

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2026



Antagen av kommunfullmäktige 2017-XX-XX §

KS2017/70



UTGIVARE

Bollebygds kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Planenheten
Tfn: 033-23 13 00
E-post: kommunen@bollebygd.se
Webbplats: www.bollebygd.se

FOTO & KARTOR

Bollebygds kommun bild- och kartar-
kiv och Lantmäteriet

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Arbetsprocess	3
Lagar som reglerar kommunens befogenheter och skyldigheter i bostadsförsörjningen	4
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866).....	4
Kommunens mål och underlag för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	5
Vision ”Bollebygd 2025”	5
Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner.....	5
Översiktsplan.....	6
Riktlinjer för markanvisning	7
Nyttoanalys i Sverigeförhandlingen.....	7
Nulägesbeskrivning och planeringsförutsättningar.....	8
Befolkning.....	8
Pendling.....	9
Näringsliv och sysselsättning	9
Bostadsbestånd.....	10
Bostadssituationen i Bollebygds kommun	11
Bostadssituationen utifrån olika gruppers behov.....	11
Äldre med behov av vårdinsatser.....	11
Funktionsnedsatta i behov av tillgängliga bostäder	12
LSS-bostäder.....	12
Unga	12
Ensamkommande flyktingbarn	12
Hemlösa.....	13
Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål	13
Planerat bostadsbyggande	14
Bostadsförsörjningsprogrammets hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program.....	20
Mål för boende och byggande	20
Folkhälsa.....	20
Jämställdhet.....	20
Funktionsnedsättning.....	20
Integration.....	21
Miljömål.....	21
Vision Västra Götaland – Det goda livet.....	21
Målbild Tåg 2035	22
Hållbar tillväxt	22
BoHäM – Bollebygd, Härryda och Mark i samverkan.....	22
Uppföljning och fortsatt arbete.....	23



Inledning

Bollebygd är en av många kommuner i Västra Götaland som har underskott på bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet visar kommunens mål för bostadsbyggandet och hur kommunen ska nå uppsatta mål. Det visar också hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Västra Götaland är attraktivt att flytta till och bo i. Enligt Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län ökade befolkningen i Västra Götalands län med närmare 17 000 personer under 2015. Befolkningsökningen är särskilt påtaglig i och kring Göteborg. Bristen på bostäder drabbar framförallt grupper såsom unga, nyanlända, funktionsnedsatta och äldre.

Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att:

- Ge en samlad bild över bostadssituationen i kommunen
- Visa hur kommunen tar hänsyn till lokala, nationella samt regionala, mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen
- Utgöra faktaunderlag för den kortsiktiga och långsiktiga fysiska planeringen
- Vara vägledande vid ställningstagande för bostadsfrågor
- Identifiera behov av bostäder för särskilda grupper

Arbetsprocess

Bostadsförsörjningsprogrammet upprättas av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med bildnings- och omsorgsförvaltningen.

I lagen (2013:866) om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjning antas i samband med ny mandatperiod. Kommunens ambition är att programmet ska uppdateras årligen utifrån förändrade förutsättningar. Programmet ska antas i samband med att den kommunala budgeten.

Tidsupplägg:

1. Förslag till samråd, godkännande av samhällsbyggnadsnämnden (2016-10-03). ✓
2. Samråd med berörda aktörer: grannkommuner och Länsstyrelsen Västra Götalands län. ✓
3. Revidering av programmet, bearbetning av inkomna synpunkter. ✓
4. Antagande av kommunfullmäktige.

Lagar som reglerar kommunens befogenheter och skyldigheter i bostadsförsörjningen

Kommunens ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras i tre ramlagar, samt i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar. De tre ramlagarna är:

- Kommunallagen (1991:900): Ger bland annat kommunen rätt att skapa och driva bostadsbolag.
- Plan- och bygglagen (PBL 2010:900): Ger kommunen rätt till och ansvar för markanvändningen genom planmonopolet och ett indirekt ansvar för att skapa goda boendemiljöer.
- Socialtjänstlagen (2001:453) Genom regeringsformens bestämmelse om det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866)

Enligt lag (2013:866) har kommuner ansvar för bostadsförsörjningen. Lagen syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommuner är skyldiga att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras för de antagna riktlinjerna ska nya upprättas och antas oftare. Riktlinjerna ska minst innehålla information om:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ, tillfälle att yttra sig.

Kommunens mål och underlag för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Bostadsförsörjningsprogrammet ska svara mot antagna mål och inriktningsdokument som har bäring på bostadsförsörjningen.

Vision "Bollebygd 2025"

Bollebygd – kommunen där vi bor bra och lever länge

Bollebygd med 12 000 invånare är en ovanlig kommun. I Bollebygd är människor trygga, stolta, självständiga men också mycket måna om gemenskapen. Entreprenörsandan är ett signum för den charmiga kommunen.

Snabba och miljövänliga förbindelser till Göteborg, Borås, Landvetters flygplats och Göteborgs hamn gör Bollebygd till en plats nära världen. Boende i Bollebygd ingår i en av Sveriges största arbetsmarknadsregioner.

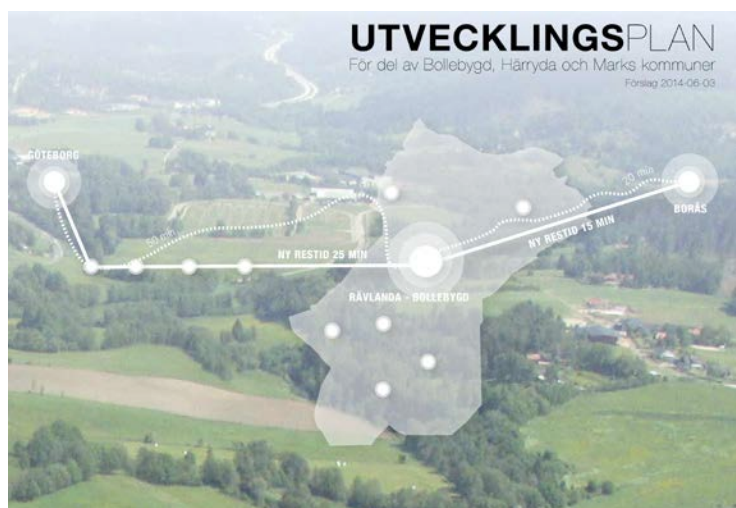
Det lilla samhället gör vardagen enkel. Med ett levande centrum, mångfald i boendeformer, böljande landskap och bra utbud av samhällsservice känns det härligt att bo i Bollebygd.

I Bollebygd har invånarna en sällsynt närhet till kommunens förtroendevalda och har alla möjligheter att vara delaktiga och påverka bygdens utveckling.

Närheten till naturen erbjuder rofylld rekreation och hälsosamma aktiviteter. Ett aktivt föreningsliv bidrar till att fylla behovet av de flesta fritidsintressen.¹

Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner

Utvecklingsplanen är ett samarbete mellan kommunerna Bollebygd, Härryda och Mark och är en del av BoHäM-samarbetet, som syftar till att gemensamt lösa frågor som går över kommungränserna. Planen antogs av Bollebygds kommunfullmäktige i september 2014. Utvecklingsplanen anger inriktning och målsättning för gränsområdet mellan de tre kommunerna. Den visar vilka möjligheter som uppstår med ett stationsläge mellan Bollebygd och Rävlanda på en ny stambana för höghastighetståg mellan Göteborg och Stockholm.



