

BOSTADS- FÖRSÖRJNING- PROGRAM 2009-2013

Kommunstyrelsen

**FÖRSLAG TILL BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR ÅREN
2009-2013**

Förvaltningen har upprättat ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för åren 2009-2013 och framtida utbyggnadsmöjligheter till 2018. Programmet redovisar planerat bostadsbyggande för perioden med utgångspunkt från ÖP 2002 samt den beräknade befolkningsutvecklingen för perioden.

Avsikten är att bostadsförsörjningsprogrammet skall fastställas i kommunfullmäktige i samband med att budgeten antas.

Budgetberedningen kommer att behandla programmet i samband med budget/plan och kommer därefter att besluta att föreslå kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige att anta föreliggande förslag till bostadsförsörjningsprogram för perioden 2009-2013.

SEKTORN FÖR ADMINISTRATIVT STÖD

Bengt Anders Nordwall
SamhällsbyggnadschefBertil Widén
Mark- och bostadschef

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2009 - 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	sid
ALLMÄNT	2
Riksdagens bostadspolitiska mål	
Kommunens befogenheter och skyldigheter i bostadsförsörjningen	
Kommunens roll i bostadsförsörjningen	
Programmets roll i samhällsbyggnadsprocessen	3
Planeringsunderlag	
Befolkningsutveckling	
Mål och inriktning för bostadsförsörjningen	5
Bostadsförsörjningsprogrammets uppbyggnad och innehåll	6
Beskrivning av utbyggnadsområden	
FÖRSLAG TILL BOSTADSBYGGANDE	8
TABELLER	bilaga 1
OMRÅDESBESKRIVNING	bilaga 2
OMRÅDESKARTOR	bilaga 3

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2009- 2013

ALLMÄNT

Riksdagens bostadspolitiska mål

I de bostadspolitiska målen har regering och riksdag fastlagt att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar. Boendemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar.

Kommunens befogenheter och skyldigheter i bostadsförsörjningen

Kommunens ansvar och befogenheter inom bostadspolitiken preciseras i huvudsak i tre ramlagar samt i en ny lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar.

De tre ramlagarna är:

- Kommunallagen. Ger bl. a. 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.
- Socialtjänstlagen. Genom regeringsformens bestämmelse om det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad.

Till dessa lagar har tillkommit en ny lag.

- Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Fr. o. m. den 1 januari 2001 gäller en ny lag som reglerar kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen saknar formkrav men ställer krav på att riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige men anger inte hur ofta sådana beslut kan fattas. Även om lagen inte reglerar formen för kommunens bostadsplanering kan den ändå ses som ett stöd för den praxis med årligen reviderade bostadsförsörjningsprogram som tillämpats i kommunen.

Kommunens roll i bostadsförsörjningen

Av ovan framgår att staten svarar för att legala och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet medan kommunen har det övergripande ansvaret för att bostadspolitiken verkställs på lokal nivå. Som stöd för verkställigheten finns, förutom de ovan angivna lagarna, följande kommunala planer och riktlinjer till grund för bostadsförsörjningsprogrammet:

- ÖP 2002. I översiktplanen anges mål för kommunens utbyggnad samt geografiskt utpekade utbyggnads- och utredningsområden.
- Markpolitiska mål- och riktlinjer. Programmet har som målsättning att tillgodose behovet av mark för bostäder, näringsliv och allmänna ändamål. För att uppnå detta krävs ett aktivt och löpande arbete med markförsörjning med en god framförhållning.
- Bostadspolitiska mål och riktlinjer. Programmet syftar till att ge en samlad bild av den politiska viljan inom bostadsområdet och att vara styrande i arbetet med kommunens bostadsförsörjning. I programmet finns stor samstämmighet med riksdagens mål för bostadspolitiken men uttrycker även målsättningen att kommunen skall ha en framskjuten position i utvecklingen av attraktiva bostadsområden.
- Miljöpolicy. Kommunfullmäktige antog i april 1998 en miljöpolicy som har som mål att Härryda kommun blir ett långsiktigt hållbart samhälle där alla innevånare med hjälp av sitt kretsloppstänkande väljer att leva, konsumera, producera resa bygga osv.

Programmets roll i samhällsbyggnadsprocessen

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör riktlinje för kommunens ambition om expansion och utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. På kort sikt utgör det underlag för detaljplaneläggning och projektering samt kommande prognos för befolkningens tillväxt och fördelning. Programmet är tillsammans med befolkningsprognosen en viktig förutsättning för sektorernas långtidsplanering och lokalresursplanering samtidigt som det skall kunna tillgodose nuvarande och kommande efterfrågan på bostäder i kommunen samt om möjligt styra utvecklingen så att denna ligger i fas med infrastruktur och övriga sektors behov. Bostadsförsörjningsprogrammet upprättas av sektorn för samhällsbyggnad och skall fastställas i samband med att kommunfullmäktige fastställer budgeten i november.

Planeringsunderlag

Planeringsunderlaget utgörs av gällande översiktsplan, ÖP 2002 med de fördjupningar som har skett. Översiktplanen ger följande förutsättningar för bostadsplaneringen.

