

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för Örebro kommun

PROGRAM

Uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten.

POLICY

Uttrycker ett värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

STRATEGI

Konkretiserar ett program eller en policy och utgör en grund för Prioritering.

HANDLINGSPLAN

Beskriver konkreta mål och åtgärder.

RIKTLINJER

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande.

Beslutad av Kommunfullmäktige, den 15 juni 2016

Dokumentansvarig på politisk nivå: Programnämnd Samhällsbyggnad

Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Stadsbyggnadschef

Innehåll

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar	4
Ansvarsfördelning	4
Behov	5
Lokalisering av bostäder, ur översiktsplanen	6
Ställningstaganden för bostäder, ur översiktsplanen	8
Målgrupper	8
Äldre	8
Studenter	9
Funktionshindrade	9
Flyktingar och nyanlända	9
Personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden	9
Kommunens bostadsförsörjningsarbete	9
Relaterade dokument	11

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar

I Sverige finns en lag som reglerar det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning: *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Av nedanstående citat från lagen framgår det kommunala ansvaret:

1 § 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.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

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).

Ansvarsfördelning

Den övergripande ansvarsfördelningen för bostadsförsörjningen inom kommunen beskrivs i punkterna nedan:

- Kommunstyrelseförvaltningen sköter inhyrning av bostäder och lokaler till kommunala verksamheter och har ett samordningsansvar för bostadsfrågorna mellan berörda förvaltningar (Social Vålfärd, Stadsbyggnad och Kommunstyrelseförvaltningen).
- Stadsbyggnads ansvarar för bostadsförsörjningen genom att trygga tillgången på byggbar mark via översiktsplanering, detaljplanering, bygglov, markreserv och markanvisning.
- ÖrebroBostäders (Öbo) roll är att förvärva, bygga, äga och förvalta fastigheter. Öbo ska stödja kommunens bostadspolitiska intentioner och främja tillgången på goda bostäder inom ramen för gällande kommungemensamma styrdokument.
- Social välfärd ansvarar för att de personer som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver, vilket i vissa fall innebär att bistå med bostad. Kommunen ska exempelvis tillhandahålla boendeformer för äldre och för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning.

Behov

Utifrån den rådande befolkningsutvecklingen och prognos för framtida befolkningstillväxt så finns ett behov av att det byggs ca 900 lägenheter per år i Örebro kommun de närmsta 10 åren för att klara bostadsförsörjningen. I den siffran inkluderas både staden, mindre tätorterna och landsbygden, både småhus, radhus och lägenheter i flerfamiljshus.

Utifrån befolkningsprognosen kan man också göra en prognos över hur många hushåll av olika typer det kommer att finnas, exempelvis antalet ensamhushåll i olika åldrar, antalet barnfamiljer av olika storlek osv. Utifrån hushållsprognosen kan vi göra en grov uppskattning av vilka olika bostadsstorlekar som kommer att behövas i kommunen fram till år 2025.¹

Bostäder för personer 80- år	ca 800
Ettor	ca 900
Tvåor	ca 2200
Treor	ca 3100
Fyror	ca 900
Femmor och större	ca 1100

Det finns många äldre som bor kvar i stora bostäder samtidigt som behovet av stora bostäder för barnfamiljer ökar. För att det befintliga bostadsbeståndet ska utnyttjas bättre behöver rörligheten på bostadsmarknaden öka. Ungdomar, äldre och nyanlända är grupper som växer där det samtidigt finns en betydande andel med låga inkomster. Därför är behovet av billiga bostäder stort.

