

Strategi

Program

Plan

Policy

• **Riktlinjer**

Regler

Borås Stads  
**Riktlinjer för  
bostadsförsörjning**

# Borås Stads styrdokument

## Aktiverande

STRATEGI – avgörande vägval för att nå målen för Borås

PROGRAM – verksamheter och metoder i riktning mot målen

PLAN – aktiviteter, tidsram och ansvar

## Normerande

POLICY – Borås Stads hållning

RIKTLINJER – rekommenderade sätt att agera

REGLER – absoluta gränser och ska-krav

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Datum: 19-06-2019, 2024-02-22, 2024-12-12

För revidering ansvarar: Kommunstyrelsen

Tillhörande dokument revideras av Kommunstyrelsen, handlingsplan (årligen), befolknings- och bostadsanalys (inför revidering).

Dokumentet gäller för: Alla nämnder och bolag

Dokumentet gäller till och med: 2025

# Inledning

Vi vill att Borås ska växa. I översiktsplanen planerar vi för att vi blir 30 000 fler boråsare under de kommande 20 åren. Det innebär att behovet av nya bostäder fortsätter vara stort. Kommunen strävar efter ett varierat bostadsbyggande.

Nya bostäder ska vara långsiktigt hållbara, ha hög kvalitet och olika upplåtelseformer. Vi utformar socialt hållbara bostäder över generations- och kulturgränser med en blandad bebyggelse av gammalt och nytt och med olika upplåtelseformer. Vi verkar för ett ekologiskt och ekonomiskt byggande med minimerad förbrukning av vatten och energi.

Kommunen kan påverka och styra detta genom exempelvis 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.

## Läsanvisning

I visionen Borås 2025<sup>1</sup> och i Översiktsplanen<sup>2</sup> finns kommunala spelregler för bostadsbyggande. För att rikta materialet till olika användare samt underlätta för kommande revideringar är materialet indelat i tre dokument - riktlinjer, handlingsplan och analys.

Del 1 – är Borås Stads riktlinjer för bostadsförsörjningen och redovisar vilka verktyg som kommunen kan använda sig av för att påverka bostadsbyggnationen. Denna del är främst inriktad till att stödja arbetet inom den egna organisationen. Kommunfullmäktige antar riktlinjerna vart fjärde år.

Del 2 – Handlingsplan för bostadsförsörjning. Här redovisas vilka byggmöjligheter som finns i befintliga detaljplaner samt vilka bostadsprojekt som är i planeringsfasen. Redovisas årligen i Kommunstyrelsen.

Del 3 – Befolknings- och bostadsanalys. Den ska fungera som ett kunskapsunderlag för byggaktörer och andra som är verksamma i bebyggelseutvecklingen. Redovisas i Kommunstyrelsen inför revidering av Borås Stads riktlinjer för bostadsförsörjning.

### Laghänvisning etc.

Alla kommuner ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning (lag 2000:1383). Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att bostäder planeras och genomförs. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 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 och nationella regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- demografiska utvecklingen (förändringar av åldersstruktur över tid),
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningar

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

---

<sup>1</sup> Antagen av Kommunfullmäktige i oktober 2012

<sup>2</sup> Antagen av Kommunfullmäktige i april 2018

Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer tas fram. Kommunens riktlinjer ska vara vägledande vid tillämpningen av 2kap 3 § 5 Plan- och Bygglagen (2010:900)

# Kommunens mål för bostadsbyggandet

Kommunens mål för bostadsbyggande är 600 bostäder per år som baseras på senaste årens befolkningsökning. Det innebär en ökad byggtakt med ca 20 % från dagens nivå på byggande och är ett led till att nå upp till tankegångarna som presenteras i översiktsplanen.

Kommunen ska verka för att detta mål är möjligt att genomföra genom att använda kommunens olika verktyg. Både konjunktursvängningar och förändrade befolkningstal framöver kommer att påverka möjligheten att nå det uppsatta målet med faktisk byggnation. För att skapa goda förutsättningar för att nå målet har kommunen satt upp ett antal riktlinjer för attraktionskraft, tydlighet och vilja.

**Under mandatperioden 2019-2022 ska Borås Stad verka för:**

## **Fysisk planering**

Kommunen ska verka för ett ändamålsenligt bostadsbyggande som är resurseffektivt ur markanvändnings- och samhällsekonomiskt perspektiv. Kommunen ska tillsammans med marknadens aktörer identifiera lämpliga och attraktiva bostadslokaliseringar som skapar investeringsvilja och goda boendemiljöer.

