

Strategi

• **Program**

Plan

Policy

Riktlinjer

Regler

Borås Stads
**Bostadsbyggnads-
program**

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: 16 april 2009

Reviderad den: 22 augusti 2013, 20 oktober 2016 och 19 oktober 2017

För revidering ansvarar: Kommunstyrelsen

För ev uppföljning och tidplan för denna ansvarar: Tillhörande handlingsplan revideras årligen av Kommunstyrelsen.

Dokumentet gäller för: Alla förvaltningar och nämnder.

Dokumentet gäller till och med: 2018

Bostadsbyggnadsprogram

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. 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 en minimerad förbrukning av vatten och energi.

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.

Program och handlingsplan

I visionen Borås 2025, antagen av Kommunfullmäktige i oktober 2012, och i översiktsplanen Öp06, antagen av Kommunfullmäktige i juni 2006, finns kommunala mål och spelregler för bostadsbyggande. I bostadsbyggnadsprogrammet lyfts dessa frågor fram ytterligare.

Bostadsbyggnadsprogrammet är ett av verktygen för att förverkliga Borås 2025, vision och strategi. Bostadsbyggnadsprogrammet ger riktlinjer för strategisk planering och genomförande av bostadsbyggandet. Den tillhörande handlingsplanen för bostadsbyggande ger den politiska viljan för var, när och med vilket innehåll bostadsbyggandet bör förverkligas.

Bostadsbyggnadsbyggnadsprogrammet omfattar kommunens planlagda bebyggelse i och kring våra tätorter. 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 och boendet i centrum förtätas.

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 och där tidigare gjorda investeringar ger utrymme för ytterligare exploatering.

Många invånare söker även det mindre samhällets och landsbygdens möjligheter med

närhet till naturen och ett berikande friluftsliv. Vi bor i områden som präglas av social, etnisk och kulturell mångfald. I det socialt hållbara boendet finns det gott om nätverk runt varje individ, såväl formella som informella.

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

Medborgarnas möjlighet till delaktighet är en del av planeringen för hållbart boende.

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 och på landsbygden 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 m.m.

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 sträva 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningens markavdelning ansvarar för den kommunala tomtkön.

Riktlinje:

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



BORÅS
STAD

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