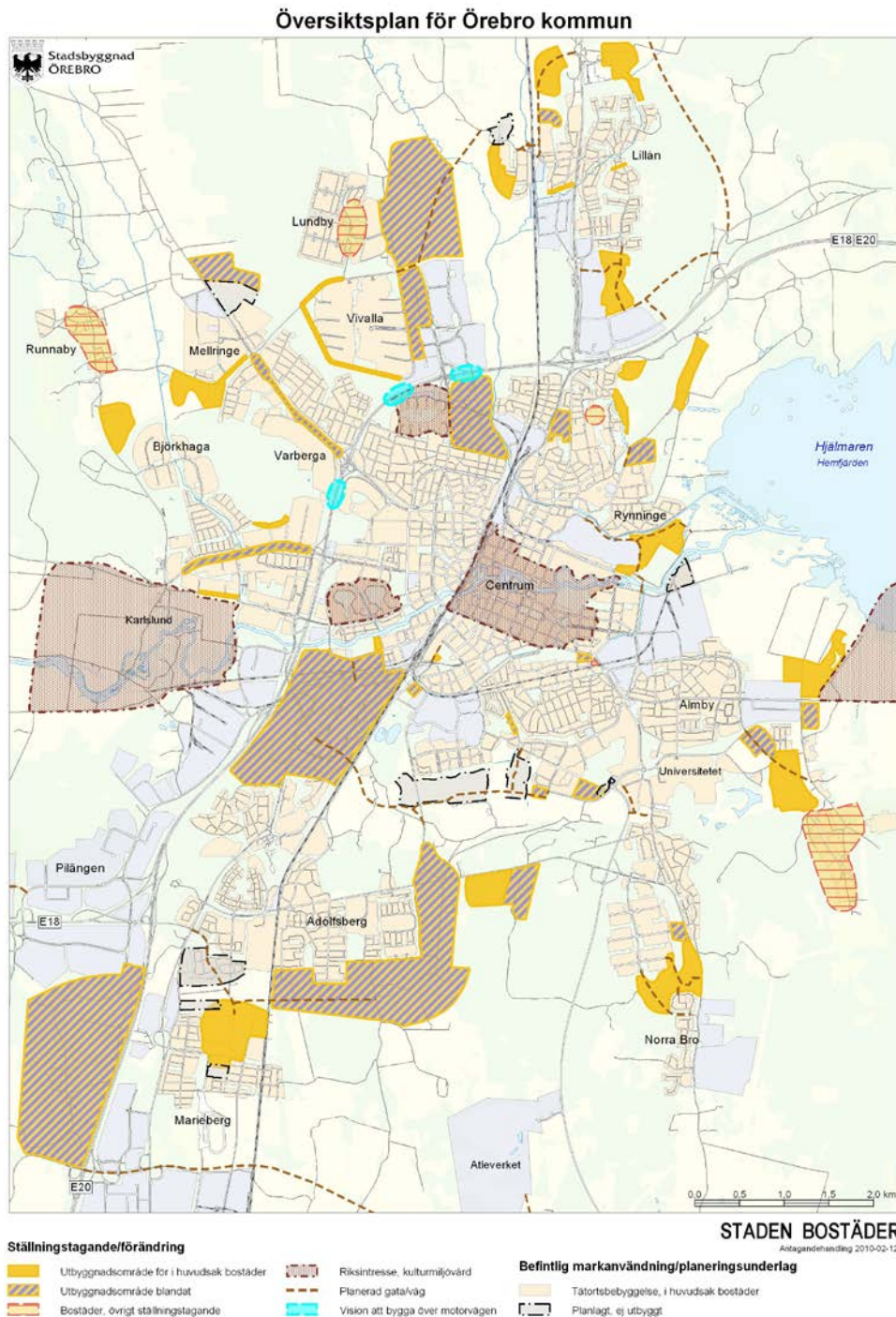
- Det behöver byggas ca 900 lägenheter per år i Örebro kommun de närmsta 10 åren för att klara bostadsförsörjningen.
- Rörligheten är för låg på bostadsmarknaden. Kommunen har begränsad rådighet men kan verka för ökad rörlighet genom hur vi planerar kompletteringsbebyggelse i stadsdelar.
- Det finns stort behov av fler billiga bostäder. Kommunen har begränsad rådighet men kan verka för billigare bostäder, t.ex. genom dialog med marknadens aktörer.

