



Gör din egen PDF

KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Att ta fram riktlinjer

Här beskriver vi hur kommunen kan arbeta med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Du hittar bland annat en beskrivning av processen och de olika verktyg som kommunen förfogar över i arbetet med bostadsförsörjningen.

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen

Gör din egen PDF



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Processen

Processen när kommunen arbetar fram sina riktlinjer för bostadsförsörjningen kan delas in i fyra steg, och samtliga fyra steg behövs för att dokumentet ska vara användbart för planering, genomförande och uppföljning. Här får du läsa mer om processens olika delar.

En modell för arbetet

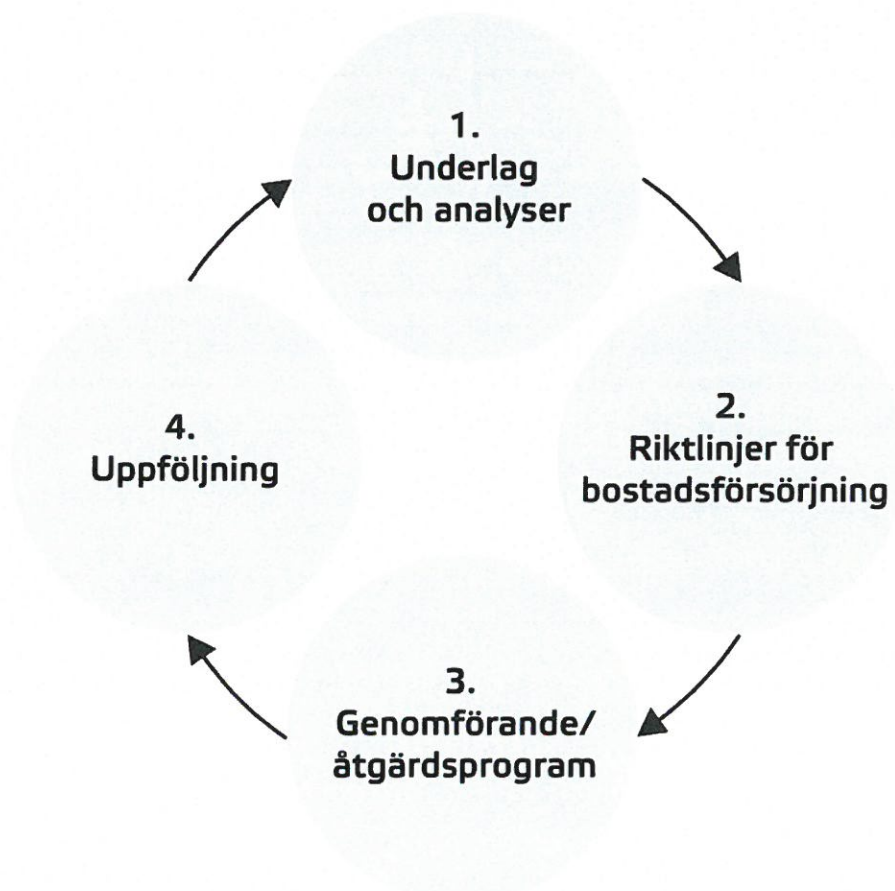


Illustration: Boverket

Processen när kommunen arbetar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen består av fyra delar:

1. För att kunna arbeta fram och anta riktlinjer krävs ett underlagsmaterial som analyserar situationen i kommunen.
2. Själva riktlinjerna är det dokument som enligt lag ska antas i kommunfullmäktige.
3. För att riktlinjerna ska få genomslag i kommunens planering behövs någon form av genomförandestrategi som exempelvis kan sammanställas i en åtgärdsplan med prioriteringslista och ansvarsfördelning.
4. En årlig uppföljning av riktlinjerna är ett bra underlag för en diskussion i kommunfullmäktige och för beslut om en eventuell översyn av riktlinjerna. Efter uppföljningen och en eventuell översyn av riktlinjerna ska de vara vägledande vid aktualitetsprövningen av översiktsplanen. Processerna för riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplanen går på så sätt in i varandra.

