

# Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017 - 2021

- Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Riktlinjer för exploateringsavtal



Antaget av kommunfullmäktige 2017-01-30  
Reviderat 2019-04-01



## **Upplysningar**

*Omslagsbild: Bostadsbyggnation vid Backa Säteri 2015, Ale kommun*

*Bilderna är i huvudsak tagna av: Ale kommun*

*Ortofoto: Ale kommun*

*Mark- och exploateringsavdelningen i Ale kommun*

*Sektor Kommunstyrelsen*

*449 80 ALAFORS*

*Tel. 0303-330 000*

*E-post: [kommunstyrelsen@ale.se](mailto:kommunstyrelsen@ale.se)*

*>> Webbplats: [www.ale.se](http://www.ale.se) > Bo och bygga*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Inledning</b>	<b>4</b>
<b>Nationella och regionala beslut, mål och strategier</b>	<b>5</b>
Regeringen	5
Vision Västra Götaland - Det goda livet	5
Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)	5
Lagstiftning	5
<b>Kommunens styrdokument rörande bostadsförsörjning</b>	<b>5</b>
Verksamhetsplan med budget 2017-2020	6
Översiktsplan ÖP 07	6
Riktlinjer för byggnation på landsbygden	6
Ägardirektiv AB Alebyggen	7
<b>Bostadsbyggande</b>	<b>7</b>
Ale i regionen	7
Bostadsbehov	7
<b>Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning</b>	<b>8</b>
Mål och riktlinjer	8
Markrådighet	9
<b>Detaljplaner</b>	<b>9</b>
<b>Dagens bostadssituation</b>	<b>10</b>
Tidigare bostadsbyggande	10
Befintligt bostadsbestånd	11
<b>Upplåtelseformer</b>	<b>12</b>
<b>Befolkningsutveckling</b>	<b>15</b>
Delområdenas befolkningsutveckling	16
<b>Bostadsbehov för olika grupper</b>	<b>17</b>
Behov för familjer	17
Behov för ensamstående föräldrar	17
Behov för ungdomar	17
Behov för 55+	17
Behov för äldre	17
Behov för människor med särskilda behov	18
Behov för hemlösa	18
Nyanlända invandrare	18
<b>Riktlinjer för kommunala markanvisningar</b>	<b>19</b>
Inledning	19
Utgångspunkter för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande	19
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och prissättning	19
Administration och beslut	20
<b>Riktlinjer för exploateringsavtal</b>	<b>21</b>
Inledning	21
Exploateringsavtalets innehåll	22
Ekonomiska förutsättningar	22
Administration och beslut	23

## INLEDNING

Detta dokument innehåller målsättningar och riktlinjer för Ale kommuns bostadsförsörjning för perioden 2017-2021. Kommunen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna ska redovisa kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, hur kommunen planerar för att nå uppsatta mål samt redovisa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller även riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal beroende på att det finns en viktig länk mellan bostadsbehov och genomförande av framtida bostadsprojekt.

*Programmet ska utgöra underlag för vår förvaltning, våra politiker och exploatörer m.fl.*

Programmet ska utgöra underlag för vår förvaltning, våra politiker och exploatörer m.fl. vid bedömningar av förfrågningar, förhandlingar, prioriteringar och projekt som rör bostadsbyggande.

Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att skapa en balans mellan bostadsproduktion och kommunens ekonomiska möjligheter att tillhandahålla nödvändig infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt skolor och förskolor. Planering är extra viktigt i en storstadsregion som Göteborgsregionen där det finns en stor efterfrågan på bostäder och höga ambitioner att skapa ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart samhälle.

Programmet revideras en gång under varje mandatperiod, skickas på remiss till angränsande kommuner, Göteborgsregionens kommunalförbund (GR), Västra Götalandsregionen (VGR) samt Länsstyrelsen och antas därefter av kommunfullmäktige.



*Byggnation i Kronogården, Älvängen.*

Utöver Bostadsförsörjningsprogrammet görs kvartalsvis en uppdatering av dokumentet Planerat bostadsbyggande som mer detaljerat beskriver det planerade byggandet i de olika delområdena och när i tiden inflyttning kan ske. Bostadsförsörjningsprogrammet och Planerat bostadsbyggande tillsammans med SCB:s aktuella helårsstatistik ligger sedan till grund för den årliga befolkningsprognosen.

Bostadsförsörjningsprogrammet upprättas av mark- och exploateringsavdelningen på sektor kommunstyrelsen i samarbete med tjänstemän från sektor samhällsbyggnad. Intern remiss sker till kommunens samtliga sektorer.

## NATIONELLA OCH REGIONALA BESLUT, MÅL OCH STRATEGIER

### Regeringen

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. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

### **Vision Västra Götaland - Det goda livet**

Visionen bygger på hållbar utveckling med dess tre dimensioner, den ekonomiska, sociala och miljömässiga. Ett hållbart samhälle ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov. Kopplat till bostadsförsörjning innehåller visionen bl.a. att vi ska skapa boende- och livsmiljöer av hög kvalitet. Vidare trycker visionen på att snabb och säker kollektivtrafik har stor betydelse för tillväxt och utveckling. Investeringar i infrastruktur främjar en hållbar tillväxt med god tillgänglighet till och inom Västra Götaland. Infrastrukturutbyggnad ska ta hänsyn till natur- och kulturmiljöer, bidra till bättre bebyggelsemiljöer och beakta både kvinnors och mäns värderingar.

### **Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)**

Inom GR finns två viktiga styrdokument som utgör underlag för bostadsförsörjningen. Det är dels ”Strukturbild för Göteborgsregionen”, godkänd i maj 2008, dels dokumentet ”Hållbar tillväxt”, antaget i juni 2013.

GR har som mål att öka regionens storlek dels i form av förtätning men även genom utvidgning av den lokala arbetsmarknadsregionen. Samtliga medlemskommuner ska ta ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Det goda livet är en ledstjärna. Strukturbilden för Göteborgsregionen ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur inom regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna.

Befolkningsstillväxten inom Göteborgsregionen ska vara minst 10 000 invånare per år. För att Göteborgsregionen ska ha en fortsatt god utveckling krävs ett ökat och varierat bostadsbyggande och en omsorg i utformning och utveckling av stads- och tätortsmiljöer.

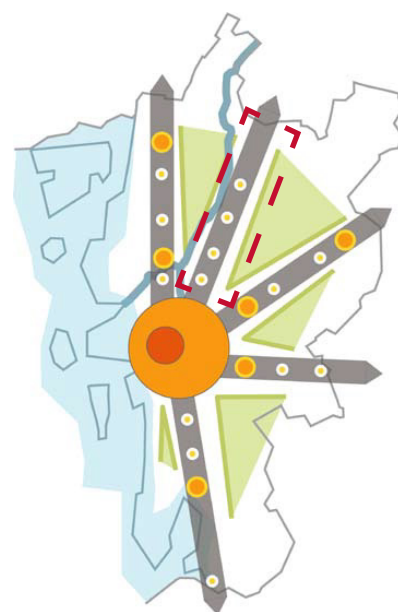
### **Lagstiftning**

Den lagstiftning som i första hand styr kommunens ansvar för bostadsförsörjning är följande:

- Regeringsformen (1974:152)
- Kommunallag (1991:900)
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Plan- och bygglag (2010:900)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.



