

Antagna av kommunfullmäktige
2008.08.21 § 100

**Riktlinjer för
bostadsförsörjning
2008-2015**

GISLAVEDS KOMMUN

Antagna av kommunfullmäktige 2008.08.21 §

Riktlinjer för bostadsbyggande i Gislaveds kommun 2008-2015

Inledning

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur kraven från olika delar av befolkningen utvecklas. Kommunen har enligt Bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104) ansvar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjning handlar inte bara om nya bostäder utan också hur man hanterar det befintliga beståndet, som utgör det stora utbudet av bostäder. Nya bostäder gör att rörligheten på bostadsmarknaden ökar. En bra bostadsförsörjning med tillgång till attraktivt boende är en av nyckelfrågorna för ett expanderande näringsliv. En god bostadsförsörjning 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 allt större krav på att ett hållbart samhällsbyggande skapas.

Syftet med kommunens riktlinjer för bostadsbyggandet är att ange mål och riktlinjer för framtida bostadsplanering och byggande samt att klargöra kommunens ansvar och roll.

Utvecklingen i kommunen

Kommunen har i sin vision för tio år framåt lagt fast:

Det finns en mångfald av bostäder i alla orter och vi kan erbjuda attraktiva och billiga bostäder jämför med framförallt de större städerna runt omkring.

Efter många år av uppgång i befolkningskurvan har det under några år varit en negativ befolkningsutveckling i kommunen. De två sista åren har trenden brutits med en svag tillväxt. Arbetslösheten har varit låg och är det alltså jämt.

I kommunen finns ca 13 250 bostäder. Drygt femtio procent utgörs av småhus. Största hyresvärden är det kommunala bostadsbolaget Gislavedshus AB med ca 2600 lägenheter.

Attraktiva bostäder

Attraktiva bostäder definieras på följande sätt i Gislaveds kommun:

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

Valet styrs av prisnivå och behov. Önskemål om bostad varierar med ålder och familjesituation. Traditioner och känslan i ett område kan också vara avgörande.

Riktlinjer

Kommunens roll

- Kommunen ska stimulera och ge förutsättningar för ett varierat bostadsbyggande

Bostadsbehov

- ***allmänt***
 - Under perioden 2008-2015 bör ca 200 nya bostäder tillkomma. De kan fördela sig på 50% småhus, 10% bostadsrätter och 40% hyresrätter
- ***bostäder för ungdomar***
 - Kommunen ska verka för att ungdomars bostadsbehov ska tillgodoses som en del i den ordinarie bostadsförsörjningen både vid nybyggnation som ombyggnation
- ***bostäder för äldre och funktionshindrade***
 - Andelen särskilda boenden för äldre och funktionshindrade ska inte minska.
 - Vid ny- och ombyggnation ska bostäder utformas så att äldre och funktionshindrade kan bo i ordinarie bostadsbeståndet så länge som möjligt
 - Seniorbostäder ska tillskapas
- ***bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden***
 - Kommunen ska verka för att fler fastighetsägare ska teckna bostadssociala avtal

Planering

- ***mark- och planering***
 - Kommunen ska med framförhållning med markinnehav och genom planläggning medverka till att efterfrågan på byggklara tomter tillgodoses i de åtta tätorterna
 - I den fysiska planeringen ska kommunen verka för ekologisk hållbarhet, t ex verka för minskat transportbehov och förebygga översvämningsrisker
 - Nya bostäder ska så långt som möjligt placeras i närhet av befintlig infrastruktur i form av skolor, gator och ledningsstråk
 - Bostadsbyggandet ska medverka till att bygga igen ”sår” i tätorterna dvs rivningstomter luckor mm
 - I tätorternas centrala delar kan byggas små enheter med lägenheter eller småhus
 - Närhet mellan natur och boendemiljöer i tätorterna ska bibehållas och utvecklas
 - Kommunens ska verka för energieffektivitet och miljömässigt hållbar uppvärmning i befintligt bostadsbestånd och nyproduktion
 - Mötesplatser för kulturella och fysiska aktiviteter ska stimuleras
- ***hela kommunen ska leva***
 - Kommunen ska stödja utvecklingen av boendemiljöer i hela kommunen
 - Kommunen ska vara positiv i sin bedömning av bygglovsansökningar på landsbygden
- ***tillgänglighet***
 - Kommunen ska verka för god tillgänglighet i både befintligt och nytt bostadsbestånd

- ***bostadssociala frågor***

- Kommunen ska eftersträva ett varierat utbud av upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar.

Byggande

- ***Kommunalt bostadsbyggande***

- Kommunen ska tillgodose behovet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade
- Gislavedshus AB är kommunens verktyg för att tillgodose behovet av nyproducerade hyresrätter

- ***Kommunala taxor och avgifter***

- Kommunala taxor och avgifter ska utformas så att de beaktar riktlinjerna för bostadsförsörjning

Kommunala arbetsformer

- ***Service***

- Kommunens service i för att stimulera bostadsförsörjningen ska präglas av enkelhet, snabbhet och rättssäkerhet

- ***Information***

- Kommunen ska tillhandahålla information till byggare och bostadssökande

Bilaga

Definitioner

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

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 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.

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.

Särskilt boende:

I särskilt boende har kommunen ansvar för hälso- och sjukvårdsinsatserna. Kommunen står alltså för sjuksköterskeinsatser, insatser från sjukgymnast och arbetsterapeut, kostnader för inkontinenshjälpmedel, vårdarhjälpmedel, sjukvårdsmaterial osv. I ett särskilt boende är man "skriven" på den adressen. Som särskilt boende räknas vårdbostad, servicebostad, korttidsplats och avlastningsplats. Alla dessa kräver biståndsbeslut.

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

Gruppboende - är egentligen en vårdbostadsplats, men där t ex en avdelning har en särskild inriktning, som för personer med demenssjukdom, för personer med förvärvade hjärnskador, för personer med psykiatriska sjukdomar eller för personer med intellektuella funktionshinder. Gruppboendet kan också vara en fristående villa. Biståndsbedömt behov enligt SoL eller LSS.

Servicebostad - Är en bostad (något handikappanpassad, t ex med hiss) som man också får efter biståndsbedömning, men där verksamheten sker efter "hemtjänstprincipen", vilket innebär att hemtjänstinsatserna bedöms utifrån personens behov. Skillnaden, för den enskilde, mellan ordinarie bostad och servicebostad är tillgången till närliggande aktivering och restaurang om man bor i servicebostad.

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 man ibland behöva komma till en korttidsplats för att få kvalificerad omvårdnad dygnet om.

Trygghetsplats

När något akut inträffar, kan man i vissa kommuner 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 (olika från kommun till kommun). Vi har inga s k trygghetsplatser i vår kommun.