

DIARIENUMMER:	149/2015
FASTSTÄLLD:	2016-04-05
VERSION:	Antagande
SENAST REVIDERAD:	2016-03-07
GILTIG TILL:	2019-12-31
DOKUMENTANSVAR:	Kommunstyrelsen

Riktlinje

Riktlinjer för Bostadsförsörjningen, Kommunstyrelsens förvaltning

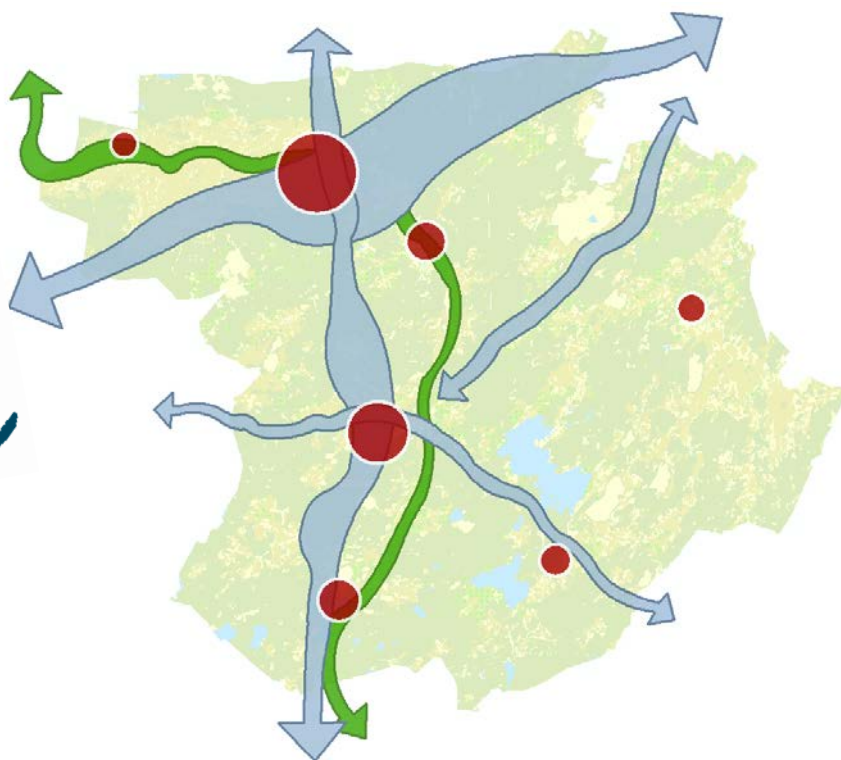
Kommunfullmäktige beslutar om dessa riktlinjer enligt Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för dokumentet medan andra nämnder samt kommunala bolag berörs i olika delar.



HERRLJUNGA KOMMUN

Våga vilja växa!

Våga
Vilja
Växa



Innehåll

INLEDNING	2
Bakgrund	2
Process	2
Avgränsning	2
BOSTADSPOLITIK	3
Mål och riktlinjer	3
<i>Hållbarhet - social, miljömässig och ekonomisk – kvalitativa mål & riktlinjer</i>	4
MÅL	4
RIKTLINJER	4
Strategier	6
Verktyg för genomförande	7
Åtgärder, ansvar, tidsplan	9
Tabell över ansvar för genomförande av mål och riktlinjer	10
Framtidsalternativ	11

INLEDNING

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska visa hur kommunen avser leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och utveckla boendet inom kommunen med syftet att alla ges möjlighet att leva i goda bostäder. Riktlinjerna kan samtidigt ges en vidare funktion som strategidokument för kommunens egna bostadspolitiska mål och för Herrljunga kommer riktlinjerna för bostadsförsörjning 2016-2020 att utgöra ett viktigt underlag till kommunens nya översiktsplan. Detta dokumentets upplägg omfattar: mål, riktlinjer, strategier samt genomförande, medan analyser och underlag har sammanställts i en bilaga.

