



## **Samrådsredogörelse Bostadsförsörjningsprogram 2017- 2026, Bollebygds kommun**

Bollebygds kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram 2017-2026 godkändes för samråd av samhällsbyggnadsnämnden den 3 oktober 2016. Under samrådstiden har sex yttranden inkommit från Härrydas, Borås och Alingsås kommuner samt Länsstyrelsen Västra Götaland och Vattenfall. Lerums kommun hade i sitt svar ingen erinran. Nedan redogörs yttrandena:

### **Härryda kommun**

Härryda kommun har tagit del av Bollebygds kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017-2026. Härryda ser positivt på den utveckling som planeras i Bollebygds kommun. Bostadsförsörjningsprogrammet är lättläst och strukturerat.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun ser positivt på att Härryda uppmuntrar den utveckling som planeras i kommunen och önskar att fortsätta samarbetet kring utvecklingsplanen.

### **Borås stad**

Som grannkommuner utnyttjar Bollebygd och Borås samma infrastruktur för framförallt transporter. Bollebygd ingår i Borås arbetsmarknadsregion med ca 1 000 arbetspendlare från Bollebygd till Borås och ca 500 från Borås till Bollebygd. Bollebygd och Borås är en del i Sveriges tredje största pendlingsstråk mellan Borås och Göteborg. Det regionala resandet ökar, vilket av kapacitets och miljöskäl kräver att fler resor sker med hållbara transportslag, såväl arbetsresor som resor för utbildning och privat och offentlig service. Bostadsförtätning i befintliga stationsorter och i kollektivtrafiknära lägen stödjer en sådan utveckling.

Borås Stad ser därför positivt på de inriktningar som anges för bostadsbyggandet i Bollebygds kommun. Inriktningarna skapar förutsättningar för stärkta regionala samband där det hållbara resandet står i fokus. En stark bostadsutveckling i kollektivtrafiknära lägen stödjer en utveckling med stärkt regional tåg och busstrafik. Sammantaget ökar möjligheten för våra kommuninvånare att bo och verka hållbart i en gemensam bostads- och arbetsmarknadsregion.

Den andel av bostadsbyggandet som kommunen förväntas stå för på egen hand är mindre del, medan den som privata marknaden förväntas skapa är betydligt större.



Samma situation finns i Borås och samarbete för att åstadkomma god bebyggelseutveckling med kvalitet i en pressad bostadssituation kan behövas. Ambitionsnivån att planera ända fram till 2026 är imponerande. Borås välkomnar ett samarbete i Boråsregionens gemensamma problembild.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun ser positivt på att Borås stad har tagit del av Bollebygds kommuns bostadsförsörjningsprogram. Borås understryker betydelsen av det regionala perspektiv vid planering av bostäder och infrastruktur som en avgörande betydelse för en god regional utveckling. Borås ser också visa likhetstendenser då den privata marknaden förväntas stå för en stor del av bostadsproduktionen i kommunen. Bollebygd ser mycket positivt på ett samarbete där frågan kan behandlas i ett gemensamt forum.



## **Alingsås kommun**

I samrådshandlingarna visas att efterfrågan på bostäder i Bollebygds kommun har ökat markant. Med nuvarande byggnation tillsammans med pågående och utlovat detaljplanearbete beräknas att kommunen kommer att bygga cirka 120 bostäder per år. Detta innebär en sannolik befolkningsökning på cirka 2,5 % per år, vilket är en mycket stor befolkningstillväxt. Den tidigare visionen med horisontåret 2025 har reviderats med målsättning om en årlig befolkningstillväxt på 3,15. Kommunen anger att denna befolkningsökning medför stora investeringsbehov av kommunal service och allmänna anläggningar.

Bollebygds kommun beskriver att det för närvarande råder bostadsbrist. Detta gäller särskilt för unga och ensamkommande barn. Det anges råda en akut brist på bostäder för ensamkommande barn. Med anvisningslagens införande, som innebär att kommuner ska garantera ett mottagande av vissa nyanlända, beskrivs bostadsbehovet kommer öka. Kommunen betonar att man inte ska kategorisera nyanlända som en egen grupp. De anges vara en grupp som har ett behov av ordinarie bostäder som andra invånare. Kommunen beskriver att ett ökat bestånd av hyreslägenheter är viktigt. Särskilt angeläget är att mindre hyreslägenheter byggs.

