

Program för bostadsförsörjning Timrå kommun 2020 - 2024

Samrådsredogörelse 2019-10-25

Innehåll

1. Genomförande av samrådet	2
2. Sammanfattning av inkomna synpunkter	3
3. Förslag på ändringar efter samrådet	3
4. Remissyttranden med kommentarer	5
<i>Synpunkter på bostadspolitiska mål</i>	<i>5</i>
<i>Synpunkter på strategiska riktlinjer och åtgärder.....</i>	<i>6</i>
<i>Synpunkter på dokumentet ”Underlag och analyser till program för bostadsförsörjning”.....</i>	<i>9</i>
<i>Övriga allmänna synpunkter på programmet.....</i>	<i>12</i>

Samrådshandlingen har upprättats av Håkan Eriksson, Miljö- och byggkontoret

1. Genomförande av samrådet

Kommunstyrelsen beslutade 2018-20 att godkänna upprättat förslag till program för bostadsförsörjning och att samråd skulle genomföras. Begäran om externa synpunkter skickades ut till länsstyrelsen, regionen, Sundsvalls och Härnösands kommuner, politiska partier representerade i fullmäktige samt till olika aktörer på bostadsmarknaden. Samrådstiden pågick till den 15 oktober. Internt begärdes synpunkter från fyra kommunala nämnder. Därutöver önskade och fick det kommunala tillgänglighetsrådet möjlighet att lämna synpunkter.

Av de politiska partierna var det endast Timrå Arbetarkommun som meddelade att de hade inget att erinra till förslaget. Av bostadsmarknadens aktörer var det endast Timråbo AB, det kommunala bostadsbolaget som hade synpunkter. Totalt har elva remissinstanser lämnat skriftliga synpunkter. Alla yttranden har diarieförts i kommunens ärendehanteringssystem LEX. I denna samrådsredogörelse har yttrandena sedan kommenterats och bemötts under olika kategorier. Det betyder att synpunkter från en remissinstans kan förekomma under flera kategorier, allt i syfte att underlätta bedömningen om vilka ändringar som föreslås i programmet.

2. Sammanfattning av inkomna synpunkter

Programmet får många lovord av länsstyrelsen, regionen och våra grannkommuner, framför allt för den tydliga kopplingen från analyserna av demografi, socioekonomi, bostadsbestånd och de brister och utmaningar som redovisas till de bostadspolitiska mål, riktlinjer och åtgärder som föreslås. Även den tydliga strukturen och hierarkin i programmet får beröm. Dessa remissinstanser föreslår också ett utökat samarbete i frågor som rör bostadsförsörjning eftersom Timrå kommun och våra grannkommuner har en mer eller mindre gemensam bostads- och arbetsmarknad.

Länsstyrelsen uppskattar också att behovet av en särskild plan för genomförande och uppföljning av utpekade åtgärder har identifierats.

Länsstyrelsen vill särskilt framhålla vikten av några av de slutsatser som redovisas i analysbilagan, nämligen:

- 1) nyanlända invandrare är viktiga för regionens och kommunens tillväxt, därför är trygga och långsiktiga boendeförhållanden som motverkar segregation och bidrar till integration väsentliga,
- 2) attraktiva bostäder behövs för olika målgrupper och särskilt bostäder anpassade för en åldrande befolkning och
- 3) vikten av att utveckla Timråbos ägardirektiv så att dels bolagets ansvar för bostadsförsörjningen tydliggörs, dels avseende bolagets möjligheter att ordna med bostäder som det råder brist på och som efterfrågas av olika grupper.

Timråbo AB beskriver hur bolaget kan bidra till kommunens vision om ökad befolkning

genom att skapa flyttkedjor inom kommunen genom att erbjuda attraktiva plusboenden för äldre som vill sälja sina bostäder och som därigenom skapar inflyttningsmöjligheter till kommunen. Samtidigt pekar bolaget på den stora underhållsskuld man har inom befintligt bostadsbestånd, vilket avspeglar sig i nuvarande hyresgästers omdöme gällande lägenheters standard och prisvärdhet. Det krävs därför krafttag inom underhållsområdet och stora standardhöjande åtgärder insatser för att leva upp till visionen om attraktiva bostäder.

