



Riktlinjer och åtgärder för att öka bostadsbyggandet i Lunds kommun



Kommunfullmäktige 2013-11-28



Innehåll

Inledning	1
Effektiva processer	1
Enkla och flexibla regler	4
Ökad konkurrens	4
Ökad samverkan med externa aktörer	5

Inledning

Bostadsbyggande och bostadsförsörjning är en viktig strategisk fråga för kommunens tillväxt och utveckling. För att åstadkomma ökad tillväxt och för att kunna dra nytta av etableringarna av ESS och Max IV är det viktigt att bostadsbyggandet i Lund ökar. Målsättningen är minst 900 nya bostäder per år i Lund, varav cirka 45 % ska utgöra hyresrätter. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2011 att uppdraga till kommunstyrelsen att i samråd med berörda nämnder, ta fram riktlinjer för hur nyproduktion av bostäder ska underlättas och effektiviseras i Lunds kommun, samt att uppdraga åt kommunstyrelsen och berörda nämnder att i enlighet med de framtagna riktlinjerna arbeta för att underlätta nyproduktion av bostäder. Nedanstående riktlinjer antogs av fullmäktige 2013-11-28. Riktlinjerna gäller från och med januari 2014 och ska följas upp av kommunstyrelsen senast 2016.

Effektiva processer

Översiktsplanen med övergripande prioriteringar

En översyn av processen rörande översiktsplaneringen ska genomföras. Inriktningen ska vara att översiktsplanen (i anslutning till kommande aktualisering) utvecklas och kompletteras med en övergripande prioritering av utbyggnads- och omvandlingsområden. Syftet med detta är att visa

vilka geografiska områden kommunen prioriterar för bostadsutbyggnad i ett kortare perspektiv än dagens översiktsplan. Detta bidrar till att effektivisera och kraftsamla kommunens resurser till prioriterade utbyggnadsområden, vilket också medför att utbyggnaden i större utsträckning kan gå i takt med investeringar i form av planerad infrastrukturplanering och annan kommunal service. Det bidrar även till en tydligare spelplan för marknaden och kan väsentligt kan snabba upp processen vad gäller planbesked till byggherrar. Bostadsbyggandet i kommunens östra delar ska stimuleras.

Beslut om direktiv och inriktning:
kommunfullmäktige

Ansvarig nämnd för genomförande:
byggnadsnämnden

Deltagande nämnder:
flertalet

Beslut om översiktsplanen:
kommunfullmäktige

Mark-och boendestrategi

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Mark-och boendestrategin utgör kommunens strategi för boendeplanering/bostadsförsörjning.

Utifrån övergripande prioriteringar av utbyggnadstakt och omfattning i översiktsplanen, ska en *Mark-och boendestrategi* enligt nedanstående principer tas fram.

Mark-och boendestrategin ska:

- ange mål för bostadsutvecklingen i alla delar av kommunen och beskriva kommunens planerade insatser för att nå dessa mål
- baseras på en analys av efterfrågan, behov och aktuella marknadsförutsättningar.
- ska utgöra underlag för planläggning enligt PBL och andra för kommunen strategiska beslut
- ge information till berörda aktörer om kommunens tilltänkta boendeplanering
- redovisa hur samråd sker med andra kommuner som berörs av planeringen
- redovisa kommunens agerande i markfrågor

Syfte

Syftet med strategin är att samla kommunens mark- och bostadspolitiska målsättningar. Strategin ersätter nuvarande utbyggnadsprogram, mark-och bostadsförsörjningsprogram samt markpolicy.

Mark- och boendestrategin ska bestå av två delar – en strategidel som redovisar målsättningar, tydlig utbyggnadsordning och utbyggnadstakt i ett fem resp 10-årsperspektiv för boende och verksamheter samt en bilaga som redovisar projektlistor för vilket byggande som planeras för den närmsta tre-fyraårsperioden. Strategin ska antas av fullmäktige varje mandatperiod. Projektlistorna ska uppdateras årligen av tekniska nämnden och avrapporteras till kommunfullmäktige.

Mark- och boendestrategin ska utgöra ett planeringsunderlag för såväl kommunens egna verksamheter som för verksamma aktörer på marknaden. Strategin är på så sätt både underlag till och tar sin utgångspunkt i kommunens översiktsplanering.