Bakgrund

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kräver att kommuner varje mandatperiod beslutar om aktuella riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Herrljungas kommunfullmäktiges senaste beslut om sådana riktlinjer togs år 2009 och ansågs aktuella till och med 2014. Under 2015 har detta dokument arbetats fram utifrån nya förutsättningar för bostadsförsörjningen i kommunen samt efter en ändring (SFS 2013:866) av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Process

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lag beslutas av kommunfullmäktige och vägen dit går genom beslut i kommunstyrelsen, som är ansvarig för handläggning av ärendet. Lagen kräver också att kommunens planering för bostadsförsörjning ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ. Ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har sänts på remiss med två månaders svarstid, 1 december – 31 januari, till geografiskt angränsande kommuner, Sjuhärads kommunalförbund, Länsstyrelsen i Västra Götaland, Västra Götalandsregionen, samtliga kommunala nämnder och bolag i Herrljunga samt gruppledare i de politiska partierna. På hemsidan har allt remissmaterial legat tillgängligt så att även enskilda har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Remissvaren har sammanställts i en bilaga.

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har framställts av planeringssekreterare parallellt med den påbörjade processen för en ny översiktsplan. En samordning av kunskap från kommunens förvaltningar, det kommunala bostadsaktiebolaget Herrljungabostäder samt Fokus Herrljunga, kommunalt bolag för näringslivsutveckling, har gjorts inför samrådet. Plankommittén med politisk representation från kommunstyrelsen och Bygg- och miljönämnden har fungerat som styrgrupp för arbetet.

Avgränsning

Ambitionen för detta dokument är dels att uppfylla lagkrav och dels att utgöra stöd och styrning för det kommunala planerings- och utvecklingsarbetet, genom att vara ett underlag för översiktsplanering, prioritering av detaljplanering samt vägledande vid bygglovsprövning – när det gäller bostadsbyggande men i en vidare bemärkelse hela den bebyggda miljön som utgör invånarnas livsmiljö och gemensamma vardagsrum.

Innehållet i detta dokument avser all bostadsbyggnation inom kommunens geografiska område och alltså inte bara det som planeras och byggs i kommunal regi. Detta för att bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla kommuninvånare och för att bostadsmarknaden spänner över hela bostadsbeståndet oavsett aktör. Det kommunala bostadsbolaget har dock en särskild roll när det gäller kommunens uppgift att tillgodose alla möjligheten till en god bostad.



www.bobygget.se

BOSTADSPOLITIK

Mål och riktlinjer

Kommunens mål av relevans för bostadsförsörjningen:

Bostadsbyggande

- Totalt 50 nya bostadslägenheter påbörjas (markarbeten) per år till år 2020, varav:
 - 25 nya hyresrätter per år, i snitt inom femårsintervall
 - 25 nya villor/bostadsrätter/äganderätter per år, i snitt inom femårsintervall
- Bostadsbyggande ska i huvudsak ske i kommunens tätorter och småorter (>60% av alla påbörjade bostadslägenheter)
- Bostadsbyggande på landsbygden ska i huvudsak ske i närhet av annan bebyggelse, kollektivtrafikhållplatser, skolor (>80% av alla påbörjade bostadslägenheter)

Planberedskap

- Minst ett 20-tal avstyckade kommunala villatomter på detaljplanelagt område
- Utpekade områden för flerbostadshus där detaljplan kan påbörjas omgående ska finnas i alla utvecklingsområden

Markreserv

- Kommunägd mark med goda lägeskvaliteter som totalt rymmer minst ett 50-tal villatomter
- Kommunägd mark lämplig för flerbostadshus ska finnas i alla utvecklingsområden

Bostadsbehov

- Viss nyproduktion ska direkt anpassas för de i analysen identifierade befolkningsgrupper med särskilda bostadsbehov som inte marknaden tillgodoser
- Vid nyproduktion av hyreslägenheter ska nytillskottet på bostadsmarknaden medge ett utrymme i det befintliga hyresrättsbeståndet där lägenheter öronmärks för de grupper som nämns ovan

