

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-02-27

Diarienummer N139-0190/20

Handläggare

Joanna Fehler

Telefon: 031-365 00 00

E-post: joanna.fehler@lundby.goteborg.se

Hemställan avseende lägenhetsstorlekar i detaljplan 2, Backaplan

Förslag till beslut

I Lundby stadsdelsnämnd:

1. Stadsdelsnämnden Lundby översänder tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden Lundby hemställer till byggnadsnämnden att beakta innehållet i tjänsteutlåtandet.
3. Stadsdelsnämnden Lundby förklarar uppdraget (N139-0190/20) fullgjort.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Lundby biföll 2020-02-25 yrkande; Med tanke på den bristande sociala stabilitet som finns i närliggande områden till Backaplan med lägenheter under 70 kvm så uppdrar nämnden åt förvaltningen att återkomma med ett TU till nästa nämnd baserat på dragningen avseende lägenhetsstorlekar på Backaplan i syfte att öka andelen och antalet större lägenheter i området för att uppnå social blandning i det framtida Backaplan och Lundby.

Stadsdelen Lundby står inför en kraftig expansion i och med stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. Med utgångspunkt i stadsdelens befolkningsansvar och Vision Älvstaden ska stadsdelen Lundby medverka i samhällsplaneringen för att säkerställa att alla ska kunna bo i Älvstaden. Utbudet av lägenhetsstorlekar är en faktor som påverkar var människor väljer att bosätta sig beroende på livssituation. För att säkerställa en blandad befolkningssammansättning i Älvstaden bör lägenhetsstorlekar och lägenhetsfördelning bestämmas i detaljplan. Backaplan detaljplan 2 är den detaljplan i stadsdelen Lundby som ligger närmast i tid.

Samrådshandlingarna bör innehålla ett förslag kring en lägenhetsfördelning som möter målen om ett blandat boende. För att detta ska falla väl ut i praktiken krävs det att underlag tas fram i samverkan och att flera aktörer involveras. Det underlag som tas fram ska ange en fördelning av lägenhetsstorlekar som på bästa sätt bidrar till en social blandning på Backaplan och som möjliggör kvarboende i Älvstaden oavsett livsfas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär inga ekonomiska åtaganden för stadsdelsnämnden Lundby.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsdelsförvaltningen Lundby har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till en bostad. Barnkonventionen anger också att varje barn har rätt till trygghet, lek och vila. Möjligheterna till att säkra barns trygghet, lek och vila är delvis beroende av bostaden. Barn har i liten utsträckning möjlighet att påverka var de bor någonstans och flyttmönster styrs i stor utsträckning av livsfaser och livsförändringar. Genom detaljplaneringen är det möjligt att anpassa lägenheters storlekar, och i detta fall är det viktigt att planera för bostäder anpassade för barnfamiljer. Större lägenheter skapar bättre förutsättningar för barnfamiljers kvarboende i centrala delar av staden och vilket även har positiva effekter för barns trygghet, lek och vila.

Enligt Boverkets rapport *Var finns rum för våra barn* konstateras att trångboddhet både styrs av vad hushåll efterfrågar i förhållande till sina ekonomiska möjligheter samt vilket utbud som lägenhetsbeståndet består av, pris- och storleksmässigt. Trångboddhet kan både vara subjektiv, det vill säga upplevd, och objektiv, det vill säga storleksmässig. Den subjektiva trångboddheten antas av Boverkets rapport vara större bland kvinnor, då de i större utsträckning spenderar mer tid i och tar större ansvar för hemmet. Trångboddhet kan leda till stress och psykisk ohälsa.

Samverkan

Samverkan kommer att ske i förvaltningens samverkansgrupp 2020-03-12.

Expedieras

Ärendet expedieras till byggnadsnämnden.