Kommunens samhällsplanering ska syfta till att få en balanserad tillväxt anpassad efter förutsättningarna i kommunens olika delar. Planeringens viktigaste uppgift är att ge den befintliga bostadsbebyggelsen möjligheter att utvecklas och kompletteras så att man kan behålla en trivsam boendemiljö och ge underlag för bästa möjliga service. Nya bostäder ska anpassas till den plats där de byggs. Det är viktigt att ett nytt bostadsområde inte blir för stort för orten. Områden ska byggas i den takt och med en sådan storlek att de människor som flyttar in känner sig som boende på orten och inte som en avskild grupp. Nya enstaka hus på landsbygden kan i begränsad omfattning tillåtas i den sydöstra delen av kommunen om de kan placeras i anslutning till befintliga bostäder, nära väg med kollektivtrafik samt förberedas för en viss grad av självhushållning. Nya grupper med bostäder ska inte tillåtas på landsbygden.

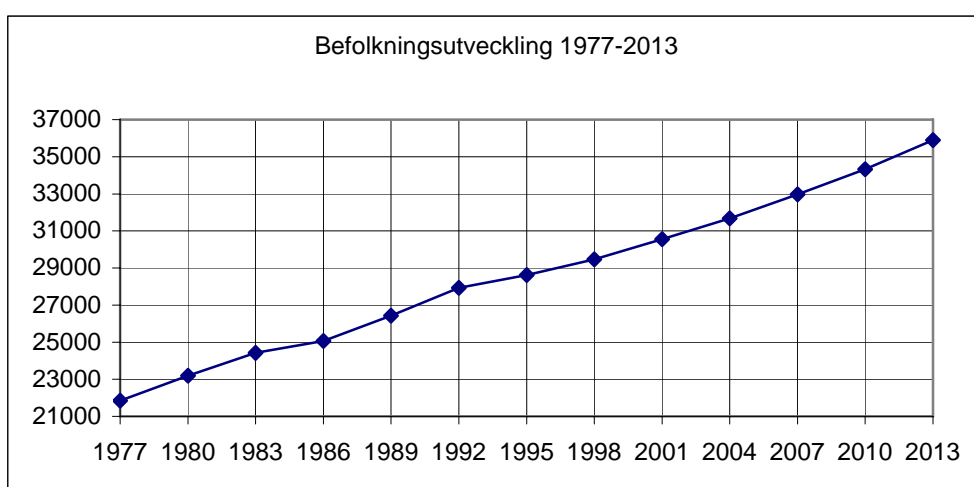
Befolkningsutveckling

Sambandet mellan befolkningstillväxt och nyproduktion av bostäder kan klart utläsas ur befolkningsstatistiken. Under mitten av nittioalet med låg byggaktivitet var det endast Härryda

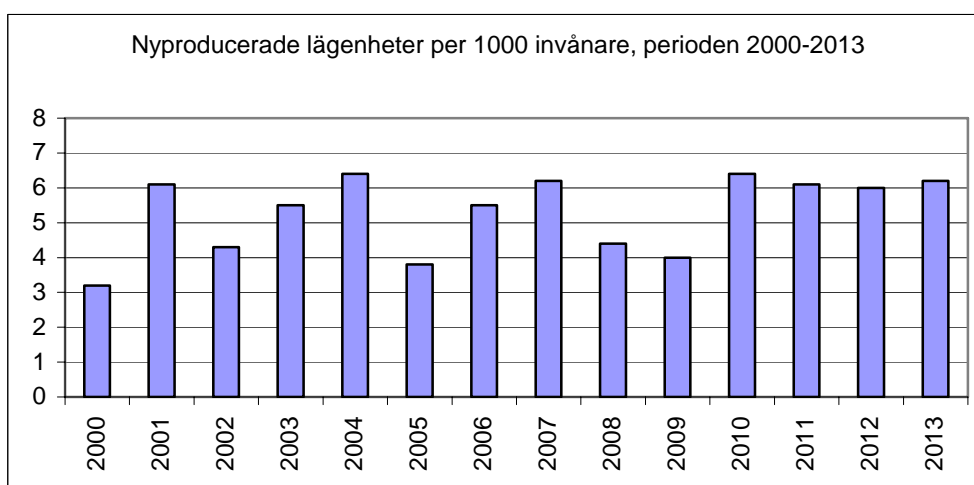
församling med många omvandlingsområden som redovisade flyttningsöverskott. Den ökade byggnationen i kommunens västra delar under senare delen av nittioalet kan nu klart utläsas ur befolkningsstatistiken med ett ökat befolkningsnetto. Under de sista åren har det skett en utveckling även i de östra kommundelarna.

Statistiken visar också att vissa åldersgrupper är överrepresenterade bland dem som flyttar ut. Ungdomarna är en klart definierbar grupp som i större utsträckning än andra lämnar kommunen efter gymnasiet. Mottagare för denna grupp är nästan uteslutande Göteborg.

Befolkningsutvecklingen från 1977 framgår av nedanstående diagram. Utvecklingen från 2008 bygger på prognos för befolkningsutveckling 2008-2017.



I nedanstående diagram visas antalet byggda lägenheter i relation till antalet invånare under perioden 2000-2013. Perioden 2008-2013 bygger på bostadsbyggnadsprogram och befolkningsprognos för 2008-2013, respektive åren 2008-2017.



- Kommunens befolkning har under de senaste 10 åren fram till årsskiftet 06/07 ökat med 3.653 personer, ca 365 personer per år. Ökningen för 2007 uppgick till 574 personer.
- Befolkningen uppgick 2007 till 32.969 personer.
- Utflyttningen från kommunen har alltsedan slutet av 90-talet varit kraftig bland

ungdomar 20-24 år. I snitt den senaste femårsperioden så har gruppen stått för 24 procent av kommunens totala utflyttning.

