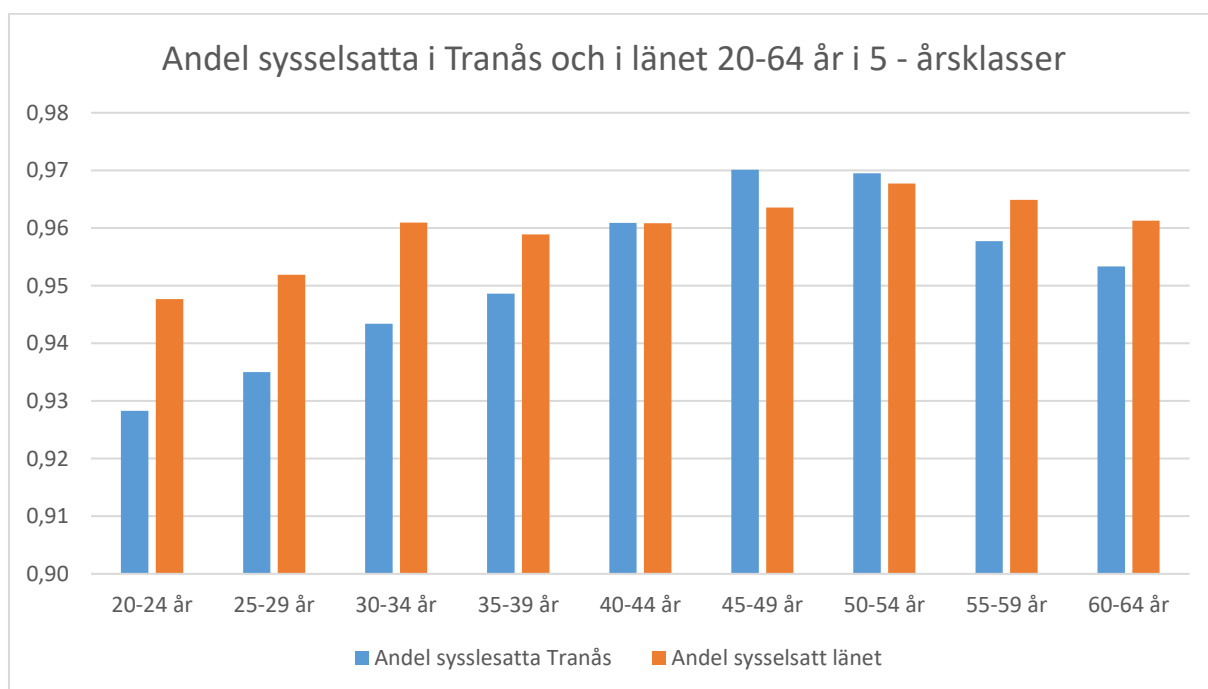
Flyttningar inom kommunen:

| Hustyp                    | Inflyttning | Utflyttning | Netto |
|---------------------------|-------------|-------------|-------|
| Småhus                    | 465         | 519         | -54   |
| Flerbostadshus            | 1236        | 1245        | -9    |
| Specialbostad, övriga hus | 155         | 121         | 34    |
| Uppgift saknas            | 88          | 59          | 29    |
| Total                     | 1944        | 1944        | 0     |

## Socioekonomi

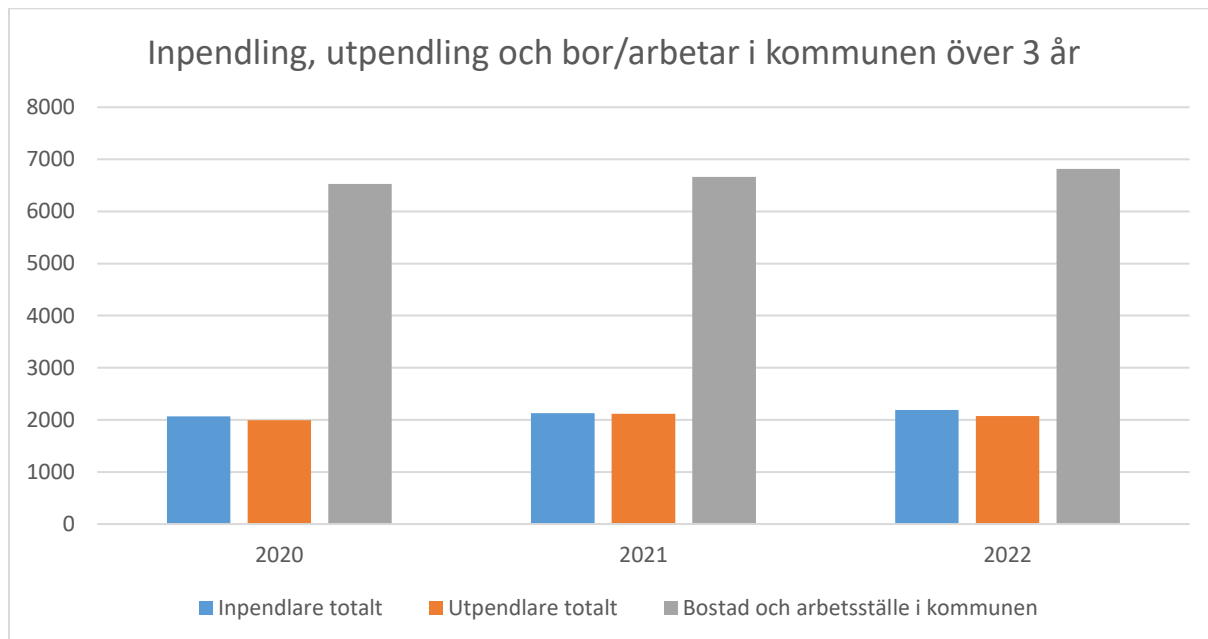
### Sysselsättning & pendling

Diagrammen nedan avser år 2022 och är alltså ett år äldre än befolkningsstatistiken beroende på att uppgifterna baseras på självdeklarationen. Andelen sysselsatta i Tranås kommun jämfört med länet är i de flesta åldersgrupper något lägre. De mer uttalade skillnaderna finns i de yngre åldersgrupperna. För mer aktuell statistik från bl a arbetsförmedlingen hänvisas till den årliga uppföljningen "Hur mår Tranås".

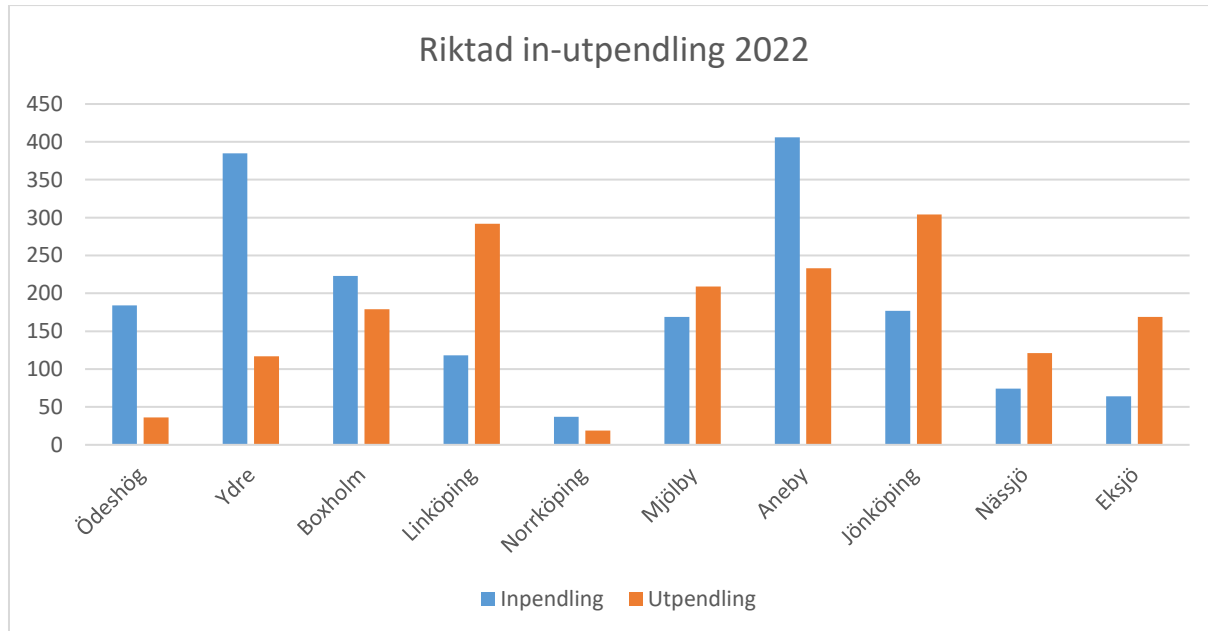


Tranås kommun har historiskt haft en högre inpendling än utpendling samt en relativt stor andel som både bor och har sitt arbete i kommunen. Skillnaden mellan in- och utpendling har minskat något på senare år men det senaste tillgängliga året, 2022, bryter trenden. Tranås har alltså, i förhållande till

de arbetsföra åldrarna, en relativt stor arbetsmarknad för att vara en liten kommun. Generellt sett över tid tenderar arbetspendlingen att öka och i andra undersökningar framgår det också tydligt att pendlare i allmänhet har en högre inkomst som skulle kunna förklaras med en bättre matchning.

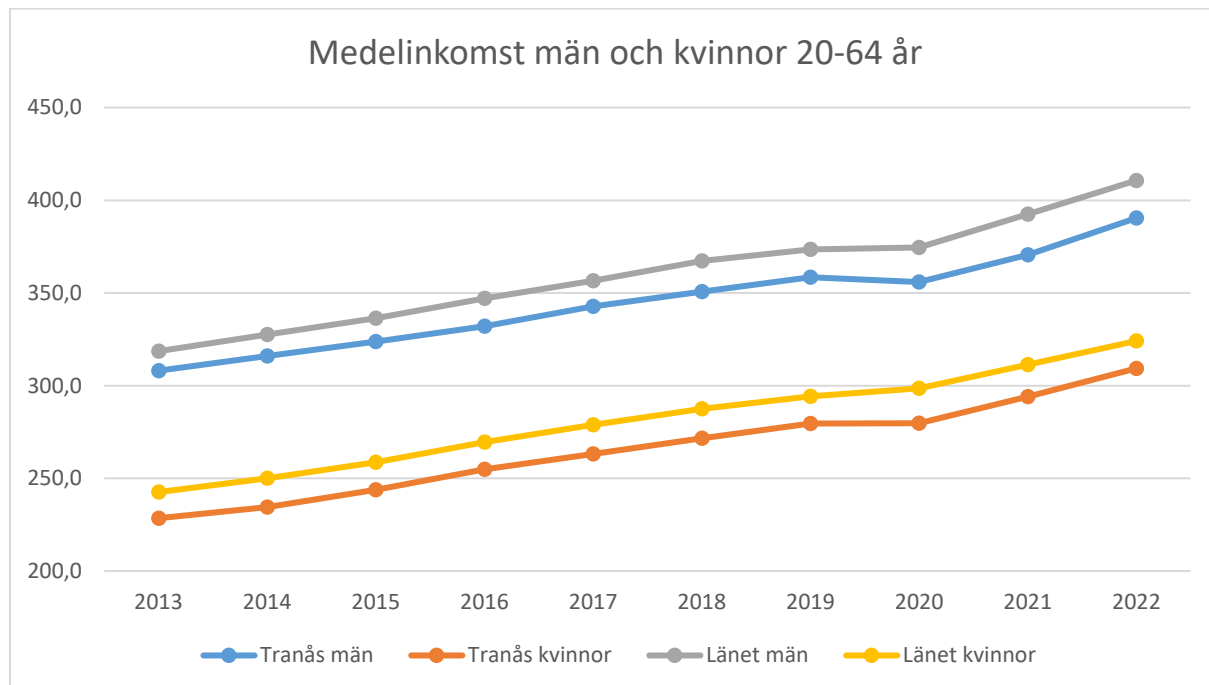


De största inpendlingsorterna är de mindre grannkommunerna medan utpendlingen är större (och i stort sett likvärdig) mot Jönköping och Linköping. Pendlingsmönstret har varit relativt stabilt över tid med undantag för Eksjö, där utpendlingen över tid ökat.

