



Bostadsbyggnadsprogram del 1

Riktlinjer för bostadsbyggande

Inledning

Vi vill att Borås ska växa. Därmed ökar behovet av nya bostäder. Kommunen strävar efter ett varierat bostadsbyggande både till läge, utförande och till boendeform. Nya bostäder ska vara långsiktigt hållbara, ha hög kvalitet och olika upplåtelseformer. Kommunen kan påverka och styra detta genom markanvisning, planläggning, bygglov samt försäljning och upplåtelse av mark. För ett bra liv, oavsett var i livet vi befinner oss, är det viktigt att kommunen arbetar aktivt med bostadsfrågor.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) påtalar att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen. Syftet är att ge förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjer för bostadsbyggande

I den Strategiska planen, antagen av Kommunfullmäktige i april 2002, och i Översiktsplanen Öp06, antagen av KF i juni 2006, finns kommunala mål och spelregler för bostadsbyggande. I riktlinjer för bostadsbyggande lyfts dessa frågor fram ytterligare.

I det Bostadsbyggnadsprogrammet del 1, Riktlinjer för bostadsbyggande, ges riktlinjer för strategisk planering och genomförande av bostadsbyggandet. I del 2, Handlingsplan för bostadsbyggande, ges den politiska viljan för var, när och med vilket innehåll bostadsbyggandet bör förverkligas.

Genom bostadsbyggnadsprogrammet tar kommunen ett delansvar för bostadsförsörjningen. Programmet antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod, handlingsplanen revideras årligen av Kommunstyrelsen.

1 Strategisk planering

1.1 Planering för hållbart boende

En tätare bostadsbebyggelse bidrar till ett effektivare utnyttjande av kollektivtrafik, fjärrvärme och redan gjorda investeringar. Med lämplig kompletteringsbebyggelse kan tätorterna växa utan att breda ut sig. Efterfrågan på bostäder är störst i staden och i de sjönära områdena. För att stärka utvecklingen i hela kommunen är det betydelsefullt att det finns möjlighet till nybyggnation av bostäder i alla större tätorter eller där tidigare gjorda investeringar ger utrymme för ytterligare exploatering.

En integration av olika upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar eftersträvas. Ny bebyggelse ska vara långsiktigt hållbar och av hög arkitektonisk- och byggteknisk kvalitet.

Riktlinje:

- Ny bostadsbebyggelse ska vara ekonomiskt, ekologiskt och bostadssocialt långsiktigt hållbar samt av hög arkitektonisk- och byggteknisk kvalitet.
- Kommunen eftersträvar ett integrerat boende med varierat utbud av upplåtelseformer, bostadstyper och storlekar.
- Möjlighet till nybyggnation av bostäder ska ges i alla större tätorter eller där tidigare gjorda investeringar ger utrymme för ytterligare exploatering.

1.2 Planberedskap

Översiktsplanen är kommunens strategiska planverktyg för bl a bostadsbyggande. I planen finns spelregler för en hållbar utveckling. En effektiv planprocess är av stor vikt för att underlätta bostadsbyggandet. För att motverka negativa ekonomiska konsekvenser ska planeringen beakta tröskelvärden på kommunal service, såsom belastningen på barnomsorg och utbildning liksom på el- och va-nät mm.

Riktlinje:

- Kommunen ska genom planläggning tillgodose efterfrågan på byggklara tomter. Översiktsplanens spelregler för en hållbar utveckling är vägledande.
- Planeringen ska beakta tillgången till offentlig service.

1.3 Markberedskap

Genom att äga och anvisa mark kan kommunen påverka val av byggherrar och bostadsinnehåll. Kommunens markinnehav behöver kontinuerligt kompletteras för att möta framtida behov. Det bidrar till en strategiskt lämplig bostadsutveckling. Kommunens mark anvisas till byggherrar eller förmedlas till enskilda via kommunens tomtkö.