Ärendet

Stadsdelsnämnden Lundby uppdrog 2020-02-25 åt förvaltningen att återkomma med ett TU till nästa nämnd baserat på dragningen avseende lägenhetsstorlekar på Backaplan i syfte att öka andelen och antalet större lägenheter i området för att uppnå social blandning i det framtida Backaplan och Lundby.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och sammanhang

Stadsdelen står inför en kraftig expansion i och med stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. Med utgångspunkt i stadsdelens befolkningsansvar och Vision Älvstaden ska stadsdelen medverka i samhällsplaneringen för att säkerställa att alla ska kunna bo i Älvstaden. Utbudet av lägenhetsstorlekar är en faktor som påverkar var människor väljer att bosätta sig beroende på livssituation. För att säkerställa en blandad befolkningssammansättning i Älvstaden bör lägenhetsstorlekar och lägenhetsfördelning bestämmas i detaljplan. Backaplan detaljplan 2 är den detaljplan i stadsdelen Lundby som ligger närmast i tid och i detta arbete bör ett förslag kring en lägenhetsfördelning som möter målen om ett blandat boende presenteras.

För att på bästa sätt bidra till en blandad stadsdel behövs särskild insikt i Lundbys unika läge och potentiella bostadsmarknad på centrala Hisingen. Stadsdelsförvaltningen Lundby kan i samverkan med andra förvaltningar inom staden bidra till att det planeras och byggs för en blandad sammansättning invånare och att det skapas bostadsområden där många kan känna tillhörighet. Detta kan kräva olika strategier beroende på plats, utifrån lokal kunskap och bidra till en tydlig identitet.

Lundby utgör en stor del av stadsutvecklingsprojektet Älvstaden, vilket innebär att stadsdelen står för en snabb befolkningsökning. I enighet med Vision Älvstaden, beslutad i kommunfullmäktige 11 oktober 2012, ska utvecklingen av Älvstaden möjliggöra för att alla göteborgare ska ha möjlighet att bo i Älvstaden och bidra till en stor variation av bostäder. För att möjliggöra att Lundby utvecklas till en socialt blandad stadsdel, i enlighet med det lokala utvecklingsprogrammet, Dnr N139-0226/16, behöver bostadsbeståndet och lägenhetsfördelningen möta denna utveckling med ett varierat bostadsutbud som möjliggör för en heterogen befolkning att bo i Älvstaden. Att till skapa en variation av lägenhetsstorlekar kommer i störst utsträckning kunna bidra till en socialt blandad befolkning med avseende på ålder och livsfas. För att åstadkomma en större socioekonomisk blandning i stadsdelen har upplåtelseformer en mer avgörande roll än lägenhetsstorlekar, vilket inte kan regleras i detaljplan.

I byggnadsnämndens planprogram för Backaplan är ett av målen att ge förutsättningar för en socialt blandad stad. Stadsdelsnämnden Lundby förde i samrådsyttrandet för planprogram Backaplan, Dnr N139-0125/17, fram följande:

En tendens i Lundby är dock att de nybyggda områdena till stor del bebos av den grupp med mycket goda socioekonomiska förutsättningar. I en fördjupad nulägesanalys som förvaltningen genomförde 2017 visar att även om det generella välståndet i stadsdelen ökar statistiskt i ett område så ökar skillnaderna mellan olika socioekonomiska grupper. Utvecklingen på Backaplan behöver bidra till jämlikhet och minskad segregation. I det arbetet är det viktigt att arbeta för att skapa socialt blandat boende. I närområdet finns många mindre lägenheter så det är

