



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelningen
Torbjörn Sahl
Kulturgeograf
010-224 51 85
torbjorn.sahl@lansstyrelsen.se

YTTRANDE
2016-09-16

Diarienummer
405-22394-2016

Sida
1(4)

Ale kommun
Mark- och exploateringsavdelningen
Linda Karlsson

linda.karlsson@ale.se

Yttrande över samrådshandling, Bostadsförsörjningsprogram 2016–2020, Ale kommun

Ärendet

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

Inledning

Länsstyrelsen välkomnar att Ale 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

Ale kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har ett tydligt upplägg och lever i allt väsentligt upp till det som lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreskriver. Målen är välformulerade och väl synliga. Relevanta kopplingar görs till andra strategiska dokument i kommunen. För att utveckla riktlinjerna ytterligare kan kommunen ta fram tydliga åtgärder eller strategier, som kopplas till varje mål. Det nationella målet för bostadsförsörjningen som redovisas är fel och behöver justeras. Vidare bör hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program utvecklas då det finns flera mål som är relevanta för riktlinjerna. Det kan förtydligas något hur behoven hos olika grupper på bostadsmarknaden kommer att tillgodoses. Analysen av marknadsförutsättningarna kan förbättras och synliggöras i riktlinjerna.

Kommunens mål

Under *mål och riktlinjer för bostadsförsörjning* redovisas kommunens mål, såväl kvalitativa som kvantitativa. I relation till vad som har byggts de senaste åren så är kommunens mål om 450 bostäder per år en rejäl ökning.¹ Målet baseras på befolkningsmålet 3,0 procent ökning per år. Det vore bra om kommunen utöver sitt eget mål, använde sig av en ytterligare källa gällande befolkningsprognoser, så som Västra Götalandsregionens kommunvisa prognos. Genom att addera en ytterligare källa nyanseras en så pass osäker faktor som framtida befolkningsprognoser och ytterligare scenarier kan analyseras.

Insatser för att nå målen

Riktlinjerna innehåller 15 mål. Ett sätt att utveckla kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen är att ta fram tydliga åtgärder eller strategier, som kopplas till varje mål. Så som riktlinjerna är formulerade idag är det oklart vilken plan- och markberedskap som finns för att nå målet. Detta, tillsammans med en ansvarsfördelning över vilken förvaltning som har ansvar för de olika målen samt strategier för hur de ska nås bör ingå i riktlinjerna. Vidare rekommenderar Länsstyrelsen att det även framgår hur uppföljning och eventuell omprioritering utifrån förändrade behov i kommunen ska ske.

Relevanta kopplingar görs till andra styrdokument såsom kommunens översiktsplan. Det allmännyttiga bostadsbolaget utgör en viktig del i kommunens bostadsförsörjning. Att uppmärksamma dess roll och ägardirektiv är därför positivt.

¹ Det är också långt över genomsnittet för kommunerna i Göteborgsregionen.

Nationella och regionala mål, planer och program

Det nationella mål för bostadsförsörjningen som redovisas är fel och behöver justeras. För aktuella mål, se [Mål för boende och byggande - Regeringen.se](http://Mål_för_boende_och_byggande_-_Regeringen.se). Vidare bör hänsyn till nationella mål, planer och program utvecklas då det finns flera mål som är relevanta för riktlinjerna.²

Ett regionalt underlag att ta hänsyn till är också Västra Götalandsregionens vision *Det Goda Livet* där flera delmål har bäring på bostadsförsörjning och segregation.

Analyser som grund för riktlinjerna

Redovisningen av bostadsbeståndet i kommunen är bra men bör grundas på den uppdaterade statistik som finns att tillgå via Statistiska Centralbyrån.

Under rubriken *upplåtelseformer* framgår det tydligt hur fördelningen mellan upplåtelseformer ser ut i olika områden. Detta utgör ett bra planeringsunderlag för kommunens intentioner om en jämnare fördelning mellan upplåtelseformer.

Riktlinjerna beskriver olika gruppers situation på bostadsmarknaden och lyfter fram deras behov. Eventuellt skulle det kunna förtydligas hur dessa behov kommer att tillgodoses. Planen saknar också en jämställdhetsanalys. Att integrera ett jämställdhetsperspektiv kan göras genom att avsnittet om *Bostadsbehovet för olika grupper* kompletteras med ett avsnitt om vikten av att synliggöra både kvinnor, män, pojkar och flickors behov, önskemål och förutsättningar i kommunen. Gällande hemlöshet så kan kommunen med fördel använda Socialstyrelsens definition av hemlöshet.³ Enligt Socialstyrelsens senaste mätning (2011) fanns det 181 hemlösa i Ale.

Avsnittet om *befolkningsutvecklingen* bör även uppmärksamma framtida prognoser avseende ålderskategorier. För att kunna bereda en långsiktig bostadsförsörjning krävs god kunskap om hushållssammansättning och den demografiska utvecklingen i kommunen. Att redovisa och analysera dagens ålderssammansättning i kommunen och framtida prognosticerade utvecklingsskapar förutsättningar för att redovisa kvantitativa bedömningar avseende bostadsbehov för olika grupper.

² <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/sammanställning-av-nationella-mal-planer-och-program-av-brtydelse-for-fysisk-samhallsplanering/>

³ Situation 1: En person är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende eller är uteliggare, Situation 2: En person är intagen/inskriven på antingen; kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare/HVB-hem/SIS-institution och som planeras skrivas ut inom tre månader. Situation 3: En person bor i en av kommunen ordnad boendelösning (till exempel försökslägenhet/träningslägenhet/socialt kontrakt/kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Situation 4: En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

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. Se också Boverkets handbok för bostadsförsörjning, [Kommunernas bostadsförsörjning - Boverket](#).

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.

Riktlinjer för kommunala markanvisning och för exploateringsavtal

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen har riktlinjer för kommunala markanvisningar och för exploateringsavtal inarbetats. Länsstyrelsen yttrar sig inte över innehållet i dessa men anser att en koppling mellan riktlinjer för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal är en viktig länk mellan bostadsbehov och genomförande av framtida bostadsprojekt

Antagna riktlinjer

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

Beredning

Detta beslut har fattats av Jacob Hellström efter föredragning av Torbjörn Sahl.

Jacob Hellström

Torbjörn Sahl

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Enheten för social hållbarhet, Birgitta Guevara

Samhällsbyggnadsenheten, Saied Erfan & Göran Carlsson