*Villor i Backa Säteri, Nödinge.*



*Strukturbild för Göteborgsregionen.*

**GR:s mål är att öka befolkningen med 10 000 invånare per år inom Göteborgsregionen**

# KOMMUNENS STYRDOKUMENT RÖRANDE BOSTADSFÖRSÖRJNING

**Ale -  
Lätt att leva**

## Verksamhetsplan med budget 2017-2020

Verksamhetsplanen utgår från visionen Ale – Lätt att leva. Visionen säger att i Ale är det nära till skola, arbete och sköna naturupplevelser. Det centrala läget i Götaälvdalen med närhet till Göteborgs storstadspuls är en tillgång. I Ale antar vi utmaningar med lust och energi. Vi underlättar vardagen, förädlar vår service och värnar den gemensamma livsmiljön. I Ale inspireras vi att följa våra drömmar och här är det lätt att leva.

Ett mål är att befolkningstillväxten årligen ska vara 3 %. Prioriterat är att i första hand växa i de stationsnära lägena. För cirka 10 år sedan bestämde kommunfullmäktige att satsa på huvudorterna, Älvängen och Nödinge. Arbetet med detta bedrivs inom begreppet Utveckla Ale med sikte på att de båda orternas befolkning ska fördubblas till cirka 10 000 invånare per ort år 2030. Fler boende i centrum ger bättre underlag för handel och annan typ av centrumverksamhet, likaså stimuleras ett bättre utnyttjande av kollektivtrafiken. Behoven av samhällsfunktioner som förskolor, skolor och boenden för äldre ligger också i fokus.

**Prioriterat mål**

**Årlig befolknings-  
tillväxt på 3 %**

Vi ska sträva efter att få en jämnare fördelning av upplåtelseformer, ägande-, bostads- och hyresrätt, i våra orter. Vid anvisning av kommunal mark ska hyresrätter prioriteras.

För att stödja utvecklingen har i investeringsbudgeten medel avsatts för strategiska mark- och fastighetsförvärv, centrumutveckling och infrastrukturinvesteringar vid exploateringar.

## Översiktsplan ÖP 07

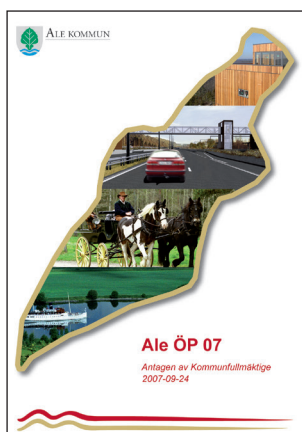
Översiktsplanen utgör det övergripande styrdokumentet för kommunens långsiktiga fysiska planering som ligger till grund för bostadsförsörjningsprogrammet. Kommunfullmäktige antog översiktsplanen i september 2007.

En aktualitetsförklaring av ÖP 07 har gjorts under 2016 som visade att översiktsplanen är inaktuell med undantag för vindbruksplanen.

För huvudorterna Älvängen och Nödinge pågår upprättande av fördjupade översiktsplaner (FÖP). Utgångspunkterna i dessa är att orterna fram till 2030 ska fördubbla sin befolkning.

## Riktlinjer för byggnation på landsbygden

Riktlinjerna är styrande för byggande på landsbygden. De beskriver bland annat hur bebyggelse ska lokaliseras, när detaljplan krävs, hur jordbruksmark får tas i anspråk och godtagbara avstånd mellan hästhållning och bostäder.



## Ägardirektiv AB Alebyggen

Alebyggen är kommunens allmännyttiga bostadsföretag som äger och förvaltar cirka 2 000 hyreslägenheter och de är därigenom ett viktigt bostadspolitiskt instrument.

Enligt ägardirektivet är huvuduppgiften att Alebyggen ska vara en bas för kommunens utbud av hyresrätter där bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv. De ska även överväga ombildande av hyresrätt till bostadsrätt för att främja ett varierat bostadsutbud och frigöra kapital för nybyggnation och underhåll.

Under perioden 2017-2019 ska Alebyggen öka produktionen utöver det långsiktiga åtagandet för att möta behoven av bostäder. Bedömningen hösten 2016 är att en ökning med drygt 300 lägenheter krävs under perioden.

## BOSTADSBYGGANDE

### Ale i regionen

Ale kommun ligger enligt GR:s strukturbild vid ett av huvudstråken som ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Huvudstråken ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regionaltågstrafik.

En ökad bostads- och verksamhetsutveckling i Ale kommuns älvdalsorter ligger i linje med Göteborgsregionens vision. För att uppnå målet om ett hållbart samhälle är det viktigt att prioritera bostäder och verksamheter med bra kollektivtrafiklägen. Kommunens höga ambition förutsätter ett gott och nära samarbete med Västtrafik.

Ale kommun har goda förutsättningar att bidra till att öka antalet invånare i regionen utan ökad miljöbelastning för regionens centrala delar. Detta tack vare dubbelspårig järnväg som möjliggör pendeltågstrafik med kvartstrafik mellan Göteborg och Älvängen. Med pendelstationer i Surte, Bohus, Nödinge, Nol och Älvängen kompletterade med lokal matarbusstrafik erbjuds en bekväm och tillgänglig kollektivtrafik för kommunens invånare. När Västlänken är klar (2026) möjliggörs direkttåg till Kungälv och Göteborg Landvetter Airport.

### Bostadsbehov

Med bra kommunikationer både mot Göteborg och Trollhättan är Ale en kommun som är attraktiv att bo och arbeta i. Ale kommun är medveten om sitt ansvar inför en befolkningstillväxt i regionen. Nu pågående och beslutade, men inte startade, detaljplaner skapar förutsättningar för önskad tillväxt. Infrastruktursatsningar måste ske både före och i takt med utbyggnad av nya bostadsområden.

*Alebyggen ska kunna erbjuda bostäder utan ekonomisk och/eller social rangordning.*



*Villor vid Backa Säteri i Nödinge.*



*Ales läge i Göteborgsregionen.*



*Infrastrukturstråket genom Ale kommun.*



Älvängens resecentrum.

För att uppnå kommunens tillväxtmål på 3,0 % årlig befolkningsökning behövs ett verkligt bostadstillskott på i genomsnitt 450 bostäder per år. Den största delen av bostadsbyggandet ska koncentreras till kommunens två huvudorter, Älvängen och Nödinge. Därigenom skapas underlag för en väl utvecklad offentlig och kommersiell service som gynnar hela kommunen.

Även övriga orter kommer att utvecklas. Av hållbarhetsskäl bör byggande i stationsnära lägen prioriteras.

I lagakraftvunna och pågående/planerade detaljplaner finns knappt 2 400 bostäder under programperioden. Det ger förutsättningar att nå tillväxtmålet.

## MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

### Mål och riktlinjer

- Kommunens befolkning ska öka 3% per år.
- 450 bostäder per år i genomsnitt ska färdigställas.
- Huvuddelen, drygt 260 bostäder/år ska byggas i Nödinge respektive Älvängens tätorter. Inom detaljplanerat område i övriga tätorter: 145 bostäder/år. Utom detaljplanerat område (på landsbygden): 45 bostäder/år. För perioden 2022-2030 förutses liknande antal och fördelning<sup>1</sup>.
- 90% av all ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen.
- Variation i storlek och upplåtelseform i detaljplaner med över 75 bostäder ska eftersträvas. Dessa planer bör även, för att kunna erbjuda de boende bra service, innehålla ytor/lokaler för allmänt ändamål som t.ex. lekplatser.
- För att på sikt kunna erbjuda ett varierat och integrerat bostadsutbud i varje tätort ska bostadsutvecklingen syfta till en blandning av upplåtelseformer där minst 35% ska utgöras av hyresrätter<sup>2</sup>.
- All ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet, nära service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.



Folketshusvägen i Nol.

**Kommunens befolkning ska öka 3 % per år**



Flerbostadshus vid Backa Säteri.

- 1 Under perioden 2007-2014 har mellan 15-30 bostäder per år byggts utanför detaljplan.
- 2 Målet nås i Nödinge, Nol och Alafors.



- Bebyggelsemiljön ska utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar samt ges en god arkitektonisk gestaltning. Livsmiljöerna ska präglas av attraktivitet, trygghet och i tätorterna folkliv. Barnperspektivet ska beaktas.
- Vid anvisning av kommunal mark ska hyresrätter prioriteras. Även behovet för personer som behöver sociala kontrakt ska tillgodoses<sup>3</sup>.
- Marknaden bygger främst för barnfamiljer. Särskilt fokus behöver därför läggas på att även tillskapa bostäder för andra grupper såsom ungdomar och personer som är 55+. Möjlighet att göra boendekarriär /kvarbo på orten ska finnas.
- Bostadsbyggandet ska följa kommunens Energi- och klimatplan.
- Vid planläggning av kommunal mark är strävan att skapa minst 15 småhustomter för självbyggare per år i genomsnitt.
- Bostadsplaneringen ska alltid beakta behovet av skolor, förskolor och boende för äldre och personer med olika funktionsnedsättningar. Behoven redovisas i lokalresursplanen för att sedan beaktas i detaljplaneprocessen.
- Bostäder för nyanlända invandrare kan tillhandahållas inom befintligt bestånd eller genom nyproduktion. Nyproduktion kan avse permanenta eller tidsbegränsade lösningar i form av t.ex. modulbyggnader.



*Flerbostadshus i Surte.*

**Nödinge och Älvängen ska utvecklas vidare som Ale kommuns två huvudorter**



*Kronanskolan i Älvängen.*

### **Markrådighet**

För att kunna realisera mål om hyresrätter och andra kommunala behov behöver rådigheten över mark öka. Strategiska markköp framför allt i kommunens orter med pendeltågstationer är prioriterat.

### **Detaljplaner**

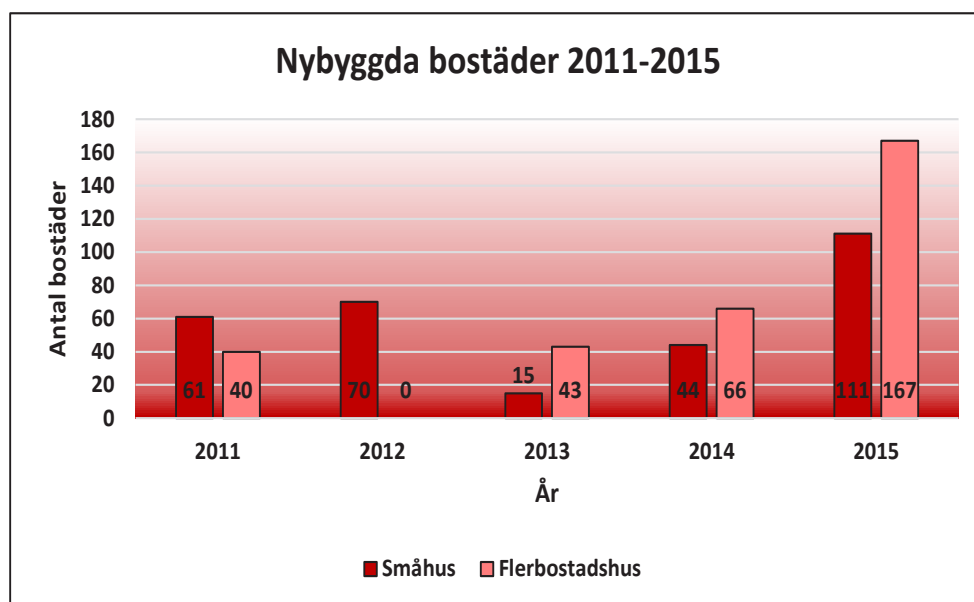
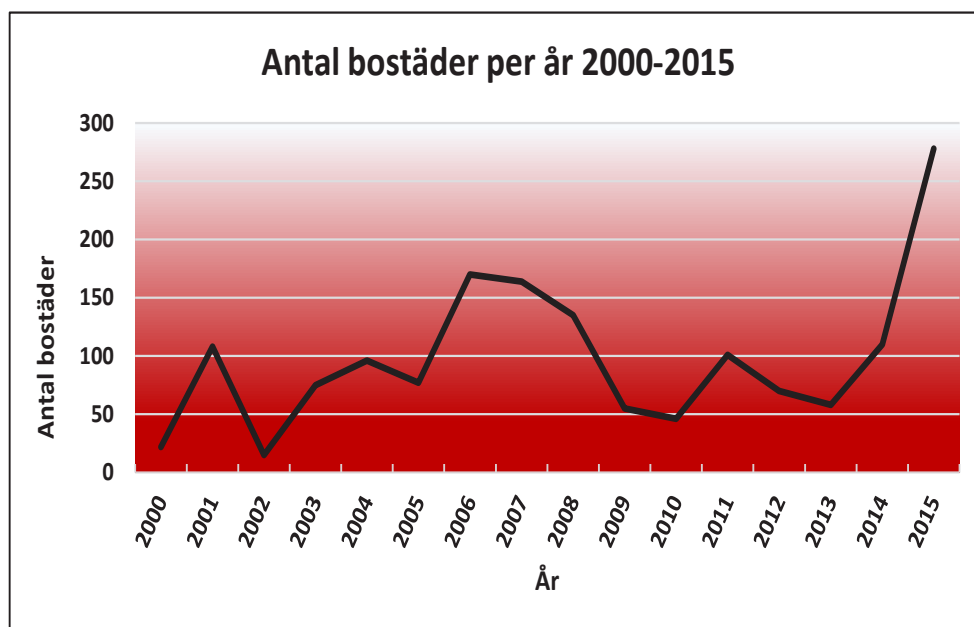
Planmonopolets möjligheter för att styra utvecklingen ska nyttjas i högre utsträckning än tidigare. Prioritering av planbesked ska möjliggöra den utveckling som pekas ut i mål för bostadsförsörjning. På orter där exempelvis antalet hyresrätter är lågt kommer planförfrågningar som möjliggör tillskott av hyresrätter att prioriteras. En strategi för prioritering av detaljplaner ska tas fram och fastställas av KS/KF. I denna strategi kommer en mer detaljerad beskrivning av kommunens arbete med detaljplaner att ges.

