



Diarienummer: KS.2016.205
Datum: 2016-11-10
Exploateringsingenjör Linda Karlsson
E-post: linda.karlsson@ale.se

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017-2021

Sektor kommunstyrelsen har utarbetat ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för Ale kommun för åren 2017-2021. Programmet innehåller riktlinjer för bostadsförsörjning, riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal. För alla tre riktlinjerna finns krav i lag på att de ska finnas. Riktlinjerna för bostadsförsörjning innehåller mål och riktlinjer som i första hand ska utgöra underlag för vår förvaltning och våra politiker vid bedömningar och prioriteringar av ärenden som rör bostadsbyggande. Riktlinjerna visar också tydligt mot marknaden hur Ale planerar för bostadsbyggande. Riktlinjerna för markanvisningar och exploateringsavtal har till syfte att öppet redovisa för exploatörer och marknaden hur sådana avtal hanteras i Ale. Riktlinjerna för markanvisningar föreslås ersätta tidigare riktlinjer beslutade i Markpolitiskt program 2009-06-15.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anta sektor kommunstyrelsens förslag till Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017-2021.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att riktlinjerna för markanvisningar i Bostadsförsörjningsprogrammet ska ersätta tidigare riktlinjer redovisade på sidan 10 i Markpolitiskt program antaget 2009-06-15.

Björn Järbur
Kommunchef

Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2016-11-10.
- Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017-2021
- Remissvar från länsstyrelsen 2016-09-16
- Remissvar från GR 2016-09-23
- Remissvar från Göteborgs stad 2016-08-29
- Remissvar från Kungälv kommun 2016-09-23
- Remissvar från Lilla Edets kommun 2016-08-24
- Remissvar från Lerums kommun 2016-09-21
- Remissvar från sektor samhällsbyggnad 2016-08-25
- Remissvar från sektor ATO 2016-06-07

- Remissvar komplettering från sektor ATO 2016-08-02
- Remissvar från sektor UKF 2016-08-02
- Remissvar från utvecklingsavdelningen 2016-08-25
- Markpolitiskt program 2009-06-15

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Mark- och exploateringschef

För kännedom

Samtliga nämnder och sektorer

Alebyggen

Bakgrund

Kommunen ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska redovisa kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, hur kommunen planerar för att nå uppsatta mål samt redovisa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. När riktlinjer upprättas ska kommunen samråda med angränsande berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Senast antagna riktlinjer finns i Bostadsförsörjningsprogram 2012-2016 som antogs 2012-04-23.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Kommunens nu gällande riktlinjer för markanvisningar finns i Markpolitiskt program, antaget av kommunfullmäktige 2009-06-15.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 39 § ska de kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Kommunen har idag inga riktlinjer för exploateringsavtal.

Föreliggande förslag till Bostadsförsörjningsprogram innehåller samtliga tre ovan nämnda riktlinjer. Förvaltningen anser att de alla har så stark koppling till bostadsförsörjningen att de lämpligen samlas i ett gemensamt program.

Programmet ska utgöra underlag för vår förvaltning, våra politiker och exploatörer m fl vid bedömningar av förfrågningar, förhandlingar, prioriteringar och projekt som rör bostadsbyggande.

Utöver Bostadsförsörjningsprogrammet finns dokumentet Planerat bostadsbyggande som mer detaljerat beskriver det planerade byggandet i kommunens olika delområden och när i tiden inflyttning beräknas ske. Från och med år 2017 kommer Planerat bostadsbyggande att uppdateras

kvartalsvis. Dokumentet Planerat bostadsbyggande beslutas inte politiskt utan är ett levande planeringsdokument.

Samråd/samverkan

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram i nära samarbete med sektor samhällsbyggnad, verksamhet plan och bygg.

Remissyttrande

Bostadsförsörjningsprogrammet har skickats på remiss till berörda kommuner, Kungälv, Lilla Edet, Trollhättan, Alingsås, Lerum och Göteborg samt till Västra Götalandsregionen, länsstyrelsen och GR. Remissvar har inkommit från alla utom Västra Götalandsregionen, Alingsås kommun och Trollhättans kommun.

Programmet har också sänts på intern remiss till sektor KS, sektor samhällsbyggnad, sektor ATO och sektor UKF. Samtliga har inkommit med svar. För sektor KS har svaret kommit via utvecklingsavdelningen.

Flera remissinstanser, bl a länsstyrelsen och Göteborgs stad säger att det är ett välskrivet och intressant program som i allt väsentligt lever upp till det lagen föreskriver. GR anser att programmet medger för mycket byggande utanför detaljplanelagt område och att det försvårar en strategisk och kontrollerad bebyggelseplanering i enlighet med Hållbar tillväxt och Strukturbild för Göteborgsregionen. Denna synpunkt har medfört en revidering som begränsar byggande utom plan mer än i det förslag som var remissutgåva. Samhällsbyggnadsnämnden efterlyste siffrerätta mål och tydligare styrning av antal bostäder, typ, var och när. Detta har inarbetats i programmet. Utvecklingsavdelningen efterlyser bl a redogörelse för nationella och regionala miljömål, redogörelse för Energi- och klimatplanen och ytterligare fler dokument.

Bostadsförsörjningsprogrammet har till uppgift att i första hand redovisa mål och riktlinjer för bostadsförsörjning, inte att referera andra kommunala styrdokument. Därför har ingen komplettering gjorts utifrån den synpunkten.

Förutom ovan nämnda ändringar har remissvaren bl a lett till följande förändringar. Regeringens nationella mål har ändrats till det nu gällande. Vision Västra Götaland - Det goda livet har tagits med som underlag. Alebyggens justerade ägardirektiv har lagts till. Tabeller över bostadsbestånd mm har aktualiserats.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är att skapa en balans mellan bostadsproduktion och kommunens ekonomiska möjligheter att skapa nödvändig infrastruktur i form av bl a vägar, vatten och avlopp, skolor och förskolor. Bostadsförsörjningsprogrammet samverkar starkt med lokalresursplanen när det gäller behovet av kommunala lokaler. Den omfattande bostadsutbyggnad som förutspås ställer stora krav på kommunens ekonomi och måste inarbetas i både investerings- och driftsbudget.

Miljöperspektivet

Bostadsförsörjningsprogrammets mål och riktlinjer pekar tydligt på att bebyggelse i första hand ska ske i våra två huvudorter och i våra övriga tätorter. All ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet, nära service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Därigenom utnyttjas redan utbyggd infrastruktur och service. Genom att bygga nära pendeltågstationerna kan

bilanvändningen begränsas.

Funktionshinderperspektivet

Programmet lägger fast att bostadsplaneringen alltid ska beakta behovet av boende för äldre och personer med olika funktionsnedsättningar.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

De styrdokument som framför allt påverkar ärendet är Verksamhetsplan med budget 2017-2020, översiktsplan ÖP07, Riktlinjer för byggnation på landsbygden och Alebyggens ägardirektiv.

Ärendets kommunikationsbehov

Bostadsförsörjningsprogrammet kommer efter antagande att läggas ut på Ale kommuns webbplats.

Förvaltningens bedömning och motivering

Förvaltningen föreslår att programmet godkänns. Det finns behov av tydliga mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen särskilt nu med den starka expansion som pågår och förväntas fortsätta. Behovet av riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal är också stort för att skapa tydlighet i dessa frågor gentemot exploatörer och marknaden.

Förvaltningen föreslår att riktlinjerna för markanvisningar i Bostadsförsörjningsprogrammet ska ersätta tidigare riktlinjer beslutade i Markpolitiskt program 2009-06-15.