

SBN §89

Dnr SBN.2016.111

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2016-2020

Bakgrund

På kommunstyrelsens uppdrag föreslår mark- och exploateringsavdelningen ett nytt bostadsförsörjningsprogram, BFP. Slutligt beslut tas av kommunfullmäktige. Då det är ett viktigt styrdokument för framtida samhällsplanering som direkt påverkar tjänstemännens handläggning och samhällsbyggnadsnämndens beslut har sektorn skrivit ett remissvar med kommentarer och förslag till förändringar.

Remissyttrande

Sektorn har följande huvudkommentarer:

1. Sektorn föreslår **tidsatta siffermål**, då de är lättare att kommunicera, förstå och följa upp.
2. BFP bör vara tydligare i styrningen av **antal, typ, var och när**. Lärdomar från andra tillväxtkommuner är att en styrd expansion där befintlig och ny infrastruktur används fullt ut är mest hållbar och ger invånarna utbyggd service i närheten.
3. Då kommunens vision, Lätt att leva, tillväxtmålen och de sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarhetsmålen utvecklats sedan översiktsplanen antogs 2007 efterlyser sektorn **skarpare målskrivningar kring hållbarhet** för att underlätta handläggning, beslutsfattande och planering av infrastruktur. Det gäller även tydligare mål för exploaterings- och genomförandavtal.
4. Beslutsunderlaget för BFP bör innehålla **en enklare konsekvensanalys av bostadsmålen**. Kommunens **ekonomiska hållbarhet** och sektor samhällsbyggnads framtida resursbehov för utbyggnad och drift av infrastruktur är starkt beroende av var och när utbyggnad prioriteras. Kommunalekonomiskt är det ekonomiskt fördelaktigt att utbyggnad sker i detaljplanelägen och att infrastruktur utnyttjas av många. Det skapar förutsättningar för snabbare utbyggd service i närområdet. Spridd bebyggelse innebär däremot att kommunen med skattepengar behöver bygga exempelvis pendelparkeringar och service i tätorterna och fördelar mer resurser till skolresor, färdtjänst och hemtjänst.
5. En **separat handlingsplan** med mer konkret beskrivning hur målen ska nås och vem som ska följa upp målen bör tas fram.
En handlingsplan bör visa vilka styrdokument som är viktigast att förbättra så kommande BFP kan hänvisa till dem. En analys av demografi och siffermål bostadsbehov för olika typer av bostäder bör komplettera BFP. Andra exempel på styrdokument som starkt påverkas av BFPs mål är VA-plan, samordning av bulleråtgärder, gestaltungsprogram, rutiner för att nå BFPs mål i planbesked, markanvisningar och genomförandavtal. Övriga nämnders ansvarsområden behöver ingå, exempelvis för när kapacitet i skola och omsorg ska stå klart.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2016-08-25

ALE



6. Sektorn föreslår **2017** som startdatum för BFP. En kompletterande längre utblick fram till 2030 understryker den långsiktiga viljan.
7. **Markanvisningskapitlet** bör tydligare understryka att utöver majoriteten av BFPs mål även ställas krav på god arkitektonisk utformning, krav på andel hyresrätter och andra hållbarhetsmål som kommunen kan ställa som markägare.
8. I kapitlet om **exploateringsavtal** föreslår sektorn att standardförfarande för utbyggnad av infrastruktur på allmän platsmark görs i exploatörs regi, efter kommunens tekniska handbok. Kommunen ska säkerställas insyn i genomförandet. Anledningen är att samordning mellan byggnadsexploateringen och exploatering av allmän platsmark blir effektivare. Undantag är när det finns flera exploatörer, då behöver kommunen samordna infrastrukturgenomförandet. Upphandlingskrav och kostnadsfördelningsprinciper mellan kommun, exploatör och boende bör tydliggöras.

Förslag på "antal, typ, var och när" mål:

- "I snitt **450 bostäder/år** ska färdigställas 2017-21, detta motsvarar ca 3% befolkningsökning"
- Huvuddelen, drygt 260 bostäder/år (60%), ska ske i Nödinges respektive Älvängens tätorter 2017-2030
Inom detaljplan i övriga tätorter: 140 bostäder/år (30%)
Utom detaljplan = på landsbygden: 45 bostäder/år (10%)
- För perioden 2021-2030 förutses liknande antal och fördelning

Bakgrundsinformation: 80% av bostäderna har byggts inom plan från 2007. I absoluta antal har mellan 15-30 bostäder/år byggts utom plan, främst på landsbygden.