En årlig uppföljning av Mark-och boendestrategin som också kan ligga till grund för EVP-arbetet, ska genomföras och redovisas till fullmäktige.

Beslut om direktiv och inriktning:

kommunfullmäktige

Ansvarig nämnd för genomförande:

tekniska nämnden

Deltagande nämnder:

flertalet

Beslut om mark-och boendestrategin (del 1) samt uppföljning:

kommunfullmäktige

Uppföljning av bostadsbyggandet i kommunen

En regelbunden uppföljning av bostadsbyggandet i kommunen ska redovisas till kommunstyrelsen 1-2 ggr/år.

Uppföljningen ska bestå av ett antal utvalda indikatorer. Exempel på indikatorer som kan vara aktuella för uppföljning är handläggningstider, antal anmälda detaljplaner (bostäder), lagakraftvunna detaljplaner, beviljade bygglov, outnyttjade byggrätter i färdiga detaljplaner, byggstarter, färdigställda bostäder med mera.

Samordningsansvarig nämnd:

kommunstyrelsen

Deltagande nämnder:

tekniska och byggnadsnämnden

Klart:

löpande

Kommunens plan- och exploateringsprocess

Idag saknas en tydlig *förvaltningsövergripande generell* beskrivning av kommunens plan- och exploateringsprocess. En tydlig beskrivning av kommunens plan- och exploateringsprocess ska utarbetas. Processen ska redovisa hållpunkter för åtgärder och beslut samt ansvarsfördelning mellan nämnder och förvaltningar. Processen ska beskrivas grafiskt och kompletteras med checklista över vilka förutsättningar som gäller samt kommuniceras till marknadens aktörer. Den ska redovisas:

- I mark- och boendestrategin
- På webben
- Kristallens medborgarservice
- I dialog med marknadens aktörer

Information om pågående detaljplanearbete på kommunens hemsida ska utvecklas.

Någon form av IT-stöd för att understödja en den här beskrivna processen, ska prövas.

Samordningsansvarig nämnd:

tekniska nämnden

Berörda nämnder:

kommunstyrelsen och byggnadsnämnden

Klart:

arbetet påbörjas omgående efter beslut

Ansvarig projektledare/koordinator (lots)

Vid större utbyggnadsprojekt utses redan idag en ansvarig projektledare genom hela projektet, vilket bedöms fungera bra. Målsättningen bör vara att utse en ansvarig projektledare (och delprojektledare) för alla plan- och exploateringsprojekt. Byggnadsnämnden och tekniska nämnden föreslås få ansvaret för att organisera arbetet så att en ansvarig projektledare/koordinator (lots), kan utses för flertalet plan- och exploateringsprojekt.

Ansvariga nämnder;

tekniska nämnden och byggnadsnämnden

Klart:

löpande

Ökad samordning av nämndsmöten

Berörda nämnder yttrar sig över detaljplaner i samrådsskedet. I granskningsskedet används förvaltningsremiss. Samrådstiden är minst sex veckor, i praktiken krävs 10-12 veckor för att de olika nämnderna ska ha möjlighet att svara. Samordningen mellan de berörda nämndernas sammanträdesplaner ska öka och ledtider i samrådsskedet förkortas.

Samordningsansvarig nämnd:

kommunstyrelsen

Deltagande nämnder:

byggnadsnämnden, tekniska nämnden, miljönämnden

Effektiv administration

Berörda nämnder ska genomföra en översyn av sina nämndadministrativa rutiner i syfte att genomföra ytterligare tidsbesparingar i anslutning till beslutfattande i planprocessen.

Samordningsansvarig nämnd:

kommunstyrelsen

Deltagande nämnder:

kommunstyrelsen, miljönämnden, byggnadsnämnden, tekniska nämnden

Samordningsgrupp för ökat bostadsbyggande

Ett sätt att främja samordningen mellan berörda förvaltningar är att inrätta en samordningsgrupp som dels får uppdraget att genomföra de uppdrag som redovisas i dessa riktlinjer, dels får ansvar

för att aktivt följa bostadsutvecklingen, föra dialog med marknaden, följa upp bostadsbyggandet, analysera behov och efterfrågan samt föreslå förändringar avseende kommunens strategi för bostadsbyggandet i kommunen med mera.

