



Del 1: Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024

Gävle kommun

22KS411

Typ av dokument: Riktlinje

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Datum: 2024-06-17

Diarie- eller ärendenummer: 22KS411

Revideringshistorik: Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017, 17KS258

Dokumentet gäller för: Samtliga nämnder och kommunala bolag

Dokumentägare: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig: Sektor Styrning och stöd, Avdelningen för övergripande planering

Innehåll



Gävle
KOMMUN

Gävle KOMMUN	1
Inledning	4
Läsanvisning	4
Laghänvisning	5
Kommunens mål för bostadsförsörjningen	6
Bostadsbyggande, fördelning och beredskap	6
Bostadsförsörjning	7
Kommunens verktyg och ansvar	8
Fysisk planering	8
Bostäder för alla	9
AB Gavlegårdarna.....	11
Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen	12
Nationella mål för boende och byggande.....	12
Regional nivå	12

Inledning

Det ska finnas förutsättningar, för den som vill, att både bo och leva i Gävle kommun. För bostadsförsörjningen innebär det ett varierat bostadsbyggande som möter kommuninvånarnas behov i alla lägen. Nya bostäder ska vara långsiktigt hållbara, med god kvalitet och blandade upplåtelseformer i hela kommunen för alla. Genom en god bostadsförsörjning, med god mark- och planberedskap så ska Gävle kommun verka för en social, ekologisk och ekonomisk hållbar utveckling av bostadsbeståndet.

Gävle kommun ska fortsätta växa och utvecklas. Kommunen kan påverka och styra utvecklingen genom bland annat markanvisning, planläggning samt genom en proaktiv markstrategi. För att uppnå detta krävs ett brett samarbete med Länsstyrelsen, Region Gävleborg, fastighetsägare, byggherrar och näringslivet.

Läsanvisning

Gävle kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är indelade i tre delar:

1. **Riktlinjer för bostadsförsörjning**
2. Handlingsplan för bostadsförsörjning
3. Bostadsförsörjningsanalys

Del 1 Riktlinjer för bostadsförsörjning är huvuddokumentet och redogör för kommunens mål för bostadsbyggande samt mål för bostadsförsörjningen. I detta dokument framkommer även lagstyrda krav och mål på olika styrnivåer som är relevanta för kommunens bostadsförsörjning. Kommunens mål och ambitionsnivåer är baserade på bostadsförsörjningsanalysen samt dess underlag. Kommunfullmäktige antar riktlinjerna varje mandatperiod.

Del 2 Handlingsplan för bostadsförsörjning utgörs av en handlingsplan där aktiviteter, ansvar, tid samt koppling till målen för bostadsförsörjningen redogörs. Handlingsplanen redogör för vad som behöver göras och vem som har ansvaret för att det sker. Handlingsplanen ska redovisas för och antas av kommunstyrelsen.

Del 3 Bostadsförsörjningsanalys består av Gävle kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gävle kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsanalysen

redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen.

Riktlinjerna samspelar med flera andra strategiska dokument och bör därmed läsas i samsyn med dessa. I *Gävle kommun översiktsplan 2030* finns bland annat spelregler för bostadsbyggande och en strategisk inriktning för var bostadsutvecklingen bör ske.

Övriga strategiska dokument är:

- Kommunplan 2024
- Planeringsriktlinjer för Gävle växer
- Socialt hållbarhetsprogram
- Miljöstrategiskt program
- Näringslivsprogram
- Boendeplaner 2024
- Riktlinjer för markanvisning
- Arkitekturpolicy

Laghänvisning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska Sveriges kommuner genom riktlinjer för bostadsförsörjning planera för sin bostadsförsörjning. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska vara vägledande och utgöra ett underlag vid planläggning enligt Plan och Bygglagen (2010:900). Kommunens mål för bostadsförsörjning samt användning, planering och utveckling av bostadsbeståndet ska framgå och ta hänsyn till mål och styrdokument på nationell, regional och lokal nivå. De åtgärder som föreslås i riktlinjerna ska, enligt lagen (2000:1383), ta hänsyn till marknadens förutsättningar, demografiska förhållanden och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Bostadsbyggande, fördelning och beredskap

Gävle kommuns mål är att cirka 350 bostäder årligen ska tillföras bostadsbeståndet. Detta är baserat på den demografiska utvecklingen, beräknad årlig befolkningstillväxt och trender på bostadsmarknaden. Siffran 350 ska tolkas som ett riktvärde som kan justeras eftersom förändringar sker kontinuerligt på både lokal, nationell och global nivå. Hur många bostäder som i slutändan byggs och hur efterfrågan ser ut, är helt beroende på marknadens förutsättningar, demografiska förhållanden samt händelser i omvärlden.