<sup>3</sup> Behovet uppskattas till cirka 15 lägenheter per år.

## DAGENS BOSTADSSITUATION

### Tidigare bostadsbyggande

Under 2000-talets första decennium har det producerats som minst 15 bostäder och som mest 170 bostäder per år. I genomsnitt innebär det drygt 90 bostäder per år. Efter det att den dubbelspåriga järnvägen och ombyggnaden av E45-an invigdes i december år 2012 så har antalet färdigställda bostäder från år 2014 ökat markant.



Under perioden 2011 till 2015 har det totalt färdigställts 617 bostäder där man ser en tydlig uppgång under 2014/2015. Under 2015 mer än fördubblades antalet inflyttningsklara bostäder jämfört med föregående år. Under åren 2011-2015 är fördelningen mellan småhus och flerbostadshus totalt sett ganska jämn.

## Befintligt bostadsbestånd

<b>Småhus</b>	<b>SCB 2015-12-31</b>
Hyresrätter	580
Bostadsrätter	168
Äganderätter/Övriga	6 909
<b>Totalt</b>	<b>7 657</b>
<b>Flerbostadshus</b>	<b>SCB 2015-12-31</b>
Hyresrätter	2 261
Bostadsrätter	1 815
Äganderätter/Övriga	0
<b>Totalt</b>	<b>4 076</b>
<b>Övriga hus</b>	<b>SCB 2015-12-31</b>
Hyresrätter	85
Bostadsrätter	1
Äganderätter/Övriga	0
<b>Totalt</b>	<b>86</b>
<b>Specialbostäder</b>	<b>SCB 2015-12-31</b>
Hyresrätter	366
Bostadsrätter	0
Äganderätter/Övriga	0
<b>Totalt</b>	<b>366</b>
<b>TOTALT</b>	<b>12 185</b>

Statistiken tas fram med hjälp av ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Lägenhetsregistret innehåller i huvudsak information om själva bostaden och byggnaden. Det finns ingen uppgift om vem som äger, hyr eller bor i en lägenhet. För att kunna redovisa ägarkategori och upplåtelseform har uppgifter från fastighetstaxeringsregistret (FTR) använts.

SMÅHUS= Friliggande en- och tvåbostadshus samt par- rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

FLERBOSTADSHUS= Bostadsbyggnader innehållande 3 eller flera lägenheter inklusive s.k. loftgångshus.

ÖVRIGA HUS= Byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

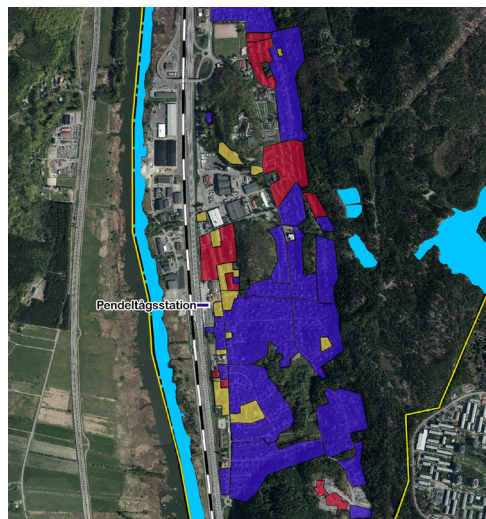
SPECIALBOSTÄDER= Bostäder för äldre/funktionsnedsatta, studentbostäder samt övriga specialbostäder. S.k. seniorbostäder (55+) eller trygghetsboende (70+) räknas inte som specialbostäder.

FRITIDSHUS= Småhus utan folkbokförd befolkning ägda av fysiska personer. I Ale kommun finns det 408 fritidshus med äganderätt som tillkommer utöver ovanstående tabell.

Ales totala bostadsbestånd 2015 bestod framförallt av småhus med äganderätt där den vanligaste storleken var 111-120 m<sup>2</sup>. Därefter kommer flerbostadshus med hyresrätt och bostadsrätt där den vanligaste storleken var 81-90 m<sup>2</sup>.

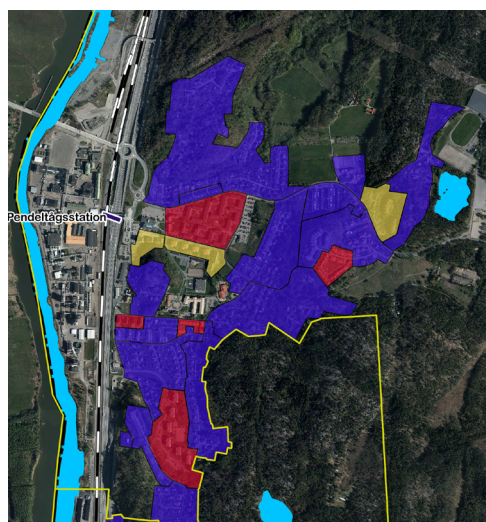
## UPPLÅTELSEFORMER

Följande bilder visar hur upplåtelseformerna inom detaljplanerat område i tätorterna såg ut 2016-02-06. Siffrorna kommer från Lantmäteriets lägenhetsregister.



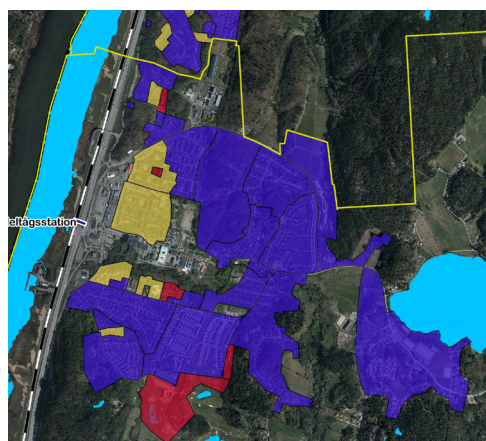
SURTE		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	157	11,9
Bostadsrätt	600	45,6
Äganderätt	558	42,5
<b>Totalt</b>	<b>1315</b>	<b>100</b>

Låg andel hyresrätter.  
Hög andel bostadsrätter.