- Medellivslängden i Härryda kommun är bland de högsta i landet.
- Kommunen har högre födelsetal än riket.
- År 1997 fanns i kommunen 10.901 lgh i vilka bodde 29.131 invånare, dvs 2,7 invånare per lgh. Under perioden 1998-2007 har det byggts ca 1.500 lgh samtidigt som folkmängden ökats med 3.838 invånare.

Enligt befolkningsprognosen för åren 2008-2017, kommer invånarantalet i kommunen vid periodens slut att uppgå till 37.785 personer.

Prognosen bygger på bostadsförsörjningsprogrammet i ett sexårsperspektiv. Prognosen har sin utgångspunkt liksom tidigare i en framskrivning av befolkningens naturliga förändring, vilket beräknas ge en nettoökning av ca 2.920 personer under den närmaste sexårsperioden, 2008-2013.

Mål och inriktning för bostadsbyggandet

Bostadsförsörjningsprogrammet skall svara mot av fullmäktige antagna bostadspolitiska mål- och riktlinjer. Bostadsplaneringen bör inriktas på att så långt det är möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår inom kommunens olika delar. För att minska risken för stora svängningar i bostadsproduktionen skall programmet i första hand omfatta sådana projekt som med stor sannolikhet kan komma till genomförande även då byggkonjunkturen är vikande.

Befintlig bostadsbebyggelse skall ges möjligheter att utvecklas och kompletteras så att man kan behålla en trivsamt boendemiljö och ge underlag för bästa möjliga service. Nya bostadsområden skall produceras i en skala som inte blir för stor för orten.

Förnyelse och omvandlingsområden utgör en realitet i tillkomsten av nya bostäder. I programmet redovisas de områden som kan bli föremål för planläggning och va-sanering. Områdena bidrar till bostadsförsörjningen om det sker genom planläggning men även genom permanentning av fritidshus. Effekter av pendling och annan miljöpåverkan skall beaktas.

Bebyggelsen skall ske så att befintliga investeringar så långt möjligt utnyttjas och s.k. tröskeleffekter undviks.

Bostadsproduktionen sker i huvudsak i form av småhus och som lägenheter med låg och tät utformning. Underlag för kollektivtrafik beaktas.

Kommunen skall verka för att produktionen av bostäder präglas av ett ekologiskt synsätt i enlighet med kommunens miljöpolicy.

Särskilt boende

Särskilt boende inom socialtjänsten ryms inom lokalresursplaneringen och har beaktats i programmet.

Förutsättningar skapas för äldre, långtidssjuka och funktionshindrade att bo kvar i den vanliga bostaden så länge de kan och önskar. I den fysiska miljön kan detta ske genom god yttre och inre tillgänglighet. Tillgång till hiss har härvidlag stor betydelse.

Möjlighet skall finnas att vid behov få en servicebostad, gruppboende eller en bostad med anpassad standard.

Bostadsförsörjningsprogrammets uppbyggnad och innehåll

Efterfrågan på bostäder och framför allt tomter och småhus är mycket stor i kommunen. Med den nu pågående bostadsproduktionen i olika delar av kommunen och med en årlig bostadstillväxt på ca 1 procent, bedöms programmet ligga på en nivå som ger en bra balans samtidigt som utbyggnaden av kommunal service och allmänna anläggningar kan ske i motsvarande takt som angetts som mål i översiktsplanen.

Programmet redovisas årsvis i tabellform i bil.1 och anger planeringsförutsättningarna beroende på inom vilken tid bostadsprojekten avses att genomföras.

Första året	Projekten avses att genomföras. Detaljplan skall vara antagen och projektet finnas med i budget och verksamhetsplanering.
Andra - tredje året	Projekten avses att genomföras. Detaljplan skall upprättas och projekten finnas med i budget och verksamhetsplanering.
Fjärde - femte året	Projekten är underlag för åtgärder för att säkerställa plan- och markberedskap. Projekten skall i princip genomföras i föreslagen tidsordning.
Sjätte året -	Projekten redovisar utbyggnadsmöjligheter enligt översiktsplanens intentioner och ger också anvisning om behov av översiktligt planarbete.

Omvandlingsområden

Fr o m 2006 års program redovisas även de områden med äldre planer för fritidsbebyggelse som är föremål för omvandling genom att va-sanering sker och detaljplan för permanentboende upprättas. Tidplanen för dessa projekt är preliminär då de i de flesta fall bygger på samförstånd mellan fastighetsägarna och kommunen om när och hur omvandlingen skall genomföras.

Beskrivning av utbyggnadsområden

Mölnlycke

I Mölnlycke pågår utbyggnaden av Mölnlycke centrum. Om- och byggnaden av kv 5, Alléhuset och fyra pensionärsbostäderna återstår. Kv kommer att innehålla butiksytor och ett trettiotal nya lägenheter.

I Nysätersområdet färdigställs 2008 30 st gruppbyggda småhus och ytterligare 28 småhustomter förmedlas till tomtkön. Utbyggnaden av Långtjärns höjd med ca 170 bostäder påbörjas under 2008 och beräknas pågå fram till 2012. En sanering och nybyggnad med ca 50 nya lägenheter vid det gamla trädgårdsmästeriet vid Allén (Luwasa) påbörjas 2009. Utbyggnaden sker genom privat exploatering. Ca 100 lägenheter planeras i Hönekulla by med start 2010. I slutet av planperioden påbörjas arbetet med att utveckla säteriområdet med om- och nybyggnad av bostäder.

