



Riktlinjer för Bostadsförsörjning - delmål och strategier

Diarienummer KS2022-91	Fastställt av Kommunfullmäktige	Datum för fastställande -
Dokumenttyp Enligt lag: Riktlinjer	Dokumentet gäller för Alla kommunens nämnder och bolag	Giltighetstid 6 år
Revideringsansvarig Kommunfullmäktige	Revideringsintervall Vart fjärde år.	Reviderad datum 2023-10-24
Dokumentansvarig (funktion) Samhällplaneringschef	Uppföljningsansvarig och tidplan (se punkt 5) Kommunstyrelsen vart fjärde år	



Vill du komma i kontakt med Falkenbergs kommun?

Ring: 0346-88 60 00

Besök: Stadshuset, via Kuben Rådhusorget

Epost: kontaktcenter@falkenberg.se

Du kommer att få ett automatiskt svarsmeddelande som bekräftar att vi har tagit emot ditt ärende. Du får också ett ärendenummer, som du kan uppge vid framtida kontakt med Kontaktcenter.

Vill du skicka brev är adressen:

Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg

Foto: Falkenbergs kommun om inget annat anges.

© Falkenbergs kommun 2023

Innehållsförteckning

Inledning	6
Bakgrund, syfte och struktur	7
Mål, delmål och strategier	8
Delmål 1	9
Delmål 2	10
Delmål 3	11
Delmål 4	12



Vi växer för en hållbar framtid.

”Vår landsbygd växer och vi har en levande och attraktiv stadskärna. Vi utvecklar Falkenberg på ett hållbart sätt samtidigt som vi driver kommunen med hög effektivitet och god ekonomisk hushållning”



Delmål och Strategier

Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen

- Kommunen ska aktivt verka för ett strategiskt markinnehav
- Skapa en planreserv för bostäder på kommunal mark (inkluderat hela koncernen)
- Tillväxt i kommunens alla tätorter ska företrädesvis ske genom förtätning, och på så sätt växa inifrån och ut. Bygg i andra hand i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur
- I samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ge exploatören i uppdrag att bygga bostäder med viss upplåtelseform på annan plats i kommunen

Skapa attraktiva bostadsområden med variation

- Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen
- Både vid planläggning av nya områden och ombyggnation av befintliga områden ska utgångspunkten vara att skapa en variation av bostadsutbud och upplåtelseform

Bidra till ett hållbart samhälle för alla

- Kommunen ska skapa förutsättning för ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart boende och bostadsbyggande
- I det sociala perspektivet ska trygghetsaspekten samt att minska barriärer och skapa kopplingar mellan olika områden prioriteras
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder
- Kommunen ska verka för att tillgodose behovet av bostäder hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden
- Kommunen ska verka för att skapa förutsättningar för ökat utbud av bostäder med god tillgänglighet i livets alla skeden

Ökat kunskapsunderlag, ökad dialog och samverkan

- Analys av marknadsförutsättningarna och den demografiska utvecklingen samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, ska fortlöpande tas fram som kunskapsunderlag
- Skapa ökad intern dialog för att stärka kunskapsunderlaget
- Kommunen ska medverka till en ökad samverkan med exploatörer och mäklare för att stärka kunskapsunderlaget

Inledning

Som hjärtat i Halland med en stark gemenskap och en hög grad av samverkan ges bra förutsättningar för att människor ska vilja bo kvar i Falkenberg eller flytta hit. Med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet i fokus ska hela kommunen växa både vad det gäller antalet boende och vad det gäller företagande.

En god boendemiljö utgår från och stödjer människors olika behov, vilka varierar mellan olika grupper och i olika skeden av livet. Med en genomtänkt utformning och lokalisering blir det lättare att ta sig till arbete, studier och service, och resursutnyttjandet blir effektivare och hållbarare. Dagens planering sätter samhällsstrukturer som kommande generationer kommer att få leva med i hundratals år. Därför har planeringen en viktig roll när det gäller att erbjuda ett långsiktigt hållbart boende och samhälle, där människor vill vara och känner sig välkomna.

Planeringen av bostäder har sin grund i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den säger att 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. I en växande kommun som Falkenberg, behövs ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder. Men om det råder bostadsbrist eller inte, är en bedömningsfråga, och brist på bostäder kan innebära olika saker. Det kan handla om att antalet bostäder är för litet i förhållande till befolkningsökningen, men det kan också innebära att utbudet inte stämmer med efterfrågan. Bostadsbeståndet behöver då anpassas till behoven. Som exempel kan det handla om att få fram fler billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån. Ett annat exempel kan vara studentbostäder för att möjliggöra för de som vill studera vidare.

