



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Antagandehandling

Diarienummer: 2022/35

Fastställd av: Kommunfullmäktige 2024-02-26 § 9

Dokumentansvarig: Kommunfullmäktige



Innehåll

1	Inledning.....	1
1.1	Laghänvisning	1
1.2	Bakgrund.....	1
1.3	Syfte.....	2
1.4	Läshänvisning.....	2
2	Sammanfattning av bostadsanalysen.....	3
2.1	Befolkningsutveckling och demografi	3
2.2	Bostadsbestånd	3
2.3	Omvärldsspaningar och utmaningar.....	3
2.4	Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	4
3	Mål för bostadsförsörjning.....	4
4	Kommunens verktyg för bostadsförsörjning	6
4.1	Strategisk markpolitik.....	6
4.2	Översiktsplanering.....	6
4.3	Detaljplanering.....	6
4.4	Markanvisning av kommunal mark.....	7
4.5	Småhustomter och tomtkö.....	7
4.6	Grästorps fastigheter AB.....	7
5	Internationella, nationella, regionala och kommunala mål	7
5.1	Internationella mål.....	7
5.2	Nationella mål	7
5.3	Regionala mål	8
5.3.1	Regional- och delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030	8
5.4	Kommunala mål	8
5.4.1	Inriktningsdokument 2024-2027	8
5.5	Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning.....	9



1 Inledning

Grästorps kommun har en ambition om att växa och bli fler invånare, samtidigt som man vill bevara och utveckla det som kännetecknar kommunen idag. I kommande översiktsplan och inriktningsdokument finns en målsättning om att bli 6500 invånare till och med år 2045. Nya bostäder och varierade bostadsformer är en förutsättning för att nå uppsatt mål.

För att vara en boendekommun för alla, oavsett vart i livet man som invånare befinner sig, är det viktigt att kommunen arbetar aktivt med bostadsförsörjningsfrågor. Kommunen kan till viss del styra och påverka bostadsbyggandet genom exempelvis markanvisning, planläggning, bygglov samt försäljning och upplåtelse av mark.

1.1 Laghänvisning

Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning är lagstadgat i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen syftar till att skapa förutsättningar för alla kommunens invånare att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planering av bostadsförsörjning ska kommunen ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning handlar om att identifiera mål för bostadsförsörjning och ska innehålla följande:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

- Den demografiska utvecklingen
- Marknadsförutsättningarna
- Vilka behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Analysen av ovanstående punkter utgörs av ett eget dokument, *Bostadsanalys 2023-2033*.

1.2 Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-09 § 15 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. På grund av större etableringssatsningar i Skaraborg och Fyrbodal finns även behov på regional nivå att på ett mer strukturerat sätt, analysera och uppskatta det framtida behovet av bostäder. Riktlinjerna för bostadsförsörjning är framtagna utifrån *Bostadsanalys 2023-2033* som antogs av kommunstyrelsen 2023-06-07 § 137, Dnr KS 2022/35. *Riktlinjer för bostadsförsörjning* ska antas i kommunfullmäktige.



1.3 Syfte

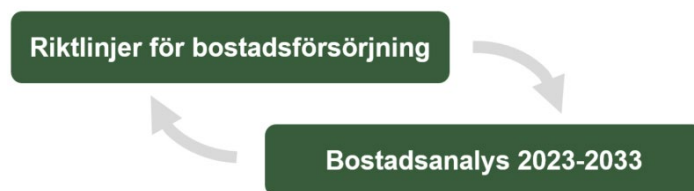
Grästorps kommun önskar växa i antal invånare och att vara en trivsamt boendekommun för alla åldersgrupper. Ambitionerna ställer krav på att bostadsförsörjning, lokalförsörjning och att samhällsservice byggs ut i takt med uppställda mål om framtida befolkningstillväxt. Företag och verksamheter ska även ges förutsättningar att verka och expandera inom kommunen. Där har kommunen en nyckelroll vad gäller att tillvarata kommunens geografiska lokalisering och utveckla goda livsmiljöer. Bostäder är ett centralt begrepp vid diskussioner om befolkningstillväxt. Lika viktigt är det att hela vardagslivet fungerar och att boende inom kommunen ges de förutsättningar som förväntas. Möjligheterna till försörjning och utbildning är viktiga samhällsfunktioner, liksom att det finns grundläggande service, skola, vård, kommunikationer och dagligvaror. Även dessa parametrar blir viktiga att ta i beaktning för att Grästorp ska vara en boendekommun för alla.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska fungera som ett underlag till kommunens politiker, budget och övrig samhällsplanering, däribland översiktsplanen. Bostadsbyggnation är konjunkturkänsligt och styrs till stor del av marknadsförutsättningarna. Alla investeringar låter sig inte förverkligas samtidigt utan bör ske med efterfrågan som grund och på ett sätt som inte äventyrar den ekonomiska stabiliteten.

