

# Bostadsförsörjningsprogram

## Del 1 - mål och handlingsplan

### Samrådsversion

---

Typ av styrdokument: Riktlinje  
Beslutande instans: Kommunfullmäktige  
Datum för beslut: ÅÅÅ-MM-DD  
Diarienummer: 2022 573 KS

Gäller för: Kommunövergripande  
Giltighetstid: En mandatperiod  
Revideras senast: Nästa mandatperiod  
Dokumentansvarig: Tillväxtavdelningen

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
<b>Lagen om bostadsförsörjning</b> .....	<b>5</b>
<b>Mål och handlingsplan</b> .....	<b>6</b>
Årlig uppföljning .....	6
Målområde ett - ökat utbud av en blandning av bostäder .....	7
Målområde två - bostäder för alla .....	10
<b>Kommunens verktyg</b> .....	<b>13</b>
<b>Nationella och regionala mål</b> .....	<b>15</b>
Nationella mål .....	15
Regionala mål .....	16

## Läsanvisningar för bostadsförsörjningsprogrammet

**Del 1** - i del ett av bostadsförsörjningsprogrammet presenteras mål och handlingsplan för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Här presenteras även hur kommunen har beaktat regionala och nationella mål och riktlinjer.

**Del 2** - del två av bostadsförsörjningsprogrammet består av inriktning för bostadsutveckling i kommunens delområden, samt en befolknings- och bostadsanalys.

**Årlig uppföljning** – den årliga uppföljningen redovisar varje målområdes indikatorer, däribland antagna och pågående detaljplaner som genererar bostäder.

# Sammanfattning

Alingsås kommuns bostadsförsörjningsprogram anger kommunens inriktning för bostadsutveckling. Inriktningen preciseras i två målområden, som är grundade i befolknings- och bostadsanalyser. Målområdena är formulerade för att möta det bostadsbehov som finns i kommunen idag och ett prognostiserat framtida bostadsbehov. Det första målområdet är *Ökat utbud av en blandning av bostäder*, och det andra målområdet är *Bostäder för alla*.

De bostadsbehov som presenteras i programmet, har sin grund i att invånarna i kommunen har olika förutsättningar och behov på bostadsmarknaden och efterfrågar olika typer av bostäder. Bostadsbehovet i kommunen kan därför variera, beroende på hur befolkningens sammansättning är idag och hur kommunens tillväxttakt fortgår kommande tio år.

De bostadsbehov som utmärker sig för kommunen är behovet av småhus, bostäder för äldre, bostäder för unga vuxna och bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Kommunens befolkningsutveckling förväntas fortsätta mot att en allt större del av befolkningen utgörs av personer som är äldre än 80 år. En sådan utveckling kan ge kommunen en relativt rak befolkningspyramid.

Behovet av en fortsatt utveckling av bostadsbeståndet påverkas även av kommunens tillväxttakt, som i snitt bör vara en procent per år under en tioårsperiod.

# Inledning

I bostadsförsörjningsprogrammet presenteras kommunens mål för bostadsförsörjningen. Målen utgår från de behov och den efterfrågan av bostäder som finns i Alingsås kommun. Till varje mål finns en handlingsplan med insatser för att uppnå målet.

## **Kommunens bostadsförsörjningsansvar**

I Sverige är det kommunerna som har bostadsförsörjningsansvaret. Arbetet med bostadsförsörjning utgår från att utbudet av bostäder möter det bostadsbehov (behov, önskemål och betalningsförmåga), som finns i kommunen. Utveckling av bostadsbeståndet och bostadsbyggandet är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen, 2 kap 3 § första stycket 5. Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara vägledande vid tillämpningen. Kommunen ska även ta hänsyn till regionala och nationella mål och planer, i arbetet med bostadsförsörjning.

## **Olika förutsättningar för olika grupper**

Samhället består av olika grupper av människor, som har varierande förutsättningar på bostadsmarknaden. Dessa grupper har därför olika bostadsbehov och efterfrågar därmed olika typer av bostäder.

## **Kommunens tillväxttakt**

Hur kommunen väljer att utveckla sitt bostadsbestånd, påverkar kommunens befolkningstillväxt och därmed kommunens demografiska utveckling. Beroende på *vad* för typ av bostäder som byggs och *var*, kommer befolkningstillväxten få olika utfall.