Ett tredje exempel är att tillgänglighetsanpassa bostäder för den äldre befolkningens behov alternativt bygga särskilda boenden.

En brist på bostäder, oavsett vilken typ det handlar om, behöver alltså inte alltid innebära ett nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan också uppstå genom ökad omsättning av de bostäder som redan finns i beståndet. Genom att bygga för specifika behov, kan man få igång flyttkedjor som möjliggör och underlättar generationsväxling i andra delar av bostadsbeståndet. Att rätta till en bostadsbrist handlar med andra ord i hög utsträckning om att förstå vad bristen består i och att göra rätt åtgärder för att komma till rätta med dem.

Planeringen av kommunens bostadsförsörjning handlar också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand.

Kommunen har bra möjligheter att planera för bostäder men en bra samverkan med privata aktörer som är beredda att bygga och möta behoven är också grundläggande för att få en långsiktig och attraktiv bostadsutveckling.

Grunden för en bra planering är även att ha väl kända och förankrade ramar för hur planeringen ska gå till.



Bakgrund, syfte och struktur

Bakgrund

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ger kommunen ansvar för att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. 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. Riktlinjerna ska omfatta kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt vilka planerade insatser kommunen tänker göra för att nå dit.

För att uppfylla syftet enligt lagen krävs dels en på statistik grundad planering och att planeringen sker i ett tillsammansperspektiv, men även att styrdokumenten i kommunen som berör bostadsförsörjningen samverkar.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen beslutade 2022 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram ett uppdaterat styrdokument för bostadsförsörjningen i kommunen (riktlinjer).

Kommunens Delmål och strategier för bostadsbyggandet utgör tillsammans med Analysdelen och Plan för hållbar utbyggnad samt Lokal-försörjningsprogrammet, kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Man kan beskriva sammanhanget mellan de olika styrdokumenten som att:

- riktlinjer för bostadsbyggandet och lokalförsörjningsprogrammet svarar på hur bostadsförsörjningen ska planeras för att möta invånarnas nutida och framtida behov
- översiktsplanen svarar på frågan om var i kommunen det är lämpligt att bygga bostäder för behoven
- plan för hållbar utbyggnad svarar på när i tid i förhållande till kommunal investeringsbudget byggnation är lämplig för att allt ska takta

När kommunen enligt plan- och bygglagen planerar för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska kommunens riktlinjer för bostadsbyggande vara vägledande. Det innebär i praktiken att när man översikts- och detaljplanerar ska man ta hänsyn till det som står i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vad det gäller översiktsplanen så står det bland annat i plan- och bygglagen att det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. I det samspelar översiktsplanen och riktlinjerna för bostäder.

Syfte

Delmål och strategier för bostadsbyggandets syfte är att strategiskt och långsiktigt ange hur kommunen arbetar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Översiktsplanen ska ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Vidare ska översiktsplanen redovisa hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, hur riksintressena tillgodoses, hur gällande miljö kvalitetsnormer beaktas samt risken för klimatrelaterade skador på den byggda miljön.

Syftet med planen för hållbar utbyggnad är att vara ett verktyg för att leda och samordna samhällsbyggnadsprocessen. Detta gör planen genom att tidsätta genomförandet av olika utbyggnadsområden, vilket också verkar för att den kommunala investeringsvolymen är balanserad över tid.

Mål, delmål och strategier

Kommunens vision *Vi växer för en hållbar framtid* utgör, tillsammans med dess tre mål, grunden för *Delmål och strategier för bostadsbyggandet i Falkenbergs kommun*.

De tre kommunala målen är:

- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

I viljeinriktningstexterna kopplat till kommunens tre mål finns delar som har bäring in i arbetet med kommunens bostadsförsörjning. I det som har bäring in i arbetet med bostadsförsörjning anger texterna bland annat att “vår landsbygd växer och vi har en levande och attraktiv stadskärna. Vi utvecklar Falkenberg på ett hållbart sätt samtidigt som vi driver kommunen med hög effektivitet och god ekonomisk hushållning”.

Vidare står där att “Här värnar vi den lokala demokratin och arbetar för ett tolerant och tryggt samhälle, tillgängligt för alla” och också att “Vi hushållar med resurserna så att även framtidens falkenbergare kan leva ett gott liv på denna vackra plats”.

Där står även att vi ska arbeta med hållbarhet ur samtliga tre dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Man slår även fast att kommunen ska arbeta förebyggande mot kriminalitet och segregation, så att alla barn och ungdomar har jämlika och trygga uppväxtvillkor och en stark framtidstro.