Landvetter

Utbyggnad av gator i va i norra Önneröd planeras till 2010. Området innehåller upp till 100 bostäder. Utbyggnad av Landvetter centrum påbörjas preliminärt 2009. En förtätning och utbyggnad kan innehålla upp till 150 nya bostäder.

En förstudie av Backaområdet har genomförts under 2006. Ca 100 bostäder beräknas tillkomma i området som i huvudsak är ett omvandlingsområde. Byggstart för bostäder planeras till 2012.

Hindås

Vid Slalomvägen/Fagervallen planeras ca 70 bostäder varav 20-30 hyresrätter byggstart 2009. Byggstart för en första etapp på Solåsen planeras 2011. Programmet omfattar ca 45 bostäder på Solåsen.

Rävlanda

Utbyggnad av området vid Börjesgården planeras till 2009. Området kommer att bebyggas med 21 st småhus. Tomterna fördelas genom tomtkön. I Bråtared planeras ett 25-tal nya bostäder, byggstart 2011. När det finns ett beslut om hur järnvägen ska dras i framtiden bör en fördjupning av översiktsplanen göras för områdena kring Rävlanda. Tills vidare betecknas de byggbara områdena Gunna, Bråtared och området kring Vittkärr som utredningsområden.

Hällingsjö

I området söder om Hällingsjö skola har hälften av de 21 tomterna bebyggts. Centralt i Hällingsjö har en tomt köpts in. Tomtem kan komma att bebyggas med radhus eller lägenheter. Möjligheter till utbyggnad av bostäder finns också i området kring Annelundsvägen. Basåsvägen bör förses med kommunalt VA.

Övrigt

I kommunen finns idag ca 600 fritidshus som i viss omfattning övergår till permanentboende varje år. Merparten av dessa är belägna i Härryda och Björketorps församlingar.

FÖRSLAG TILL BOSTADSBYGGANDE

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller dels bostadsbyggandet under 2008, dels de följande fem åren 2009 - 2013 som planeringsunderlag och därefter utan tidsangivelse möjligt byggande

områdesvis. Med utgångspunkt från befolkningsprognosen och en tillväxttakt på ca 1 procent i befolkningen och antalet hushåll bör ca 160 lägenheter per år byggas i kommunal exploatering under åren 2009-2013. Det förslag som nu läggs fram innebär att ca 834 lgh (167 lgh per år) byggs i kommunal exploatering och ytterligare 218 lgh i privat regi under den närmaste femårsperioden. Beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas finns en viss osäkerhet kring framför allt de privata exploateringarna.

Förslaget har varit föremål för samråd i förvaltningens lokalresursplaneringsgrupp där samtliga sektorer är representerade. Förslaget kommer att skickas ut på remiss till övriga under juni månad.

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

KOMMUNEN	Nyko	Utbyggnad	Planeringsunderlag						OP 2002 framtida utb från 2014 - 2018
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Kommunal expl.									
Mölnlycke			73	119	75	79	84	55	435
Landvetter		37	30	10	35	60	80	70	90
Härryda									
Hindås			15	20	20	25	25	15	85
Rävlanda		12	3	6	10	10	10	10	25
Hällingsjö		10	5	6	5	5			
Summa komm.		59	126	161	145	179	199	150	635
Övrig expl.									
Mölnlycke		20	10	61	36	12	6		
Landvetter		11	22	10	15	6	7	10	30
Härryda		3							
Hindås		1					15	10	15
Rävlanda		3		2	2	2	2	2	
Hällingsjö		1			5	5	5	5	
Summa övriga		39	32	73	58	25	35	27	45
Totalt		98	158	234	203	204	234	177	680