- Kommunstyrelsen ska främja bostadsutveckling genom att arbeta strategiskt och långsiktigt med utpekade stadsutvecklingsområden (t.ex. Gässlösa) och områden som kan stärka service och hållbart resande (t.ex. serviceorterna).
- Kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för att bostadsbyggandet följer intentionerna i Översiktsplan för Borås och Utbyggnadsstrategin
- Kommunstyrelsen ansvarar för att att översiktlig strategisk planering för serviceorterna ska genomföras
- Kommunstyrelsen ska regelbundet följa upp översiktsplanens effekter på bostadsbyggandet.
- Kommunstyrelsen ska driva på projektet kring höghastighetsjärnväg Göteborg-Borås-(Stockholm) så att järnvägssträckning och stationsläge i Borås kan fastställas. Genom detta möjliggörs bostadsbyggande i områden som idag omfattas av järnvägskorridorerna.
- Kommunstyrelsen ska frigöra ytor för nya bostäder i centrumnära lägen genom att möjliggöra flytt av ytkrävande/störande verksamheter till nya verksamhetsområden.
- Kommunstyrelsen ska ha en aktiv planering av egen mark för att i högre grad kunna påverka innehåll, utbyggnadstakt och förverkligande.
- Samhällsbyggnadsnämnden ska ha god planberedskap för bostadsbyggande, som ligger i balans med genomförande. Planprioriteringar ska i största möjligaste mån följa Översiktsplan för Borås och Utbyggnadsstrategin

## **Kommunala bostadsbolag**

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Genom kommunens ägardirektiv kan kommunen påverka bolagen. De kommunala bostadsbolagen är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

De kommunala bostadsbolagen ska:

- Tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet. beträffande storlek, standard och belägenhet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Godta att försörjningsstöd och etableringsersättning motsvarar inkomst.
- Tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå.
- Arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter.
- Stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen.

### **Bra bostäder för alla**

Kommunen ansvarar för att det tas fram en mångfald av bostäder som riktar sig till alla grupper. För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar, som kräver förvaltningsövergripande samverkan. Ett utökat samarbete med övriga aktörer kan ytterligare stärka förutsättningarna för ett gott boende för alla. Arbetslivsnämnden, Individ och familjeomsorgsnämnden, Sociala omsorgsnämnden, och Vård- och äldreomsorgsnämnden har ett ansvar över att tillgodose behovet hos särskilda grupper. Se beskrivning i avsnittet Bra bostäder för alla.

- Ansvariga nämnder för respektive målgrupp har ansvar för att framföra behovet av LSS, SoL, Vård- och omsorgsboende och motsvarande boendeformer i kommunal regi till Lokalförsörjningsförvaltningen. Lokalförsörjningsplanen sätter sedan igång planeringskedjan inom kommunen.
- Vård- och äldreomsorgsnämnden ska driva på och stödja dialogen mellan målgrupp och exploaterer för att öka antalet trygghetsbostäder i kommunen.
- Arbetslivsnämnden ska tillgodose behovet av lägenheter till nyanlända som omfattas av bostadsanvisningslagen. Individ och familjeomsorgsnämnden ska tillgodose bostad för barn utan vårdnadshavare som är under 18 år.
- Samarbeten och arbetsmetoder både mellan förvaltningar och externa aktörer ska utvecklas för att tillgodose bostadsbehovet för respektive målgrupp. Arbetslivsnämnden ansvarar för att en förvaltningsöverskridande handlingsplan tas fram.
- Kommunstyrelsen tillsammans med Högskolan i Borås ska verka för att tillgodose behovet av studentlägenheter och smålägenheter genom exempelvis planprioriteringar och samverkan med andra aktörer.

# **Kommunens verktyg**

Kommunen har många möjligheter att styra och driva på bostadsmarknaden. Nedanstående verktyg i den kommunala organisationen är några exempel som kan användas för att främja bostadsbyggandet.

## **Markberedskap och exploatering**

Det är Kommunstyrelsen som ansvarar för kommunens markberedskap. En god markberedskap ger ökade möjligheter för kommunen att påverka samhällsbyggandet såsom exempelvis utbyggnad av nya bostadsområden. Som markägare kan kommunen styra markanvändningen och planlägga för att möjliggöra för bostadsproduktion inom lämpliga områden.