1.4 Lëshänvisning

I översiktsplanen anges hur markanvändningen planeras på lång sikt samt hur bebyggelsen ska bevaras och utvecklas. Det politiska inriktningsdokumentet belyser målet om att skapa förutsättningar för en kontinuerlig ökning av kommuninvånare, där våra invånare är nöjda med att bo och leva i Grästorp. För att nå en kontinuerlig befolkningstillväxt över tid måste kommunen fokusera på både kvarboende och inflyttning.

För att rikta materialet till olika användare samt underlätta kommande revideringar har kommunen valt att ta fram två separata dokument, *Bostadsanalys 2023-2033* och *Riktlinjer för bostadsförsörjning*.



Bostadsanalys 2023-2033 – är en befolknings- och bostadsanalys. Dokumentet analyserar kommunens demografiska utveckling, planberedskap, bostadsbehov och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Den tydliggör även marknadsförutsättningarna som råder inom kommunen och vilka utmaningar kommunen står inför. Analysen ska fungera som ett kunskaps- och diskussionsunderlag för byggaktörer, kommunen och politiken.



Riktlinjer för bostadsförsörjning – är kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och redovisar kommunala mål och riktlinjer utifrån förutsättningarna som belyses i bostadsanalysen, samt vilka verktyg kommunen har att tillgå för att främja byggandet av bostäder. Denna del ska stödja arbetet inom den egna organisationen och antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

2 Sammanfattning av bostadsanalysen

2.1 Befolkningsutveckling och demografi

Kommunen har de senaste åren haft en negativ befolkningsstillväxt från sin topp 2017 på 5750 personer till 5646 personer år 2022. Siffrorna för 2023 indikerar en fortsättning på trenden då kommunen minskat sin befolkning med 72 personer innevarande år, 2023.

Medelåldern i kommunen är relativt hög med en snittålder på 45,8 år jämfört med riket på 41,7 år. Största åldersgrupperna i kommunen är de som är mellan 50-74 år.

2.2 Bostadsbestånd

I inventeringen av bostadsbeståndet inom kommunen framgår det att 75 procent av alla bostäder utgörs av småhus, av dessa är drygt 9 procent upplåtna med bostadsrätter. 18 procent av det totala bostadsbeståndet utgörs av bostäder i flerbostadshus och endast 5 procent av dessa är upplåtna som bostadsrätter, motsvarande 28 stycken bostadsrätter i lägenhetsform.

Av de svarande i bostadsenkäten framkom det att främst 3 rok och 4 rok efterfrågas, 52 respektive 35 procent av de svarande. När dessa siffror jämförs med lägenhetsregistret visar det på en viss snedfördelning mellan vad som efterfrågas och vad som finns på bostadsmarknaden. I kommunens bostadsbestånd är det främst 2 och 3 rok som finns, 51 respektive 31 procent.

2.3 Omvärldsspaningar och utmaningar

I bostadsanalysen tas utmaningar upp som kan komma att påverka bostadsförsörjningen framöver. Den höga andelen jordbruksmark är en utmaning för kommunen att exploatera och skapa nya bostadsområden på, men även vid byggnationer av enskilda hus på landsbygden. Riksintresset för Sätenäs flygflottilj inskränker också kommunens möjligheter i vilka riktningar tätorten kan byggas ut i.

