

Till förbundsstyrelsen

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2016 - 2020

Förslag till beslut

Att godkänna förslag till yttrande, daterat 2016-08-16

Att omedelbart justera denna protokollsparagraf.

Sammanfattning

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har i skrivelse från Ale kommun daterad 2016-06-13 beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad remiss. Förslaget innehåller både riktlinjer om bostadsförsörjning, kommunala markanvisningar och exploateringsavtal.

Förslag till yttrande har arbetats fram. GR har beviljats förlängd remisstid till den 24 september.

Ärendet behandlades i styrgruppen för miljö och samhällsbyggnad 2016-09-08. Styrgruppen beslutade att godkänna förslag till yttrande daterat 2016-08-16.

Göteborg 2016-09-08

Helena Söderbäck

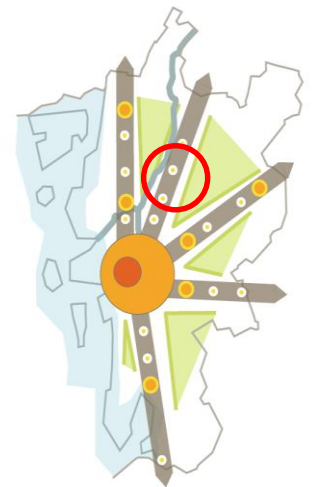
/ Maria Sigroth

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2016 -2020

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har i skrivelse från Ale kommun daterad 2016-06-13 beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad remiss.

Bakgrund och syfte

I den reviderade bostadsförsörjningslagen, från 2014-01-01, framgår att "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. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig."



GR är sedan 1988 regionplaneorgan enligt plan- och bygglagen och har rollen att arbeta med bostadsfrågan i Göteborgsregionen. Enligt bostadsförsörjningslagen ska GR därför göra en regional bedömning av kommunens framtagna riktlinjer.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

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.

Sammanfattning

I egenskap av regionplaneorgan ska GR enligt bostadsförsörjningslagen beredas tillfälle att yttra sig över kommunernas bostadsförsörjningsprogram.

Ale kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram innehåller både riktlinjer om bostadsförsörjning, kommunala markanvisningar och exploateringsavtal.

Förslag till yttrande har arbetats fram som i huvudsak för fram följande;

- Positivt att förslaget lyfter fram potentialen i kommunens stationsnära lägen
- Byggnation utanför detaljplan försvårar en strategisk och kontrollerad bebyggelseplanering i enlighet med Hållbar tillväxt och Strukturbild för Göteborgsregionen.
- Övrig infrastruktur och service måste byggas ut i samma takt.

I yttrandet efterfrågas förtydliganden eller analys av följande:

- Hur påverkar och relaterar omfattande byggnation av bostäder utanför detaljplanlagt område till Hållbar Tillväxt och Strukturbild för Göteborgsregionen?
- Hur planerar kommunen att kollektivtrafikförsörja den spridda bostadsbebyggelsen?
- Hur kan man se kommunens utveckling i ett större regionalt sammanhang; Hur påverkar Ales utveckling närliggande kommuner och regionen i stort? Vad bidrar Ale med till i den regionala bostadsmarknaden?
- En eventuell breddning av analysen i samverkan med andra kommuner som delar de lokala bostadsmarknaderna.

Kommentarer

I GRs mål och strategidokument Hållbar tillväxt och Strukturbild för Göteborgsregionen finns överenskommelser om vikten av att lokalisera nya bostäder till de delar av regionen med befintlig kollektivtrafik eller där bostadsbyggandet kan stärka strukturen och på så sätt ge för kollektivtrafik. Exempel på detta är lokalisering i stationssamhällen och i större tätorter i kustzonen. Därmed bör aktiv planering av bostadsbyggande i perifera lägen undvikas.

Delvis motstridiga budskap

I förslag till "Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2016 – 2020" förmedlas något av dubbla budskap vad avser byggnation i enlighet med ovan nämnda regionala överenskommelser. Å ena sidan framhåller programmet vikten av att bygga i stationsnära lägen och prioritera bostäder och verksamheter i bra kollektivtrafiklägen. Programmet betonar även kommunens goda förutsättningar att bidra till ett ökat antal invånare i regionen utan miljöbelastning med hjälp av pendeltågstrafik. Men å andra sidan lyfter programmet fram byggnation utanför detaljplanlagt område som en möjlighet snarare än en utmaning.

I remitterat Bostadsförsörjningsprogram står att;

- 90 % av all ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafikhärla lägen
- Max 20 % av bostäderna bör byggas utanför detaljplanelagt område.

Till detta görs en notering att snitt 18 % byggts utanför detaljplanelagt område under perioden 2007-2014.

Byggnation utanför detaljplanelagt område försvårar en strategisk och kontrollerad bebyggelseplanering i enlighet med Hållbar tillväxt och Strukturbild för Göteborgsregionen. GR efterfrågar därför ett förtydligande kring hur denna planering relaterar till de tre hållbarhetsaspekterna ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet samt en analys över dessa planeringsprinciper kring utomplanbebyggelse relaterar till och påverkar de regionala överenskommelserna.

GR efterfrågar även en beskrivning över hur kommunen ser på möjligheterna att skapa en ändamålsenlig kollektivtrafik till dessa bostäder.

Mål om 3 % befolkningstillväxt

Ale har ett satt upp ett mål om en årlig befolkningstillväxt om tre procent. Det är ett mycket högt uppställt mål som kräver en bostadsproduktion om minst 450 bostäder per år. Om Ale satsar på byggnation i stationsnära lägen har kommunen genom sitt infrastrukturnära läge möjlighet att bidra till regionens befolkningstillväxt på ett hållbart sätt. GR vill emellertid understryka vikten av att övrig service och infrastruktur, såsom exempelvis skolor, kollektivtrafik och VA byggs ut i samma takt. Även om det finns goda kommunikationer till arbetstillfällena i andra kommuner vill GR understryka vikten av den lokala arbetsmarknad som drivkraft för ett ökat bostadbyggnad. En plan på att öka befolkningen i enlighet med programmet bör därför kopplas samman med ett aktivt näringslivsarbete.

Ale i regionen

Bostadsförsörjningsprogrammet ska enligt lagen särskilt grundas på en analys av bl a bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. GR ser att programmet på ett tydligare sätt bör beskriva hur Ale ur ett regionalt perspektiv kan bidra med bostäder till särskilda grupper, exempelvis studenter och nyanlända.

För att bredda analysen i bostadsförsörjningsprogrammet skulle GR vilja se att kommunen breddade analysen till att inte bara omfatta förhållanden i den egna kommunen utan även analysera kommunens roll i ett större regionalt sammanhang. Exempelvis genom att ta avstamp i följande frågor; Hur påverkar Ales utveckling närliggande kommuner och regionen i stort? Hur påverkas Ales bostadsmarknad av vad som händer i regionen i övrigt? Vad är Ales bidrag till den regionala

bostadsmarknaden? En sådan breddning av analysen skulle med fördel kunna ske i samverkan med kommuner som agerar inom samma bostadsmarknad.