Viljeinriktningarna anger också att, ska vi nå målen är det avgörande att kommunen samverkar med närings- och föreningsliv, civilsamhället, grannkommuner, region och övriga aktörer.

Slutsatsen av kommunens viljeinriktning är bland annat att tillgång till bostäder är en förutsättning för såväl tillväxt som välfärd. För att kommuninvånarna ska kunna leva under goda omständigheter, oavsett var man befinner sig i livet, eller i vilken situation, är det viktigt att kommunen aktivt arbetar med bostadsfrågor.

Andra slutsatser är att bostäder behöver takta med och inkludera insatser för minskat utanförskap, ökad trygghet, ökad demokrati, jämlikhet och jämställhet.

En annan viktig faktor för en hållbarhet ur alla aspekter är ett väl utvecklat arbetsliv där goda förutsättningar skapas för näringsliv och företag.

Till kommunens övergripande mål finns framtaget delmål för bostadsförsörjningen i Falkenbergs kommun. Detta säger att kommunen ska:

1. Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen
2. Skapa attraktiva bostadsområden med variation
3. Bidra till ett hållbart samhälle för alla
4. Ökat kunskapsunderlag, ökad dialog och samverkan

Varje delmål är nedbrutet i ett antal strategier som stödjer en hållbar samhällsutveckling.

Till strategierna kommer det också att finnas en Plan för hållbar utbyggnad – en handlingsplan för genomförande samt ett lokalförsörjningsprogram

Delmål 1- Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen

Kommunen ska aktivt verka för ett strategiskt markinnehav

En god kommunal, strategisk markberedskap ger kommunen möjligheter att kunna erbjuda mark, så kallad markanvisning, till flera byggherrar och ger även nya byggherrar möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i Falkenberg. På så sätt kan kommunen styra upplåtelseform och tidpunkt för byggstart.

Med ett strategiskt markinnehav ges kommunen en större möjlighet att säkerställa det kommunala behovet av bostäder.

För att bibehålla ett kommunalt strategiskt markinnehav krävs att kommunen aktivt och kontinuerligt förvärvar strategiskt belägen mark.

Skapa en planreserv för bostäder på kommunal mark (inkluderat hela koncernen)

Med en god planreserv för bostäder på kommunal mark, har kommunen möjlighet att möta befolkningens bostadsbehov i olika delar av kommunen på ett kvalitativt och attraktivt sätt.

Dock kan flexibiliteten behöva vara större i kommunens mindre orter, för att på så sätt kunna möta skiftande förutsättningar. Med flexibilitet menas exempelvis att det inte bara behöver vara småhus utan även möjliggöra för parhus, kedjehus och radhus.

Tillväxt i kommunens alla tätorter ska företrädesvis ske genom förtätning, och på så sätt växa inifrån och ut. Bygg i andra hand i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur

Markresurserna är ändliga och konkurrensen om markanvändningen är hög. Detta gäller i synnerhet Falkenberg där i princip alla våra orter är omgivna av jordbruksmark, som behövs för vår livsmedelsförsörjning. Därför är det av vikt att växa på mark som redan är ianspråktagen (förtätning). Förtätning bygger dock på markägarens vilja att omvandla varför just denna typ av utbyggnad är svårare att styra.

Utbyggnad i övrigt ska ske intill befintlig infrastruktur, samhällsservice och bebyggelse, vilket ger förutsättningar för ett sammanhållet samhälle med ett utökat underlag för kommersiell och kommunal service där transporterna minimerats.

Enstaka bebyggelse utanför tätorterna är ett komplement för en levande landsbygd.

I samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ge exploitören i uppdrag att bygga bostäder med viss upplåtelseform på annan plats i kommunen

Genom dubbel markanvisning kan kommunen stimulera till byggandet av bostäder där kommunen idag har ett lägre bebyggelsetryck. Då kan man även säkerställa olika upplåtelseformer.

Delmål 2 - Skapa attraktiva bostadsområden med variation

Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen

Det är angeläget att det finns en variation i bostadsbeståndet i alla delar av kommunen. Till exempel möjliggör det för våra invånare att i olika stadier i livet och olika livssituationer kunna bo kvar på orten, vilket ökar attraktiviteten.

Genom att verka för en variation i bostadsbeståndet ökar man förutsättningarna för flyttkedjor. Brist på villor kan exempelvis lösas genom byggnation av lägenheter.