Timråbo har även konkreta synpunkter och kommentar på de bostadspolitiska målen och de strategiska linjerna med tillhörande åtgärder, bland annat efterlyser man att bolagets ansvar tydliggörs vad gäller socialt utsatta grupper samt beslut om bolaget ska vara kommunens långsiktiga ägare av äldreboenden. Vidare bedömer man att det är orealistiskt att bolaget ska bygga 100 hyresrätter fram till och med 2024, likaså att börja bygga ett nytt äldreboende under 2021.

Bland synpunkterna från kommunens nämnder kan särskilt noteras att barn- och utbildningsnämnden beskriver en situation med platsbrist och risk för framtida ökad plats-brist i skolor och förskolor, om fler bostäder byggs i till exempel Söråker och Fagervik. Därför är det viktigt att ökade lokalbehov för skola och förskola behandlas tidigt i planeringen av nya bostäder.

Miljö- och byggnadsnämnden påtalar framför allt problemen med eftersatt underhåll av bostäder och de svårigheter som uppstår när sådana bostäder ska tillgänglighetsanpassas för personer som behöver det.

Kultur- och tekniknämnden har en del generella synpunkter om att tydliggöra ansvarsfrågor och samverka internt gällande framför allt detaljplaner, exploatering, projektering och avtal med externa ledningsägare. Synpunkterna berör således inte bara bostadsförsörjning.

3. Förslag på ändringar efter samrådet

Förändringsbehov

Synpunkterna under samrådet innebär att förändringar föreslås i ”Programmet för bostads-försörjning” och bilagan ”Underlag och analyser till program för bostadsförsörjning” inför antagandet i kommunfullmäktige. Ändringar är understrukna.

Förändring av bostadspolitiska mål

För **mål nr 3** föreslås följande tillägg i undertexten till målet: Socialnämnden har ansvaret att hitta lösningar med Timråbo och andra fastighetsägare.

Andra stycket i Undertexten till **mål nr 5** föreslås få följande inledning: I enlighet med kommunens översiktsplan ska bostadsbyggandet koncentreras till Timrå, Sörberge, Fagervik, Söråker och Bergeforsen. Därför måste särskilt behoven av nya skolor, förskolor och behov av skolskjutsar utredas tidigt så att det beaktas i fortsatt planering.

Förändring av strategiska riktlinjer och åtgärder

Riktlinje nr 1: Samhällsenheten föreslår att riktlinjen om att minst 400 bostäder ska byggas under perioden 2020-2024 halveras trots att detta är stick i stäv med målet i ÖP 2035. Skälen är två, dels är planberedskapen inte tillräcklig, dels för att Sverige närmar sig en lågkonjunktur. Bostadsbyggande har minskat kraftigt under 2019 jämfört med 2018 i landet som helhet. En påbörjad exploatering av ett bostadsområde i Bergforsen har avbrutits vilket stödjer förslaget till förändring.

Under riktlinjen läggs följande åtgärd till: I tid upprätta avtal med berörda ledningsägare innan projektering och exploatering genomförs.

Riktlinje nr 3: Riktlinjen att Timråbo ska bygga minst 100 hyresrätter under perioden 2020-2024 föreslås också bli halverad. Skälen är desamma som anges under riktlinje 1.

Riktlinje nr 4: Den första åtgärden under riktlinjen ändras och föreslås få följande lydelse: Tillskapande av nya äldreboendeplatser som tillgodoser behoven av vård och omsorg för det ökade antalet äldre ska ske under programperioden 2020- 2024.

Riktlinje nr 5: Åtgärden att utreda möjligheten att arbeta enligt Bostad först-modellen för hemlösa föreslås utgå och ändras till följande åtgärd: Socialnämnden ska redovisa resultatet av utredningen ”Placeringsstrategi för individ-och familjeomsorgen” avseende boendel-ösningar för hemlösa.

Riktlinje nr 7: Lydelsen av den andra åtgärden under riktlinjen ändras till följande: Ha en aktiv samverkan i tidiga skeden inom kommunens olika förvaltningar, samt med Timråbo, Mittsverigevatten och Avfall, Servanet och övriga berörda ledningsägare.