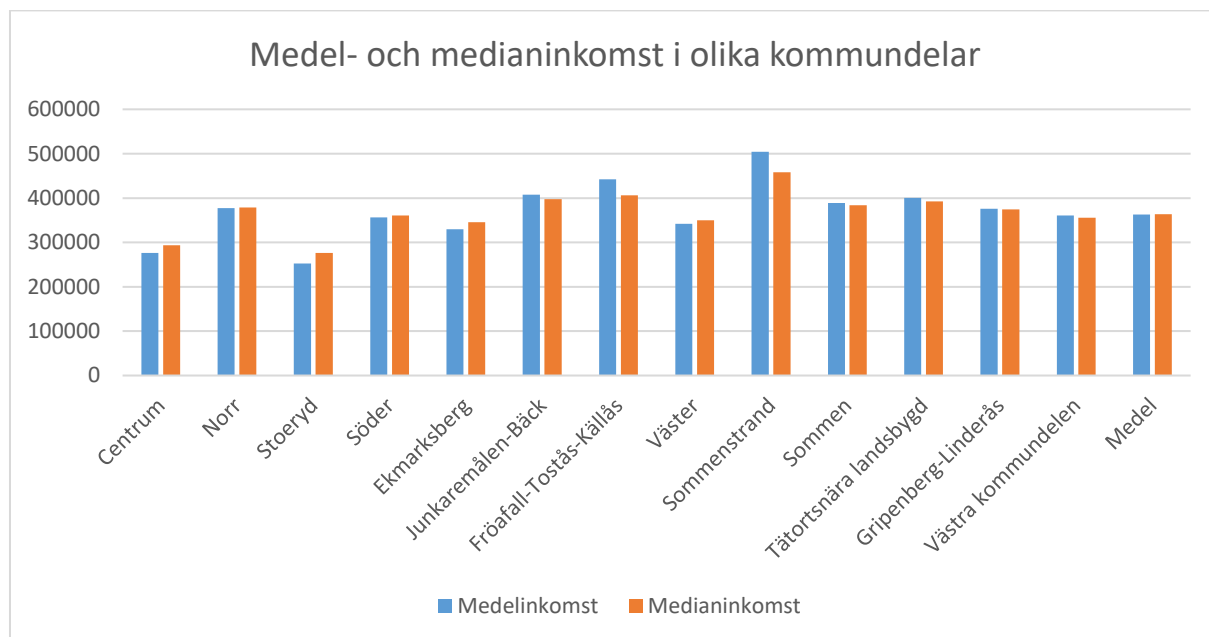


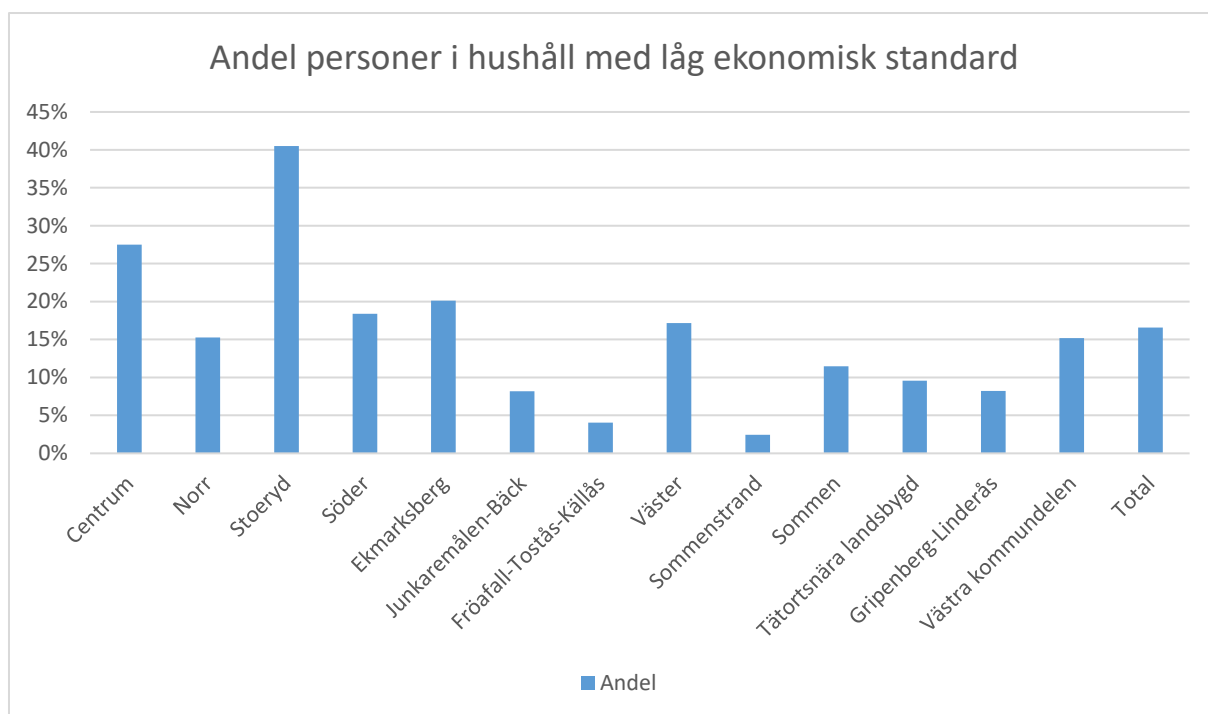
## Förvärvsinkomster

Löneskillnaden mellan kvinnor och män är lite över 80 000 kr per år. I förhållande till länet är medelinkomsten i Tranås kommun ca 20 000 lägre per år. Som framgår är sambanden över tid nästan linjära men med något ökad skillnad mot länet. Notera att dippen runt 2020 är lite mer markant för Tranås kommun, sannolikt beroende på en hög andel tillverkning, som är mer konjunkturkänslig.



I följande två diagram redovisas skillnader i de ekonomiska förutsättningarna i olika kommundelar. Här sticker framförallt områdena med högst andel hyresrätter ut. Se vidare under avsnittet om bostäder.





## Bostadsbestånd, byggande och utveckling av befintliga områden

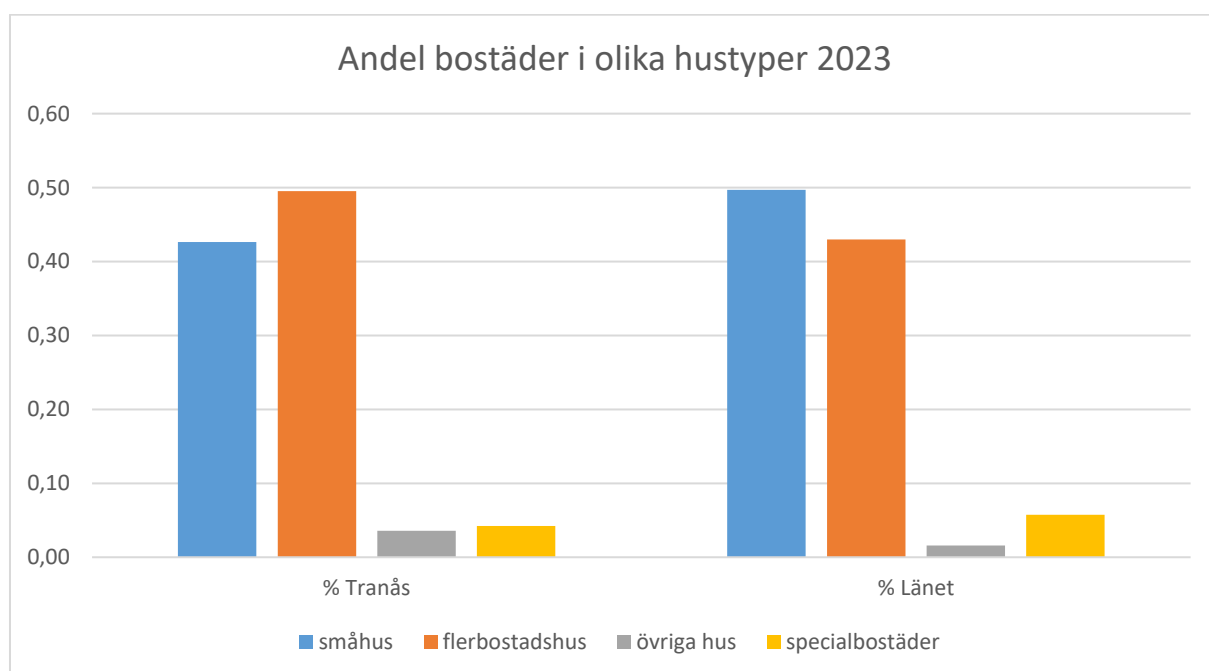
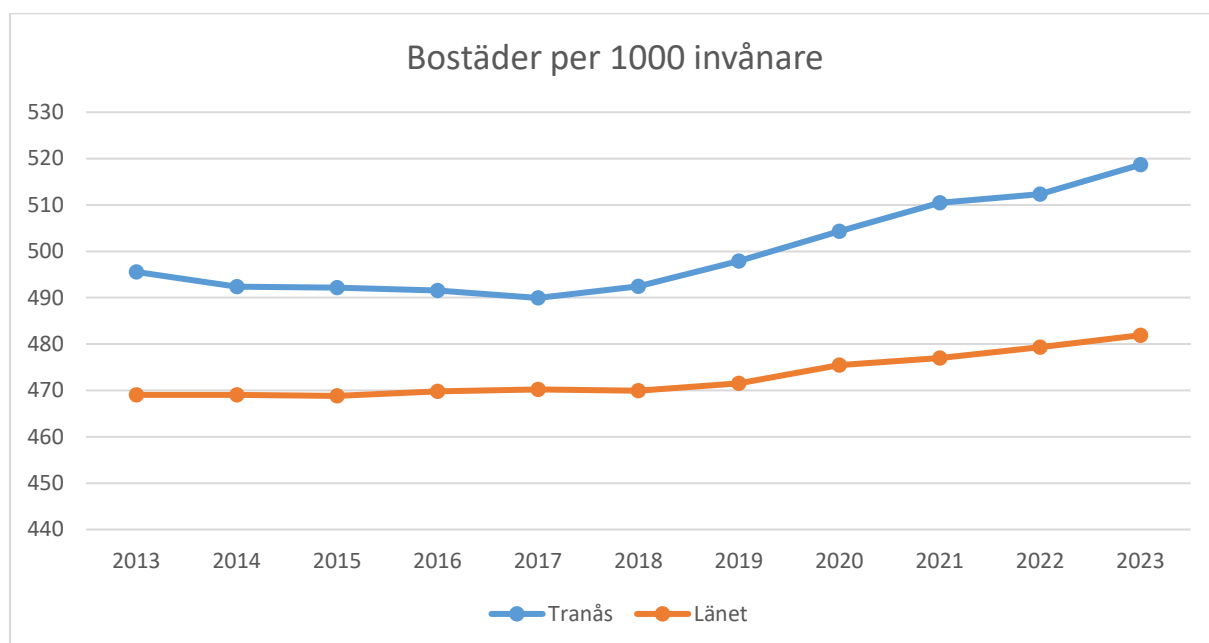
### Förändringar över tid

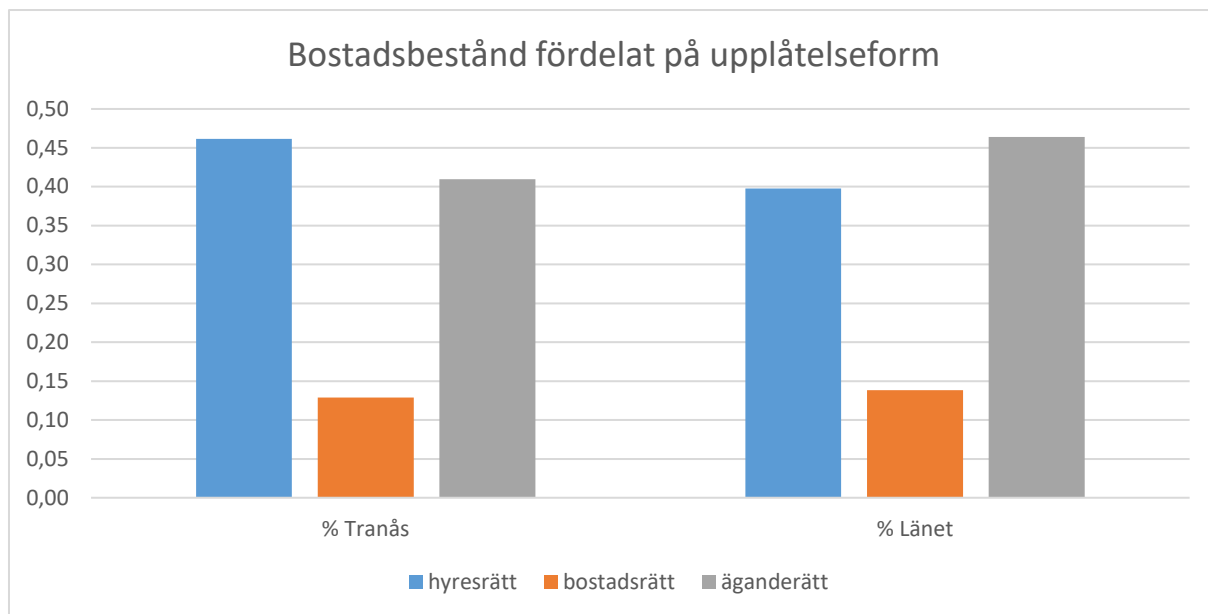
I tabellen nedan redovisas förändringar av bostadsbeståndet mellan 2013 och 2023. Valet av tidsperiod beror på att SCB från och med 2013 började kategorisera bostäder i flera grupper. Tidigare fanns bara kategorierna småhus och flerbostadshus. Av tabellen framgår att det i snitt tillkommit 66 nya bostäder per år och att det är specialbostäder och bostadsrätter som ökat snabbast relativt sett. Småhusbeståndet har ökat med 13–14 bostäder om året medan hyresrätterna ökat något snabbare med ca 16 om året. I kommunens inriktning för tillväxt är nya villatomter (småhus) i en prioritering för att attrahera målgruppen 30–50 åringar, där ffa det nedre spannet är relativt flyttbenägna i samband med familjebildning. Samtidigt påverkas bostadsbeståndets utveckling och förutsättningar för byggande i hög grad av marknadens efterfrågan.

|                       |               | 2013        | 2023        | Förändring | I procent  | Medel/år     |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------|------------|------------|--------------|
| <b>Småhus</b>         | hyresrätt     | 108         | 140         | 32         | 30%        | 2,91         |
|                       | bostadsrätt   | 15          | 22          | 7          | 47%        | 0,64         |
|                       | äganderätt    | 3839        | 3988        | 149        | 4%         | 13,55        |
|                       | <b>Totalt</b> | <b>3962</b> | <b>4150</b> | <b>188</b> | <b>5%</b>  | <b>17,09</b> |
| <b>Flerbostadshus</b> | hyresrätt     | 3445        | 3622        | 177        | 5%         | 16,09        |
|                       | bostadsrätt   | 1026        | 1202        | 176        | 17%        | 16,00        |
|                       | <b>Totalt</b> | <b>4471</b> | <b>4824</b> | <b>353</b> | <b>8%</b>  | <b>32,09</b> |
| <b>Övriga hus</b>     | hyresrätt     | 283         | 319         | 36         | 13%        | 3,27         |
|                       | bostadsrätt   | 26          | 31          | 5          | 19%        | 0,45         |
|                       | <b>Totalt</b> | <b>309</b>  | <b>350</b>  | <b>41</b>  | <b>13%</b> | <b>3,73</b>  |
| <b>Specialbostad</b>  | hyresrätt     | 270         | 412         | 142        | 53%        | 12,91        |
|                       | <b>Totalt</b> | <b>270</b>  | <b>412</b>  | <b>142</b> | <b>53%</b> | <b>12,91</b> |
| <b>Alla bostäder</b>  |               | <b>9012</b> | <b>9736</b> | <b>724</b> | <b>8%</b>  | <b>66</b>    |

### Bostadsbeståndets sammansättning

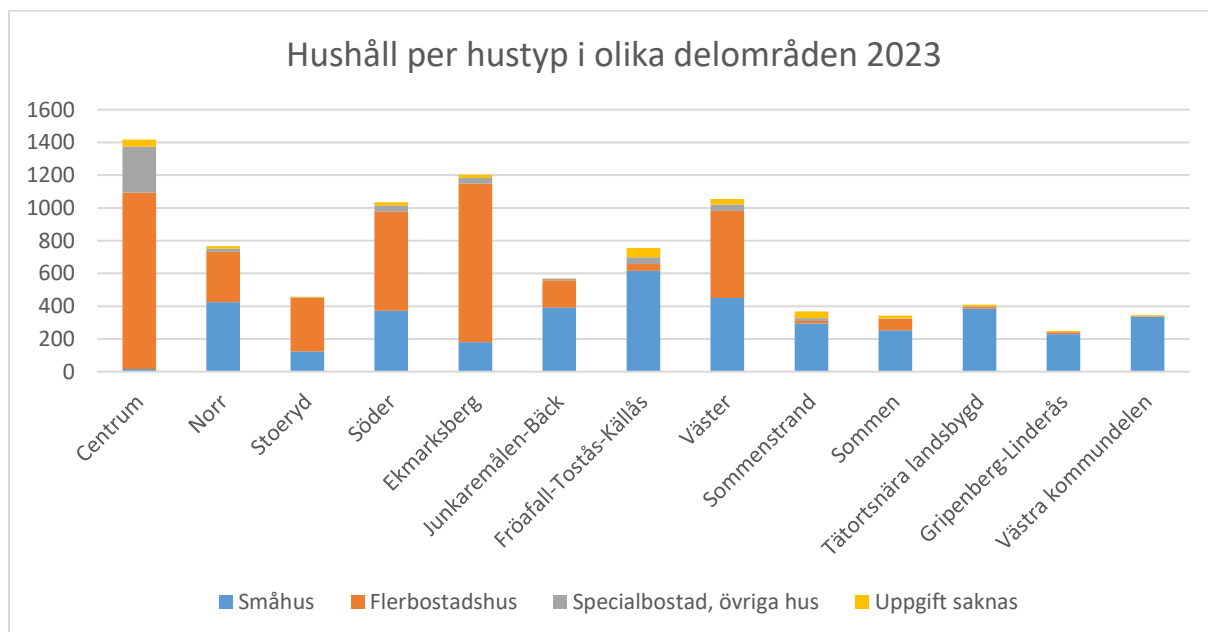
I jämförelse med länet som helhet har Tranås kommun ett påtagligt större antal bostäder per capita, eller per 1000 invånare. Dessutom har skillnaden ökat på senare år. En huvudsaklig förklaring till detta är kommunens relativt höga andel flerbostadshus, i synnerhet hyresrätter, vilket innebär färre personer per bostad. 43 % av kommunens bostäder är småhus jämfört med länssnittet 50 %. Tranås sammansättning av bostadsbeståndet påminner här mer om de större kommunerna Linköping och Jönköping än om jämförbara mindre kommuner i området. Tranås kommun har också haft en påtagligt lägre andel bostadsrätter bland flerbostadshusen, en skillnad som på senaste 10-årsperioden minskat.