## **Kommunens markinnehav**

Kommunens markinnehav ska på kort och lång sikt användas till bland annat bostäder. Genom att aktivt arbeta med stadens markinnehav tillgodoser kommunen behovet av mark för olika samhällsbyggnadsbehov. Kommunen bevakar aktivt fastighetsmarknaden utifrån strategiska markförvärv. Genom köp och försäljning av mark förändras kommunens markinnehav i takt med utvecklingen och marknadens efterfrågan.

Kommunens ”Riktlinjer för förvärv och försäljning av mark” är framtaget för att fastlägga de riktlinjer som ska gälla för att långsiktigt säkerställa erforderlig mark för samhällets expansion och att skapa en tydlighet i förvaltningen av kommunens mark. ”Riktlinjer för förvärv och försäljning av mark” ihop med styrdokument har som syfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markärenden.

## **Förädling av mark**

Kommunens samhällsplanering och markinnehav innebär också att kommunen behöver hushålla med marken. Planläggning på såväl kommunal som privat mark behöver ske på ett ändamålsenligt och resurshushållande sätt. Marken ska räcka över lång tid och för många olika behov. Ett sätt är att förädla och omvandla redan ianspråktagen mark. Kommunen strävar efter att ett lågt eller ineffektivt nyttjande av marken genom planläggning och förädling därmed kan nyttjas bättre. I takt med att staden växer kommer ex. tidigare centralt belägna industriområden, markparkeringar, lågt exploateringsutnyttjande att omvandlas för ett effektivare markutnyttjande. Ett exempel är området Gässlösa, där reningsverket avvecklas och möjliggör för en stadsomvandling och förädling, inte minst för bostadsbyggande. Såväl kommunen som privata fastighetsägare är initiativtagare till förädling och omvandling för att skapa bostadsexploateringar.

Kommunen kan agera och verka i önskad riktning i rollen som initiativtagare, planläggande myndighet, i utbyggnad av infrastruktur, göra förberedande markplanering, utbyggnad av kommunal service och markanvisning för bostäder samt exploatering för villatomtsområden.

## **Markanvisning av kommunal mark**

Riktlinjer för markanvisningar för bostäder finns antagna. Riktlinjerna beskriver hur Borås Stad arbetar vid fördelning av kommunens mark till olika byggherrar. Markanvisningsinstrumentet tjänar som ett av de medel som kommunen använder sig av för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnation som eftersträvas. Borås Stad tillämpar tre metoder för markanvisningar: markanvisningstävling, direktanvisning och dubbel markanvisning. Riktlinjerna beskriver bland annat grundläggande villkor för markanvisningar, prissättning av marken, information om när de olika metoderna tillämpas samt vad som ska skickas in för att ansöka om en direktanvisning.

Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om att godkänna en markanvisning för aktuellt projekt. Inför varje beslut om markanvisning upprättas ett markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen. Markanvisningsavtalet innehåller ansvars- och kostnadsfördelning, markpris, överenskommelse om upplåtelseform samt villkor för exploateringen. För att projekt inte ska bli liggande så tidsbegränsas alla markanvisningar, normalt till max två år. Om projektet inte är genomfört inom denna tid kan kommunen, om förseningen inte beror på byggherren, välja att förlänga markanvisningen.

I juli 2018 har Borås Stad drygt tio beslutade markanvisningar som inrymmer ungefär 1 000 bostäder och samtidigt arbetar kommunen aktivt med upprättandet av ytterligare cirka 5-10 markanvisningsavtal innehållande drygt 500 bostäder.

## **Avtal i samband med exploatering**

För att reglera marköverlåtelse och genomförande tecknar kommunen genomförandeavtal, marköverlåtelseavtal alternativt exploateringsavtal, med aktuell byggaktör. Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och

få särskilda villkor uppfylla av byggaktören. I plan- och bygglagen (PBL) finns dock begränsningar i vad avtalen kan innehålla.

### **Småhustomter och tomtkö**

Marknaden efterfrågar villatomter för såväl gruppbyggnation av småhus som villatomter för egen byggnation. Kommunens möjlighet att möta efterfrågan av villaområden för gruppbyggnation sker genom markanvisning (se avsnitt ovan). Kommunen exploaterar mark för villatomter för egnahemsbyggare (privatpersoner). Villatomterna förmedlas via tomtkön och fördelas efter kötid. Varje år säljs ca 10-15 villatomter till privatpersoner. I december 2018 finns för närvarande ca 40 villatomter till salu. De flesta ligger i kommunens mindre orter utanför stadskärnan. Målet är att ta fram ytterligare områden för villatomter.