Ändringar i ”Underlag och analyser till program för bostadsförsörjning”

I dokumentet införs del smärre ändringar och korrigeringar på de ändrade sakförhållanden, vissa smärre textkompletteringar och rättelse av vissa faktafel. Dessutom utvecklas texten om samverkan inom kommunen och mellankommunens egna verksamheter beträffande nämndernas olika roller och ansvar inom bostadsförsörjningen.

Synpunkterna från länsstyrelsen, regionen och våra grannkommuner om behov av ökad samverkan med mera i frågor som rör bostadsförsörjning behandlas i kapitlet ”Det regionala perspektivet”.

Med anledning av inkomna synpunkter ändras rubriken på det sista kapitlet från ”Preliminära slutsatser om bostadsförsörjningsbehovet” till ”Slutsatser om bostadsförsörjningsbehov efter genomfört samråd”. I det kapitlet görs kompletteringar med anledning av länsstyrelsens och Timråbos synpunkter.

För mer information om hur synpunkterna som avser i bilagan hanterats hänvisas till kapitel 4 nedan.

4. Remissyttranden med kommentarer

Synpunkter på bostadspolitiska mål

Från	Synpunkter	Kommentar / Bemötande
Allmänna synpunkter		
Länsstyrelsen Västernorrland	De bostadspolitiska målen tar hänsyn till olika gruppers varierande bostadsbehov och målen är utformade utifrån resonemang och slutsatser som presenteras i analysbilagan.	Noteras tacksamt.
Region Västernorrland	Anser att de bostadspolitiska målen har en bred ansats och omfattar på ett förtjänstfullt sätt såväl nyproduktion som det befintliga beståndet, samt mål gällande boenden för äldre, personer med funktionshinder samt för personer där socialtjänstlagen träder in. Vidare är det positivt att de åtgärder som formulerats för att uppnå målen visar på kommunens vilja att använda många av de verktyg som finns tillgängliga för en kommuns bostadsförsörjning.	Noteras tacksamt.
Sundsvalls kommun	Anser att de bostadspolitiska målen och tillhörande strategiska riktlinjer täcker in bostadsförsörjningens perspektiv och utmaningar.	Noteras.
Nr 1. Skapa goda förutsättningar för nyproduktion av såväl småhus som flerbostadshus i attraktiva boendemiljöer.		
Timråbo	Trycker på vikten av att kommunen tillskapar attraktiv bygg- och exploateringsbar mark.	Instämmer. Ingen ändring av målet
Nr 2. Långsiktigt tillgodose behoven av särskilda boendeformer för kommunens äldre och personer med olika funktionsnedsättningar.		
Timråbo	Bolaget vill vara kommunens långsiktiga ägare av äldreboenden och beslut behöver tas om detta inom snar framtid.	Bolaget bör snarast väcka frågan om det inte redan är gjort. Ingen ändring av målet
Nr 3. Tillgodose behovet av olika boendelösningar för personer där socialtjänstlagen träder in.		
Timråbo	Bolaget är en aktör som kan vara med och lösa detta behov, men påpekar att även andra fastighetsägare inom kommunen kan vara aktuella att hålla kontakt med.	Positivt att bolaget vill bidra. Tillägg i undertexten föreslås: Socialnämnden har ansvaret att hitta lösningar med Timråbo och andra fastighetsägare.
Nr 4. En ökad tillgänglighet i det befintliga hyreshusbeståndet ska eftersträvas så att äldre människor kan bo kvar längre i sina lägenheter.		