¹ Genom beslut i kommunfullmäktige 2016-06-15 § 78, i samband med att beslut om mål och budget för 2017-2019 togs, ändrades visionens tillväxtmål om invånarantal till 10 000 från 12 000 invånare, det som en följd av en kraftig ökning av invånarantalet. För att nå det nya målet om 12 000 invånare behövs en årlig befolkningsökning med cirka 3,15 %.

Utvecklingsplanens vision:

Bollebygd, Härryda och Marks kommuner har som gemensamt mål att arbeta mot ett hållbart samhälle och en bättre vardag med högre livskvalitet. Genom förbättrade regionala kopplingar skulle utvecklingsområdet kunna bli en mer integrerad del av Göteborgsregionen samtidigt som en hållbar utveckling och tillväxt möjliggörs.

Utvecklingsplanens utgångspunkter:

- Skapa attraktiva boendemiljöer, bra service och möjligheter för verksamhetsetableringar med bra kopplingar till kollektivtrafik.
- Underlätta för människor att röra sig genom att satsa på nya kopplingar till kollektivtrafiknoder samt utveckla gemensam kommunal och kommersiell service i strategiska lägen.
- Erbjuder ett boende med närhet till arbetsplatser erbjuder möjligheter till natur och rekreation för såväl besökare som boende.
- Möjliggör ett brett utbud av olika boendeformer.
- Skapa attraktiva boendemiljöer, bra service och möjligheter för verksamhetsetableringar med bra kopplingar till kollektivtrafik.

Översiktsplan

Den nuvarande översiktsplanen är från 2002 och arbetet med att ta fram en ny översiktsplan har påbörjats. Den nya översiktsplanen beräknas kunna antas 2019. I samband med en kommuntäckande översiktsplan görs även en fördjupning av översiktsplanen för Bollebygds tätort och stationsområdet.

I nuvarande Översiktsplan kan följande mål kopplas till bostadsförsörjningen:

- Förtätning, omvandling, nyexploatering i Bollebygd, Olsfors, Hultafors och Töllsjö.
- Byggnation i stråk där kollektivtrafik finns eller kan byggas ut.
- Utveckling av området vid Kråktorps för ett stationsområde vid Götalandsbanan
- Positiv inställning till enstaka byggnationer utanför de ovan angivna områdena, om de inte krävs stöd i detaljplan.

Riktlinjer för markanvisning

Under 2017 avser kommunen att ta fram riktlinjer för markanvisning för att få till stånd byggande av bostäder på mark som ägs av kommunen.

Nyttoanalys i Sverigeförhandlingen

Bollebygds kommun lämnade under hösten 2015 in en nyttoanalys till Sverigeförhandlingen, vars uppgift bland annat är att förhandla om finansiering där kommuner och regioner kan vara med och medfinansiera en ny höghastighetsjärnväg. I Bollebygds fall handlar det om Götalandsbanan mellan Göteborg och Stockholm. Fokus ligger på de nyttor som infrastrukturprojektet kan bidra till, framförallt ett ökat bostadsbyggande och en större arbetsmarknadsregion.

I Bollebygds nyttoanalys presenteras kommunens framtida befolkning- och bostadsutveckling utifrån två scenarier, ett där station i Kråktorps, Bollebygd förverkligas och ett där station inte blir av. Nyttoanalysen visar tydligt att med station i Bollebygd finns goda förutsättningar för att bygga ett stort antal nya bostäder inom stationens influensområde. Kombinationen av lägesbunden boattraktivitet och tillgänglighet till arbetsmarknadsregionerna Borås och Göteborg leder till mycket stor bostadsnytta i Bollebygds kommun.

I nuläget pågår Trafikverkets järnvägsutredning av Götalandsbanan på sträckan Mölnlycke-Bollebygd samt lokaliseringsutredning på sträckan Bollebygd-Borås. Beslut om lokalisering av järnväg och station väntas av Sverigeförhandlingen och Trafikverket under 2016-2017.

Utifrån mål och underlag med koppling till bostadsförsörjning kan inriktningar för bostadsbyggandet sammanfattas till:

- Bostadsbyggandet ska ske genom förtätning och omvandling inom och i anslutning till kommunens tätorter.
- Nya bostäder ska byggas i närhet till kollektivtrafik och service.
- Tillkommande bostäder ska vara av varierande boende- storlek- och upplåtelseform.



Invånare just nu: 9 102

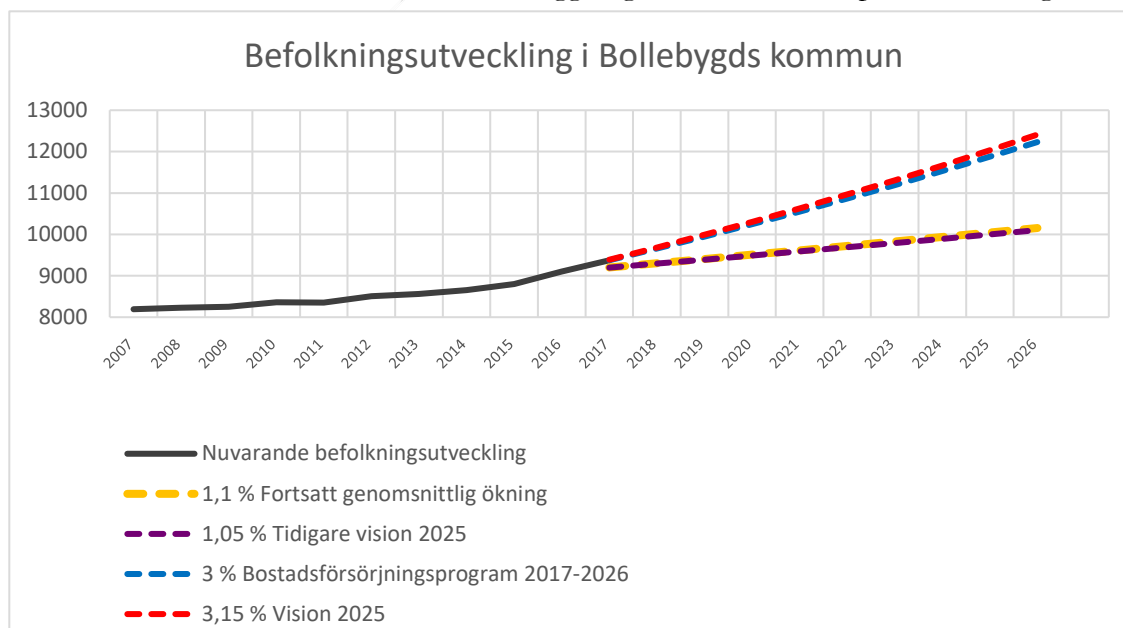
Befolkning

I kommunen bor det idag cirka 9 102 personer (31 december 2016) fördelade på cirka 3 500 hushåll. I Bollebygds tätort bor cirka 4 000 invånare. I Hultafors bor cirka 330 personer, i Olsfors cirka 610 personer och i Töllsjö cirka 400 personer. Kommunen har de senaste åren haft en genomgående positiv befolkningsökning på ungefär 1,1 %. I kommunen är 30 % under 25 år, 50 % är mellan 25-64 år och 20 % är över 65 år, varav medelåldern är 41,6 år. Den totala medelåldern för riket var 2015 41,2 år.

