



Inledning och mål

Varför riktlinjer för bostadsförsörjning?

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag. Det åligger kommunen att skapa förutsättningar för att var och en har rätten till en bostad. Oavsett förutsättningar, bakgrund och ålder ska alla invånare i Marks kommun leva i goda och trygga bostäder. Marks kommun har kommungemensamt mål om att bli bästa barnkommun som grundas i att barnkonventionen är lag. En god och trygg bostad kan bland annat bidra till barns rätt till privatliv, lek, vila, social trygghet och en skälig levnadsstandard. Det är därför viktigt att kommunen arbetar aktivt med sin bostadsförsörjning och ska enligt lag ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i den kommunala planeringen.

Följande riktlinjer har tagits fram för mandatperioden 2022–2026, men kommer att ha målar 2034. Det innebär att de mål och analyser som ligger till grund för de nya riktlinjerna kommer baseras på en tidshorisont som sträcker sig till 2034. Riktlinjerna behöver dock prövas och antas under kommande mandatperioder.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det varje kommuns ansvar att med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Enligt lagstiftningen ska riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vid framtagandet ska samråd ske med länsstyrelsen, berörda kommuner och andra regionala organ.

Läs bostads- och befolkningsanalys för bakgrund till mål och åtgärder.

Ändring av bostadsförsörjningslagen

En ändring av lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 oktober 2022. Ändringen innebär att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får en tydligare inriktning mot kommunernas eventuella bostadsbrist. Utöver de analyser av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras, föreslås att riktlinjerna särskilt ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Vidare föreslås att kommunen ska genomföra sin analys med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får också använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Projektorganisation

För att kunna samarbeta kring och förankra framtagande av riktlinjerna i kommunkoncernen har kommunen haft en bred representation av flera förvaltningar och enheter i projektorganisationen. Projektorganisationen har även tagit stöd från externa lokala aktörer.



Bilden visar projektorganisationens gruppindelning respektive representanter.

Mål för bostadsförsörjningen

I riktlinjerna för bostadsförsörjning har två mål tagits fram. Målen tar utgångspunkt i kommunens redan antagna mål och styrdokument, i första hand översiktsplanen från 2017 och visionen för Mark.

**Alla kommundelar ska ha en positiv
befolkningsutveckling**

Vi har "Mark-nära" bostäder och boendemiljöer

Mål 1 - Alla kommundelar ska ha en positiv befolkningsutveckling

Mark är nära och har närheten. Varje by i kommunen har sin identitet och är värdefulla enheter av en gemensam helhet. För att byarnas identiteter ska värnas och frodas behövs ständig utveckling, då de lokala skillnaderna är en gemensam tillgång. Utvecklingen kan komma att se olika ut i olika kommundelar, men målet är att alla kommundelar ska uppleva en positiv befolkningsutveckling. Kommunen har i översiktsplanen satt ett tillväxtmål på i genomsnitt *0,55* procent per år fram till 2030 och därefter cirka *en* procent per år fram till 2034.



Bilden visar fördelning över antalet bostäder som behöver byggas fram till 2034 för att nå översiktsplanens tillväxtmål.

För att tillhandahålla bostäder enligt översiktsplanens tillväxtmål behöver *760* bostäder byggas fram till 2030 och därefter ytterligare *680* bostäder fram till 2034. Utifrån hur befolkningsfördelningen ser ut idag och hur utvecklingen bör se ut enligt översiktsplanens strategier är målet att *1 440* bostäder ska byggas till 2034. Dessa bör fördelas på kommunens olika delar enligt följande:

Kommundel	Antal bostäder
Centrala Mark	759
Mark Nordväst	320
Mark Nordost	114
Mark Sydväst	158
Mark Sydost	89
Totalt	1440

Sammantaget bör bostäderna fördelas så att det byggs 90 bostäder/per år fram till 2030 följt av 170 bostäder/per år fram till 2034.

Mål 2 - Vi har "Mark-nära" bostäder och boendemiljöer

I Marks kommun lever man tillsammans med naturen och därför bör den värnas och värdesättas högt. Mark ska vara en plats där det inte spelar någon roll vem du är eller vad du har för förmågor. Alla ska ha tillgång till ett tryggt hem och värdera människors lika värde högt. Det ska finnas plats och utrymme för olika livsstilar, möjligheter till arbete och en värdefull fritid. Kommunen ska skapa möjligheter, vara nytänkande, nyskapande och locka till mer kunskap, erfarenheter.

Med utgångspunkt i Marks kommuns vision har kommunen som mål att tillhandahålla bostäder:

- I närhet till grönstruktur (300 meter utan kraftiga barriärer)
- I närhet till kollektivtrafik (400 meter gångväg)
- I närhet till kommunal service - skola, förskola, vård och omsorgsboende (800 meter)
- I närhet till grundläggande service - dagligvaror och bränsle för personbil (5 km)
- Lokalisera bostäder i attraktiva lägen enligt strukturbilden och i LIS-områden.
- 40 % lägenheter i flerbostadshus (enligt Översiktsplanens mål)
- För att minska antalet hemlösa
- Med ett arkitektoniskt uttryck som bidrar till hållbara jämlika och omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer



Åtgärder, indikatorer och ansvar

Till kommunens två bostadsförsörjningsmål föreslås åtgärder. Åtgärderna sträcker sig över åren 2024–2034 och ska bidra till att målen uppnås. En eller flera förvaltningar kan vara ansvarig för att åtgärden genomförs. Till målen finns mätbara indikatorer som ska underlätta uppföljningen av arbetet med bostadsförsörjningen.