## **Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner/ planprogram**

Kommunen ska ha en aktuell översiktsplan som ska aktualitetsprövas varje mandatperiod enligt plan- och bygglagen (PBL). Översiktsplanens ska visa vilken utveckling som kommunen vill bejaka genom att styra mark- och vattenanvändningen. Kommunstyrelsen har ansvar för den översiktliga planeringen.

Översiktsplanen för Borås<sup>3</sup> utgår ifrån att vi blir 30 000 fler Boråsare under de kommande 20 åren. Bebyggelseutvecklingen fokuserar på att stärka våra större kärnor (Borås, Fristad, Sandared, Viskafors och Dalsjöfors) för att bland annat säkerställa lokal service. De fokuserar även på att stärka våra stora kollektivtrafikstråk samt att öka tätheten i den redan bebyggda miljön. Det innebär att projekt och åtgärder som går i linje med denna inriktning behöver prioriteras. Översiktsplanen ska vara ett stöd i avvägningen mellan olika projekt.

Översiktsplaner pekar även ut att antal utvecklingsområden där det kan ske större samhällsbyggnadsprojekt ex äldre industriområden i centrala lägen. En utbyggnadsordning för de större omvandlingsområdena tas fram.

### **Översiktsplanens utvecklingsstrategi för bostadsbyggande och boendemiljöer<sup>4</sup>**

Borås stad ska verka för en bostadsmarknad som är öppen och tillgänglig för olika gruppers behov, och den ska kunna erbjuda något för alla – barnfamiljen, studenten, ensamhushållet, pensionären och samboparet och personer med funktionsnedsättning. För att tillgodose detta behov och skapa en långsiktig bostadsförsörjning i Borås behöver bostadsproduktionen gå i takt med befolkningsutvecklingen och skapa ett varierat utbud av boendeformer i goda lägen. En blandning av upplåtelseformer i samma område stärker förutsättningarna för att människor med olika socioekonomisk bakgrund ska kunna bo i samma område. Det gynnar mångfald och integration, som i sin tur stärker social sammanhållning.

Bostadsutveckling genom förtätning skapar underlag för service, kollektivtrafik och för att sociala möten kan ske. Fler bostäder av olika slag behövs, framförallt fler lägenheter och mindre bostäder som gör det möjligt för äldre att flytta inom sin ort. Det är positivt om bostäder, arbetsplatser och service kan dra nytta av varandra. Genom att utgå från det befintliga och bygga med hänsyn till omgivningen kan bostadsområden kompletteras på ett bra sätt.

I den täta staden finns behov av flera funktioner på en begränsad yta, och därmed bör exempelvis bostadshus inrymma fler än en funktion. Ett yteffektivt markutnyttjande ska alltid eftersträvas. Därtill behöver vi nya innovativa lösningar som stärker en långsiktig

<sup>3</sup> Antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-12

<sup>4</sup> Översiktsplan för Borås, 2018, sid 39



hållbar livsmiljö.

## Detaljplaner och planberedskap

Kommunen ansvarar för detaljpaneläggning av mark och vattenområden enligt Plan- och bygglagen (PBL). I detaljplanen styrs bland annat användningssätt, volymer och utseende vilket ger kommunen möjlighet att påverka planernas innehåll. Upplåtelseformer eller reservera bostäder till en viss målgrupp får dock inte styras i själva detaljplanen. Det är Samhällsbyggnadsnämnden som har myndighetsansvar för detaljplaner.

En god planberedskap utifrån kommunens mål och ambitioner och som möter marknadens aktörer är viktig. Efterfrågan av detaljplaner överstiger vad som är möjligt att tillgodose under året. Så har det ofta varit. Men för att kunna hålla tidplaner, förverkliga intentionerna i översiktsplanen och andra styrande dokument behöver vi göra prioriteringar. Det är viktigt att detaljplaneproduktionen har en bra balans utifrån byggtakt för att hushålla med kommunens planeringsresurser samt att inte skapa konkurrens mellan bostadsprojekt. Ett aktivt plan- och genomförandearbete från alla bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft.

Prioriteringar av detaljplaner ses över årligen i plan- och bygglovavdelningens Produktionsplan. En bred arbetsgrupp över förvaltningsgränserna är med i processen för att säkerställa kommunens egna behov och åtaganden där behoven som tagits upp i Lokalförsörjningsplanen, lämnade direktanvisningar etc. tas omhand. Detta helhetstänk är viktigt att värna om. I del 2 (Handlingsplan för bostadsförsörjning) listas de projekt med bostadsinnehåll som finns med i produktionsplanen.

