

# Riktlinjer

## Bostadsförsörjningsprogram

Bollebygds kommun

### Riktlinjernas innehåll

- **Inledning**
- Syfte och mål
- Lagar som reglerar bostadsförsörjningen
- **Nationella och regionala mål med koppling till bostadsförsörjning**
- EU-strategier och internationella initiativ
- Nationella mål för boende och samhällsplanering
- Nationella miljökvalitetsmål
- Vision Västra Götaland
- **Kommunens mål för bostadsförsörjningen**
- Översiktsplanens mål och inriktning
- Vision Bollebygd
- Hållbara bostäder
- Bostäder för alla
- **Kommunens verktyg**
- Markförsörjning och exploatering
- Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner/planprogram
- Lokalresursplan
- Detaljplaner och planeringsberedskap
- Strategier för bostadsförsörjningen
- Bygglov
- Allmännyttig bostadsstiftelse
- Synkroniserat material

### Inledning

Bollebygds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är ett politiskt antaget styrdokument som ska verka vägledande inför framtida bostadsutveckling. Riktlinjerna innefattar hela kommunen och bygger främst på den befolknings- och bostadsmarknadsanalys som gjorts till detta program.

### Syfte och mål

Vi vill att Bollebygd ska växa. I översiktsplanen planerar vi för att bli 15 000 invånare till år 2035. Detta i kombination med den rådande bostadsbristen i kommunen gör att behovet av nya bostäder är av stor betydelse. Bostadsförsörjningsprogrammet visar kommunens riktlinjer och mål för bostadsbyggandet och hur kommunen ska nå dessa. Det visar också hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

### Lagar som reglerar bostadsförsörjningen

Kommunens skyldigheter, ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras huvudsakligen i tre ramlagar, dessa är:

- **Kommunallagen** (2017:725)  
*Reglerar kommunernas självstyre*
- **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)  
*Enligt socialtjänstlagen ska socialnämndens arbete främja den enskildes rätt till bostad*

Utöver ovannämnda lagar finns det även andra lagar som påverkar kommunens skyldigheter inom bostadspolitiken, dessa är bland annat:

- **Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar** (2000:1383)  
*Syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder*
- **Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade** (1993:387)  
*Rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor*
- **Miljöbalken** (1998:808)  
*Syftar till att främja en hållbar utveckling*

### Nationella och regionala mål med koppling till bostadsförsörjning

Det finns en rad olika mål som berör bostadsförsörjning. Detta gäller på såväl 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 vilka som stämmer överens med kommunens förutsättningar. Nedan presenteras ett urval av de nationella och regionala mål, planer och program som kommunen ska eftersträva i olika processer och skeenden i bostadsplaneringen.

EU-strategier och internationella initiativ

Sverige är ett av flera länder som vill jobba för och uppfylla FN:s Habitatdeklaration (1996) som omfattar följande mål:

- Utveckla en allmän social bostadspolitik efter nya förutsättningar
- Anpassa byggnader och byggda miljöer till kretsloppssamhällets krav och kraven på en sund inomhusmiljö och god tillgänglighet för alla
- Skapa bättre livsvillkor i utsatta bostadsområden

#### Nationella mål för boende och samhällsplanering

Regeringens övergripande mål för bostadsmarknad, samhällsplanering, byggande och lantmäteriverksamhet är:



*"... att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."*

#### Nationella miljökvalitetsmål

Ett av Sveriges miljökvalitetsmål är *God bebyggd miljö* och regeringen har fastställt tio preciseringar av miljökvalitetsmålet. Målen tar sikte på år 2030 och är formulerade utefter vad som ska uppnås samma år.



#### 1. Hållbar bebyggelsestruktur

En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur ska utvecklas både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter samt vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse. Detta samtidigt som byggnader är hållbart utformade.



## 2. Hållbar samhällsplanering

Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd planeras utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.



## 3. Infrastruktur

Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering. Lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn tas till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.



#### 4. Kollektivtrafik, gång och cykel

Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.



#### 5. Natur- och grönområden

Det finns natur- och grönområden och gröonstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.





#### 6. Kulturvärden i bebyggd miljö

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.



#### 7. God vardagsmiljö

Den bebyggda miljön utgår från och stödjer människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.



#### 8. Hälsa och säkerhet

Människor ska inte utsättas för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.



#### 9. Hushållning med energi och naturresurser

Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser ska ske på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.



## 10. Hållbar avfallshantering

Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

### Vision för Västra Götalandsregionen

Västra Götalandsregionen har en gemensam vision tillsammans med regionens 49 kommuner. Visionen uttrycker det önskade framtida tillståndet som vi vill nå – *Det goda livet*. Västra Götalandsregionen har fyra måldokument som anger mål som ska bidra till att uppfylla visionen.