Kommunen har även en relativt hög andel äldre människor där det på sikt är nödvändigt att anpassa bostäder utifrån andra behov. Byggnation av exempelvis trygghetsbostäder kan på sikt skapa flyttkedjor och öka tillgängligheten i sitt val av bostad.

Marknadsvärdet och hyresnivåerna på bostäder är på låga nivåer och är en utmaning vid nybyggnationer. Lägre marknadsvärden kan dock vara en fördel för många människor som finner priserna mer attraktiva. Bostadsmarknaden är konjunkturkänslig och påverkas till stor del av de allmänna förutsättningarna på marknaden, såsom ränteläge, energi- och produktionskostnader, lånevillkor, levnadskostnader med mera.



2.4 Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Boverket bistår kommuner med material som anger olika mått på bostadsbrist utifrån flertalet kriterier. Generellt ligger Grästorps kommun på bra nivåer i förhållande till Västra Götaland. Underlaget som tagits fram i bostadsanalysen visar att det finns vissa bostadsformer där efterfrågan är högre än utbudet, framförallt finns det behov av bostäder som är anpassade för äldre. Åldersgruppen 65+ förväntas enligt SCBs befolkningsprognos öka de närmsta 10 åren. Många av de svarande i enkäten som är över 65 år medger att de kommer att vilja flytta inom de närmsta 5 åren och att de i första hand vill bo i hyresrätt, följt av bostadsrätt och radhus. En variation av olika upplåtelseformer ger ökade möjligheter att kunna bo kvar inom kommunen om familjesituationen förändras.

3 Mål för bostadsförsörjning

För att nå en väl fungerande bostadsmarknad ska Grästorps kommun verka för att utveckla kommunens boendemöjligheter enligt målen nedan. Följande mål har sin utgångspunkt i kommunens *Inriktningsdokument 2024-2027* och *Bostadsanalys 2023-2033*.

Mål: Förtäta inom tätorten

Genom förtätning av utpekade områden i översiktsplanen finns möjlighet att tillskapa fler bostäder i centrala lägen med ett resurssnålt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service.

- *Handling: Kommunen ska planlägga områden som är utpekade i översiktsplanen. Kommunen ska arbeta för att exploatera outnyttjade byggrätter och verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder i kommunen.*

Mål: Prioritera områden intill tätorten

Kommunen är uppbyggd med en central tätort och flertalet mindre byområden med samlad bebyggelse på landsbygden. För att tillgodose bostadsbehov och möjliggöra för kommunens befolkningsmål ska kommunen prioritera planläggning och utbyggnad av områden intill tätorten där kommunen har bra genomförandemöjligheter och goda kommunikationer in mot centrumkärnan. Kommunen ska låta tätorten utvidgas men är även positiva till nya boendemöjligheter i omkringliggande byområden och på landsbygden.

- *Handling: Arbeta aktivt med att ta fram detaljplaner för bostadsbebyggelse. Det ska finnas villatomter och mark för flerbostadshus till försäljning som motsvarar efterfrågan flera år framåt.*



Mål: Ha en aktiv och uppkopplad landsbygd

I bostadsanalysen redovisas statistik som anger att drygt hälften av kommunens invånare bor på landsbygden. Hela kommunen ska leva och utveckling av landsbygden är avgörande för att Grästorp ska vara en attraktiv boendekommun för alla.

- *Handling: Arbeta tillsammans med föreningar som skapar förutsättningar för boenden på landsbygden att få tillgång till fibernät och vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen ska kontinuerligt föra dialog med aktörer för att utveckla hållbar mobilitet på landsbygden och arbeta för att det ska vara enkelt att bo på landsbygden.*

Mål: Vara förberedda för ökad efterfrågan

Kommunen ska arbeta proaktivt för att tillvarata marknadsläget och stå redo för goda tider då efterfrågan på mark för bostäder ökar. Nybyggnation och utveckling av befintliga bostäder är konjunkturkänsligt och styrs till stora delar av andra faktorer som inte kommunen råder över.