## Bygglov

Bygglovsprocessen är sista steget i kommunens inblandning i byggprocessen. I bygglovet bedöms byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. Upplåtelseform eller specialboenden kan inte styras i bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden har myndighetsansvar för bygglovet.

## Bra bostäder för alla

Det är viktigt att det tas fram en mångfald av bostäder som riktar sig till alla grupper. Det finns grupper som särskilt behöver nämnas och där det kommunen som har ett grundläggande ansvar. Nämndernas ansvar att samarbeta i att få fram bra bostäder för alla är en utmanande nödvändig framtidsfråga.

### 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.

Studentlägenheter och smålägenheter upp till 35 m<sup>2</sup> har i Plan- och bygglagen fått lättnader i exempelvis krav för buller, vilket innebär att denna kategori kan identifieras i samband med prioritering av detaljplaner.

### Äldre och personer med funktionsnedsättning

Kommunen ansvarar för att ge stöd och hjälp för äldre och personer med funktionsnedsättning enligt två lagar: Socialtjänstlagen (SoL) och Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). SoL är till för personer som behöver stöd och vård och själva inte kan tillgodose sig det. Medan LSS är en lag som syftar till personer med funktionsnedsättning ska kunna leva så självständigt liv som möjligt. Två förvaltningar, Vård- och äldreförvaltningen och Sociala omsorgsförvaltningen, ansvarar för flera typer av boende.



### **Vård- och äldreförvaltningen hanterar tre olika boendeformer för äldre.**

**Vård- och omsorgsboende**<sup>5</sup> kallas även särskilt boende och är ett boende för de som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger hjälpinsatser som behövs i vardagen inklusive hälso- och sjukvårdsinsatser av sjuksköterska, arbetsterapeut och fysioterapeut, liksom regelbundna läkarbesök. För att flytta till denna boendeform krävs utredning och bistånd enligt socialtjänstlagen. Vård- och omsorgsboenden med speciell inriktning kan utformas utifrån behov.

**Trygghetsbostäder** är till för seniorer som ännu inte är i behov av vård- och omsorgsboende men som önska mer trygghet och social närvaro än vad som de kan få i sitt nuvarande hem. Termen trygghetsbostäder kom 2008 och är en relativt ny boendeform. Utbudet är därför fortfarande begränsat. Kriteriet för att få tillgång till en trygghetsbostad är att vara 70 år eller äldre. Personer över 85 år har förtur. Dessutom går att ansöka om förtur i bostadskön till en trygghetsbostad vilket hanteras om vård- och äldreförvaltningen.

Till skillnad från ett vård- och omsorgsboende ingår varken mat, service, omvårdnad eller hemsjukvård. Finns behov av hjälp söker den enskilde personen hemtjänst/hemsjukvård. Däremot är det krav på att bostäderna ska vara funktionellt utformade, att boendet ska ge möjlighet till aktivitet och social gemenskap samt ha utrymmen för gemensamma måltider. Det ska också finnas en aktivitetssamordnare som dagligen ska stödja de boende under vissa tider. Det krävs inget beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen för att flytta till en trygghetsbostad. Trygghetsbostäder finns i det ordinarie bostadsbeståndet och söks direkt hos fastighetsägaren.

**Seniorbostäder** är ett funktionellt och bekvämt boende med möjlighet till gemenskap. Det är helt vanliga bostäder, ofta med bra läge med närhet till kommunikationer. Tanken är att det ska vara ett enkelt och bekvämt alternativ för den aktiva och friska senioren och samtidigt ett boende för att kunna åldras i Seniorbostäder finns i det ordinarie bostadsbeståndet och söks hos fastighetsägare. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget bistånd enligt socialtjänstlagen. Fastighetsägaren beslutar om åldersnivån och vem som får flytta in.

### **Sociala omsorgsförvaltningen hanterar två olika boendeformer.**

Sociala omsorgsförvaltningen ansvarar för att tillgodose behovet av bostäder till personer med funktionsnedsättning som fått beslut enligt SoL eller LSS.