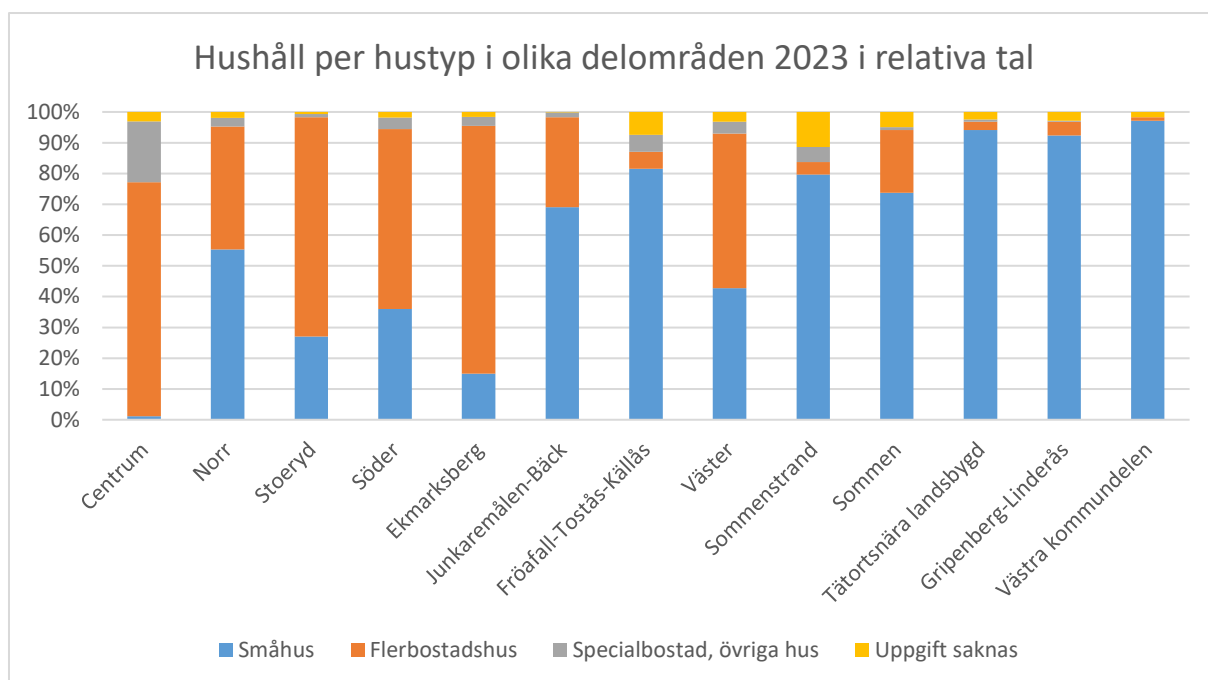




#### Bostadsbeståndet i olika kommunalar

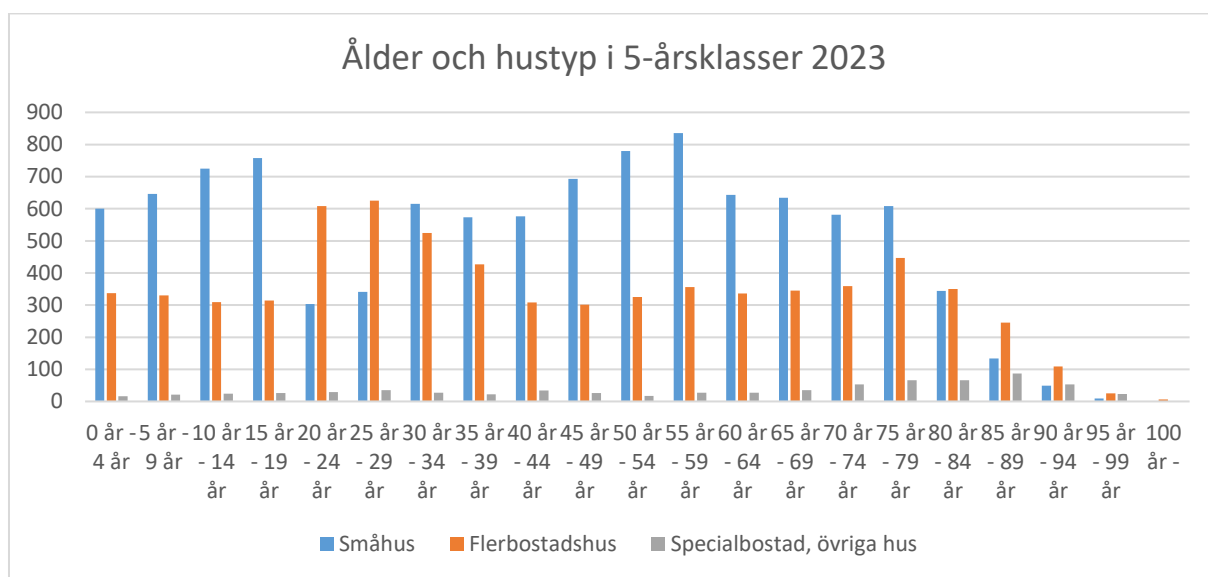
I nedanstående två diagram redovisas sammansättningen av bostäder i olika hustyper per delområde, dels i absoluta och dels i relativa tal. Det är framförallt i de äldre bostadsområdena Väster, Söder och Norr som det finns en relativt jämn fördelning av hustyper medan övriga områden har en tydlig tyngdpunkt åt enderasmåhus eller flerbostadshus. Specialbostäder är framförallt koncentrerade till servicenära centrala delar.

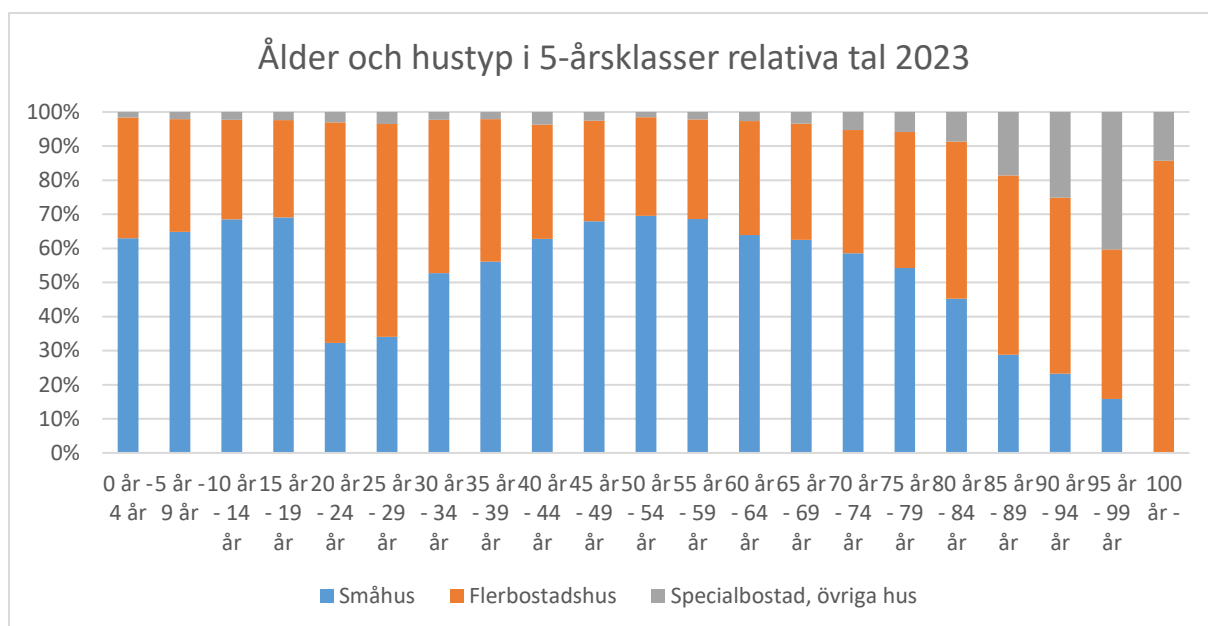




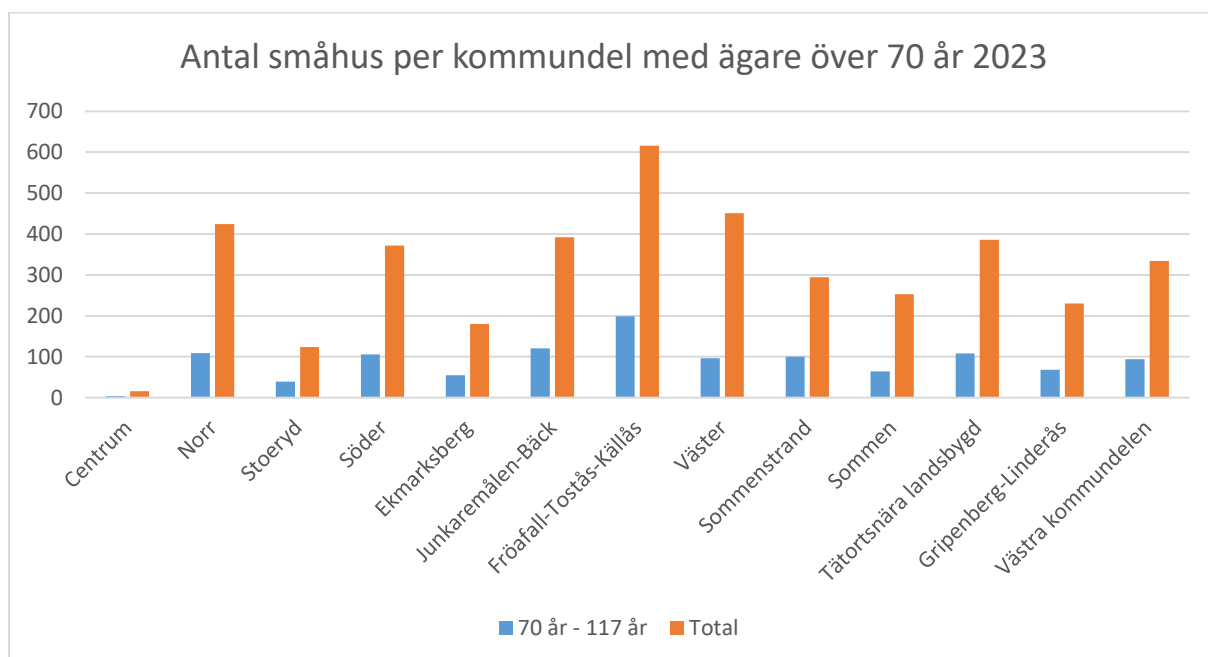
### Boende i olika åldersgrupper

Fördelningen av olika åldersgrupper speglar i hög grad livets olika skeenden med uppväxt, första boende, familjebildning och åldrande. Detta synliggörs av nedanstående två diagram, där framförallt det andra, som visar relativa tal, gör livscykeln mycket påtaglig.





Vad som kan vara av särskild betydelse för kommunens ambition att attrahera målgruppen 30–50 åringar med tonvikt på det nedre mer flyttbenägna spannet är förutsättningarna för generationsskifte. I diagrammet nedan redovisas antalet småhus med ägare som är 70 år eller äldre och där ett generationsskifte kan bli aktuellt i närtid förutsatt att det finns tilltalande alternativ.



## Bostadsbehov för särskilda grupper

Ur ett bostadsperspektiv ska människor med särskilda behov behandlas så att varje persons individuella behov kan tillgodoses. För att uppnå en god livsmiljö och en hållbar utveckling för alla, krävs ett aktivt arbete med goda lösningar för att tillgodose behovet. Kommunen har ett fortlöpande behov att få fram bostäder för personer med särskilda behov. Lokalresursplanering sker tillsammans med verksamheterna för att lyfta behov av nya bostäder för vissa grupper. Planeringen utgår från befolkningsprognoser, nya behov, omsättning av platser, inflyttningar från andra kommuner,

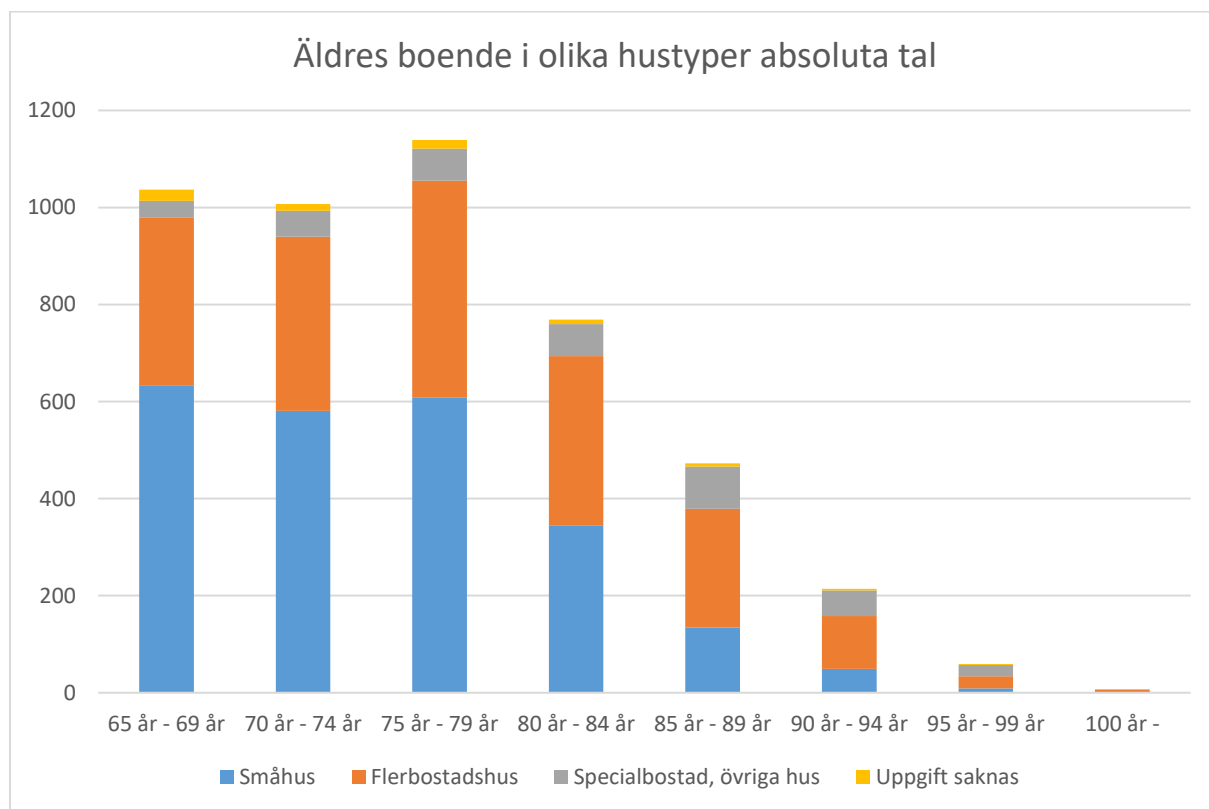
## Äldre – demografiska förutsättningar och boende