Timråbo	Det finns enkla saker som en fastighetsägare kan göra t ex: - extra belysningsarmaturer i lgh eller trapphus - markera trappsteg - om möjligt bredda dörrar vid ordinarie underhållsåtgärder - vara tillåtande för bostadsanpassningsåtgärder så långt det är möjligt.	Det är positivt, men bedöm möjligheterna att ta ett större helhetsgrepp på åtgärder och i samband med det utnyttja möjligheterna att söka statsbidrag för tillgänglighetsåtgärder. Ingen ändring av målet föreslås.
Nr 5. I samband med planeringen av bostäder verka för en god hushållning av kommunens resurser.		
Timråbo	Noterar att Söråker saknas bland de områden kommunen vill prioritera för bostadsbyggande.	Undertexten till målet ändras så att Söråker omnämns.
Barn- och utbildningsnämnden	Anser att målen bör förtydligas med vikten av att se över var skolor och förskolor är belägna i förhållande till nya bostadsområden och om befintliga platser räcker till. Påtalar också att det är viktigt ur ett skolskjuts-perspektiv att hushålla med kommunens resurser.	Undertexten till mål 5 kompletteras enligt följande: Därför måste särskilt behoven av nya skolor, förskolor och behov av skolskjuts utredas tidigt så att det beaktas i fortsatt planering.

Synpunkter på strategiska riktlinjer och åtgärder

Från	Synpunkter	Kommentar / Bemötande
Allmänna synpunkter		
Länsstyrelsen Västernorrland	De strategiska riktlinjerna och de preciserade åtgärderna kopplar mot de fem bostadspolitiska målen och är också utformade efter de slutsatser som dras i analysbilagan.	Noteras tacksamt!
1. Minst 400 nya bostäder ska byggas under perioden 2020 - 2024, med en ungefärlig lika fördelning mellan småhus och flerbostadshus.		
Timråbo	Timråbo bedömer ambitionen som orealistisk med tanke på framförhållning och gällande planberedskap.	Riktlinjen om att minst 400 bostäder ska byggas under perioden förslås halveras trots att detta är stick i stäv med målet i ÖP 2035. Skälen är två, dels är plan-beredskapen inte tillräcklig, dels för att Sverige närmar sig en lågkonjunktur. Bostadsbyggande har minskat kraftigt under 2019 jämfört med 2018 i landet som helhet. En påbörjad exploatering av ett bostadsområde i Bergforsen har avbrutits vilket visar att förslaget till förändring är rimlig.
Kultur- och tekniknämnden	Anser att en ny åtgärd läggs till om att i tid upprätta avtal med berörda ledningsägare innan projektering och exploatering genomförs.	Lägga till: I tid upprätta avtal med berörda ledningsägare innan projektering och exploatering genomförs.

2. Bostadsbyggandet ska i huvudsak ske inom de utvecklingsområden som pekas ut i gällande översiktsplan samt i övrigt genom förtätning inom gällande detaljplaner.		
Timråbo	Timråbo noterar att Söråker saknas i målet. Målet med att tillskapa attraktiv byggbar mark kan vara i konflikt med prioritering att i huvudsak förtäta inom centrala utvecklings-områden och gällande detaljplaner. Ett visst moment 22.	Söråker läggs till i mål nr 5 Fördelning mellan förtätning och exploatering av nya utvecklingsområden påverkas i hög grad av bostadsbehoven för olika målgrupper och marknads-situationen.
Barn- och utbildningsnämnden	Håller med om att behoven av lokaler för skola och förskola hanteras tidigt i planeringsprocessen avseende nya bostadsområden.	Det framhålls i programmet.
Kultur- och tekniknämnden	Samma synpunkt som under riktlinje 1 ovan.	Se bemötande under riktlinje 1.
3. Timråbo AB ska bygga minst 100 hyresrätter under perioden 2020 – 2024		
Timråbo	Timråbo bedömer ambitionen som orealistisk med tanke på framförhållning och gällande planberedskap. Timråbo kan tillskapa och bygga ca 50 hyresrätter fram till och med 2024.	Riktlinjen att Timråbo ska bygga minst 100 hyresrätter under perioden 2020-2024 föreslås också bli halverad. Skälen är desamma som anges under riktlinje 1.
4. Med god framförhållning planera för särskilda bostäder för äldre samt för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar		
Timråbo	Timråbo bedömer målsättningen att börja bygga 2021 som orealistisk med tanke på förhållning och planberedskap. God framförhållning är troligen ett längre perspektiv främst med tanke på att en planprocess är ofta upp till 2 år lång.	Processen har försenats och nya bostäder för målgruppen kan knappast påbörjas under 2021. Texten ändras till följande: Nya äldreboendeplatser som tillgodoser behoven av vård och omsorg för det ökade antalet äldre ska tillskapas under programperioden 2020 – 2024.
Kultur- och tekniknämnden	Anser att texten om ett nytt äldreboende ska förtydligas med avseende vad som ska påbörjas.	Texten ska ändras. Se raden ovan.
5. Underlätta för unga, nyanlända, hemlösa och personer som behöver åtgärder enligt socialtjänstlagen att ta sig in på bostadsmarknaden.		
Timråbo	Timråbo efterlyser att bolagets ansvar tydliggörs, dock inte kvantifieras. En kvantifiering kan ge bolaget problem, idag löser Timråbo frågan genom nära och etablerat samarbete med integration och socialtjänst.	Positivt. Riktlinjen och åtgärden innehåller inga mål avseende kvantifiering av antalet bostäder till de berörda målgrupperna. Ingen ändring görs.