Förslagen utveckling tar utgångspunkt i Bollebygds kommun gemensamma utvecklingsplan med Marks kommun och Härryda kommun. I kommunens prioriteringar läggs tyngdpunkten på kommande bostadsbyggnad i stråket mellan Göteborg och Borås. I programmet anges att den norra delen av Bollebygds kommun har en stark koppling till Alingsås med väg 180.

### *Beredning*

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 16 november 2016 lämnat följande yttrande:

Alingsås kommun ser positivt på Bollebygds kommun ambitioner att ta ett ansvar för bostadsbyggande i regionen. En sådan ambitiös utbyggnad förutsätter en fortsatt dialog med grannkommunerna i fråga som är av mellankommunal karaktär.

Alingsås kommun vill framföra att väg 180 är viktig för stråket som går mellan Alingsås tätort och Borås stad. Vid planerad byggnation längs väg 180 behövs en fortsatt medvetenhet om hur stråket kan stärkas inför framtida planering.



Alingsås kommun vill framföra att vi kommer ta fram utvecklingsplaner för norra och södra kommundelen enligt beslut i kommunfullmäktige den 26 oktober 2016. Syftet med utvecklingsplanerna är att höja attraktionskraften och därmed skapa bättre förutsättningar för utveckling på landsbygden och i kommunens mindre tätorter. Avsikten är att inkludera grannkommuner i arbetet där potential finns. I detta sammanhang är Bollebygds kommun en viktig part med anledning av det angivna sambandet mellan Bollebygds och Alingsås kommun med väg 180.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun ser positivt på att Alingsås kommun har tagit del av bostadsförsörjningsprogrammet och uppmärksammar synpunkterna om väg 180. Planenheten mottager också förslaget om att ta del vid Alingsås arbete kring utveckling på landsbygden och ser gärna att bli en samarbetspart i arbetet.

#### **Vattenfall Eldistribution AB**

Det kommer krävas en utbyggnad/förstärkning av regionnätet (det överliggande nätet) i området.

Det är viktigt att kommunen ställer sig bakom våra eventuella ombyggnader så att vi så snabbt som möjligt kan förverkliga/tillmötesgå det tillkommande effektbehovet.

Observera att exakt hur vi kommer att förstärka är ännu inte utrett.

**Kommentar:** Planenheten är tacksamma över att Vattenfall Eldistribution AB tagit del av förslaget och att vidare kontakt i tidigt skede ska upprätthållas för att kunna planerera för framtida elförsörjning.

#### **Länsstyrelsen, Västra Götaland**

##### **Ärendet**

Bollebygds kommun har gett Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunens förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen.

##### **Inledning**

Länsstyrelsen välkomnar att Bollebygds kommun har valt att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Lagen, som reviderades 1 januari 2014, innehåller nu



tydligare krav på vad riktlinjerna minst ska innehålla. 2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

*Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).*

Länsstyrelsens samrådsyttrande utgår från hur väl riktlinjerna för bostadsförsörjningen lever upp till kraven i 2 § av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Därutöver lämnar Länsstyrelsen också råd enligt 3 § i samma lag.

#### **Synpunkter på förslaget**

*Samlad bedömning*

*Länsstyrelsen välkomnar att kommunen tagit fram sitt första bostadsförsörjningsprogram. Förslaget lever i allt väsentligt upp till det som lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreskriver, bortsett från att det saknas en tydlig hänsyn till relevanta nationella mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare ska uppgifterna i riktlinjerna grundas på en analys av marknadsförutsättningar. Den analysen kan förbättras och synliggöras i riktlinjerna.*

*Kommunens mål och insatser för att nå uppsatta mål*

I avsnittet *Kommunens mål och underlag för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet* formuleras tre mål. Länsstyrelsen tolkar det som att det är dessa tre mål som kommunfullmäktige beslutar om, men det kan förtydligas. Samtidigt konstaterar Länsstyrelsen att alla tre målen är helt inriktade på exploatering och nyproduktion. Kommunen bör överväga att även ta fram mål för den befintliga bebyggelsen. Befintligt bostadsbestånd har störst betydelse för flertalet av kommuninvånarna. Kommunen konstaterar att efterfrågan på hyresrätter är störst, samtidigt är målet inte formulerat så. Den efterföljande handlingsplanen behöver innehålla åtgärder som verkar särskilt för att hyresrätter byggs, men en annan målformulering kan också övervägas.



