



# Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagen av  
Kommunfullmäktige 2023-10-26

**Dokumentnamn:** Riktlinjer för bostadsförsörjningen

**Diarienummer:** KS 2022/00258

**Foto framsidan:** Anders Andersson

Dokumenttyp	Framtagen av	Beslutad av	Giltighet	Gäller
<input type="checkbox"/> Plan <input checked="" type="checkbox"/> Riktlinje <input type="checkbox"/> Rutin <input type="checkbox"/> Handbok	<input type="checkbox"/> Avdelningen för ekonomi och upphandling <input type="checkbox"/> Avdelningen för ledningsstöd <input type="checkbox"/> HR-avdelningen <input type="checkbox"/> Tillväxtavdelningen <input type="checkbox"/> Kommunikations-avdelningen <input type="checkbox"/> Avdelningen för styrning och utveckling <input checked="" type="checkbox"/> Samhällsutvecklingsavdelningen <input type="checkbox"/> Kommunlednings-förvaltningens stab	Antagen av Kommunfullmäktige 2023-10-26	<input type="checkbox"/> Gäller från och med: XX <input type="checkbox"/> Gäller till och med: XX <input checked="" type="checkbox"/> Gäller tillsvidare	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaltningar <input checked="" type="checkbox"/> Bolag

# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>Process för framtagande</b>	<b>4</b>
<b>Analys och underlag</b>	<b>5</b>
<b>Mål för bostadsförsörjningen</b>	<b>6</b>
<b>Planerade insatser</b>	<b>11</b>
<b>Genomförande</b>	<b>18</b>
<b>Nationella och regionala mål</b>	<b>19</b>

# Inledning

Kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och ska ta fram aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar §1 anger:

***”Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.”***

Enligt denna lag 2§ ska riktlinjerna minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. 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:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

## Bilagor

Till Riktlinjer för bostadsförsörjningen hör flera bilagor. Dessa är:

1. Analys
2. Utbyggnadsplan
3. Strategisk hållbarhetsbedömning
4. Samrådsredogörelse

I bilaga 1 ”Analys” redovisas analys och underlag i enlighet med lagens krav samt andra delar som kommunen valt att analysera för att kunna ta fram genomarbetade riktlinjer för bostadsförsörjningen.

I bilaga 2 ”Utbyggnadsplan” redovisas kommunens utbyggnadsstrategi samt vilka bostadsområden kommunen avser att bygga ut fram till år 2050 etappindelad i 5-årsperioder. För att utbyggnaden ska ske samordnat och hållbart av samhällsutbyggnadens olika delar redovisas även utbyggnaden av lokalförsörjning, teknisk infrastruktur och den fysiska miljön som möjliggör för fler arbetstillfällen i Utbyggnadsplanen. Utbyggnadsplanen tar sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 genom att etappindela denna.

I bilaga 3 ”Strategisk hållbarhetsbedömning” redovisas de konsekvenser som Utbyggnadsplanen och Riktlinjer för bostadsförsörjning har på de tre hållbarheterna social-, miljömässig- och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen har tagits fram för att Halmstads kommun har en ambition att växa hållbart och har framför allt varit ett process stöd så att hållbara val har kunnat göras under framtagandet. Av denna bilaga framgår även alternativa utbyggnadsstrategier och vilka konsekvenser de skulle fått.

I bilaga 4 ”Samrådsredogörelse” sammanfattas samrådet. Samråd hölls mellan den 16 maj – 21 juni 2023 efter beslut om samråd i kommunstyrelsen 2023-05-09 §134. Inkomna synpunkter är sammanställda och besvarade i samrådsredogörelsen. Inkomna synpunkter framgår i sin helhet i samrådsredogörelsens tre bilagor. I samrådsredogörelsen finns också en sammanfattning av vilka ändringar som har gjorts i handlingarna mellan samrådshandling och antagandehandling.

Utöver i PDF-format finns Riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande bilagor som en digital plan. I synnerhet rekommenderas att Analysen och Utbyggnadsplanen läses i den digitala planen, då framför allt kartorna är bättre att läsa i det digitala formatet. Här kan läsaren klicka i den digitala kartan på olika kartlager för att få information, man kan välja att kombinera olika kartlager och man kan zooma till önskad läsbarhet. Texterna återfinns i den digitala planens meny. I PDF-formatet fås den informationen som ges i den digitala kartan när man klickar i Utbyggnadsplanens tabeller. Den digitala planen nås via kommunens webbplats. Den benämns Utbyggnadsplan i det digitala formatet eftersom det framför allt är i denna del mervärde ges av digitaliseringen.

## **Riktlinjer för bostadsförsörjningen och Utbyggnadsplan i efterföljande processer**

Riktlinjer för bostadsförsörjningen och Utbyggnadsplan ska utgöra stöd för kommunens bostadsförsörjning och bostadsplanering. Utbyggnadsplanen syftar till att utgöra underlag för ett strategiskt genomförande av översiktsplanen. Riktlinjerna och Utbyggnadsplanen ska tillsammans med kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 användas som underlag för beslut om när och hur kommunen ska bygga ut på den egna markreserven, som underlag för kommunala markanvisningar samt utgöra underlag för beslut om planbesked som söks av privata markägare och exploatörer. Utbyggnadsplanen syftar också till att utgöra underlag vid kommunens lokalförsörjning, försörjning av tekniska infrastruktur och planläggning för att främja Halmstad som arbetsplatskommun med goda förutsättningar för näringslivet.

## **Process för framtagande**

Kommunstyrelsen är ansvariga för framtagandet av Riktlinjer för bostadsförsörjningen och Utbyggnadsplanen, har beslutat om uppdraget och samrådshandlingen. Dokumenten antas av kommunfullmäktige.

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen har tagits fram av en förvaltningsöverskridande projektgrupp. Projektgruppen består av planstrateg, analytiker, exploateringsingenjör och strateg för social hållbarhet från kommunledningsförvaltningen, personal från det kommunala bostadsbolaget HFAB, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Bygg- och miljöförvaltningen, samt kommunens tredelade socialtjänst Socialförvaltningen, Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen och Hemvårdsförvaltningen.

Utbyggnadsplanen har tagits fram i en annan förvaltningsöverskridande projektgrupp. Projektgruppen består av planstrateg, exploateringsingenjör, strateg för social hållbarhet, analytiker, trafikstrateg och kommunekolog från kommunledningsförvaltningen, samt personal från Teknik- och fastighetsförvaltningen, Barn- och ungdomsförvaltningen samt Bygg- och miljöförvaltningen.

Under processen för framtagandet har en rad workshops genomförts där alla berörda kommunala förvaltningar och bolag varit med på tjänstepersonsnivå för att kunna påverka förslaget utifrån sin kompetens och förvaltningens ansvar.

En strategisk hållbarhetsbedömning har tagits fram av konsult med expertis inom respektive hållbarhet, social-, miljömässig- och ekologisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen har varit ett processtöd vid framtagandet av Utbyggnadsplanen och Riktlinjerna för bostadsförsörjningen för att kommunen ska kunna göra hållbara val. Olika alternativa utbyggnadsstrategier har hållbarhetsbedömts under framtagandet.

Halmstads kommun har genomfört samråd om Riktlinjer för bostadsförsörjningen med Utbyggnadsplan i enlighet med lagens krav där länsstyrelsen, regionen och grannkommuner omnämns särskilt. Under samrådet har även remiss skickas till samtliga berörda nämnder och bolag. Samrådet var tillgängligt och inbjudande för alla intresserade, så att invånare, fastighetsägare, företagare, organisationer och andra berörda gavs tillfälle att yttra sig. Inkomna yttranden i samrådet är sammanställda och besvarade i en samrådsredogörelse.

## Analys och underlag

Enligt lag (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar 2§ ska en analys tas fram inom ramen för arbetet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Analysen redovisas i sin helhet som en separat bilaga som bifogas Riktlinjer för bostadsförsörjningen. Analysen kan läsas som PDF-dokument där både text och kartor återfinns. Det finns också möjlighet att ta del av analysen i den digitala utbyggnadsplanen. I det digitala formatet skapas ett mervärde, eftersom det finns mer detaljerad information att ta del av om man klickar på de olika delområdena.