Befolkningsutveckling

Den tidigare visionen utgick från att Bollebygds kommun skulle vara 10 000 invånare 2025, en ökning på strax över en procent (lila linje i figur 1). Med en kraftig befolkningstillväxt de senaste åren har utvecklingen visat att visionen skulle varit uppnådd tidigare än 2025. Den reviderade visionen säger nu 12 000 personer fram till 2025 (röd linje i figur 1). I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas att cirka 120 nya bostäder per år kan byggas. Det medför en sannolik befolkningsökning på cirka 3 procent per år (blå linje i figur 1).

En fortsatt hög befolkningsutveckling medför i sin tur stora investeringsbehov avseende utbyggnad av kommunal service och allmänna anläggningar såsom till exempel barnomsorg och skola.



Figur 1: 4 scenarier för procentuell befolkningsutveckling i Bollebygds kommun fram till år 2026.



Figur 2 Bollebygds geografiska läge i Västra Götalandsregionen

Pendling

Bollebygd är en boendekommun med ett starkt strategiskt läge mellan Göteborg och Borås, nära Landvetter flygplats. Stråket Göteborg – Borås är ett av Sveriges största pendlingsstråk. Fler och fler rör sig i stråket för att nå arbete bostad, skola, nöje och kultur.

Dagens järnvägsförbindelse är ett mindre attraktivt alternativ för att skapa ett hållbart transportsystem i stråket. Kust-till-kustbanans låga kvalitet gör att restiden med tåg är längre än med både bil och buss vilket medför att tåget inte är ett rationellt val för många resenärer. Buss 101 mellan Borås och Göteborg stannar i Bollebygd, turtätheten är dock inte speciellt frekvent vilket minskar flexibiliteten i resandet.

Bristen på fungerande kollektivtrafik gör att bilen blir det naturliga valet och det bidrar till högre belastning på riksväg 40 och mer trängsel inne i städerna. I Bollebygd väljer majoriteten att resa med bil. För den som saknar tillgång till bil blir dessa brister ett hinder som begränsar friheten i valet av boende och arbete.

Den norra delen av Bollebygds kommun har en stark koppling till Alingsås via väg 180.

Näringsliv och sysselsättning

Bollebygds läge mellan Göteborg och Borås innebär att boende i kommunen har tillgång till mångfald av näringsliv och utbildning. Många invånare i kommunen pendlar därför till sitt arbete i någon av grannkommunerna.

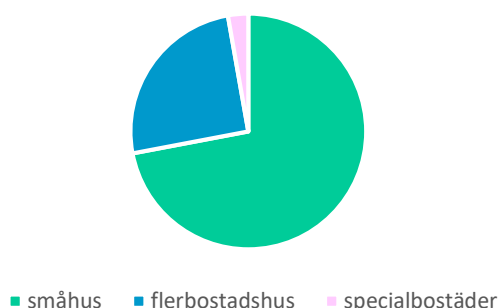
I kommunen finns cirka 700 registrerade företag, varav de flesta är enmans- eller fåmansföretag. Bollebygds kommun är den största arbetsgivaren med över 500 anställda. I övrigt är de största företagen inom tillverkningsindustrin: Flügger AB, Hultafors och Hammar Maskin.

Bollebygds centrum fungerar som ett handelscentrum för kringliggande mindre orter och omgivande landsbygd. Det medför att det finns förhållandevis stort utbud av butiker av olika slag.

Bostadsbestånd

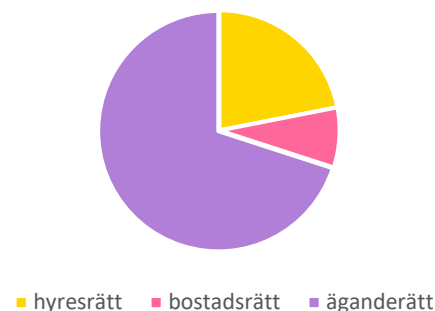
Bostadsbeståndet i Bollebygds kommun består av cirka tre fjärdedelar småhus (friliggande villor, par-rad- och kedjehus). En tredjedel av lägenheter i flerbostadshus och resterande specialbostäder (bostäder för äldre/funktionsnedsatta och övriga typer av specialbostäder). Vad gäller upplåtelseform är äganderätt den mest förekommande (70 %) följt av hyresrätt (20 %) och bostadsrätt (10 %). De vanligaste storlekarna på småhus är cirka 100-140 kvadratmeter. För lägenheter i flerbostadshus finns flest lägenheter kring 60-90 kvadratmeter.

Fördelning av bostadsbestånd



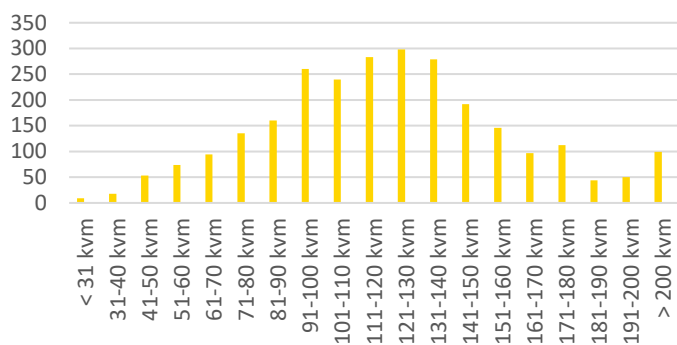
Figur 3: Procentuell fördelning mellan småhus, flerbostadshus och specialbostäder i Bollebygds kommun
Källa: SCB.

Fördelning av upplåtelseformer



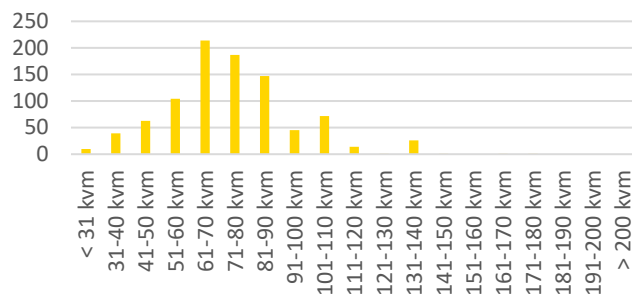
Figur 4: Procentuell fördelning av upplåtelseformer i Bollebygds kommun. Källa: SCB.

Fördelning av storlek på småhus



Figur 5: Fördelningen av storlek på småhus i Bollebygds kommun. Källa: SCB.

Fördelning av storlek på lägenheter



Figur 6: Fördelningen av storlek på lägenheter i Bollebygds kommun. Källa: SCB.

Bollebygd har en hög andel småhus i form av villor. Det är därför viktigt att bostadsbeståndet kompletteras med andra boendeformer såsom hyres- och bostadsrätter i en varierad storleksfördelning. Med ett mer varierat bostadsbestånd finns möjlighet att uppnå rotation på bostadsmarknaden och mer dynamiska flyttkedjor.





Bostadssituationen i Bollebygds kommun

I Västra Götaland har 44 av 49 kommuner underskott på bostäder, Bollebygds kommun är en av dem. Med underskott menas att behov och efterfrågan är större än utbudet.

Att det råder bostadsbrist i kommunen bedöms utifrån kötid baserat på kommunens egna tomtkö², Stifelesen Bollebo Hyresbostäder³ och hos privata fastighetsägare. Bedömningen görs också utifrån att nyproduktion av bostadsrätter sålts innan färdigsställande.