**LSS** är en förkortning som betyder Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade. Syftet med lagen är att förbättra förutsättningarna för att personer med vissa funktionsnedsättningar ska kunna leva självständiga liv och samtidigt få det stöd de behöver. En hjälpinsats som ryms inom LSS är att erbjuda bostäder med särskild service eller annan särskild anpassning. Det finns många hjälpinstanser inom LSS-lagen, och boende är en av dem. Det kan variera hur mycket stöd och personal som finns på plats i ett LSS-boende. För att flytta till denna boendeform krävs att personen beviljats insatsen bostad med särskild service får erbjudande om det boende som motsvarar hans behov, och där det finns lediga lägenheter. Särskilt boende enligt LSS är bostäder med särskild service, eller annan särskild anpassad bostad. Kommunen erbjuder två olika former av bostäder för personer som fattas av lagen:

Gruppboende – är ett boende för max 6 personer i fullvärdiga egna lägenheter, i direkt anslutning till gemensamma utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider, och att det är kontinuerligt personalstöd utifrån individuella behov.

Serviceboende – är en boendeform som är ett steg närmare ett helt självständigt boende, med ett antal enskilda egna lägenheter, och tillgång till personalstöd, samt gemensamma

<sup>5</sup> Benämndes tidigare Äldreboende, enligt Äldreboendedelegationen

utrymmen för samvaro och möjligheter att tillaga gemensamma måltider i en närbelägen lokal.

**Psykiatriboende** är ett särskilt boende enligt SoL. Det är ett boende som är till för personer med psykiska funktionsnedsättningar som inte längre kan få behovet av omvårdnad, trygghet och säkerhet tillgodosedd i det egna hemmet. För att beviljas bostad med särskild service ska personen ha ett omfattande omvårdnads- och tillsynsbehov som sträcker sig en stor del av dygnet. Det är utformat som en gruppboende med ett antal separata fullvärdiga lägenheter, gemensamma utrymmen för samvaro och möjlighet att tillaga gemensamma måltider, och att där få ett kontinuerligt personaltöd utifrån individuella behov.

### **Personer med bristande resurser på bostadsmarknaden**

Två förvaltningar, Individ- och familjeomsorgsförvaltningen och Arbetslivsförvaltningen, ansvarar för flera typer av boende

### **Individ- och familjeomsorgsförvaltningen hanterar tre olika boendeformer**

**Ensamkommande** Individ och familjeomsorgsförvaltningen hanterar boenden för barn utan vårdnadshavare som är under 18 år.

**Stödboende för de med missbruksproblematik** Dessa boenden kan delas in i tre olika kategorier. Långvarigt boende för personer med missbruksproblematik som ofta orsakat fysisk och/eller psykisk ohälsa. Drogfritt korttidsboende som innefattar motivation och stöd för att förbättra förutsättningarna för en långsiktig boendelösning. Drogfritt utslussningsboende efter genomgången vård och behandling.

**Akutboende för hemlösa** Individ- och familjeomsorgsnämnden har det primära ansvaret för arbetet mot hemlöshet i Borås Stad men fler förvaltningar och bolag har en viktig roll i detta arbete. Akutboende för hemlösa drivs av Individ- och omsorgsförvaltningen.

I Borås stads styrdokumentet Program mot hemlöshet<sup>6</sup> finns specifika mål och strategier och åtgärder för att hindra att hemlöshet uppstår.

Programmet i korthet är uppdelat i fyra målområden:

- Alla ska vara garanterade tak över huvudet och erbjudas insatser efter behov
- Minska antalet intagna eller inskrivna på exempelvis kriminalvårdsanstalt eller behandlingshem som inte har ordnad bostad inför utskrivning
- Underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för dem som är i boendetrappor, träningslägenheter eller likande boenden.
- Antalet vräkningar ska minska. Inga barn ska vräkas.

### **Arbetslivsförvaltningen hanterar för tre olika boendeformer.**

**Skyddade boenden** består av egna kontrakt men i vissa fall kan det vara ett andrahandskontrakt för personer som är utsatt för relationsvåld eller herdesrelaterat våld eller förtryck. För denna målgrupp görs bedömning och utredning inom ALF, bedömd risk att utsättas för våld i hemmet.

**Jourboende** är bostäder för akuta boendelösningar. Arbetslivsförvaltningen hyr bostaden och upplåter den utifrån en biståndsprövning under kortare period.

**Anvisade boenden för nyanlända** hanteras av arbetslivsförvaltningen och består av egna kontrakt och riktar sig till tre olika grupper. Dessa är nyanlända med uppehållstillstånd där kommunen har krav enligt bostadsanvisningslagen att erbjuda bostäder enligt ett

---

<sup>6</sup> Program mot hemlöshet är fastställt av Kommunfullmäktige 22 augusti 2013, reviderat 17 augusti 2017.

kvot system, nyanlända barnfamiljer utan social problematik med uppehållstillstånd så kallade anknytningsärenden samt ensamkommande barn över 18 år som har bott på HVB eller stödboende som fått uppehållstillstånd.