Region Västernorrland	Det är mycket positivt att kommunen vill utreda Bostad först modellen för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Bostad först är ett evidensbaserat arbetssätt och en effektiv metod för att minska hemlösheten. Modellen rekommenderas dessutom av både Socialstyrelsen och SKL.	Socialnämnden kommer att behandla bostadsfrågan för hemlösa i samband med framtagande av en ”Placeringsstrategi för individ- och familjeomsorgen”. Därför föreslås en annan åtgärd som innebär att Socialnämnden ska redovisa resultatet av nämnda Placeringsstrategi avseende boendelösningar för hemlösa.
--------------------------	---	---

Socialnämnden	Anser att åtgärden att utreda möjligheten att arbeta enligt Bostad först-modellen för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ska utgå. Nämnden kommer att behandla bostadsfrågan i samband med framtagande av en Placeringsstrategi för Individ- och familjeomsorg.	Synpunkten beaktas. Åtgärden tas bort men ersätts med ny åtgärd.. Se även synpunkten ovan från Region Västernorrland.
6. I samarbete med fastighetsägare av hyresrätter ta fram förslag på åtgärder för att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet.		
Timråbo	Anser att en tillgänglighetsinventering på trapphusnivå är rimlig att genomföra. En inventering på lägenhetsnivå kommer vara kostnadsdrivande och omfattande att genomföra, bolaget avråder från en åtgärd på den nivån. Timråbo ställer sig positiv till att markera tydligare vilka lägenheter som har bättre tillgänglighet, allt för att underlätta för blivande hyresgäster vid en intresseanmälan.	Synpunkterna är noterade. Det är positivt att Timråbo vill göra en tillgänglighetsinventering på trapphusnivå och markera för bostadssökande vilka lägenheter som har en god tillgänglighetsnivå. I takt med att kommunens andel av äldre kommer att öka bör dock inventering på lägenhetsnivå göras för så kallade plusboenden som riktar sig till äldre.
7. Med god framförhållning säkerställa att det i samband med nyproduktion av bostäder finns hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering.		
Timråbo	Timråbo ställer sig positiv till långsiktigt hållbara lösningar kring t ex solceller, energispar-åtgärder, vattenbesparande åtgärder, rening av dagvatten samt utvecklad fastighetsnära sortering. Timråbo testar just nu en bilpool med elbil och ser gärna en tydligare styrning av utvecklingen för laddinfrastruktur inom Timrå kommun. Timråbo framhåller vikten av kostnadspress gällande taxebundna kostnader, där kommunen såsom ägare kan påverka. Mellan åren 2017 och 2018 ökade taxebundna kostnader i Timrå med 6,82% totalt sett, KPI var 1,9 % och hyreshöjningen i Timrå endast 0,7 %. I förlängningen är det ohållbart med fortsatta taxeökningar i denna takt.	Synpunkten är noterad och önske-målet om tydligare styrning för utveckling av laddinfrastruktur ska delges berörda nämnder. Kommunen kan inte påverka höjning av elnätsavgifter och andra kostnader som till stor del ingår i underlaget. I underlaget ingår till liten del VA-avgifter som en kommun kan påverka.