Sammanfattningsvis framkommer av analysen att Halmstads folkmängd fortsätter öka framgent. Den kraftigaste befolkningstillväxten förväntas ske i områden med omfattande nyproduktion av bostäder. I kommunen totalt väntas samtliga åldersgrupper få fler invånare till år 2050, men den allra starkaste procentuella tillväxten väntas i åldersgruppen 85 år och äldre.

Marknadsförutsättningarna för bostadsbyggnation är goda inom Halmstads kommun. Det påverkas dock av konjunkturläget så förutsättningarna kan variera över tid, även om behov av bostäder fortsatt föreligger. Längs kusten finns mycket goda marknadsförutsättningar för bostadsbyggnation, liksom i staden. Dock har kommunens inlandsorter svårare marknadsförutsättningar där markvärden och bostadspriser är lägre och avståndet till staden spelar roll. Av analysen framgår att skillnader mellan kommunens olika geografiska områden är stora avseende såväl socioekonomiskt index, ekonomiska förutsättningar, trångboddhet och befintligt bostadsbestånd både avseende bostadstyp och upplåtelseform. Bostadssegregationen leder till boendesegregation och även skolsegregation. Ett varierat bostadsutbud i alla stadens och kommunens delar är därför väsentligt för att minska segregationen. Bostadsbehovet är således nybyggnation som bidrar till blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

I en växande stad som Halmstad behövs alla typer av bostäder för att tillgodose den växande befolkningens behov och efterfrågan. I Halmstads kommun ser situationen på

kommungenomsnittet ofta liknande ut som jämförbara kommuner. Dock har kommunen en påtagligt låg andel bostadsrätter och en hög andel småhus mot jämförbara kommuner. Bostadsrätter skulle därför vara ett välkommet tillskott. Enligt intervjuer med lokala marknadsaktörer är bostadsrätter särskilt attraktiva för unga vuxna vid sitt första ägda boende och äldre som lämnar villan, vilket stämmer överens med de åldersgrupper som till högre andel än andra grupper bor i bostadsrätt idag i Halmstad. Bostadsrätter kan därmed ha potential att bidra till flyttkedjor.

De grupper som har svårast att komma in på bostadsmarknaden är vanligen hänvisade till hyresrätter. Att ha ett tillräckligt bestånd av denna bostadsform är därför viktigt för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Särskilt komplext är behovet av stora billiga hyresrätter för barnfamiljer att tillgodose och bristen svår att åtgärda. Detta är ett komplext behov att tillgodose på grund av produktionskostnader och marknadsförutsättningar vid nyproduktion. Dock visar studien av flyttströmmar att de flesta som flyttar till nyproduktion flyttar från områden med en hög andel äldre och billigare hyresrätter, varför äldre hyresrätter frigörs genom de flyttströmmar som skapas av nyproduktion. Men det är också viktigt att jobba med andra typer av åtgärder som sänker trösklarna in på bostadsmarknaden.

Enligt Boverkets statistik finns en ovanligt hög andel med ansträngd boendeekonomi bland de som bor i specialbostäder i Halmstads kommun mot jämförbara kommuner. Detta gäller både specialbostäder övrigt, specialbostäder för äldre och specialbostäder för studenter. Statistiken visar att även återkommande problem är hög i denna grupp. Dessa mått ingår i Boverkets olika mått för att mäta bostadsbrist. Statistiken kan således indikera en brist på specialbostäder.

Att ha ett arbete och kunna försörja sig själv är en viktig del i att komma in på bostadsmarknaden och kunna öka valfriheten i sitt boende för individen. Därför är det också viktigt för bostadsförsörjningsfrågan att Halmstad även är en god arbetsplatskommun. Halmstad har en något högre dagbefolkning än nattbefolkning. Det beror på att något fler arbetspendlar in till kommunen än ut från kommunen.

## Mål för bostadsförsörjningen

I enlighet med Lag (2000:1383) §2 ska ”kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” framgå av kommunens ”Riktlinjer för bostadsförsörjningen”. Målen i riktlinjerna är en sammanställning och konkretisering av de mål som påverkar bostadsförsörjningen som redan är beslutade i kommunens strategiska dokument. Framför allt är Framtidsbild 2050 (målbilden för den fysiska planeringen) samt kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 tongivande. Visionen som Riktlinjerna för bostadsförsörjningen syftar att uppnå redovisas i de fyra visionsberättelser som finns att läsa i Framtidsbild 2050. Här framgår också vilka tre utmaningar som sticker ut för Halmstads kommun och som ska vara i fokus i kommunens fysiska planering och prioriteras vid avvägningar. Dessa behöver således också prioriteras i kommunens bostadsförsörjning. Av analysen och den strategiska hållbarhetsbedömningen tydliggörs behovet av att planera för en ständigt växande befolkning, vikten av att prioritera jämlikhetsutmaningen inom bostadsförsörjningen, att prioritera klimatutmaningen eftersom delar av det befintliga bostadsbeståndet hotas av klimatförändringarna och att stråkprincipen är central för att klara utmaningarna.

## Följande övergripande mål gäller för Halmstads kommuns bostadsförsörjning:

- Planera med beredskap för en växande befolkning
- Prioritera klimatutmaningen
- Prioritera jämlikhetsutmaningen
- Prioritera infrastruktur för en ny tid

### Planera med beredskap för en växande befolkning

Av Framtidsbild 2050 framgår ”Halmstad är en kommun som växer med målsättningen att ha beredskap för att vara 150 000 invånare år 2050. För att i den fysiska planeringen kunna möta framtiden och ta höjd för en kraftig befolkningstillväxt” Det är i sig ingen målsättning att bli 150 000 invånare år 2050, utan avsikten är att växa hållbart för att ha beredskap för ett växande invånarantal. I en föränderlig värld finns en risk med att bygga prognosstyrt, då prognosen snabbt kan komma att ändras. Målet handlar om att planera klokt genom att ta höjd för en oviss framtid och blicka långsiktigt framåt för att avsätta mark och göra långsiktigt kloka investeringar. I analysen har befolkningsprognoser tagits fram. Dessa visar att Halmstads kommuns befolkning fortsätter öka. Likaså visar nationella och regionala prognoser att i både Halmstad och Halland fortsätter befolkningen att växa framöver, liksom den gjort under lång tid. Det är positivt av många skäl. För bostadsförsörjningen innebär det att bostadsbeståndet behöver växa. Målet är att växa hållbart utifrån social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet, vilket kräver samplanering av samhällsutbyggnadens olika delar såsom bostäder, offentlig service, teknisk infrastruktur och arbetsplatser.

Av översiktsplanen framgår ”I Framtidsplan 2050 tar kommunen höjd för runt 23 000 nya bostäder. Detta behov beräknas motsvara behovet fram till år 2050. Hur mycket Sveriges och Halmstads befolkning beräknas växa är svårt att veta på förhand, då olika omvärldsfaktorer påverkar som inte är kända nästa 30 år fram i tiden. Olika faktorer påverkar och det finns flera exempel från de senaste åren som på olika sätt också påverkat befolkningstillväxten lokalt, till exempel flyktingströmmar och pandemier...” Vidare framgår att det är i Riktlinjer för bostadsförsörjningen som kommunen avser reglera vilka områden som byggs ut först och i vilken takt utbyggnaden sker, då riktlinjerna uppdateras oftare än översiktsplanen och en anpassning utifrån rådande bostadsbehov därför kan ske i dessa. Därför har en analys tagits fram som är vägledande för målen för bostadsförsörjningen. Av analysen framgår att befolkningen ökar, att det finns en kartlagd trångboddhet och att det i nuläget finns ett underskott av bostäder. För en god bostadsförsörjning behöver det tillkommande behovet av bostäder därför vara större än motsvarande invånarökning. Vid en förbättrad tillgång till bostäder sänks trösklarna in på bostadsmarknaden.