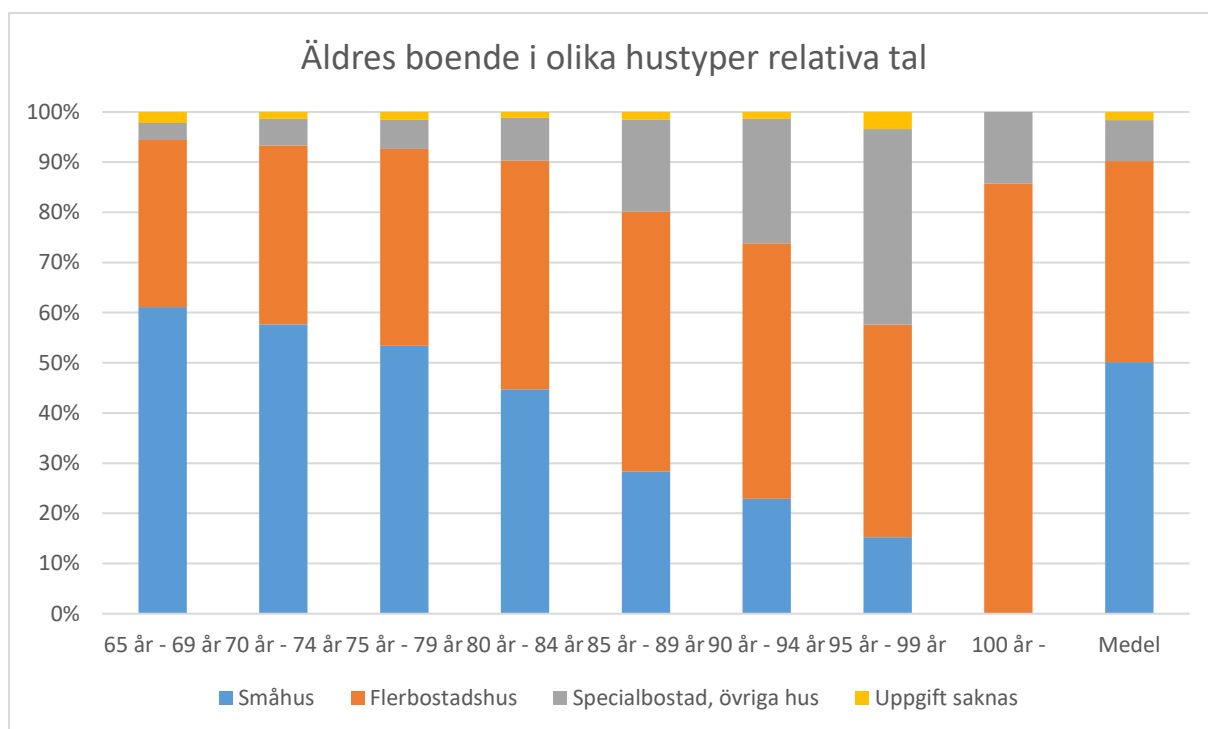
Enligt Socialstyrelsens publikation "Behov av och tillgång till särskilda boendeformer för äldre" finns flera faktorer som påverkar behov av och tillgång till särskilt boende utöver den demografiska utvecklingen. På lokal nivå har kommunerna förutsättningar att göra bedömningar av det framtida behovet av särskilda boendeformer eftersom de kan väga in lokala förutsättningar som har betydelse för när en person behöver och önskar flytta till en bostad i ett särskilt boende. Några exempel på faktorer som identifierats:

- de äldres hälsa,
- användandet av förebyggande insatser, ex anhörigstöd, dagverksamhet, andra boendeformer, mötesplatser m.m,
- hur hemtjänsten är organiserad,
- hur välfungerande hemsjukvården är,
- de äldres egna önskemål om sitt framtida boende,
- kommunens övriga bostadsbestånd, dess status och tillgänglighet.
- vilka politiska beslut som fattas.

Politiska beslut och inriktningar och budgetbeslut har stor betydelse för vilka åtgärder eller insatser man väljer i arbetet med att möta medborgares behov. Tranås kommun har i Kommunvision 2040 uttryckt inriktningen att äldre personer i kommunen ska kunna bo hemma så långt det är möjligt, en s.k. kvarboendeprincip. Visionen lyfter också vikten av att det finns trygga mötesplatser för alla livssituationer.

I nedanstående diagram redovisas boendeformer för kommuninvånare över 65 år i 5-årsklasser i både absoluta och relativa tal. Som framgår bor ungefär hälften i småhus sett till hela gruppen och det är först efter ca 80 år som förändringen börjar bli påtaglig.





Det är framförallt i gruppen 80+ som omsorgsbehovet också blir påtagligt. En lägesöversikt i januari 2022 gav exempelvis följande resultat:

- 81 % av de som bodde på särskilt boende var över 80 år.
- 76 % av de som hade hemtjänst i ordinärt boende över 50 timmar var över 80 år.
- 79 % som mottog hemtjänst i ordinärt boende under 50 timmar var över 80 år.
- 79 % av de som mottog hemtjänst oavsett antal timmar var över 80 år.
- 73 % av de som var beviljade korttidsplats var över 80 år.

Under perioden 2014 - 2023 har gruppen 80+ ökat med över 200 personer i kommunen. Det har dock inte gett något varaktigt genomslag i statistiken över antalet individer i särskilt boende, där trenden istället ser ut att vara något vikande över tid.

Flyttfrekvensen bland äldre är generellt sett låg, vilket delvis speglar äldre personers preferenser. Många äldre vill helt enkelt helst bo kvar i sin nuvarande bostad, så länge det är möjligt. Men de äldre personer som faktiskt skulle vilja flytta till en mer bekväm och lättskött bostad möter på många håll ett klen utbud av möjliga alternativ. För att lämna en bostad man kanske bott i flera tiotals år, måste det erbjudas ett alternativ som inte bara är fysiskt tillgängligt utan också tilltalande i övrigt och dessutom ekonomiskt rimligt.

### Seniorboende

Ett seniorboende är en vanlig hyresrätt som riktar sig till vissa åldersgrupper, vanligen från 55 år eller 65 år och uppåt. Boendet är tänkt att vara ett enkelt och funktionellt boende med möjlighet till gemenskap. Det ligger ofta med bra läge i närhet till service och kommunikationer. Vad som erbjuds och hur det är utformat kan skilja sig mycket mellan boendena. Syftet med ett seniorboende är att man ska kunna bo där både som aktiv senior och även när man blir äldre och får förändrade behov.

I Tranås kommun finns 3 st seniorboende; Berget, Södermalm och Idyllen.

Berget, med 107 lägenheter, ligger centralt och erbjuder boende för äldre personer med behov av tillgänglighet lägenheter med närliggande gemensamhetslokal och restaurang. Totalt finns 107

lägenheter och det finns inte någon uttalad åldersgräns för inflyttning i dessa lägenheter, det är personens behov som avgör om man får flytta dit. Södermalm, med 24 lägenheter ligger även det centralt och med gemensamhetslokaler Både Berget och Södermalm ägs av Tranås bostäder (kommunala bostadsbolaget).

Kötiden till dessa båda serviceboenden varierar kraftigt, små lägenheter har kortare beläggningstid och cirkulerar snabbare medans det kan vara 5–7 års väntan på en större lägenhet. Hyresvärden har ingen uppfattning om den reella kön, dvs antalet personer/hushåll som med sitt köande avser att i direkt anslutning till erbjudandet flytta in då köandet inte är förenat med någon avgift.

Idyllen, som är i privat regi, ligger i området Stoeryd och erbjuder personer som har fyllt 55 år lägenheter med närliggande gemensamhetslokal. Här finns 45 st lägenheter och det finns i skrivande stund ingen kö till dessa. Samtidigt finns tillgängliga lägenheter att hyra.

Efterfrågan på seniorboende är därför svårbedömd. Även om Tranås kommun har ett relativt stort utbud av hyresrätter är många av dessa inte anpassade till dagens krav på tillgänglighet vid nyproduktion. Samtidigt innebär nyproducerade lägenheter hyresnivåer som kan verka avskräckande för många som t ex bor i villa men kanske egentligen skulle vilja ha något mindre krävande och gärna servicenära. Återkommande lyfts även frågan om seniorboende på landsbygd för den som önskar bo kvar i sin hemmiljö.

Förutom att tillgodose ett behov kan attraktiva seniorboenden även bidra till generationsväxling där villor frigörs för inflyttning av yngre grupper. Det finns därför flera frågeställningar kring efterfrågan på seniorboende med avseende på typ, läge, funktioner mm som behöver besvaras och därför undersökas som en uppföljning på bostadsförsörjningsprogrammet.

### **Särskilt boende**

Kommuner ansvarar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Det framgår av 5 kap 5 § socialtjänstlagen (2001:453). För att få en bostad i särskilt boende krävs en individuell prövning och ett biståndsbeslut från kommunen.

Med särskilt boende för äldre avses boende som tillhandahåller bostad med heldygnssorg, (service, personlig omvårdnad och kommunal hemsjukvård) för äldre personer med behov av särskilt stöd. Särskilt boende kan beviljas med ett biståndsbeslut till den som har något av nedanstående:

- omfattande och varaktiga behov av omvårdnadsinsatser,
- behov kopplade till psykiska eller fysiska funktionstillstånd,
- behov av tillsyn eller andra insatser under stor del av dygnet och/eller upplever så stor otrygghet, ensamhet, osäkerhet eller oroskänsla i sitt ordinära boende att välbefinnandet hotas.

Ett särskilt boende kan vara ett vårdboende eller ett demensboende, eller innehålla avdelningar med båda inriktningarna. Medianåldern för inflyttning i särskilt boende i Tranås är 87 år och medianvårdtiden ligger på strax under 2 år. Uppskattad omsättning på lägenheter är att ca 6 lägenheter/månad blir lediga.

I Tranås kommun finns det fem särskilda boenden varav fyra drivs i egen regi. Samtliga boenden ägs av det kommunala bostadsbolaget Tranås Bostäder. Det särskilda boendet Uvaberg är ett renodlat demensboende och på Lövstagarö finns endast vårdplatser. De övriga boende innehåller både vård- och demensavdelningar. Totalt finns 245 lägenheter för särskilt boende, varav 125 vård- och 120 demensplatser inklusive ett antal vilande som antingen står tomma eller tillfälligt används för annan verksamhet.

Socialtjänsten har tagit fram en behovsprognos för särskilt boende under de kommande 20 åren. Den bygger på de faktorer som är någorlunda överblickbara, dvs den demografiska utvecklingen av personer över 65 år i kommunen samt förväntad konsumtion. Den aktuella prognosen bygger på ett antagande utifrån en snittkonsumtion av äldreomsorg under åren 2017 – 2021 relaterat till det faktiska demografiska utfallet respektive år.

Med utgångspunkt i att 15–20 % av beståndet inom särskilt boende inte nyttjas i dagsläget, ger det prognostiserade behovet av särskilt boende framöver inte upphov till oro för platsbrist inom de närmaste åren. Förutsättningen är dock att man samtidigt kan möta det ökade behovet med platser som idag inte är tillgängliga inom beståndet.

En prognos är alltid befäst med flera osäkerhetsfaktorer och gäller under förutsättningen "allt annat lika". Osäkerheten ökar över tid och det reella utfallet påverkas av flera faktorer såsom handläggningskultur, tillgången till och användandet av alternativa insatser, arbetssätt, omvärldsfaktorer, lokala politiska beslut, förändringar i lagar och regleringar m.m.

### **Personer med funktionsnedsättning**

Bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller boende enligt 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

I kommunens lokaler finns 28 boendeplatser i gruppboende och 30 boendeplatser i serviceboende. Det är ca 115 daglig verksamhet LSS. Tranås kommun har en relativt låg andel av personerna som har insatser enligt LSS och också har en insats om boende enligt LSS. Det talar för att personer som bor i ordinärt boende med andra insatser, kan komma att behöva någon bostadsform framöver.

Socialförvaltningen prognostiserar att behovet av gruppboendep plats LSS för äldre kommer att öka. Det innebär ofta ett utökat vårdbehov med kompetenser som ofta ligger utanför LSS (idag är ett gruppboende vårt "äldre-LSS", där bara personer som inte längre går på daglig verksamhet bor). Det innebär också andra förutsättningar gällande aktivitetsbehov och behov av delaktighet i samhället. Förvaltningen avser att initiera en behovsutredning under planperioden.

Efter en behovsbedömning har socialförvaltningen konstaterat att flera unga personer med funktionsnedsättning (5–10 stycken) snart kommer vara vuxna och då kommer att ha rätt till/behov av placering på gruppboende LSS. Beroende på antal sökande behöver behovet tillgodoses antingen i form av att ytterligare en gruppboende byggs och drivs i egen regi eller genom att köp av platser på gruppboende i extern regi.

Det finns även en beslutsform hos inom LSS som heter Särskilt anpassad bostad, som för närvarande är svår att tillgodose. Det handlar om personer som har affektutlöst problematik, vilket kan leda till ex höga ljudnivåer, risk för egen skada eller skada på materiel. Detta kan göra att en bostad behöver anpassas utöver vanlig anpassning, med ex ljudisolering, okrossbara material eller liknande.

I dagsläget finns några individuella lösningar för personer som egentligen skulle behöva en särskilt anpassad bostad, men idag bor med andra former av beslut, vi har inga beslut fattade inom själva beslutsformen. En påbörjad utredning syftar till att visa om behovet är växande och hur målgruppens bostadsbehov ser ut framöver.

### **Ordinärt boende med hög tillgänglighet**

Utbudet på olika typer av ordinärt boende som uppfyller kraven på tillgänglighet för äldre och/eller personer med fysisk funktionsnedsättning är begränsat. Vid nyproduktion kan många av dessa behov tillgodoses utifrån de krav som ställs på nya bostäder, men utbyggnadstakten är låg och hyresnivåer i

förhållande till befintligt utbud kan verka avskräckande. Anpassningar i befintligt utbud i servicenära lägen och utvecklingen av tekniska hjälpmedel har därför stor betydelse som komplement till nyproduktion och särskilda boendeformer. Det är också viktigt att bostadsbeståndet över tid är attraktivt och tillgängligt för flera grupper med hänsyn till både nära förestående och framtida demografiska förändringar.

