

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Mölnåls stad 2021

Beslutad av kommunfullmäktige 15-09-2021



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Mölndal.....	4
Statliga lagkrav och regionala mål	6
Genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet	8
Mölndals utmaningar	9
Stadens verktyg för arbete med bostadsförsörjningen.....	10



Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet är Mölndals stads dokument som redovisar stadens ambitioner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ansvaret innebär att alla kommuner ska redogöra för viktiga behov och utmaningar, riktlinjer och åtgärder för att kunna möta behovet av bostäder och med särskilda insatser för olika grupper. Programmet utgör tillsammans med stadens övriga styrdokument, som t.ex. översiktsplan, gemensamt grunden för den strategiska planeringen för att ge staden förutsättningar att växa hållbart och utveckla kommunen långsiktigt.

Bostadsförsörjningsprogrammet är uppdelat i en huvudhandling, samt två bilagor. Huvudhandlingen redogör för Mölndals stads långsiktiga viljeinriktning med bostadsförsörjningen, samt det övergripande kommunala ansvaret. Den redogör även för hur staden ska arbeta med genomförandet och uppföljning av bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lagkrav antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Bilaga 1 är en bostadsmarknadsanalys, där allt analysmaterial finns samlat. Denna bilaga innehåller mycket nulägesdata, och prognoser, som kan komma att ändras över tid. Därför behöver informationen, och delar av dokumentet, uppdateras mer frekvent än den långsiktiga viljeinriktningen i huvuddokumentet.

Bilaga 2 är stadens interna aktivitetsplan som i detalj beskriver aktiviteter kopplade till riktlinjer och genomförandet, tillsammans med ansvar och tidplaner. Dokumentet är ett levande arbetsdokument för staden, och ansvaret för denna ligger hos stadsdirektören som även återkopplar arbetet till politiken.

Stadens mål och vision

Vision Mölndal 2022 antogs av kommunfullmäktige 2013 och är en gemensam framtidsbild av att Mölndal ska bli en ännu bättre stad för alla som bor och verkar här.



Mölndals stad växer och har ett attraktivt läge och förutsättningarna för att bygga bostäder i Mölndal är goda. Näringslivets förutsättningar och utveck-

ling i kommunen är också en del av detta. Arbetet med en ny vision kommer att påbörjas under 2021.

2019 fattade kommunfullmäktige beslut om nya övergripande mål för Mölndals stad:

- Stärka förutsättningarna för växande näringsliv och arbetsmarknad.
- Säkerställa likvärdig utbildning av hög kvalitet som främjar livslångt lärande.
- Utveckla en växande och trygg stad, tätort och landsbygd med god infrastruktur.
- Främja och stödja självständigt, gott och aktivt liv för alla åldrar.
- Bedriva det miljö- och klimatarbete som krävs för långsiktigt hållbar utveckling.

Översiktsplanens mål och strategier

I staden pågår just nu arbete med att ta fram en ny översiktsplan. Utställning är beräknad hösten 2021. Översiktsplanen är ett för staden strategiskt paraplydokument dit flera strategiska dokument är kopplade, bland annat bostadsförsörjningsprogrammet. En planeringsstrategi knuten till ÖP kommer även tas fram första gången efter valet 2022 (utifrån ny lagstiftning 2020). Denna uppdateras varje mandatperiod, och knyter an till bostadsförsörjningen.

I förslag till ny översiktsplan redovisas hur hänsyn tagits till bland annat det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen, hur vi ska uppnå stadens mål, översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier och utbyggnadsplan gällande bostäder, samt belyser stadens verktyg för planering och hantering av bostadsfrågorna vid markanvändning.

I förslag till ny översiktsplanen finns fyra stadsbyggnadsstrategier vilka ligger till grund för planeringen i staden:

Stadsbyggnadsstrategierna är:

- *Mölndals kommun bidrar till en växande region.*
- *Mölndal, Källered, Lindome och Hällesåker utvecklas utifrån sina förutsättningar och kvaliteter.*
- *Mölndals kommun främjar möjligheten till ett gott liv.*
- *Mölndals kommun stärker kommunens kvalitativa gröna miljöer.*

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Mölndal

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Mölndal är en utgångspunkt i stadens strategiska arbete för att möjliggöra ett långsiktigt bostadsbyggande utifrån stadens mål och vision. Riktlinjerna grundar sig främst i förslag till den nya översiktsplanens inriktning och stadsbyggnadsstrategier, samt bygger vidare på de tidigare riktlinjerna i Mölndals bostadsförsörjningsprogram 2015-2018.