Sammantaget finns det en stor efterfrågan för både ägande-, bostads- och hyresrätt. Störst tryck finns dock på hyresrätter.

Bostadssituationen utifrån olika grupperns behov

I många fall handlar bostadsbrist om viss brist på upplåtelseform, i det flesta fall hyresrätter. Brist på hyresrätter drabbar ofta grupper som på ett eller annat sätt står utanför bostadsmarknaden på grund av dålig ekonomi eller speciella behov.

Äldre med behov av vårdinsatser

Genom ett biståndsbeslut är den äldre berättigad till boende med vård i olika omfattning. Denna typ av boende kan ha olika typer definitioner till exempel äldreboende, omvårdsboende, där personen hyr egen lägenhet eller rum och har tillgång till gemensamma utrymmen som dagrum och kök. Bemanning finns på plats dygnet runt.

Det finns tre former av äldreboende i Bollebygds kommun, demensboende, somatiskt boende och korttidsboende. I dagsläget finns en viss överkapacitet av dessa boenden. Men med en kraftigt växande befolkning kan situationen komma att förändras, det är därför viktigt att följa upp prognoser och ha en beredskap att kunna tillhandahålla bostäder för denna grupp.

² Bollebygd kommun har en aktiv tomtkö, där kommunala småhustomter fördelas genom turordning efter kötid.

³ Bollebo, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder främsta uppgift är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Den omfattas dock inte av lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som andra allmännyttiga bostadsbolag gör. Bollebo äger och förvaltar 454 bostäder varav 83 stycken är service- och gruppboende, varav de flesta är belägna i Bollebygd tätort.

Funktionsnedsatta i behov av tillgängliga bostäder

Genom god tillgänglighet i sitt eget boende ges personer med olika typer av funktionsnedsättningar möjlighet bo kvar i den egna bostaden. I den fysiska miljön kan detta ske genom yttre och inre tillgänglighet. Tillgång till hiss och hemvård är även av stor betydelse. Genom bostadsanpassning möjliggörs kommunens invånare att få en god tillgänglighet i sitt eget boende. Bidrag för bostadsanpassning kan sökas hos kommunen.

Senior- och trygghetsbostäder är ett koncept som kan rymmas inom denna kategori. Bostadsformerna har en åldersgräns men till skillnad från omvårdnadsboende behövs inte ett biståndsbeslut för att få en lägenhet, utan kötid gäller. Trygghets- och seniorboende är ett boende för vuxna som består av vanliga lägenheter där man måste ha en viss ålder för att kunna hyra och köpa. Ofta har dessa boenden god tillgänglighet som exempelvis låg a trösklar, rymlig hiss, funktionella badrum, gemensamhetslokal och nära till service och kollektivtrafik.

Bostadsområdet Skattegården i centrala Bollebygd är ett exempel på senior- och trygghetsboende med möjlighet till vård och närhet till äldreboendet där möjlighet till social aktivitet finns. Liksom äldreboende förväntas efterfrågan på senior- och trygghetsboende bli allt större i takt med att befolkningen ökar.

LSS-bostäder

LSS är en förkortning av lagen om stöd och service till vissa funktionsnedsatta. Syftet med lagen är att personer med funktionsnedsättningar ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att ha möjlighet att bo som andra, dvs att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. En bostad som tillförsäkrar personer med omfattande funktionsnedsättningar goda levnadsvillkor är en av förutsättningar för att nå lagstiftningens mål. Ett syfte med LSS är att säkerställa rätten till en sådan bostad.

Det finns olika typer av LSS-boende, exempelvis korttids-, service- och gruppboende. I Bollebygd vilar behovet främst på fler typer av service- och gruppboenden. Som ett led i detta planeras ett LSS-boende anpassad för personer med autism. Att bedöma det framtida behovet av LSS-bostäder är svårt. Prognoser och behov bör kontinuerligt följas upp för att kunna göra en ungefärlig bedömning för hur framtida behov kan komma att se ut. Även om det är svårt att förutspå det framtida behovet av LSS-bostäder är det viktigt att det finns beredskap för anpassade bostäder.

Unga

Bostadsmarknaden i Bollebygds kommun är för unga otillgänglig, kommunen erbjuder idag inga student- eller ungdomsbostäder. Utbudet av mindre lägenheter är glest både vad gäller hyres- och bostadsrätter.

Efterfrågan har de senaste åren ökat, bland annat på grund av ett ökat antal unga nyanlända. Det ska finnas möjlighet för unga vuxna att flytta till egen bostad, att öka beståndet av mindre lägenheter är därför angeläget.

Ensamkommande flyktingbarn

Definitionen av ensamkommande barn är barn under 18 år, skild från förälder eller som saknar ställföreträdare. Utifrån anvisningar av Migrationsverket är kommunen ansvarig att ta emot ensamkommande barn och ungdomar. Anvisningar sker till kommunen genom ett fördelningssystem som baseras på att varje kommun tar emot en fastställd andel av det totala antalet barn. Kommunen

ges i sin tur skyldighet att erbjuda bostad i form av familjehem och HVB-hem. Ett förslag om ändring av lagen (1994:137) gällande mottagande av asylsökande m.fl (LMA) är nu ute på remiss. Det nya lagförslaget innebär bland annat att en kommun som har anvisat att ta emot ett ensamkommande barn endast ska få placera barnet i ett boende i en annan kommun om kommunerna sinsemellan har ingått en särskild överenskommelse om placering. Lagförändringarna föreslås träda kraft under 2017.

Det råder idag en angelägen situation att tillhandahålla bostäder för ensamkommande barn. Situationen bedöms bli mer påtaglig vid förändrad lagstiftning.

Hemlösa

Att vara hemlös innebär att man saknar egen eller hyrd bostad. Det kan också innebära att man inte är stadigvarande inneboende och hänvisas till alternativa boenden såsom härbärke eller tvingas sova ute på gatan. Socialstyrelsen har definierat hemlöshet utifrån fyra situationer:

1. *En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende eller uteliggare.*
2. *En person är intagen/inskriven på antingen: kriminalvårdsanstalt/ behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/ landsting/ privat vårdgivare/ HVB-hem/ SIS-institution och planeras skrivas ut inom tre månader.*
3. *En person bor i en ordnad kommunal boendelösning (till exempel försökslägenhet/ träningslägenhet/ socialt kontrakt/ kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.*
4. *En person bor tillfälligt och kontraktöst hos kompisar/ bekanta, familj/ släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende eller andrahandskontrakt hos privatperson.*

Bollebygds kommun har i dagsläget få personer som är hemlösa, dessa personer befinner sig inom situation tre och fyra.

Bollebygds kommun står inför ett scenario att fler kan komma att bli hemlösa. Kommunen har idag en kraftig tillväxt och ligger dessutom i närheten av två större städer, vilket i sin tur kan medföra att den hemlöshet som finns i Borås och Göteborg förflyttas utåt till kranskommunerna. Dessutom kan antalet unga nyanlända som har svårt att få egen bostad öka och riskerar därmed att hamna i en situation som hemlös.

Bollebygds kommun har ingen strategi eller handlingsplan för hur arbetet med hemlöshet ska hanteras. För att inte hamna i en problematisk situation är det viktigt att ha en god medvetenhet kring hemlöshet att vårda de sociala kontrakten som finns inom kommunen.

Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

Efterfrågan på bostäder är stor i kommunen, framförallt i form av hyresrätter. Pågående byggnation av bostäder, tillsammans med pågående och utlovade detaljplanarbeten omfattar cirka 120 nya bostäder per år. Det medför en sannolik befolkningsökning på cirka 3 % per år. Det innebär i sin tur stora investeringsbehov avseende utbyggnad av kommunal service och allmänna anläggningar såsom till exempel barnomsorg, skola och VA-system.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska redogöra för det planerade bostadsbyggandet under åren 2017-2021 och därefter möjligt byggande med mer ungefärlig tidsangivelse och antal bostäder under åren 2022-2026.

Planerat bostadsbyggande

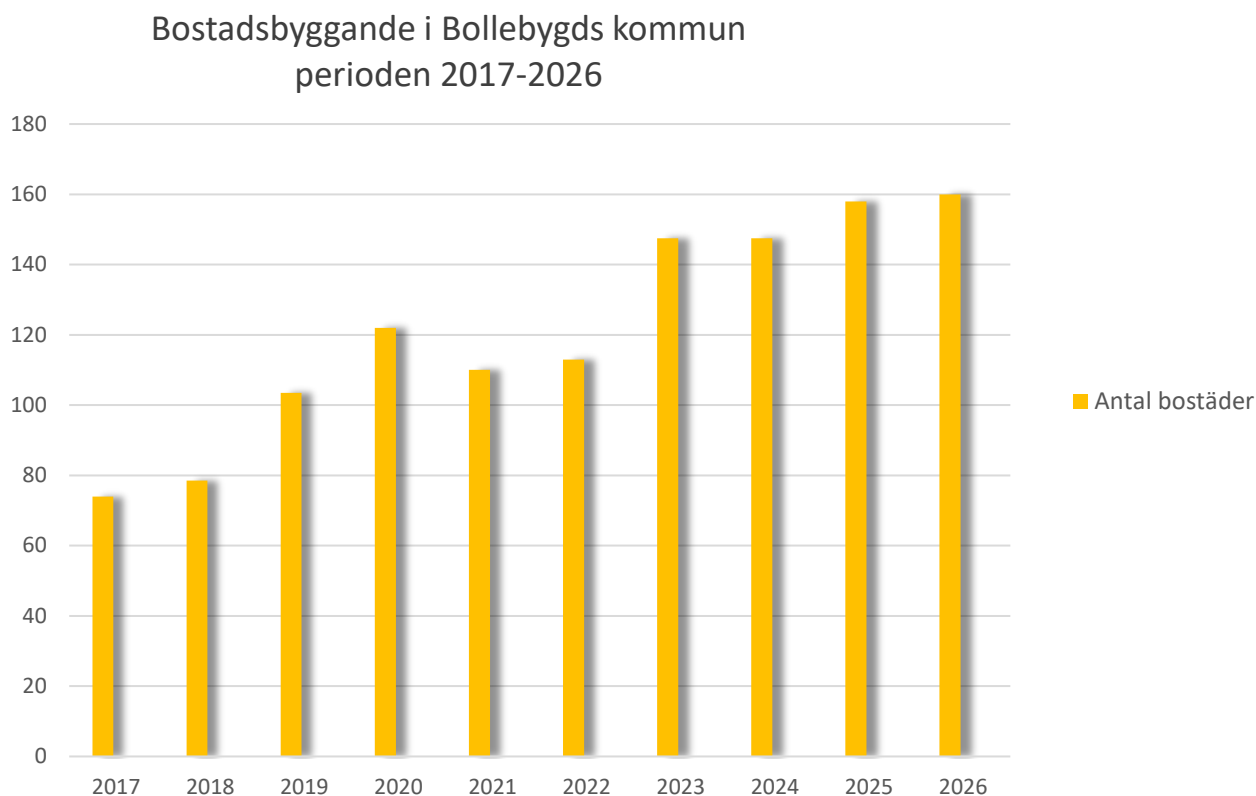
Under perioden 2017-2021 bedömer kommunen att det kommer byggas cirka 500 bostäder, det vill säga cirka 100 per år. Bostadsbyggandet kommer inte vara jämt fördelat över åren utan tyngden kommer ligga under den senare hälften.

Under följande femårsperiod 2022-2026 kommer det sannolikt att byggas ungefär 700 bostäder, fördelat på flerfamiljshus, tätt byggda markbostäder och småhus. Det innebär att det sannolikt kommer att byggas cirka 150 bostäder per år. Merparten på privat ägd mark. Beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas finns en relativt stor osäkerhet kring utbyggnadstakten.

Sett till hela tioårsperioden det vill säga 2017-2026 kommer det i genomsnitt byggas 120 bostäder per år.

Av dessa bostäder tillkommer cirka 200 stycken på kommunal mark övriga på privatägd mark. Ungefär två tredjedelar av de kommunalt exploaterade bostäderna kommer att vara småhus (rad-, parhus och villor) och övriga lägenheter i flerbostadshus, företrädesvis som hyresrätter. Bostäderna som byggs på privat mark kommer vara ungefär hälften småhus och hälften flerbostadshus.

Beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas finns en viss osäkerhet kring främst de privata exploateringarna. Kommunen har planmonopolet och kan genom det styra vilken maximal exploatering det kan bli över åren, men konjunkturen kan göra att vissa projekt inte alls genomförs och att andra tar längre tid än nu beräknat. Tabellen i figur 6 utgår från när byggstart tidigast kan ske.



Figur 7: Bostadsbyggandet mellan perioden 2017-2026 är baserat på en bedömning utifrån tidigast möjliga byggstart. Observera att tidsaspekterna kan komma att ändras beroende på faktorer såsom byggkonjunktur och överklagande av detalplaner.

Beskrivning av utbyggnadsområden 2017-2021

1. Tyftet (etapp 2) – 40 bostäder

Tyftet ligger i den norra delen av centralorten Bollebygd. Detaljplanen är uppdelad i två etapper och omfattar 52 kommunala respektive fem enskilda tomter. Etapp 1, som är utbyggt, består av 12 kommunala tomter och de fem enskilda tomterna. Etapp 2 består av 40 kommunala tomter.

Under 2016 pågår utbyggnad av vägar, annan infrastruktur och allmän platsmark. De 40 tomterna kommer att kunna erbjudas till den kommunala tomtkön alternativt gå ut till allmän försäljning vid 2017.

2. Bergadalen etapp 2 – 50 bostäder

Bergadalen ligger i den nordöstra delen av Bollebygd. Detaljplanen är uppdelad i tre etapper, varav första etappen färdigställs under 2017. Planen omfattar totalt cirka 200 bostäder. Etapp 2 rymmer 20 småhus (radhus och villor) och 30 lägenheter. Möjlig byggstart för etapp 2 är 2018.

3. Töllsjö – 24 bostäder

Direkt söder om skolan i Töllsjö finns ett detaljplanelagt område för bostäder i småhus eller flerbostadshus. Bostäderna uppförs av fastighetsägaren i etapper med planerad start under 2017.

4. Malmgården – 80 bostäder

Malmgården ligger i centrala Bollebygd och marken är delvis i enskild ägo och delvis i kommunal ägo. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige hösten 2016. Syftet är att möjliggöra ett centrumkvarter med cirka 80 lägenheter, handel i bottenvåningen och garage i källaren. Sannolikt kommer bostäderna att byggas under 2018-2019.