Hållbarhet - social, miljömässig och ekonomisk – kvalitativa mål & riktlinjer

Social hållbarhet:	
MÅL	<ul style="list-style-type: none">• Kommunens invånare och besökande ges goda möjligheter till rörelse i vardagen• Boende och besökande i kommunen ges många chanser att mötas och interagera med varandra• Boende i kommunen är toleranta och nyfikna gentemot varandras olikheter och egenskaper
RIKTLINJER	<ul style="list-style-type: none">○ Bostadsområden ska erbjuda en blandning av upplåtelseformer för att motverka segregation○ Nya bostäder planläggs i lägen där gång- och cykel utgör det effektivaste transportmedlet till lokala målpunkter○ Lokalgator planeras så att en nätverksstruktur bildas för fotgängare
MÅL	<ul style="list-style-type: none">• Det offentliga rummet är tydligt definierat och tillgängligt för alla individer och samhällsgrupper• Den byggda miljön är väl omhändertagen och befolkad och trygg större del av dygnet• Platser som kan upplevas som otrygga blir färre i takt med förnyelse och nyexploatering
RIKT-LINJER	<ul style="list-style-type: none">○ Kvarter utformas med tydliga avgränsningar mellan offentliga och privata ytor○ Bostäder bör blandas med icke störande verksamheter○ Parkeringsytor bör delas i mindre enheter och parkering längs gata bör nyttjas där det är möjligt
Miljömässig hållbarhet:	
MÅL	<ul style="list-style-type: none">• Tätorter förtätas för att behålla fördelarna med ett nära samhälle, med tågstationen som nav• I tätorter är den mänskliga skalan utgångspunkt vid dimensionering av ytor, höjder och avstånd• Vid planläggning för nya bostäder inom tätort är bilparkering lågt prioriterad• Parker och grönområden bevaras och vinner mark på bekostnad av hårdgjorda ytor• Energisnål och klimatanpassad byggnation ökar och kommunens egen produktion är hållbar
RIKTLINJER	<ul style="list-style-type: none">○ Nya bostäder ska planeras inom gång-/cykelavstånd till tågstation○ Ytor som kan exploateras för stadsmässig bebyggelse används inte för parkeringslösningar○ Tillgång till pendling med tåg överordnas tillgång till bilparkering vid lokalisering av ny bebyggelse○ Tillgång till grönområden för rekreation ska säkerställas inom 600 meter från nya bostäder som planeras inom tätort○ Energisnål och klimatanpassad byggnation ska främjas
MÅL	<ul style="list-style-type: none">• Områden eller företeelser med natur- och/eller kulturvärde ska hanteras som en resurs i samhällsbyggnadsprocessen och värderas ur ett ekosystemtjänstperspektiv• Skyddade områden inom kommunen ska öka i antal och omfattning
RIKTLINJER	<ul style="list-style-type: none">○ Vid planläggning för nya bostäder och vid bygglovsprövning ska hänsyn tas till eventuell påverkan på skyddade områden○ Skyddade områden och andra grönområden och natur- och kulturmiljöer ska ses som en resurs för invånarens rekreation och integreras i relevanta planområden för nya bostäder○ Naturområden ska vid planläggning analyseras ur ett ekosystemtjänstperspektiv

Ekonomisk hållbarhet:

MÅL

- Herrljunga ska erbjuda så attraktiva boendialternativ att det kan locka inflyttare från övriga regionen och skapa ett positivt flyttningsnetto
- Kommunen ska ha en tillräcklig utvecklingsberedskap med resurser för hela samhällsbyggnadsprocessen med aktuella planeringsunderlag och proaktiv strategisk planering

RIKT-LINJER

- Livsstilsboenden och andra typer av nischade boendialternativ ska främjas
- Planläggningen och utformningen av allmänna platser ska göras med stor omsorg så att tätorterna som helhet utgör attraktiva boendemiljöer

MÅL

- Bostäder ska lokaliseras med hänsyn till befintligt/planerat serviceutbud så att underlag för detta upprätthålls.
- Markanvändning i tätorter optimeras och exploateringsgrad anpassas efter lägets potential

RIKTLINJER

- Bostadsområden ska lokaliseras med närhet till service för att minimera framtida transportkostnader för samhället såsom hemtjänst, skolskjuts och i samband med drift och underhåll
- Markvärdet ska vid planläggning och exploatering tas till vara så att platsens ekonomiska potential används effektivt