I rutorna nedan redovisas riktlinjerna med tillhörande beskrivning. Genomförandet och det efterkommande arbetet beskrivs i efterföljande kapitel om genomförande.



Riktlinje 1. En hållbar bostadsutveckling över tid.

Staden ska arbeta för ett hållbart bostadsbyggande över tid som möter stadens bostadsbehov och möjliggör en långsiktig hållbar bostadsutveckling.

Staden ska verka för en hållbar bostadsutveckling i stadens utbyggnadsplanering och del av den regionala bostadsförsörjningen, där underlag som befolkningsprognoser, bostadsprognoser samt kapacitet av service används och påverkar utfallet av utvecklingstakten.

Behovet för utsatta grupper på bostadsmarknaden, och särskilda boenden, prioriteras tidigt i planeringen. Prisvärda bostäder bör eftersträvas. Med en långsiktig planeringsberedskap kan vi möjliggöra för en hållbar bostadsutveckling, oavsett konjunktur och marknad.

Hur: Det gör vi genom att fokusera utvecklingen av bostäder genom detaljplaner längs med strategiska stråk och noder enligt översiktsplanen och Göteborgsregionens strukturbild. Genom en mer koncentrerad förtätning i närheten av god kollektivtrafik, service och gröna områden möjliggör vi för goda livsmiljöer och en blandning som gynnar bostadsbehovet för livets olika skeden. Det gör vi även genom löpande uppföljning om vad som byggs, behov, och hur det hållbara bostadsbyggandet fallit ut i kommunen för att kunna göra rätt prognoser och ge rätt underlag.

Sammanfattning av riktlinjerna

Staden ska säkerställa ett stabilt och varierat bostadsbyggande samt hälsosamma och goda livsmiljöer i hela kommunen. Målsättningen är att bygga en blandning av bostäder nära service och gröna kvaliteter, och nya bostäder ska byggas med god kvalitet och långsiktigt hållbara lösningar. Stadens befintliga lokal- och bostadsbestånd bör ses som en tillgång och resurs vid omvandling och förtätning. Kommunen ska ha god planering för behovet av bostäder för personer med särskilt behov av stöd och service.



Riktlinje 2. God planeringsberedskap och en aktiv plan- och markberedskap.

Mölndals stad ska genom aktiv markpolitik stimulera bredd i bostadsbyggandet, genom ett strategiskt långsiktigt ägande samt genom att utveckla stadens markinnehav.

Stadens egen mark är viktig för att kunna möta bostadsbehovet och långsiktigt säkra bostadsförsörjningen, för att säkerhetsställa bostäder för personer med särskilt behov av stöd och service samt för grupper som har svårighet att erhålla bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Stadens mark är även viktig för att kunna påverka t.ex. boendemiljöer, uteytor, blandning och andra faktorer viktiga för staden. Mölndals Stad ska ha marknadsmässiga markpriser som kan differentieras utifrån upplåtelseform, hustyper och andra villkor som gynnar stadens bostadsförsörjning.

Hur: Det gör vi genom att arbeta långsiktigt strategiskt med markanvisningar och prioritera att ta fram detaljplaner för bostäder på egen mark där det finns god tillgång till kollektivtrafik och kapacitet av service. Bostäder för personer med särskilt behov av stöd och service bör i största möjliga mån integreras bland ordinarie bostäder för att gynna integration och den sociala blandningen. Behovet och efterfrågan för utsatta grupper på bostadsmarknaden ska ingå vidare som en viktig faktor i plan- och markberedskapen.





Riktlinje 3. Öka variationen av bostäder i alla tätorter.

Mölnads stad ska arbeta för en blandad bebyggelse. En variation av upplåtelseformer och hustyper eftersträvas i hela kommunen, anpassade till förutsättningarna i respektive kommunedel.