5. Prästgården – 25-30 bostäder

Området ligger strax norr om Bollebygds kyrka och ägs av Svenska kyrka, Bollebygds församling. Området håller på att planläggas med syfte att möjliggöra 15 radhus och 8-12 lägenheter i ett mindre flerbostadshus. Sannolikt kan bostäderna byggas under 2020.

6. Sockelvägen – 6 bostäder (LSS)

Behov finns i kommunen för ett boende för personer med psykisk eller fysisk funktionsnedsättning. Planering har därför påbörjats under 2016 med målet att under 2017 kunna anta en detaljplan med byggrätt som rymmer 4-6 lägenheter med detta ändamål. Boendet planeras inom Bollebygds tätorts norra del, Erikstorp, och inflyttning bör kunna ske under 2018 eller 2019.

7. Prästgårdsgärdet – 50-100 bostäder

Prästgårdsgärdet ligger söder om Hindåsvägen mitt emot Bollebygds kyrka. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra bostäder i form av tätt byggda markbostäder och flerfamiljshus, samt förskola och skola. Området bedöms kunna rymma cirka 235 bostäder, varav 50-100 bedöms kunna byggas inom närmaste femårsperioden och resterande under åren därefter.

8. Fjällastorp – 100 bostäder

Fjällastorp ligger norr om Hindåsvägen och är i privat ägo. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra radhus, flerbostadshus och småhus. Totalt cirka 200 bostäder, varav hälften bedöms byggas inom närmaste femårsperioden och resterande under åren därefter.

9. Odinslund - 24 bostäder

Området ligger i centrala Bollebygd. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra cirka 24 hyreslägenheter och ska förvaltas och ägas av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder. Detaljplan tas fram under 2017-2019 och området kan sannolikt byggas 2019-2020.

10. Källevägen - 8 bostäder

Området öster om Bollebygds centrum, i nära anslutning till service och kollektivtrafik. Ny detaljplan kommer tas fram 2017 med syfte att möjliggöra för cirka 8 bostäder i form av radhus.

Enstaka småhus på landsbygden – 50 småhus

Kommunen har en positiv inställning till enstaka byggnationer på landsbygden, under förutsättning att de inte kräver stöd i detaljplan. De senaste åren visar på att cirka 10 småhus per år har byggts på landsbygden genom enstaka byggnationer. Kommunen tror att den mängden kommer att stå sig de närmaste åren.

Beskrivning av utbyggnadsområden 2022-2026

11. Bergadalen etapp 3 – 50 bostäder

Bergadalen ligger i den nordöstra delen av Bollebygd. Detaljplanen är uppdelad i tre etapper, varav första etappen kommer färdigställas 2017. Planen omfattar totalt cirka 200 bostäder. Etapp 3 kommer till större delen bestå av småhus ((radhus eller villor). Möjlig byggstart för etapp 3 är 2022.

12. Högalundsvägen – 150 bostäder

Högalund ligger mellan Göteborgsvägen och Odens väg, öster om Nolån, i centrala Bollebygd. Hela området är idag i kommunal ägo och kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra för cirka 150 lägenheter. Planläggning planeras ske under 2019-2020 efter markanvisning. Därefter beräknas bostäder byggas under perioden 2020-2026. Eventuellt delas området i två etapper eller två detaljplaner med cirka 75 lägenheter i vardera.

13. Malmslätt/Lugnet – 100 bostäder

Malmslätt ligger vid torget i Bollebygd och är delvis i enskild ägo och delvis i kommunal ägo. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra ett centrumkvarter med cirka 100 lägenheter, handel i bottenvåningen och garage i källaren.

14. Prästgårdsgärdet – 100 bostäder

Prästgårdsgärdet ligger söder om Hindåsvägen mitt emot Bollebygds kyrka och ägs av Svenska kyrkan. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra bostäder i form av tätt byggda markbostäder och flerbostadshus, samt förskola och skola. Området bedöms kunna rymma cirka 200 bostäder, varav cirka hälften sannolikt kan byggas 2020-2024.

15. Fjällastorp – 100 bostäder

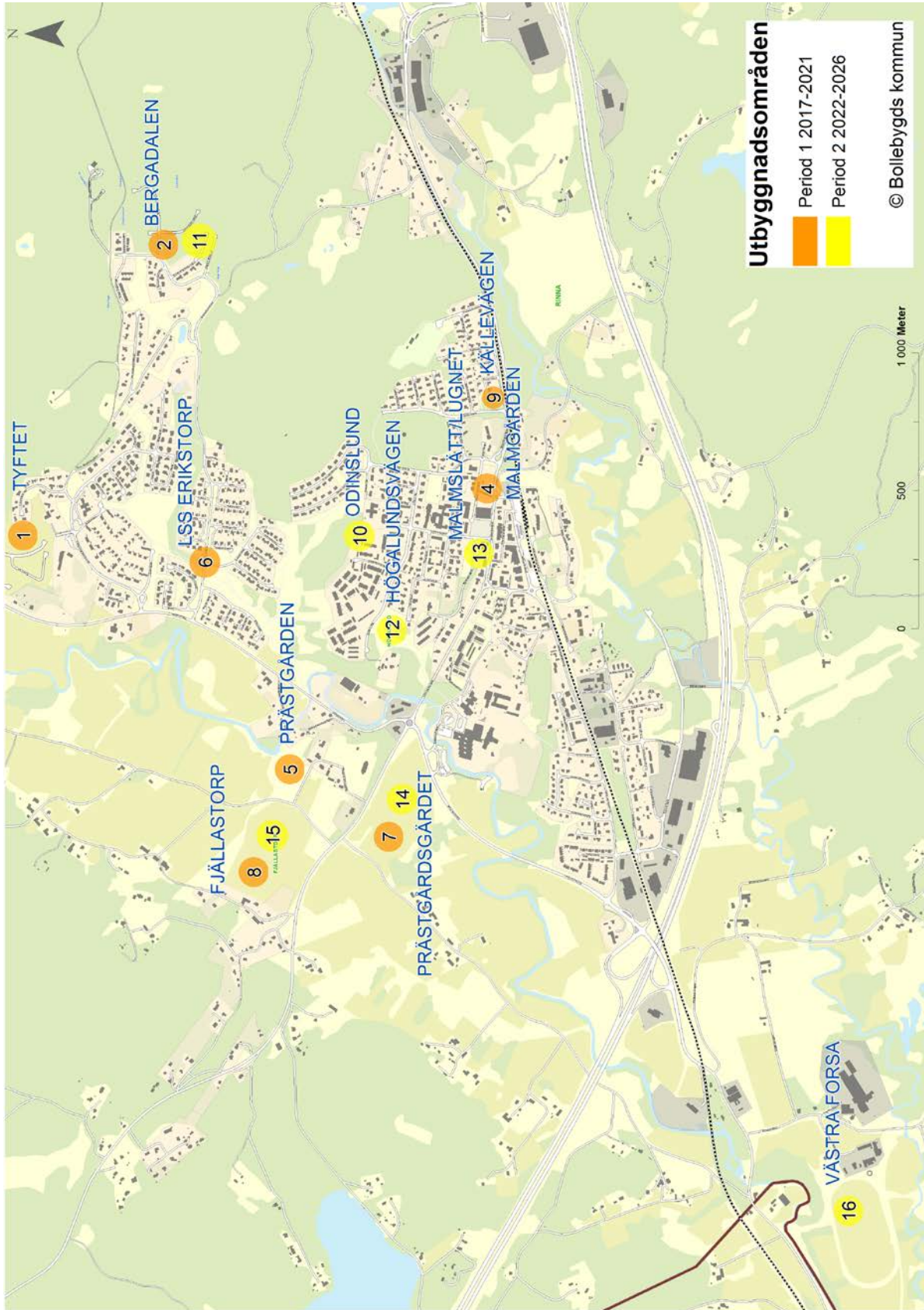
Fjällastorp ligger norr om Hindåsvägen och är i enskild ägo. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra radhus, små flerbostadshus och småhus. Totalt cirka 200 bostäder, varav cirka hälften sannolikt kan byggas 2020-2024.