### **Nyanlända**

Tranås kommun tar emot nyanlända utifrån bosättningslagen. Utifrån bosättningslagen ska alla kommuner i Sverige ordna med boende för ett förutbestämt antal personer, vilket länsstyrelsen samordnar. Kommunens ansvar i sammanhanget är bland annat att ordna bostad och praktisk hjälp vid bosättning.

### **Skyddat boende**

I Tranås kommun förekommer det behov av bostäder för våldsutsatta personer och detta är även ett område som förutsätter samverkan mellan kommuner då situationen inte sällan också kräver ett byte av bostadsort. Hyresgarantier ses över som ett av verktygen och utökad samverkan med andra kommuner efterfrågas.

### **Hemlöshet**

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, något förenklat:

1. Akut hemlöshet
2. Institutionsvistelse och stödboende
3. Långsiktiga boendelösningar i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar
4. Eget ordnat kortsiktigt boende.

Hemlöshet är en situation som varierat mycket över tid. Det är inte ovanligt att ärenden som t ex avhysningar, hyresgarantier mm snabbt blir inaktuella på grund av att berörda individer har flyttat till annan kommun.

Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2017 var drygt 900 personer hemlösa i Jönköpings län. Av dem var det en större andel män än kvinnor och den övervägande delen befinner sig i situation 3 enligt ovan. Det finns idag inga uppgifter om akut hemlösa i Tranås kommun.

För att motverka hemlöshet har Tranås kommun framförallt arbetat vräkningsförebyggande.

### **Studentbostäder**

I Tranås finns bland annat YH-utbildningar och Folkhögskola men någon uttalad efterfrågan på särskilda studentboende har inte noterats, utan den som flyttar till Tranås för studier hittar sin bostad i det ordinarie utbudet.

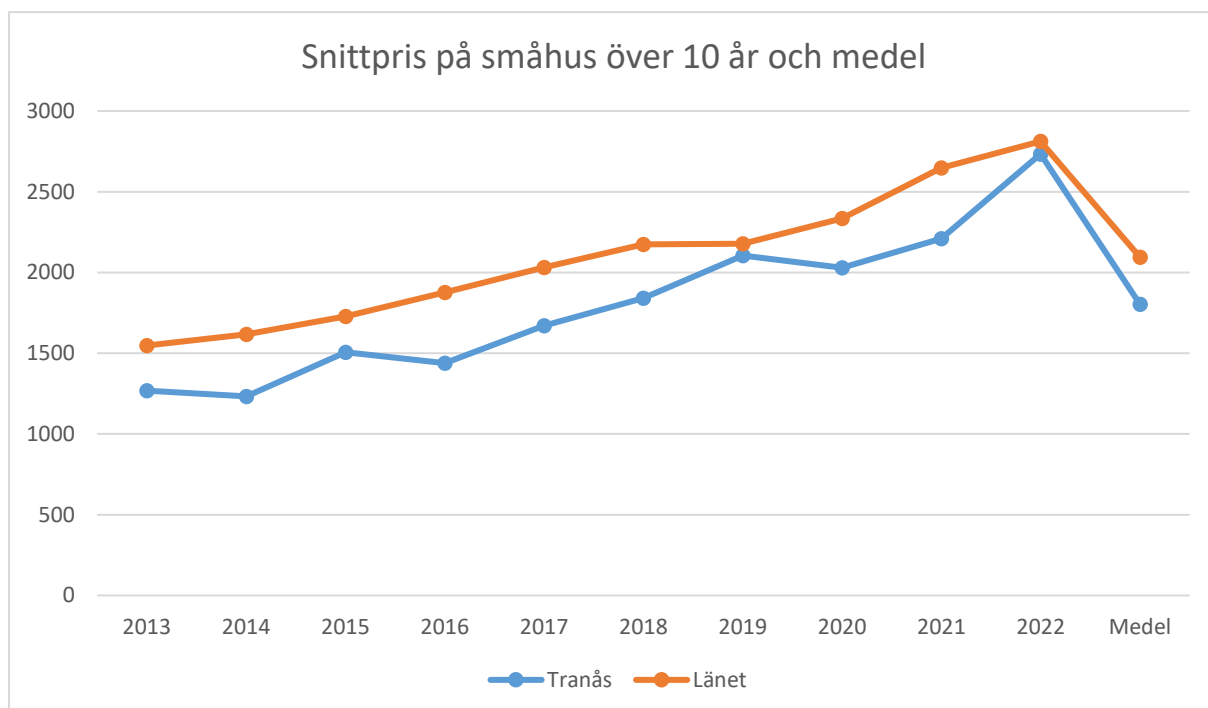
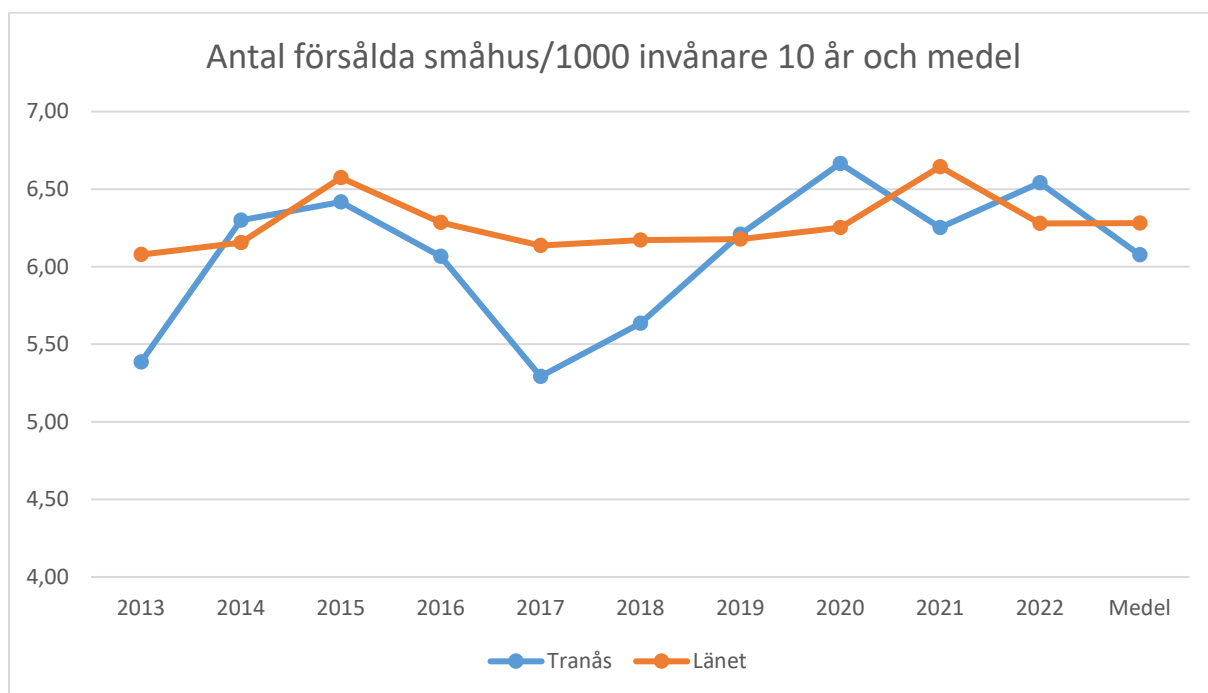
### **Ungdomar**

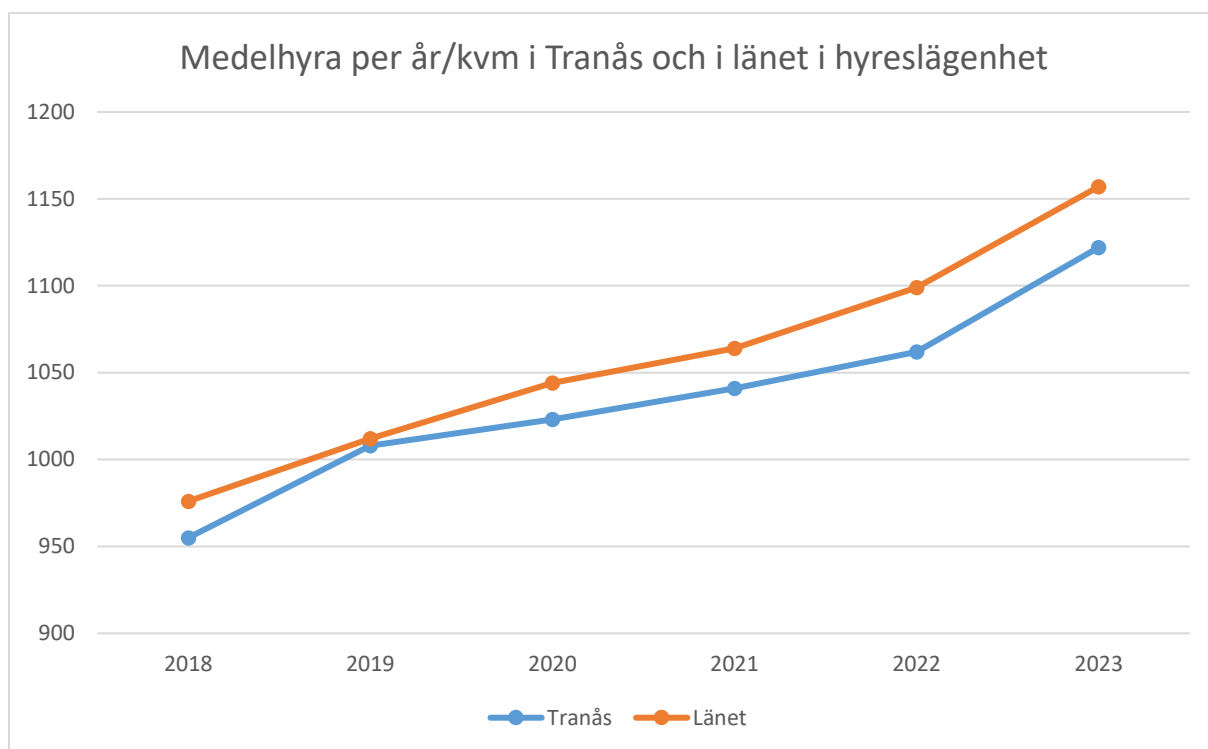
Gruppen ungdomar är förstås mycket olikartad, men i allmänhet har gruppen sämre ekonomiska förutsättningar än många andra på bostadsmarknaden. I Tranås kommun är andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn lägre än länsgenomsnittet, se vidare under Bedömning av bostadsbrist.

## Marknadsanalys

### Historisk utveckling Tranås – Länet

Nedanstående 3 diagram jämför Tranås kommun med länsmedeltalen med avseende på försålda småhus, snittpris per hus samt medelhyra för hyreslägenheter. Som framgår har Tranås kommun över tid en något lägre omsättning och något lägre medelpris, men med senast tillgängliga år som ett undantag. Även medelhyrorna per kvm är något lägre, om än marginellt. Att framförallt öka omsättningen i det befintliga bostadsbeståndet genom generationsskiften och flyttkedjor är en prioriterad utmaning.





#### Efterfrågan på bostäder och tomtmark i nuläget

Konjturnedgången har medfört att efterfrågan på befintliga bostäder och nybyggnation har sjunkit till en mycket låg nivå under 2022/23. Under 2022 erbjöd kommunen återköp av småhustomter pga. stora ändringar i privathushållens ekonomiska förutsättningar till nybyggnation och flera projekt med flerfamiljshus/grupphus avbröt eller stannade upp.

Förutom villatomter i de mindre samhällena så finns det ett begränsat utbud av tomtmark för småhus i Tranås stad. Enstaka villatomter finns fortfarande kvar i Norraby Fyra.

Vad gäller tomtmark för flerfamiljshus/grupphus så är efterfrågan på denna obefintlig under den närmaste tiden. Tomter finns inom Norraby Fyra för grupphus, varav markanvisning för Brf är återlämnat till kommunen. I centrala Tranås finns även fastigheten Fiskmåsen 13 klar för byggnation, men inget intresse. Utmed Fröafallsvägen är 11 av totalt 38 lägenheter färdigställda och därefter har projektet stannat upp. Inom Junkaremåsens strand finns byggklar mark och markanvisning finns med kommunens bostadsbolag för mindre flerfamiljshus med lägenheter för äganderätt. Även detta projektet skjuts fram med första etapp till 2026.