Staden ska sträva efter att möjliggöra bostäder för alla och en rörlighet på bostadsmarknaden, i syfte att möjliggöra goda bostadsmiljöer i olika delar av kommunen som alla kan efterfråga i livets olika skeden. Utsatta grupper på bostadsmarknaden gynnas också av blandning och variation av bostäder där det går att anpassa livet till både oväntade och väntade situationer. För att rusta oss inför framtidens bostadsbehov och en varierande befolkningssammansättning ska staden därför verka för mer variation av särskilda boenden, inte bara de lagstiftade (Bostad med särskild service, äldreboenden m.fl.) utan även möjliggöra för nya typer av boenden som t.ex. övergångslägenheter, plusboenden, kooperativ mfl.

Hur: Det gör staden genom att använda de kommunala bolagen som drivkraft för bostadsbyggandet i samtliga tätorter och i strategiska lägen, genom t.ex. äganddirektiv och effektivt samarbete. Det gör staden även genom att ställa krav på blandning och variation i samband med markanvisning. Staden ska i samband med prioritering av detaljplaner se över blandningen och variationen i de olika kommundelarna, och därefter se vad som behöver tillkomma för att gynna en varierad bostadsbebyggelse och tillgodose bostadsbehovet.



Riktlinje 4. Utveckla det befintliga bostadsbeståndet.

Staden ska långsiktigt arbeta för att säkerställa ett hållbart bostadsbestånd över tid och utveckla det befintliga beståndet.

Staden ska planera långsiktigt för hur bostadsbeståndet ska tas om hand på ett hållbart och resurseffektivt sätt, samtidigt som påverkan på hyresnivåer ska beaktas. De lägenheter som finns i det befintliga beståndet är viktiga för utsatta grupper på bostadsmarknaden, då de har lägre bostadspriser/hyresnivåer och ofta tilldelas vid särskilda behov. Hur det befintliga tas om hand långsiktigt påverkar hyressättning, trygghet i området, utsatthet, integration etc. Det är därför viktigt att staden möjliggör för alla aktörer att komplettera och utveckla hållbart, både kommunala och privata fastighetsägare.

Hur: Det gör vi genom att arbeta gemensamt med olika förvaltningar och kommunala bolag för att förlänga livslängden på vårt befintliga bestånd, använda beståndet effektivt, och genom att uppmuntra långsiktig hållbarhet vid nybyggnation. I gemensamma dialoger och tidiga skeden ska även hyressättningar beaktas och diskuteras. Genom att ta hänsyn till befintliga boendemiljöer och erbjuda stöd till fastighetsägare vid förtätning, upprustning och utveckling kan ökad hållbarhet vid utveckling av befintligt bestånd och nybyggnation uppnås. Det gör vi även genom regelbunden uppföljning av behovet av bostäder och särskilda bostäder för utsatta grupper kopplat till bostadsförsörjningen och prioritering av detaljplaner.

Statliga lagkrav och regionala mål

Nedan beskrivs vad Mölndals stad har att förhålla sig till för lagar och mål i arbetet med bostadsförsörjningen.

Statliga

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag. Boende lyfts fram som en social rättighet både i FN-deklarationen (artikel 25) och i regeringsformen 1 kap. 2 § första stycket, som anger följande: Det ska särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet.

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Regering och riksdag har fastlagt att en bostad är en rättighet och att bostadspolitiken ska skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader samt i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar. Boendemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar.

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. Dessa uppgifter redovisas i bilaga 1, bostadsmarknadsanalysen.

Lagen anger också att, om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, en kommun ska anordna bostadsförmedling samt övergripande former för detta.

Regionala

Västra Götalandsregionens (VGR) vision "Vision Västra Götaland – Det goda livet" och Göteborgsregionens kommunalförbunds (GR) strategi, "Hållbar tillväxt" slår fast att regionen ska utvecklas till en

stark och tydlig tillväxtregion i Europa. En region som är attraktiv att bo, leva, besöka och verka i. Målsättningen är att den lokala arbetsmarknadsregionen ska växa till 1,75 miljoner invånare till år 2030. Göteborg är regionkärnan där Mölndal ingår som en del av det sammanhängande stadsområdet.