Det är positivt att riktlinjerna kommer att användas både i ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv eftersom bostadsförsörjningens och bostadsmarknadens utmaningar och behov varierar över tid. Bra också att riktlinjerna ska utgöra underlag vid den fysiska planeringen, på så sätt skapas en viktig länk mellan bostadsbehov och framtida utbyggnadsplanering. År 2010–2014 byggdes det i genomsnitt 25 bostäder per år i kommunen och 2015 färdigställdes 37 bostäder. Kommunen bedömer att det kommer att byggas 100 bostäder per år 2017–2021 och fem årsperioden därpå ännu fler. Det är en stor ökning jämför med tidigare år. För att kunna genomföra ett förhöjt bostadsbyggande under en längre tid och för att kunna möta de behov som finns hos olika grupper krävs tydliga mål och en handlingsplan, detta beskriver kommunen i förslaget. Kommunens remissförslag innehåller en grund för fortsatt arbete där det är viktigt att mål och strategier tydliggörs så att de kan användas i kommunens planering och långsiktiga bostadsförsörjning.

Förslaget innehåller ett avsnitt om uppföljning och fortsatt arbete. Där skriver kommunen bland annat att det behöver tas fram en handlingsplan, som redovisar de insatser och åtgärder som för krävs för att uppnå målen om bostadsförsörjning. Det står att bostadsförsörjningsprogrammet skapar förutsättningar för att utveckla det tvärspektoriella arbetet i kommunen, men inte vilken förvaltning som får ansvar för eller deltar i arbetet med handlingsplanen och vilket innehåll den ska ha samt när den ska vara klar. Handlingsplan kan ingå riktlinjerna för bostadsförsörjning. I handlingsplanen bör ansvariga förvaltningar utses för de insatser och åtgärder som föreslås. Genom en kontinuerlig uppföljning och eventuella revideringar av riktlinjerna för bostadsförsörjning kan dokumentet bli det "levande" dokument man önskar.

#### *Nationella och regionala mål, planer och program*

Länsstyrelsen saknar en tydlig hänsyn till relevanta nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. I förslaget nämns bara miljömålen. Det är bra att miljömålen framhålls, men det finns fler för bostadsförsörjningen relevanta nationella mål.

För det nationella målet för bostadsförsörjningen, se Mål för boende och byggande Regeringen.se. För fler relevanta nationella mål, planer och program se Boverkets rapport Boverkets rapport 2011:17.1 Olika sociala hållbarhetsmål är till exempel viktiga att uppmärksamma. Vad gäller regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen är redovisningen bättre, men kommunen bör överväga att även synliggöra fler för bostadsförsörjningen relevanta regionala mål, planer och program.



*Analys som grund för riktlinjerna*

I avsnittet *Nulägesbeskrivning och planeringsförutsättningar* uppmärksammas kommunens befolkningsutveckling i ett historiskt perspektiv. Prognosen över framtida befolkningsutveckling kan breddas ytterligare och innehålla en redovisning baserat på ålderskategorier. I många kommuner förväntas till exempel andelen äldre att öka och det är något som får betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare kan uppgifter om hushållssammansättning och antal personer per hushåll öka förståelsen för kommuninvånarnas boende och dagens situation. För att bredda en så pass svårbedömd sak som framtida befolkningsutveckling och belysa olika scenarier kan Västra Götalandsregionens kommunvisa befolkningsprognos tilläggas till den demografiska analysen.

I avsnittet *Nulägesbeskrivning och planeringsförutsättningar* ger kommunen en kort beskrivning av bostadsbeståndet i kommunen. Texten innehåller ingen analys om möjligheter och problem i bostadsbeståndet. Utifrån, exempelvis ett tillgänglighetsperspektiv och olika gruppers bostadssituation, bör kommunen resonera kring mål och eventuella åtgärder. Se också *Kommunens mål och insatser för att nå Under Bostadssituationen utifrån olika gruppers behov* är det positivt att kommunen inte ställer olika grupper mot varandra utan konstaterar att olika grupper kan ha samma behov och att det därför är viktigt att öka beståndet av hyresrätter eftersom det är en upplåtelseform som är vanligast vid inträde på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen saknar en dock redogörelse över hemlösas situation i kommunen. Vid en sådan analys bör Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingå. Planen saknar också en jämställdhetsanalys. Att integrera ett jämställdhetsperspektiv kan göras genom att i avsnittet om bostadssituationen i kommunen synliggöra både kvinnor, män, pojkar och flickors behov, önskemål och förutsättningar i kommunen.