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Riktlinjerna ska redovisas i ett eget dokument

Riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige. De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Detta är en följd av den ändring i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft den 1 januari 2014 och beror på att riktlinjerna nu uttryckligen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Om riktlinjerna ska kunna ge vägledning är det inte möjligt att de behandlas och beslutas i samma dokument, som de ska vara vägledande till. Däremot ska de delar av de antagna riktlinjerna som har betydelse för den fysiska planeringen vara underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Att riktlinjerna ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 PBL, handlar inte om att enbart lyfta in riktlinjerna i översiktsplanen utan om att de ska påverka de bedömningar och ställningstaganden som görs i översiktsplanen.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 3 §

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige - översiktsplanen ska aktualitetsprövas

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Översiktsplanens aktualitet ska prövas minst en gång under mandatperioden. Det är kommunfullmäktige som prövar om översiktsplanen är aktuell. Prövningen ska göras utifrån plan- och bygglagens krav i 3 kap 5 §, där punkt 5 handlar om hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

En aktualitetsprövning påverkar inte innehållet i översiktsplanen eller dess giltighet men gör det tydligt om bedömningarna i planen fortfarande är aktuella. Om kommunfullmäktige bedömer att översiktsplanen är inaktuell måste den ändras eller revideras helt, eftersom det finns ett krav i plan- och bygglagen att kommunen ska ha en aktuell översiktsplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 3 kap 5 §

För att under mandatperioden kunna göra en meningsfull aktualitetsprövning av översiktsplanen kan det vara lämpligt att kommunen först tar fram och låter kommunfullmäktige anta riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Det blir då lättare att bedöma om översiktsplanen är aktuell i förhållande till det långsiktiga behovet av bostäder eller om den behöver ändras.

Om kommunen ser ett behov av att ändra översiktsplanen blir riktlinjerna för bostadsförsörjningen vägledande för bedömningarna i den ändrade eller nya planen när det gäller det allmänna intresset i plan- och bygglagen 2 kap 3 § 5, nämligen bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 3 §

Läs mer om processen för översiktsplanering i PBL kunskapsbanken, se länk i "Relaterad information".

Läs mer om aktualitetsprövning av översiktsplanen i PBL kunskapsbanken, se länk i "Relaterad information".

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål, medel och ambitioner. Det är lämpligt att dessa följs upp årligen.

Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och för utveckling av bostadsbeståndet. I riktlinjerna klargörs kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Riktlinjerna behöver vara väl förankrade politiskt för att ge stabilitet, förutsägbarhet och långsiktighet.

I riktlinjerna kan kommunen ta ställning till vilka kommuninvånare man vill attrahera i framtiden och vilka bostäder man behöver ha för att kunna locka till sig kommuninvånare.

Uppföljningen kan omfatta både vilket genomslag riktlinjerna har fått i kommunens planering och vad som har realiserats. Den kan även omfatta förändringar i omvärlden och ge inspel till uppläggningsprogram av kommande program.

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

I riktlinjerna kan kommunen utgå ifrån de mål, planer och program som kommunen har angett i översiktsplanen och som berör bostadsförsörjningen.

Boverket har tagit fram förslag på nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsplaneringen när det gäller hållbar utveckling. Länk till rapporten Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering finns i "Relaterad information".

Regeringen har tagit fram "En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020", se länk i "Relaterad information".

Regionala planer och program

I Sveriges samtliga 21 län finns ett regionalt organ med ansvar för regionala tillväxtfrågor och samhällsplanering. I detta ansvar ingår att utarbeta dels ett regionalt utvecklingsprogram (RUP), dels en transportplan för länet. De regionala organens sammansättning skiljer sig åt mellan länen.

En förutsättning för att länsstyrelsen och de regionala planeringsorganen ska kunna yttra sig över kommunens riktlinjer är att dessa instanser även får tillgång till analysen av hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen och de regionala planeringsorganen bör ha goda möjligheter att yttra sig utifrån förhållandena i stort samt övrig planering i regionen och därmed bredda perspektivet. De bör också kunna identifiera och påpeka om det behövs någon samordning med andra kommuner eller med planeringen av andra insatser inom regionen.

Detta innebär att kommunen måste förhålla sig till det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet och ta hänsyn till det regionala utvecklingsprogrammet (RUP). Det här är dessutom fråga om en ömsesidig samordning; i den mån regionala planeringsorgan behandlar boendefrågor bör de utgå från kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det kan också finnas nationella eller regionala mål inom andra områden som påverkar kommunens planering för bostadsförsörjningen och som kommunen måste förhålla sig till, exempelvis nationella integrationspolitiska mål och ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2 §

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen

Gör din egen PDF



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Kommunens verktyg

Kommunen har olika verktyg till sin hjälp i arbetet med bostadsförsörjningen. Här kan du läsa om vilka verktyg kommunen har till sitt förfogande.