Mölndal är en av de 13 kommuner som ingår i "Göteborgsregionens kommunalförbund", GR. GR's medlemskommuner är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas och har tillsammans tagit fram en sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska utveckling. För att nå uppsatta mål måste den politiska viljan omsättas till praktisk handling och då krävs ett samstämt och konsekvent agerande över lång tid.

Hur den regionala strukturen ska utvecklas finns tydligt beskrivet i GR's "Strukturbild för Göteborgsregionen".



Göteborgsregionens (GR) strukturbild, källa: GR

Ambitionen är att medlemskommunerna lokalt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar genom att i sin planering utgå från och följa strukturbilden och överenskommelsen. Vid produktionen av nya bostäder pekar strukturbilden bland annat på följande riktlinjer:

- Koncentrera utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser, handel, utbildning, vård mm. till kärnan,

välbelägna delar av det sammanhängande stadsområdet, och till orter belägna i eller starkt knutna till de regionala huvudstråken.

- Tillföra ny bebyggelse där det finns luckor i stadsområdet (genom kompletteringar, ändrad markanvändning mm.) i syfte att öka förutsättningarna för en bibehållen servicenivå, fortsatt närhet till skola och omsorg mm.

- Fokusera bostadsbyggandet i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen.

Kommunalt ansvar

Kommunens ansvar inom bostadspolitikerna preciseras i huvudsak i tre ramlagar, utöver lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar. De tre ramlagarna är:

- *Kommunallagen*: Ger bland annat kommunen rätt till att skapa och driva bostadsföretag.

- *Plan- och bygglagen*: Ger kommunen rätt och ansvar för markanvändningen genom planmonopolet och ett indirekt ansvar för att goda boendemiljöer skapas. Med stöd av planmonopolet har kommunen det samlade ansvaret för översiktsplanering och detaljplanearbete som i sin tur styr användningen av mark, vatten och bebyggelsens utveckling.

- *Socialtjänstlagen*: - Socialtjänstlagen (SoL) ger socialnämnderna ett särskilt ansvar att göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och att medverka i samhällsplaneringen, för att främja goda miljöer i kommunen. Nämnderna ska utifrån sina sociala erfarenheter vara med och påverka utformningen av både nya och äldre bostadsområden i kommunen och även främja den enskildes rätt till bostad.

Socialtjänsten har ansvar för att ge stöd till eller hjälp med ett skäligt boende för dem som på egen hand inte kan. Dessutom finns det särskilda paragrafer i lagen som visar barns och ungas rätt till stöd vilket kan appliceras på kommunernas ansvar för ensamkommande flyktingbarn. Lagen säger också att det ska inrättas särskilda boendeformer för äldre personer med behov av särskilt stöd och bostäder med service för personer som av psykiska, fysiska och andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Till dessa lagar finns ytterligare:

- *Lagen om stöd och service* i vilken särskilt stöd i form av olika boenden för personer med funktionsnedsättning anges. Det kan vara grupp- och servicebostäder men även särskilt anpassade bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt reglementet i

staden har vård- och omsorgsnämnden och social- och arbetsmarknadsnämnden i Mölndal ansvar för att bevaka dessa gruppers behov.

Det är emellertid inte enbart socialpolitiska insatser som krävs utan det måste samordnas med stadens generella bostadspolitiska åtgärder.

- *Barnkonventionen* är ett rättsligt bindande internationellt avtal, och numera svensk lag. Den slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Barnkonventionen bygger på fyra principer om barns rättigheter; lika värde, rätt till liv, utveckling och rätten att uttrycka sina åsikter.

Kommunerna har därför ett ansvar att se till att bevaka barns perspektiv och deras delaktighet i beslut som berör dem.



Stadens övriga strategiska dokument

Staden har ett flertal andra strategiska dokument som kopplar ann och berör bostadsförsörjningen. Dessa innehåller riktlinjer kring andra områden, och även sätta mål och åtgärder som skall följas. Tillsammans med bostadsförsörjningsprogrammet fördjupar de stadens arbete med översiktsplanen och kommunens uppsatta mål.