I kommunens översiktsplan fastställs att målet för nyproduktionen av bostäder ska baseras på bostadsbehovet. Boverket kommer med årliga byggnadsbehovsberäkningar, vilka därför är vägledande för kommunen. ”Byggbehovet beror på det initiala underskottet av bostäder, tillkommande hushåll då Halmstad årligen växer med nya invånare samt att en viss buffert av bostäder behövs om bostadsmarknaden ska fungera. Halmstad har i nuläget ett underskott av bostäder, vilket bland annat leder till trångboddhet. Trångboddheten är kartlagd och drabbar olika områden inom kommunen olika mycket, där bostadsområden som är socioekonomiskt svaga är mer utsatta. Barnfamiljer är i hög utsträckning drabbade och



*det finns ett samband med sämre förutsättningar att klara skolan, vilket bidrar till att barn i Halmstad kommun har olika förutsättningar i livet. Det är därför av mycket stor vikt att komma till rätta med underskottet av bostäder.”*

Av ”Bostadsmarknadsanalys Halland 2022” (Meddelande 2022:10, Länsstyrelsen i Halland) framgår att *”Den generella bostadsbristen i länet gör det allt svårare för hushåll med lägre inkomster samt utsatta grupper att komma in på bostadsmarknaden. Det är inte längre enbart de särskilda grupper som har det svårt på bostadsmarknaden. Även hushåll med lägre inkomster får allt svårare att komma in och stanna på bostadsmarknaden. Till gruppen med lägre inkomster hör många av dem som arbetar inom omsorg och service, och svårigheter för dem påverkar på sikt hela samhället och länets utveckling.”* Att tillse ett tillräckligt stort bostadsbestånd är viktigt för flera grupper i samhället.

Attraktiva boendemiljöer är också viktigt för näringslivets möjligheter att växa, då attraktiva bostäder tillsammans med jobb- och utbildningsmöjligheter behövs för att locka nya invånare och få studenter från högskolan att stanna kvar efter utbildningen. Kartläggningen av flyttströmmar visar att unga vuxna ofta flyttar från kommunen efter färdig högskoleutbildning. Bostadsformer som attraherar denna grupp behöver tillgodoses, men också förutsättningarna för ett attraktivt arbetsliv och ett attraktivt utbud på fritiden. En tät stad är mer attraktiv för tillväxtdrivande kunskaps- och tjänsteintensiva branscher som söker lokaler med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Det stärker Halmstad som centrum i sitt arbetsmarknadsområde och kan locka unga att stanna kvar efter avslutade högskolestudier. Enligt marknadsanalysen attraherar bostadsrätter i högre grad unga vuxna och äldre som lämnar villan. Den demografiska analysen visar att den äldre andelen av befolkningen ökar mest, att många äldre bor på stora bostadsytor i småhus och att kommunen har en väsentligt högre andel småhusen än jämförbara kommuner. Det finns således ett behov av attraktiva och lättskötta bostäder för äldre för att skapa flyttströmmar så att de många småhusen kan nyttjas av barnfamiljer. Nybyggda bostadsrätter kan ha potential att ge goda effekter för båda dessa grupper.

## **Prioritera klimatutmaningen**

Halmstad är en kommun som i mycket hög utsträckning berörs av klimatförändringarna. Med läget vid kusten, Nissans utlopp, stadens läge och vanliga vindriktningar drabbas vi särskilt hårt av havsnivåhöjningen. I framtiden blir klimatet varmare och extrema väderhändelser såsom skyfallsregn blir allt vanligare. Att i bostadsförsörjningen hantera klimatutmaningen består av två delar, dels handlar målet om att bygga ett robust samhälle, dels om minskad klimatpåverkan.

Nyproduktionen bör klimatanpassas i enlighet med översiktsplanens planeringsinriktning *”Byggnation i utsatta lägen för översvämningar inklusive framtida klimatförändringar tillåts inte eftersom det innebär risk för människors hälsa och säkerhet.”* som huvudprincip, även om *”undantag kan göras där byggnationen tillför en samhällsnytta och klimatanpassningsåtgärder har säkrats både för berörda fastigheter och dess påverkan på omgivningen.”* Men även det befintliga bostadsbeståndet kan påverkas av klimatförändringarna, och vara utsatta för risk om översvämning från såväl hav, åar och skyfall.

Klimatförändringarna riskerar således att drabba bostadsförsörjningen negativt då det finns ett befintligt bostadsbestånd som är utsatt för klimatförändringar. Att bibehålla och förvalta det befintliga bostadsbeståndet är viktigt för bostadsförsörjningen, då det ofta har lägre kostnader och är tillgängligt för större grupper. Därför är det också angeläget utifrån bostadsfrågan att

planera för att minska negativa effekterna på klimatet. Av Framtidsbild 2050 framgår *"I Halmstad 2050 har staden och orterna växt på ett miljömässigt hållbart sätt. Kommunen är en motor i klimatomställningen. Vi hushåller med mark- och vattenresurser genom att bygga yteffektivt. Vi värnar viktiga värden för kommande generationer såsom dricksvatten och jordbruksmark."* Nyproduktionen av bostäder bör ske på ett så klimatsmart och miljömässigt hållbart sätt som möjligt. Lokaliseringen är av central betydelse för en minimal påverkan på jordbruksmark, dricksvattentäkter och naturvärden. Bostadsbyggnationen bör inte heller ske på bekostnad av gröna områden som behövs för ekosystemtjänster. Av Framtidsplan 2050 framgår *"Utrymme för hantering av skyfall, dagvatten samt höga vattenstånd i hav och vattendrag ska finnas i en tätare stad. Gröna ytor utformas som mångfunktionella ytor till nytta och glädje för klimatanpassning, människors hälsa och välmående samt skapa förutsättningar för ett rikt djur och växtliv."* Lokaliseringsfrågan är behandlad i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050. Dock ger även val av utbyggnadsstrategi olika klimatpåverkan, till exempel genom att främja ett hållbart resande. Utbyggnadsstrategi med etappindelning redovisas i kommunens "Utbyggnadsplan" samt tillhörande strategisk hållbarhetsbedömning som är bilagor till "Riktlinjer för bostadsförsörjningen".

Ett miljömässigt hållbart bostadsbyggande behöver också främjas i senare delar av samhällsbyggnadsprocessen vid detaljplanearbete, markanvisningar, projektering och drift. Det handlar både om hur man bygger såsom materialval, att utnyttja marken yteffektivt och att förenkla i vardagen för boende att leva miljömässigt hållbart.

## **Prioritera jämlikhetsutmaningen**

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera för bostadsförsörjningen med syfte att främja goda bostäder åt alla. Av kommunens översiktsplan framgår *"Vad som uppfattas som god livsmiljö varierar mellan olika människor, olika åldrar och olika bakgrund. Detta har i sin tur lett till att platser med bra livsmiljöer också drar till sig företag och arbetstillfällen eftersom det är där den attraktiva kompetensen finns. Goda och varierade boendemiljöer har blivit en mycket viktig konkurrensfördel för kommunerna. Målet är att hela kommunen och staden ska vara attraktiv och tillgänglig för alla."* Att tillse bostäder åt alla innebär att det behövs ett varierat utbud av bostäder som motsvarar invånarnas behov och efterfrågan. Halmstads befolkning har både olika behov och önskemål som också kan variera i olika skeden av i livet. Analysen visar dock att olika bostadstyper och upplåtelseformer är geografiskt uppdelade i kommunen i nuläget, samt att det finns ett starkt samband mellan socioekonomi och i vilken typ av bostad man bor. Olika bostadstyper och upplåtelseformer i hela kommunen och alla stadens delar innebär att fler kan välja var de vill bo och möjliggör att invånarna kan bo kvar i sitt bostadsområde när livet förändras. Målet medför att såväl flerbostadshus och småhus som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter behöver byggas till den växande befolkningen.

