

Kommunfullmäktige

Antagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i Timrå kommun

Den 1 januari 2001 trädde en ny lag i kraft (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Avsikten med den nya lagen är att kommunerna *inte* ska upprätta årliga formella bostadsförsörjningsprogram. Däremot ska kommunerna anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningen måste vara anpassad efter situationen i den enskilda kommunen, som avgör utformning och redovisning av bostadsförsörjningsplaneringen. *Genom kravet på att riktlinjer skall antas av kommunfullmäktige (ändring i lagen SFS 2002:104) säkerställs att bostadsförsörjnings-frågan får den behandling i kommunen som dess vikt kräver. Föreliggande ärende avser således antagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och inte ett bostadsförsörjningsprogram.*

Förslag till "Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Timrå kommun"

Med utgångspunkt från direktiven i "Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar" och de förhållanden som råder i Timrå kommun föreslås att riktlinjer för bostadsförsörjningen i Timrå kommun upprättas enligt följande.

1. Miljö- och byggkontoret och Kommunledningskontoret skall i samarbete med övriga förvaltningar och kommunala bolag verka för **kontinuerlig tillgång till småhustomter** med kvalitet avseende följande aspekter (en eller flera):
 - nära natur/grönområde
 - nära hav/sjö
 - god service i tätort

Med utgångspunkt i Riktlinje 1 upprättas:

- detaljplaner för nya småhus
 - ändring av byggnadsplaner för fritidshus till detaljplaner för småhus
- d.v.s. permanentboende i samråd med tomtägare och vägföreningar, som presenterar lösningar av vatten- och avloppsfrågor, som kan godkännas av Miljö- och hälsoskydds nämnden
2. Socialkontoret skall kontinuerligt följa **behovet av gruppboenden, specialbostäder och särskilt boende** etc. och i samarbete med Miljö- och byggkontoret och AB Timråbo i god tid verka för lämplig lokalisering av ny- och ombyggnadsprojekt, då behov väntas uppkomma/föreligga.
 3. Miljö- och byggkontoret skall i samarbete med AB Timråbo, Socialkontoret och Länsstyrelsen **genomföra den årliga bostadsmarknadsenkäten**, som rapporteras till Boverket genom Länsstyrelsen.
 4. Miljö- och byggkontoret **skall följa den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden** och i samråd med berörda förvaltningar, kommunala bolag och övriga samarbetspartners som företag, universitetet i Sundsvall etc. **föreslå åtgärder som tillgodoser efterfrågan på**

tomter och boendeformer med siktet att uppnå kommunens mål för befolkning, näringsliv och service.

5. Miljö- och bygghkontoret skall i samarbete med berörda förvaltningar och kommunala bolag föreslå åtgärder för att **skapa attraktiva närmiljöer** med ökad gatukvalitet, fler planteringar med träd och buskar, regelbunden röjning av buskage o.d. med målet att varje tätort skall ha en **välkommande "stadsentré"**.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta att anta ovanstående "Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Timrå kommun".

Bakgrund

Lag om bostadsförsörjning

Kommunernas skyldighet att planera för bostadsförsörjningen i kommunen enligt den nya lagen (SFS 2000:1383) innebär ett förtydligande av det ansvar för bostads-försörjningsplaneringen på lokal nivå som för närvarande baseras på kommunal-lagen och socialtjänstlagen. Varje kommun är skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (lagtexten bifogas). Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. *Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommun-fullmäktige under varje mandatperiod.* Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Med den nya lagen har regeringen velat förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen i en särskild lag. I propositionen 2000/01:26 som föranlett lagen, anger Regeringen att bostadsförsörjningsplaneringen bör ange inriktningen av olika åtgärder för bostadsförsörjningen i kommunen. Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven på bostadsmarknaden, som innefattar alla kommuninvånarnas behov. Bostadsförsörjningen måste vara anpassad efter situationen i den enskilda kommunen, som avgör utformning och redovisning av bostadsförsörjningsplaneringen. Genom kravet på att riktlinjer skall antas av kommunfullmäktige (ändring i lagen SFS 2002:104), säkerställs att bostadsförsörjningsfrågan får den behandling i kommunen som dess vikt kräver.