Strategiska dokument som dockar ann till bostadsförsörjningsprogrammet är bland annat; Översiktsplan, Grönplan, Parkeringspolicy, Energi- och klimatplan, VAIO-plan (Vatten och avlopp i omvandlingsområden), Barn- och ungdokumentplan, Kulturmiljöprogram, Markanvisningspolicy, Integrationsstrategi, och Lokalresursplan.

Dessa dokument används tillsammans i vidare planering och utveckling för att staden ska växa hållbart.

Genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet

Uppföljning

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen har tagits fram utifrån vision Mölndal 2022, kommunfullmäktigemål, och inriktningen i förslag till ny översiktsplan, i syfte att stärka varandra och bidra med tydligare riktlinjer. De är viktiga för vägen framåt, och för att dessa ska bli långsiktiga så är det viktigt att de är kopplade med andra strategiska mål och riktlinjer i staden. Huvuddokumentet med riktlinjerna är den övergripande inriktningen och politiska viljan. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lagstiftningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna under mandatperioden ska nya upprättas och antas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen skall aktualitetsprövas varje mandatperiod. Planeringsstrategin (som också antas varje mandatperiod) är en process, och här ser staden stor potential för en integrerad process av arbete med Översiktsplan, Planeringsstrategi och Bostadsförsörjningsprogram.

Vid översyn och uppdatering av bostadsförsörjningsprogrammet används följande modell:

1. Översyn av analys och uppdatera underlag.
2. Utveckla riktlinjerna för bostadsförsörjningen.
3. Förtydliga och uppdatera genomförande och fortsatt arbete med bostadsförsörjningen i staden.
4. Arbeta med uppföljning.

Uppföljning av bostadsförsörjningen och genomförande följs även upp av Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott årligen.

Riktlinjerna grundar sig på en av staden framtagna bostadsmarknadsanalys i bilaga 1, vilken kan behövas ses över inför omarbetning av huvuddokumentet. Mycket av innehållet är nulägesstatistik vilket gör vissa delar snabbt inaktuella. Analysen bör därmed också ses över och uppdateras vid behov, för att vara ett fungerande underlag och stötta eventuell omarbetning av riktlinjerna.

Aktivitetsplanen i bilaga 2 är stadens interna handlingsplan där aktiviteter tas fram baserat på riktlinjerna. Aktiviteterna ska konkretisera genomförandet och även redovisa ansvar och tidplaner. Denna uppdateras regelbundet på uppdrag av stadsdirektören som har det yttersta ansvaret för aktiviteterna samt återkoppling till politiken.

Genomförande

Implementeringen och genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet är en viktig del i att, tillsammans med de andra strategiska dokumenten i staden, gemensamt arbeta mot att uppnå stadens vision och mål.

Genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet är därför starkt kopplat till genomförandet av översiktsplanens utbyggnadsplan, som är ett viktigt verktyg för att hantera bostadsbehovet långsiktigt. Dessa dokument är direkt kopplade och beroende av varandra, och ska följa samma inriktning mot gemensamma mål för att kunna fungera effektivt. Därför är budget och investeringsarbetet i staden ett viktigt verktyg för att kunna nå målen och arbeta med riktlinjerna, stadsövergripande.

Aktivitetsplanen är stadens konkreta rullande arbete med genomförandet av bostadsprogrammet. Här involveras alla berörda förvaltningar och det beskrivs vad för aktiviteter som berörs, vilka som bör vara involverade och vilken koppling de har till riktlinjerna.



Aktivitetsplanen antas ej av politiken, utan fungerar som ett löpande arbetsdokument för genomförande. Stadsdirektören ger uppdragen om aktiviteterna till berörd ansvarig förvaltningschef, och har kontinuerlig uppföljning av pågående aktiviteter genom sin ledningsgrupp med förvaltningschefer. Årligen anordnas även förslagsvis en bostadsförsörjningskonferens som stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för. Där deltar stadsdirektören, berörda förvaltningschefer samt utvalda representanter från förvaltningarna och bolagen som är delaktiga i aktiviteterna. Konferensen innehåller information om nya prognoser, utvärdering, och genomgång av aktivitetsplanen med aktiviteter.