Kultur- och tekniknämnden	<p>Anser att det ska förtydligas om vikten av en aktiv samverkan med andra ledningsägare än Servanet eftersom det finns fler aktörer på marknaden.</p> <p>Man anser också att det i detaljplaneskedet fastställs vem som har kostnadsansvaret för att anlägga nödvändiga ledningsnät, annars är risken stor att kommersiella aktörer inte gör något om de garanteras intäkter, t.ex. i form av anslutningsavgifter</p>	<p>Texten ska ändras enligt följande: Ha en aktiv samverkan i tidiga skeden inom kommunens olika förvaltningar, samt med Mittsverigevatten och Avfall, Servanet och övriga berörda ledningsägare.</p> <p>Synpunkten gäller generellt för detaljplanering och får behandlas i särskild ordning.</p>
---------------------------	--	--

Synpunkter på dokumentet ”Underlag och analys till program för bostadsförsörjning”

Från	Synpunkter	Kommentar / Bemötande
Länsstyrelsen Västernorrland	<p>Länsstyrelsen vill särskilt framhålla vikten av några av de slutsatser som redovisas i analysbilagan, nämligen...</p> <p>1) nyanlända invandrare är viktiga för regionens och kommunens tillväxt, därför är trygga och långsiktiga boendeförhållanden som motverkar segregation och bidrar till integration väsentliga,</p> <p>2) attraktiva bostäder behövs för olika målgrupper och särskilt bostäder anpassade för en åldrande befolkning och</p> <p>3) vikten av att utveckla Timråbos ägar-direktiv, dels så att bolagets ansvar för bostadsförsörjningen tydliggörs, dels avseende bolagets möjligheter att ordna med bostäder som det råder brist på och som efterfrågas av olika grupper.</p> <p>Vidare redogör länsstyrelsen för en del av innehållet i analysbilagan.</p>	<p>Synpunkterna noteras och ett de tydliggörs i det sista kapitlet ”Slutsatser om bostadsförsörjningsbehov efter genomfört samråd”</p> <p>Föranleder ingen ytterligare kommentar.</p>
Länsstyrelsen Västernorrland	<p>Länsstyrelsen hoppas även att ett funktionellt samarbete utvecklas mellan Timrå, Sundsvalls och Härnösands kommuner i frågor som rör bostadsförsörjning, mot bakgrund av kommunen identifierar sig både som en boende- och pendlingskommun och med fokus att utveckla näringslivet.</p> <p>Det är positivt att programmet refererar till förslaget till ny regional utvecklingsstrategi och att beskrivning görs av två större åtgärder som kan komma att påverka bostadsmarknaden, nämligen Ådalsbanans</p>	<p>I kapitlet ”Det regionala perspektivet” kompletteras texten med önskemålen om ökad samverkan i bostadsförsörjningsfrågor.</p> <p>Noteras tacksamt.</p>

	<p>utbyggnad och SCA:s stora planerade industriinvestering.</p> <p>Anser att sambanden när det gäller bostadsmarknaderna i Sundsvall och Timrå kommuner borde kunna beskrivas mer ingående.</p> <p>Anser att programmet baseras på väl genomförda analyser, gällande demografi, socioekonomi, bostadsbestånd etc och att det finns en koppling från de bostadspolitiska målen, föreslagna åtgärder till de brister och utmaningar som identifierats i analysen.</p>	<p>Sambanden kan förhoppningsvis beskrivas bättre när kommunerna har ökat samverkan och kunskapsutbyte i bostadsförsörjningsfrågor</p> <p>Noteras tacksamt.</p>
Region Västernorrland	<p>Anser dock att det finns ett par frågor där kopplingen till åtgärder bör tydliggöras, dels om att det finns för få lägenheter med ett rum och kök, dels hur äldres önskemål om att få flytta till mindre radhus eller bostadsrätter kan tillgodoses.</p>	<p>I programmet tydliggörs på flera ställen behovet av att ha kontinuerliga dialoger med bostadsmarknadens aktörer med syfte att de ska vilja bygga olika typer av bostäder i kommunen. Det redovisas också att Timråbo har möjlighet att bygga bostadsrätter enligt ägardirektiven.</p>
Sundsvalls kommun	<p>Konstaterar att kommunerna har en gemensam bostadsmarknad och tycker att det borde vara intressant att genomföra gemensamma analyser av bostadsbyggnadsbehov och i övrigt öka samverkan för att utbyta kunskap och erfarenheter för att klara av de utmaningar som finns på vår gemensamma bostadsmarknad.</p>	<p>Mycket positivt att Sundsvalls kommun vill utveckla samverkan i frågor som rör bostadsförsörjning. I kapitlet "Det regionala perspektivet" påtalas önskemålen om ökad samverkan i bostadsförsörjningsfrågor.</p>
Härnösands kommun	<p>Anser att länet har gemensamma framtida utmaningar inom bostadsförsörjning och samhällsplanering och ser bl.a. behov av kompletterande planering över kommungränserna.</p>	<p>Mycket positivt att Härnösands kommun vill utveckla samverkan i frågor som rör bostadsförsörjning. I kapitlet "Det regionala perspektivet" påtalas önskemålen om ökad samverkan i bostadsförsörjningsfrågor</p>
Timråbo	<p>Utgångspunkten för inflyttning till Timrå kommun är att erbjuda attraktiva bostäder, vilket sammanfaller med Timråbos vision, ett attraktivt boende för alla.</p> <p>Timråbo har en stor underhållsskuld att hantera inom befintligt fastighetsbestånd, vilket avspeglar sig i nuvarande hyresgästers omdöme gällande lägenhetens standard och prisvärdhet. För att leva upp till visionen krävs krafttag på underhållsområdet och stora standardhöjande insatser.</p>	<p>En del av informationen läggs till i analysbilagan, i kapitlet "Slutsatser om bostadsförsörjningsbehov efter genomfört samråd"</p>