Av översiktsplanens planeringsinriktningar framgår att *"Jämlikhetsutmaningen är prioriterad och åtgärder som ökar jämlikheten och därmed den sociala hållbarheten ska prioriteras även i efterföljande skeden. De bärande principerna för vart bostadsbyggnation sker syftar till att öka jämlikheten och jämställdheten genom en rad åtgärder som regleras av flertalet planeringsinriktningar såsom stråkprincipen som främjar kollektivtrafik, att blandad bebyggelse prioriteras, att grönytor i stadsdelar med låg tillgång till park och natur inte får förtätas, att vardagslivet underlättas genom att service samlas i kollektivtrafiknära centrumnoder och kluster för offentlig service."* Jämlikhetsfrågan är angelägen för alla invånare. *"I ett jämlikt samhälle där människor med olika bakgrund möts i vardagen ökar även tilliten och den sociala sammanhållningen eftersom en gemensam*

*identifikation är en förutsättning för tillit.” (SOU 2020:46) Jämlikhetsmålet rymmer bland annat också jämställdhetsperspektivet och barnperspektivet.*

Att bryta segregationen är ett tydligt mål för kommunens fysiska planering. Frågan är en central del i att hantera jämlikhetsutmaningen inom bostadsförsörjningen. Visionsberättelserna i Framtidsbild 2050 inleds med *”I Halmstad 2050 har vi brutit segregationen. Det finns olika slags bostäder i våra orter och stadsdelar. Här kan människor bo som har olika förutsättningar och är i olika skeden av livet. På olika slags mötesplatser som finns i våra stadsdelar och orter möts invånarna över gränser, vilket ger sambörighet och trygghet.”* En av översiktsplanen sju bärande strategier för hur kommunen ska växa är: *”I Halmstad 2050 har vi brutit segregationen”*. Avseende bostadsplaneringen anges *”Vi planlägger för blandad bebyggelse där nybyggnationen ses i sitt sammanhang och blandningen avser helheten. Vi kompletterar med de bostadsformer som fattas i stadsdelen/ orten vid förtätning. Kommunens olika orter och stadsdelar förses med ett bredare bostadsutbud för att motverka segregation. Stora nya bostadsområden pekas ut som förmår att skapa ändring och kan vara satsningar där attraktiviteten i orter och stadsdelar kan höjas. Kommunen i allmänhet och staden i synnerhet får en blandning av bostäder i alla delar.”* Att även efterföljande processer ska prioritera segregationsfrågan framgår av översiktsplanen där bostadsförsörjningsprogrammet (vilket är samma sak som *”Riktlinjer för bostadsförsörjningen”*) omnämns särskilt. *”Efterföljande processer såsom detaljplanering, planbesked, bostadsförsörjningsprogram och riktlinjer för markanvisning ska prioritera minskad segregation och i den mån det är möjligt säkerställa en blandad bebyggelse med olika bostadstyper, upplåtelseformer och prisbild. Kommunens bostadsbolag ska bidra till en blandad bostadsbebyggelse och att bryta segregationen, vilket bland annat påverkar var och hur bostadsbyggnation sker.”*

## **Prioritera infrastruktur för en ny tid**

En central framgångsfaktor för regioner är att lyckas vara uppkopplade mot rätt saker. Det gäller att hänga med i utvecklingen, förbättra våra pendlingsrelationer och samtidigt utvecklas hållbart och klimatsmart. Det är en viktig faktor för att Halmstad ska fortsätta växa och vara attraktivt. Särskilt för tillväxtdrivande kunskaps- och tjänsteintensiva branscher är frågan central, vilka är viktiga för att locka unga vuxna att stanna kvar i Halmstad efter avslutad högskoleutbildning.

Infrastrukturen i kommunen behöver byggas ut och utvecklas för en ny tid. En stor utmaning är att planera långsiktigt för en framtid med stor osäkerhet. För en hållbar bostadsförsörjning är det viktigt var bostäder tillkommer. Lokaliseringen av nya bostadsområden är behandlat av översiktsplanen där stråkprincipen är en bärande princip för att hantera denna utmaning. Kommunen växer längs stråk där utveckling av bostadsbebyggelse, service, verksamheter och kollektivtrafik koncentreras. Mellan stråken bevaras gröna kilar. I de gröna kilarna prioriteras utveckling av landsbygden och bevarande av jordbruksmark, natur- och rekreationsvärden. Det är orterna i stråken som växer. Utöver lokaliseringen påverkar även utbyggnadsstrategin förmågan att hantera utmaningen, till exempel genom att främja ett hållbart resande. Att bygga ut infrastruktur på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt är också viktigt utifrån dess påverkan på boendekostnaderna. Parkeringar kostar att bygga och belastar dessutom ofta boendekostnaden vid nyproduktion, då parkeringsavgifterna ofta inte täcker den faktiska kostnaden. Även invånare som väljer bort att ha bil kan således vara med och betala för parkeringsplatserna, det gör att boendekostnader blir onödigt dyra.

Analysen visar att kvinnor och män i hög utsträckning arbetar inom olika geografiska områden, medan fördelningen av var kvinnor och män bor är jämnt fördelad geografiskt. Vidare framkommer av analysen att fler kvinnor åker kollektivt. Planeringen av infrastruktur, bostäder och arbetsplatser har således också ett genusperspektiv. I Utbyggnadsplanen sker en samordning av utbyggnaden av bostäder med utbyggnaden av teknisk infrastruktur, lokalförsörjning och platser för utvecklingen av näringslivet och andra arbetsplatser, mellan de olika projekten finns många samband och beroenden. En god planering av infrastrukturen är således viktig både utifrån social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

## Planerade insatser

Bostadsförsörjningsfrågan med målen om beredskap för växande befolkning och att prioritera de tre utmaningarna klimatutmaningen, jämlikhetsutmaningen och infrastruktur för en ny tid är ett mycket komplext arbete. Det krävs fokus på bostadsförsörjningsfrågan i kommunens verksamhet och att de verktyg kommunen har till förfogande behöver användas både avseende nyproduktion och att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Det är med anledning att bostadsförsörjningsfrågan är en svår utmaning och dess komplexitet som en bredd av åtgärder behöver vidtas och ett förvaltningsöverskridande arbete behövs.

**Kommunen behöver således arbeta aktivt och målinriktat med alla sina verktyg:**

- **Översikts- och detaljplanering**
- **En aktiv markpolitik**
- **Det kommunala bostadsbolaget**
- **Tvärsektoriellt arbete och sänkta trösklar till bostadsmarknaden**

I dessa Riktlinjer för bostadsförsörjningen sammanställs de åtgärder som bör beslutas kommunövergripande. Det tillkommer också olika planerade insatser som bäst beslutas, planeras och sker hos olika bolag, förvaltningar och nämnder, där det kommunala bostadsbolaget och kommunens tredelade socialtjänst (socialförvaltningen, hemvårdsförvaltningen och utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen) har både ansvar och möjligheter att vidta åtgärder.

### **Kommunens verktyg: Översikts- och detaljplanering**

1. Hög följsamhet till översiktsplanen Framtidsplan 2050, Riktlinjer för bostadsförsörjningen och Utbyggnadsplan i planbesked, planuppdrag och detaljplanarbete.
2. Detaljplanera för 800 bostäder årligen för att tillgodose bostadsbehovet
3. Prioritera detaljplaner med större volymer bostäder
4. Prioritera detaljplaner som bidrar till blandad bebyggelse, blandade upplåtelseformer och blandade prisbilder.
5. Skapa planberedskap för special- och plusbostäder i lämpliga lägen.
6. Främja ett miljö- och klimatsmart bostadsbyggande
7. Tillämpa byggherredrivna detaljplaner på ett par projekt i syfte att öka plankapaciteten och utforska nya samverkansmodeller.
8. Arbeta för att möta studenternas behov av bostäder till rimliga hyror i nära anslutning till Högskolan.

Tack vare det kommunala planmonopolet och kommunens ansvar för översikts- och detaljplanering kan kommunen planera för en god bostadsförsörjning framgent. Kommunen har en ny översiktsplan Framtidsplan 2050 som vann laga kraft i augusti 2022. Denna innebär att kommunen tagit höjd för en växande befolkning med ett långsiktigt perspektiv. I Framtidsplan 2050 tar kommunen höjd för cirka 23 000 nya bostäder. Det finns med andra ord goda förutsättningar för en ökad detaljplaneproduktion framöver som motsvarar bostadsbyggnadsbehovet.