Riktlinje:

- Kommunen ska vara aktiv på fastighetsmarknaden. Genom markinnehav och markanvisning bidrar kommunen till att möta efterfrågan på mark för bostadsbyggande.

1.4 Bra bostäder för alla

Det är viktigt att tillgängligt boende finns i alla kommundelar. När man har behov av ett tillgängligare boende är det inte ovanligt att man vill bo kvar i sitt närområde. Kommunen arbetar därför tillsammans med fastighetsägarna i Bokvämt för att öka andelen tillgängliga bostäder i det befintliga beståndet.

Ungdomar och studenter

Ungdomar som flyttar till eget boende efterfrågar i första hand små, billiga hyreslägenheter. Nya lägenheter är i allmänhet dyrare än äldre. Vid flyttkedjor som uppstår vid nyproduktion kommer små hyresrätter med lägre boendekostnader till uthyrning.

Riktlinje:

- Ungdomars bostadsbehov ska tillgodoses i den ordinarie bostadsförsörjningen.
- Kommunen ska beakta behovet av studentbostäder i planeringen och ska samverka med andra intressenter för att tillmötesgå behovet.

Äldre och personer med funktionsnedsättning

Genom socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen ansvar för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Särskilt boende är bostäder med service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd i boendeformerna trygghetsboende eller gruppboende. I kommunen finns också bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Behov av särskilt boende och bostäder med särskild service ska beaktas i markanvisning.

Ett ökat utbud av tillgängliga lägenheter för äldre och för personer med funktionsnedsättning på den ordinarie bostadsmarknaden ger möjlighet till social gemenskap och trygghet samt underlättar för äldre att bo kvar hemma. Det är en uppgift för bostadsmarknadens aktörer att bygga seniorbostäder eller andra boendeformer anpassade för äldres behov.

Riktlinje:

- Behovet av särskilt boende för äldre och för personer med funktionsnedsättning ska beaktas i planeringen. Bostäderna kan integreras i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Kommunen ska verka för att den ordinarie bostadsmarknaden tillgodoser behov av bostäder med god tillgänglighet och trygghet.

Personer med svag ställning på bostadsmarknaden

Det finns personer som av sociala eller ekonomiska skäl har svårt att få bostad. I kommunens ansvar ingår att underlätta för dem. Deras behov tillgodoses i det ordinarie bostadsbeståndet genom samarbete med alla fastighetsägare.

Riktlinje:

- Behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden ska beaktas och tillgodoses i första hand genom överenskommelser med fastighetsägare.

2 Genomförande

2.1 Kommunens medverkan

Borås Stad stimulerar till ett varierat och ökat bostadsinnehåll. Markanvisning, planläggning, bygglov, försäljning och upplåtelse av mark samt bostadsanpassning är kommunens huvudsakliga möjlighet att medverka till detta. Det är viktigt att kommunens arbete präglas av snabbhet och god service av hög kvalitet.

Riktlinje:

- Kommunens arbete ska präglas av snabbhet och god service av hög kvalitet.

2.2 Kommunalt bostadsbyggande

Det är angeläget med en kontinuerlig nyproduktion av hyresrätter för att möta efterfrågan. Där har de kommunala bostadsbolagen en viktig roll. Inriktningen är att kommunen själv inte ska bygga andra bostäder än särskilt boende för äldre och bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning.

Riktlinje:

- De kommunala bostadsbolagen är kommunens verktyg för att tillgodose efterfrågan på nya bostäder med hyresrätt.
- Kommunen ska tillgodose behovet av särskilt boende för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

2.3 Bostäder med rimliga boendekostnader

Kommunen bör vid markanvisning för hyreslägenheter stäva efter rimliga boendekostnader. Nyproduktion kan inte tillgodose hela efterfrågan av lägenheter med låg hyra. Vid nyproduktion uppkommer flyttkedjor som frigör bostäder i det äldre beståndet i olika prislägen och med olika standard.