För att nå hållbarhetsmålen ska majoriteten av nya bostäder år 2017-21:

- Utöver vad Ales energi- och klimatplan bör BFP innehålla följande hållbarhetsmått för majoriteten av nya bostäder.
 - Koncentreras inom 1200 m gång- och cykelavstånd till pendelstationerna
 - Utom plan inom 600 m till god kollektivtrafik
 - Inom plan inom 300 meter till grönyta
- För att nå på sikt erbjuda ett varierat och integrerat bostadsutbud i varje tätort ska förändringar syfta till en blandning av upplåtelseformer, där hyresrätter ska utgöra minst 25% på orten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2016-08-25

ALE



- Större nya bostadskvarter ska erbjuda olika typer av bostäder. Detaljplaner med över 100 bostäder ska möjliggöra 25% hyresrätter; en spridning av bostadsstorlekar med max 40% av samma storlek; anordnande av integrerade omsorgs/specialboenden. BFP bör därför kompletteras med siffror för kommunens bostadsförsörjningsansvar för omsorgsboenden från *Lokalresursplan för Ale kn, antagen 2016-04-11*
- Alebyggens uppdrag i siffror och typ av bostäder bör nämnas i BFP, även om de även står i ett ägardirektiv
- Icke utnyttjade byggrätter i detaljplaner bör med fördel användas för tidsbegränsade bygglov för tillfälliga boenden

Barnperspektivet

Beskrivs i Bostadsförsörjningsprogrammet, men sektorn föreslår att alla sociala hållbarhetskriterierna bör tydliggöras.

Miljöperspektivet

Beskrivs något i Bostadsförsörjningsprogrammet, men sektorn föreslår att hållbarhetskriterierna bör tydliggöras.

Funktionshinderperspektivet

Beskrivs i Bostadsförsörjningsprogrammet, men sektorn föreslår att alla sociala hållbarhetskriterier bör tydliggöras.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

BFP blir, tillsammans med Ales Översiktsplan, ÖP07, huvuddokument för att visa den politiska viljan för Ales tillväxt, var, hur mycket och när utbyggnader bör genomföras. Det påverkar framtida planering och styrdokument för hela förvaltningen.

Sektorns bedömning och motivering

Då Ale är i snabb tillväxt är ett modernt Bostadsförsörjningsprogram, BFP, välkommet och välbehövligt. Ett BFP som pekar ut önskvärt bostadsbehov, och därmed inriktningen på samhällsbyggandet, är ett verktyg som underlättar för allmänhet, exploatörer, politiker och tjänstemän att förstå och kunna arbeta effektivt för att uppfylla den kommunala viljan. BFP kompletterar översiktsplanen med mer detaljerade mål om antal, bostadstyper och genomförandetider.

För sektorn underlättar BFP prioriteringar och resurssättning, exempelvis för planbesked, bygglov utom plan, infrastrukturutbyggnad, miljöskydd och för uppdatering av styrdokument. Politiker och tjänstemän kan fatta snabbare och mer likabehandlande beslut i linje med uttalade mål.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-08-25



Nuvarande stora exploateringsintresse ger Ale möjlighet att skifta från "vänta på att en exploatör föreslår något" till "detta vill och behöver Ale." Det senare är en förutsättning för att effektivisera information, handläggning och genomförande, samt för att nå beslutade hållbarhetsmål.

Sammanfattningsvis efterlyser sektorn att målen, för att utgöra ett effektivt styrdokument, tydliggörs i siffror för bostadstyper, läge, genomförandetid och hållbarhetskrav. Beslutet bör föregås av en konsekvensanalys. En separat handlingsplan för hur målen ska nås och vem som ansvarar för vad bör tas fram som komplement.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2016-08-17

Förslag till Bostadsförsörjningsprogram 2016-2020

Sektorns beslutsförslag till samhällsbyggnadsnämnden

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom sektor samhällsbyggnads förslag till remissvar till mark- och exploateringsavdelningen


Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom sektor samhällsbyggnads förslag till remissvar till mark- och exploateringsavdelningen

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Mark- och exploateringsavdelningen

Justerandes sign. 		Utdragsbestyrkande
--	---	--------------------