## **Kommunens vision och andra mål**

Kommunens arbete med bostadsförsörjning har sin grund i kommunens översiktsplan antagen 2018, andra kommunala dokument, relevanta lagar, analyser av demografi, marknadsförutsättningar och icke tillgodosedda bostadsbehov på den lokala bostadsmarknaden.

En viktig utgångspunkt är även kommunens vision, antagen av kommunfullmäktige 2018. "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla."

## **Användning**

Bostadsförsörjningsprogrammet med analyser, mål och riktlinjer fungerar som underlag för beslut i andra ärenden. Programmet kan användas i verksamhetsplanering.

# Lagen om bostadsförsörjning

Utgångspunkten för bostadsförsörjningsprogrammet är lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar. I lagen står det att kommunen ska planera för sin bostadsförsörjning och genom en god planering ska de personer som bor i kommunen kunna leva och bo i bra bostäder.

Kommunen ska beskriva sina mål för bostadsbyggande, utveckling av bostadsbeståndet, samt presentera en handlingsplan för att uppnå uppsatta mål. Kommunen ska även redovisa hur målen och handlingsplanen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet ska grundas på en analys av:

- Demografisk utveckling.
- Marknadsförutsättningar.
- De bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

## Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

**1 §** Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

[...]

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

*Lag (2013:866).*

**2 §** /Träder i kraft 1:2022-10-01/ 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.

# Mål och handlingsplan

Två målområden och fem delmål är formulerade för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Målen är definierade utifrån antagandet om att det sker en befolkningsökning i kommunen, men även för att tillgodose det bostadsbehov som finns idag.

## **Mer information och vidare läsning**

Bakgrundsinformation, analys och slutsatser om var behovet är som störst och vad för typ av bostäder som behöver planeras för, återfinns i del två i Kapitlet *Inriktning bostadsplanering* i Bostadsförsörjningsprogrammet.

## **Årlig uppföljning**

Målområdena i bostadsförsörjningsprogrammet ska följas upp varje år. Uppföljningen innebär att varje målområdes indikatorer utvärderas och presenteras för kommunstyrelsen. Uppföljningen ger möjlighet till reflektion och diskussion, samt vägledning inför prioriteringar i kommunen.

## Målområde 1 - ökat utbud av en blandning av bostäder

Ett varierat bostadsbestånd är grundläggande för att det ska finnas möjlighet att möta olika behov och efterfrågan på bostäder. I nuläget finns det en relativt jämn uppdelning av hustyper och upplåtelseformer kommunövergripande, även om bostadsbeståndets variation skiftar mellan kommunens geografiska delområden.

För att klara det bostadsbehov och den efterfrågan som finns idag och det som förväntas uppstå under kommande tio år, behöver ett ökat utbud av en variation av bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar säkerställas. Genom en sådan inriktning, kan kommunen bidra till att skapa bättre förutsättningar för en välfungerande bostadsmarknad. Målet är dels att bibehålla den goda blandning av bostäder som finns på en kommunövergripande nivå, men även att förstärka blandningen av bostäder utifrån varje delområdes och stadsdels förutsättningar. Däremot är inte kommunens avsikt att alla delområden i kommunen ska ha en exakt jämn fördelning av alla boendeformer och upplåtelseformer.

Merparten av kommunens åldersgrupper förväntas växa under kommande tio år, med betoning på gruppen unga vuxna (som ofta bor i hyresrätt i flerbostadshus), gruppen 30–40 år (som ofta bor i äganderätt i småhus) och äldre personer över 80 år. Dessa omständigheter medför ett bostadsbehov och efterfrågan av olika typer av bostäder i olika delar av kommunen.

### Delmål för målområde 1

- 1 Möta behovet och efterfrågan av bostäder i livets alla skeden.**
- 2 Säkerställa en fortsatt beredskap för nybyggnation av småhus (radhus, parhus, kedjehus och villor).**