Av Boverkets byggnadsbehovsberäkningar framgår att Halmstadregionen är en av de tio regioner med störst byggbehov i Sverige. Bostadsbyggnadsbehovet beräknas i Boverkets senaste beräkningar från december 2022 till 980 bostäder/år i Halmstad regionen. I Halmstadregionen ingår också Laholm- och Hylte kommun, varför bostadsbehoven i Halmstadregionen är högre än behovet i Halmstads kommun. Halmstad växer årligen, likt många större städer av Halmstads typ. Staden är attraktiv och kartläggningen visar att staden och kusten är en viktig parameter i marknadsförutsättningarna, varför det bedöms troligt att det är Halmstad (stad) som kommer att växa mest proportionerligt i Halmstadregionen. Av statistik för slutbesked framkommer att 70-100 bostäder vanligen tillkommer årligen utan ny detaljplan i Halmstads kommun, dessa bostäder kan tillkomma på landsbygden utanför detaljplanelagt område eller inom äldre detaljplaner. Beräkningar visar att drygt 800 bostäder bör planläggas årligen för att klara bostadsförsörjningsbehovet inom Halmstads kommun, vilket ligger i linje med Framtidsplan 2050. Detta innebär ungefär 4000 bostäder per 5 års period. Bostadsbehovet kan variera över tid och Boverkets beräkningar sträcker sig inte lika långt fram i tiden som kommunens strategiska planering. Det är därför viktigt att Riktlinjer för bostadsförsörjningen uppdateras vart fjärde år och då göra nya analyser och anpassa det numerära målet för planlagda bostäder efter behovet. Målsättningen i dessa riktlinjer gäller detaljplaneproduktionen, då det är detaljplanelagda bostäder som kommunen kan styra. Utbyggnaden är beroende av konjunkturläget och efterfrågan och därför inget kommunen har full rådighet över. Förskjutningen i tid från planuppdrag till byggnation innebär att konjunkturläget kan svänga under planprocessen, medan en jämn planproduktion kan skapa en planberedskap vid lågkonjunktur som blir till nytta när konjunkturen svänger. Notera att Boverkets byggnadsbehovsberäkningar avser behovet av bostäder, vilket beror på det initiala underskottet av bostäder, tillkommande hushåll då Halmstad årligen växer med nya invånare samt att en viss buffert av bostäder behövs om bostadsmarknaden ska fungera. Kommunen gör bedömningen att det inte är tillräckligt att bygga bostäder utifrån tillkommande befolkning, utan att för att åstadkomma en god bostadsförsörjning behöver också nuvarande underskott av bostäder åtgärdas. Av marknadsanalysen framkommer att marknadsläget är gott i staden och längs kusten varför detta inte utgör ett hinder. Målsättningen är en välfungerade och attraktiv bostadsmarknad som svarar mot såväl behov som efterfrågan.

För ett kvalitativt samhällsbygge behöver bostadsförsörjningen ske samordnat med utbyggnaden av lokalförsörjning, infrastruktur och förutsättningar för ett växande arbetsliv vilket redovisas i kommunens Utbyggnadsplan. Stora utbyggnadsområden med många bostäder behöver prioriteras framför små objekt för att planläggning ska bli effektivare och förutsättningar ska finnas att klara de volymer bostäder som behövs för att klara bostadsförsörjningen. Av kommunens Utbyggnadsplan framgår vilken utbyggnadsstrategi som bör tillämpas för att klara

bostadsförsörjningen, lokalförsörjningen och andra kommunala mål. Utbyggnadsstrategierna som föreslås tillämpas är ”Att bygga staden inifrån och ut med stora bostadsområden” samt ”Att bygga i flera orter varje tidsperiod och bygga mer när förutsättningar finns”. Också andra slags åtgärder bör prövas för ökad effektivitet i samhällsbyggnadsprocessen, till exempel kan olika former av samverkansmodeller såsom byggherredrivna detaljplaner prövas.

Kartläggningarna i analysen visar att kommunens befolkning växer och har olika förutsättningar och behov. Nyproduktionen behöver därför vara varierad och ha alla typer av bostads- och upplåtelseformer såsom äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt i flerbostadshus och småhus för att möta invånarnas behov och efterfrågan. Analysen visar att kommunen har en mycket låg andel bostadsrätter mot jämförbara kommuner. Denna bostadsform är särskilt attraktiv för unga vuxna och äldre som lämnar villan. Andel bostadsrätter bör därför öka. Dock är det viktigt att även väga in bostadstyp och geografiskt läge där nämnda grupper ofta har olika preferenser.

Analysen visar att olika bostadstyper och upplåtelseformer idag har en geografisk uppdelning inom kommunen. I översiktsplanen är att bryta bostadssegregationen en tydlig målsättning här framgår att blandning av bostäder ska eftersträvas och avse helheten för att med nyproduktion komplettera det som redan finns på orten eller stadsdelen. Då stora nya bostadsområden pekas ut för att kunna tillgodose bostadsförsörjningen är det viktigt att dessa nya stora bostadsområden innehåller alla bostadstyper och upplåtelseformer. Vid förtätning ska nybyggnationen bidra till variation genom att komplettera det som sedan tidigare finns på orten eller i stadsdelen. Genom en variation av bostadsformer kan segregation i de nya områdena undvikas samtidigt som behov och efterfrågan tillgodoses. Det är viktigt för att tillgodose olika önskemål, åtgärden har också ett jämställdhets- och barnperspektiv då det ökar förutsättningarna för kvinnor och barn att kunna bo kvar i stadsdelen/orten vid en skilsmässa. Dock kan inte upplåtelseform regleras i detaljplan, varför kommunen också behöver använda andra verktyg.

Kommunen har också ett ansvar för specialbostäder för såväl äldre, personer som omfattas av LSS (Lagen om Stöd och Service) och SoL (Socialtjänstlagen) samt studentbostäder. Det finns en ovanligt hög andel med ansträngd boendeekonomi bland de som bor i specialbostäder i Halmstads kommun, vilket kan indikera en brist på specialbostäder. För att framåt ha en god planering av specialbostäder ska lämpliga lägen för olika typer av specialbostäder avsättas för ändamålet i planprocesserna så att en planberedskap skapas. Det är sedan viktigt att inte sälja tomter som är lämpliga för LSS-boenden när ett akut behov inte föreligger, utan att tillse planberedskap då behov kan uppkomma med kort varsel. Studentbostäder är en typ av specialbostäder som behövs i en högskoleort som Halmstad. Studentbostäder bör gynnas i närheten av högskolan i enlighet med Framtidsplan 2050. Medan bostäder för äldre både avseende äldreboende, plusbostäder och andra former med fördel byggs i stadsdelar där det bor många äldre i småhus, då många äldre vill bo kvar i närområdet. Plusbostäder lokaliseras gärna nära service såsom i centrumnoderna för att underlätta vardagen. Attraktiva bostäder för äldre kan också få i gång flyttkedjor och tillgängliggöra stora befintliga bostäder för andra grupper till exempel barnfamiljer. I kommunens Utbyggnadsplan framgår för varje utpekade bostadsområde om området bör innehålla någon typ av specialbostad.

I detaljplaneskedet bör en rad faktorer beaktas som kan underlätta och främja ett miljö- och klimatsmart bostadsbyggande. Framför allt kan en god markplanering i detaljplaneskedet främja

ett yteffektivt bostadsbyggande, där också bostadstypen har betydelse. I längden minskar åtgärden i anspråkstagande av jordbruksmark. Val av planbestämmelser bör ske så att miljövänliga materialval möjliggörs till exempel trästomme. Även energifrågan bör beaktas i detaljplaneskedet såsom att planera för fjärrvärme, möjliggöra för solceller på taket med mera. Även hållbartransport kan främjas genom åtgärder på detaljplanenivå. Hur kommunen själva i sina fastigheter avser bygga miljömässigt hållbart till exempel specialbostäder redovisas i kommunens ”Riktlinjer för lokalförsörjning”.

### **Kommunens verktyg: En aktiv markpolitik**

9. Kommunen ska jobba aktivt med sin Markanvisningsplan i linje med mål och strategier i Framtidsbild 2050, kommunens gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 samt Riktlinjer för bostadsförsörjningen.
10. Säkerställa det kommunala markinnehavet genom strategiskt långsiktiga markförvärv.
11. Prioritera en markpolitik som bidrar till blandad bostadsbebyggelse, blandade upplåtelseformer och blandade prisbilder.
12. Använd marktilldelningsverktyget för att skapa special- och plusbostäder i lämpliga lägen.
13. Säkerställ tillgång till bostäder för bostadssociala ändamål vid markanvisnings- och exploateringsavtal.
14. Tillse genomförande direkt efter markanvisning för att undvika spekulation. Processen säkras i Riktlinjer för markanvisning.
15. Använd marktilldelningsverktyget för att främja ett miljömässigt och klimatsmart bostadsbyggande.