www.herbo.nu

Strategier

- **Flyttkedjor** – fokusera kommunalt byggande på bekväma lägenheter som lockar dels äldre husägare med utflyttade barn att sälja sina villor till yngre familjer, dels hyresgäster med betalningsförmåga att byta sina äldre billigare lägenheter till nya dyrare vilket frigör lämpliga lägenheter för t.ex. ungdomar.
- **Blandade upplåtelseformer** – för en dialog med byggherrar om lämpliga upplåtelseformer vid varje exploateringsstillfälle för att åstadkomma en blandning av upplåtelseformer i alla bostadsområden.
- **Förtätning** – bygg tätare i redan tätbebyggda lägen för att optimera värdet av de tillgångar som finns, inte minst infrastruktur.
- **Livsstilsboenden** – locka inflyttare med möjligheten att kombinera särskilda intressen eller behov med boendet.
- **Kvalitet och identitet** – locka inflyttare med en tydlig lokal prägel och hög kvalitet på bebyggelse och den bebyggda miljön.
- **Handel och service** – säkerställ att kommersiell och offentlig service bevaras och utvecklas för att behålla och stärka attraktiviteten som tillgången till service ger, i kombination med det lantliga boendet.
- **Natur och kultur** – värna befintliga, och möjligheten till nyskapande av, natur- och kulturvärden för en attraktiv och stimulerande livsmiljö.
- **Regional samverkan** – driv en bred samverkan med grannkommuner och regionala aktörer för att skapa gemensamma nyttor.
- **Pendling, infrastruktur och kollektivtrafik** – driv en aktiv och kontinuerlig politik i regionen och kommunalförbundet för att säkerställa ett vidmakthållande och en utveckling av både infrastruktur och kollektivtrafik som stärker Herrljunga som pendlingskommun.



Verktyg för genomförande

Det finns stora skillnader i vad kommunen som aktör kan påverka i bostadsbyggnadsprocessen – den största möjligheten till styrning finns i de tidiga skedena i processen med planberedskap, planläggning och exploatering. När det sedan kommer till byggande tar marknaden vid om det inte är det kommunala bostadsaktiebolaget som bygger, vilket uppskattningsvis bör gälla i drygt hälften av nyproducerade lägenheter enligt målsättning för bostadsbyggandet de kommande fem åren.

Följande är rekommendationer för hur kommunen bör nyttja verktygen för att skapa förutsättningar för måluppfyllelse.

Samhällsbyggnadsprocess

Det är en lång process som ska fungera från det att ett bostadsbehov uppstår eller blir känt till det att inflyttning kan ske. Kommunen är den centrala aktören i den processen tillsammans med andra myndigheter och privata intressenter. Även inom kommunen finns en rollfördelning där olika uppgifter är fördelade och det interna arbetsflödet är i sig en komplicerad process. För att optimera den interna processen bör den kartläggas och dokumenteras som en rutin i samförstånd mellan alla inblandade parter.

Det finns även ett stort behov av att strukturera informationen som finns om planer och byggrätter, på kommunal mark såväl som på privatägd mark, för att bättre ta tillvara markens potential. Detta arbete måste ske digitalt och centralt så att informationen blir tillförlitlig och enkelt kan hållas aktuell.

Strategiskt markförvärv

Kvaliteten (användbarhet, läge etc.) och kvantiteten på kommunens markinnehav påverkar i hög grad hur kommunen kan omsätta sina planer och strategier i praktiken och skapa det samhälle som utmålats i mål och visioner. Därför bör ett strategiskt arbete bedrivas när det gäller kommunens markpolitik.

Planberedskap

Genom det kommunala planmonopolet i Sverige råder kommunen helt och hållet själv över planläggningen, och det gäller därför att kommunen för en proaktiv planpolitik för att något ska hända. Kommunens suveränitet i frågan innebär också att det är viktigt att föra en god dialog och samverka med övriga aktörer i samhällsbyggnadskedjan för ett ändamålsenligt resultat och så att processen kan fungera smidigt. Arbete med översiktsplan och planprogram bör användas för att åstadkomma detta.

Bygglov

Det är vid bygglovsskedet som detaljerna för ny bebyggelse avgörs och för att riktlinjerna för bostadsförsörjningen och den bebyggda miljön ska kunna omsättas i praktiken måste de vara konkreta men också kända och accepterade.

Tomtkö och bostadskö

Vid ett ökat tryck på tomtförsäljningen i Herrljunga kommun kan det bli aktuellt att inrätta en tomtkö. Till lägenheterna i allmännyttan finns en bostadskö som förvaltas av det kommunala bostadsbolaget.

Kommunalt bostadsaktiebolag

Nuvarande ägardirektiv för kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag Herrljungabostäder AB är i stora delar stödjande för föreslagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, men kan i vissa avseenden behöva skarpare formulering för att kommunen bättre ska kunna möta vissa behov.