## Handlingsplan för målområde ett

Handlingsplan	Ansvar och tidplan
<p>Säkerställa en beredskap för bostäder i alla delar av samhällsbyggnadsprocessen, från en strategisk beredskap, till beredskap i detaljplaner.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ I detaljplaner bör en ständig planberedskap (på kommunalägd mark) finnas för minst 200–240 bostäder i antagna detaljplaner. Utgångspunkten för var planberedskapen ska finnas, är där behovet och efterfrågan av nya bostäder är som störst.</li> <li>○ Säkra en strategisk planeringsberedskap med utgångspunkt i översiktsplanens utpekade områden och där behovet och efterfrågan av nya bostäder är som störst.</li> <li>○ Riktvärdet för planeringen av bostäder är att skapa förutsättning för en genomsnittlig tillväxttakt på en procent per år.</li> </ul>	<p>Ansvar: Kommunledningskontoret.</p> <p>Tidplan: Löpande arbete.</p>
<p>Kommunen ska verka för ett ökat småhusbyggande med hjälp av de verktyg som kommunen har till sitt förfogande, (exempelvis strategisk prioritering, prioritering av detaljplaner, markanvisning).</p>	<p>Ansvar: Kommunledningskontoret.</p> <p>Tidplan: Löpande arbete.</p>
<p>I samhällsbyggnadsprocessen ska kommunen främja och planera för en uppdelning av nybyggnationen, där riktvärdet är 35 procent småhus (villor, radhus, kedjehus, parhus) och 65 procent lägenheter i flerbostadshus. *</p>	<p>Ansvar: Kommunledningskontoret Samhällsbyggnadsförvaltningen</p> <p>Tidplan: Löpande arbete</p>
<p>En blandning av upplåtelseformer, bostadstyper, särskilda boenden, prisklasser och storlekar ska säkerställas för bostäder inom nyproduktion och inom det befintliga beståndet.</p> <p>Nyproduktionen ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet utifrån platsens förutsättningar och bidra till att binda ihop områden och stadsdelar på ett naturligt sätt, för att skapa en sammanhängande stad. Exempelvis ska det i Alingsås stad eftersträvas en jämnare blandning av bostadstyper än i övriga delar av kommunen, där det normalt sett är högre efterfrågan på småhus.</p>	<p>Ansvar: Kommunledningskontoret</p> <p>Tidplan: Löpande arbete</p>
<p>Årsvis utvärdera hur ägardirektiven till Alingsåshem stödjer kommunens mål för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden.</p>	<p>Ansvar: Kommunledningskontoret.</p> <p>Tidplan: Löpande arbete.</p>

\* En nybyggnation bestående av 35 procent småhus gäller både småhus som byggs inom detaljplanelagt område och förhandsbesked. Det innebär att inom detaljplanelagda område blir andelen av nyproduktionen högre för flerbostadshus.



## Indikatorer för målområde 1

Vid uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet stäms följande indikatorer av:

- Antalet färdigställda bostäder, bostadstyp, upplåtelseform och geografisk lokalisering.
- Befolkningsutveckling i relation till antalet färdigställda bostäder.
- Planberedskap.
- Antalet bostäder i pågående detaljplaner.
- Hur den strategiska beredskapen möter rådande bostadsbehov.
- Följer förändringen i uppdelning av upplåtelseform, boendeform och storlek syftet med målet om blandningen av bostäder för varje delområde.
- Boverkets indikatorer för bostadsbrist.
- Utvecklingen i Segregationsbarometern.

## Målområde 2 - bostäder för alla

Målområde 2 fokuserar på bostäder för de grupper i samhället som har behov av mer anpassade bostäder, än de som finns i det ordinarie bostadsbeståndet. Bostäderna ska möta det bostadsbehov som finns hos de personer som beviljas stöd enligt Lagen om stöd och service (LSS), Socialtjänstlagen (SoL) eller bosättningslagen.

Invånarantalet för åldersgruppen 80 år och äldre förväntas öka med cirka 1200 personer under kommande tioårsperiod. Det medför en bostadsbrist och ett bostadsbehov av anpassade bostäder, till exempel boendeformerna trygghetsbostäder och bostäder inom särskilda boenden (äldreboenden).

Personer med funktionsnedsättning som beviljas boende enligt lagen om stöd och service ökar, vilket skapar ett behov av fler gruppboendebostäder. Beräkningar visar att det behövs en ny gruppboendebostad vartannat år.

Som ett resultat av den generella bostadsbristen, uppstår bristen av bostäder till de personer som kommunen har ett ansvar för att ordna ett boende till, inom det ordinarie bostadsbeståndet.