Fördelning av upplåtelseform för årligt bostadsbyggande om 350 bostäder rekommenderas att ha följande riktvärde:

- 67 procent flerbostadshus, vilket motsvarar 234 bostäder
- 33 procent småhus, vilket motsvarar 116 bostäder

För att möjliggöra detta behövs en proaktiv samhällsplanering med god planberedskap och planeringsberedskap. Med planberedskap menas antalet bostäder som finns planerade i antagna detaljplaner. Planberedskapen ska uppgå till minst 1 400 bostäder och bestå av både flerbostadshus och småhus. Utöver detta behöver kommunen även beredskap på en strategisk nivå med god översiktsplanering, markstrategi, resursplanering och organisation, så kallad planeringsberedskap. Kombinationen med god planberedskap och planeringsberedskap är viktig för att kunna möta marknadens och samhällets behov.

För att kunna möta dessa krävs även en god geografisk spridning med variation av både storlek och upplåtelseform. Det innebär att kommunen både behöver arbeta med ambitiösa stadsutvecklingsprojekt, privata projekt som inte binder kommunen i för stora kostnadsåtaganden samt med enklare och mindre tidskrävande projekt med begränsade kommunala åtaganden.

Bostadsförsörjning

En god bostadsutveckling ska främjas och det ska finnas förutsättningar till att bo och leva i goda bostäder i Gävle kommunen. Det finns fem övergripande mål för kommunens bostadsförsörjning med tillhörande delmål:

- 1. Gävle kommun ska ha en god bostadsförsörjning i hela kommunen som möter invånarnas behov, förutsättningar och efterfrågan på bostadsmarknaden.**
 - 1.1. Gävle kommun ska vara en aktiv part på bostadsmarknaden med god kännedom om marknaden och vad som efterfrågas.
 - 1.2. Gävle kommun ska främja olika och alternativa boendeformer i hela kommunen.
- 2. Gävle kommun ska inte ha någon boendesegregation och det ska finnas jämlika livsvillkor.**
 - 2.1. Gävle kommun ska vid nya planerade bostäder beakta en komplettering av befintligt bostadsutbud avseende storlek, boendeform, boendekostnad och upplåtelseform i syfte att minska segregation och öka jämlika livsvillkor.
 - 2.2. Gävle kommun ska erbjuda tillgängliga, trygga och ekonomiskt överkomliga bostäder och bostadsområden i hela kommunen för alla.
- 3. Gävle kommun ska ha goda förutsättningar för dem som strukturellt står utanför bostadsmarknaden.**
 - 3.1. Gävle kommun ska ha en aktuell nulägesanalys och verka för en bostadsplanering som tillgodoser bostadsbehov för olika grupper, samt för dem med särskilda behov enligt Boverkets föreskrifter.
 - 3.2. Gävle kommun ska ha en god social bostadspolitik som är förankrad med boendeplanerna.
- 4. Gävle kommun ska ha goda förutsättningar för tillväxt och vara en attraktiv kommun för fler kommuninvånare.**
 - 4.1. Gävle kommun ska, genom en aktiv markpolitik och god mark- och planberedskap, ge förutsättningar för nyproduktion av cirka 350 nya bostäder per år, varav 33% småhus och 67% flerbostadshus. Målet ska uppnås genom att upprätthålla en god planberedskap om minst 1400 bostäder.
- 5. I Gävle kommun är allt bostadsbyggande och all stadsutveckling klimatneutralt före 2030.**
 - 5.1. Gävle kommun ska ha rutiner som resulterar i ett hållbart och klimatneutralt bostadsbyggande där kommunen har rådighet, till exempel genom livscykelanalyser, flexibilitet och ökat återbruk av byggnadsmaterial, krav i markanvisningar eller gröna lån.
 - 5.2. Gävle kommun ska skapa förutsättningar för ett hållbart och klimatneutralt bostadsbyggande där kommunen inte har rådighet.

Kommunens verktyg och ansvar

Nedan följer en förenklad redogörelse för några av de verktyg som kommuner kan använda sig av i syfte att främja en god bostadsutveckling. Därefter följer en redogörelse för några av kommunens åtaganden samt kommunens ansvar.