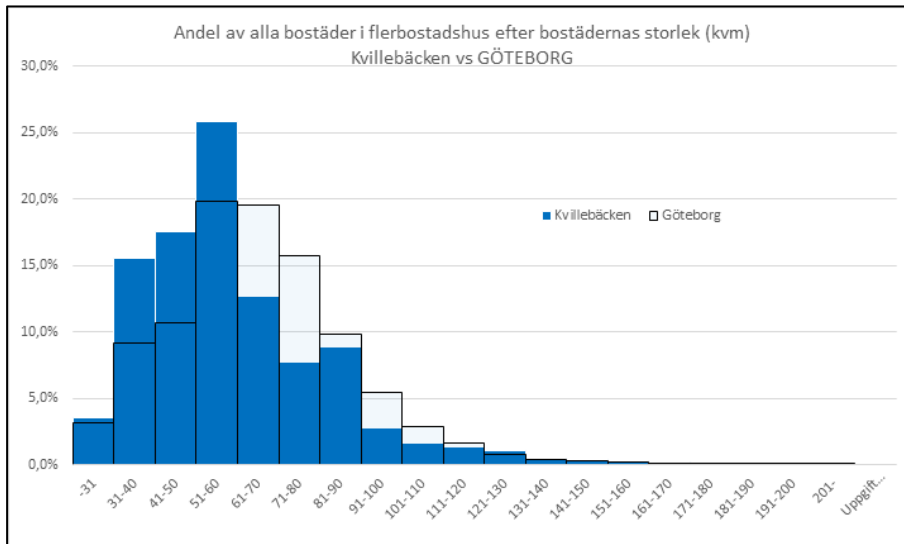
positivt om området kan kompletteras med boendeformer i större storlekar. Lösningar som innebär olika hyresnivåer och blandade upplåtelseformer är avgörande för en blandad befolkning.

Befintligt bostadsbestånd och flyttmönster

Barnfamiljers övergripande flyttmönster går från Göteborgs centrala delar mot stadens ytterområden och kranskommunerna. En förklaring till att flyttrörelserna under åren fram till skolan börjar är stora är att många familjer i Göteborg bor i små lägenheter när barnen föds. Exempelvis bodde över 40 procent av antalet födda barn i Göteborg 2017 i en lägenhet med max 2 rum och kök. Utvecklingen i Lundby innebär att en större andel barn som föds i stadsdelen inte bor kvar i stadsdelen efter 6 års ålder.

Att leva tillsammans med andra på liten yta kan dessutom öka risken att det blir konflikter mellan föräldrar, syskon och grannar, eftersom det kan vara svårt att gå undan. Trångboddhet kan också leda till ohälsa i form av luftvägssjukdomar på grund av otillräcklig ventilation och till sömnsvårigheter. När barn inte har någon lugn plats för skolarbete och läsläsning kan deras resultat i skolan påverkas negativt.

Diagrammet nedan visar hur lägenhetsstorlekarna i det nybyggda området Östra Kvillebäcken skiljer sig från Göteborg som helhet. Den stora skillnaden är den större andel mindre lägenheter och den mindre andelen stora lägenheter som finns i Östra Kvillebäcken jämfört med Göteborgssnittet. Det finns ett samband mellan typ av boendeform, lägenhetsstorlek och i vilken fas i livet en befinner sig. Ett mer blandat bostadsbestånd ger förutsättningar för en mer blandad åldersspridning i befolkningssammansättningen.



Lägenhetsstorlekar och upplåtelseform spelar roll för vilka åldersgrupper som bor i ett område. I nybyggda områden med övervägande andel små bostäder bor en högre andel personer i åldern 20–30 år som flyttar in än normalfördelningen samt en mindre andel äldre befolkning. Vid en större andel stora bostadsrätter är inflyttningen den motsatta, alltså en större andel i åldern 45–75 som flyttar in än normalfördelningen. Vid nyproduktion av större hyresrätter så är det de som är i cirka 30–45 års ålder som i högre utsträckning flyttar in.

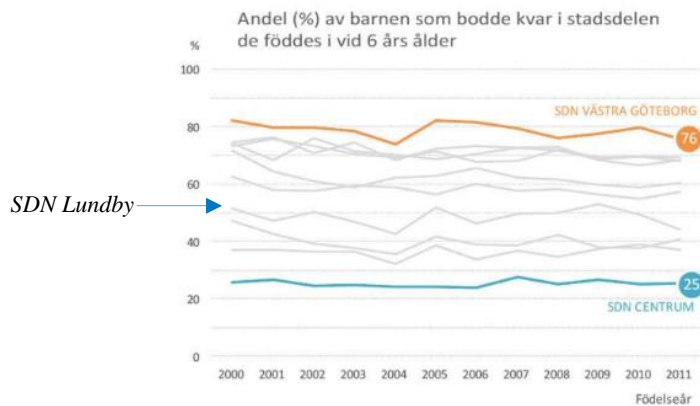
Stadsledningskontoret har sammanställt en registerstudie, *Barnfamiljerna och deras flyttningar*, Stadsledningskontoret, Statistik och analys, där de följt alla barn som föddes i Göteborg under åren 2000–2011, fram till dess att de var 6 år och började i skolan. Nedan sammanfattas de viktigaste slutsatserna:

- 3 av 10 barn som föddes i Göteborg flyttade ifrån staden. Trots att antalet födda barn ökat kraftigt under 2000-talet så har de övergripande flyttmönstren varit stabila. När skolan började bodde ca 70 procent av barnen som var födda i Göteborg kvar och 30 procent hade flyttat från staden.
- Flyttningarna förklaras av bostäderna. I stor utsträckning förklaras flyttmönstren av skillnaden i bostadsbeståndet inom Göteborgsregionens bostadsmarknad.
- Stora skillnader mellan bostadsområden inom Göteborg. I de centrala delarna av staden bodde bara var fjärde barn kvar när skolan började. Utflyttningen till övriga Göteborg och kommunerna närmast runt staden var stor. I områden som domineras av småhus bodde en betydligt större andel av barnen kvar när skolan började.
- Många barn flyttar även in till Göteborg. När barnen var 6 år och skulle börja skolan så bestod årskullarna av 15 procent barn som flyttat till Göteborg under åren fram till dess att skolan börjar.
- In- och utflyttarna har olika ekonomiska förutsättningar och födelsebakgrund. I genomsnitt hade de familjer som flyttade från Göteborg högre inkomster än de familjer som stannade kvar. Lägst inkomster vid flytttillfället hade de barnfamiljer som flyttade till Göteborg. Utflyttningarna domineras av barn med svensk bakgrund, medan en majoritet av de inflyttade barnen har utländsk bakgrund.

Att Göteborg har ett positivt befolkningsnetto beror på de inflyttningar som görs till Göteborg från övriga Sverige och från övriga länder. För att säkerställa god integration och god möjlighet till etablering för inflyttade till Göteborg behöver staden möjliggöra för ett bostadsbestånd som både möjliggör etablering och kvarboende i bostadsområden. I stora nya bostadsprojekt finns en stor möjlighet att såväl skapa boendemiljöer som att komplettera det befintliga bostadsbeståndet på ett sådant sätt att kvarboende för barnfamiljer främjas.

Stadsdelsförvaltningen Lundbys nulägesanalys ger en beskrivning av befolkning, verksamhet och interna förutsättningar och ger förvaltningens bild av prioriterade utvecklingsfrågor inför stadsdelsnämndens arbete med mål- och inriktningsdokument. I nulägesanalysen för 2018 gjorde stadsdelsförvaltningen en expansionsplanering. Där beskrivs svårigheterna med att förutse hur befolkningssammansättningen blir i nybyggda områden. Den påverkas av en rad faktorer, bland annat lägenhetsstorlekar, prisbild, läge i staden och stadsdelen samt hur lägenheterna marknadsförts. Till exempel skiljer sig inflyttare på Norra Älvstranden och Östra Kvillebäcken åt, där boende i Norra Älvstranden till stor del är över 55 år medan Kvillebäcksborna i större utsträckning är mellan 20–30 år. Ca 20 procent av de som flyttade in i Östra Kvillebäcken flyttade från andra områden i Lundby. I flera exploateringsprojekt i Lundby har antalet lägenheter blivit fler och lägenhetsstorlekarna mindre än vad som planerades i tidigare skeden, vilket bör resultera i fler singelhushåll och lägre andel barnfamiljer.

