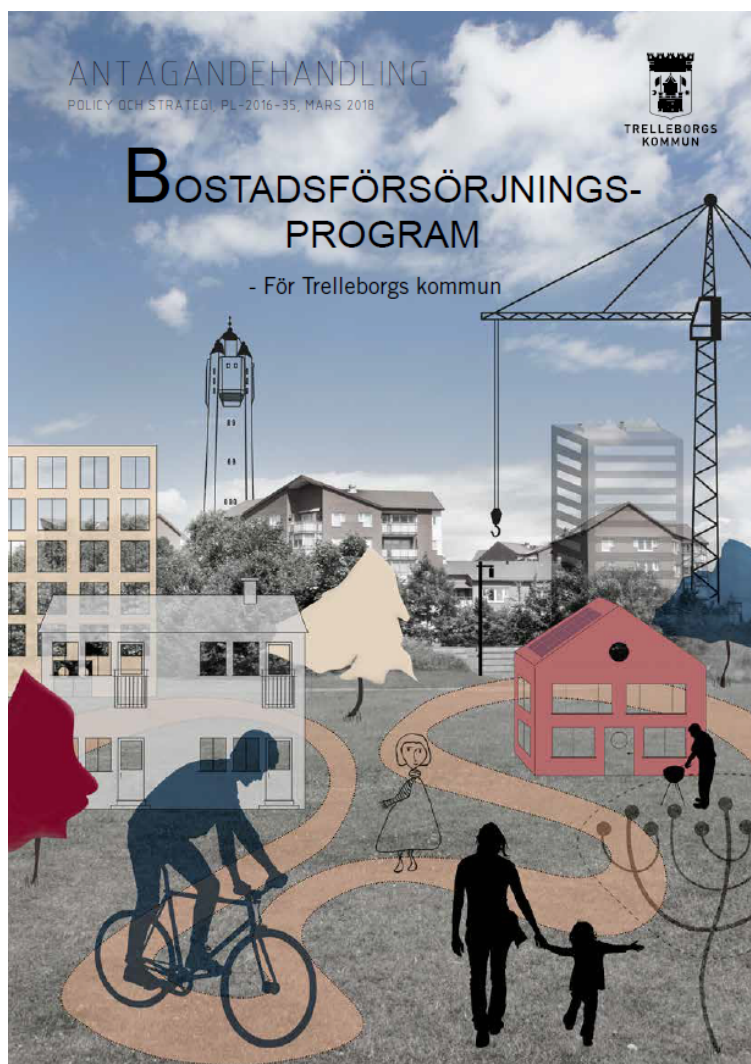




Planarkitekt
Jonas Gustavsson
jonas.gustavsson@trelleborg.se
0410-73 43 36

Kommunstyrelsen

Projektplan för revidering av Bostadsförsörjningsprogram för Trelleborgs kommun



Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Riktlinjer för bostadsförsörjning	3
Bostadsförsörjningsprogram för Trelleborgs kommun.....	3
Lagkrav	4
Omfattning och resultat	4
Upplägg för revidering av bostadsförsörjningsprogrammet.....	5
Kopplingar till andra projekt	6
Relevanta planeringsunderlag	6
Tidplan och organisation	7
Övergripande tidplan	7
Organisation och bemanning.....	8
Handling.....	9
Överlämning och godkännande av resultat.....	9
Budget	9
Fördelning av kostnader för projektet	9
Risikanalys	9
Projektavslut och spridning av resultat	10

Bakgrund

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod, enligt 1 § tredje stycket lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunen ska ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Kommunens mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder men också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand. Kommunen står inte direkt för det faktiska bostadsbyggandet, utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande genom översiktlig- och detaljplanering, bygglov, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, markanvisningar, exploateringsavtal samt genom ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag och bostadsförmedling. Därför behöver kommuner tydligt precisera hur man tänker använda de verktyg och styrmedel som kommunen kan använda sig av i bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsprogram för Trelleborgs kommun

Kommunfullmäktige antog Trelleborgs kommuns bostadsförsörjningsprogram under 2018. I bostadsförsörjningsprogrammet klargörs kommunens riktlinjer och mål för bostadsbeståndets utveckling. I programmet presenteras även på vilket sätt kommunen ska verka för att nå sina mål och hur man vill använda de kommunala verktyg som finns till förfogande. Riktlinjerna som togs fram i bostadsförsörjningsprogrammet är vägledande för bostadsbehovet och vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper. Till exempel vilka upplåtelseformer och storlekar på bostäder som behövs i ett visst område.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning har bland annat utgjort ett viktigt underlag för att motivera varför ny mark tas i anspråk i översiktsplaneringen, val av bebyggelseutveckling i detaljplaner samt har en betydande roll vid markanvisningsavtal.