Kommunal expl. 2009 - 2013

834

Övrig expl. 2009 - 20113

218

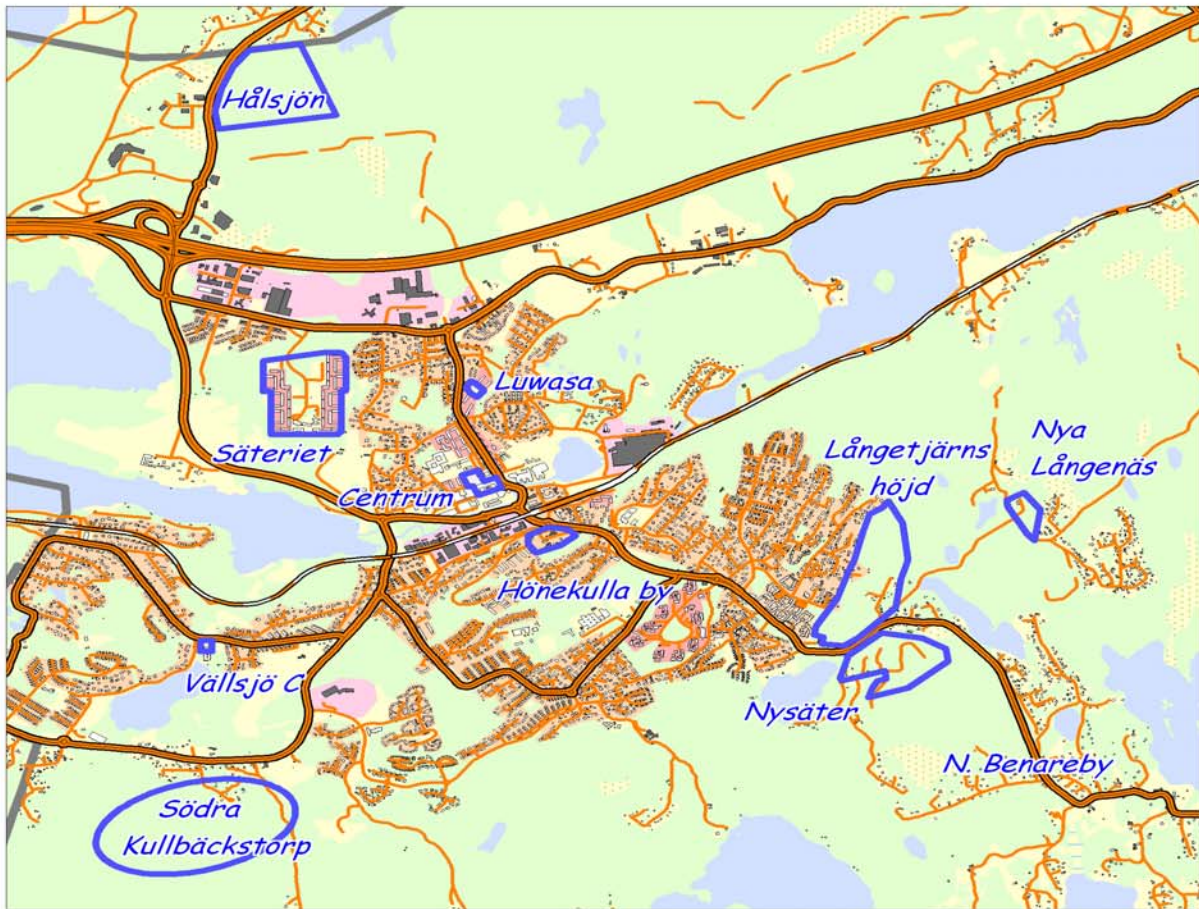
Totalt t. o. m. år 2012

1052

OMRÅDESBESKRIVNING

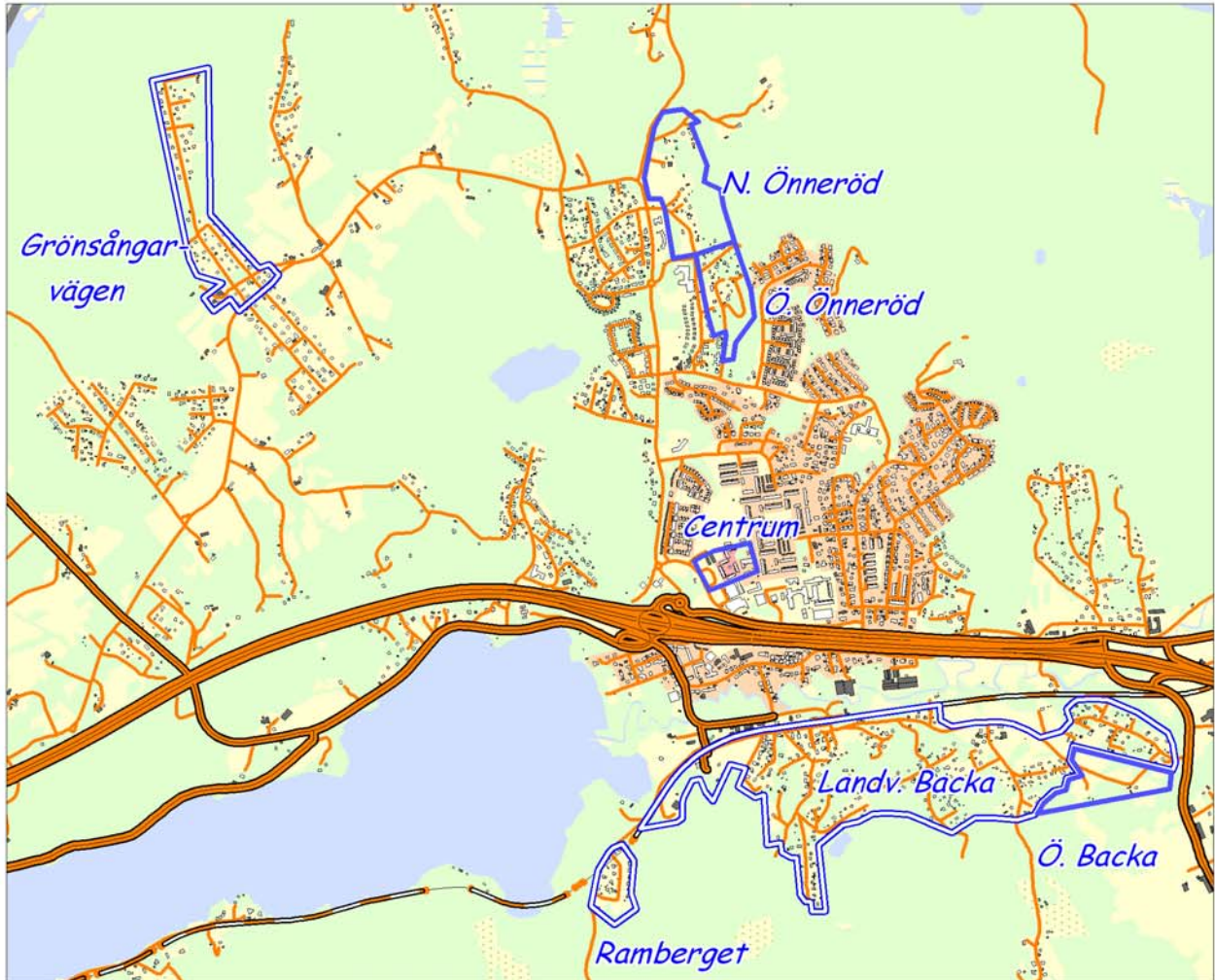
MÖLNLYCKE	
Mölnlycke centrum	Ca 34 lgh med hyresrätt byggs 2007 på tomten väster om Vårdcentralen. Ca 30 nya lgh i en tillbyggnad av Alléhuset 2008.
Nysättersområdet	8 småhus, 40 bostadsrätter och 50 hyresrätter blir inflyttningsklara 2007. byggstart på ca 25 kommunala tomter och 30 gruppbyggda småhus 2007. Ytterligare ca 25 kommunala tomter 2008.
Långetjärns höjd	Gruppbyggda småhus och villor med start 2008
LANDVETTER	
Östra Önneröd	34 gruppbyggda småhus 2007-2008. 20 kommunala tomter 2007 plus lika många privata
Norra Önneröd	Fortsatt utbyggnad av bostäder. Upplåtelseformer och hustyper ej fastställda.
LV centrum	Förtätning och utbyggnad med upp till 150 lgh med prel start 2009
Östra Backa	Tomter och gruppbyggda småhus. Östra delen av Backaområdet utgör första etappen av förtätning och va-sanering av Backaområdet.
HINDÅS	
Vänhemsvägen	28 lgh med hyresrätt i hisshus klara 2007.
Älmhultsområdet	15 tomter för friliggande småhus 2007.
Solåsen	Tomter för friliggande småhus och gruppbyggda småhus 2008.
RÄVLANDA	
Ekedalsvägen	4 tomter för friliggande småhus.
Gärdet	32 lägenheter med hyresrätt 2006-2008.
Börjesgården	Tomten för friliggande småhus och ev. gruppbyggda småhus
Bråtareid	Hustyper och upplåtelseformer ej fastsatta
HÄLLINGSJÖ	
Söder om skolan	Friliggande småhus i grupp och tomter för friliggande småhus 2006-2007.

