

Vision centrumutveckling

Habo kommun



Antagandehandling

2013-11-28



HABO KOMMUN

1. Bakgrund

Bostadsförsörjningsplan blir en centrumutvecklingsplan

År 2010 beslutade kommunstyrelsen i Habo att kommunen skulle ta fram en bostadsförsörjningsplan. Vid de inledande diskussioner som hölls kom man fram till att fokusera på skapandet av bostäder i Habo centrum, och bostadsförsörjningsplanen bytte namn till centrumutvecklingsplan. Kommunstyrelsens ordförande och 1:e vice ordförande, byggnadsnämndens ordförande och viceordförande samt representanter från Centerpartiet, Folkpartiet och Kristdemokraterna har styrt arbetet med att ta fram planen, där även tjänstemän från tekniska kontoret har deltagit.

Medborgardialog – vad tycker kommuninvånarna?

Parallellt med att diskussioner förts om centrumutvecklingsplanens upplägg och syfte, har kommunens invånare bjudits in till medborgardialog där tillfälle getts att komma med synpunkter på Habo centrum. Genom en enkätundersökning via webben fick kommuninvånarna möjlighet att besvara ett antal frågor och vid Lions vårmemarknad var politiker tillgängliga för diskussioner om centrumets framtid. Det som framgick av både samtalen och svaren på enkäterna, är sammanfattningsvis att de flesta tycker att centrum är bra som det är. Man uppskattar bland annat närheten till centrum och möjligheten att kunna parkera nära butiker. Dock upplevs trafiksituationen som ett problem och fler bostäder samt mer grön utformning efterfrågas.

Tillägg till översiktplanen eller bara en strategi?

En av de stora frågorna som har diskuterats under våren är vilken dignitet centrumutvecklingsplanen ska ges, det vill säga hur pass bindande den ska vara vid den framtida planeringen av Habo centrum. Ett alternativ vore att utforma planen som ett tillägg till översiktplanen vilket skulle göra den mer eller mindre bindande vid framtida detaljplaneläggningar och bygglovsprövningar. En plan som tagits fram genom detta förfarande ska vara tydlig och klar och för att dess syfte ska efterlevas ska politiker och tjänstemän vid beslutsfattande hålla sig till det som angivits i planen. En förutsättning för att en sådan plan verkligen ska kunna användas som ett styrmedel är att man tydligt illustrerar var man har tänkt sig olika former av bebyggelse och verksamheter och i stora drag även anger hur denna ska utformas avseende bland annat höjd och byggrätt.

Likväl som det finns fördelar med en plan som fungerar som ett tillägg till översiktplanen, så finns det nackdelar. Ett problem är att man binder upp sig till något, där man vet att förhållandena kan förändras på både kort och lång sikt. Det kan också innebära att privatpersoner och företagare nekas bygglov med hänvisning till centrumutvecklingsplanen, trots att konkreta planer på att realisera densamma inte finns vid tillfället. En annan nackdel är att man tvingas peka ut fastigheter eller kvarter som kan vara av intresse för framtida exploatering vilket kan innebära en upprissning av fastighetspriser. Med hänvisning till de svårigheter som ett tillägg till översiktplanen medför, har det beslutats att denna policy för centrumutveckling inte kommer att ges den dignitet som ett tillägg till översiktplanen innebär. Istället har följande vision utarbetats som skapar en flexibilitet för politiker och tjänstemän, men som ändå ger riktlinjer vid arbetet med att utveckla Habo centrum.

2. Syfte och viljeinriktning

Denna vision ska fungera som ett internt styrdokument för politiker och tjänstemän och vara en vägledning i det fortsatta arbetet med att utveckla centrum.

Habo kommun har vuxit starkt under de senaste åren, framförallt har många barnfamiljer flyttat hit i samband med nybyggnation på bland annat Bränningeområdet och Sjogarp. Det är dock av stor vikt att alternativa bostadsformer kan erbjudas, inte minst centrumnära lägenheter för framförallt äldre men också andra målgrupper. Det högst prioriterade målet för utvecklingen av Habo centrum bör därför vara att verka för att inom en snar framtid skapa nya centrumnära bostäder.

Det är också viktigt att kommunen i övrigt kan erbjuda kommuninvånarna ett trivsamt centrum med bra utbud av handel och annan service. Därför bör även utvecklingen av centrum långsiktigt syfta till att öka attraktiviteten för såväl kommuninvånare som företagare genom bland annat goda trafik- och parkeringslösningar och en genomtänkt utformning av både byggnader och platser.