Mölnalds utmaningar

Mölnald har ett antal utmaningar som påverkar bostadsförsörjningen i kommunen, och möjligheterna att nå stadens mål. Nedan beskrivs kort Mölnalds långsiktiga utmaningar. De är en sammanslagning av nationella- och regionala analyser av utmaningar, tillsammans med Mölnalds egna nulägesutmaningar, som beskrivs mer detaljerat i bilaga 1 ”Bostadsmarknadsanalysen”.

Sammanfattning

- Stadens möjlighet att påverka bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjningsansvaret ligger hos kommunerna, men möjligheterna via allmännyttan för kommunerna att på egen hand påverka t.ex. bostadsmarknadens utbud och boendekostnader är begränsade. Detta då bostadsmarknaden mestadels är marknadsstyrt och utvecklingen styrs av markägaren. Det finns även lagar och regler kring vad kommunerna får ställa för krav, för att undvika särkrav, vilket ibland kan försvåra för planering av en viss typ av bostäder som behövs.

- Osäkerheter på bostadsmarknaden mellan hög- och lågkonjunktur.

Bostadsförsörjningen påverkas mycket av läget på bostadsmarknaden, både vad som sker globalt och vad som sker lokalt. Det finns mycket som inte går att styra eller förutse som kan förändra situationen drastiskt; t.ex. klimatkatastrofer som leder till mer migrering och förflyttning av människor, olika lagkrav och förutsättningar nationellt för t.ex. amortering, lån etc. Det kan även påverka de ekonomiska förutsättningarna att planera, bygga, ta lån och levnadskostnad, som i sin tur påverkas av om det är lågkonjunktur eller högkonjunktur.

- Hitta en balans mellan tillväxt och service, och även blandning av bostäder.

Utmaningen för staden är att skapa och behålla en balans av utbyggnad av bostäder och utbyggnad av service och infrastruktur.

Det är också svårt att hitta en rimlig blandning i olika områden, att få fram olika typer av bostäder, storlekar osv som ett tillskott för att tillgodose bostadsbehovet hos en ständigt föränderlig befolkning.

- Attraktiva lägen för bostadsbyggande längs med komplexa infrastrukturstråk.

En stor utmaning för bostadsutvecklingen i Mölnald är de stora leder och riksintressen (motorvägar och järnväg) som passerar de centrala tätorterna, med

tillhörande buller-, risk-, och luftmiljöproblematik. Det är också långs med dessa stråk stora delar av den attraktiva marken finns, med god tillgång till service och hållbara resor enligt GR's strukturbild. Det kommer därför alltid vara en utmaning att utveckla och förtäta i dessa stråk.

Hur hanterar staden utmaningarna

Mölnalds stad kan inte påverka den globala ekonomin eller bostadsinvesteringarna, utan får då arbeta med bostadsutvecklingen på andra sätt.

Det staden kan göra är att ha en bra planberedskap och långsiktiga strategiska verktyg för att kunna hantera oväntade händelser och svängningar. Staden kan även göra investeringar via allmännyttan i lågkonjunkturer. Stadens uppdrag är att främst hantera bristen av bostäder, och tillgodose det som marknaden inte tillför.

Det handlar om att t.ex. planlägga på egen mark som staden har rådighet över för att kunna säkerhetsställa bostadsförsörjningen även under svårare perioder, framförallt för utsatta grupper. Därmed också styra tillväxten utefter kommunens kapacitet. Staden måste beakta den ekonomiska hållbarheten, t.ex. planering av resurser på ett effektivt sätt för att säkerhetsställa investeringar och drift från kommunens sida. Bland annat gällande teknisk infrastruktur och grönytor. På stadens egen mark kan vi påverka t.ex. bostadspriser, utbud, blandning av upplåtelseformer, samt möjliggöra för nya innovativa bostadslösningar.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är ämnade som stadens svar på de utmaningar som vi ser, och hur staden väljer att hantera utmaningarna.