Ur måldokumentet Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 står det bland annat att boendet och den offentliga miljön har stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Tillgång till bostäder är en välfärdsfråga och boendesegregationen behöver minska. Det är viktigt att skapa attraktiva och stimulerande livsmiljöer – både för dem som lever och verkar på en plats och för besökare. Tillgången till kommunikationer behöver bättre möta invånarnas behov, samtidigt som klimatpåverkan måste minska.

*Följ länken nedan för att läsa mer om Västra Götalandsregionens vision och de fyra måldokumenterna.*

Aktuella regionala styrdokument - Västra Gö...

Västra Götalandsregionen har fyra måldokument som anger mål som ska bidra till att uppfylla visionen - Det...

<https://www.vgregion.se/om-vgr/styrande-dokument/>

Kommunens mål för bostadsförsörjningen



## Översiktsplanens mål och inriktning

Kommunens översiktsplan bygger på visionen om en öppen, trygg och småskalig miljö. Närhet till storstad och varierad natur ska vidare generera en god livskvalitet för Bollebygdsborna. Att växa med kvalitet och hållbarhet är även det ett av översiktsplanens mål, där en viktig inriktning är förtätning av befintlig bebyggelse och något som präglar bostadsförsörjningen i allra högsta grad.



*Översiktsplanens vision.*

En eftersträvan i kommunen är att bli 15 000 invånare till år 2035, vilket ställer krav på många samhällsfaktorer, inte minst bostadsbyggandet. Översiktsplanen ska delvis redogöra för hur bebyggelsen kan utvecklas för att denna tillväxt ska vara möjlig och bostadsförsörjningsprogrammet ska understödja detta med att visa ännu tydligare riktlinjer.

### Annat scenario

I SCB:s senaste befolkningsframskrivning beräknas Bollebygds kommun ha drygt 10 600 invånare till år 2035. Detta är nästan 5 000 färre än den befolkningsökning som eftersträvas i översiktsplanen. Ett sådant scenario ställer således lägre krav på kommunens bostadsplanering. Kommunen väljer att ta höjd för det första scenariot med cirka 15 000 invånare till år 2035 för att ha en så god beredning som möjligt.

### Vision för Bollebygd

Kommunens vision ligger till grund för styrningen av kommunen och har en bred politisk förankring.

*Följ länken nedan för att läsa mer om visionen.*

#### Vision och mål

Bollebygd med drygt 9 500 invånare är en attraktiv kommun. I Bollebygd är människorna trygga, stolta,...

<https://www.bollebygd.se/kommunochpolitik/visionochmal.4.4b88096f14fb4d9aced2b81b.html>

### Hållbara bostäder

I Bollebygds kommun ska nya bostäder vara långsiktigt hållbara. Detta innebär bostäder som främjar såväl sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter. Bostäderna ska vara av hög kvalitet, med olika upplåtelseformer och storlek och tillgänglighetsanpassade och flexibla. Det handlar även om att utforma socialt hållbara bostäder över generations- och kulturgränser och att aktivt jobba för ett integrerat samhälle där alla i kommunen känner sig trygga och vill leva. När vi bygger nya bostäder ska mjuka trafikanter och kollektivtrafik gynnas. Detta för att främja människohälsan samt vårt klimat.

Det är av stor betydelse att se till helhetsbilden i bostadsbyggandet. Att se till vår omgivning, service, utbud, samt rekreativsmöjligheter för att på så sätt kunna erbjuda hållbara bostäder och ett bra liv, oavsett var i livet vi befinner oss.

### Bostäder för alla

Att kunna erbjuda varierade bostadstyper är viktigt för att göra Bollebygds kommun attraktivt och tillgängligt för alla. Ungdomar som vill flytta hemifrån ska kunna få tag på en bostad till rimlig kostnad. Unga barnfamiljer och barnfamiljer som bor trångt ska också kunna få tag i bostäder eller hustomter i lämplig storlek i ett tilltalande läge och pris. Likaså ska äldre invånare eller personer med särskilda bostadsbehov erbjudas tillgängliga bostäder i alla kommundelar.

### Kommunens verktyg

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

### Markförsörjning och exploatering

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

### Kommunens markinnehav

Genom att arbeta med kommunens markinnehav tillgodoser vi behovet av mark för olika typer av samhällsbyggnadsfunktioner. Kommunens markinnehav förändras genom köp och försäljning av mark i takt med samhällsutvecklingen och marknadens efterfråga. Innehavet av mark ska bland annat nyttjas till bostäder.