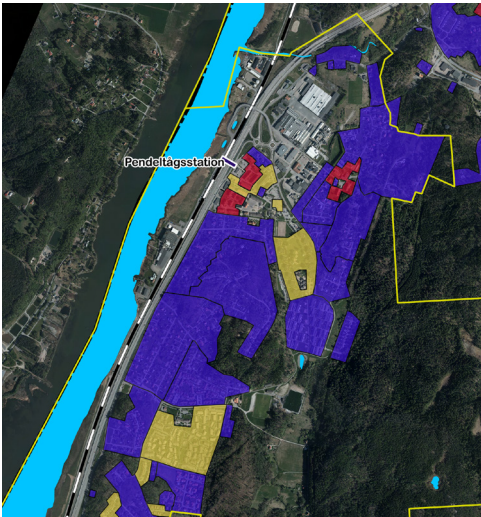
BOHUS		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	255	17,4
Bostadsrätt	694	47,2
Äganderätt	520	35,4
<b>Totalt</b>	<b>1469</b>	<b>100</b>

Hög andel bostadsrätter.



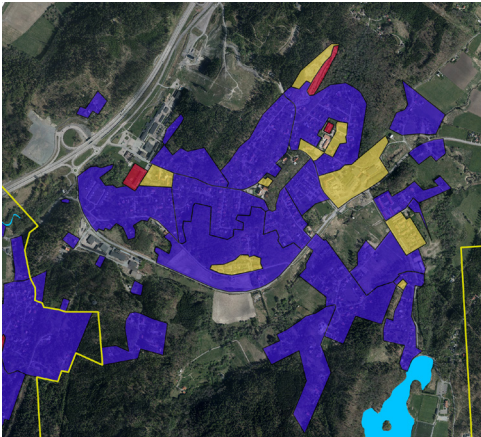
NÖDINGE		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	824	38,8
Bostadsrätt	161	7,6
Äganderätt	1141	53,6
<b>Totalt</b>	<b>2126</b>	<b>100</b>

Hög andel hyresrätter.  
Låg andel bostadsrätter.



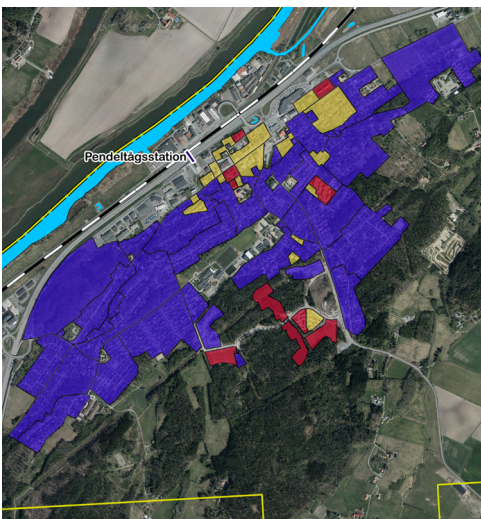
NOL		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	563	38,2
Bostadsrätt	208	14,1
Äganderätt	703	47,7
<b>Totalt</b>	<b>1474</b>	<b>100</b>

Hög andel hyresrätter.

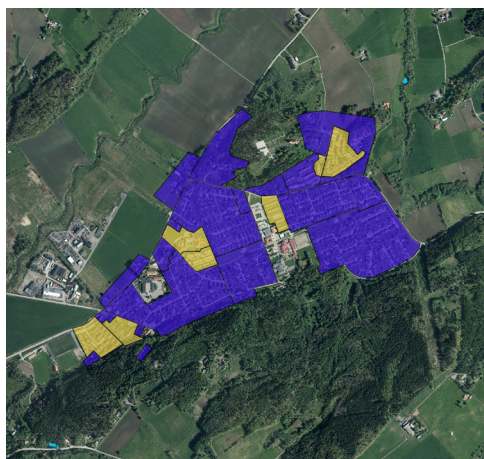


ALAFORS		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	272	35,1
Bostadsrätt	52	6,7
Äganderätt	452	58,2
<b>Totalt</b>	<b>776</b>	<b>100</b>

Låg andel bostadsrätter.

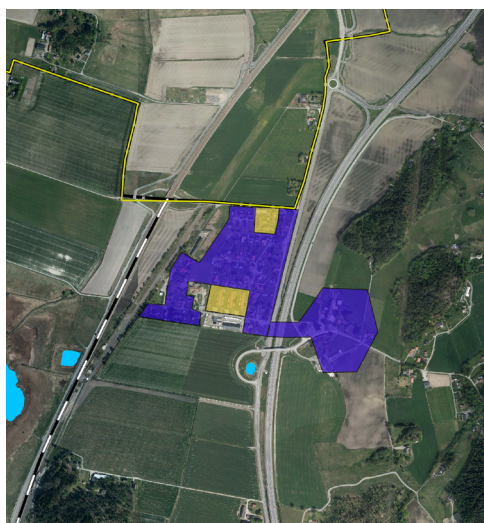


ÄLVÄNGEN		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	458	25,5
Bostadsrätt	233	13
Äganderätt	1107	61,5
<b>Totalt</b>	<b>1798</b>	<b>100</b>



SKEPPLANDA		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	233	32,4
Bostadsrätt	0	0
Äganderätt	486	67,6
<b>Totalt</b>	<b>719</b>	<b>100</b>

Bostadsrätter saknas.



ALVHEM		
Upplåtelseform	Antal bostäder	%
Hyresrätt	33	34,7
Bostadsrätt	0	0
Äganderätt	62	65,3
<b>Totalt</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

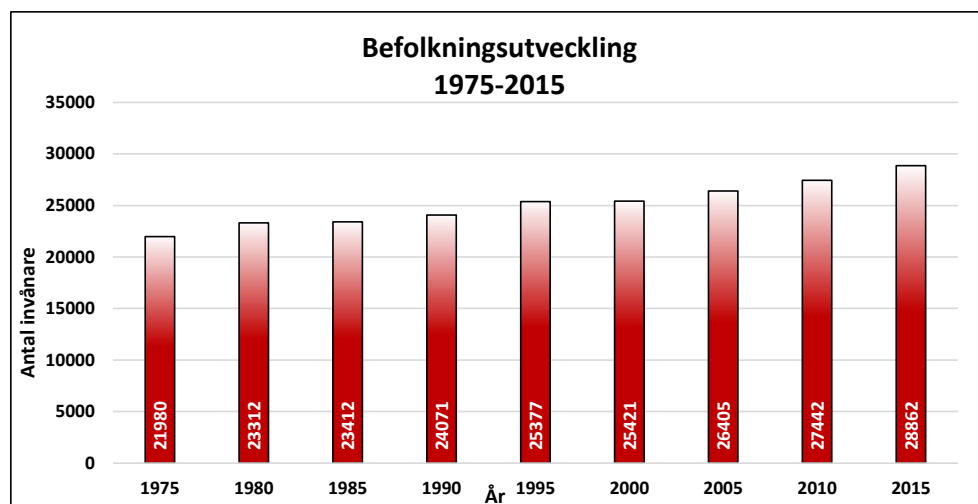
Bostadsrätter saknas.

Nedanstående tabell visar hur fördelningen av upplåtelseformer ser ut i riket och i övriga Göteborgsregionen. Siffrorna kommer från SCB:s statistik 2015-12-31 och gäller hela kommunen inklusive landsbygd.

