



Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun, arbetsutskottets remissversion

1. Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamåls-enliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och minst innehålla uppgifter om:

- Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Planerade insatser för att nå målen
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

De mål, riktlinjer och planerade insatser som kommunfullmäktige genom detta dokument tar beslut om är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen i kommunen, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknads-förutsättningarna.

Målen och riktlinjerna ska vara styrande och vägledande för det bostadsrelaterade arbete som nämnderna och deras verksamheter bedriver. De har sitt fokus på åtgärder och insatser under denna mandatperiod, men blickar i vissa fall längre fram än så.

2. Behov och utmaningar

I dokumentet ”Underlag till beslut om mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen”, som arbetats fram av en tjänstemannagrupp under år 2014, redovisas uppgifter om bostads-marknadsläget i Älvkarleby kommun. Där finns fakta och resonemang om utbudet av bostäder, faktorer som styr efterfrågan av bostäder och behovet för särskilda grupper. Men också om rollfördelningen mellan de aktörer som verkar på bostadsmarknaden, om verktyg och styrmedel som kommunen kan använda sig av i bostadsplaneringsarbetet samt om regionala och lokala mål och prioriteringar som vi bör ta hänsyn till.

Med detta underlag som grund har ett antal övergripande behov och utmaningar för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun identifierats:

- Fler bostäder behöver byggas för att möta upp förväntad och önskad befolknings-tillväxt.
- Ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer behövs för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och stärka kommunens attraktionskraft.
- Behovet av anpassade och särskilda boenden för gruppen äldre och funktionshindrade kommer att öka den närmaste tioårsperioden.
- Särskilda behov av bostäder och boendestödjande insatser finns också för gruppen socialt utsatta.
- Läget i omvärlden gör att vi ser ett fortsatt stort behov av att kunna erbjuda lägenheter till nyanlända flyktingar.



- En utmaning är att länka samman boendeplaneringen med övrig samhällsplanering. Så att den på bästa sätt främjar arbetet för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, både lokalt och regionalt.

Det är framför allt mot dessa behov och utmaningar som kommunens mål, riktlinjer och insatser ska riktas den kommande planeringsperioden.

3. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

3.1 Fler bostäder behöver byggas

Det kan totalt sett sägas råda balans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i kommunen. Folkmängden har den senaste tioårsperioden legat stabilt kring 9 100 invånare. Priserna för småhus har ökat i måttlig takt och det har varken byggts eller rivits bostäder i någon märkbar omfattning. Framöver ser vi dock behov av fler bostäder. Befolkningsprognoser, regionala målsättningar och våra egna mål för befolkningstillväxt talar för detta. I kommunens tillväxtstrategi uttalas som ett övergripande mål att få en positiv befolkningsutveckling på omkring 30 nya invånare per år. Med i snitt två personer per hushåll skulle det innebära behov av 15 nya bostäder per år eller 150 bostäder de kommande tio åren.

Men kommunen bygger normalt inte själva några bostäder. Det gör den enskilde eller andra byggherrar och aktörer som agerar på marknadsmässiga grunder. Hit räknas även kommunens bostadsföretag Älvkarlebyhus. Med de senaste årens nyproduktionspriser har det visat sig svårt att få igång ett bostadsbyggande. Priser och hyresnivåer för befintliga villor och lägenheter är alltför konkurrenskraftiga. Vi skulle kunna minska denna tveksamhet genom att planera för lägen, tomter och boendemiljöer som marknadens aktörer uppfattar som särskilt attraktiva. Där det går att bygga bostäder som har potential att efterfrågas även om prisnivåerna hamnar på en klart högre nivå än i det befintliga beståndet.

Målsättning

- Få till stånd ett bostadsbyggande som möjliggör en befolkningsökning med minst 30 personer per år den kommande tioårsperioden.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska ha en planeringsberedskap för minst 30 nya bostäder per år med ambitionen att det faktiskt byggs åtminstone 15 bostäder per år den kommande tioårsperioden.
- Vi ska i planeringsprocessen söka samverka med byggherrar och andra intressenter för att hitta särskilt attraktiva lägen och boendelösningar.
- En markpolicy ska tas fram, som visar hur vi vill använda kommunens markinnehav och möjligheten att köpa in mark för bostadsbyggande. Liksom handlägningsrutiner och riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.
- Vi ska utarbeta en marknadsplan för försäljning av tomter. (Tillväxtstrategin).
- Vi ska arbeta för en väl fungerande exploateringsprocess som tar ett helhetsgrepp om aktuella projekt. Till exempel genom budgetanslag där allt i en exploatering finns med, från kostnader för upprättande av detaljplaner och tekniska utredningar till insatser för marknadsföring.



- Vi ska ta reda på vad människor söker när de flyttar från kommunen på grund av att de inte hittar önskvärt boende.