Sedan augusti 2022 har kommunen en ny översiktsplan Framtidsplan 2050. Markpolitiken är en viktig del vid genomförandet av översiktsplanen och ska gå i linje med denna.

Markanvisningsplan behöver därför ses över och förnyas så att de utgår från den nya översiktsplanen och målen i Framtidsbild 2050.

Med ett kommunalt markinnehav ges goda förutsättningar att genomföra översiktsplanen både avseende bostadsproduktion och byggnation av ett hållbart samhälle i alla dess delar till exempel lokalförsörjningen. Långsiktiga markförvärv är en viktig del för att tillse kontinuerlig bostadsproduktion och att tillse goda bostäder för alla i ett varierat och blandat bostadsbestånd som svarar mot behov och efterfrågan av bostäder. Särskild betydelse har det kommunala markinnehavet för att få till en blandad bostadsbebyggelse i alla kommunens och stadens delar, vilket därför behöver prioriteras vid markanvisningar. Likaså har det kommunala markinnehavet betydelse för att tillse försörjningen av olika slags specialbostäder där kommunen har ett särskilt ansvar utifrån lagstiftningen. Marktilldelningsverktyget ska användas för att främja ett hållbart bostadsbyggande både avseende social- och miljömässig hållbarhet, där också innovation kan främjas. Det är också av vikt utifrån bostadsförsörjningen att de tomter kommunen markanvisar till privata aktörer verkligen blir bebyggda och inte köps i spekulation, därför är det viktigt att även fortsatt tillse genomförandet med en tidsbegränsning i markanvisningsavtalen.

## Kommunens verktyg: Det allmännyttiga bostadsbolaget

16. Kommunen ska säkra att ägardirektiven för de kommunala bolagen ligger i linje med mål och strategier i Framtidsbild 2050, kommunens gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 samt Riktlinjer för bostadsförsörjningen.
17. Kommunens bostadsbolag ska bidra till en blandad bostadsbebyggelse för att bryta segregationen, skapa balans på bostadsmarknaden utifrån behov och öka rörligheten på bostadsmarknaden.
18. Svara för en kontinuerlig bostadsproduktion i linje med Framtidsplan 2050.
19. Säkerställ tillgång till olika lägenhetsstorlekar på lång sikt vid nyproduktion.
20. Förvalta och utveckla allmännyttans befintliga bostadsbestånd
21. Arbeta aktivt med bolagets kösystem för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden
22. Arbeta aktivt med förturer vid nyproduktion för att skapa rörlighet på bostadsmarknaden

Genom kommunens allmännyttiga bostadsbolag HFAB har kommunen rådighet över en del av bostadsproduktionen och ett långsiktigt ägande av bostäder. Bostadsbolaget är enda möjligheten att säkerställa flera aspekter över lång tid som är av vikt avseende såväl att sänka trösklarna till bostadsmarknaden som att bygga blandat för minskad segregation. Framtidsplan 2050 påverkar både var och hur det kommunala bostadsbolaget bör bygga nya bostäder. Eftersom kommunen har en ny översiktsplan och målbilden för kommunens fysiska planering är fastställd av kommunfullmäktige i Framtidsbild 2050 behöver ägardirektiven ses över så att HFAB blir en del av översiktsplanens genomförande. Kommunen som ägare behöver ge bostadsbolaget goda förutsättningar för att bidra till önskad utveckling enligt översiktsplanen, därför bör lämpligheten i olika verktyg utredas, utvärderas och processer säkras.

Trångboddheten är omfattande i en del bostadsområden. Framför allt finns en brist på stora billiga lägenheter i kommunen då det är många stora barnfamiljer som lever trångbott, vilket varken är bra för individen, området eller lägenheten. Om man bor trångt eller i tillfälliga boendelösningar blir det svårare att fokusera på skola, arbete eller omsorg om barn (SOU202:46). Bristen på stora billiga lägenheter som behövs för fattiga stora barnfamiljer är komplex att åtgärda, då nyproduktion har för dyra produktionskostnader för att kunna möta behovet. Det finns utöver nyproduktion även andra åtgärder att vidta genom att på olika sätt arbeta med det befintliga bostadsbeståndet, där ansvaret ligger på bolaget själva att utreda, besluta och genomföra. Om bostadsbehovet ska åtgärdas på lång sikt behövs ett långsiktigt perspektiv mot 2050 även vid nyproduktion, då det som är nytt och oundvikligen dyrt när det byggs, blir gammalt och billigt så småningom. Även målet om att bryta segregationen behöver beaktas utifrån långsiktiga effekter och mål. Ställningstaganden behöver därför ske utifrån långsiktigt hållbara lösningar.

Det allmännyttiga bostadsbolaget har ett stort befintligt bostadsbestånd. Analysen visar att HFAB äger 19% av kommunens bostadsbestånd. För en god bostadsförsörjning är det viktigt att det kommunala bostadsbolaget har ett stort bostadsbestånd, eftersom det är denna del av det befintliga beståndet kommunen har rådighet över. Det befintliga bostadsbeståndet har ofta billigare lägenheter som är tillgängliga för fler än vad som kan byggas nytt. Det är därför viktigt att det befintliga bostadsbeståndet förvaltas väl. Genom att vårda det befintliga bostadsbeståndet kan områden lyftas, men samtidigt är det viktigt att allt inte renoveras med kvalitetshöjningar som medför att de som har svårast förutsättningar på bostadsmarknaden trängs undan. Det kommunala bostadsbolaget behöver i sitt bostadsbestånd ha en variation av utbud som är



attraktivt för olika grupper. I områden med stora bestånd av hyresrätter är det positivt, för att få en mer blandad befolkning, om det finns olika slags lägenheter där bostadskarriär kan göras även om allt är hyresrätt.

Kommunens bostadsbolag behöver också arbeta med åtgärder som inte är fysiska för att bidra till bostadsförsörjningslagens syfte om goda bostäder åt alla. Trösklar till bostadsmarknaden kan sänkas genom att aktivt arbeta med bolagets kösystem, där förturer bör tillämpas till vissa grupper. Vid uthyrning av nyproduktion kan riktade åtgärder sättas in för att skapa rörlighet på bostadsmarknaden. Till exempel kan det handla om postnummerförtur eller förturer till hyresgäster som bor i stora billiga lägenheter och på så sett med attraktiva nyproducerade lägenheter locka invånare ur bostäder som skulle kunna komma andra grupper bättre till del.

### **Kommunens verktyg:**

#### **Tvårsektoriellt arbete och sänkta trösklar till bostadsmarknaden**

23. Främja samverkan och innovationsarbete tillsammans med olika aktörer inom bostadsfrågan såsom civilsamhällets organisationer, fastighetsägare, grannkommuner samt mellan kommunen och HFAB.
24. Arbeta koncerngemensamt för att förhindra och minska hemlöshet.
25. Jobba proaktivt i ett förvaltningsöverskridande vräkningsförebyggande nätverk där gemensamma insatser skall göras så att utsatt personer får hjälp.
26. Satsningar på en god stadsdelsutveckling ska göras för att öka boende kvalitéer i områden med lågt socioekonomiskt index till exempel genom att satsa på högre kvalitet på grönstrukturen och upprustning av områden för ökad attraktivitet.
27. Främja att nyproducerade bostäder bidrar till blandad bebyggelse avseende såväl bostadsformer, upplåtelseformer och prisbild i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden.
28. Beakta det långsiktiga perspektivet vid nyproduktion för att möta behoven på lång sikt.