Utformning av bebyggelse

Det nya förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen har ett större fokus på boendemiljöer i sin helhet

och mindre på enskilda byggnader, jämfört med tidigare riktlinjer, därför bör detta tydligare framgå i ägardirektivet vid en kommande revidering, förslagsvis genom att ordet ”bostadsområden” införs jämte ordet ”byggnader”.

Bostadssociala frågor

För att säkerställa att alla i kommunen får möjlighet att leva i goda och ändamålsenliga bostäder är ägardirektivet till det allmännyttiga bostadsbolaget ett av de viktigaste verktygen kommunen har att tillgå. Det är därför av stor vikt att formuleringen är tillräckligt tydlig för att bli tillämpbar och att uppdraget är väl förankrat hos alla inblandade parter. I det avseendet behöver kommunledning, socialförvaltning och bostadsbolag komma överens om en rimlig och ändamålsenlig nivå.

Med utgångspunkt i analysen i detta dokument förordas att formulering rörande bostadssociala frågor utvecklas mot en mer konkret beskrivning och att åtgärder så som exempelvis förturssystem för särskilda grupper kan stödjas genom den nya formuleringen.



www.bobygget.se

Åtgärder, ansvar, tidsplan

Åtgärd	Ansvar	Tidsplan
Följa upp de bostadspolitiska målen	Kommunstyrelsen Bygg- och miljöförvaltningen	Årligen
Kartlägga den befintliga samhällsbyggnadsprocessen och besluta om hur den ska se ut i fortsättningen	Kommunstyrelsen Bygg- och miljöförvaltningen Tekniska förvaltningen Kommunala bostadsbolaget Herrljunga elektriska & Vatten	2016
Ta fram strategi för kommunens markförvärv	Kommunstyrelsen	2016/2017
Strukturera och tillgängliggöra informationen om planer och byggrätter	Bygg- och miljöförvaltningen Tekniska förvaltningen	2016/2017
Arbeta med planprogram för komplexa utvecklingsområden	Bygg- och miljöförvaltningen på uppdrag av Kommunstyrelsen	Löpande
Föra en rullande prioriteringslista över nya detaljplaner	Bygg- och miljöförvaltningen	Löpande
Ta fram detaljplaner i proaktivt syfte	Kommunstyrelsen Bygg- och miljöförvaltningen	Kvartal
Följa upp hur riktlinjerna används	Kommunstyrelsen	Årligen
Förnya ägardirektiven till det kommunala bostadsaktiebolaget	Kommunstyrelsen Kommunala bostadsbolaget Socialförvaltningen	2016

Tabell över ansvar för genomförande av mål och riktlinjer

Organisation:

ÖP, FÖP Översiktsplan, fördjupad översiktsplan – KS (Kommunstyrelsen) ansvar och utförande

PP, DP Planprogram, detaljplan – KS ansvar, BMN (Bygg- och miljönämnden) utförande

BL Bygglov – BMN ansvar och utförande

EX, drift Exploatering, anläggningsdrift – TN (Tekniska nämnden) ansvar och utförande