Fysisk planering

Övergripande och strategisk planering

Gävle kommuns övergripande styrdokument för mark och vattenanvändning är *Gävle kommun översiktsplan 2030 (17KS40)*. Den visar en viljeinriktning för hur kommunen ska utvecklas i riktning mot en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning till år 2030 med utblick mot år 2050. I översiktsplanen framgår bland annat hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder samt var bostadsutvecklingen bör ske. Den kommunövergripande översiktsplanen har ett befolkningsmål om att bli 120 000 invånare i Gävle kommun år 2030 samt tre övergripande målsättningar:

- Gävle är en av Sveriges bästa miljökommuner, där tillväxt leds i hållbar riktning
- Attraktiva livsmiljöer i stad och på landsbygd
- Gävle kommun - En tillväxtmotor i regionen

För mer information om översiktsplanen hänvisas till *Gävle kommun översiktsplan 2030 (17KS40)*. För mer information om översiktsplanens mål i förhållande till läget på bostadsmarknaden hänvisas till *Del 3 – Bostadsförsörjningsanalys (22KS411)*.

Markberedskap och exploatering

Som markägare kan kommunen styra markanvändningen och planlägga för bostadsproduktion i lämpliga områden. Genom att äga mark kan kommunen med hjälp av markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet bland annat gällande upplåtelseformer och storlek på bostäder.

En aktiv markpolitik med mål och strategier för markförvärv och markanvisningar kan ytterligare påverka att bostadsbyggandet sker i en hållbar riktning enligt kommunens mål. Genom god framförhållning vid bland annat markförvärv så ökar kommunens möjlighet att styra hur byggnationer ska ske inom kommunen. En god markberedskap innebär större möjlighet till att påverka bostadsbyggandet.

För att reglera marköverlåtelse och genomföranden kan kommunen teckna genomförandeavtal, marköverlåtelseavtal eller exploateringsavtal med en aktuell byggaktör. Genom dessa avtal har kommunen möjlighet att styra delar av förutsättningarna och att ställa krav på genomförandet.

Planmonopol

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vattenområden. Det kommunala planmonopolet innebär att det är kommunen som bestämmer hur mark- och vattenområden ska användas och bebyggas inom kommungränsen. Det är bara kommunen som kan bestämma om detaljplaneläggning ska ske och om en detaljplan ska antas.

Detaljplan och bygglov

Kommunen ansvarar för detaljplaneläggning av både mark- och vattenområden enligt Plan- och Bygglagen (2010:900). Detaljplanen reglerar bland annat markanvändningen och omfattning för bostadsbyggandet. Detaljplanen styr bland annat användningssätt, volym och utseende vilket ger kommunen stor möjlighet att påverka utvecklingen. Under bygglovsprocessen bedöms bland annat byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. Denna del i byggprocessen är den sista möjligheten för kommunen att verka för att uppsatta mål gällande bostadsbyggandet nås. Det är inte tillåtet att bestämma typ av upplåtelseform eller att reservera bostäder till en viss målgrupp varken i detaljplan eller i bygglov. Det går däremot att göra i marköverlåtelse och genomförandeavtal.

Bostäder för alla

Det är viktigt att det skapas en mångfald av bostäder som riktar sig till olika målgrupper. Det är kommunen som har ansvaret för bostadsförsörjningen och det kräver samarbete inom hela kommunkoncernen och med externa aktörer.

Bostadsmarknaden påverkar alla människor i samhället, men förutsättningarna för att få en bra bostad är lägre för de personer med särskilda behov, begränsade ekonomiska förutsättningar eller för de som av andra skäl har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjning för majoriteten av dessa grupper regleras i Gävle kommun genom ett antal boendeplaner. Omvårdnadsnämnden,

Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden samt Socialnämnden inom sektor Vårld Gävle ansvarar för att varje år ta fram och besluta om en strategisk boendeplan (23ON490) (23SON240) (23AFN225). Boendeplanen grundar sig bland annat på befintliga boenden, utförda kapacitetsdömningar samt på analyser och prognoser av framtida behov och efterfrågan av de boendeformer som ligger inom nämndens ansvarsområde. Boendeplanerna ligger till grund för kommunens ekonomiska planering samt arbetet med att upprätthålla en mark- och planberedskap för framtida utbyggnadsbehov. För mer information hänvisas till respektive nämnds boendeplan.

Kommunen har ett särskilt ansvar enligt Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning. Det gäller anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende. När en person har utsatts för våld i nära relation ska socialtjänsten även erbjuda stöd och hjälp i form av lämplig samt tillfällig bostad vid behov, vilket framgår av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2014:4) om våld i nära relationer.

Genom lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter har kommuner möjlighet att dela ut ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att möjliggöra för vissa medborgare att kunna skaffa eller inneha ett boende. Kommunallagens likabehandlingsprincip hindrar inte att endast vissa hushåll ska få ekonomiskt stöd, men däremot måste ett antal beslutade krav uppnås för att ha möjligheten till att ansöka om stödet.

