



Antagen av Kf
20151029 §146

Riktlinjer för

Bostadsförsörjning

2015 - 2030

Gislaveds kommun

Underlag till ÖP16

20150929

Reviderad 20170523

Reviderad Ks 20170913



Innehåll

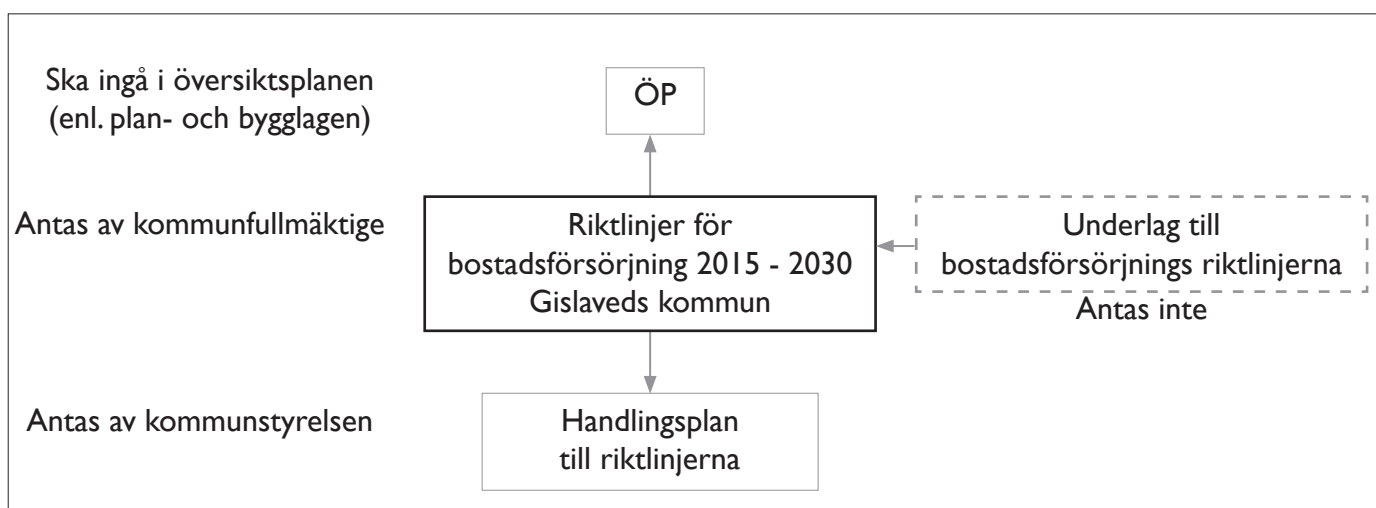
Inledning	3
Kommunens roll	3
Riktlinjernas syfte	3
Vision för Gislaveds kommun	3
Attraktivitet	3
Utvecklingen i kommunen	3
Kommunens mål för bostadsbyggnade och utveckling av bostadsbeståndet	4
Kommunens strategi för att uppnå målen	4
Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program	6
Definitioner	7

BILAGA

Underlag till Bostadsförsörjningsriktlinjerna

Hantering av riktlinjerna

(Riktlinjerna har tagits fram enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar)



Inledning

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet. Utgångspunkten är de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen och hur de utvecklas. Kommunen har det övergripande ansvaret att se till att det finns goda bostäder för alla i kommunen. Bostadsförsörjning handlar alltså inte bara om att undersöka behovet av nya bostäder utan också hur man hanterar det befintliga beståndet. Det är det befintliga beståndet som utgör det stora utbudet. Nya bostäder underlättar, å sin sida, rörligheten på bostadsmarknaden, vilket leder till att fler kan hitta den bostad som är rätt för dem.

En bra bostadsförsörjning med tillgång till attraktivt boende är en av nyckelfrågorna för ett expanderande näringsliv. Gislaveds kommun har ett starkt näringsliv och stor inpendling. Därför är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder till potentiella inflyttare.


En god boendemiljö handlar inte bara om själva bostaden utan också i stor utsträckning om miljön runt omkring. Det ska finnas goda boendemiljöer för alla, oavsett ålder, kön, etnisk och kulturell bakgrund eller funktionsnedsättning. Barns behov av fysisk aktivitet ska också beaktas i samhällsbyggandet. Klimatförändringarna ställer dessutom allt större krav på att ett hållbart samhällsbyggande skapas.