Stadens verktyg för arbete med bostadsförsörjningen

Riktlinjer, mål och lagar som stöd för bostadsbyggandet finns på statlig nivå medan kommunen har det övergripande ansvaret för att bostadspolitikerna verkställs på lokal nivå. Som verktyg för att genomföra detta har kommunen bostadsförsörjningsprogrammet, men även andra politiska mål, inriktningsbeslut samt planeringsdokument kan användas.

Staden har flera verktyg att använda sig av för att analysera bostadsbehov och efterfrågan på bostäder.

Kommunerna har ett så kallat planmonopol enligt Plan- och bygglagen som innebär att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Underlag och verktyg i staden

Mölnaldsbostäder AB, som är stadens kommunala bostadsbolag, har i uppgift att förvärva, bebygga, äga, förvalta och avyttra fastigheter med bostäder, och lokaler för vård- och omsorgsverksamhet, inom staden. Den viktigaste uppgiften, förutom att förvalta fastigheter, är att utveckla Mölnadal som bostadsort. Mölnaldsbostäder är en viktig aktör i sammanhanget, då de äger och förvaltar större delen av stadens bostadsbestånd. Mölnalds stad äger bolaget och kan genom bolagsordning och ägardirektiv ställa krav på Mölnaldsbostäder och dess medverkan att främja bostadsförsörjningen i staden.

Förbo är delvis ett kommunalägt bostadsbolag, där flera kommuner samäger. De är liksom Mölnaldsbostäder viktiga aktörer för stadens utveckling av bostadsbeståndet, också genom t.ex. ägandedirektiv.

Staden har även Mölnalds fastighets AB som ett kommunalt bolag vilket ansvarar för omvandlingen av ett äldre industriområde till en ny stadsdel i centrala Mölnadal. Det är också aktörer vilka bidrar till bostadsutvecklingen.

Mölnalds Energi AB är kommunens kommunala energibolag vilka är viktiga aktörer och stöd i arbetet med att utveckla stadens infrastruktur och energiförsörjning. Det är viktigt att de är med i tidiga skeden av planeringen för att kunna möjliggöra bostadsbyggandet.

Fastighetsavdelningen har det övergripande ansvaret för att förvalta, bygga och utveckla det egna fastighetsbeståndet, med mestadels lokaler t.ex. skolor, förskolor, särskilt boende och kultur&idrott.

Mölnalds stad använder sig av flera verktyg för att

löpande följa upp behovet av det som berör särskilda bostäder. Dokumenten beskrivs kort nedan.

Strategisk Fastighetsplan:

För ett effektivt lokal- och bostadsutnyttjande tar staden fram en strategisk fastighetsplan och en lokalbehovsanalys som uppdateras varje år.

Fastighetsplanen syftar till att beskriva hur staden får ändamålsenliga lokaler till lägsta kostnad, på kort och på lång sikt. Den beskriver behovet av utvecklingsinsatser över tid och är därför ett viktigt underlag och redskap för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet och utbyggnadsplaneringen.

Boendeplan:

Boendeplanen är vård- och omsorgsnämndens verktyg för att se över behovet av bostäder till nämndens målgrupper. Boendeplanen fokuserar på att beskriva brukarnas behov av anpassade bostäder idag och på längre sikt. Boendeplanen är ett viktigt underlag för bostadsförsörjningen kopplat till behovet av särskilda boenden. Dialog sker även med Social- och arbetsmarknadsförvaltningen kring deras behov av särskilda bostäder.

Arbete med befintligt bestånd

För arbete med det befintliga bostadsbeståndet krävs ett tätt samarbete mellan stadens berörda förvaltningar, avdelningar och bolag. Här handlar det om att ta vara på det befintliga beståndet och de kvaliteter som de har med blandning av storlekar och prissättningar/hyresnivåer. Det handlar också om att arbeta med hyresgästerna i syfte att hjälpa dem bo kvar. T.ex. genom vräkningsförebyggande arbete och arbete mot hemlöshet.



Planeringsberedskap

För att en kommun ska växa hållbart behöver bostadsutveckling gå hand i hand med utbyggnad

av service och omsorg. Ett blandat näringsliv är också en viktig förutsättning för en samhällsekonomiskt hållbar utveckling. Mölndals stad har under en längre tid arbetat utifrån Göteborgsregionens kommunalförbunds strukturbild. Merparten av de bostäder som planeras genom detaljplaner i staden ligger i anslutning till god kollektivtrafik.