- *Handling: Kommunen ska arbeta proaktivt med planläggning av ny mark för att kunna tillvarata etableringsförfrågningar och vara redo när efterfrågan på bostäder ökar. Kommunen ska bedriva en markpolitik där man förvärvar och förädlar mark i strategiska lägen utifrån översiktsplanens viljeriktning och aktuell investeringsbudget. Kommunen ska bygga ut nya bostadsområden i lagom takt för att det ska finnas tillgängliga byggrätter.*

Mål: Befintliga och nya invånare ska ha valmöjligheter i deras val av bostad

I statistiken som redovisas i bostadsanalysen framgår det att drygt 94 procent av bostäderna i flerbostadshus är upplåtna som hyresrätter. Kommunen ska sträva efter mer balans i upplåtelseformerna för att tillgodose alla behov och ge förutsättningar för en balanserad åldersstruktur. Befintliga och nya invånare ska ha valmöjligheter i deras val av bostad.

- *Handling: Nya detaljplaner ska vara flexibla i den grad det är möjligt för att vara hållbara över tid. Kommunen ska främja projekt som gynnar en balans av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar på den lokala bostadsmarknaden.*

Mål: Upprätthålla en hög andel av återvändare

I bostadsanalysen presenteras resultat som visar att drygt 45 procent av de som flyttar från Grästorp i åldrarna 16-29 i ett senare skede i livet flyttar tillbaka.

- *Handling: Kommunen ska arbeta för att upprätthålla denna andel genom god service, marknadsföra kommunen som en boendekommun och följa upp andel återvändare.*



Mål: Erbjudna varierande boendeanternativ för olika skeden i livet

Nyproduktion av bostäder ger möjlighet till flyttkedjor vilket frigör bostäder på annat håll. I Grästorps kommun ska det finnas förutsättningar att flytta till en mer passande bostad när så önskas. Kommunen har en högre genomsnittsålder i jämförelse med riket och andelen äldre människor förväntas öka kommande år. För att tillgodose denna grupp bör anpassade bostäder skapas i centrala lägen, nära kommunikationer och service. På så sätt kan flyttkedjor skapas som ger förutsättningar för barnfamiljer att bosätta sig inom kommunen.

- *Handling: Främja ny- och ombyggnation i centrala lägen som är utpekade i översiktsplanen. Ge kommunala fastighetsbolaget förutsättningar att bedriva och expandera sin verksamhet.*

4 Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

4.1 Strategisk markpolitik

Kommunen kan driva en aktiv markpolitik för att skapa en markreserv för framtida exploateringar. Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kommunen ska kunna bedriva en aktiv och förutsägbar bostadspolitik. En markreserv bidrar till kommunens förmåga att planera och ställa villkor i framtida markanvisningar och styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel vad gäller upplåtelseformer, storlek, gestaltning eller hållbarhet. Det ger även en god beredskap och handlingskraft inför framtiden. Grästorps kommun omgärdas av ett rikt odlingslandskap med hög kvalitet på sina jordbruksmarker. Kommunen är markägare till en del av jordbruksmarken och är mån om att marken ska brukas. Man jobbar därför aktivt med att upplåta jordbruksmarken till lokala jordbrukare.

4.2 Översiktsplanering

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen (PBL) ha en antagen och aktuell översiktsplan som täcker hela kommunens mark- och vattenyta. Planen beskriver den långsiktiga inriktningen för bebyggelseutvecklingen inom kommunen. Planen ska vara övergripande och aktuell och tjäna som ett strategisk politiskt styrdokument i kommunen och på ett tydligt sätt visa hur kommunens mark- och vattenområden ska användas samt beskriva hur bebyggelsen ska bevaras och utvecklas.

Översiktsplanen utgår ifrån att Grästorp ska bli 6500 invånare under de kommande 20 åren. Bostads- och bebyggelseutvecklingen ska ske både genom förtätning och utveckling av områden intill tätorten där kommunen har goda genomförandemöjligheter och ett stort markinnehav. Grästorp ska låta tätorten utvidgas men ser även positivt på att nya boendemöjligheter skapas på landsbygden, med närhet till by, tätort eller stad.