3.2 Mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer

Älvkarleby kommun domineras av villa-/småhusbebyggelse. Flerbostadshusen består i huvudsak av hyresrätter. Andelen bostadsrätter är i jämförelse med rikssnitt och grannkommuner mycket liten. Bostadsbeståndet har som helhet många år på nacken och kan upplevas som alltför homogent för vissa målgrupper. Ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer skulle bidra till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och göra det lättare för kommuninvånarna att byta bostad efter ändrade behov. Det skulle samtidigt stärka kommunens attraktionskraft för inflyttning.

Målsättning

- Alla som vill flytta till eller inom Älvkarleby kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.
- Andelen/antalet bostadsrätter och nya hyresrätter ska öka med...

Riktlinjer och planerade insatser

- Flerbostadshus med bostadsrätt och hyresrätt ska prioriteras i större utsträckning vid planläggning av ny bebyggelse.
- Vi ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvartstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.
- Vi ska vara öppna för och uppmuntra initiativ och idéer som kommer från enskilda, privata exploatörer och Älvkarlebyhus. Ge tillfälle till informella möten mellan olika deltagare.

3.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade

Äldre och funktionshindrade har ofta särskilda behov när det gäller boendet. Om ordinarie bostäder och boendemiljöer funktionsmässigt är anpassade för ett fungerande vardagsliv, där så många som möjligt kan ta sig fram i hemmet och i närmiljön utan att stöta på besvärliga hinder, minskar behovet av särskilda boendelösningar. Ibland är det emellertid inte tillräckligt med en tillgänglighetsanpassad fysisk miljö. Vi kan behöva erbjuda olika boendestödjade insatser till kommuninvånare som av olika anledningar har svårt att klara av att bo helt på egen hand.

Befolkningsprognoserna visar att vi kommer att få fler äldre kommuninvånare kommande tioårsperiod. De första åren växer framförallt åldersgruppen 70-80 år. Därefter åldersgruppen över 80 år. Samtidigt syns ett ökat behov av dygnet-runt boende inom socialpsykiatri och stödboende för de med psykiska funktionshinder. Mycket tyder också på att behovet av platser på gruppboende kommer att öka.

Målsättning

- Antalet tillgänglighetsanpassade bostäder ska öka i samtliga kommundelar.



- Alla äldre som är i behov av särskilt boende ska få det utan längre väntetid.
- Alla kommuninvånare med funktionshinder som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska i samverkan med Älvkarlebyhus och eventuella andra fastighetsägare ta fram en åtgärdsplan för tillgänglighetsanpassning av lägenheter och bostadsområden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.
- Vi ska planera för cirka 30 nya lägenheter på särskilda boenden kommande tioårsperiod.
- Vi ska planera för ett tiotal nya lägenheter med tillgång till boendestödjande resurser för personer med neuropsykiatriska diagnoser.
- Vid framtagande av nya detaljplaner och i samband med markanvisning ska särskilt fokus läggas på åtgärder och krav som kan tillgodose behovet av bostäder och boendemiljöer för äldre och funktionshindrade.

3.4 Bostäder för socialt utsatta

Personer som lever i en utsatt ekonomisk situation och som i vissa fall lider av missbruksrelaterade problem och/eller psykisk ohälsa har ofta svårigheter att klara sig på bostadsmarkanden. Kommunen har ett ansvar att hjälpa dem. Det gör vi idag bland annat genom att ge försörjningsstöd och genom att skriva särskilda bostadssociala kontrakt med hyresvärdar. Behoven skiftar mellan individerna men ser som helhet ut att följa en stigande kurva. Ibland har vi svårt att hitta boendalternativ inom kommunens bostadsbestånd och tvingas då hänvisa till hyresvärdar utanför kommungränsen. De boendestödjande insatserna behöver också utvecklas och stärkas. I situationer där barn och unga drabbas är det extra viktigt att snabbt kunna ge hjälp och stöd.

Målsättning

- Alla kommuninvånare som på grund en ekonomisk eller social svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.
- Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska verka för att Älvkarlebyhus även fortsättningsvis godkänner försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning.
- Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.
- Införande av modellen Bostad Först (först egen bostad, därefter skraddarsydd hjälpinsatser) ska övervägas som ett sätt att förbättra situationen för målgruppen hem-/bostadslösa.
- Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder och boendestödjande insatser för socialt utsatta. Samverkansmöjligheter med grannkommuner ska undersökas.



- Vi ska pröva behovet av att inrätta en tjänst som samordnare för frågor om bostadsförsörjning och boendestödjande insatser för gruppen socialt utsatta (och nyanlända).