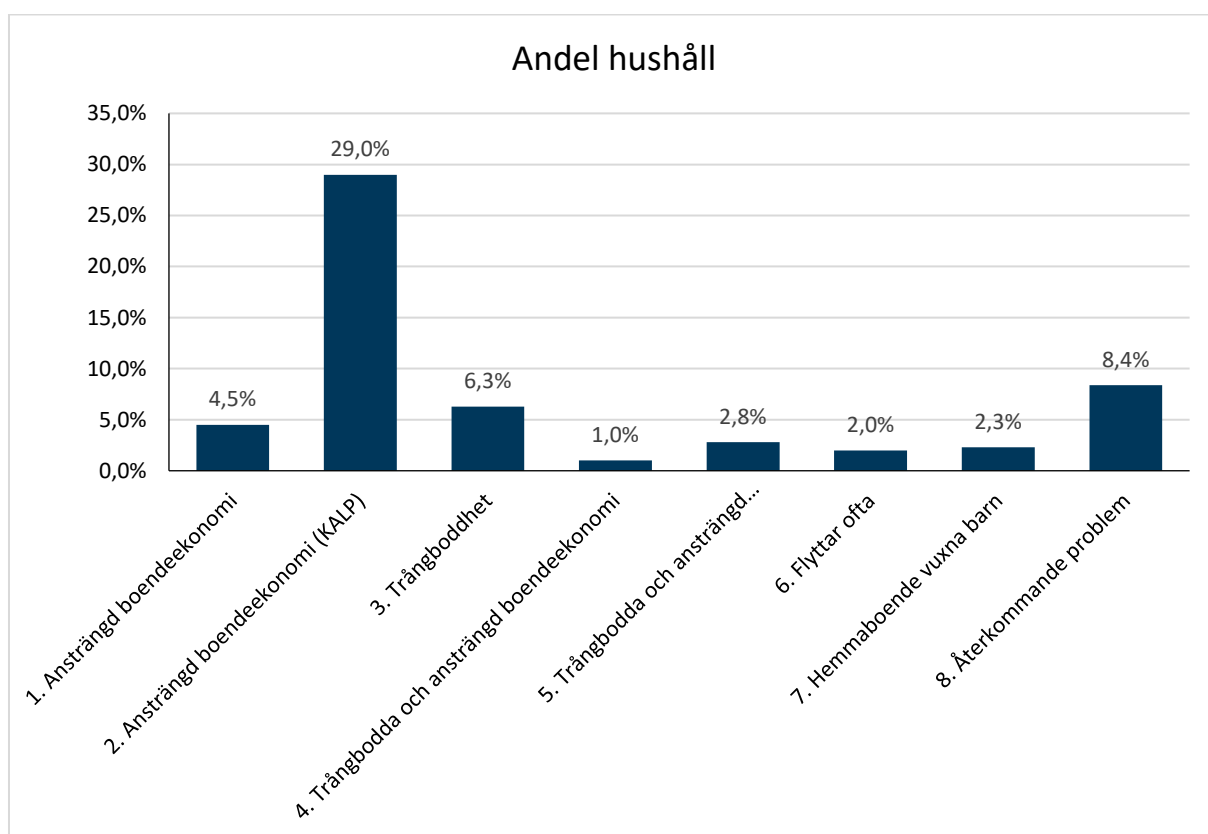
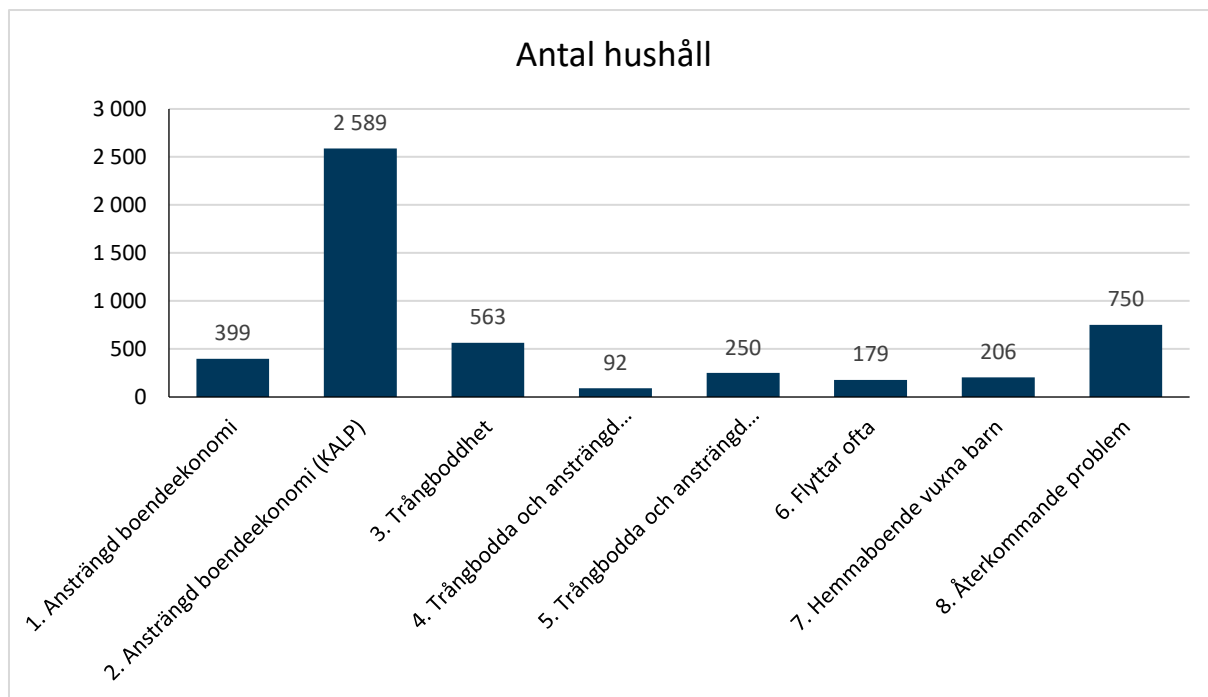
## Bedömning av bostadsbrist (Boverkets underlag)

### Inledning/översikt

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. De mått som Boverket har tagit fram är:

1. Ansträngd boendeekonomi  
Ansträngd boendeekonomi innebär att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)  
Det andra måttet på ansträngd boendeekonomi utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankerna KALP-kalkyler (kvar att leva på) och är högre än konsumtionen i det första måttet.
3. Trångboddhet  
Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn upp till 11 år kan dela sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodd. För hushåll där antalet rum saknas (främst småhus) är gränsen för trångboddhet 20 kvm/person.
4. Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi  
Hushållet uppfyller både mått 1 och 3 ovan.
5. Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi (KALP)  
Hushållet uppfyller både mått 2 och 3 ovan.
6. Flyttar ofta  
Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn  
Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem  
Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad

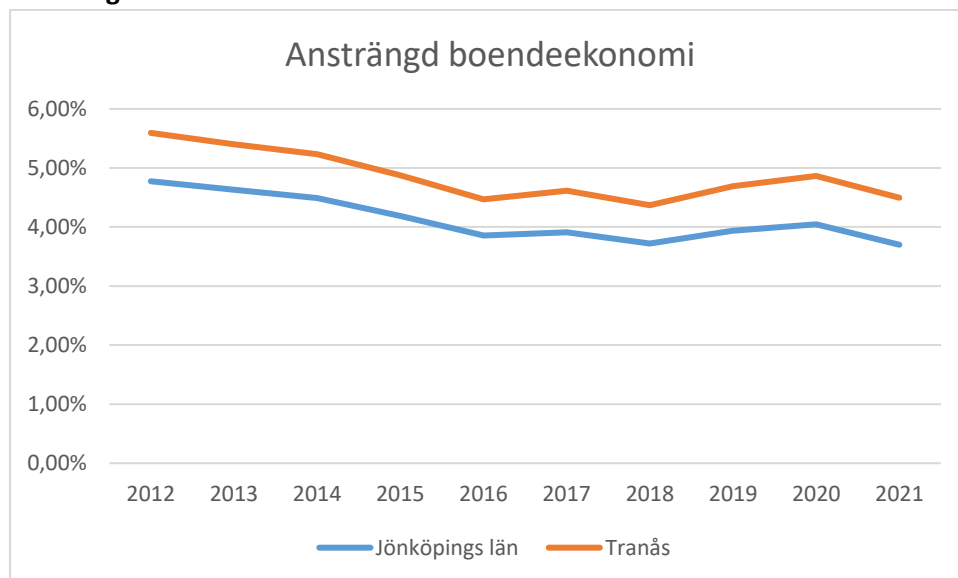
Följande översikt sammanfattar läget i Tranås kommun 2021, både i relativa och absoluta tal utifrån ovanstående mått. I efterföljande avsnitt beskrivs och kommenteras de olika måtten i förhållande till länet och över tid.



### Jämförelse med länet över tid

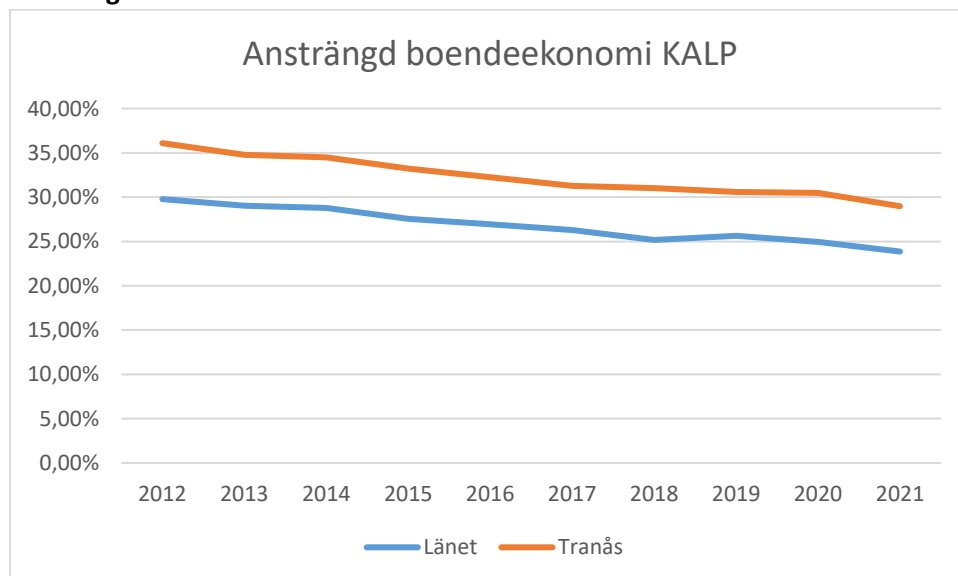
Nedan redovisas varje mått för sig i förhållande till utvecklingen av länet som helhet. Det har också kommenterats om det finns särskilt noterbara avvikelser i någon åldersgrupp. Tranås kommun följer genomgående samma trender som länet som helhet men oftast med en något högre andel. Att variationerna över tid är relativt större i Tranås kommun förklaras främst av att det är ett mindre statistiskt underlag och därmed blir även små förändringar mer påtagliga.

### Ansträngd boendekonomi



Antalet hushåll med ansträngd boendekonomi uppgick år 2021 till 399 stycken vilket motsvarar 4,5 % av hushållen. Hälften av hushållen (199) utgörs av ensamstående utan barn och något färre (145) av hushåll med barn. Men hushåll med ansträngd boendekonomi finns i alla typer av hushåll. Tre fjärdedelar av hushållen med ansträngd boendekonomi bor i flerbostadshus och den övervägande delen i hyresrätter. Sett över tid har Tranås under hela perioden legat ungefär 1 procentenhet högre än länet som helhet. Det finns också en tydlig peak i samband med pandemin. Vid en jämförelse av olika åldersgrupper har emellertid konstaterats en tydlig avvikelse i gruppen 18–24, som visserligen minskade med 17 % men att samtidigt antalet med ansträngd boendekonomi minskat med 40 %.

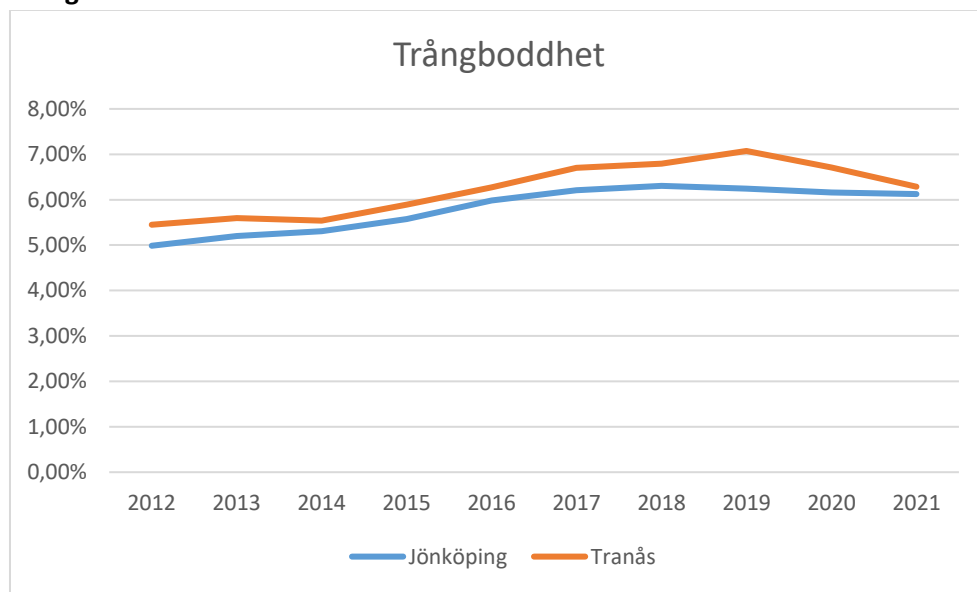
### Ansträngd boendekonomi KALP



Antalet hushåll med ansträngd boendekonomi enligt KALP är betydligt större och uppgick 2021 till 2589, vilket motsvarar 30 % av samtliga hushåll i kommunen. Här utgör även ensamstående utan barn en något större andel av hushållen, ca 60 %. Sett till boendeform kan även noteras att enligt denna definition tillkommer ett antal äldre som bor i specialbostäder.

Även här ligger Tranås kommun på en konstant högre andel än länsmedel, ca 5 procentenheter, men samtidigt har andelen minskat linjärt över hela perioden med ca 7 procentenheter. Covid – peaken är inte lika uppenbar här, men blir mer tydlig om de förvärsarbetande åldrarna 25-64 studeras separat.

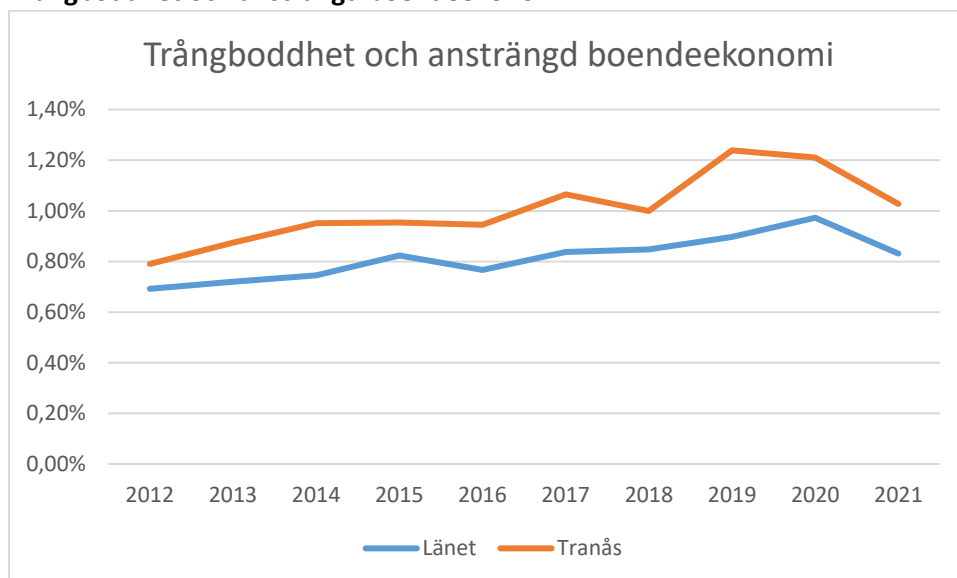
### Trångboddhet



I kommunen finns 563 hushåll som anses trångbodda och närmare tre fjärdedelar (410) av dessa är hushåll med barn. 70 % av de trångbodda hushållen bor i hyresrätt, men här finns även ett 80-tal hushåll i småhus och ett 50-tal o bostadsrätt.

Trångboddheten har under perioden ökat med knappt en procentenhet och en peak runt 2019 för att därefter minska. Tranås har en tydligare och något senare topp än länet men låg 2021 på länsnivå. Den grupp som avviker från mönstret är personer över 65 år där antalet trångbodda minskat samtidigt som framförallt gruppen 80+ totalt sett blivit fler.