Riktlinje:

- Kommunen ska verka för att hyreslägenheter till rimliga boendekostnader byggs genom att boendekostnaden beaktas vid markanvisning.

3 Information

I kommunen finns, förutom de kommunala bostadsbolagen, ett flertal fastighetsägare som har hyresrätter. Kommunens webbplats informerar om vart man vänder sig för att söka bostad, och kommunen verkar för att fastighetsägare ger lättillgänglig och saklig information om sitt bostadsutbud. Kommunledningskansliets samhällsplaneringsavdelning ansvarar för den kommunala tomtkön.

Riktlinje:

- Kommunen ska informera bostadssökande om den lokala bostadsmarknaden och ska verka för att fastighetsägare informerar om sitt bostadsutbud.

KOMMUNSTYRELSEN

Morgan Hjalmarsson
Kommunalråd

Jonas Borglund
Samhällsplaneringschef

Utdrag ur **Strategisk plan, kf april 2002**

1. Boende

Bakgrund

Tidigare flyttade människor till orter med god tillgång på arbete. Nu flyttar företag till orter som har välutbildad arbetskraft. Därför är en viktig konkurrensfaktor att kunna erbjuda attraktiva bostäder i en trygg och stimulerande miljö, och i kombination med en väl utbyggd service. Borås natursköna omgivning ger goda möjligheter till rekreation, ofta alldeles intill våra bostadsområden.

Mål

Vi ska utveckla attraktiva områden med bostäder i olika storlek och upplåtelseformer.

Utdrag ur **Översiktsplan, Öp06, kf juni 2006**

Bebyggelsestruktur

Spelregler generellt

1. Prioritera ombyggnad och förtätning av bebyggelsen utan att den sociala och yttre miljön försämras.
2. Lokalisering av ny bebyggelse ska stärka områdets möjligheter till handel och service.
3. Lokalisera bebyggelse i lägen som förstärker underlaget för kollektivtrafiken så att behovet av transporter som belastar miljön minimeras.
4. Lokalisera bebyggelse med hänsyn till energiförbrukning vid uppvärmning.
5. Bostäder ska ha nära till grönområden av hög kvalitet.
6. Lokalisera och utforma bebyggelse och friytor för ökad trygghet och tillgänglighet, god hälsa samt minskad risk för olyckor och brott.
7. Lokalisera bebyggelse med hänsyn till miljö- och riskfaktorer.
8. Ny bebyggelse lokaliseras i lägen med god trafiksäkerhet.
9. Skydda bebyggelse med kulturhistoriskt bevarandevärde mot åtgärder som påverkar området negativt.
10. Ta hänsyn till lokal tradition samt stads- och landskapsbild vid placering och utformning av bebyggelse.
11. Omvandling av fritidshusområden till permanentboende kan vara lämpligt om det inte innebär ökade kommunala kostnader eller ökad belastning på miljö och hälsa. För andra områden begränsas permanentningen med planbestämmelser.
12. Stor restriktivitet med dispenser från strandskydd.
13. Verka för samlokalisering av bostäder och verksamheter som inte stör varandra.

Spelregler för staden och tätorter

1. Inom och i randzonen till samtliga tätorter ska ny bebyggelse regelmässigt föregås av detaljplan. Undantag görs för ny bebyggelse som väl passar in i den framtida markanvändningen och inte försvårar en kommande detaljplaneläggning.
2. Prioritera möjligheten till fjärrvärmeanslutning, därefter andra hållbara energislag, vid lokalisering av bebyggelse.

Spelregler för landsbygden

1. Lokalisera ny bebyggelse invid befintlig för att begränsa kostnaderna för kommunal service.

Boende

Spelregler generellt

1. För att gynna kvarboende och mångfald ska det finnas bra bostäder med en blandning av upplåtelseformer, ålder och storlek i närområdet.

Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar; utfärdad den 7 mars 2002.

Enligt riksdagens beslut föreskrivs att 1 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall ha följande lydelse.

1 §

Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte 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 skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.