Lundby har sedan 2009 haft en nedåtgående trend i andel barn födda i stadsdelen som vid 6 års ålder bodde kvar i stadsdelen. Trenden efterliknar i större utsträckningen den sammansättning som finns i Göteborgs centrala stadsdelar, som stadsdelarna Majorna-Linné och Centrum.



Källa: Barnfamiljerna och deras flyttningar, Stadsledningskontoret, Statistik och analys.

I stadsdelsförvaltningens nulägesanalys 2018 jämfördes tre nybyggda områden i Lundby för att bland annat undersöka hur lägenhetsstorlek påverkar befolkningssammansättningen. Nedan ges en summering av den jämförelsen. Områdena är Västra Sannegårdshamnen, Porslinsfabriken och Östra Kvillebäcken. Sedan dessa siffror är framtagna har Östra Kvillebäcken kompletterats med ytterligare bostäder.

Inflyttning i Västra Sannegårdshamnen, Norra Älvstranden, började 2005 och området stod klart 2011. Innan bodde ingen i området. 2015 fanns 804 bostäder, varav 80 procent är bostadsrätter och 20 procent är hyresrätter. 35 procent av lägenheterna är på mindre än 70 kvm och 11 procent över 110 kvm. I genomsnitt bor det 2,3 personer i varje bostad.

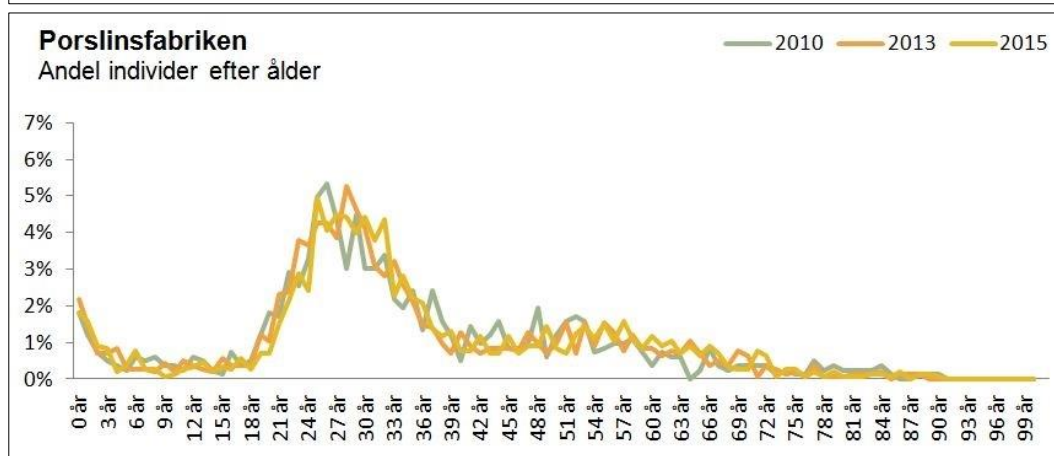
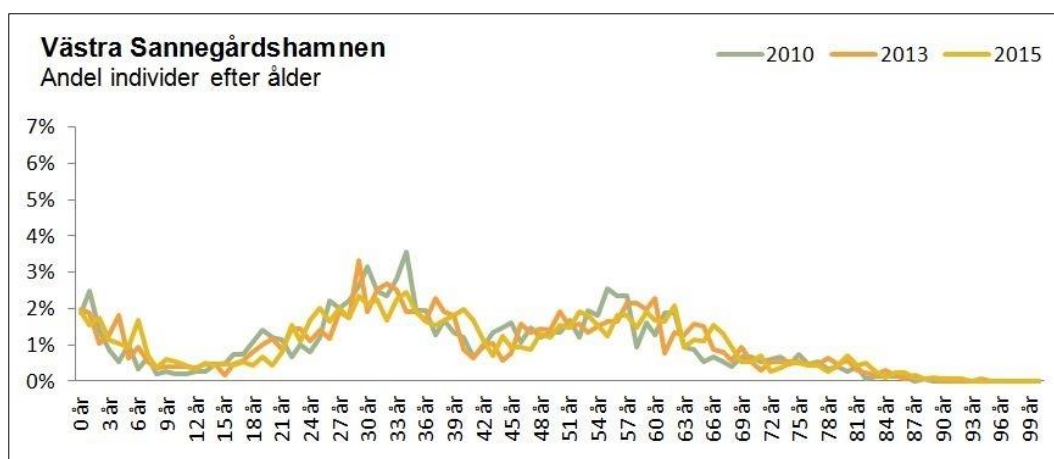
Inflyttning i Porslinsfabriken, Centrala Lundby, började 2009 och området stod klart 2013. Innan bodde ca 600 personer i området. Idag finns ca 876 bostäder varav 68 procent är bostadsrätter och 32 procent är hyresrätter. 74 procent av lägenheterna är på mindre än 70 kvm och endast 1 procent är över 110 kvm. I genomsnitt bor det 1,6 personer i varje bostad. Porslinsfabriken byggdes i ett basområde som redan hade befolkning.