¹ Denna grova uppskattning baserar sig på flera antaganden och osäkerheter: Ett antagande att befolkningen idag totalt sett skulle vara nöjd med det befintliga bostadsbeståndet, osäkerheten i befolknings- och hushållsprognosen, samt antagande om vilka bostadsstorlekar som prognosens 13 kategorier hushåll behöver. Läs mer i Bostadsförsörjning – Lägesrapport.

Lokalisering av bostäder, ur översiktsplanen

I kommunens översiktsplan slås fast att:

- Staden och de mindre tätorterna ska förtätas med bostäder och arbetsplatser. Dels i de utbyggnadsområden som markeras på kartan, dels som mindre kompletteringsbebyggelse, som inte alltid markerats på kartan. Möjlighet till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall.



Karta ur översiktsplanen som visar utbyggnadsområden för bostäder i Örebro tätort.



Stadsbyggnad
ÖREBRO

Översiktsplan för Örebro kommun



Karta ur översiktsplanen som visar utbyggnadsområden för bostäder i de mindre tätorterna.

Ställningstaganden för bostäder, ur översiktsplanen

Följande ställningstaganden om bostadsbyggnation finns i kommunens gällande översiktsplan från 2010:

- Sammansättningen av människor i varje stadsdel eller tätort bör motsvara sammansättningen i hela kommunen (socioekonomisk, åldersmässigt och etniskt). Detta kan åstadkommas på lång sikt genom att man verkar för en blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer samt att tillskapar arbetsplatser.
- Kompletteringsbebyggelse ska göras så att man uppnår en bättre blandning av olika byggnadstyper och bostadsstorlekar. Detta gäller särskilt i och vid stadsdelar och tätorter med ensidigt bostadsbestånd, som t.ex. Adolfsberg, Hjärsta, Ekeby-Almby, Lillån, Oxhagen, Varberga och Vivalla.
- De större utbyggnadsområdena ska i sin inre struktur kännetecknas av en mångfald av byggnadstyper och bostadsstorlekar, och de ska i sin övergripande struktur utformas så att de kompletterar intilliggande bostadsbebyggelse.
- Vid försäljning av kommunal mark inför exploatering för bostäder ska kommunens ambition vara att fördela marken på sådant sätt att upplåtelseformerna i stadsdelen eller tätorten blir en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.
- Det är kommunens ambition att blanda arbetsplatser och bostäder där det är lämpligt, s.k. funktionsblandning.
- Vid försäljning av kommunal mark inför exploatering för bostäder ska kommunens ha höga ambitioner vad gäller energieffektivitet, dagvattenhantering och miljövänliga byggmaterial

Målgrupper

Nedan följer ställningstaganden för var och hur vi ska planera för bostäder för specifika målgrupper:

Äldre

- I servicenära lägen med god kollektivtrafik ska nybyggnation av små lägenheter med god tillgänglighet prioriteras för att möta den allt större gruppen äldres behov.
- Seniorbostäder, dvs. bostäder som är anpassade till äldre som är vid god hälsa och till största delen klarar sig själva, bör lokaliseras nära kollektivtrafik, med närhet till service och grönområden.

- Olika typer av vårdboenden, dvs. boenden för äldre med olika grad av vårdbehov, bör spridas över hela staden och kommunen. Rekreativsmöjligheter bör finnas i form av park eller mindre grönområde för utevistelse, men rörlighetsbehovet bedöms vara mindre. För anhöriga är det positivt om det finns tillgång till kollektivtrafik.

Studenter

- Öbo, privata fastighetsägare, Örebro universitet, studentkåren samt Örebro kommun bör samverka för att säkerställa att framtida behov av studentbostäder tillgodoses.
- För att öka studenternas integration i staden är det önskvärt att bostäder för studenter skapas i flera olika stadsdelar.