16. Västra Forsa – 200 bostäder

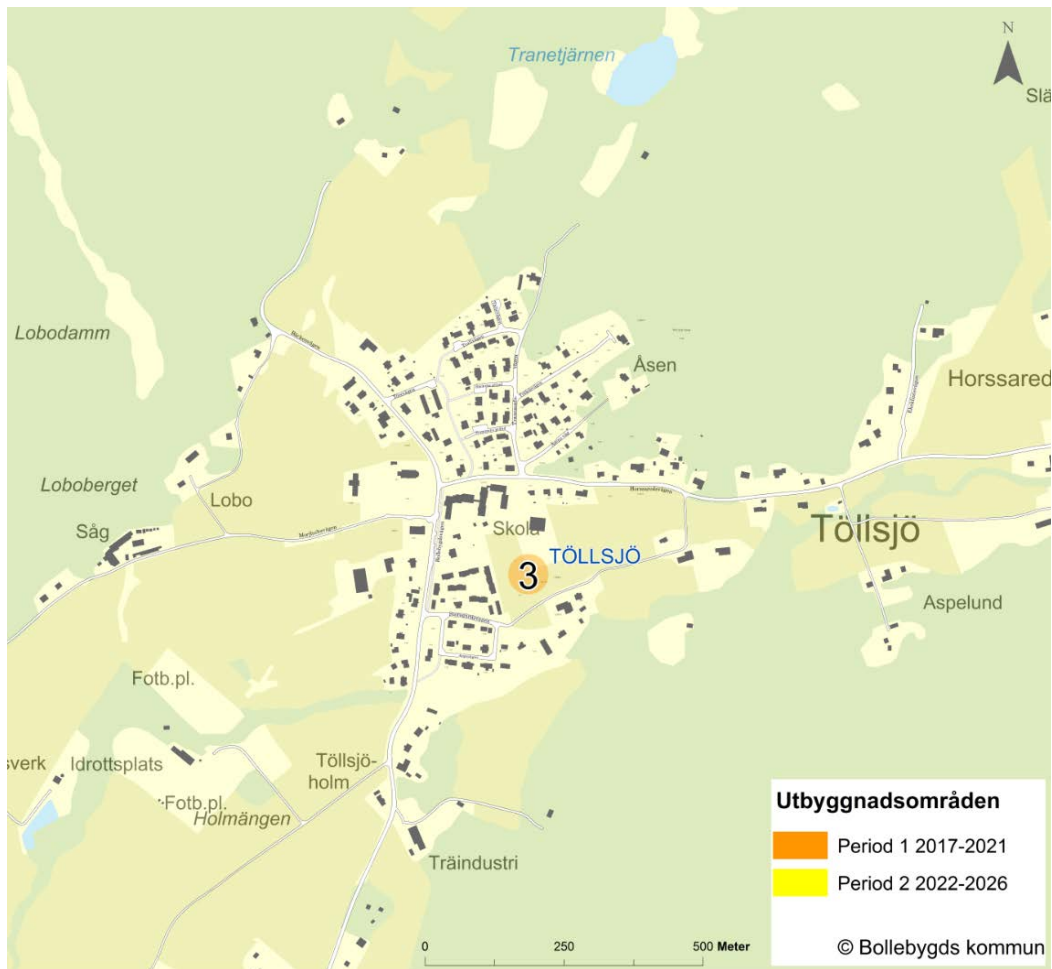
Området Västra Forsa ligger söder om Bollebygds tätort och riksväg 40. Området kommer att detaljplaneläggas med syfte att möjliggöra för cirka 850 bostäder i flerbostadshus och småhus i varierad upplåtelseform.

Enstaka småhus på landsbygden – 50 småhus

Kommunen har en positiv inställning till enstaka byggnationer på landsbygden, under förutsättning att de inte kräver stöd i detaljplan. De senaste åren visar på att cirka 10 småhus per år har byggts på landsbygden genom enstaka byggnationer. Kommunen tror att den mängden kommer att stå sig de närmaste åren.



Figur 8: visar utbyggnad för bostäder i Bollebygds tätort utifrån: period 1 (2017-2021) och period 2 (2022-2026).



Figur 9: visar utbyggnadsområde för bostäder inom tätorten Töllsjö.

Bostadsförsörjningsprogrammets hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Det finns en mängd olika mål som berör bostadsförsörjning, både direkt och indirekt, på nationell respektive 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 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.

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

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas ett ökat bostadsbyggande. Många bostäder tillkommer i strategiska lägen eller genom förtätning i vilket i sin tur bidrar till en god utveckling ur alla hållbarhetsdimensioner.

Folkhälsa

Folkhälsa är ett viktigt perspektiv med relevans till fysisk planering och bostadsförsörjningen.

Viktiga folkhälsoområden är bland annat:

- Delaktighet och inflytande i samhället
- Ekonomiska och sociala förutsättningar
- Barn och ungas uppväxtvillkor
- Ökad fysisk aktivitet

Att applicera ett folkhälsoperspektiv vid planering av bostäder är mycket viktigt det finns många aspekter som behöver beaktas. En avgörande del är att planera utifrån ett barnperspektiv och se till deras trygghet samt tillgänglighet till skola och fritidsaktiviteter.

Jämställdhet

De finns ett nationellt mål att tillämpa ett jämställdhetsperspektiv i den fysiska planeringen. Det betyder bland annat att det ska finnas en jämn fördelning av makt och inflyttande, ekonomisk jämställdhet mellan utbildning och arbetet samt samma ansvar ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.

Jämställdhet innebär att kvinnor och män ska ha samma möjligheter. Det finns exempelvis utpekade skillnader mellan kvinnor och mäns resvanor och vardagsrutiner. Det är viktigt att se till heter i den fysiska planeringen som skapar lika förutsättningar för båda könen som exempelvis mångfald av bostäder, transportsystem, närhet till service och kollektivtrafik.

Funktionsnedsättning

Ett övergripande mål inom funktionsnedsättningspolitiken är att samhället ska utformas så att personer med funktionsnedsättning i alla åldrar ska kunna delta fullt ut i samhällslivet. För att möjliggöra detta ska hinder identifieras och undanröjas.

Bostadsförsörjningsprogrammet har som syfte att identifiera behovet av bostäder för särskilda grupper, bland annat funktionsnedsatta. Personer med funktionsnedsättningar ska ha möjlighet att leva som andra, därför är det väldigt viktigt att prognoser och behov kontinuerligt följas upp för att säkerställa bostäder för dessa.