	<p>Timråbo kan också bidra med att skapa flyttkedjor inom kommunen, genom att erbjuda attraktiva plusboenden kan äldre fastighetsägare sälja t ex villor eller bostadsrätter och därigenom starta positiva flyttkedjor som skapar inflyttningmöjligheter till kommunen.</p> <p>Timråbo kommer fortsätta anpassa sitt fastighetsbestånd till marknadens behov (demografisk utveckling) och ställer sig positiv till fler så kallade plusboenden.</p>	
Kultur- och tekniknämnden	<p>Tycker att texterna om samverkan inom kommunen och mellan kommunens egna verksamheter behöver förtydligas vad avser ansvarsfrågor.</p> <p>Tar upp flera brister i intern samverkan i planerings- och exploateringskedena som gäller mer generellt och inte enbart berör bostadsbyggande. Anser att roller och ansvar behöver tydliggöras, t.ex. när det gäller avtal med olika ledningsägare.</p>	<p>Förtydliganden görs i kapitlet "Samverkan inom kommunen och mellan kommunens egna verksamheter, i såväl programmet som analysbilagan.</p> <p>De brister som påtalas gäller mer generellt får de hanteras i annan ordning. Det är dock viktigt att roller och ansvar är tydliga i hela processen från planering till byggande så att riskerna för förseningar och fördröjningar kan minskas.</p>
Miljö- och byggnadsnämnden	<p>Föreslår att följande text ska läggas till på sidan 20 i avsnittet om tillgänglighet i bostadsbeståndet: "Badrum med mycket eftersatt underhåll är vanligt förekommande där badkar inte kan tas bort för att anordna duschplats på grund av dåliga tätskikt. Stora nivåskillnader till badrum och balkong. Avsaknad av dörröppnare vid hiss- och entrédörrar. Avsaknad av hiss.</p> <p>En enskild person kan ansöka om bostadsanpassningsbidrag oavsett om det bor i hyresrätt, bostadsrätt eller småhus. Äger man inte sin bostad måste det finnas medgivande från fastighetsägaren att bostadsanpassning får utföras."</p>	Texterna korrigeras.
Miljö- och byggnadsnämnden	<p>Marknaden för flerbostadshus s.26: Hänvisning av "Tabell 5" marknaden för flerbostadshusen bör hänvisas till sidnumret då tabellen är på sidan 18.</p>	Texterna korrigeras