I vissa fall kan socialtjänsten vara skyldig att erbjuda bostäder som bistånd. Dessa bistånd kan både vara kort- och långsiktiga boendelösningar. Socialtjänstlagen grundar sig i att varje person i första hand ska försörja sig själv och sitt hushåll, inklusive att ordna en egen bostad. För att få rätt till biståndet krävs därför att individen inte själv har möjlighet att ordna ett boende, inte kan försörja sig själv samt att det inte går att få sina behov tillgodosedda på något annat sätt. Antalet bostäder som behövs för socialförvaltningens insatser är svåra att förutse. Behovet kan snabbt förändras på grund av konflikter och förändringar på global nivå, växlande konjunktur, demografisk utveckling och arbetsmarknad.

Särskilt boende är ett samlingsnamn för de boendeformer som kommunen beviljar enligt Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL) och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Ansvaret för byggandet av särskilda boendeformer,

samt anskaffning av lokaler, regleras i Gävle kommun i *Fastighetsstrategi för Gävle växer* (19KS374).

AB Gavlegårdarna

Det kommunala bostadsbolaget, AB Gavlegårdarna, är ett av kommunens viktigaste verktyg för en hållbar bostadsförsörjning. Bolaget är en aktiv aktör som tillsammans med kommunen medverkar till trygga, trivsamma, bostadsområden i ett Gävle som hänger ihop. Med förvaltning och förnyelse av befintliga bestånd samt nyproduktion bidrar bolaget till det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. AB Gavlegårdarna styrs av lagar som aktiebolagslagen (2005:551) och lagen om allmännyttiga aktiebolag (2010:879) vilket kortfattat innebär att bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Ägaren, kommunen, styr bolaget med ett ägardirektiv. Ägardirektivet beskriver på vilket sätt Gavlegårdarna ska bidra till att uppfylla kommunens bostadsförsörjning samt hur bolaget ska bygga för att uppnå de politiska målsättningarna för byggnation.

AB Gavlegårdarna har även ett särskilt ansvar att tillgodose Sektor Vårld och dess nämnder med verksamhetslokaler för särskilda boenden i de fall kommunen har för avsikt att driva dem i egen regi.

AB Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga fastighetsbolag. Bolaget har idag 14 200 hyresbostäder, vilket är cirka 50 procent av alla hyresbostäder i Gävle kommun. AB Gavlegårdarna har därmed en stark position inom kommunens hyresmarknad, med goda möjligheter att påverka bostadsförsörjningen.

AB Gavlegårdarna har särskilda bostäder för studenter. Startbo är AB Gavlegårdarnas bostäder för unga som inte har fyllt 25 år. 55+ är bostäder för personer som fyllt 55 år och som inte har någon yngre än 45 år boende i hushållet. Trygghetsboende är till för personer som fyllt 65 år och där ingen i hushållet är yngre än 55 år. Personer som arbetar i Gävle, men bor i en annan kommun med mer än två timmars pendlingstid kan ansöka om Komplementboende att använda som övernattningslägenhet.

Gävle kommun får varje år medel för bostadssociala ändamål från AB Gavlegårdarnas vinst. Dessa medel används till åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen

har ett särskilt ansvar. Budgeten har årligen varit cirka 16 miljoner kronor mellan åren 2022 och 2024.

Det finns för tillfället två typer av förturer till bostad, medicinska och sociala. Det är kommunen som beslutar om villkoren för dessa. Hantering av förtursansökningar sköts av Gävle kommun.

Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen

Det finns flera mål på olika nivåer som berör bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen. Nedan följer en redogörelse för ett urval av mål och strategier från olika styrnivåer som relaterar till kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Nationella mål för boende och byggande

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet för bostadsmarknaden är även en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regional nivå

Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2020 – 2030 synliggör inriktningar för länets utvecklingsarbete. I strategin finns fem målområden: *Attraktiva och tillgängliga platser*, *Samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonomi*, *Konkurrenskraftigt näringsliv och hållbar arbetsmarknad*, *Hög kunskap och innovationsförmåga* och *Jämlikt och jämställt samhälle*. Flera av dessa inriktningar har direkt eller indirekt påverkan på bostadsutvecklingen i Gävle kommun och de lokala kommunala målen bidrar till utvecklingsstrategin.

Länsstyrelsen Gävleborgs analys av bostadsmarknaden 2023 är en sammanställning av bostadsmarknadsenkäten i länet. I denna finns samlat material om bland annat länets befolkningstillväxt och bostadsmarknad.