## Delmål för målområde 2

**1** Möta efterfrågan av anpassade och särskilda boenden över tid till äldre.

**2** Möta behovet av anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning.

**3** Underlätta för personer med försvårande omständigheter på bostadsmarknaden.

## Handlingsplan målområde två

Handlingsplan	Ansvar och tidplan
Säkerställa att det finns tillräckligt många platser i förhållande till efterfrågan, inom särskilt boende för äldre.	Ansvar: Kommunledningskontoret Vård- och omsorgsförvaltningen Alingsåshem  Tidplan: 2024–2034.
Säkerställa att det finns tillräckligt många platsar inom boendeformen gruppbostad, beviljad enligt lagen om stöd och service (LSS).	Ansvar: Kommunledningskontoret Vård- och omsorgsförvaltningen Alingsåshem  Tidplan: 2024–2034.
En långsiktig lokalförsörjningsplan antas, för att säkerställa en långsiktig beredskap för de bostäder som kommunen är skyldiga att erbjuda.	Ansvar: Kommunledningskontoret  Tidplan: 2024–2026.
Kommunen ska utreda om information och aktivt stöd riktad till äldre om deras boendesituation och valmöjligheter, kan vara en arbetsform för kommunen.	Ansvar: Vård- och omsorgsförvaltningen.  Tidplan: 2024–2026.
Undersök arbetsformer som innebär att när hyresrätter byggs på kommunalägd mark, så ska kommunen erbjudas att hyra en överenskommen andel bostäder.	Ansvar: Kommunledningskontoret.  Tidplan: 2024–2026.
Säkerställa att utbudet av trygghetsbostäder eller andra mellanboendeformer för äldre ökar. Boendeformen kan med fördel finnas i alla delar av kommunen, men med särskilt fokus på de område där störst antal äldre bor.	Ansvar: kommunledningskontoret Vård- och omsorgsförvaltningen Alingsåshem  Tidplan: löpande arbete

## **Indikatorer för målområde 2**

Vid uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet stäms följande indikatorer av:

- Antalet trygghetbostäder.
- Antalet platser inom särskilt boende.
- Antalet platser inom gruppboende.
- Förvaltningarnas upplevelse av sina förutsättningar att bistå med bostad.
- En långsiktig lokalförsörjningsplan är antagen.

# Kommunens verktyg

Kommunen kan med ett antal verktyg påverka tillgången och tillgängligheten till bostäder. Nedan presenteras ett urval av kommunens verktyg för bostadsförsörjning.

## Kommunalt planmonopol

I Sverige är det kommunen som har befogenhet att påbörja och anta en detaljplan. I detaljplanen går det bland annat reglera hur marken kan användas och vad som får byggas inom detaljplanens avgränsning.

## Prioritering av detaljplaner

Kommunens planprioritering är ett strategiskt planeringsdokument som prioriterar kommunens pågående och kommande detaljplaner. Prioriteringen anger vad kommunens samhällsplanerande enheter ska lägga resurserna på kommande år. Planprioriteringen tas upp årligen, för fastställande i kommunstyrelsen.

## Strategisk beredskap

Strategisk beredskap innebär att kommunen har en god beredskap i den del av samhällsbyggnadsprocessen, som utförs i steget mellan översiktsplan och att ett detaljplanearbete påbörjas. Det kan handla om planprogram och/eller analys- och skissarbeten. En bra planeringsberedskap, ger kommunen möjlighet att mer effektivt kunna tillskapa nya bostäder, när behov av nyproducerade bostäder uppstår.

## Markberedskap och markanvisning

Kommunen kan genom att ha en god markberedskap påverka utbyggnaden av bostadsområden. En god markberedskap skapar möjligt för kommunen att reglera vad för typ av bostäder som byggs och i vilken takt utbyggnaden sker.

## Allmännyttan

Alingsåshem AB är kommunens kommunala bostadsbolag. Alingsåshem bygger och förvaltar många typer av bostäder, från hyresrätter till vård- och omsorgsboenden och boenden inom LSS. Bostadsbolaget styrs av ägardirektiv och kommunen kan exempelvis ge det kommunala bostadsbolaget direktiv att bygga bostäder som riktas till specifika grupper.

## **Boendelösningar för hemlösa**

Kommunen kan efter biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, erbjuda tillfälliga bostäder för personer som står utan bostad, och som av olika skäl inte kan få en ny bostad på egen hand. Däremot har socialtjänsten inga egna bostäder, utan tillhandahåller bostäder genom samarbete med kommunens kommunala bostadsbolag, Alingsåshem AB.