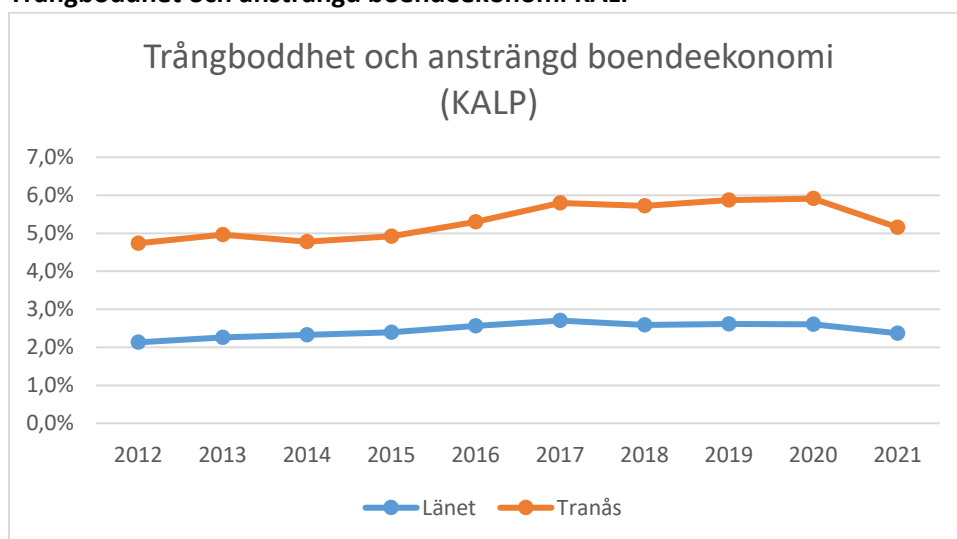
### Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi



Antal hushåll som både anses trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi uppgick år 2021 till 88 stycken och nästan 90 % av dessa utgörs av hushåll med barn och nästan alla bor i hyresrätt.

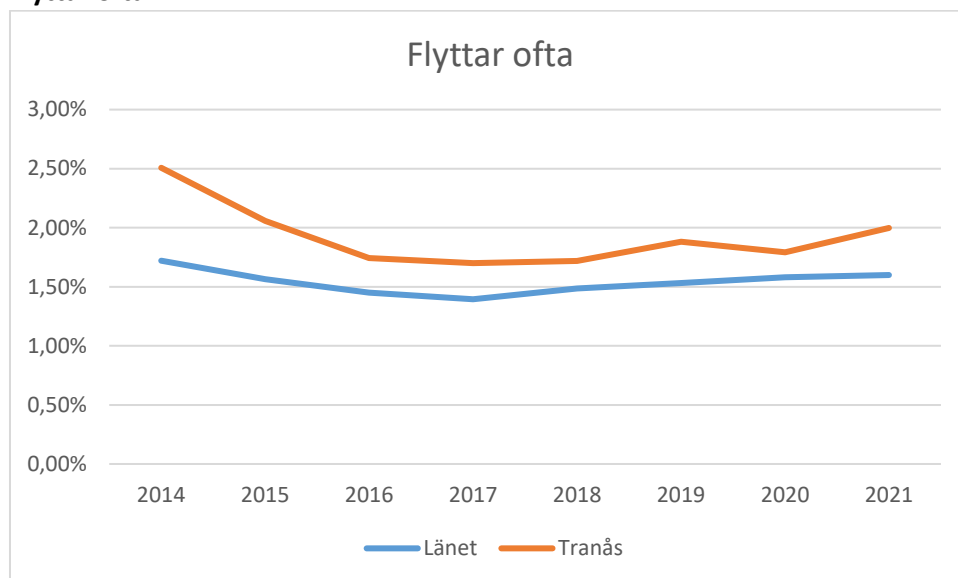
Andelen hushåll som uppfyller måttet uppgår till ca 1 % av det totala antalet hushåll. En ökning med ca 25 procent (0,2 procentenheter) och en topp runt pandemin kan noteras liksom att Tranås kommun ligger något över länsmedel.

### Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi KALP



Antal hushåll som både anses trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi enligt KALP uppgick år 2021 till 245 stycken, men fördelningen mellan hushållstyper och boendeformer är i stort sett likartad som för mått 5 ovan. Andelen som uppfyllt båda dessa kriterier ökade fram till 2020 men var 2021 tillbaka på 2013 års nivå.

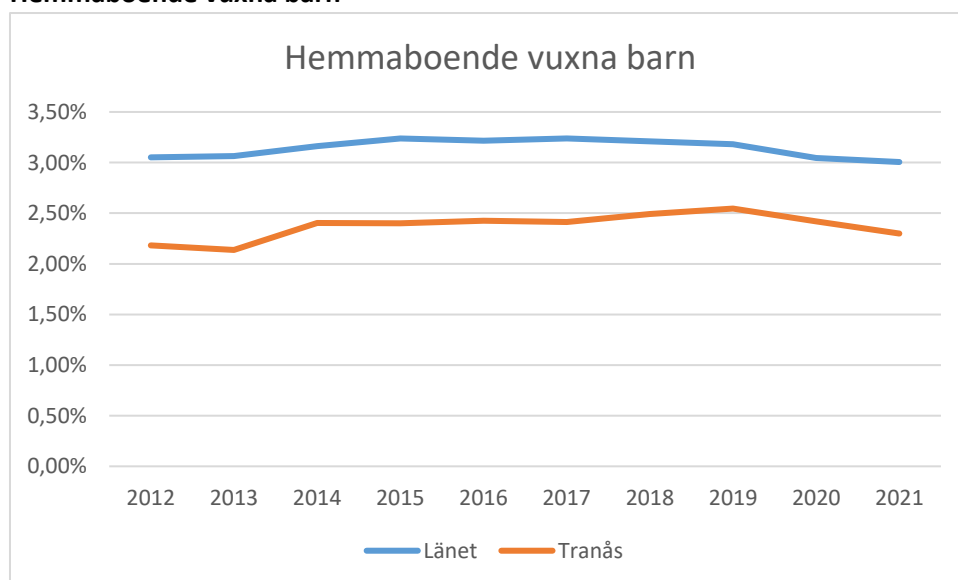
### Flyttar ofta



Antal hushåll som uppfyller måttet flyttar ofta uppgick år 2021 till 179 stycken. Här är andelen barnfamiljer lägre, ca 30 %, medan den stora gruppen utgörs av hushåll utan barn. 70 % av flyttningarna enligt detta mått sker inom hyresrättsbeståndet och mindre andelar inom bostadsrätt och småhus.

Andelen hushåll som flyttar ofta enligt Boverkets kriterier för måttet har minskat över tid och varit relativt stabil dom senaste åren. På nationell nivå konstaterar SCB att inrikes födda tenderat att flytta mindre på senare tid, medan flyttningarna ökat i utrikesfödda grupper.

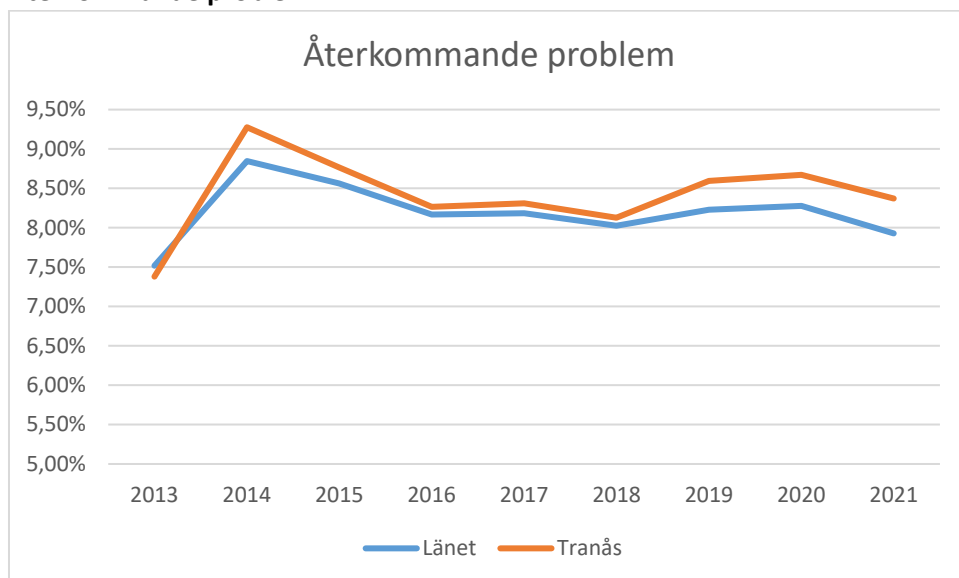
### Hemmaboende vuxna barn



Antalet hushåll med hemmaboende barn över 24 år uppgick år 2021 till 206 stycken varav 134 eller 65 % i sammanboendehushåll. 141 eller nästan 70 % bodde i småhus.

Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn (över 24 år) är det enda av Boverkets mått på bostadsbrist där Tranås kommun ligger under länsmedel. Andelen har också varit relativt stabil över tid och att Tranås kommun ligger något lägre kan möjligen förklaras av avståndet till högskoleorter eller att denna grupp generellt är mer utflytningsbenägen i mindre orter.

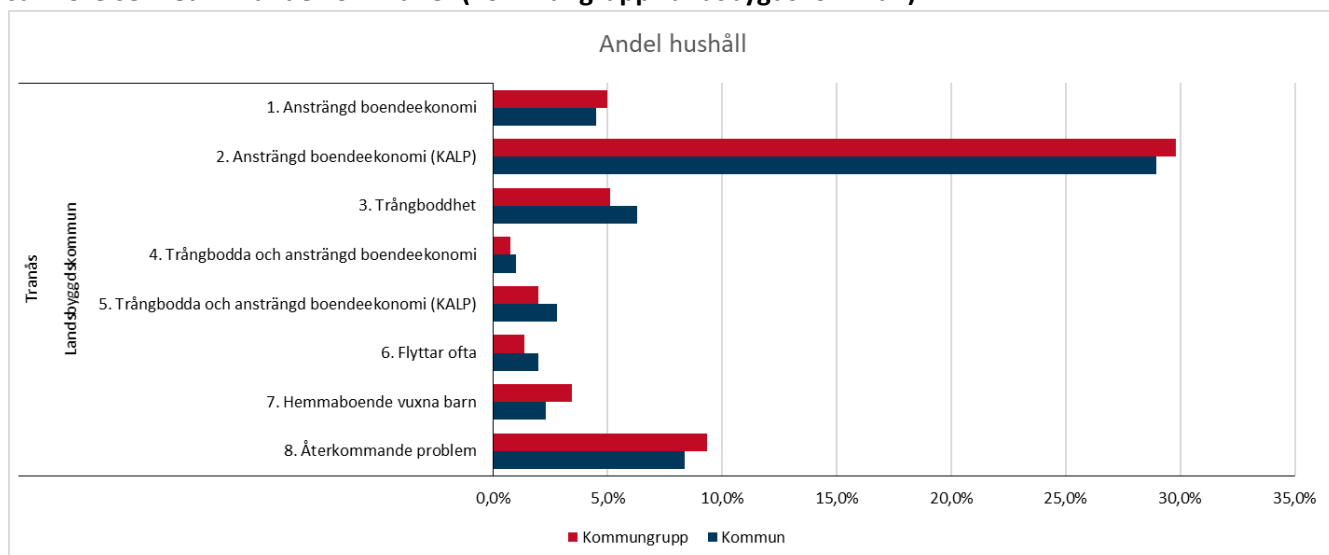
## Återkommande problem



Andelen hushåll med återkommande problem, där minst ett av kriterierna för ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller hemmaboende vuxna barn ska vara uppfyllt två år i rad uppgick 2021 till ca 8,4 % eller 750 stycken varav drygt hälften var hushåll med barn. Sett till boendeform återfanns hushåll med återkommande problem till dryga hälften i flerbostadshus, men här är även andelen hushåll i småhus relativt hög med 222 stycken eller ca 30 %.

Under den jämförda perioden har andelen varierat ungefär 2 procentenheter och Tranås kommun ligger något över länsmedel. Trenden följer i stort samma mönster som övriga mått men med en tydlig topp runt 2014.

## Jämförelse med liknande kommuner (kommungrupp Landsbygdskommun)



När liknande kommuner ska jämföras i statistiska sammanhang klassificeras Tranås som en mindre stad/tätort i kommungruppen landsbygdskommuner. Andra kommuner i länet i denna grupp är Gislaved och Vetlanda. Av diagrammet ovan framgår hur Tranås kommun förhåller sig till genomsnittet i kommungruppen.

## Sammanfattande analys - utmaningar

Under de senaste 10 åren har Tranås kommun haft en befolkningstillväxt under första halvan av perioden med en topp år 2019, för att därefter minska något. Minskningen är framförallt demografiskt betingad av en relativt hög andel äldre. Samtidigt har kommunen under lång tid haft socioekonomiska utmaningar vilket bland annat bekräftas i tillgänglig statistik över inkomster, ekonomiskt bistånd, trångboddhet mm.

Den socioekonomiska och demografiska strukturen innebär att kommunorganisationen behöver ha en mer omfattande verksamhet gällande till exempel äldreomsorg, skola, individ- och familjeomsorg än vad som annars hade varit fallet, vilket naturligtvis även påverkar behov och efterfrågan på olika boendeformer.

Sett till den demografiska befolkningskurvan för Tranås kommun så behöver andelen invånare öka i framförallt de familjebildande åldersgrupperna för en jämnare åldersstruktur och andelen förvärvsarbetsande behöver samtidigt öka för en starkare socioekonomisk struktur.

I analysen av nuvarande och historiska data kan konstateras att Tranås kommun över tid haft en nettoinflyttning men att det samtidigt finns ett födelseunderskott (färre födda än döda) som innebär en befolkningsminskning totalt sett. Aktuella befolkningsprognoser antyder att detta är ett mönster som kommer att bestå under lång tid.

För kommunens bostadsförsörjning innebär det här utmaningar som i vissa fall är mer kommunspecifika och i andra fall delas med flertalet kommuner. De viktigaste utmaningarna, utan inbördes rangordning, bedöms vara:

- En ökad inflyttning i de familjebildande åldersgrupperna förutsätter ett utbud av bostäder, främst småhus, i attraktiva lägen för målgruppen utifrån olika ekonomiska förutsättningar.
- Kommunens markinnehav i de mest exklusiva lägena som också skulle kunna bidra till flyttkedjor är begränsat, vilket förutsätter samarbete med privata aktörer.
- Det finns en relativt hög andel äldre som bor kvar, inte sällan ensamma, i sina småhus då det dels är ekonomiskt fördelaktigt men också för att det saknas alternativ.
- Det finns ett relativt stort och varierat bestånd av hyreslägenheter där efterfrågan framförallt varierar med läge och standard. Störst är sannolikt efterfrågan på lägenheter med hög tillgänglighet i servicetäta lägen.
- Tillgänglig statistik med olika mått på bostadsbrist visar att Tranås i förhållande till länsmedel har något högre andel hushåll och personer som uppfyller dessa kriterier
- Den socioekonomiska standarden följer i hög grad med hur bostadsbeståndet fördelar sig på olika kategorier i kommunens delområden. Ur den aspekten finns det alltså en viss segregering mellan olika kommundelar/stadsdelar.

Prioriterade detaljplaner inom de närmaste 10 åren ger förutsättningar för ca 750 nya bostäder med fokus på ffa småhus med inslag av bostads- och hyresrätter men även specialboende och offentliga lokaler. Samtidigt råder stor osäkerhet vad gäller framtida ekonomiska förutsättningar för- och incitament till bostadsbyggande liksom vilken typ av bostäder som marknaden långsiktigt efterfrågar.