Det är positivt att kommunen uppmärksammar kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter eftersom det inte är alla kommuninvånare som har tillgång till egen bil. Länsstyrelsen har i tidigare regeringsuppdrag sett att en bristande kollektivtrafik är ett hinder för en ökad bostadsbyggnation i flera kommuner.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska uppgifterna i riktlinjerna också grundas på en analys av marknadsförutsättningar. Den analysen kan förbättras och synliggöras i riktlinjerna. Det handlar mycket om omvärldsbevakning och dialog med olika aktörer på bostadsmarknaden. Se också Boverkets handbok för bostadsförsörjning, Kommunernas bostadsförsörjning .



I stycket *Bostadssituationen i Bollebygds kommun* hänvisas till kommunens tomtkö, kön hos Stiftelsen Bollebo och hos privata fastighetsägare. I fotnoten till Stiftelsen Bollebo bör det framgå att det är en stiftelse och

att den därmed inte berörs av lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som andra allmännyttiga bostadsföretag gör.

#### *Avvägning gentemot andra allmänna intressen*

Länsstyrelsen vill understryka att vad gäller utbyggnadsområdets lämplighet behöver, där så inte skett, det prövas i kommande översikts och detaljplanering. Avvägningen mellan det allmänna intresset bostadsförsörjning och övriga allmänna intressen sker i kommunens översiktsplanering och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i kommunens detaljplanering enligt plan och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsens bedömning av hur denna avvägning slutligen har gjorts kommer därför att ske inom ramen för kommunens översikts respektive detaljplanering.

#### *Antagna riktlinjer*

När riktlinjerna för bostadsförsörjningen antagits av kommunfullmäktige önskar Länsstyrelsen att kommunen skickar handlingen till Länsstyrelsen.

#### *Övrigt*

Länsstyrelsen noterar att bostadsförsörjningsprogrammet sträcker sig över en tioårsperiod. Det är i linje med att bostadsförsörjningsprogrammet ska användas både i ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Det är dock viktigt att kommunen antar riktlinjerna på nytt under den här perioden. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas *varje* mandatperiod. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det i programmet några gånger står "funktionshindrade". Den term som numera är mer vanlig och mer accepterad bland de som tillhör målgruppen är "funktionsnedsatta".

I avsnittet *Nyanlända och ensamkommande flyktingbarn* står det att det idag råder en akut situation att tillhandahålla bostäder för ensamkommande barn. Länsstyrelsen menar att det inte längre råder en akut situation att tillhandahålla bostäder för ensamkommande barn, vilket hänger samman med den kraftigt förändrade situationen vad gäller antalet





**Kommentar:** Planenheten, Bollebygds kommun ser positivt på att Länsstyrelsen tagit emot förslag till Bostadsförsörjning och kommit med välgrundade synpunkter som att beaktas i detta förslag eller tas med i nästa års revidering av programmet.

Dokumentet kommer i denna version kompletteras med en tydligare redogörelse över nationella och regionala mål, planer och program.

En kortare analys kring det befintliga bostadsbeståndet tas fram.

Ett förtydligande att Stiftelsen Bollebo inte berörs av lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala aktiebolags som andra allmännyttiga bostadsbolag framförs i dokumentet.

Termen funktionshindrade ändras till funktionsnedsatta.

En redogörelse över hemlösas situation kompletteras.

I kommande arbete tar planenheten med sig synpunkterna vad gäller att ta fram en mer utvecklad prognos för den framtida befolkningsutvecklingen baserat på ålderskategorier. Även analyser av marknadsförutsättningar samt jämställdhet ska ta fram och synliggöras i riktlinjerna.

### **Förslag till ändringar:**

- Bostadsförsörjningsprogrammet kompletteras med tydligare redogörelse över nationella och regionala mål, planer och program (sida 18-19).
- En kortare analys kring det befintliga bostadsbeståndet tas fram där betydelsen av dynamiska flyttkedjor lyfts fram (sida 10).
- Ett förtydligande att Stiftelsen Bollebo inte berörs av lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala aktiebolags som andra allmännyttiga bostadsbolag framförs i dokumentet (sida 11).
- Termen funktionshindrade ändras till funktionsnedsatta.
- Vad gäller situationen för ensamkommande barn finns det för Bollebygds del en fortsatt "akut" situation att tillhandahålla bostäder för barnen för närvarande. Akut är dock ett något starkt uttryck och ändras därför till angelägen (sida 13).
- En redogörelse över hemlösas situation kompletteras (sida 13).
- Detaljplan för del av fastighet Flässjum 1:16, Källevägen har under perioden mellan samrådstidstiden och vid revidering av bostadsförsörjningsprogrammet



lagts till. Bostäderna bedöms kunna byggas under den första perioden femårsperioden 2017-2021. Tabeller och kartbilder uppdateras även.