Miljö- och byggnadsnämnden	Särskilda bostäder anpassade för äldre s.27 En kommentar till de plusboenden som beskrivs som anpassade i skrivelsen. De flesta plusboenden är vanliga lägenheter och har ingen speciell anpassning. Det finns nivåskillnader till badrum och balkong. Trösklar och badkar finns ofta kvar. Tunga hissdörrar utan automatiska öppnare. Det är bostadsanpassning via kommunen som åtgärdar ovanstående i dessa plusboenden.	Texten korrigeras.
Miljö- och byggnadsnämnden	Lägenheter för äldre med behov av långtidsboende s.34: I översta stycket på sidan framgår att det finns fyra olika äldreboenden i kommunen varav ett” ägs och drivs i privat regi.” I Timrå kommun finns fyra äldreboenden som drivs av kommunen. Tre av dess i kommunägda fastigheter och den fjärde i privat ägande.	Texten korrigeras.
Socialnämnden	Påpekar också den felaktiga uppgiften som Miljö- och byggnadsnämnden framför ovan angående ägande och drift av ett äldreboende.	Se ovan, texten korrigeras.
Miljö- och byggnadsnämnden	Angående pågående och planerad bostadsbebyggelse s.24 I närtid inom 0-3 år I stycket om enstaka bostadshus genom bygglov och förhandsbesked bör följande text arbetas in. Nya tomter har oftast tagits fram och styckats av genom prövning av förhandsbesked och därefter bygglov inom förhandsbeskedets giltighetstid. Nu kända planer om fyra år och framåt s.24 Ska stycket om förhoppningen av byggstart för småhusområdet i Lunde, Bergeforsen, Djupängen stå med nu när det är beslutat att inte starta upp denna exploatering.	Texterna kommer att uppdateras och kompletteras med beaktande av nuvarande situation.

Övriga allmänna synpunkter på programmet

Från	Synpunkter	Kommentar / Bemötande
Länsstyrelsen Västernorrland	Ger stort beröm till kommunens bostadsförsörjningsprogram ur flera olika aspekter bland annat den tydliga kopplingen mellan analysbilagan och de bostadspolitiska målen och tillhörande riktlinjer. Man uppskattar också att behovet av en särskild plan för genomförande av utpekade åtgärder och uppföljning har identifierats.	Noteras tacksamt.

Sundsvalls kommun	Anser att det är tydlig röd tråd strukturellt vad avser dokumenthierarki, beslutsordning, uppföljning och revidering.	Noteras tacksamt.
Härnösands kommun	Anser att programmet är välarbetat och utgår från befolkningsanalyser och kommunens översiktsplan. De bostadspolitiska målen är tydliga och belyser hur målen ska uppfyllas, utvärderas. Sammantaget upplevs programmet som konkret och användbart i fortsatt planering.	Noteras tacksamt.
Miljö- och byggnadsnämnden	Miljö- och byggkontoret har genom byggenheten gått igenom förslaget program och ser positivt att ett program för bostadsförsörjning tagits fram för första gången i kommunen.	Förhoppningen är att det kommer att bli användbart.
Barn- och utbildningsnämnden	Beskriver nuvarande situationen med brist på platser inom skolan och förskolan samt risken för att bristerna blir större om kommunens många äldre säljer sina småhus till barnfamiljer.	I analysbilagan i avsnittet "Samverkan inom kommunen och mellan kommunens egna verksamheter" (sid. 22) och i avsnittet "Marknaden för småhus" (sid. 26) redovisas synpunkterna.
Kommunala tillgänglighetsrådet	Rådet anser att orden funktionshinder, funktionshindrade och funktionsnedsättning ska ersättas med funktionsvariationer. Föreslår att benämningen "åldersgruppen 20-64 år" (sid.5 i programmet) istället ändras till alla åldrar.	Orden förekommer totalt 26 gånger i programmet och bilagan. I de flesta fall där orden används förekommer de i lagtexter och olika myndigheters texter och då blir det helt fel att ersätta orden. Därför införs inte ordet funktionsvariationer eftersom det ännu inte är gängse ordval inom myndigheter. Ingen ändring görs eftersom åldersgruppen minskat i antal under en lång tid och då är det angeläget att utveckla bostäder som attraherar den åldersgruppen.
Timrå arbetarkommun	Socialdemokraterna meddelar att man inte har några synpunkter och inget att erinra på förslaget till program för bostadsförsörjning.	Noteras.