MÖLNLYCKE



-  Nyexploatering 2009 - 2013
-  Omvandlingsområden

LANDVETTER

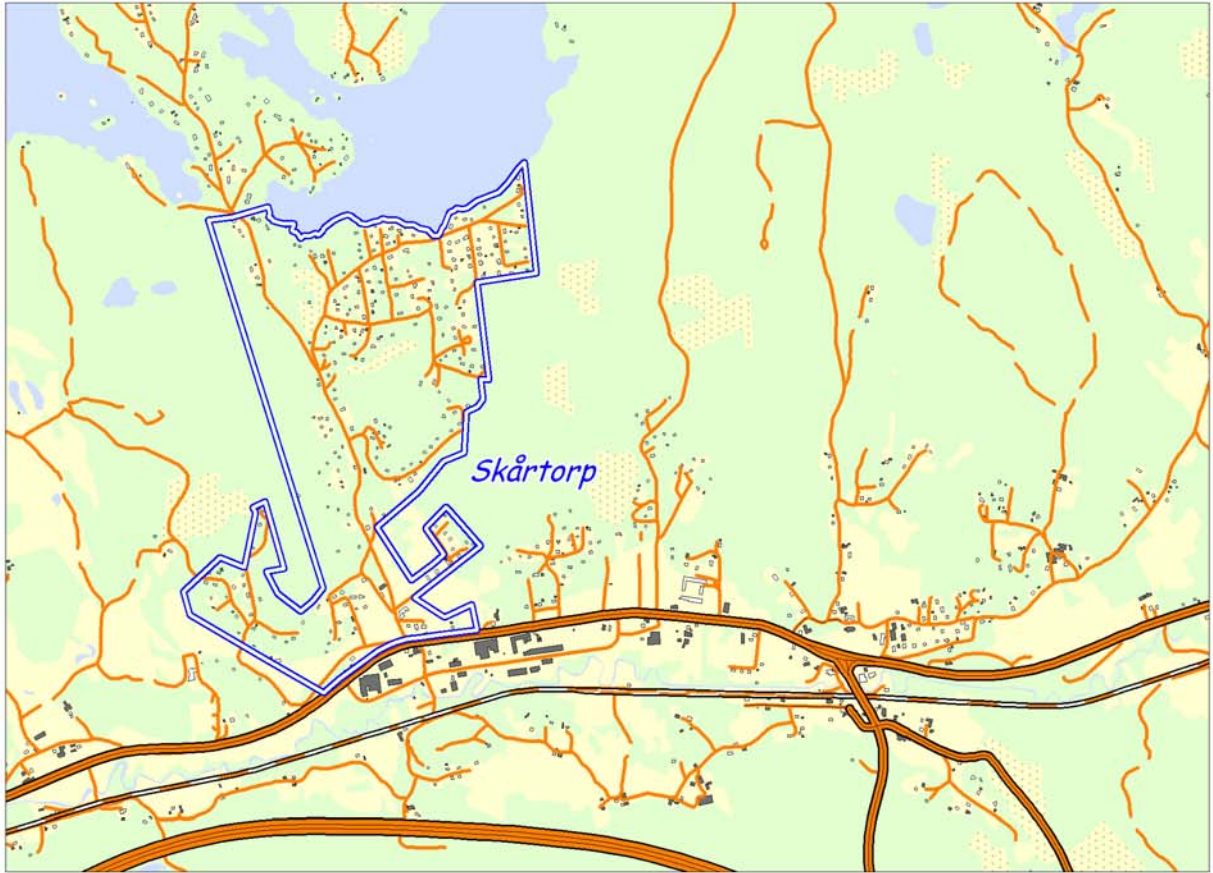


Nyexploatering 2009 - 2013



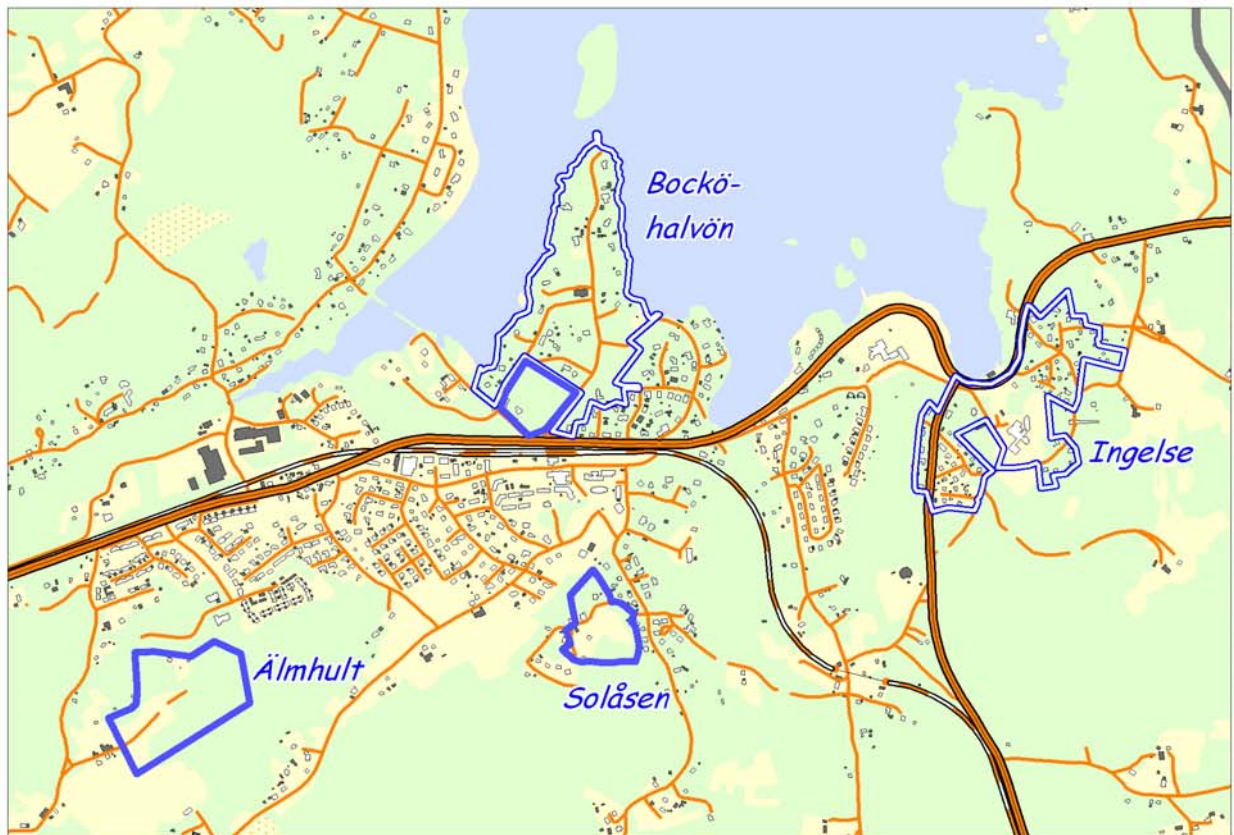
Omvandlingsområden

HÄRRYDA



Omvandlingsområde