### 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 resurshållande sätt. Marken ska räcka över lång tid och för många olika behov. Ett sätt att beakta detta är genom att förädla och omvandla redan ianspråktagen mark. I takt med att kommunen växer kommer exempelvis tidigare centralt belägna markparkeringsplatser med lågt exploateringsutnyttjande att omvandlas för ett mer effektivt markutnyttjande.

### Markanvisning av kommunal mark

Markanvisningar är ett av de medel som kommunen använder sig av för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnation som eftersträvas. Det är ett effektivt sätt att styra

bebyggelseutvecklingen och villkora när byggnationen ska vara färdigställd.

*Följ länken nedan för att läsa mer om kommunens riktlinjer för markanvisningar.*

#### Markanvisning

Bollebygd är en av Sveriges snabbast växande kommuner, och beräknas ha 12000 invånare år 2025...

[https://www.bollebygd.se/byggaboochmiljo/bostaderochtomter/markanvisning\\_4.6b25dd4c165728753ad389d4.html](https://www.bollebygd.se/byggaboochmiljo/bostaderochtomter/markanvisning_4.6b25dd4c165728753ad389d4.html)

#### **Avtal i samband med exploatering**

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan i viss mån styra förutsättningarna för bostadsprojekt och få särskilda villkor uppfyllda av byggaktören genom exploateringsavtal. Plan- och bygglagen begränsar dock vad avtalen kan innehålla.

#### **Tomtförsäljning**

Marknaden efterfrågar tomter för såväl gruppbyggnation av småhus som villatomter för egen byggnation. Kommunens möjlighet att möta efterfrågan av tomter för gruppbyggnation sker genom markanvisning (se avsnitt ovan). Villatomter för egnahemsbyggare (privatpersoner) förmedlas i takt med att kommunen säljer tomten.

#### Översiktsplan och fördjupade

##### översiktsplaner/planprogram

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska visa vilken utveckling som kommunen vill eftersträva genom att styra dess mark- och vattenanvändning. För att hålla översiktsplanen aktuell ska kommunen ta fram en planeringsstrategi varje mandatperiod. Strategin ska antas senast 24 månader efter ordinarie val. Om inte detta genomförs upphör översiktsplanen att vara aktuell. Avsikten med en planeringsstrategi är att vara framåtsträvande och att låta kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen vara i fokus. Därför är det också möjligt att ändra strategin från det att den antagits fram till nästa ordinarie val.

Även fördjupade översiktsplaner (FÖP) och planprogram kan påverka kommunens utveckling och den fysiska planeringen på sikt. Dessa dokument är inte kommuntäckande utan ramar enbart in specifika områden.

#### Lokalresursplan

För att kunna möta Bollebygds kommuns tillväxt och ett ökat behov av bostäder är lokalresursplanering en viktig del. Syftet med lokalresursplaneringen är att få ett gemensamt grepp om de framtida lokalbehoven för kommunens verksamheter, däribland bostäder för särskilda grupper.

Lokalresursplanen beskriver även tillhörande processer samt ansvarsfördelning för en

välfungerande lokalplanering. Den innefattar även en sammanställning med prioriterade behov vilka bland annat bedöms utifrån konsekvenser vid utebliven åtgärd, realiserbar tidplan kopplat till resurser och planlagd mark.

## Detaljplaner och planeringsberedskap

### Detaljplan

Kommunen ansvarar för detaljplaneläggning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (2010:900). I detaljplanen styrs bland annat användning, volymer och utseende, vilket ger kommunen möjlighet att påverka planernas innehåll. Kommunen har dock inte rådighet att styra allt innehåll i detaljplanen. Exempelvis kan inte val av upplåtelseformer bestämmas och bostäder kan inte reserveras för en viss målgrupp. Detta kan istället ske med avtal utanför detaljplanen.

### Exploatorssamverkan i detaljplaneprocessen

Kommunens riktlinjer för exploatorssamverkan i detaljplaneprocessen möjliggör för en planprocess där mycket av planarbetet förläggs utanför kommunens organisation. Kommunen har fortsatt kontroll och rådighet över avvägningar, bedömningar och förslag men exploitören ges ökade möjligheter att medverka i processen. En detaljplan som tas fram med exploatorssamverkan innebär alltså att kommunen fortsatt har ansvaret för att driva planprocessen framåt, men exploitören får ökat förtroende för att leverera och tillhandahålla handlingar. På detta sätt skapas bland annat förutsättningar för en ökad effektivitet i planarbetet och således ett ökat bostadsbyggande i kommunen.