Samordningsansvarig nämnd:

kommunstyrelsen

Deltagande nämnder:

byggnadsnämnden och tekniska nämnden

Klart:

Arbetet påbörjas omgående efter beslut

Enkla och flexibla regler

Kommunala särkrav

Pågående statliga utredningar rörande ett eventuellt slopande av kommunala särkrav visar att frågan är komplex. Om ett slopande av kommunala särkrav ökar bostadsbyggandet i kommunen är svårt att bedöma. Ett slopande av kraven måste dessutom vägas mot de motiv och kvalitetsaspekter som eftersträvas genom just dessa krav och ambitioner.

Kommunfullmäktige har slagit fast att det nuvarande hållbara bostadsbyggandet i enlighet med Miljöbyggregen Syd ska bibehållas.

Samordningsansvarig nämnd:

byggnadsnämnden

Deltagande nämnder:

kommunstyrelsen och tekniska nämnden

Klart:

löpande

Förtättningsanalyser

Kommunens planer avseende förtättningsmöjligheter har efterlysts i olika sammanhang. Inom ramen för projektet Lunds centrum och trafiken, gjorde stadsbyggnadskontoret 2009, en förtättningsanalys som visar förtättningsmöjligheter i stadskärnan. Enligt denna inventering finns en förtättningspotential i Lunds stadskärna om cirka 460 lägenheter, vilket är ett tillskott för

bostadsbyggandet i kommunen och som även kan ha betydelse för stadskärnans utveckling.

Förtättningsanalysen ska uppdateras och utökas till att omfatta flera områden i staden och eventuellt även ytterligare tätorter. Inriktningen bör vara att förtättningsanalyser ska utgöra underlag i den strategiska planeringen, på stadsdelsnivå, där en avvägning mellan olika intressen kan göras.

Samordningsansvarig nämnd:

byggnadsnämnden

Deltagande nämnder:

kommunstyrelsen, tekniska nämnden

Klart:

Löpande

Ökad konkurrens

Kommunens markpolicy – en del av mark- och boendestrategin

För att kommunens målsättningar och riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bli direkt styrande för kommunens agerande i markfrågor och också förtydligat gentemot byggherrar, ska markpolicyn inarbetas i den föreslagna mark- och boendestrategin. Detta ger en tydlig helhetsyn på kommunens aktuella bostadspolitik. Inriktningen i markpolicyn ska vara att utifrån aktuella målsättningar och behov avseende bostadsförsörjningen, tydligt klargöra spelreglerna vad gäller kommunens markpolitik, markanvisningsmetoder, utvärderingskriterier liksom tydlig beskrivning av kommunens plan- och exploateringsprocess, ansvar, tidplaner och vilka erforderliga politiska beslut som ska fattas i processen. Genom att markpolicy beslutas i anslutning till riktlinjerna för bostadsförsörjningen i fullmäktige (kommunstyrelsen idag) så åstadkoms också en bred politisk förankring och beredning, vilket skapar förutsättningar för en långsiktigt stabil marknad.

Beslut om direktiv och inriktning:

kommunfullmäktige

Ansvarig nämnd för genomförande:

tekniska nämnden

Beslut om mark- och boendestrategin

inkl markpolicy samt uppföljning:

kommunfullmäktige

Markanvisningar ska redovisas på kommunens hemsida

Då det är centralt för byggherrar att veta vilka kriterier som gäller vid markanvisningar ska både kommande och beslutade intresseanmälningar och markanvisningar redovisas på kommunens hemsida. Beslutade markanvisningar ska följas upp och utvärderas för framtida lärande.

Ansvarig nämnd:
tekniska nämnden

Gemensam marknadsföring i större utbyggnadsområden

Gemensam målgruppsanpassad marknadsföring mellan kommun – exploatör av större utbyggnadsområden ska prövas.

Samordningsansvarig nämnd:
tekniska nämnden

Deltagande nämnder:
kommunstyrelsen, byggnadsnämnden

Tidplan:
löpande

Ökad samverkan med externa aktörer

Samverkan i anslutning till analyser och planering

Analyser av efterfrågan, behov och aktuella förutsättningar för bostadsmarknaden ska utvecklas, bland annat i samverkan med externa aktörer.

Samverkan genom återkommande byggherredialoger

Återkommande byggherredialoger exempelvis ”kommundagar” med aktuell information rörande översiktplan, prioriterade utbyggnadsområden, Mark- och boendestrategin, riktlinjer och ambitioner för kommande markanvisningar ska genomföras årligen.