	MÅL	RIKTLINJER	GENOMFÖRANDE
1.	Tätorter förtätas för att behålla fördelarna med ett nära samhälle, med tågstationen som nav	Nya bostäder ska planeras inom gång-/cykelavstånd till tågstation	ÖP, FÖP PP, DP
2.	I tätorter är den mänskliga skalan utgångspunkt vid dimensionering av ytor, höjder och avstånd	Ytor som kan exploateras för stadsmässig bebyggelse används inte för parkeringslösningar	PP, DP
3.	Vid planläggning för nya bostäder inom tätort är bilparkering lågt prioriterad	Tillgång till pendling med tåg överordnas tillgång till bilparkering vid lokalisering av ny bebyggelse	ÖP, FÖP PP, DP
4.	Parker och grönområden bevaras och vinner mark på bekostnad av hårdgjorda ytor	Tillgång till grönområden för rekreation ska säkerställas inom 600 meter från nya bostäder som planeras inom tätort	FÖP, PP DP, EX drift
5.	Energisnål och klimatanpassad byggnation ökar och kommunens egen produktion är hållbar	Energisnål och klimatanpassad byggnation ska främjas	DP, BL, EX
6.	Områden eller företeelser med natur- och/eller kulturvärde ska hanteras som en resurs i samhällsbyggnadsprocessen och värderas ur ett ekosystemtjänstperspektiv	Skyddade områden och andra grönområden och natur- och kulturmiljöer ska ses som en resurs för invånarens rekreation och integreras i relevanta planområden för nya bostäder, samt ska vid planläggning analyseras ur ett ekosystemtjänstperspektiv	ÖP, FÖP PP, DP, BL
7.	Skyddade områden inom kommunen ska öka i antal och omfattning	Vid planläggning för nya bostäder och vid bygglovsprövning ska hänsyn tas till eventuell påverkan på skyddade områden	PP, DP, BL
8.	Herrljunga ska erbjuda så attraktiva boendialternativ att det kan locka inflyttare från övriga regionen och skapa ett positivt flyttningsnetto	Livsstilsboenden och andra typer av nischade boendialternativ ska främjas	FÖP, PP DP, BL
9.	Kommunen ska ha en tillräcklig utvecklingsberedskap med resurser för hela samhällsbyggnadsprocessen med aktuella planeringsunderlag och proaktiv strategisk planering	Planläggningen och utformningen av allmänna platser ska göras med stor omsorg så att tätorterna som helhet utgör attraktiva boendemiljöer	ÖP, FÖP PP, DP, BL EX, drift
10.	Bostäder ska lokaliseras med hänsyn till befintligt/planerat serviceutbud så att	Bostadsområden ska lokaliseras med närhet till service för att minimera framtida	ÖP, FÖP

	underlag för detta upprätthålls.	transportkostnader för samhället såsom hemtjänst, skolskjuts och i samband med drift och underhåll	PP, DP, BL
11.	Markanvändning i tätorter optimeras och exploateringsgrad anpassas efter lägets potential	Markvärdet ska vid planläggning och exploatering tas till vara så att platsens ekonomiska potential används effektivt	PP, DP, BL, EX
12.	Kommunens invånare och besökande ges goda möjligheter till rörelse i vardagen	Nya bostäder planläggs i lägen där gång- och cykel utgör det effektivaste transportmedlet till lokala målpunkter	ÖP, FÖP, PP, DP, BL, EX, drift
13.	Boende och besökande i kommunen ges många chanser att mötas och interagera med varandra	Lokalgator planeras så att en nätverksstruktur bildas för fotgängare	PP, DP, BL, EX, drift
14.	Boende i kommunen är toleranta och nyfikna gentemot varandras olikheter och egenskaper	Bostadsområden ska erbjuda en blandning av upplåtelseformer för att motverka segregation	DP
15.	Det offentliga rummet är tydligt definierat och tillgängligt för alla individer och samhällsgrupper	Kvarter utformas med tydliga avgränsningar mellan offentliga och privata ytor	PP, DP, BL, EX, drift
16.	Den byggda miljön är väl omhändertagen och befolkad och trygg större del av dygnet	Bostäder bör blandas med icke störande verksamheter	FÖP, PP, DP, BL, EX
17.	Platser som kan upplevas som otrygga blir färre i takt med förnyelse och nyexploatering	Parkeringsytor bör delas i mindre enheter och parkering längs gata bör nyttjas där det är möjligt	PP, DP, BL, EX, drift

Framtidsalternativ

Nollalternativet

Med nuvarande tendenser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande i kommunen är det mest troliga scenariot att det först uppstår en bostadsbrist som leder till att befolkningstillväxten åter stagnerar och sakta minskar till följd av åldersstrukturen i kommunen. En sådan utveckling får på sikt stora konsekvenser för den kommunala ekonomin och i förlängningen hela den kommunala servicen.

Utvecklingsalternativet

Om kommunen för en proaktiv plan- och byggpolitik samt bygger i enlighet med befolkningsprognoserna möjliggörs för en växande befolkning och ökat skatteunderlag. Genom att inrikta byggnationen mot den största behovsgruppen – den ökande andelen äldre – så möjliggörs så kallade flyttkedjor, vilket i det här fallet innebär generationsskiften i äldre småhus som blir tillgängliga på bostadsmarknaden och kan attrahera barnfamiljer. Risken med en snabb utbyggnadstakt kan vara att kvantitet går före kvalitet och att ett tillräckligt planeringsunderlag inte hinner tas fram som kan innebära bristfälliga miljöer och stadsrum, med konsekvenser för social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.