Nedan sammanfattas Mölndals stads utbyggnadsplan som är grunden till den inriktning som finns med i förslag till ny översiktsplan.

- Förtätning inom tätorterna i anslutning till pendeltågsstationerna. Källered och Lindome ska prioriteras.
- Hällesåker och landsbygden utvecklas i mindre skala -genom komplettering i de centrala delarna.
- Tätorterna ska växa inifrån och ut för att öka andelen hållbara resor.
- Ökad blandning av upplåtelseformer är en prioriterad fråga
- Strategiska markförvärv används som redskap för att påverka innehåll i planerna.
- Kontorsutveckling och annan ej störningskänslig bebyggelse prioriteras nära infrastrukturstråk centralt i tätorterna.
- Mellankommunala frågor kring grön, blå och grå infrastruktur hanteras i samverkan, genom exempelvis fördjupade översiktsplaner.

För att klargöra när olika områden ska planeras utifrån översiktsplanens utbyggnadsplan behövs en utbyggnadsordning tas fram. En utbyggnadsordning med prioriteringar behöver uppdateras löpande och kopplas till stadens investeringar och kapacitet för service mm. Detta ska vara ett pågående samarbete mellan stadens berörda förvaltningar, bolag, och tillsammans med den politiska organisationen.

Stadens avtal för bostadsändamål

Ett viktigt verktyg för staden när det gäller möjligheten att påverka egenskaperna för de bostäder som byggs i kommunen, är de avtal som upprättas i samband med ny bostadsbyggnation. Genom olika typer av avtal om exploatering av mark för bostadsändamål kan staden ställa krav på inriktning för bostadsbyggandet, med upplåtelseformer, bostadsstorlekar och behov av lokaler för kommunala särskilda bostäder.

Markanvisningar

Mölndals stads markanvisningspolicy beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid

fördelning av stadens mark till olika exploatörer och gäller vid byggande för bostads-, verksamhets- och övriga ändamål.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Fördelningen av stadens mark för bostadsändamål syftar till att åstadkomma en varierad bebyggelse, vad gäller utformning, hustyp, storlek, och upplåtelseform, av god standard och med en attraktiv gestaltning. Vid bostadsproduktion i samband med markanvisning bevakas möjligheten till krav på socialt boende, ekologisk hållbarhet, god tillgänglighet i goda lägen för kollektivtrafik och samhällsservice samt fördelning av bostäder på ett flertal målgrupper.

Utgångspunkter vid anvisning av Stadens mark är de politiskt beslutade mål och strategier gällande budget, översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, arkitekturpolicy, konstpolicy, näringslivsstrategi, dagvattenstrategi och övriga relevanta styrdokument som gäller vid varje tillfälle.

Prognoser

Statistik är ett viktigt verktyg för stadens planering och åtgärder för bostadsförsörjningen. Genom att följa upp och göra prognoser kan vi lättare förstå och planera för en hållbar och långsiktig bostadsutveckling.

Det kan finnas flera olika nivåer av prognoserna, mer övergripande över befolkning och omvärldstatistik, och mer detaljerat kring flyttmönster, husstorlekar och åldrar. Detta kan ge mycket underlag till analyser som också kan kopplas geografiskt och därmed stötta det strategiska arbetet.



Medverkande

Mölnadal stad

Julia Halldin

Översiktsplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elisabet Börllin

Översiktsplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ragnar Dahlgren

Analytiker

Stadsledningsförvaltningen

Louise Eiterjord

Planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Sofia Refsnes

Planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kristina Bodin

Mark&exploateringschef

Stadsbyggnadsförvaltningen

Gustav Magnusson

Exploateringsingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Monica Mathisen

Lokalförsörjningsstrateg

Stadsledningsförvaltningen

Kommunala bolag

Anna Olá

Förbo

Peter Granstedt

Förbo

Mats Andersson

Mölnadalbostäder

Clas Svennsson

Mölnadalbostäder

Konsult

Lisa Wistrand

White arkitekter

Alexander Börefelt

White arkitekter

Axel Heyman

White arkitekter