Bostadsförsörjningsfrågan är mycket komplex. Det finns grupper som har rätt till bostad utifrån socialtjänstlagen, lagen om stöd och service och bosättningslagen, men det finns också grupper som varken omfattas av dessa lagstiftningar eller har möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt personer med svag ekonomi utifrån olika skäl, där ekonomin inte räcker till för ett stabilt boende. Det kan vara på grund av psykisk ohälsa, missbruk, att man nyligen kommit till Sverige, men det kan också vara strukturell hemlöshet där det inte finns någon annan problematik utöver den ekonomiska. Kvinnor tjänar i genomsnitt mindre än män vilket påverkar bostadssituationen negativt till exempel vid en skilsmässa. Många barnfamiljer är drabbade av att de inte har råd med en tillräckligt stor bostad med trångboddhet som följd. Bostadssituationen påverkar hela livssituationen. Om man bor trångt eller i tillfälliga boendelösningar blir det svårare att fokusera på skola, arbete eller omsorg om barn. Nyproduktion är dyrt och vanligen inte tillgänglig för den som har svåra ekonomiska förutsättningar. Men nyproduktion som inte bara motsvarar den växande befolkningens behov, utan på sikt också bygger bort underskottet sänker trösklarna in på bostadsmarknaden i det längre perspektivet när fler bostäder finns tillgängliga. Nyproduktion skapar också flyttkedjor, som kan tillgängliggöra äldre och billigare hyresrätter. Dock behöver trösklarna till bostadsmarknaden sänkas och riktade åtgärder sättas in för att nå de grupper som har störst behov och sämst förutsättningar. Det är därför viktigt att kommunen utöver nyproduktion också arbetar med andra typer av åtgärder i bostadsförsörjningsfrågan.

Frågorna är komplexa och samverkan behöver ske både inom kommunen och med andra aktörer för att förhindra och minska hemlöshet. Samverkan behövs med civilsamhällets frivilligorganisationer kring tillfälliga boende för hemlösa, men också med fastighetsägare för nyproduktion och grannkommuner för en god regional bostadsplanering, samt mellan kommunen och dess bostadsbolag. Samverkan mellan Halmstads kommun och civilsamhällets frivilligorganisationer har betydelse och bör utvecklas, ett exempel på detta är Nattcaféets verksamhet som riktar sig till målgruppen som står långt från bostadsmarknaden.

Antalet vräkningar har ökat på senare år och även barn drabbas. Det vräkningsförebyggande arbetet avses att förbättras genom att det under 2023 kommer att starta upp ett förvaltningsöverskridande vräkningsförebyggande nätverk. Syftet med nätverket är att på ett proaktivt sätt motverka att människor vräks från sin bostad. Gemensamma insatser skall göra att utsatta personer får hjälp av flera instanser samtidigt för att ha större möjlighet att vända sin negativa utveckling.

Av kommunens beslutade strategiska dokument framgår att jämlikhetsutmaningen ska prioriteras. Då utmaningen är mycket komplex behöver en stor bredd av åtgärder vidtas. Vid nyproduktion bör möjliga åtgärder vidtas för att bidra till blandad bebyggelse avseende såväl bostadsform, upplåtelseform och prisbild. Den senare är särskilt svår för kommunen att styra över, men innovation på området bör främjas. Det är viktigt att kommunen har ett långsiktigt tänk både avseende prisbild och bostadsbehov, där beslut bör beakta att det som är nyproduktion idag tillhör det äldre bostadsbeståndet år 2050. Bostadsbehov som inte tillgodoses idag med motiveringen att nyproduktion är dyrt, kommer inte heller vara tillgodosedda år 2050.

Kommunen bör också göra åtgärder för att höja attraktiviteten i områden med lågt socioekonomiskt index, så att fler både vill bo kvar och flytta till dessa områden. Utemiljön har särskild betydelse vid trångboddhet och områden med flerbostadshus, där det inte finns andra privata alternativ till utevistelse såsom egen trädgård, att kunna vara själv i en avkopplande miljö. Åtgärderna vid stadsdelsutveckling kan vara av olika slag både fysisk upprustning av områdena, kvalitativa kommunala verksamheter och att främja etablering av näringsliv. Att arbeta med stadsdelsutveckling är ett arbete som kommunen med fördel leder och tar initiativ till då kommunen har rådighet över den allmänna platsen, den offentliga servicen och sina fastigheter. Det blir dock bättre effekt om även fastighetsägarna i området gör åtgärder i sitt bostadsbestånd. Kommunen kan med fördel vid upprustningar ta kontakt med fastighetsägarna i närområdet för att uppmuntra och samordna insatser. I Utbyggnadsplanen tidsätts- och etappindelas både infrastruktursatsningar inklusive den gröna infrastrukturen, satsningar på lokalförsörjning och näringsliv. Grunden för en bra boendesituation är en inkomst. Att göra arbetsmarknadsåtgärder som hjälper invånare in i arbetslivet ger därför goda effekter på bostadsförsörjningen.

# Genomförande

Om bostadsförsörjningen ska tillses och verka mot uppsatta mål behöver de planerade insatserna också genomföras. I listan nedan framgår vilken nämnd som är ansvarig för att insatsen genomförs. Samtliga insatser ska ha implementerats i organisationen inom mandatperioden det vill säga senast augusti 2026. Om fyra år det vill säga år 2027 ska "Riktlinjer för bostadsförsörjningen" uppdateras, då görs en uppföljning och utvärdering av vilka insatser som ska fortsätta, tillkomma och förändras. Flera av insatserna följs också upp genom att de årligen sammanställs och rapporteras i kommunens årsredovisning som bland annat innehåller ett avsnitt om bostadsmarknaden.

Flera av insatserna behöver genomföras i en bred förvaltningsöverskridande samverkan. Avsikten är således inte att förvaltningen till ansvarig nämnd ska göra detta själv, utan det berörd nämnd tillsammans med sin förvaltning ansvarar för är att insatsen blir genomförd. Förvaltning har också ansvar för att vara sammankallande i berörd förvaltningsöverskridande arbetsgrupp.

KS=Kommunstyrelsen, SN=Socialnämnden, TKFN=Teknik- och fastighetsnämnden, HFAB=Halmstads Fastighetsbolag

Planerad insats	Ansvarig nämnd
<b><i>Kommunens verktyg: Översikts- och detaljplanering</i></b>	
Hög följsamhet till översiktsplanen Framtidsplan 2050, Riktlinjer för bostadsförsörjning och Utbyggnadsplan i planbesked, planuppdrag och detaljplanarbete.	KS
Detaljplanera för 800 bostäder årligen för att tillgodose bostadsbehovet	KS
Prioritera detaljplaner med större volymer bostäder	KS
Prioritera detaljplaner som bidrar till blandad bebyggelse, blandade upplåtelseformer och blandade prisbilder.	KS
Skapa planberedskap för special- och plusbostäder i lämpliga lägen	KS
Främja ett miljö- och klimatsmart bostadsbyggande	KS
Tillämpa byggherredrivna detaljplaner på ett par projekt i syfte att öka plankapaciteten och utforska nya samverkansmodeller.	KS
Arbeta för att möta studenternas behov av bostäder till rimliga hyror i nära anslutning till Högskolan.	KS
<b><i>Kommunens verktyg: En aktiv markpolitik</i></b>	
Kommunen ska jobba aktivt med sin Markanvisningsplan i linje med mål och strategier i Framtidsbild 2050, kommunens gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 samt Riktlinjer för bostadsförsörjningen.	KS
Säkerställa det kommunala markinnehavet genom strategiskt långsiktiga markförvärv.	KS
Prioritera en markpolitik som bidrar till blandad bebyggelse, blandade upplåtelseformer och blandade prisbilder.	KS
Använd marktilldelningsverktyget för att skapa special- och plusbostäder i lämpliga lägen.	KS
Säkerställ tillgång till bostäder för bostadssociala ändamål vid markanvisnings- och exploateringsavtal.	KS
Tillse genomförande direkt efter markanvisning för att undvika spekulation. Processen säkras i riktlinjer för markanvisning.	KS
Använd marktilldelningsverktyget för att främja ett miljö- och klimatsmart bostadsbyggande.	KS