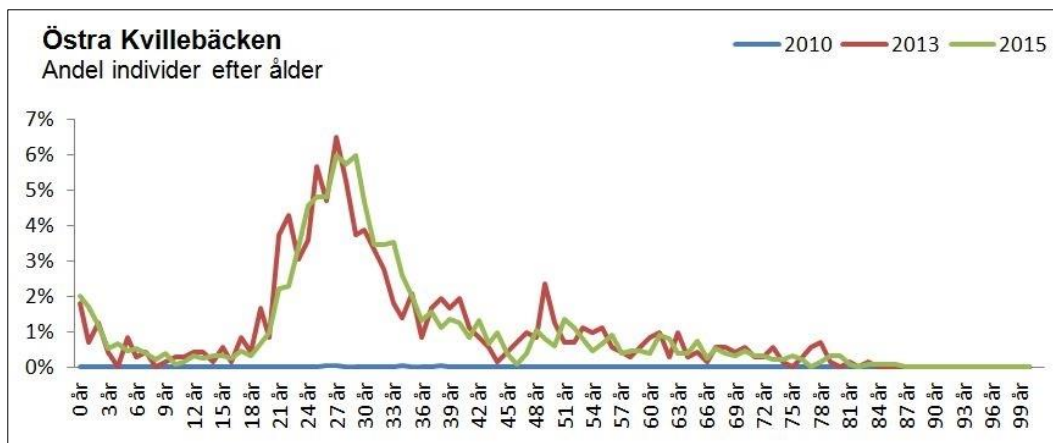
Inflyttning i Östra Kvillebäcken, Centrala Lundby, började 2013. Innan bodde runt tio personer i området. 2017 finns ca 1180 bostäder varav 51 procent är bostadsrätter och 49 procent är hyresrätter. 70 procent av lägenheterna är på mindre än 70 kvm och än så länge finns det inga lägenheter över 110 kvm. I genomsnitt bor det 1,3 personer i varje bostad.

Tabellen nedan visar en jämförelse mellan de tre områdena.