Strategisk markpolitik och god planberedskap kommunens nycklar för att uppnå en god bostadspolitik.

Kommunens roll

Kommunens roll är att planera utifrån individens behov, att arbeta i nätverk, att arbeta med ett hållbart byggande samt att utveckla och värna om de kulturhistoriska kvaliteterna i det byggnadsbestånd som finns i kommunen.

Riktlinjernas syfte

 Riktlinjerna är ett gemensamt underlag för kommunen och bygg- och bostadsbranschens parter där kommunen skapar förutsättningarna och marknaden svarar för bostadsbyggandet.

 Riktlinjerna är ett styrdokument för kommunens verksamheter. Det utgör underlag för markköp, planläggning, infrastrukturfrågor och planering av trafik, kommunikationer, parker och grönområden.

 De bostadspolitiska riktlinjerna kopplas till översiktsplanen.

Vision för Gislaveds kommun

Gislaveds kommun är platsen man gärna identifierar sig med och har en god relation till.

Prioriterade områden är: Barns lärande, Staden Gislaveds kommun, Företagsklimat och näringslivssamverkan.

Huvudmålen i visionen som har bäring på bostadsförsörjningen är:

- *Staden Gislaveds kommun upplevs – och används – som en attraktiv mötesplats av invånare och besökare. Konceptet Staden Gislaveds kommun upplevs och stöder hela kommunens attraktivitet.*
- *I Gislaveds kommun har vi det bästa företagsklimatet.*
- *Näringslivssamverkan sker naturligt baserat på efterfrågan från kommun eller företag.*

Attraktivitet

Attraktivitet när det gäller boende är när det finns en valfrihet av olika bostadsformer, olika lägenhetsstorlekar, olika storlek på villatomter och en mångfald i lägen för bebyggelse.

Utvecklingen i kommunen

Befolkningen i kommunen har under fler år minskat men har det senaste året stabiliserats. Andelen av befolkningen som är 65 år och äldre ökar. Arbetslösheten är för närvarande ca 8 % men har en minskande trend.

I kommunen finns ca 13 500 bostäder. Ca 58 % är privata villor och 32 % är hyresrätter. 359 lägenheter finns i vård- och omsorgsboenden för äldre och 138 lägenheter har definierats som trygghetsboende (Gislavedsmodell se definition seniorboende 70+). Bedömningen är att det inte behövs byggas fler rena vård- och omsorgsboenden men däremot behöver det tillkomma trygghetsbostäder och specialbostäder för olika grupper.


I kommunen finns totalt 56 gruppboende enligt Definition LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

- Mål 1.** Det befintliga bostadsbeståndet ska förvaltas och förädlas.
- Mål 2.** Planeringen för bostadsbyggandet ska ske ur ett hållbarhetsperspektiv såväl ur ekonomiska, ekologiska, kulturella som sociala aspekter.
- Mål 3.** Kommunen ska innehålla fler bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar och typer av boenden för människor med olika behov.
- Mål 4.** Tillgängligheten i bostadsbeståndet och utemiljön ska öka för att stimulera kvarboende.
- Mål 5.** 800 nya bostäder ska tillkomma under perioden 2015-2030.
- Mål 6.** 200 av de 800 bostäderna ska tillkomma i form av seniorboende 70+.
- Mål 7.** Stimulerande utemiljö i anslutning till bostäder ska ha hög prioritet för att stärka attraktiviteten.




Kommunens strategi för att uppnå målen

 Kommunen ska med framförhållning med markinnehav och genom planläggning medverka till att efterfrågan på byggklara tomter i de åtta tätorterna tillgodoses. (Mål 5)


Genom att:

- bevaka fastigheter som kommer ut till försäljning och som finns med som framtida exploateringsområden i översiktsplanerna.
- planera för nya bostadsområden innan efterfrågade tomter tagit slut.