Funktionshindrade

- Grupp- eller servicebostäder för människor med olika funktionsnedsättningar bör lokaliseras i anslutning till andra bostäder nära kollektivtrafik, och även spridas över hela staden och kommunen, för att möjliggöra valfrihet i boendet.
- Behandlingshem och boenden som kan ha behov av ensliga lägen eller som kan upplevas som störande av omkringboende, ska spridas till olika delar av staden och kommunen.

Flyktingar och nyanlända

- Örebro kommun, Öbo och privata fastighetsägare ska samverka för att nya örebroare som fått uppehållstillstånd ska tilldelas bostäder i alla olika stadsdelar och orter på ett sätt som inte ytterligare bidrar till boendesegregationen utan bidrar till social integration.

Personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

- Örebro kommun, Öbo och privata fastighetsägare ska samverka för att örebroare som har svårt att hävda sig på den öppna bostadsmarknaden ska tilldelas bostäder i alla olika stadsdelar och orter på ett sätt som inte ytterligare bidrar till boendesegregationen utan bidrar till social integration.

Kommunens bostadsförsörjningsarbete

- Kommunstyrelseförvaltningen ska årligen samla berörda förvaltningar för att göra en gemensam analys av behov och möjlig inriktning på kommunens samlade bostadsförsörjningsarbete som underlag för bland annat arbetet med Övergripande strategier och budget.

- Stadsbyggnad ska ha en överblick över pågående, planerade och potentiellt möjliga bostadsbyggnadsprojekt i kommunen. Detta sker för närvarande med hjälp av den s.k. bostadsförsörjningsdatabasen. Denna används för att kunna förmedla en bild av bostadsförsörjningsläget och utgör ett underlag till kommunens befolkningsprognos.
- Kommunen ska upprätthålla en markreserv som möjliggör för bl.a. bostadsbyggande på lång sikt.
- Kommunen ska planlägga så att det finns en god planreserv av detaljplanelagd mark för bostäder. De detaljplaner som tas fram behöver i genomsnitt möjliggöra för ca 900 bostäder per år.
- Kommunen ska ha en markanvisningsmodell för kommunalägd mark som säkerställer att marken bebyggs och inte läggs ”på lager” hos någon enskild intressent, som motverkar markspekulation, och som ger kommunen möjlighet att påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform även med flexibla detaljplaner.
- Kommunen ska bevara och utveckla smidiga processer för planläggning, markanvisning och bygglov.
- Kommunen ska utveckla effektiviteten i sin lokalförsörjningsprocess för att säkerställa att verksamheterna har tillgång till ändamålsenliga lokaler, att lokalerna förvaltas kostnadseffektivt samt utvecklas utifrån verksamheternas aktuella behov.
- Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med Social Vårld ska årligen sammanställa en kommunövergripande lokal- och bostadsplan för att skapa en helhetsbild av de kommunala förvaltningarnas behov av verksamhetslokaler, boenden och bostäder
- Kommunen önskar att flera olika aktörer på bostadsmarknaden investerar i Örebro. Stadsbyggnad ska därför delta på mässor eller liknande sammanhang för att marknadsföra Örebro.
- Kommunen ska ta hänsyn till regionala planer och program i sin fysiska planering.
- Kommunen ska delta i de samverkansorgan om bostadsförsörjning som finns i vår region.
- Öbos ska samverka med privata fastighetsägare, exempelvis genom medlemskap i Fastighetsägarna MittNord.

Relaterade dokument

Översiktsplan, Kommunfullmäktige 2010-03-24 och 2014-05-21

Riktlinjer för markanvisning, Kommunfullmäktige, 2015-01-27

Bostadssocial handlingsplan, Kommunstyrelsen 2016-05-10

Lokal- och bostadsplan, Programnämnd social välfärd, antas årligen

Handlingsplan för stadens byggande, Programnämnd Samhällsbyggnad 2014-08-12

Befolkningsprognos, Kommunstyrelseförvaltningen, uppdateras årligen

Bostadsförsörjning – lägesrapport, Programnämnd Samhällsbyggnad, uppdateras årligen