4.3 Detaljplanering

Kommunen har planmonopol och det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta detaljplaner. Initiativ till att ta fram



en detaljplan för ett bostadsprojekt kan tas av kommunen själv eller av andra aktörer, till exempel av en privat markägare eller bostadsutvecklare.

4.4 Markanvisning av kommunal mark

Kommunen har antagna riktlinjer för markanvisningar som beskriver hur kommunen ska arbeta vid fördelning av mark till olika byggherrar. Genom att aktivt jobba med markanvisningar kan kommunen ställa krav på byggaktörer för att styra framtida byggnationer mot de mål och utveckling som kommunen eftersträvar.

4.5 Småhustomter och tomtkö

Kommunen har möjlighet att exploatera mark för nya bostadsområden för att möta efterfrågan på småhustomter och gruppbestäder.

4.6 Grästorps fastigheter AB

Kommunen startade år 2023 ett kommunalt fastighetsbolag för att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen inom kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Bolaget har möjlighet att förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter. Bolaget kan även komma att förvärva lokaler för kommunal verksamhet eller kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

5 Internationella, nationella, regionala och kommunala mål

5.1 Internationella mål

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt att rusta upp slumområden.

5.2 Nationella mål

Det övergripande 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 är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar upp mot behoven.



Bostäder och samhällsplanering handlar om att skapa en bostadsmarknad och finansiering av bostäder som fungerar väl, såväl som hur man planerar och utformar miljöer och byggnader. Området omfattar bostadsmarknad, samhällsplanering, byggande, hållbar stadsutveckling och lantmäteri. Kommunens egna mål för att nå en väl fungerande bostadsmarknad är i linje med de nationella målen, där grunden i kommunens strategier är att skapa en bostadsmarknad för alla.

5.3 Regionala mål

5.3.1 Regional- och delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030

Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 är en övergripande strategi för regional tillväxt och utveckling i Västra Götaland. Skaraborgs kommunalförbund antog 2022-03-11 en delregional utvecklingsstrategi för alla 15 kommuner i Skaraborg. Strategin bygger på flertalet målbilder för arbetet framåt med ett mätbart effektmål om att Skaraborg ska gå från 270 000 invånare till att bli 300 000 invånare till och med 2030. Baserat på kommunernas nuvarande invånarantal ska Grästorps kommun öka med 642 invånare till och med år 2030, vilket skulle innebära en tillväxt om drygt 80 invånare per år fram till 2030. Kommunen ställer sig positiv till ambitionen om att växa och har ett eget mål om att bli 6500 invånare till och med år 2045.

5.4 Kommunala mål

5.4.1 Inriktningsdokument 2024-2027

Kommunen arbetar utifrån Inriktningsdokument 2024-2027, fastställd av kommunfullmäktige 2023-10-30 § 79. Dokumentet delas in i tre olika perspektiv, varav bostadsförsörjningsfrågor faller under samhällsutvecklingsperspektivet. Under samhällsutvecklingsperspektivet finns fokusområden och mål som ska följas upp kontinuerligt på kommun-, verksamhets- eller enhetsnivå.

Mål 1: Vi skapar förutsättningar för kontinuerlig ökning av kommuninvånare

Mål 2: Vi utvecklar välkomnande miljöer för gemenskap och sammanhang

Mål 3: Vi bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som minskar Grästorps miljöpåverkan

”Grästorp arbetar med samhällsutveckling som grund för ökad attraktivitet och tillväxt, med syfte att öka kommuninvånarantalet samt skapa trivsel hos kommunens invånare. Ett ökat bostadsbyggande ger förutsättningar för ett högre invånarantal vilket ökar kommunens skatteintäkter. Att skapa förutsättningar för bostadsbyggande arbete aktivt med detaljplaner och bättre infrastruktur är viktiga delar i för Grästorps framtid.”



Kommunens mål för bostadsförsörjningsfrågor som beskrivs under rubrik 3 Mål för bostadsförsörjning, har tagits fram med utgångspunkt ifrån Inriktningsdokument 2023-2027, kommunens översiktsplan och Bostadsanalys 2023-2033.

5.5 Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Förändras förutsättningarna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.