Socialförvaltningen ansvarar även för att i ett akut läge erbjuda invånare tillfälligt tak över huvudet. Det kan vara i form av ekonomiskt bistånd, för att kunna betala för en plats på ett vandrarhem eller liknande, eller en tillfällig placering i en jourlägenhet.

### **Hyresgaranti**

I Alingsås kommun erbjuder socialförvaltningen möjlighet till hyresgaranti. Hyresgaranti innebär ett borgensåtagande för en begränsad tid från kommunen. En hyresgaranti kan vara aktuell när man av en hyresvärd fått eller har möjlighet att få en lägenhet, men på grund av betalningsanmärkning, skulder eller osäker inkomst inte får teckna ett hyresavtal.

# Nationella och regionala mål

För bostadsförsörjningen finns nationella och regionala bostadspolitiska mål att förhålla sig till. I följande kapitel redovisas dessa.

## Nationella mål

**Agenda 2030:** Agenda 2030:s mål är antaget av FN:s medlemsländer och målen syftar till en omställning till ett hållbart samhälle. Mål 11 som handlar om hållbara städer, är av relevans för bostadsförsörjningsprogrammet. Målet är att stadsutvecklingen ska vara hållbar, vilket innefattar en hållbar planering av bostäder. Vidare innebär målet att till år 2030 säkra tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

**Mål för boende och samhällsplanering:** Det nationella målet för boende och samhällsplanering är att bostadsmarknaden ska vara fungerande, där utbudet av bostäder möter efterfrågan. Målet innebär även att samhällsplaneringen ska arbeta mot en samhällsutveckling, där byggande och bostadsmarknaden skapar förutsättningar för alla invånare att leva i socialt goda livsmiljöer.

**Nationell hemlöshetsstrategi:** Målet med den nationella hemlöshetsstrategin är att förebygga och avhjälpa hemlöshet.

I strategin finns fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas.

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan.

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt.

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

**Mål för funktionshinderspolitiken:** Det nationella målet för funktionshinderspolitiken, är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, i ett samhälle med mångfald som grund.

**Folkhälsomålet:** Målet för folkhälsan är att alla ska ha möjlighet till god hälsa, till följd av jämlika samhälleliga förutsättningar. Folkhälsopolitiken består av åtta målområden, där målområde fem *Boende och närmiljö*, särskilt påverkar bostadsförsörjningsprogrammet. Målområde fem syftar till att det ska finnas bostäder av bra kvalitet, som är ekonomiskt överkomliga. Dessutom bör samhällsplaneringen arbeta för att motverka segregation.

**Barnkonventionen:** Barnkonventionen är lag sedan 1 januari 2020. Artikel 27 i barnkonventionen fastställer barnets rätt till rimlig levnadsstandard, däribland bostad.

## Regionala mål

**Göteborgsregionens befolkningsutvecklingsmål och strukturbild:** Göteborgsregionen har antagit mål och strategier för en hållbar tillväxt inom regionen. Ett av målen är en fortsatt befolkningstillväxt om minst 10 000 invånare per år. Målet genererar ett behov av bostäder.

Göteborgsregionen har tagit fram en strukturbild (2008) som ska ligga till grund för en hållbar struktur i regionen. Alingsås kommunen är en del av huvudstråken.

**Västra Götalands regionala miljömål:** Målet om god bebyggd miljö innebär bland annat att samhällsplaneringen ska vara hållbar, vilket innebär att tätorter och landsbygden är planerad utifrån ett socialt-, ekonomiskt, hälso-, och miljömässigt perspektiv. Därtill att den byggda miljön utformas utifrån människors behov och består av ett varierat utbud av bostäder.

**Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030:** Den regionala utvecklingsstrategin är en övergripande strategi för det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet i Västra Götaland.

En av fyra långsiktiga prioriteringar är *öka inkluderingen*. I prioriteringen står det att boendet har en stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation och att tillgången till bostäder är en välfärdsfråga.



*Figur 1. Göteborgsregionens strukturbild. Bilden ovan visar hela strukturbilden, de mörkgrå sträcken utgör stråken.*

*Källa: Göteborgsregionen.*