3.5 Bostäder för nyanlända flyktingar

Bostadsfrågan är en av nyckelfaktorerna för ett väl fungerande flyktingmottagande och en effektiv integrationsprocess utifrån både individens och samhällets perspektiv. Med tanke på läget i omvärlden ser behovet av bostäder till nyanlända flyktingar ut att kvarstå på en hög nivå eller öka. Vi som kommun ska planera för och ha beredskap att ta emot det antal nyanlända vi tecknat överenskommelse med länsstyrelsen om.

Möjligheten att ordna bostad beror till stor del på hur utbudet av hyreslägenheter ser ut. Råder brist på lägenheter blir det svårt att fullfölja de överenskommelser vi tecknat. I någon mån sätter också den nyanländes ekonomiska förutsättningar begränsningar för vilka delar av bostadsbeståndet som kan bli aktuella att hyra. Hyresvärdarnas beslut att godta etableringsersättningen som inkomst är i många fall en förutsättning för att den nyanlände själv ska kunna stå för kontraktet.

På HVB-hemmet Vega bor ensamkommande flyktingbarn/ungdomar i åldern 16-18 år. När ungdomen fyller 18 år hjälper Vegas utslussverksamhet till att ordna eget boende. Med ett ökat mottagande av ensamkommande flyktingbarn ökar därför inte bara behovet av HVB-platser utan också behovet av utslussningslägenheter.

Målsättning

- Alla nyanlända flyktingar som placeras i eller på egen hand flyttar till kommunen ska erbjudas bra boendevalternativ som gör att etableringen i samhället underlättas.

Riktlinjer och planerade insatser

- Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder för nyanlända. Vid avtal om flyktingmottagande ska det tillgängliga utbudet av bostäder beaktas.

3.6 Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering

Planeringen av bostäder bör så långt som möjligt samordnas med övrig planering för att utveckla gemensamma samhällsintressen. Det kan handla om planering för offentlig service, handel, kollektivtrafik, väginfrastruktur, rekreations- och naturområden med mera. Samhällsplaneringen utgår nationellt, regionalt och lokalt ofta från övergripande mål om ekologisk, social och ekonomisk ”långsiktig hållbarhet”. Ekologisk hållbarhet innefattar det som har med jordens ekosystem att göra. Hit räknas olika miljömål om klimat, luft- och vattenkvalitet, biologisk mångfald med mera. Social hållbarhet handlar om frågor som har med rättvisa, makt, välstånd och välbefinnande att göra. Hur den ekonomiska hållbarheten bör definieras finns det skilda uppfattningar om. En uppfattning utgår från att ekonomisk utveckling endast är hållbar om den inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En annan uppfattning likställer ekonomisk hållbarhet med ekonomisk tillväxt, vilken anses vara hållbar så länge den totala mängden kapital ökar.



På regional nivå betonas i olika styrdokument inte minst vikten av att koppla samman boendeplaneringen med kollektivtrafikplaneringen. Att vi planerar på ett sätt som gör att det går snabbt och lätt för människor att ta sig till arbete, utbildning och service med kollektiva färdmedel. Det handlar i grunden även här om viljan att forma ett samhälle som är mer ekologiskt, socialt och ekonomisk hållbart.

Ibland står olika intressen inom samhällsplaneringen emot varandra. Det kan till exempel gälla frågor om hur markområden och vattenresurser ska användas. Här kommer kommunens fysiska planering, som till exempel vid översiktsplanering och detaljplanering, in som det viktiga verktyget. Genom att hålla översiktsplanen aktuell och väl förankrad i kommunen blir det lättare att sätta upp mål för bostadsförsörjningen och sedan leva upp till dessa.

Målsättning

- Att bo i Älvkarleby kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunens planer för ny bostadsbebyggelse och utveckling av befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.
- Nya bostäder ska i första hand lokaliseras med kollektivtrafiken i fokus och på redan ianspråktagen mark.
- Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd samt vid nyproduktion ska vi styra och vägleda fastighetsaktörer att välja/överväga lösningar som går mot minsta energiförbrukning och bästa energival.
- Resurser för utveckling av kommunens utemiljö ska långsiktigt säkerställas och användas till trygghetsåtgärder i och kring våra boendemiljöer.
- Kommunens översiktsplan ska aktualiseras/revideras senast under år 2016.



3.7 Ansvar för att följa riktlinjer och genomföra insatser

Nedan framgår vilka nämnder som är ansvariga för att riktlinjerna följs och de planerade insatserna genomförs. I ansvaret ligger bland annat att ta fram delmål och planer för genomförandet och att flagga för behov av resurser i den årliga budgetprocessen.