*Följ länken nedan för att läsa mer om kommunens riktlinjer för exploatorssamverkan i detaljplaneprocessen.*

#### Exploatorssamverkan i detaljplaneprocessen

En detaljplan som tas fram med exploatorssamverkan innebär att kommunen fortsatt har ansvaret för att dri...

<https://www.bollebygd.se/4.3eba7778181165b6b20cf52f.html>

### Planbesked

Om markägare eller exploitörer planerar för en åtgärd som förutsätter att en detaljplan upprättas, ändras eller upphävs så krävs en ansökan om planbesked. Syftet med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunen kan antingen ge ett positivt eller negativt planbesked beroende på om vi anser att en detaljplan bör genomföras. Ett positivt planbesked ger dock inga garantier för att ett sådant arbete kommer att påbörjas eller att detaljplanen kommer att bli antagen.

### Planeringsberedskap



Det är Boverkets erfarenhet att de kommuner som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap även är de som lyckas bäst med sin planering för bostadsändamål. För en god planeringsberedskap är det av särskild vikt att tydligt koppla översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning och infrastrukturplaneringen med en aktiv markpolitik. Kommunen behöver även se till att den egna organisationen kan matcha bostadsmarknadens behov och efterfrågan, samt att krav som ställs på effektivitet och kompetens uppfylls. Vidare måste kommunen kunna producera de detaljplaner som exploatörerna och kommunen har intresse av att genomföra. Ett aktivt plan- och genomförandearbete från alla bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft.

*Bildspelet nedan redogör vad som innefattas av planeringsberedskap enligt Boverket.*



### Strategisk planering

Hur kommunen hanterar planeringen och i vilken mån man använder övergångsformer mellan översiktsplan och detaljplan i form av fördjupningar av översiktsplanen eller detaljplaneprogram. Det kan även finnas andra styrdokument eller strategidokument i form av exempelvis kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning som kan fungera som stöd i planeringen.





### Markberedskap

Att kommunen har en strategi för markförvärv och bevakar mark som är lämplig att förvärva inom en snar framtid, dels att kommunen äger mark som är lämplig för bostadsändamål.



### Resurs- och organisationsberedskap

Personella resurser att vid behov utföra planläggning, hur arbetet med planeringen är organiserad det vill säga bland annat hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan och om planen har de kvaliteter som krävs för att smidigt genomföra den.

### Strategier för bostadsförsörjningen

För att uppnå samtliga riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen har kommunen satt upp strategier som ska verka vägledande i planarbetet. Strategierna återfinns i bostadsförsörjningsprogrammets handlingsplan och är ett stöd vid planeringen av bostadsbyggandet.

## Bygglov

Bygglovet är det sista steget i kommunens inblandning i byggprocessen. I bygglovet bedöms byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. Nya hus som ska byggas eller ändringar som ska göras på befintliga byggnader behöver söka bygglov eller tillstånd. Byggloven inne i tätorterna föregås av detaljplanering och utanför tätbebyggda områden handlägger bygglovsenheten bygglovsärendena.

Samhällsbyggnadsnämnden i kommunen har myndighetsansvar för bygglovet.

## Allmännyttig bostadsstiftelse

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, mer känt som Bollebo, är Bollebygds allmännyttiga bostadsstiftelse, med uppdraget att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Stiftelsen står under överinseende av Bollebygds kommunstyrelse och har till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder.

År 2022 äger och förvaltar Bollebo cirka 460 bostäder i kommunen, varav alla är hyresrätter. Till år 2028 har Bollebo en vision om att äga 700 bostäder i Bollebygds kommun, för att uppnå detta ska de bland annat:

- utveckla hyresrätten med nya boendeformer och specialbostäder
- erbjuda hyresgäster ett differentierat bostadsutbud med möjlighet att välja hyresnivå
- skapa attraktiva, trygga och tillgängliga bostadsbehov vid ny/-ombyggnad
- förvalta fastigheterna kostnadseffektivt och med hög kvalitet

## Synkroniserat material

För att skapa förutsättningar för optimal samsyn och en tydlig framtidsutveckling i kommunen är det viktigt att koppla bostadsförsörjningsprogrammet till andra kommunala dokument och riktlinjer. I Bollebygds kommun är nedanstående material särskilt viktiga att synkronisera bostadsförsörjningsprogrammet mot, för att således hålla innehållet uppdaterat och samordnat:

- Samhällsbyggnadsnämndens budget och verksamhetsplan
- Kommunstyrelsens planprioritering
- [Kommunens lokalresursplan](#)
- [Kommunens översiktsplan](#)