# Bostadsförsörjningsprogram del 3: Riktlinjer

Det övergripande målet för bostadsförsörjningen i Tranås kommun är att utbudet av bostäder i kommunen ska svara mot behov och efterfrågan från den demografiskt förväntade framtida befolkningen, bidra till ökad inflyttning i fokusgruppen 30–50 år samt nyanlända som kommunen tar emot enligt bostättningslagen. Med hänsyn till kommunens demografiska och socioekonomiska förutsättningar behövs därför en utveckling av bostadsbeståndet som både svarar upp mot målet om befolkningsmässig och ekonomisk tillväxt och samtidigt fångar upp behoven hos särskilda grupper.

Nedanstående övergripande målbild beskriver det tillstånd som kommunen eftersträvar för att tillgodose behovet av bostäder för alla grupper. För utveckling av kommunens bostadsbestånd finns i huvudsak två sammanverkande inriktningar: Nyproduktion och Utveckling av det befintliga beståndet vilket sedan bryts ner till insatser i genomförandestrategin.

## Övergripande målbild för hållbar utveckling:

- det ska finnas ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer i alla kommundelar
- det samlade utbudet på bostäder ska kunna erbjuda goda möjligheter till bostadskarriär, generationsskiftet och positiva flyttkedjor inom kommunen
- unga barnfamiljer ska kunna få tag i ett småhus – eller en småhustomt – av lämplig storlek, i attraktivt läge till ett rimligt pris
- barnfamiljer som bor trångt enligt Boverkets definition ska kunna hitta större bostäder
- äldre invånare, som önskar flytta från ett småhus eller en lägenhet med bristande tillgänglighet, ska kunna erbjudas attraktiva och tillgängliga bostäder i alla kommundelar
- ungdomar som vill flytta hemifrån ska kunna få tag i en bostad till rimlig kostnad
- ingen invånare ska behöva leva i akut hemlöshet

## Inriktning Nyproduktion av bostäder

- nyproduktion ska i första hand bidra till en ökad tillgång på villor eller villalikhande bebyggelse
- övriga boendeformer prioriteras enligt ordningen bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter som andra, tredje respektive fjärde prioritet
- gällande flerbostadshus ska särskilt fokus tillägnas olika boendeformer för äldre
- nyproduktion av bostäder ska där så finns förutsättningar kunna bidra till att minska boendesegregationen
- behovet av särskilda boenden (enligt socialtjänstlagen och LSS) i tillgängliga lägen anpassade efter verksamheten ska vara tillgodosett

## Inriktning Utveckling av befintliga bostäder

- det befintliga bostadsbeståndet ska genomgående hålla en sådan standard och bredd i utbudet att det tillsammans med planerad nyproduktion motsvarar aktuella och bedömt framtida behov och efterfrågan
- det befintliga bostadsbeståndet ska så långt möjligt vara anpassat för att också möta efterfrågan från en åldrande befolkning
- det ska gå att få information om hur det ser ut med tillgängligheten i olika delar av bostadsbeståndet, exempelvis var det finns hus med hiss.

## Bostadsförsörjning del 4: Genomförandestrategi

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Kommunens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen, enligt nationella mål och lagar, är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande samt att underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer. Kommunen ska även planera bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Utöver bostadsförsörjningsriktlinjer har kommunen andra styrande dokument som kan skapa förutsättningar till att förverkliga bostadsmålen, bland annat gällande översiktsplan [Tranås översiktsplan \(itsam.se\)](https://itsam.se/Tranås_översiktsplan)

Balans mellan befolkningsutveckling och resurser bör eftersträvas för att skapa en hållbar tillväxt. Hyresnivåer/boendekostnader för alla olika målgrupper ska eftersträvas inom områden, vilket kan bidra till att skapa en brygga mellan socioekonomiska grupper. God tillgänglighet och närhet mellan bostäder och service bidrar till ett ekonomiskt och socialt hållbart samhälle och boende.

Aktuell befolkningsprognos beskriver för de närmaste 10 åren en svagt minskande befolkning, vilket därmed skulle innebära ett begränsat behov av nya bostäder. Med hänsyn till den demografiska utvecklingen och kommunens inriktning för ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt finns det emellertid starka skäl att även fortsatt prioritera nya bostadsområden, inte minst för att utveckla det samlade utbudet.

### **Nybyggnation av bostäder – prioriteringar, efterfrågan och behov**

Riktlinjer för lokalisering och utformning av nya områden redovisas i kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige juni 2022 [Tranås översiktsplan \(itsam.se\)](https://itsam.se/Tranås_översiktsplan)

Förutom kommunens planering av nya större områden har kommunens bostadsbolag AB Tranåsbostäder tagit en ledande roll i bostadsbyggandet genom centrumnära projekt som Svanen, Biljarden och Junkaremålsens strand. Avsikten är dels att höja standarden på hyresrätter och dels att skapa attraktiva boendeformer som medverkar till flyttkedjor.

Till detta kommer olika privata initiativ, möjligheter till förtätning och omvandling samt särskilda boendeformer utifrån omsorgens behov.

Det kvantitativa målet är löpande planering för ca 50 nya bostäder om året och med prioritering på småhus/radhus samt bostadstyper som kan bidra till att efterfrågan och behov i särskilda grupper kan tillgodoses.

För småhustomter i attraktiva lägen finns flera större områden med närhet till både tätort, rekreation och kommunal service. Efterfrågan på småhustomter är konjunkturberoende, men med hänsyn till planprocess och nödvändig infrastruktur behövs en kontinuerlig planberedskap som sträcker sig ca 4–5 år framåt i tiden.

Behovet av särskilda boenden för äldre bedöms i nuläget vara väl tillgodosett då 15–20 % av beståndet är outnyttjat eller tillfälligt används för annat ändamål. Däremot bedöms det i en relativt nära framtid finnas ett behov av gruppboende för personer med funktionsnedsättning motsvarande 5–10 lägenheter.

| Område                                 | Status                      | Typ av bostäder     | Totalt antal bostäder ca |
|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Större prioriterade nya områden</b> |                             |                     |                          |
| Lindelund                              | Exploatering                | Villa/Gruppheus     | 150                      |
| Granelund/Skolområde                   | Planarbete                  | Villa/Gruppheus/LGH | 200                      |
| Skobo – Södra viken                    | Planarbete                  | Villa/Gruppheus     | 150                      |
| Junkaremålsens backar                  | Planarbete                  | Villa/Gruppheus/LGH | 150                      |
|                                        |                             |                     |                          |
| <b>Förtätning/omvandling</b>           | Löpande, flera områden      | Gruppheus/LGH       | 300                      |
|                                        |                             |                     |                          |
| <b>Befintliga tomter kvar</b>          |                             |                     |                          |
| I Tranås tätort                        | Flera områden, tillgängliga | Villa/Gruppheus/LGH | 100                      |
| I Sommen, Gripenberg, Obergå, Linderås | Flera områden. tillgängliga | Villa/Gruppheus     | 70                       |

Ovanstående tabell redovisar befintliga tomter och prioriterade detaljplaner för nya större områden samt den potential som finns i förtätning/omvandling. På kommunens landsbygd finns även ett antal så kallade LiS – områden utpekade, som möjliggör byggande i attraktiva sjönära lägen. Dessa områden redovisas i gällande översiktsplan: [Tranås översiktsplan](#) Det finns i dagsläget tillgängliga tomter för ca 170 bostäder fördelat över hela kommunen, medan prioriterade större detaljplaner omfattar tomtmark för ca 650 bostäder.

I vilken takt och prioriteringsordning som redovisade större områden kommer att ianspråkta är i dagsläget svårt att bedöma. Samtliga namngivna områden bedöms emellertid som lämpliga för bostadsbyggande i kommunens översiktsplan och kan därför förväntas att bli aktuella.

### Stimulera flyttkedjor och generationsväxling

En viktig pusselbit för att utveckla det samlade utbudet är att genom nyproduktion och standardhöjning/anpassning av bostäder stimulera flyttkedjor, både i form av bostadskarriär eller genom generationsväxling. I det första fallet kan det handla om boende i särskilt attraktiva lägen medan generationsväxling framförallt handlar om att det behövs nya seniorboende i med hög tillgänglighet i servicetäta lägen. I båda avseenden är syftet dels att kunna erbjuda alla det boende som efterfrågas utifrån ekonomiska förutsättningar och dels att tillgängliggöra fler småhus i det befintliga beståndet för inflyttning av yngre familjer. Kunskapen om hur äldre grupper önskar bo och vad som efterfrågas behöver fördjupas och i nästa steg planeras en undersökning i form av enkätfrågor och fördjupade kvalitativa analyser att genomföras under det närmaste året.

### Strategisk markpolitik

Att uppföra bostäder består av ett antal processer som kan vara kostsamma, långa och komplicerade. Att ha markrådighet är en av dessa processerna. God markrådighet gör att en kommun har bättre flexibilitet och möjlighet för planering av sitt bostadsbehov. Eftersom markägande är en strategisk fråga så är det av stor vikt att marken nyttjas på ett bra sätt. Man ska hushålla med marken och genom markanvisningar och överlåtelse ska det säkerställas att marken nyttjas på korrekt sätt, i annat fall ska den återgå i kommunens ägo.

Tranås har relativ god markrådighet, dock är delar av marken begränsad med olika restriktioner som reservat och stiftelser. Även större delar av den stadsnära marken utgörs av åkermark med de begränsningar som detta medför. Kommunen har de senaste åren genom översiktsplanen fokuserat på expansionsområden för bostäder inom den kommunägda marken, som t ex Lindelund, Junnkaremålens backar och Granelund/Skobo. Dessa områden kommer att försörja kommunen ett antal år framåt med tomtmark för bostäder. Översiktsplanen anger även områden för bostäder som inte ingår i kommunens marreservat, dessa kan vara aktuella för förvärv eller markägaren själv initierar planering och utbyggnad av bostäder.

### **Inventera/åtgärda tillgänglighet och status i befintligt bestånd**

Genom att inventera och genomföra standardhöjande åtgärder, framförallt med avseende på tillgänglighet, kan potentialen i det befintliga bostadsbeståndet bättre tillvaratas.

Kompletterande bebyggelse i anslutning till områden med lägre socioekonomisk status kan bidra till att området får en mer blandad karaktär, vilket också kan förväntas skapa incitament för standardhöjningar i det befintliga beståndet.

### **Hyresgarantier**

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. En hyresgaranti kan lämnas med stöd av 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Syftet med en kommunal hyresgaranti, som lämnas enligt lagen om vissa kommunala befogenheter, är att hjälpa personer som visserligen har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Kommunen har hittills inte tillämpat möjligheten, utan valt att tills vidare bevaka utvecklingen.

### **Boendelösningar för hemlösa**

För en socialt hållbar bostadsförsörjning kan det behövas särskilda åtgärder riktade mot de mest utsatta i samhället. I de allra flesta kommuner runt om i landet finns det personer som befinner sig i någon form av hemlöshet och som saknar möjlighet att på egen hand skaffa sig en bostad. Oavsett vilka lösningar som tillämpas behöver man i planeringen för bostadsförsörjningen ta höjd för att kunna tillgodose behovet av bostäder för hushåll som har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer:

- Akut hemlöshet
- Institutionsvistelse och stödboende
- Långsiktiga boendelösningar (genom socialtjänsten) och
- Eget ordnat kortsiktigt boende

Det finns flera olika arbetsmodeller som används i större eller mindre omfattning för att motverka hemlöshet. Två av dessa är sociala kontrakt och metoden Bostad först.

Sociala kontrakt innebär t ex att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa. Det görs vanligen under avstående från besittningsskydd, det vill säga med möjlighet till uppsägning med kort varsel, och med tillsyn och uppföljning från kommunens sida. Ofta ingår någon form av stöd i boendet.

Bostad först är en arbetsmodell som ingår i regeringens nationella hemlöshetsstrategi och är en beprövad metod för att motverka hemlöshet för personer med social problematik. Metoden utgår från att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina övriga problem.

Metoden innebär att personer i akut hemlöshet erbjuds en bostad på samma villkor som andra hyresgäster. Detta kombineras sedan med frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser

Båda arbetsmodellerna har hittills bara fått ett begränsat genomslag i landets kommuner. Tranås kommun har valt att avvakta men bevakar utvecklingen.

### **Framåtblick 1: Ny socialtjänstlag**

Den nya socialtjänstlagen som förväntas träda i kraft 1 juli 2025 innehåller förändringar som även kommer att påverka den fysiska planeringen och inte minst kommunens arbete med bostadsförsörjning. Det nya lagförslaget innebär bland annat att:

- Socialtjänsten ska arbeta mer förebyggande och fånga upp behov innan de blivit för stora.
- Socialtjänsten ska vara lättare att nå och få hjälp ifrån när det behövs.
- Socialtjänsten ska kunna erbjuda insatser snabbare genom att fler insatser kommer kunna undantas från individuell behovsprövning - detta för att insatserna ska komma tillräckligt snabbt, när behovet är som störst.
- Socialtjänstens verksamhet ska ligga i linje med vetenskap och beprövad erfarenhet och kontinuerligt följas upp och utvecklas.

Den nya lagen kommer även att föranleda ändringar i PBL (plan- och bygglagen) med krav på hänsyn till sociala aspekter planeringen.

### **Framåtblick 2: Bostadsförsörjningslagen har ändrats**

Riksdagen har tagit beslut om en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagändringen börjar gälla den 1 mars 2025. Uppdateringen har gjorts med syftet att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen.

En stor förändring i lagen handlar om att riktlinjer för bostadsförsörjningen byter namn till handlingsplan för bostadsförsörjningen. En annan förändring innebär att kommunerna nu genom handlingsplanen även ska redovisa de faktiska behov av tillskott av nya bostäder som behövs i kommunen, och därmed inte enbart hur de planerar förbyggande som tidigare. Dessutom ska handlingsplanen redovisa kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål.

Emellertid gäller övergångsbestämmelser som rent praktiskt innebär att kommunfullmäktige ska ha antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen före utgången av mandatperioden som inleds efter ordinarie val 2026, det vill säga före valet i september 2030. Detta betyder också att en kommun fortfarande kan anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen även efter lagens ikraftträdande den 1 mars 2025. Bestämmelser som refererar till riktlinjer fortsätter att gälla fram till dess att kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan enligt de nya reglerna.

### **Uppföljning och revidering**

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Riktlinjer och genomförandestrategi ska därför följas upp årligen i samband med Boverkets bostadsmarknadsenkät som kommunerna rapporterar in under första kvartalet. Utöver den redovisning som görs i enkäten kommer ett relevant batteri med nyckeltal att utarbetas baserat på innehåll och prioritering i det antagna bostadsförsörjningsprogrammet. Delar av uppföljningen kommer också att ingå i den årliga rapporten "Hur mår Tranås", som sammanfattar kommunens utveckling utifrån de tre hållbarhetsperspektiven ekonomi, sociala förhållanden och miljö.





**TRANÅS**  
KOMMUN

**Kommunledningsförvaltningen**  
Stadshusplan 1, 573 82 Tranås · 0140 - 681 00  
tranas.kommun@tranas.se · [www.tranas.se](http://www.tranas.se)