 Kommunen ska stimulera och ge förutsättningar för en varierad bostadsmarknad. (Mål 1, 3, 5)


Genom att:

- ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer.
- styra det kommunala bostadsbolaget genom ägardirektiven.
- tillhandahålla tomter för olika bostadstyper.
- ha en positiv attityd till byggande på landsbygden och omvandling av fritidshus till permanentboenden.
- medverka till ändring av befintliga detaljplaner.

 Kommunen ska verka för att fler fastighetsägare ska teckna bostadssociala avtal. (Mål 5,6)


Genom att:

- ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer.

 Vid ny- och ombyggnation ska särskilt tillgänglighets-, trygghets-, säkerhets- och folkhälsoaspekter liksom åtgärder som främjar integration beaktas. (Mål 2,3,4)


Genom att:

- ge rådgivning till bygglovssökanden.
- delta i inventering av tillgänglighetsaspekter.
- tillse att alla kompetenser inom kommunen deltar i planering av den fysiska miljön.
- vid ombyggnader av befintliga bostäder till trygghets/seniorbostäder 70+ ska brandsäkerhet likställas med den i nybyggnation.

 Behovet av grönytor och platser för rekreation ska alltid beaktas. Mötesplatser för kulturella och fysiska aktiviteter ska stimuleras. (Mål 1,2,3,5,7)


Genom att:

- i samband med bygglov aktivt ge råd om utemiljöns betydelse.
- i detaljplaner alltid bevaka de ”gröna frågorna”
- ha dialog med föreningslivet

 Vid all byggnation ska miljömässigt hållbara och resurssnåla lösningar sökas aktivt. (Mål 2)


Genom att:

- omvärldsbevaka och sprida goda exempel.
- informera om ny teknik.
- kommunen ska främja användandet av så mycket trä som möjligt.

 Kommunen ska verka för energieffektivitet och miljömässigt hållbar uppvärmning i befintligt bostadsbestånd och nyproduktion. (Mål 3)


Genom att:

- sprida information via kommunens energirådgivning.

 Planering och genomförande ska ske på ett resurseffektivt sätt när det gäller att utnyttja befintliga tekniska system, service och gator mm. (Mål 2)


Genom att:

- i översiktsplanering, detaljplanering och projektering i första läge se till befintlig infrastruktur i form av ledningar, gator m. m.
- kommunen underlättar ändringar av befintliga detaljplaner.

 I tätorternas centrala delar ska ges möjlighet att bygga små enheter med lägenheter eller småhus. (Mål 1,2,3,4,5,6)

Genom att:

- kommunen underlättar ändringar av befintliga detaljplaner.

 Kommunen ska erbjuda byggherrar och bostadsföretag en god service och möjlighet till samverkan. (Mål 1,5)


Genom att:

- kommunen är en arena och ordnar möten för olika aktörer.
- minst en gång per år bjuda in bostadsmarknadens aktörer till diskussion.

- ha korta handläggningstider.

- erbjuda lättförståelig information till t ex lovsökande på kommunens hemsida, vilket gör att rätt handlingar lämnas direkt.


- effektivisera handläggningen genom klara rutiner.

 Kommunen ska tillhandahålla information till bygare och bostadssökande. (Mål 3)

Genom att:

- ha uppdaterad information om lediga tomter, taxor mm på kommunens hemsida.

- informera om de bostadsföretag som finns i kommunen genom olika kommunala kanaler.

 Byggbranschen ska stimuleras till nytänkande. (Mål 2,4,6)


Genom att:

- ordna föreläsningar, hearingar och workshops.

 Planer ska präglas av enkelhet. (Mål 1,5)

Genom att:

- planinnehållet begränsas till det som planen syftar att lösa.

 Ansvar för ett attraktiv stadsbild breddas. (Mål 1,2)

Genom att:

- kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressant bebyggelse och miljöer värnas.

- att stimulera att konst tillkommer i utemiljön på kommunala, privata samt Gislavedshus fastigheter.



Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Gislaveds kommuns bostadsförsörjnings riktlinjer är relaterade till det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande samt målen för bostadspolitiken.