Avsikten med den nya lagen är inte att kommunerna ska lämna årliga formella bostadsförsörjningsprogram. Det kan dock finnas behov för regeringen att vid en viss tidpunkt begära särskild information om planeringen av bostadsförsörjningen i vissa kommuner i en speciell fråga. Regeringen främsta ambition med lagen är att den ska stimulera till att bostadsbyggandet ökar främst i tillväxtområdena.

Tillbakablick-Bostadsförsörjningen i Timrå kommun från år 1993 och framåt

Den 1 juli 1993 upphävdes "Lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande". Varje kommun bestämde därefter, om och i vilka former man ville bedriva bostadsförsörjningsplanering. Många bostäder färdigställdes i Timrå kommun i början på 1990-talet. (1990: 120 st, 1991: 193 st, 1992 ca 220 st). Efterfrågan på bostäder sjönk därefter. 1993 var tillskottet nybyggda lägenheter 26 st (dessutom byggdes 98 lägenheter om). Under år 1993 påbörjades inga nya lägenheter (7 st om- och tillbyggnader av styckebyggda småhus påbörjades).

Med hänvisning till det förändrade marknadsläget upprättades under år 1993 ett förenklat bostadsförsörjningsprogram omfattande åren 1994-1998, som antogs i kommunfullmäktige 1994-03-07. Objektlistan för perioden 1994-1998 var en revidering av föregående års bostadsförsörjningsprogram. Dåvarande Planerings-kontoret bedömde år 1994 i samråd med kommundirektionen att det inte fanns behov att ta fram ytterligare bostadsförsörjningsprogram utan att befintlig objektlista 1994-1998 kunde användas som framförhållning.

Efterfrågan på lägenheter har fortsatt varit låg och antalet hyreslediga lägenheter högt. En del lägenheter har rivits. Under åren 1995 och framåt har 3-5 stycke-byggda småhus färdigställt i kommunen per år. Tillskott har skett beträffande antalet specialbostäder för äldre och funktionshindrade. År 1995 byggdes ordinära lägenheter (8 st) om till 16 specialbostäder för äldre (1 RoK). År 1996 byggdes 24 speciallägenheter för äldre om. År 1999 byggdes ordinära lägenheter om till 5 specialbostäder för äldre och 5 för funktionshindrade. År 2003 byggdes lokaler (Strandbo) om till 8 lägenheter i särskilda boendeformer. År 2004 planeras 5 specialbostäder för funktionshindrade genom nybyggnad. I Böle finns en detaljplan för 4 specialbostäder (HSB är markägare). Brist på lämpliga bostäder för hemlösa förelåg under år 2002 och början av år 2003. Bostäder för hemlösa har inrättats under år 2003.

Hyreslediga lägenheter fr.o.m. år 1995 och framåt	Rivning av lägenheter
1995-01-01: ca 150	
1996-01-01: 228 AB Timråbo + ca 10 övriga	
1997-01-01: 316 AB Timråbo + ca 35 övriga	1997: 82 lgh revs,
1998-01-01: 222 AB Timråbo samt 57 st "i malpåse"+ ca 100 övriga	
1999-01-01: 237 AB Timråbo (övriga vet ej)	1999- 2000: 101 lgh revs
2000-01-01: 268 AB Timråbo + ca 11 privata + ca 64 bostadsrätter	
2001-01-01: 156 AB Timråbo + ca 11 privata + ca 61 bostadsrätter	
2002-01-01: 164 AB Timråbo + ca 6 privata + bostadsrätter minskat	2002: 57 bostäder revs på Östrandsberget
2003-01-01: 136 AB Timråbo + ca 3 privata + ca 10 bostadsrätter	
2004-01-01: 148 AB Timråbo + ca 1 bostadsrätt	

Utgångspunkt för "Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Timrå kommun"

Timrå kommun har mål för tillväxt av befolkningstalet. Befolkningen i Timrå kommun skall år 2010 ha växt till 18.500 personer. En ökning av befolkningstalet förutsätter att kommunen kan erbjuda boenden i attraktiva miljöer samt reella valmöjligheter mellan olika boendeformer i skilda geografiska lägen. En del av attraktiviteten utgörs av ett rikhaltigt fritids- och kulturutbud. Timrå kommun står i startgroparna för att påbörja ett strategi- och utvecklingsarbete för att uppnå målet att år 2010 kunna erbjuda variationsrika och attraktiva boendialternativ för alla individer och familjer, som kan tänka sig Timrå som boendeort.