Kommun	Upplåtelseform							Uppgift saknas	Totalt
	SCB 2015-12-31	Hyresrätt	HR %	Bostadsrätt	BR %	Äganderätt	ÄR %		
Riket	1 801 248	38,2%	1 064 629	22,6%	1 849 287	39,2%	1 404	4 716 568	
Ale	3 292	27,0%	1 984	16,3%	6 909	56,7%	0	12 185	
Alingsås	6 996	38,5%	2 632	14,5%	8 536	47,0%	0	18 164	
Göteborg	149 661	54,6%	75 916	27,7%	48 715	17,8%	1	274 293	
Härryda	3 208	22,7%	1 552	11,0%	9 368	66,3%	0	14 128	
Kungsbacka	7 351	23,0%	3 143	9,8%	21 535	67,2%	1	32 030	
Kungälv	4 759	25,8%	3 959	21,4%	9 751	52,8%	1	18 470	
Lerum	2 525	16,0%	2 249	14,2%	11 031	69,8%	0	15 805	
Lilla Edet	1 706	28,1%	358	5,9%	4 006	66,0%	0	6 070	
Mölnadal	9 004	32,1%	7 890	28,1%	11 197	39,9%	0	28 091	
Partille	5 838	37,6%	3 096	19,9%	6 585	42,4%	0	15 519	
Stenungsund	2 996	27,8%	1 346	12,5%	6 425	59,7%	0	10 767	
Tjörn	870	13,6%	312	4,9%	5 210	81,5%	0	6 392	
Öckerö	760	15,2%	236	4,7%	4 013	80,1%	0	5 009	
GR totalt	198 966	43,7%	104 673	22,5%	153 281	33,7%	1 407	458 327	

## BEFOLKNINGSUTVECKLING

Befolkningsutvecklingen har sedan 1970-talet varit positiv, med en stabil ökning på mellan 150-250 personer per år. Under åren 2011 – 2015 har den genomsnittliga befolkningsutvecklingen legat på drygt 200 personer per år. En anledning till den förhållandevis låga befolkningsökningen tros vara den stora infrastrukturbyggnaden som pågått genom kommunen under ganska många år.



Under 2015 noterades en befolkningsökning på 439 personer enligt SCB vilket motsvarar 1,54%. Ale kommuns befolkningsökning var den högsta i hela GR och låg betydligt högre än både riket och Västra götaland.

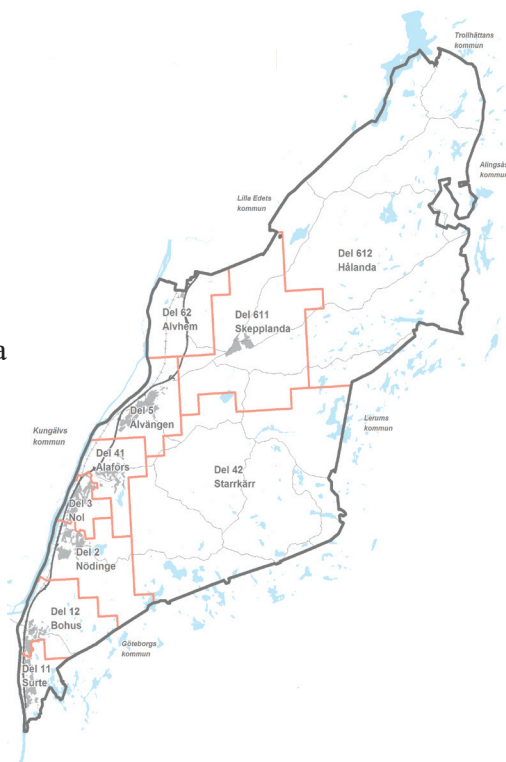
Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har en målsättning om en befolkningsökning på minst 10 000 invånare per år. 2015 ökade GR:s 13 medlemskommuner med totalt 11 448 invånare vilket motsvarar en befolkningsökning på 1,18 %.

Kommun	Folkmängd 2014-12-31	Folkmängd 2015-12-31	Folkökning	Folkökning %
Riket	9 747 355	9 851 017	103 662	1,06%
Västra Götaland	1 632 012	1 648 682	16 670	1,02%
<b>Ale</b>	<b>28 423</b>	<b>28 862</b>	<b>439</b>	<b>1,54%</b>
Alingsås	39 188	39 602	414	1,06%
Göteborg	541 145	548 190	7 045	1,30%
Härryda	36 291	36 651	360	0,99%
Kungsbacka	78 219	79 144	925	1,18%
Kungälv	42 334	42 730	396	0,94%
Lerum	39 771	40 181	410	1,03%
Lilla Edet	13 031	13 178	147	1,13%
Mölndal	62 927	63 340	413	0,66%
Partille	36 528	36 977	449	1,23%
Stenungsund	25 275	25 508	233	0,92%
Tjörn	15 135	15 315	180	1,19%
Öckerö	12 645	12 682	37	0,29%
<b>GR totalt</b>	<b>970 912</b>	<b>982 360</b>	<b>11 448</b>	<b>1,18%</b>

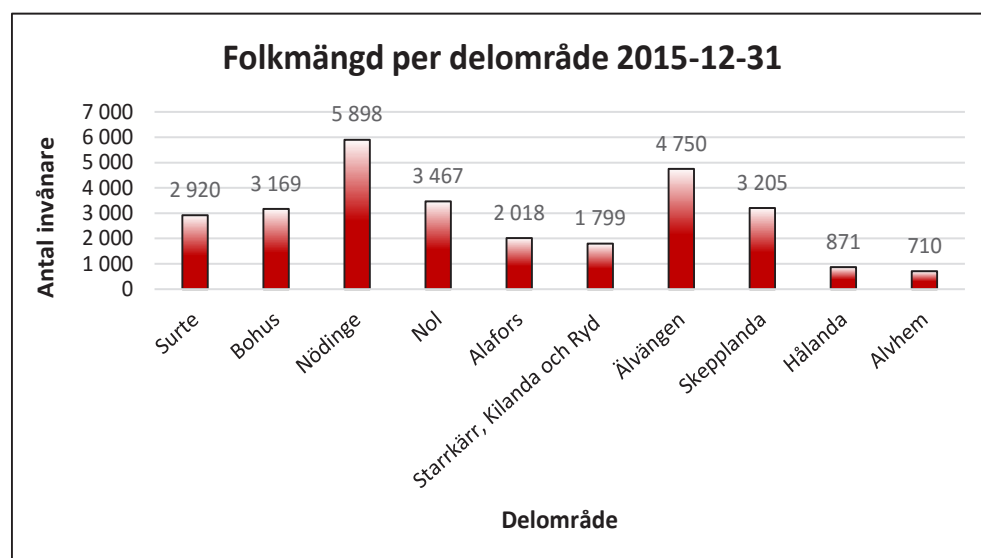
## Delområdenas befolkningsutveckling

Ale kommun är statistiskt indelad i tio olika delområden. Av tabellen nedan framgår delområdenas befolkningsutveckling under 2010-2015. Delområdena Nödinge och Älvängen har under den senaste 5-årsperioden haft den största befolkningsutvecklingen. Hålanda och Alvhem är de delområden där invånarantalet minskat under samma period.