I programmet lyfts fyra förslag till inriktningsmål för bostadsförsörjning. Dessa visar på Trelleborgs kommuns målsättning för bostadsförsörjning.

- Kommunen ska vara ett attraktivt val på den regionala bostadsmarknaden
- Kommunens bostadsmarknad ska erbjuda såväl nya som befintliga invånare hög flexibilitet genom strategiskt bostadsbyggande och ett varierat bostadsutbud
- Kommunen ska tillsammans med marknadens aktörer erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer
- Kommunen ska aktivt verka för att ingen person ska stå utanför bostadsmarknaden

Inriktningsmålen anger vägvalen och riktningen för kommunens långsiktiga utveckling och är av en övergripande karaktär. För att precisera dessa ytterligare

togs så kallade effektmål fram för respektive inriktningsmål. Dessa knyter an till inriktningsmålen, vilka de ska bidra till att realisera i form av tydligare delmål.

För respektive effektmål togs konkreta aktiviteter fram, dessa stod för den handling som behöver genomföras för att bidra till att uppnå uppsatt effektmål. Tanken i programmet var att både effektmålen och aktiviteterna skulle följas upp årligen.



Lagkrav enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I lagen (2010:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anges att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- 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 marknadsförutsättningarna.

Omfattning och resultat

En förutsättning för att bostadsförsörjningsprogrammet alltid ska vara aktuellt och fungera som ett planeringsunderlag är att programmet revideras när det sker större förändringar i kommunen och dess omvärld, såsom demografiska och ekonomiska. I programmet lyftes att framtagna riktlinjer skulle följas upp årligen för att säkerställa att de även framöver skulle vara aktuella samt för att identifiera om det fanns behov av en revidering av programmet. Enligt kommunens bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Programmet är inaktuellt då det inte har aktualitetsprövats eller reviderats under föregående mandatperiod. Bostadsförsörjningsprogrammet är även, utöver tidigare nämnda lagkrav, i behov

av en revidering då det sedan 2018 har hänt mycket på både bostadsmarknaden och inom kommunens utvecklingsarbete.

Upplägg för revidering av bostadsförsörjningsprogrammet

Nedan beskrivs projektets olika delar på en övergripande nivå. När projektorganisation är satt kommer planens omfattning och innehåll specificeras ytterligare.

Revidering av programmet föreslås att genomföras i följande tre steg:

- Uppföljning och utvärdering av tidigare framtagna inriktningsmål, effektmål och aktiviteter.
- Analys av bostadsutvecklingen i Trelleborgs kommun.
- Framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

Uppföljning av tidigare framtagna mål, effektmål och aktiviteter

Uppföljning, tillsammans med berörda förvaltningar och bolag, av vilka aktiviteter som har genomförts och deras utfall samt bedömning av om effektmålen har uppnåtts eller inte. Därefter utvärderas de framtagna inriktningsmål, effektmål och aktiviteternas inverkan. I denna del är det viktigt att inhämta erfarenheter och input från en bred grupp inom kommunen.

Lärdomar från uppföljningen och utvärderingen kommer att vara av stor betydelse vid framtagande av nya riktlinjer.

Analys av bostadsutvecklingen i Trelleborgs kommun

Kommunens bostadsförsörjningsansvar utgörs bland annat av att löpande analysera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för kommunens önskade utveckling. Revideringen av riktlinjerna för bostadsförsörjning behöver grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Nedan beskrivs det tänkta innehållet i en sådan analys.