De av riksdagen fastlagda miljö kvalitetsmålet God byggd miljö är grunden för kommunens riktlinjer. När det gäller Vision Sverige 25 kan punkterna "Skapa en hållbar livsmiljö i och kring staden", "Utveckla småorter och glesbygd hållbart" samt "Bygg hållbart" anses ha bäring i Gislaveds kommuns planering. Riktlinjerna stämmer väl överens med regionala utvecklingsprogrammet –RUP (Regionalt utvecklingsprogram för Jönköpings län) och RUS (Regional utvecklingsstrategi) Även länsstyrelsens analyser har använts som underlag. Samordning med grannkommunerna har inte skett.



Definitioner

Mål

Avsett resultat av verksamhet. (Def NE)

Strategi

Långsiktigt avergripande tillvägagångsätt. (Def. NE)

Riktlinjer

Huvuddragen av viss verksamhet och hur den ska gå till. (Def. NE)

LSS

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

SOL

Socialtjänstlagen.

PBL

Plan- och bygglagen.

Ägardirektiv

Kommunägda bostadsföretag spelar en viktig roll för bostadsförsörjningen i de flesta kommuner.

För att bolaget ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett bra sätt bör kommunen i ett ägardirektiv tydligt klargöra vad man vill med bolaget; vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt ramar och villkor för verksamheten.

Seniorboende 70+ (tidigare "Trygghetsboende Gislavedsmodell")

Kriterier för Gislaveds kommuns och AB Gislavedshus seniorboende 70+ för äldre och funktionsnedsatta personer samt tillämpningsregler.

- Lägenheterna är avsedda för personer som är över 70 år (minst en i hushållet) och för personer med biståndsbedömd funktionsnedsättning i mån av lediga lägenheter.
- Lägenheterna ska ha god tillgänglighet i yttre och inre miljö.
- Det ska vara lätt att ta sig till träffpunkter och gemensamhetslokaler där det finns aktiviteter och där man kan få närhet och trygghet.
- Personalen på träffpunkterna ska medverka till sociala kontakter, samvaro och gemensamma måltider.
- "För enklare sysslor" hänvisas till Fixartjänsten.
- Hyreslagens villkor gäller.
- Om det inte finns personer i kö för lägenheterna enligt första punkten kan ledig lägenhet erbjudas andra bostadssökande, dock efter en särskild prövning i det enskilda fallet och varvid hänsyn ska tas till den sökandes ålder.

- Hantering av bostadskö, tillämpningsregler mm ska samordnas mellan AB Gislavedshus och fastighetsnämnden och vid behov i samråd med socialnämnden och kommunstyrelsen.

Seniorboende

Seniorbostad är en bostad som riktar sig till dem som är i övre medelåldern eller äldre och boendet omfattar någon form av service utöver den som man får i en vanlig hyres- eller bostadsrätt.

Trygghetsboende

Boverkets definition

Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år.

Investeringsstödets krav på en trygghetsbostad
Följande villkor ska vara uppfyllda för att ett trygghetsboende ska kunna komma ifråga för statligt investeringsstöd:

- trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt
- bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har flytt 70 år
- det ska finnas utrymmen för samvaro, måltider och hobbyverksamhet
- alla boende ska få ett trygghetslarm
- trygghetsboende ska bemannas med personal vissa tider varje dag för kontakt och för att ordna med gemensamma måltider och med sociala och kulturella aktiviteter
- trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel vid förflyttning
- dimensionerande mått för den fysiska tillgängligheten är förhöjd nivå enligt Svensk Standard nr 91 42 21. Detta motsvarar mått för en elrullstol.

Vård och omsorgsboende

I särskilt boende har kommunen ansvar för hälso- och sjukvårdsinsatserna. Kommunen står alltså för sjuksköterskeinsatser, insatser från sjukgymnast och arbetsterapeut, kostnader för inkontinenshjälpmedel, arbetstekniska hjälpmedel, sjukvårdsmaterial osv. I ett särskilt boende är man "skriven" på den adressen. Som särskilt boende räknas vårdboend, korttidsplats och avlastningsplats. Alla dessa kräver biståndsbeslut. (Brukaren av korttidsplats är skriven på sin vanliga hemadress.)

Vårdbostad - är en lägenhet i ett äldreboende, biståndsbedömt behov enl. SoL, helinackordering, dvs. att allt ingår (boende, omvårdnad och övrig service).

Korttidsplats

Här ingår platser för en kortare tids vistelse. Man är "skriven" på den adress där man har sin ordinarie bostad. Biståndsbedömt behov.