Nödinge och Älvängen är utpekade som kommunens två huvudorter. Nödinge är kommunens delområde med flest invånare, 5 898 personer, följt av Älvängen med 4 750 invånare. Alvhem (710) och Hålanda (871) har minst antal invånare.



Delområde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	+/-
Surte	2 798	2 769	2 787	2 786	2 818	2 920	122
Bohus	3 062	3 060	3 082	3 112	3 153	3 169	107
Nödinge	5237	5367	5 504	5 644	5 799	5 898	661
Nol	3442	3419	3 439	3 482	3 478	3 467	25
Alafors	1918	1922	1 938	1 893	1 907	2 018	100
Starrkärr, Kilanda och Ryd	1715	1732	1 777	1 793	1 775	1 799	84
Älvängen	4409	4401	4 435	4 445	4 576	4 750	341
Skeplanda	3179	3225	3 211	3 250	3 255	3 205	26
Hålanda	918	919	909	893	892	871	-47
Alvhem	716	699	699	712	718	710	-6
Olokaliserade NYKO	48	64	61	64	52	55	7
<b>Totalt</b>	<b>27 442</b>	<b>27 577</b>	<b>27 842</b>	<b>28 074</b>	<b>28 423</b>	<b>28 862</b>	<b>1 420</b>

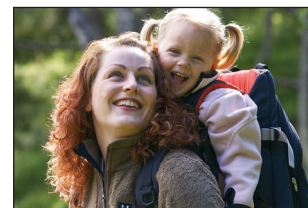




## BOSTADSBEHOV FÖR OLIKA GRUPPER

### Behov för familjer

En huvuddel av de bostadssökande i Ale är traditionellt barnfamiljer. Dessa efterfrågar småhus och större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola. Detta innebär att det behöver byggas småhus i olika former från radhus och grupphus till villatomter för eget byggande. Även flerbostadshus med större lägenheter behöver byggas.



### Behov för ensamstående föräldrar

Då skilsmässostatistiken tenderar att gå upp så ökar behovet av mindre, billiga bostäder för ensamstående föräldrar.

### Behov för ungdomar

Utbudet av äldre, små, och därmed billiga, hyreslägenheter som är lämpliga för ungdomar är litet. Det är därför önskvärt med något projekt som riktar sig till gruppen ungdomar för att kunna erbjuda dem en möjlighet att bo kvar i kommunen.



### Behov för 55+

För att behålla gruppen 55+ i kommunen om de vill sälja sin villa så behöver utbudet av tillgängliga, attraktiva bostäder i närheten av service och kollektivtrafik utökas. Möjlighet att göra boendekarriär /kvarbo på orten ska finnas.

### Behov för äldre

Målet för kommunens äldreomsorg är att ge den som så önskar möjlighet att kunna bo kvar i den egna bostaden så länge det är möjligt. Där ska de kunna få den vård och omsorg de behöver vilket också är vad de allra flesta äldre önskar. En bra tillgänglighet är därför viktigt att beakta vid utbyggnaden



av nya bostäder. All nybyggnation bör utformas så att även personer med funktionsnedsättning kan bo där. Bostäderna ska ligga lättillgängligt i de centrala delarna nära kommunikationer och service.

Nya former av kollektivt boende som till exempel seniorbostäder och trygghetsboende som motsvarar äldres behov av trygghet och gemenskap behöver växa fram.

### **Behov för människor med särskilda behov**

Ur ett bostadsperspektiv ska människor med särskilda behov behandlas så att varje persons individuella behov kan tillgodoses. De flesta personers behov kan tillgodoses i ordinarie bostadsbestånd, medan vissa kan behöva speciella lösningar. Ett exempel på detta är personer i behov av boende med särskild service där bostäderna ligger samlade runt ett gemensamhetsutrymme där personal finns tillgänglig.



Personer med funktionsnedsättningar har behov av lägenheter som ligger i bottenplan eller i hus med hiss. Bostaden kan behöva anpassas så att personer som använder rörelsehjälpmedel på ett enkelt sätt kan ta sig fram.

### **Behov för hemlösa**

Socialstyrelsens definition av hemlös är att det är personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende eller är uteliggare och personer som är intagna/ inskrivna på antingen: kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare/HVB-hem/SIS-institution som planeras skrivas ut om tre månader samt en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning (t.ex. försökslägenhet/träningslägenhet/socialt kontrakt/kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Även en person som tillfälligt bor kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson innefattas i definitionen.

Enligt Socialstyrelsens senaste mätning 2011 så fanns det då 181 hemlösa i Ale kommun. Fler billiga boendelalternativ efterfrågas för att möta detta behov.

### **Nyanlända invandrare**

Den 1 mars 2016 trädde lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) i kraft. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Ale kommun har fått fastställt att under 2016 ta emot 98 personer varav drygt hälften är ensamstående och övriga i familjehushåll. Detta genererar ett behov om cirka 50-60 bostäder under 2016 som utgör delar av de behov som redovisats ovan för olika grupper.

För år 2017 har länsstyrelsen beslutat att Ale ska ta emot 141 personer.

# RIKTLINJER FÖR KOMMUNALA MARKANVISNINGAR

## Inledning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre vilken ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Syftet med riktlinjerna är att marknadsaktörerna på ett tydligare sätt ska veta vilka ambitioner det allmänna har och vilka konsekvenser det innebär att teckna avtal om markanvisning med kommunen.

Avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom benämns på annat sätt, t.ex. marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

## Utgångspunkter för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande

Tack vare utbyggnaden av E45 och nya pendeltågstationer har Ales attraktivitet som boendekommun ökat. Fokus ligger i att Älvängen och Nödinge ska utvecklas vidare som Ale kommuns två huvudorter med satsningar på nya bostäder i olika upplåtelseformer och ett varierat boende för livets olika behov.

Överlåtelse eller upplåtelse av mark för bebyggande ska stå i överensstämmelse med de mål och riktlinjer för bostadsförsörjning som framgår i tidigare avsnitt i detta program.

Markanvisningar ska användas strategiskt för att med hjälp av mark i en ort kunna tillskapa efterfrågad byggnation där kommunen saknar rådighet över mark. Markbyten är ett viktigt verktyg för att kunna påverka utvecklingen i alla orter i önskvärd riktning.

## Handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och prissättning

Markanvisningsavtal ger byggherren ensamrätt att under en period om högst två år förhandla med kommunen om utformning och avtal för överlåtelse av området. Om marken inte är planlagd eller om det krävs en ny detaljplan tecknas även ett plankostnadsavtal mellan sektor samhällsbyggnad och byggherren, där byggherren åtar sig att bekosta detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Om inte en bindande överenskommelse om genomförande träffats inom två år är kommunstyrelsen fri att göra en ny

markanvisning. Om inte byggnationen påbörjats senast 12 månader efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft har kommunstyrelsen rätt att återta en markanvisning eller om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över. Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.