Det kan även bli ett ytterligare åtagande för kommunen enligt förslaget i mottagande utredningen att kommunen kommer att få ansvaret för boende för vuxna under tiden asylfrågan görs. Detta ansvar ligger i dag på migrationsverket.

**Arbetslivsförvaltningen, Individ- och familjeomsorgsförvaltningen, Sociala omsorgsförvaltningen samt Vård- och äldreomsorgsförvaltningen** har ett gemensamt ansvar för Sociala boenden.

**Sociala boenden** består av ett andrahandskontrakt utifrån en biståndsprövning. I denna kategori finns flera olika grupper som har möjlighet till ett boende. Här finns hemlösa med social problematik, de över 65 år som har behov av insatser från Vård- och äldreomsorgsförvaltningen samt riskerar att bli utan bostad, funktionshindrade/psykiskt sjuka som har behov av kommunala insatser samt riskerar att vara utan bostad, ungdomar med social problematik (innefattar de som varit kända för insatser och utredningar under längre tid t.ex. ungdomsboendet) och som inte på egen hand har möjlighet att ordna en lägenhet samt barnfamiljer med social problematik (innefattar även de som tidigare har haft sociala problem och eller insatser)

## Allmännyttiga bostadsbolag

En kontinuerlig nyproduktion av hyresrätter är angeläget för att möta efterfrågan. Kommunen själva bygger enbart bostäder som är särskilt boende för äldre och bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning.

Våra fem kommunala bostadsbolag har en viktig roll i bostadsbyggandet tillsammans med de privata aktörerna på bostadsmarknaden. Kommunens kan genom sitt ägardirektiv och politisk styrning till bolagen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolagen kan kommunen påverka boende för grupper som kommunen har särskilt ansvar för.

De kommunala bolagen har tillsammans ca 15% av det totala bostadsbeståndet i kommunen.

### AB Bostäder i Borås

AB Bostäder äger och förvaltar drygt 6500 bostäder i stora delar av staden. AB Bostäder i Brämhult, Byttorp, Centrum, Druvefors, Hulta, Hässleholmen, Norrby, Göta, Hestra, Norrmalm, Sjöbo, Trandared, Tullen och Östermalm.

Inom AB Bostäders bestånd erbjuds Trygghetsbostäder och Seniorbostäder i Centrum, Norrmalm, Norrby, Byttorp, Sjöbo och Hässleholmen. Det finns även 259 studentbostäder i nära anslutning till Högskolan och ytterligare studentbostäder/studentrum på Hässleholmen i traditionella lägenheter.

Under 2019 pågår nybyggnation av lägenheter på Hässleholmen och Hulta och ytterligare projekt är i planeringsfas. (Se Del 2 Handlingsplan för bostadsbyggande)

### Sandhultsbostäder

Sandhultsbostäder har sammanlagt 295 lägenheter på tre orter. I Sandared finns 155 lägenheter (varav 68 st i vård- och omsorgsboende). I Sandhult finns 44 lägenheter (varav 27 st i vård- och omsorgsboende) I Sjömarken finns 96 lägenheter.

### Viskaforshem

I Viskafors har Viskaforshem 277 st lägenheter (varav 24 st seniorbostäder och 8 st trygghetsbostäder) samt 18 villor (hyresrätter) i Viskafors. I Rydboholm finns 197 st

lägenheter samt i Svaneholm 27st lägenheter.

### **Fristadsbostäder**

Fristadsbostäder har 610 lägenheter i sitt bestånd. 543 centralt belägna i Fristad och 67 i Borgstena.

### **Toarpshus**

Toarpshus har sammanlagt 402 lägenheter på sex orter. 296 av dessa är belägna i centralorten Dalsjöfors. Övriga bostadsorter är Målsryd, Rångedala, Åspered, Dannike och Gånghester. Under 2019 pågår nybyggnation pågår av 50 st lägenheter i Dalsjöfors.

## **Information**

### **Hyresbostäder och studentbostäder**

Det finns ingen gemensam bostadsförmedling i kommunen. De fem kommunala bostadsbolagen har egna bostadsköer.

Kommunen har en bostadsportal där det finns en lista över fastighetsbolag med kontaktuppgifter samt. Här finns också en gemensam bostadsportal för Studentlägenheter.