Övergripande innehåll i analys av bostadsutvecklingen i Trelleborgs kommun

- Befolkning
 - Befolkningsutveckling
 - In- och utflyttning
 - Vilka målgrupper som har flyttat till respektive delområde
 - Vilka målgrupper som har flyttat till nyproducerade bostäder
 - Flyttkedjor
- Bostäder och bostadsbehov
 - Bostadsbehov
 - Byggstarter, färdigställda bostäder (hustyper och upplåtelseformer) och uthyrnings-/säljtakt
 - Hemlöshet
 - Befintliga bostäder
- Marknadsförutsättningar
 - Bostadsmarknaden i regionen

- Förutsättningar för nyproduktion (marknadsdjup)
- Bostadsmarknaden i Trelleborg
- Hushållens inkomster
- Planberedskap och kommunal mark
- Slutsatser
 - Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov?
 - Möter utbudet den framtida efterfrågan?
 - Vilka bostadsbehov finns för särskilda grupper?

Framtagande av nya riktlinjer med mål och insatser

Uti från genomförd uppföljning av målen och analys av bostadsutvecklingen tas nya riktlinjer för bostadsförsörjning fram tillsammans med berörda förvaltningar och bolag. Kommunen behöver här tydliggöra vilka frågor inom bostadsförsörjning som behöver prioriteras framöver.

Kopplingar till andra projekt

Det pågår och kommer möjligtvis att initieras ett antal projekt i kommunen som har kopplingar till bostadsförsörjningsprogrammet. Det gäller framförallt framtagande av en ny översiktsplan som är tänkt att pågå parallellt med revideringen av bostadsförsörjningsprogrammet. Både översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. I översiktsplanen anger kommunen hur den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och i bostadsförsörjningsprogrammet utarbetas riktlinjer för bostadsförsörjning där kommunens mål konkretiseras.

Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet kommer att samordnas med översiktsplanen på sådant sätt att underlagsmaterialet synkas för båda projekten.

Tidigt i processen kommer möjliga kopplingar till ytterligare projekt att identifieras.

Relevanta planeringsunderlag

Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne

Syftar till att komplettera bilden av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet med skattningar av den faktiska efterfrågan på nya bostäder. Modellen preciserar det beräknade antalet bostäder som kan nyproduceras per år givet hushållens betalningsförmåga, det vill säga marknadsdjupet i Skåne.

Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2022, Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsen tar årligen fram en regional bostadsmarknadsanalys för Skåne. Analysen grundar sig på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och presenterar en bild över situationen på den skånska bostadsmarknaden, temat för årets analys är hemlöshet.

Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne, Region Skåne

Studien är tänkt att komplettera och nyansera tidigare slutsatser från studier av rörlighetseffekter till följd av nyproduktion. I studien har ett stort antal bostäder

med varierande egenskaper studerats och man har spårat flyttkedjorna inom hela den lokala arbetsmarknadsregionen.

Regional utvecklingsstrategi 2030 – antagen 2020, Region Skåne

Utvecklingsstrategi som beskriver en gemensam vision om hur Skåne ska utvecklas. Utvecklingsstrategin innefattar en vision och sex visionsmål. Utifrån visionsmålen har områdesstrategier, handlingsplaner, program och insatser tagits fram.

Förstudie om Skånes åldrande befolkning

En förstudie om Skånes åldrande befolkning kopplat till bostadsfrågor.

Regeringens långsiktiga strategi för att minska och motverka segregation

I strategin presenteras fem delmål som tillsammans ska leda arbetet mot det övergripande målet. Ett delmål av särskild relevans för fysisk planering är ”Minskad boendesegregation, bra bostäder för alla och stärkt samhällsservice.”.

Skånedatabasen

Databas med geografisk statistik över till exempel demografi, socio-ekonomi, byggnadstyper och upplåtelseformer etc.

Under projektets gång kommer ytterligare relevanta underlag att identifieras.

Tidplan och organisation

Övergripande tidplan

Målet är att under 2024 ha en samrådshandling färdig så att den kan samrådas under sommaren samt att handlingen ska kunna antas under första kvartalet 2025. Det är en stor fördel att samråda programmet under semestertider på sommaren då handlingen bör vara ute på remiss under minst två månader.

Arbetsgruppen kommer kontinuerligt att informera styrgrupp om tidplan för projektet.