Markanvisning kan ske vid olika tidpunkter: innan planläggning påbörjas, under pågående detaljplanearbete eller med färdig detaljplan som grund. Markanvisning kan avse både små, medelstora och stora projekt.

I ett läge där kommunen växer snabbt är det viktigt att kunna påveka utvecklingen. Tidigare har kommunen mest anvisat råmark inför start av detaljpaneläggning. Markanvisningar kommer i högre utsträckning att ske i senare skeden i detaljpaneläggningen eller efter det att detaljplanen antagits.

I de fall markanvisning sker innan det finns färdig detaljplan så står byggintressenten för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av politiska beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet ger ska den byggintressent som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.

Anvisning av mark kan ske genom markanvisningstävling, direktanvisning eller anbud. Då varje markområde har sina specifika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall om hur anvisning av mark ska ske. Kommunen ser gärna att hyresrätter tillskapas för att kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud och kan därför vara ett krav i markanvisningen.

Vid tävlingsförfarande utannonseras markanvisningen via kommunens hemsida och lokalpress och där anges också sista datum för lämnande av anbud. Till grund för tävlingen upprättar kommunen ett skriftligt förfrågningsunderlag där de specifika förutsättningarna och kriterierna anges för tävlingen. Kriterierna och prioriteringen av dem kan variera beroende på område och situation. Exploatörerna får därefter inkomma med skriftligt anbud och förslag på utformning. En jury bestående av representanter för sektorerna utvärderar förslagen utifrån uppställda kriterier och lämnar ett förslag till politiskt ställningstagande. Kommunstyrelsen utser det vinnande förslaget. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas därefter med den exploatör som kommunen valt.

Direktanvisning används när kommunen äger mark som anses lämplig för en viss intressent och därför inte bjuds ut på den öppna marknaden. Vid direktanvisning ska som huvudprincip oberoende värderingsutlåtande upprättas och ligga till grund för avtalet.

Anbudsförfarande tillämpas undantagsvis och i huvudsak med lagakraftvunnen detaljplan som grund. När markanvisning sker via anbudsförfarande skickar kommunen ut en inbjudan till intresserade exploatörer, alternativt läggs annons ut i lokalpressen/kommunens hemsida. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag som ligger till grund för de förslag i form av enkla skisser som intresserade exploatörer därefter lämnar in. Här är framförallt priset avgörande. Alla inkomna anbud utvärderas och därefter väljs det som bäst uppfyller kriterierna.

### **Administration och beslut**

Markanvisningsavtal godkänns av kommunstyrelsen. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Redovisning ska ske till kommunstyrelsen om vilka intressenter som funnits till markanvisningen och hur bedömningen gått till.

Registrering av inkomna markförfrågningar ska ske.

Försäljning av tomtmark för verksamhet sker i normalfallet direkt via marköverlåtelseavtal till priser som fastställs av kommunstyrelsen. Markanvisning kan undantagsvis förekomma.

Riktlinjerna för markanvisning gäller inte vid försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa tomter säljs via upphandlad mäklare till marknadsmässigt pris eller högstbjudande.

## **RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL**

### **Inledning**

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 39 § ska de kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal.

I plan- och bygglagen, 1 kap. 4 §, definieras exploateringsavtal på följande sätt:

”ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”

Riktlinjerna är vägledande vilket innebär att de inte är bindande varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen ingår avtal med. Kommunen kan i enskilda fall frångå sina

riktlinjer. I normalfallet följer kommunen de riktlinjer som beslutats av kommunfullmäktige.

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsägbarheten om vad exploateringsavtal kan innehålla och formerna för hur förhandlingar om avtalen ska gå till.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Nödvändiga åtgärder kan även innefatta åtgärder som behöver vidtas utanför den aktuella detaljplanen. Om exploatören vill och om det bedöms lämpligt, får exploatören i egen regi bygga ut infrastruktur på allmän plats enligt kommunens tekniska handbok.

Exploateringsavtalen får inte innehålla åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta byggnadsverk i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldiga att tillhandahålla. Ett exploateringsavtal får heller inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

I planbeskrivningen ska det inför samråd framgå om kommunen tänker teckna exploateringsavtal. Där ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och vilka konsekvenser avtalet kan ha för detaljplanen beskrivas.

Reglerna i plan- och bygglagen om exploateringsavtal är endast tillämpliga på de detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015.

### **Exploateringsavtalets innehåll**

Exploateringsavtal kan bli aktuellt inom hela Ale kommun i samband med upprättande av detaljplan. Innehållet anpassas till varje områdes unika förutsättningar. Normalt sett regleras alltid följande punkter:

- Överlåtelse av allmän platsmark till kommunen (vid kommunalt huvudmannskap).
- Ansvar för utbyggnad av allmän platsmark och VA-anläggningar.
- Finansiering av allmän platsmark och VA-anläggningar.
- Standard på gator, ledningar, parker etc.
- Ev. utbyggnad av risk- och/eller bullerskydd.
- Ev. utbyggnad av parkeringsplatser/parkeringshus inom kvartersmark.
- Upplåtelseform (hyresrätt/bostadsrätt/ägarerätt).
- Gemensam sophantering.
- Ev. etappindelning.
- Annat såsom tidplan, säkerhet, garantier, överlåtelse av avtalet etc.

## **Ekonomiska förutsättningar**

Huvudprincipen är att exploatören står för alla kostnader för exploateringen. När exploatören själv bygger ut infrastruktur på allmän plats står exploatören för kostnaderna och överlämnar utan ersättning anläggningarna efter färdigställande till kommunen.

När kommunen bygger ut anläggningar på allmän platsmark och VA-anläggningar så upphandlas arbetena enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU). För utbyggnad av anläggningar på allmän plats såsom gator och gc-vägar tillämpas självkostnadsprincipen (faktisk kostnad). Vid utbyggnad av VA-anläggningar tillämpas självkostnadsprincipen om området inte ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Inom verksamhetsområdet tillämpas i stället kommunens VA-taxa. Verksamhetsområde definieras i 7-9 §§ i lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Vid marköverlåtelse/markupplåtelse ska ersättning bestämmas utifrån aktuellt marknadsvärde.

## **Administration och beslut**

Exploateringsavtal godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Framtagande av exploateringsavtal sker genom kommunens mark- och exploateringsavdelning såsom ansvarig för kommunens exploateringsverksamhet. Framtagandet sker parallellt med att detaljplanen upprättas och påbörjas normalt sett vid samrådsskedet.



*Byggnation vid Keillers damm i Surte.*



Mark- och exploateringsavdelningen i Ale kommun  
Sektor Kommunstyrelsen  
449 80 ALAFORS  
Tel. 0303-330 000, Fax 0303 - 330 922  
E-post: [kommunstyrelsen@ale.se](mailto:kommunstyrelsen@ale.se)