Läs bostads- och befolkningsanalys för bakgrund till mål och åtgärder.

Mål 1 - Åtgärder och indikatorer

"Alla kommunelar ska ha en positiv befolkningsutveckling"

Mål 1 för bostadsförsörjning

Indikatorer

- Befolkningsökning per kommunedel

- Antal färdigställda bostäder per kommunedel
- Planberedskap per kommunedel
- Kommunalt markinnehav per kommunedel

Åtgärder

Genomföra strategiska markförvärv

Ett viktigt verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjning är det kommunala markinnehavet. Genom markförvärv och en strategisk långsiktig plan för nyttjande och förvaltning av det kommunala markinnehavet har kommunen möjlighet att säkerställa att det finns tillgång till mark för bland annat bostäder och kommunal service. Genom ett strategiskt kommunalt markinnehav har kommunen också bättre möjligheter att styra samhällsutvecklingen.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Utveckla enligt översiktsplanens strukturbild

I översiktsplanen beskrivs för att klara de utmaningar som Mark står inför behöver en stark struktur skapas. Kommunen behöver drar nytta av läget i regionen och tar vara på växtkraften där potentialen finns. Strukturbilden bygger på Marks nuvarande förutsättningar och förstärker de viktiga regionala sambanden. Det är en långsiktigt hållbar struktur som tar sin utgångspunkt i behovet av att samordna och effektivisera kollektivtrafiken i huvudstråk och att öka bebyggelsen i stråkens noder och länkade orter. En analys av brister och möjligheter samt redovisning av framkomliga vägar i syfte att få "fler byggkranar i Mark" behöver tas fram.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planberedskap för bostadsbyggnation i samtliga kommundelar



Översiktsplanens strukturbild

För att kunna uppnå det framtagna befolkningsmålet enligt översiktsplanen behöver kommunen ha färdiga och ändamålsenliga detaljplaner i attraktiva lägen. Det ger kommunen möjlighet att snabbare kunna tillhandahålla goda bostadsalternativ och vara ett attraktivt val av boendekommun. Att arbeta mot att skapa en beredskap av detaljplaner för bostäder och kommunal service som kan nyttjas vid behov bidrar till förkortade ledtider och bidrar till att skapa tydlighet, samstämmighet och hållbar samhällsplanering. En förutsättning för att kunna skapa en fungerade planberedskap är att också arbeta med flexibla detaljplaner, se åtgärd under mål 2.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mål 2 - Åtgärder och indikatorer

"Vi har Mark-nära bostäder och boendemiljöer"

Mål 2 för bostadsförsörjning

Indikatorer

- Antal färdigställda bostäder inom 300 meter från grönområde.
- Antal färdigställda bostäder inom 400 meter från kollektivtrafikhållplats.
- Antal färdigställda bostäder inom 800 meter från kommunal service (skola, förskola, vård- och omsorgsboende).
- Antal färdigställda bostäder inom fem kilometer från grundläggande service (dagligvaror och bränsle för personbil).
- Antal färdigställda bostäder inom LIS-områden.
- Andel hushåll som är trångbodda och har en ansträngd ekonomi.
- Andel unga mellan 18–24 år som är trångbodda och har en ansträngd ekonomi.
- Andel personer som väntat över tre månader på serviceboende (LSS och vård- och omsorgsbostad).
- Antal hemlösa.
- Andel markanvisningar där kommunen styrt utformning/gestaltning.

- Andel lägenheter i flerbostadshus (följa utvecklingen mot 40 % lägenheter i flerbostadshus, enligt översiktsplanens mål).

Åtgärder

Utveckla markanvisning som styrmedel

Genom en effektiv process för markanvisningar kan kommunen styra när, var och vilken typ av bostäder som ska byggas.

Markanvisningsprocessen behöver vara tydlig och transparent för att säkerställa en god samverkan med byggaktörer. Kommunen ska vidareutveckla processen kring markanvisningar genom att ta fram nya riktlinjer och då arbeta in aspekter som rör gestaltning, universellutformning och där med styra tydligare mot uppsatta mål.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andra berörda aktörer: Marks Bostad AB

Skapa flexibla detaljplaner

Detaljplaners framtagande och innehåll styrs av plan- och bygglagen (PBL). Där beskrivs att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Detta blir extra viktigt om detaljplanen avser att skapa planberedskap då exempelvis arkitektoniskstil eller ekonomiska förutsättningar ändras över tid. Kommunen ska därför i utformningen av detaljplaner bara styra det som har ett tydligt syfte och behov, för att långsiktigt vara förberedda på förändrade förutsättningar. På så sätt skapas flexibla detaljplaner, vilka är en förutsättningar för en fungerande planberedskap.