Ett av kommunens verktyg är planläggning enligt plan- och bygglagen där översiktsplaneringen är ett viktigt instrument för att föra fram och tydliggöra kommunens bostadspolitiska intentioner.

Kommunernas planmonopol

Kommunerna ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Det betyder att kommunen har huvudansvaret för att planläggningen sker enligt plan- och bygglagen och att den sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Det är också bara kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om detaljplaneläggning ska ske.

Kommunen bygger i allmänhet inte själv bostäder utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar.

Ett sätt för kommunen att verka för ett ökat bostadsbyggande är att använda ägardirektiven och ge sitt kommunala bostadsföretag i uppdrag att bygga bostäder. Kommunen har också större möjligheter att styra bostadsbyggandet om man äger marken.

Översiktsplanering och detaljplanering

Kommunen har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplaneringen, vilken styr användningen av mark- och vattenområdena i kommunen. Kommunen kan skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och strategier för att utveckla befintliga bostäder. I den fysiska planeringen kan kommunen dessutom skapa förutsättningar för en god livsmiljö, exempelvis ur ett trygghet- och jämställdhetsperspektiv.

I översiktsplanen anger kommunen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, och här kan till exempel lämpliga områden för bostadsbebyggelse pekas ut. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Plan- och bygglag (2010:900) 3 kap

I detaljplanen regleras bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter. I detaljplanen kan kommunen också reglera hur bebyggelsen ska utformas så att den passar in i samhällsbilden. Också i bygglovsprövningen kan det finnas ett visst utrymme för kommunen att pröva en byggnads utformning. Till skillnad från översiktsplanen är det som bestäms i en detaljplan juridiskt bindande vid senare prövningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 5,11,16 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

Strategisk markpolitik

Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markpolitik och planberedskap för bostäder kan dessutom sammankopplas:

- I riktlinjerna kan kommunen uttrycka sin strategiska markpolitik.
- Genom markanvisningsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder.

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är däremot inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar 1-2 §§

Läs mer på sidan Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen, se länk i "Relaterad information".

Kommunala bostadsföretag

Ett kommunalt bostadsföretag är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att styra utbudet av bostäder. Syftet med kommunala bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster.

En kommun kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Det här kan vara ett sätt att öka antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 1-6 §§

Läs mer om kommunala bostadsföretag på sidan Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier, se länk i "Relaterad information".

Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är ytterligare ett verktyg som kommunen kan använda sig av. Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 7-8 §§

Läs mer om bostadsförmedling på sidan Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier, se länk i "Relaterad information".

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

Det förekommer även att kommuner ställer ut hyresgarantier utan statligt bidrag.

**Förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier
1-6 §§**

Läs mer om hyresgarantier på sidan Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier, se länk i "Relaterad information".

Granskad: 13 juni 2016 Sidansvarig: Webbredaktionen

Gör din egen PDF



KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNING

– en handbok

Samråd

Flera kommuner kan ingå i en gemensam bostadsmarknad. Därför är det viktigt att ha med både ett regionalt och ett mellankommunalt perspektiv i riktlinjerna. Här får du veta mer om vad det kan handla om.

Ett regionalt perspektiv

Även det regionala perspektivet behöver lyftas fram när det gäller utvecklingen av bostadsutbudet, utöver kommunens egna befolknings- eller näringslivsutveckling. Kommungränsen är sällan det mest avgörande för var människor bosätter sig och flera kommuner kan ingå i en gemensam bostadsmarknad. Ur ett regionalt tillväxtperspektiv behövs det därför ibland någon form av samordning av planeringen för bostadsbebyggelsen i regionen. Denna bör även kopplas till trafikfrågor, infrastruktursatsningar och bostadssociala frågor.

Mottagning och etablering av nyanlända är en sådan bostadssocial fråga där det kan behövas mellankommunal planering och samverkan. Särskilt i storstadsregionerna blir detta allt mer uppenbart. Det borde också ligga nära till hands att ta upp och diskutera bostadsfrågorna i en regional utvecklingsstrategi, dels som en förutsättning för ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt, dels som en faktor som påverkar underlaget för regionala satsningar på såväl kultur som infrastruktur.

Mellankommunal samordning

En omvärldsbeskrivning kan göras utifrån ett mellankommunalt perspektiv, och i riktlinjerna bör det framgå hur den egna bostadsmarknaden förhåller sig till, påverkar och påverkas av situationen i grannkommunerna samt av den delregionala bostads- och arbetsmarknaden i stort.