Avlastningsplats

Det kan vara så att make/maka behöver avlastning för att orka, eller att den enskilde själv behöver korttidsvistelse pga fysiska eller sociala behov t ex. Vistelsen kan ske med jämna tidsintervall (ofta kallad växelvård), eller när något särskilt inträffat.

Palliativ vård

Den sista tiden i livet kan behov finnas att komma till en korttidsplats för att få kvalificerad omvårdnad dygnet om.

Trygghetsplats

När något akut inträffar, kan man få vistas några dagar på en trygghetsplats. Det kan t ex om en närstående hastigt går bort och man inte orkar vara ensam de första nätterna, eller vid en brand el vattenläcka i bostaden - och när andra möjligheter är uttömda. Biståndsbedömning krävs inte för att få en plats, men vistelsen är under en begränsad tid.

Gruppboende (LSS)

Gruppboenden är ett alternativ för personer med ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Utformningen av en gruppboende anges i de allmänna råden enligt följande:

- De enskilda lägenheterna ska vara fullvärdiga
 - Institutionell prägel ska undvikas genom att gruppboenden inte samlokaliseras med varandra och med andra bostäder som inte är ordinära och som regel inte heller medlokaler för daglig verksamhet
 - Gruppboenden bör i regel vara avsedda för tre till fem personer. Ytterligare någon kan accepteras om samtliga boende tillförsäkras goda levnadsvillkor
 - Gruppboendets gemensamhetslokaler är ett komplement till de egna lägenheterna. De bör:
 - ligga i nära eller direkt anslutning till de enskilda lägenheterna
 - vara lätta att nå
 - vara till för dem som bor i gruppboenden och tjänstgörande personal, och
 - endast kunna nyttjas av andra på de boendes villkor
- Gemensamma utrymmen är en förutsättning för gruppboenden. Annars är det ingen gruppboende.

Serviceboende (LSS)

En serviceboende består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger samlade i samma hus eller kringliggande hus. Serviceboende är en mellanform mellan ett självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboende. Inom denna mellanform kan flera typer av boende rymmas.

Det som gäller för samtliga är att:

- Lägenheterna ska vara fullvärdiga
- Dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten ska erbjudas utifrån den enskildes behov.
- Gemensamma utrymmen för service och gemenskap ska finnas.
- Antalet boende kan vara fler än i en gruppboende, men begränsas för att underlätta integration i bostadsområdet och undvika en institutionell boendemiljö.
- Samlokalisering med andra bostäder med särskild service undviks.

Stödboende

Socialstyrelsens definition

Stödboende är (inom socialtjänsten:) boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling.

Skyddat boende

Socialstyrelsens definition

Skyddat boende är ett (inom socialtjänsten:) boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av skydd mot hot, våld eller andra övergrepp tillsammans med andra relevanta insatser.

Utslussningslägenhet

Självständigt boende med stöd och som syftar till övergång till eget bostadskontrakt.

Bostadssociala avtal

Kommunens socialförvaltning tecknar avtal med fastighetsägare om utslussningslägenheter.

Flyktingboenden

Migrationsverket ansvarar för anläggningar med två olika möjligheter för boende; dels lägenhetsboende och dels ABT-boende.

ABT-boende är en anläggning för tillfälligt flyktingboende där det inte är möjligt till självhushåll och boende tiden inte ska vara mer än 3 månader.

Hyreslägenhet

Hyresrätt kallas upplåtelseform av en bostad som hyresgästen inte äger själv men hyr av en hyresvärd.

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en upplåtelseform där man äger rätten att nyttja en bostadslägenhet för obegränsad tid. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten men däremot en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är en mellanform mellan vanlig hyres- och bostadsrätt. Boendeformen är ägnad att ge förutsättningar för en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Viktig skillnad mellan den kooperativa hyresrätten och bostadsrätten är till exempel att det är föreningen som hyr eller äger huset där medlemmarna bor. Det finns alltså ingen fast koppling mellan andelsrätten i föreningen, som man vinner genom att betala sin medlemsinsats, och nyttjanderätten till en specifik lägenhet. Upplåtelseformen ska vara spekulationsfri.