<b><i>Kommunens verktyg: Det allmännyttiga bostadsbolaget</i></b>	
Kommunen ska säkra att ägardirektiven för de kommunala bolagen ligger i linje med mål och strategier i Framtidsbild 2050, kommunens gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 samt Riktlinjer för bostadsförsörjningen.	KF
Kommunens bostadsbolag ska bidra till en blandad bostadsbebyggelse och att bryta segregationen, skapa balans på bostadsmarknaden utifrån behov och öka rörligheten på bostadsmarknaden.	HFAB
Svara för en kontinuerlig bostadsproduktion i linje med Framtidsplan 2050.	HFAB
Säkerställ tillgången till olika lägenhetsstorlekar på lång sikt vid nyproduktion.	HFAB
Förvalta och utveckla allmännyttans befintliga bostadsbestånd	HFAB
Arbeta aktivt med bolagets kösystem för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden	HFAB
Arbeta aktivt med förturer vid nyproduktion för att skapa rörlighet på bostadsmarknaden	HFAB
<b><i>Kommunens verktyg: Tvärsektoriellt arbete och sänkta trösklar till bostadsmarknaden</i></b>	
Främja samverkan och innovationsarbete tillsammans med olika aktörer inom bostadsfrågan såsom civilsamhällets organisationer, fastighetsägare, grannkommuner samt mellan kommunen och HFAB.	KS
Arbeta koncerngemensamt för att förhindra och minska hemlöshet.	SN
Jobba proaktivt i ett förvaltningsöverskridande vräkningsförebyggande nätverk där gemensamma insatser skall göras så att utsatta personer får hjälp.	SN
Satsningar på en god stadsdelsutveckling ska göras för att öka boende kvalitéer i områden med lågt socioekonomiskt index till exempel genom att satsa på högre kvalitet på grönstrukturen och upprustning av områden för ökad attraktivitet.	TKFN
Främja att nyproducerade bostäder bidrar till blandad bebyggelse avseende såväl bostadsformer, upplåtelseformer och prisbild i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden.	KS
Beakta det långsiktiga perspektivet vid nyproduktion för att möta behoven på lång sikt.	KS

## Nationella och regionala mål

Enligt lag (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar 2§ ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen innehålla hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

### Nationella mål

Det övergripande nationella 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. För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Halmstads kommun har tagit hänsyn till målet genom att planera utifrån det bostadsbehov som föreligger i enlighet med Boverkets bostadsbyggnadsberäkningar. Hållbarhetsfrågorna har beaktats genom att såväl översiktsplan som utbyggnadsplan har tagits fram med en hållbarhetsbedömning utifrån de tre hållbarheterna social-, miljömässig- och ekonomisk hållbarhet som process stöd för att i processen göra hållbara val.

Rätten till bostad säkerställs i svensk grundlag. I Regeringsformens 1 kapitel 2§ står ”*Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning.*” vilket innebär att det är en målsättning som det allmänna ska jobba utifrån. Målsättningen går i linje med kommunens egna mål om bostadsförsörjningen som bland annat innebär en bostadsförsörjning med beredskap för en växande befolkning och att prioritera jämlikhetsutmaningen samt de planerade insatser som följer av de kommunala målen.

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. I förarbetena till bosättningslagen hänvisar regeringen till bostadsförsörjningslagen och att det där framgår att kommunerna är skyldiga att beakta nationella mål i sin planering för bostadsförsörjningen. Det innebär i praktiken att kommunerna måste ta höjd för att även nyanlända ska kunna bosätta sig i kommunen. Halmstads kommun tillser målet genom att planera för en blandad bostadsbebyggelse efter behov där bostadsbeståndet också växer med hyresrätter och framför allt genom att aktivt arbeta för att minska segregationen vilket förväntas främja en ökad integration.

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska också bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Halmstads kommun arbetar för en tillgänglig kommun där det är lätt att resa kollektivt och olika bostadsformer finns i hela kommunen och alla stadens delar som passar många. Produktionen av specialbostäder ges goda förutsättningar framöver, när planberedskap för specialbostäder planeras i lämpliga lägen. Av ”*Strategisk hållbarhetsbedömning för Halmstads utbyggnadsplan och Riktlinjer för bostadsförsörjning*” framgår analys av hur dessa planer och riktlinjer påverkar barnperspektivet.

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Halmstads kommun arbetar med målet i bostadsförsörjningen bland annat genom att främja blandad bebyggelse i hela kommunen och alla stadens delar, vilket gör det lättare att hitta bostad i det geografiska område som önskas även för den med lägre inkomster. Kvinnor har fortfarande lägre inkomster än män i genomsnitt i landet. Det innebär också att ensamstående föräldrar kan bo kvar i bostadsområdet efter en skilsmässa, vilket påverkar vardagslivet på många sätt såsom att kunna skilja sig utan att barnen behöver byta skola och närmiljö eller att ge goda förutsättningar för delad vårdnad om barn för ensamstående föräldrar. Att bostäder lokaliseras kollektivtrafiknära är inte bara miljömässigt hållbart utan främjar även jämställdhet.

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör bland annat enligt Boverket inriktas på att bryta boendesegregationen. Halmstads kommun arbetar aktivt med att minska segregationen bland annat genom flertalet planerade insatser i Riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Av folkhälsomålet framgår att boende och närmiljö är en viktig komponent

för en god och jämlik hälsa. Den planerade insatsen ”Satsningar ska göras på att öka boende kvalitéer i områden med lågt socioekonomiskt index till exempel genom att satsa på högre kvalitet på grönstrukturen och upprustning av områden för ökad attraktivitet.” främjar detta nationella mål.

Av de 16 miljö kvalitetsmålen är det ”God bebyggd miljö” som är mest relevant för bostadsförsörjningen. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Halmstads kommun arbetar dels med att bidra till målet genom att ha mål om att prioritera klimatutmaningen och planerade insatser om att främja ett miljömässigt hållbart bostadsbyggande och göra satsningar på att öka boende kvalitéer i områden med lågt socioekonomiskt index där högre kvalitet på grönstrukturen omnämns särskilt. Men framför allt bidrar Utbyggnadsplanen till miljömålet, då den tagits fram med processstöd utifrån de tre hållbarheterna. Läs mer om förslagets påverkan på hållbarheterna i ”Strategisk hållbarhetsbedömning för Halmstads utbyggnadsplan och Riktlinjer för bostadsförsörjning”.

Halmstads kommun har arbetat med hur Riktlinjer för bostadsförsörjningen och Utbyggnadsplanen kan bidra till målen i Agenda 2030 genom att detta ingick i det process stöd hållbarhetsbedömningen utgjorde vid framtagandet av samrådshandlingen, så att åtgärder vidtagits under processen för att i möjligaste mån bidra positivt till målen. Se sammanställningen om planens påverkan på Agenda 2030 i ”Strategisk hållbarhetsbedömning för Halmstads utbyggnadsplan och Riktlinjer för bostadsförsörjning”.

## **Regionala mål**

Av Regional utvecklingsstrategi för Halland ”Halland bästa livsplatsen 2035” framgår ”I Halland har vi likvärdiga och goda uppväxtvillkor, ett utvecklande arbetsliv i balans, en god och jämlik folkhälsa och ett åldrande med livskvalitet, hur och var i Halland vi än väljer att leva våra liv. Det liv som levs här bidrar till att ge kommande generationer fortsatt möjlighet till ett gott liv.” Vidare framgår avseende bostadsförsörjningen ”Bostaden och bostadsförsörjningen är central för regional utveckling och är en viktig komponent i visionen om den bästa livsplatsen. Halland ska kännetecknas av attraktiva och hållbara boendemiljöer som samtidigt svarar för behov och efterfrågan på bostäder. Attraktiva boendemiljöer och en god bostadsförsörjning ska kännetecknas av sociala och ekologiska hållbarhetsdimensioner där alla har en plats på den regionala bostadsmarknaden.” Av utvecklingsstrategin framgår också att ”En god bostadsförsörjning kräver att bostadsbyggandet inte ses som en enskild fråga, utan samspelar med övrig samhällsplanering.”

Halmstads kommun har genom att ta fram en Utbyggnadsplan som samordnar utbyggnaden av bostäder, lokalförsörjning, teknisk infrastruktur och goda fysiska förutsättningar för ett växande arbetsliv tillsett att bostadsbyggandet inte blir en enskild fråga utan samspelar med övrig samhällsplanering. Genom metoden där alternativa utbyggnadsstrategier hållbarhetsbedömts utifrån de tre hållbarheterna social-, miljömässig och ekonomisk hållbarhet och att framtagningen av hållbarhetsbedömningen utgjort ett process stöd har Halmstads kommun tillsett en hållbar utveckling samtidigt som kommunen arbetar med en beredskap för en växande befolkning i linje med den regionala utvecklingsstrategin.