Ansvarig: Samhällbyggnadsförvaltningen

Andra berörda aktörer: Teknik- och serviceförvaltningen, Marks Bostad AB

Kontinuerlig prognos av framtida bostadsbehov för personer utanför den lokala bostadsmarknaden

Kommunen ska, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, säkerställa att det finns en prognos för framtida behov gällande grupper vars bostadsbehov inte tillgodoses på den lokala bostadsmarken. Socialförvaltningens årliga nuläges- och omvärldsanalys samt lokalförsörjningsplanen är två viktiga verktyg för att kartlägga framtida bostadsbehov för dessa grupper. Prognoserna ska även kompletteras med Boverkets öppna data över bostadsbrist.

Ansvarig: Socialförvaltningen och Teknik- och serviceförvaltningen

Andra berörda aktörer: Marks Bostad AB och Samhällsbyggnadsförvaltningen

Införa principen om universell utformning

Kommunen bör införa principen om universell utformning i processer, design och genomförande av planering och exploatering. Principen om universell utformning är ett av målområdena i Regeringens Funktionshinderpolitik. I korthet handlar det om att etablera ett tanke-och arbetssätt för att öka tillgängligheten för alla grupper och undvika att göra anpassningar i efterhand. Det är viktigt att principen om universell utformning etableras bland de kommunala förvaltningar och bolag som påverkar utformningen av kommunens nya och befintliga miljöer. För utformning av byggnader och dess omgivning samt vägar finns lagkrav på tillgänglighet men principen avser att ändra synen på tillgänglighet från anpassning till standard.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks Bostad , Teknik- och serviceförvaltningen och Socialförvaltningen

Planera för kommunal service i tidigt skede

Kommunen ska säkerställa tillskapandet av kommunal service i tidigt skede. Arbetet baseras på framtagna nyckeltal för behovet av kommunal service som konsekvens av prognos för kommande bostäder i detaljplan. Nyckeltalen bör revideras i samband med framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod och behovsbilden kompletteras löpande.

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och serviceförvaltningen

Arbete mot hemlöshet

I arbetet mot hemlöshet ingår det att jobba med vräkningsförebyggande arbete och stöd vid hemlöshet, samt att utforma riktade insatser. Kommunen ska även fortsatt arbeta för att inrätta modellen *Bostad först* i enlighet med den nationella hemlöshetsstrategin.

Ansvarig Socialförvaltningen

Andra berörda aktörer: Teknik- och serviceförvaltningen, Marks Bostad AB

Testa innovativa och attraktiva boendeformer för olika målgrupper

Ett differentierat bostadsutbud bidrar till attraktiva boendeformer för fler målgrupper, vilket i sin tur kan leda till en robust kompetensförsörjning. Att skapa förutsättningar för attraktiva, innovativa och hållbara boendemiljöer går i linje med Sjuhärads utvecklingsstrategi. Kommunen bör möjliggöra för lokalt unika boendeformer och driva på innovativa lösningar för bostäder som kan tillgodose exempelvis unga och äldres behov och efterfrågan. Det finns många exempel på hur olika kommuner och bostadsbolag har arbetat med frågan, exempelvis genom prisdifferentierade bostäder, sociala och kooperativa boendeformer med mera.

Ansvarig: Samhällbyggnadsförvaltningen, Marks Bostad AB

Behov av styrdokument för gestaltning och arkitektur

Syftet med ett styrdokument för gestaltning och arkitektur är att tydliggöra kommunens syn på hur gestaltning bör se ut vid ny- och ombyggnation. Ny bebyggelse ska ha en arkitektonisk idé för att bidra med ett ökat värde och attraktivitet. Offentliga miljöer ska gestaltas på ett omsorgsfullt sätt, som förstärker Marks unika kultur- och naturtillgångar och/eller textil- och industriarv. Ny bebyggelse ska relatera till befintlig bebyggelse på ett medvetet sätt och utgöra ett tillskott till omgivningen. Ett nytt styrdokument bör hantera gestaltning i olika skalor, bidra med inspiration och sätta

ramarna för hur Marks kommun arbetar med arkitektur och
gestaltungsfrågor. God bebyggd miljö - God vardagsmiljö Politik
för gestaltad livsmiljö

Ansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Uppföljning och genomförande

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Men för att fånga upp eventuella förändrade förutsättningar och stämma av genomförandet behöver riktlinjerna följas upp årligen av kommunorganisationen. Det är särskilt viktigt i nuvarande konjunkturläge och i en osäker omvärld där snabba förändringar kan ske. Uppföljningen bör synkas med besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät, på så sätt ges en mer trovärdig helhetsbild av bostadsläget i kommunen.

Uppföljningen ska ske i grupp med representanter från berörda kommunala förvaltningar samt Marks Bostad AB. Till stöd för uppföljningen finns indikatorerna för respektive mål. Till några av indikatorerna kommer kart- och statistikverktyg att tas fram för att underlätta uppföljningen.