Miljö- och byggkontorets uppfattning är att målet om befolkningsökning inte till-godoses genom ett årligt traditionellt bostadsförsörjningsprogram utan att målet nås bättre genom nya grepp i samverkan med entreprenörer och framförhållning av attraktiva markområden i kustnära nära lägen. Dessutom erfordras framförhållning med prognoser för antalet äldre och behovet av specialbostäder för de närmaste åren.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen föreslås inrikta sig på efterfrågan på tomter för styckebyggda småhus i attraktiva lägen med närhet till natur och hav samt god service i tätort och de förväntade bostadsbehoven inom den sociala sektorn.

Timrå kommun deltar varje år i Boverkets bostadsmarknadsenkät, som rapporteras till Boverket genom Länsstyrelsen. Enkäten spänner över flera olika verksamhets-områden vad gäller bostadsfrågor i kommunen. Svaren förbereds inom berörda förvaltningar och fylls i vid den årliga sammankomsten med länsbostadsdirektören och övriga företrädare från länsstyrelsen. Från kommunen deltar kommunalråd och ansvariga tjänstemän från Socialkontoret och Miljö- och byggkontoret samt AB Timråbo. Miljö- och byggkontoret bedömer att genomförandet av den årliga bostadsmarknadsenkäten (som är frivillig, dock deltog alla kommuner i riket utom 3 år 2003) är ett bra sätt svara upp mot lagens intentioner för bostadsförsörjning i kommunen, då de sammanställda svaren och projektlisorna för de två närmaste åren ger en god bild om hur bostadsförsörjningssituationen ser ut i kommunen varje år. *Genomförandet av den årliga bostadsmarknadsenkäten föreslås ingå i de riktlinjer, som skall antas av kommunfullmäktige.*

(Då tillgången på hyreslediga lägenheter är god förslås under denna mandatperiod inga riktlinjer för bostadsförsörjningen med ordinära lägenheter.)

Riktlinjerna föreslås även omfatta att följa den allmänna utvecklingen och samarbeta med flera partners för att uppnå kommunens mål för befolkning, näringsliv och service.

Dessutom föreslås en riktlinje för attraktiva närmiljöer.

Samråd om riktlinjerna

Förslaget till riktlinjer har sänts ut på samråd till kommunens förvaltningschefer, handläggare på socialkontoret och kommunens stadsarkitekt. Stadsarkitekten framför att det behövs ett etablerat forum där alla lokalbehov m.m. diskuteras i ett tidigt skede innan de tas in i budgetarbetet samt att kommunens befolkningsmål beror mer på konjunktur- och strukturproblem än tillgången på bostäder i strand-nära områden. Länsstyrelsens länsbostadsdirektör har beretts tillfälle att ge synpunkter på att låta genomförandet av den årliga bostadsmarknadsenkäten ingå i riktlinjerna. Förslaget har bemötts positivt.

Markområden för nya bostäder i Timrå kommun

Markområden för nya bostäder i Timrå kommun presenteras i bilaga, som utgör information (ej beslutsmaterial). För att markområdena skall bebyggas erfordras initiativ utanför riktlinjerna. Bilagan ”Markområden för nya bostäder i Timrå kommun” skall fungera som uppslagsbok och ge en god bild av planläge och markreserver och skall underlätta framförhållning och samverkan mellan olika aktörer. Den bör uppdateras varje mandatperiod i samband med att kommunfullmäktige varje mandatperiod antar ”Riktlinjer för bostadsförsörjningen”.

För Miljö- och byggkontoret

Christer Persson
miljö- och byggchef

Britt-Marie Färnqvist
översiktsplanearkitekt

Bilagor: * Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
* Markområden för nya bostäder i Timrå kommun