KS = Kommunstyrelsen

SBN= Samhällsbyggnadsnämnden

UON = Utbildnings- och omsorgsnämnden

Mål	Riktlinjer och insatser	Ansvarig nämnd
Få till stånd ett bostadsbyggande som möjliggör en befolkningsökning med minst 30 personer per år den kommande tioårsperioden.	Kommunen ska ha en planeringsberedskap för minst 30 nya bostäder per år med ambitionen att det faktiskt byggs åtminstone 15 bostäder per år den kommande tioårsperioden.	SBN
	Vi ska i planeringsprocessen söka samverkan med byggherrar och andra intressenter för att hitta särskilt attraktiva lägen och boendelösningar.	SBN
	En markpolicy ska tas fram, som visar hur vi vill använda kommunens markinnehav och möjligheten att köpa in mark för bostadsbyggande. Liksom handläggningsrutiner och riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.	SBN
	Vi ska utarbeta en marknadsplan för försäljning av tomter. (Tillväxtstrategin).	KS + SBN
	Vi ska arbeta för en väl fungerande exploateringsprocess som tar ett helhetsgrepp om aktuella projekt. Till exempel genom budgetanslag där allt i en exploatering finns med, från kostnader för upprättande av detaljplaner och tekniska utredningar till insatser för marknadsföring.	SBN
	Vi ska ta reda på vad människor söker när de flyttar från kommunen på grund av att de inte hittar önskvärt boende.	KS



<p>Alla som vill flytta till eller inom Älvkarleby kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.</p> <p>Andelen/antalet bostadrätter och nya hyresrätter ska öka med...</p>	<p>Flerbostadshus med bostadsrätt och hyresrätt ska prioriteras i större utsträckning vid planläggning av ny bebyggelse.</p>	SBN
	<p>Vi ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvartstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.</p>	KS
	<p>Vi ska vara öppna för och uppmuntra initiativ och idéer som kommer från enskilda, privata exploatörer och Älvkarlebyhus. Ge tillfälle till informella möten mellan olika deltagare.</p>	SBN
<p>Antalet tillgänglighetsanpassade bostäder ska öka i samtliga kommundelar.</p> <p>Alla äldre som är i behov av särskilt boende ska få det utan längre väntetid.</p> <p>Alla kommuninvånare med funktionshinder som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.</p>	<p>Kommunen ska i samverkan med Älvkarlebyhus och eventuella andra fastighetsägare ta fram en åtgärdsplan för tillgänglighetsanpassning av lägenheter och bostadsområden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.</p>	KS + SBN + UON
	<p>Vi ska planera för cirka 30 nya lägenheter på särskilda boenden kommande tioårsperiod.</p>	SBN + UON
	<p>Vi ska planera för ett tiotal nya lägenheter med tillgång till boendestödjande resurser för personer med neuropsykiatriska diagnoser.</p>	SBN + UON
	<p>Vid framtagande av nya detaljplaner och i samband med markanvisning ska särskilt fokus läggas på åtgärder och krav som kan tillgodose behovet av bostäder och boendemiljöer för äldre och funktionshindrade.</p>	SBN



<p>Alla kommuninvånare som på grund en ekonomisk eller social svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.</p> <p>Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.</p>	<p>Kommunen ska verka för att Älvkarlebyhus även fortsättningsvis godkänner försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning.</p>	KS + UON
	<p>Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.</p>	UON
	<p>Införande av modellen Bostad Först (först egen bostad, därefter skräddarsydda hjälpinsatser) ska övervägas som ett sätt att förbättra situationen för målgruppen hem-/bostadslösa.</p>	UON
	<p>Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder och boendestödjande insatser för socialt utsatta. Samverkansmöjligheter med grannkommuner ska undersökas.</p>	UON
	<p>Vi ska pröva behovet av att inrätta en tjänst som samordnare för frågor om bostadsförsörjning och boendestödjande insatser för gruppen socialt utsatta (och nyanlända).</p>	UON
<p>Alla nyanlända flyktingar som placeras i eller på egen hand flyttar till kommunen ska erbjudas bra boendalternativ som gör att etableringen i samhället underlättas.</p>	<p>Vi ska kontinuerligt och i samverkan med Älvkarlebyhus och andra hyresvärdar föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder för nyanlända. Vid avtal om flyktingmottagande ska det tillgängliga utbudet av bostäder beaktas.</p>	KS + SBN
<p>Att bo i Älvkarleby kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt.</p>	<p>Kommunens planer för ny bostadsbebyggelse och utveckling av befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.</p>	SBN
	<p>Nya bostäder ska i första hand lokaliseras med kollektivtrafiken i fokus och på redan ianspråktagen mark.</p>	SBN



	Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd samt vid nyproduktion ska vi styra och vägleda fastighetsaktörer att välja/överväga lösningar som går mot minsta energiförbrukning och bästa energival.	SBN
	Resurser för utveckling av kommunens utemiljö ska långsiktigt säkerställas och användas till trygghetsåtgärder i och kring våra boendemiljöer.	SBN
	Kommunens översiktsplan ska aktualiseras/revideras senast under år 2016.	KS

Bilaga

Underlag till beslut om mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Älvkarleby kommun, daterad 2015-01-26.