I flera andra kommuner, ofta av större storlek än Habo, har motsvarande styrdokument som denna centrumutvecklingsplan tagits fram. Ofta är dessa planer i hög grad detaljerade vad gäller byggnation och annan utformning och tillämpas strikt vid den fysiska planeringen. Habo tätort kan dock inte jämföras med större tätorter, och det är inte realistiskt att tro att utbudet av handel och annan service ska kunna mäta sig med exempelvis Jönköping. Snarare bör småskaligheten och närheten bevaras utan att ge avkall på att de viktigaste funktionerna ska finnas centralt i Habo. Det är också viktigt att en flexibel hållning till utvecklingen av centrum finns så fler företag och privatpersoner lockas hit. Dock måste utvecklingen ske ur ett långsiktigt perspektiv så att en hållbar helhet avseende bland annat bebyggelse, utsmyckning och trafik skapas.

3. Centrumnära bostäder

Som tidigare nämnts så finns det en stor efterfrågan på alternativa bostadsformer i kommunen, och mest efterfrågat är centrumnära lägenheter som kan erbjuda ett tillgängligt och smidigt boende.

Det går inte att dra några exakta geografiska gränser för vad som ska ses som centrumnära, och detta begrepp kan ändras med tiden. Dock är det helt klart att en omdaning av det som idag ses som centrum idag måste accepteras. Detta innebär bland annat att högre byggnader än vad som finns i centrum idag ska tillåtas och befintliga byggnader ska kunna byggas till på höjden. Likaså bör det tillåtas att flerfamiljshus byggs i kvarter som idag är bebyggda med enbostadshus. En omfördelning av allmänna platser kan också komma att ske, exempelvis kan det i framtiden bli nödvändigt med en minskning av antalet parkeringsplatser för att ge plats till fler bostäder och andra byggnader.

Ett aktivt arbete med att locka hit möjliga exploatörer för bostadsbyggande måste ske och i detta sammanhang måste kommunens förtroendevalda ta ställning till om kommunen ekonomiskt ska vara delaktig genom att exempelvis erbjuda hyresgarantier eller genom att kommunen står för kostnader för framtagande av detaljplaner. Ett annat ekonomiskt ställningstagande man måste göra är hur långt man är beredd att gå för att skapa sig rådighet över mark genom exempelvis köp av fastigheter som är till salu på öppna marknaden.

Slutligen måste kommunen besluta om man genom sitt eget bostadsbolag, Habo Bostäder AB, ska initiera byggnation av centrumnära lägenheter.



4. Ett attraktivare centrum

När nya bostäder väl är skapade i Habo centrum är det viktigt att erbjuda de boende ett attraktivt centrum att röra sig i, vilket i sin tur även kan locka hit andra privatpersoner och företagare.

Det är inte relevant att i dagsläget göra några större förändringar gällande den fysiska utformningen av centrum. Det ska i detta sammanhang framhållas att det så sent som år 2006 skedde en stor förändring i centrum när Jönköpingsvägen byggdes om och viss annan omgestaltning skedde och det är därför inte försvarbart att återigen lägga resurser på stora förändringar i centrum. I den medborgardialog som förts har det också framkommit att de flesta invånarna i stort sett är nöjda med hur centrum ser ut idag. Dock bör kommunen, inom begränsade ramar, hela tiden arbeta med att öka trivseln i centrum genom bland annat tillgänglighetsanpassningar, goda trafiklösningar och mötesplatser. Planering för detta bör ske förvaltningsövergripande där inte bara tekniska enheter är representerade, utan även där representanter från socialförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen deltar. Det är också viktigt att en god och kontinuerlig dialog hålls med de näringsidkare som finns i centrum idag, likaså fyller kommunens samarbete med Länstrafiken en viktig roll för upprätthållandet av ett bra centrum.



5. Hur går vi vidare?

För att ovanstående mål ska kunna förverkligas, måste följande insatser göras:

- Kommunen måste aktivt verka för att det inom en snar framtid byggs fler centrumnära bostäder. De diskussioner som redan har förts avseende planering av nybyggnationer i centrum, bland annat Gunnevi och på Gröne vägen, måste realiseras snarast.
- Kommunen måste utarbeta en tydlig strategi för hur man i framtiden ska skapa sig rådighet över mark och hur man ekonomiskt ska kunna underlätta för exploatörer som vill investera i kommunen.
- Kommunen måste besluta om man genom det kommunala bostadsbolaget, Habo Bostäder AB, ska initiera byggnation av centrumnära lägenheter.
- Ansvariga politiker ska tillsammans med berörda tjänstemän regelbundet diskutera nästa steg för utvecklingen av centrum.
- När underhåll och förändringar av centrum är påkallat, ska ett gestaltungsprogram tas fram så arbetet med exempelvis beläggningar, belysning och gatumöbler sker utifrån ett helhetsperspektiv. Ett sådant programs ekonomiska konsekvenser ska kunna presenteras för ett antal år framöver.
- När det är relevant ska kommunens invånare genom medborgardialog återigen få möjlighet att komma med synpunkter om centrum.



habokommun.se



HABO KOMMUN