## **Hyresgarantier**

Arbetslivsnämnden har möjlighet att gå in och teckna ett hyreskontrakt och sedan med fastighetsägarens godkännande hyra ut det i andra hand, så kallat socialt kontrakt. Sedan hösten 2017 har Arbetslivsnämnden även möjlighet att för en begränsad målgrupp teckna en borgensförbindelse med privata fastighetsägare. Denna förbindelse ska sedan omprövas varje år.

# **Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen**

Det finns en rad olika mål som berör bostadsförsörjning. Detta gäller på så väl nationell som regional nivå. Målen är av olika karaktär och tydlighet och det kan vara svårt att göra avvägningar för vilka av målen som har tydligast bäring mot fysisk planering och bostadsförsörjning samt stämmer överens med kommunens förutsättningar. Nedan presenteras ett urval av nationella och regionala mål, planer och program.

## **Nationellt**

### **Mål för boende och byggande**

Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas 250 000 nya bostäder i Sverige.

Det övergripande målet om bostadsbyggandet är att ge alla människor bostäder i alla delar av landet utifrån en social aspekt och en god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

### **Sverigeförhandlingen**

Sverigeförhandlingen hade regeringens uppdrag att bland annat möjliggöra ett snabbt

genomförande av en ny höghastighetsjärnväg från Stockholm till Göteborg och från Stockholm till Malmö och att ta fram förslag till principer för finansiering, en utbyggnadsstrategi samt hitta lösningar för spår och stationer där tågen ska in i städerna. Totalt skulle infrastruktursatsningar runt om i Sverige möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder fram till år 2035.

Sverigeförhandlingen drev en förhandling om medfinansiering där kommuner, regioner och näringsliv kunde vara med och påverka. Fokus låg på hur det skapas mest nytta för de olika infrastrukturprojekt som ingår i förhandlingen, som till exempel ökat bostadsbyggande och en bättre arbetsmarknad.

Borås Stad och Sverigeförhandlingen har skrivit ett avtal att det ska byggas 12 500 bostäder i kommunen. Åtagandet är en del i den överenskommelse kring höghastighetsjärnväg som planering i Sverige. Den nya stambanan mellan Göteborg och Stockholm ska ha ett centralt eller centrumnära stationsläge i Borås.

Sverigeförhandlingen var en kommitté under Näringsdepartementet och startade 2014 under namnet Sverigebygget. Sverigeförhandlingens uppdrag avslutades 31 december 2017 i och med deras slutrapport.

### Övrigt

Mål finns även för exempelvis folkhälsa, jämställdhet, funktionsnedsättning och integration som är viktiga att ha med sig i den fysiska planeringen i kommunen.

## Regionalt och mellankommunalt

### Miljömål

De 16 miljömålen ligger till grund för den svenska miljöpolitiken. Länsstyrelsen Västra Götaland har utifrån dem tagit fram regionala tilläggs mål. Inom miljömålet God bebyggd miljö har de exempelvis nio tilläggs mål inom hållbara färdmedel, ekosystem tjänster i den fysiska planeringen bevarande av kulturhistoriska värden och minskad energianvändning i bostäder och lokaler.

### Vision Västra Götaland - Det goda livet

Vision Västra Götaland – det goda livet antogs 2005 av regionfullmäktige. En av de grundläggande principerna för visionen är att verka för ett gemensamt Västra Götaland där de fyra regiondelarna ska samspela och stärka varandra kring frågor som rör näringsliv, kollektivtrafik och välfärd.

## Bostadsmarknaden i länet

Antalet invånare i länet fortsätter att öka men under 2017 i lägre takt än de senaste åren. Takt i befolkningsökningen antas också minska ytterligare framöver. Bostadsbyggandet ökade totalt i länet och i många kommuner under 2017 och det finns förväntningar om kraftigt ökat bostadsbyggande under 2018 och 2019. Osäkerheten om den framtida efterfrågan och priserna på bostäder innebär att det finns risk för att bostadsbyggandet minskar framöver. Trots ökat bostadsbyggande är det underskott på bostäder i nästan hela länet. En fortsatt tuff bostadsmarknad påverkar många möjligheter att tillgodose sina behov av ett bra boende.



BORÅS  
STAD

**Postadress** 501 80 Borås **Besöksadress** Stadshuset, Kungsgatan 55  
**Telefon** 033-35 70 00 **e-post** boras.stad@boras.se **Webbplats** boras.se