HINDÅS

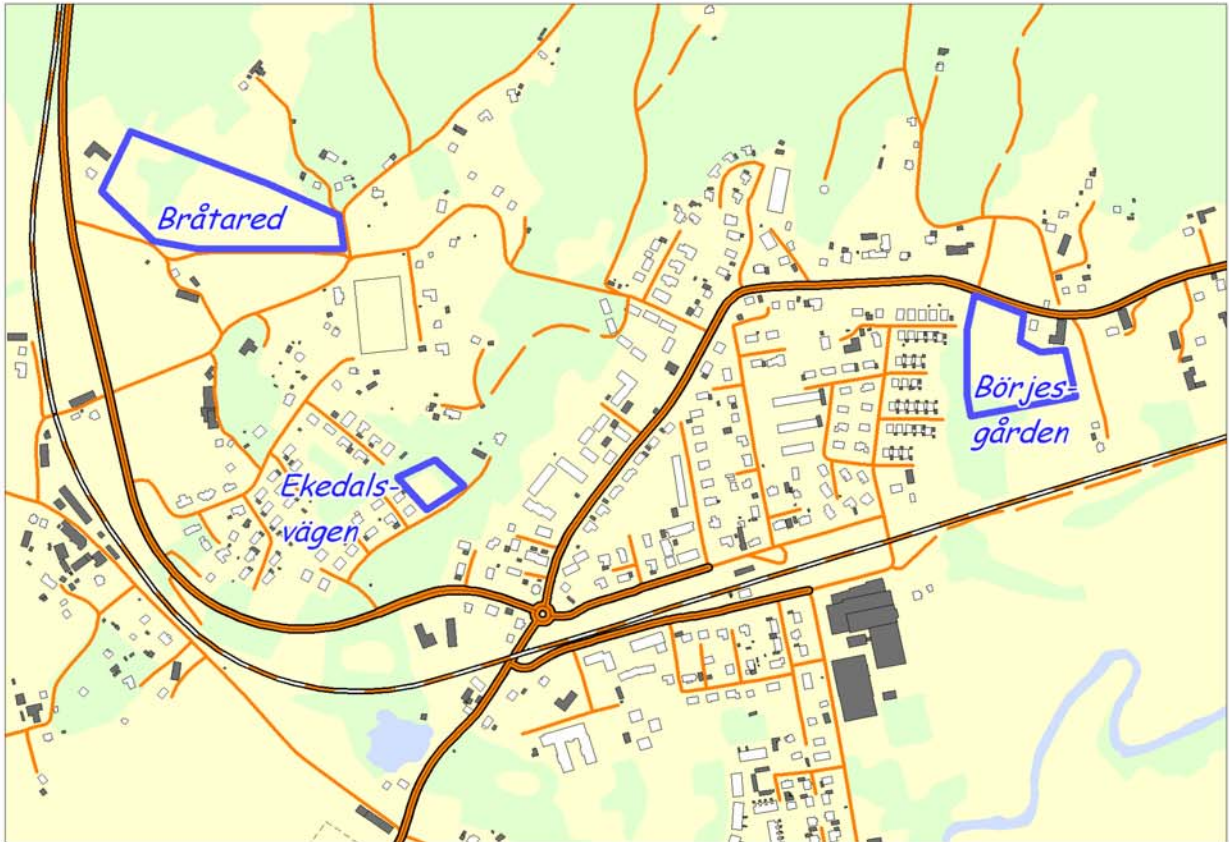


Nyexploatering 2009 - 2013



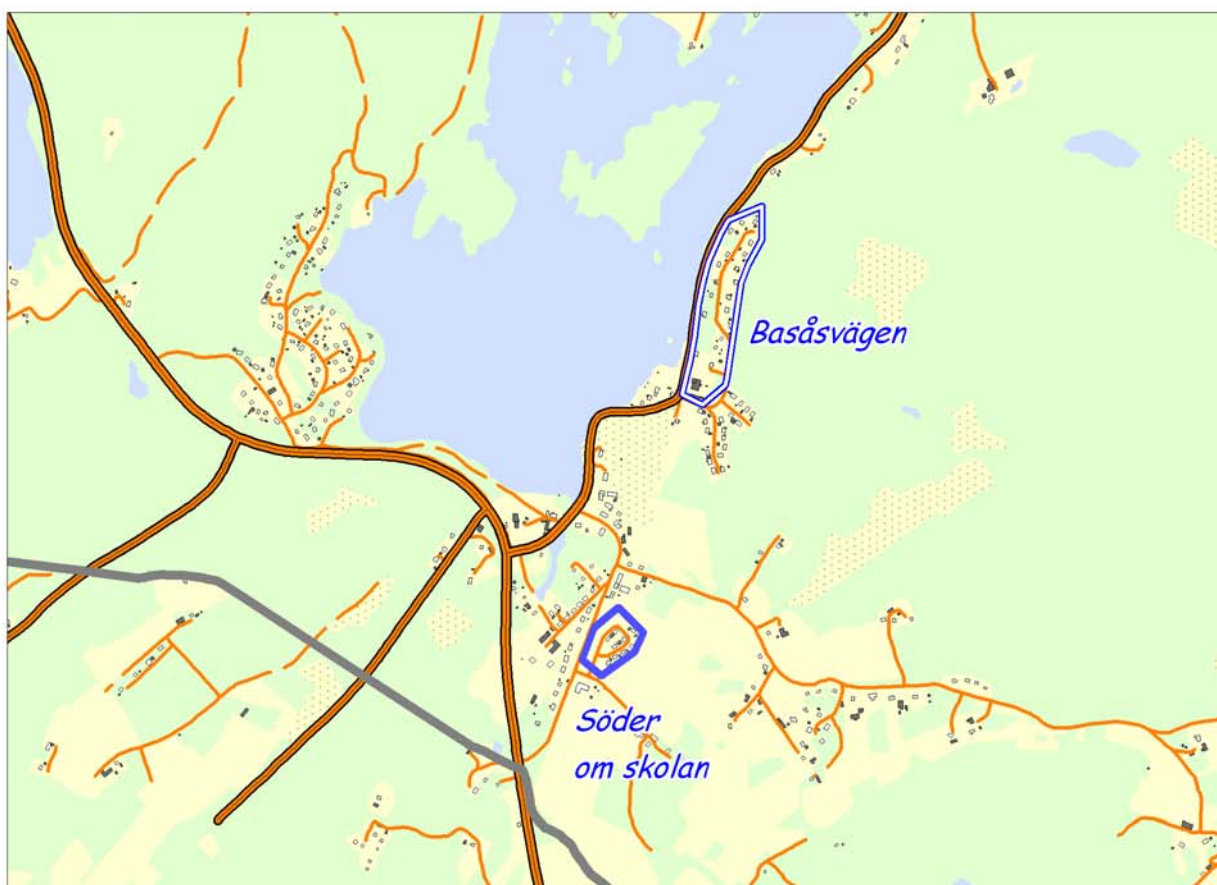
Omvandlingsområden

RÄVLANDA



Nyexploatering 2009 - 2013

HÄLLINGSJÖ



Nyexploatering 2009 - 2013



Omvandlingsområde