Både vid planläggning av nya områden och ombyggnation av befintliga områden ska utgångspunkten vara att skapa en variation av bostadsutbud och upplåtelseform

En variation av bostadsutbud och upplåtelseform inom områden skapar förutsättningar för integration och därmed en ökad social hållbarhet men även ekonomisk hållbarhet. Det är ett av verktygen för att inte skapa barriärer inom områden men också mellan olika delar av en ort. I det sammanhanget är det dock minst lika viktigt att skapa fysiska förutsättningar för människor att mötas och att känna sig delaktiga. Till exempel genom goda mötesplatser som grönområden, temalekparker, utegym, torg eller liknande. Ökade möjligheter till möten skapar en ökad möjlighet till trygghet.



Delmål 3- Bidra till ett hållbart samhälle för alla

Kommunen ska skapa förutsättning för ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart boende och bostadsbyggande

Det handlar om att kunna göra hållbara livstilsval. För att detta ska få genomslagskraft krävs att samtliga aspekter är med från tidig idé till genomförande. Det gäller allt från infrastruktur (mobilitet och kretsloppsanpassade lösningar), grönstruktur och mötesplatser till material i husen.

Det gäller även att förvalta och vårda befintlig bebyggelse och infrastruktur.

I det sociala perspektivet ska trygghetsaspekten samt att minska barriärer och skapa kopplingar mellan olika områden prioriteras

Viktiga aspekter för att minska barriärer och skapa kopplingar är en variation av bostadsutbud och upplåtelseform inom områden samt skapa förutsättningar för folk att mötas och att känna sig delaktiga. Kommunikationer, exempelvis cykelstråk, binder samman staden och ökar också tryggheten.

Genom att skapa fler målpunkter och möjliga mötesplatser uppstår fler anledningar för människor att vistas i det offentliga rummet, vilket bidrar till en känsla av trygghet. Ur trygghetsaspekten är det också viktigt att möteplatser skapas över generations- och könsgränser.

Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder.

Olika grupper har olika socioekonomiska förutsättningar och det är viktigt att det finns ett bostadsutbud som möter dessa förutsättningar. Kommunen ska skapa möjligheter för bostadsbyggande, men också förvaltning av befintligt bostadsbestånd, motsvarande invånarnas behov.

Kommunen ska ha samverkan kring bostadsförsörjning med det kommunala bostadsbolaget Fabo och med övriga bostadsbolag inom kommunen.

Kommunen ska verka för att tillgodose behovet av bostäder hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Vid nybyggnation ska Falkenbergs kommun genom markanvisningar verka för att tillgodose bostadsbehov för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Förutom markanvisning ska befintlig samverkan med Fabo angående avsättning för sociala ändamål kvarstå.

Kommunen ska även sträva efter att större privata hyresvärdar tecknar samverkansavtal i bostäder för socialt ändamål med kommunen.

Man behöver t ex också verka för bostäder för unga, men även studenter, som är en grupper som har ett behov av bostad för att kunna flytta hemifrån men också för att kunna vidareutbilda sig.

Kommunen ska verka för att skapa förutsättningar för ökat utbud av bostäder med god tillgänglighet i livets alla skeden

Ett ökat utbud av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som har god tillgänglighet och ger möjlighet till social gemenskap och trygghet underlättar för eget boende i livets alla skeden. Attraktiva bostäder för äldre är särskilt viktigt, då det kan minska isolering och otrygghet men även bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. I slutänden gynnar det alla grupper.

God tillgänglighet i livets alla skeden skapar också förutsättningar för att kunna bo kvar på orten/ i stadsdelen.

Delmål 4 - Ökat kunskapsunderlag, ökad dialog och samverkan

Analys av marknadsförutsättningarna och den demografiska utvecklingen samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, ska fortlöpande tas fram som kunskapsunderlag

Människors olika behov i olika skeden av livet varierar, och därför är det viktigt att kommunen genom sitt bostadsförsörjningsansvar kontinuerligt skaffar sig kunskap om vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet. Analys ska göras utifrån de krav och önskemål som nuvarande och framtida befolkning har och förväntas ha.

Skapa ökad intern dialog för att stärka kunskapsunderlaget

En ökad intern dialog möjliggör för kommunen att kunna tillgodose olika människors behov i olika skeden i livet.

Kommunen ska medverka till en ökad samverkan med exploatörer och mäklare för att stärka kunskapsunderlaget

Det ska vara attraktivt att bygga bostäder i Falkenbergs kommun. Kommunen ska genom dialog samverka med exploatörer och mäklare. Detta för att skapa förutsättningar för ett aktivt bostadsbyggande, blandade och nya boende- och upplåtelseformer.