Integration

Målet för integrationspolitiken är *lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund*. Integrationspolitiken omfattar verksamhetsområden som berör alla lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett etnisk och kulturell bakgrund, nyanländas etablering i samhället, ersättning för kommunernas flyktingmottagande, främjande av integration, urbant utvecklingsarbete samt svenskt medborgarskap

I bostadsförsörjningsprogrammet lyfts unga nyanlända och ensamkommande flyktingbarns bostadssituation. Det är viktigt att dessa personer ges samma förutsättningar att få bo så bra som möjligt och att de inte kategoriseras som en egen grupp eftersom det medför en risk att hamna i utanförskap. Bollebygds kommun har under hösten 2016 arbetet med ett projekt som heter flyktingguide Bollebygd, vars syfte är att underlätta för de nyanlända kommuninvånarna att komma in i föreningslivet och få kontakt med det lokala samhället.

Regionalt och mellankommunalt

Miljömål

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

Bollebygds bostadsförsörjningsprogram förhåller sig framförallt till miljö kvalitetsmålen om Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och God bebyggd miljö. Bostadsförsörjningsprogrammet visar att kommunen fokuserar på att förtäta inom tätorter och bygga bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik. Tillgänglighet till en stor arbetsmarknadsregion med snabb och effektiv kollektivtrafik möjliggör ett mer hållbart vardagsliv för kommunens invånare. Ny bebyggelse i nära anslutning till järnväg och motorväg behöver planeras med stor omsorg för att inte medföra negativa aspekter i form av buller och barriärer. I viss mån försvåras målet om ett rikt odlingslandskap, då det innebär att viss jordbruksmark bebyggs.

Vision Västra Götaland – Det goda livet

Vision Västra Götaland – det goda livet antogs 2005 av regionfullmäktige och ersatte den tidigare regionala utvecklingsstrategin. 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.

Bollebygds kommun ligger utmed Sveriges tredje största pendlingsstråk, i ett strategiskt läge mellan Borås och Göteborg. Genom bostadsförsörjningsprogrammet visar Bollebygd att det finns god potential att bidra till en regional utveckling. Genom att erbjuda attraktiva bostäder i anslutning till kollektivtrafik kan Bollebygd bli en viktig delregional kärna för Västra Götalandsregionen.

Målbild Tåg 2035

I juni 2013 antog regionfullmäktige i Västra Götalands län Målbild Tåg 2035. Målbilden beskriver en viljeinriktning när det gäller den framtida tågtrafiken och utgör därmed underlag för olika samhällsaktörer som ansvarar för strategisk planering såsom stadsutveckling, markanvändningsfrågor och infrastrukturutbyggnad. Syftet med målbilden är att stödja utvecklingen av pendeltågs- och regiontågstrafik i Västsverige.

Bollebygds bostadsförsörjningsprogram visar en utveckling i linje med Målbild Tåg 2035, genom att kommunen fokuserar på att bygga bostäder i stationsnära läge.

Hållbar tillväxt

I juni 2013 antog Göteborgsregionen (GR) mål och strategier med fokus på regional struktur genom dokumentet ”Hållbar tillväxt”. I dokumentet slår de 13 medlemskommuner bland annat fast att de är överens om att:

- Stimulera en fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt ta vara på de möjligheter en fortsatt regionförstoring ger
- Skapa en stark och långsiktigt hållbar regional struktur som utgår från storstadsområdets möjligheter
- Utveckla ett långsiktigt hållbart transportsystem med en attraktiv kollektivtrafik

Det innebär att göteborgsregionen ska utvecklas enligt strukturbilden med en stark och attraktiv regional kärna och längs tydliga stråk med ett flertal starka och attraktiva regiondelscentrum. Minst 40 % av resorna i Göteborgsregionen ska göras med kollektivtrafik år 2025. Götalandsbanan ska vara utbyggd till Borås senast 2028.

Bebyggelseutvecklingen i Bollebygds kommun påverkar i hög grad möjligheten att nå målen i Hållbar tillväxt. Bollebygds bostadsförsörjningsprogram bidrar till att nå målen genom att kommunen fokuserar på att bygga bostäder i kollektivtrafiknära läge.

BoHäM – Bollebygd, Härryda och Mark i samverkan

BoHäM är en plattform för gränslöst samarbete mellan Bollebygd, Härryda och Marks kommuner. Arbetet utgår från en gemensam värdegrund och gör det möjligt att tackla delade utmaningar med samlade resurser. Inom samarbetet kan problem som går över kommungränserna lösas gemensamt och samverkan kan ske inom bland annat fysisk planering, vård, skola eller infrastruktur.

Samarbetet grundar sig på kommunernas gemensamma förutsättningar och utmaningar, inte minst när det gäller infrastrukturella satsningar, men också bostadsbyggnation, inflyttning och utbildning. Som ett led i detta arbete har *Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner* tagits fram, antagen av respektive kommunfullmäktige under hösten 2014.

BoHäM är ett viktigt delregionalt samarbete. Utvecklingsplanen utgör en viktig grund i Bollebygds kommuns strategiska arbete och anger riktning och målsättning för del av kommunens utveckling.



Uppföljning och fortsatt arbete

Bollebygds bostadsförsörjningsprogram 2017-2026 är det första som tas fram för kommunen. Genom uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet kan Bollebygds kommun få en bättre bild av bostadsläget. Det skapar också förutsättningar att utveckla de bostadspolitiska målen och riktlinjerna för att göra de mer bärande för kommunens bostadsförsörjning. Som ett led i detta finns behov av att ta fram en handlingsplan som redovisar de insatser och åtgärder som krävs för att uppnå målen om bostadsförsörjningen.

Eftersom bostadsmarkanden ständigt förändras är det viktigt att bostadsprogrammet blir ett levande dokument. Bostadsförsörjningsprogrammet skapar också förutsättningar för att utveckla det tvärssektoriella arbetet inom kommunen.

Källförteckning

Hållbar tillväxt, Mål och strategier med fokus på regional struktur, Göteborgsregionens kommunalförbund, juni 2013

Behovsidentifiering av lokaler inom Bildnings- och omsorgsförvaltningen, del av verksamhetsplan 2016 för Bollebygds kommun

Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län., Rapport 2016:39, Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2016, ISSN 1403-168X

Migrationsverket, information om mottagande av ensamkommande barn, 2016-09-21, <http://www.migrationsverket.se/Andra-aktorer/Kommuner/Om-ensamkommande-barn-och-ungdomar/Mottagande-av-ensamkommande-barn/Svar-pa-vanliga-fragor-om-den-nya-anvisningsmodellen.html>

Målbild Tåg 2035, Utveckling av tågtrafiken i Västra Götaland, Västra Götalandsregionen, juni 2013

Nyttoanalyser i Sverigeförhandlingen, HLM Hammar Locum Metior AB, 2015-10-01, reviderad 2015-11-04

Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner, antagen av de tre kommunerna september/oktober 2014

Sammanfattande redogörelse för Västra Götalands län 2016, Översiktsplanens aktualitet, Länsstyrelsen 2016, Dnr 408-36477-2013

Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering, Rapport 2011:17, ISSN 978-91-86827-53-3

Statistiska centralbyrån SCB, befolkningsstatistik, statistikdatabasen

Socialstyrelsens definition av hemlöshet, 2017-01-05 <http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning/definition>

Verksamhetsplan och budget för samhällsbyggnadsnämnden 2015, beslutad februari 2015

Vision Bollebygd 2025, antagen november 2012, reviderad juni 2016

Vision Västra Götaland – Det goda livet, Västra Götalandsregionen, april 2005

Översiktsplan för Bollebygd, antagen februari 2002