***Uppdrag
(godkännande
projektplan)***

***Beslut i
kommunfullmäktige:
Vår/sommar 2023***

***Framtagande av
samrådshandlin
g***

Augusti 2023 –
maj 2024 (9
mån)

Samrådstid | Juni – sep 2024
Antagande av handling | 2025

Organisation och bemanning

Nedan beskrivs förslag på organisation.

Kommunfullmäktige (KF)

- Beslutar om att revidera bostadsförsörjningsprogrammet samt om projektplan inklusive budget. Beslutar om att godkänna bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunstyrelsen (KS)

- Beslutar om samråd och granskning.

Styrgrupp (består av KSAU)

- Sammanträder vid behov. Gruppen har i uppgift att styra projektet samt att förankra beslut avseende fortsatt arbete. Styrgruppen beslutar om eventuella revideringar av projektplan och tidplan.

Ledningsgrupp (består av relevanta chefer)

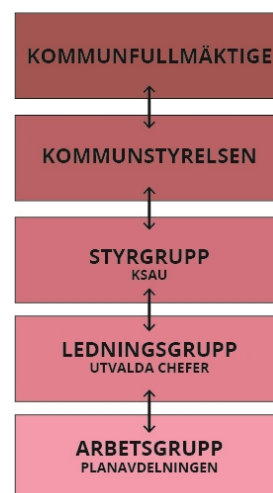
- Ledningsgruppen har i uppgift att bemanna delprojektgrupperna, förankra arbetet inom den egna förvaltningen och vägleda projektet.

Arbetsgrupp

Arbetsgruppen består av kompetenser från planavdelningen med stöd från tillväxtavdelningen.

Arbetsgruppen ansvarar för följande:

- Upprättar och följer projektplan, tidplan och budget.
- Ansvarar för att projektmålet uppfylls.
- Sammankallar kompetenser från olika förvaltningar och bolag för workshops och deltagande i projektet.
- Kallar till och leder möten samt rapporterar till ledningsgruppen och styrgruppen.
- Kommunikerar, engagerar och motiverar de som deltar i projektet.
- För mötesanteckningar.
- Arbetar med framtagande av kartor, illustrationer och layout.
- Utvärderar arbetet under arbetets gång samt efter projektet slutförts.



Handling

Ambitionen är att programmet både ska vara en tryckt och digital handling som är inbjudande, tydlig och lättförståelig.

Överlämning och godkännande av resultat

Inför samråd och antagande sker avstämning kring förslaget med ledningsgrupp samt styrgrupp. Efter detta kan beslut tas i KS och KF (för antagande).

Budget

Nedan beskrivs översiktligt uppskattade kostnader för projektet samt hur dessa föreslås att finansieras.

Personal

Två planarkitekter 30%

Kostnader i samband med medborgardialog och tryck

Sammanlagda kostnaderna för dialog och tryck bedöms totalt till 30 tkr.

Totala kostnader för projektet

		<i>Kostnad (tkr)</i>
2023	Personalkostnader	210
2024	Personalkostnader	420
2025	Personalkostnader	105
	Tryck och kommunikation	30
		Totalt: 765

Fördelning av kostnader för projektet

Personalkostnader för 2023 hanteras inom samhällsbyggnadsförvaltningens ordinarie ram.

Hela projektet bedöms kosta ca 765 tkr. Under 2023 kommer kostnader att finansieras genom medel som redan tillförts samhällsbyggnadsförvaltningen. Under 2024 och 2025 kommer kostnader behöva hanteras i ordinarie budgetprocess och det är en förutsättning för att kunna slutföra projektet att medel tillförs förvaltningen under 2024 och 2025.

Risikanalys

Risker som kan uppstå under projektets gång och som kan innebära merkostnader eller andra försvårande omständigheter är bland annat:

- Utredningar behöver tas fram under projektets gång.
- Att myndigheter har sådana invändningar på kommunens förslag att det kräver merarbete.
- Att politiska beslut förändrar och försenar arbetet.

Projektavslut och spridning av resultat

Projektet är avslutat när bostadsförsörjningsprogrammet har godkänts i KF.

Framtida spridningen av dokumentet är av stor betydelse. Det är därför viktigt att berörda förvaltningar och bolag involveras tidigt i projektet samt att det tas fram en detaljerad plan för uppföljning framtagna riktlinjer.