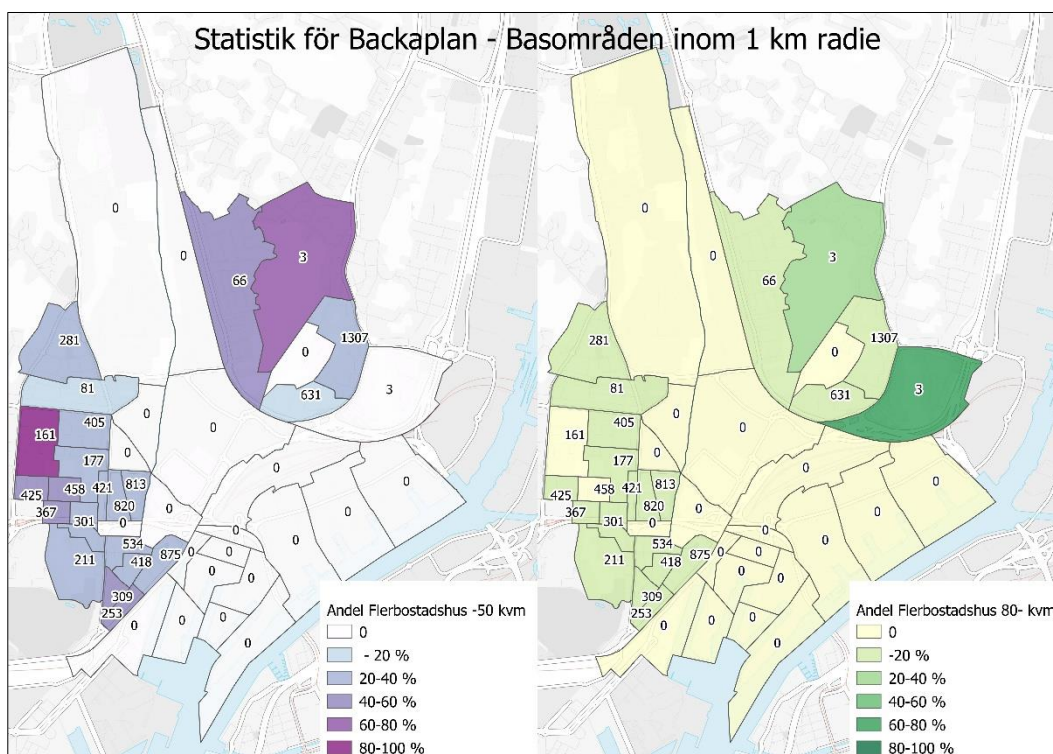
	Västra Sannegårdshamnen	Porslinsfabriken	Östra Kvillebäcken
Andel bostadsrätter	80	68	51
Andel hyresrätter	20	32	49
Mindre än 70 kvm (%)	35	74	70
Större än 110 kvm (%)	11	1	0
Personer/lägenhet	2,3	1,6	1,3

De tre områdenas olikheter i bland annat lägenhetsstorlekar och upplåtelseform har skapat skilda befolkningssammansättningar. Vad gäller andelen nollåringar, barn som inte fyllt ett år, ser det lika ut i de tre område. I Porslinsfabriken och Östra Kvillebäcken minskar andelen barn snabbare än i Västra Sannegården. I Västra Sannegården finns fler större lägenheter som passar barnfamiljer bättre. Andelen 20–33-åringar är högre i Porslinsfabriken och högst i Östra Kvillebäcken, medan Sannegårdshamnen har fler invånare som är 60 år och äldre.





Det befintliga bostadsbeståndet i Backaplans närhet präglas av en majoritet mindre lägenheter och få större bostäder. För att tillskapa en större blandning i bostadsbeståndet behöver fler större lägenheter byggas. Kartorna nedan illustrerar hur bostadsbeståndet ser ut inom 1 km radie från Backaplan. Siffrorna som finns i kartorna visar det totala antalet lägenheter inom respektive basområde.



Förvaltningens bedömning

Lundby stadsdelsförvaltning vill med denna hemställan säkerställa att de bostäder som planeras i detaljplan 2 på Backaplan bidrar till en jämnare fördelning av lägenhetsstorlekar i området. Detta mot ovan beskrivna bakgrund samt för att Älvstadens utveckling ska bidra till en socialt blandad stad där det möjliggörs för boende oavsett livsfas. Hur denna fördelning kan komma att se ut i detaljplanen bör undersökas i samverkan mellan bland annat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen Lundby. Lundby stadsdelsförvaltning önskar delta utifrån sociala och lokala perspektiv.

För att detta ska falla väl ut i praktiken krävs det att underlag tas fram i samverkan och att flera aktörer involveras. Det underlag som tas fram ska ange en fördelning av lägenhetsstorlekar som på bästa sätt bidrar till en social blandning på Backaplan och som möjliggör kvarboende i Älvstaden oavsett livsfas.

Stadsdelsförvaltning Lundby

Kristina Lindfors

Jascha Marteleur

Stadsdelsdirektör

Sektorschef