Kallelse
2019-09-13 rev 2019-09-16

Sammanträde med kommunstyrelsen

Dag och tid: Måndagen den 23 september 2019, klockan 13.00
Plats: Kommunhuset, sal Kvallsta

Handlingar finns tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida www.knivsta.se

Förhinder
Ledamot som är förhindrad att tjänstgöra vid sammanträdet kan e-posta meddelande till siobhan.gorny@knivsta.se.

DAGORDNING

1. Upprop

2. Justering

Förslag: Protokollet justeras den 30 september 2019 av ordföranden och justerare.

3. Godkännande av dagordning

4. Informationsärenden

a) Information från de kommunala bolagen om CIK
b) Ekonomisk information
c) Information om medborgarråd

5. Anmälan av delegationsbeslut

Utsända handlingar:
- Lista över diarieförda delegationsbeslut 2019-08-16–2019-09-12

Rapporter som kommer att finnas tillgängliga på sammanträdet:
- Förteckning över beslut i HR-ärenden, maj och augusti månad
- Eventuella brådskande ordförandebeslut

6. Anmälningsärenden
Följande beslut och skrivelser är särskilt anmälda till kommunstyrelsen (ej utsända):
- Beslut från bygg- och miljönämnden, § 129, 2019-08-22, Revidering av internkontrollplan
- Beslut från socialnämnden, § 84, 2019-08-22, Revidering av internkontrollplan
- Beslut från socialnämnden, § 83, 2019-08-22, Ekonomisk uppföljning per sista juli
- Beslut från samhällsutvecklingsnämnden, § 77, 2019-09-02, Ekonomisk uppföljning per juli
- Beslut från samhällsutvecklingsnämnden § 78, 2019-09-02, Revidering av internkontrollplan för kvalitet

Knivsta kommun

Beslutsärenden

7. Ändring av VA-taxan - höjning av anläggningsavgifter
KS-2019/636

Arbetsutskottet överlämnar ärendet utan eget ställningstagande.
Beslut från samhällsutvecklingsnämnden, § 75, 2019-09-02
Tjänsteskrivelse från samhällsutvecklingsnämnden 2019-06-14
Hemställan från Roslagsvatten daterad 2019-06-14
Knivstavattens tjänsteutlåtande 2019-05-21

8. Fortsatt implementering av Agenda 2030 och ansökan om medlemskap i Glokala Sverige
KS-2019/634

Arbetsutskottet överlämnar ärendet utan eget ställningstagande.
Ordförandeförslag 2019-09-04

9. Avsiktsförklaring – Klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå
KS-2019/487

Arbetsutskottet överlämnar ärendet utan eget ställningstagande.
Tjänsteskrivelse 2019-06-20
Förslag på avsiktsförklaring, reviderad 2019-09-12

10. Remiss - Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022, Heby kommun
KS-2019/486

Arbetsutskottets förslag till beslut är detsamma som tjänsteskrivelsens.
Tjänsteskrivelse 2019-09-02
Förslag på yttrande 2019-09-02
Inbjudan till samråd 2019-06-14
Samrådshandling – Bostadsförsörjningsprogram för Heby kommun

11. Omlokalisering av medel för innovationsprojekt till pilotprojekt för införande av RPA
KS-2019/637

Arbetsutskottets förslag till beslut är detsamma som tjänsteskrivelsens.
Tjänsteskrivelse 2019-09-03

12. Sammanträdestider för kommunstyrelsens utskott år 2020
KS-2019/638

Arbetsutskottets förslag till beslut är detsamma som tjänsteskrivelsens.
Tjänsteskrivelse 2019-09-05

***13.* Tillsättning av kommundirektör**
Välkomna! Peter Evansson, ordförande

Lista delegationsbeslut kommunstyrelsen 2019-08-16 - 2019-09-12

Datum	Dok. nr.	Titel	Ansvarig person	Ärende
2019-09-09	KS-2019/642-1	Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 191003-191004, Dan-Erik Pettersson		KS-2019/642 Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 191003-191004, Dan-Erik Pettersson
2019-09-02	KS-2019/624-1	Delegationsbeslut om förordnande som vikarierande Kommundirektör under perioden 190902-190904, Dan-Erik Pettersson		KS-2019/624 Delegationsbeslut om förordnande som vikarierande Kommundirektör under perioden 190902-190904, Dan-Erik Pettersson
2019-08-28	KS-2019/258-4	Delegationsbeslut, beslut om att tilldela upphandling av cateringtjänster	Dan-Erik Pettersson	KS-2019/258 Upphandling av cateringtjänster
2019-08-27	KS-2019/608-1	Delegationsbeslut att direktupphandla ramavtal för köp av ID06 kort	Dan-Erik Pettersson	KS-2019/608 Direktupphandling av ID06 kort
2019-08-27	KS-2019/598-1	Anmälan av personuppgiftsincident	Isak Bergdahl	KS-2019/598 Anmälan av personuppgiftsincident
2019-08-22	KS-2019/603-1	Tillfälligt förordnande som vikarierande Kanslichef 6 september t o m 16 september 2019	Åsa Franzén	KS-2019/603 Tillfälligt förordnande som vikarierande Kanslichef 6 september t o m 16 september 2019
2019-08-21	KS-2019/600-1	Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 191007-191011, Åsa Franzén		KS-2019/600 Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 191007-191011, Åsa Franzén
2019-08-21	KS-2019/599-1	Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 190902-190905, Hans Åhnberg		KS-2019/599 Delegationsbeslut om tillförordnad Kommundirektör under perioden 190902-190905, hans Åhnberg

§ 75

Revidering av VA-taxa
SUN-2019/415

Beslut

Samhällsutvecklingsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att fastställa upprättat förslag till ny VA-taxa,

att den nya VA-taxan ska börja gälla från och med den 2020-01-01 eller snarast efter kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut, samt

att kommunfullmäktige bemyndigar redaktionella förändringar av VA-taxan till Knivstavatten AB:s styrelse.

Reservation

Mikael Rye-Danjelsen (KNU) lämnar skriftlig reservation. (Protokollsbilaga 1.)
Gunnar Gidlund (KD) lämnar skriftlig reservation. (Protokollsbilaga 2.)

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på bifall mot avslag på förvaltningens förslag och finner att nämnden beslutar att bifalla förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Knivsta kommun har ett stort behov av att bygga ut den allmänna VA-anläggningen för att möta kommunens expansiva samhällsutveckling. Därför föreslås att anläggningsavgifterna höjs med 9 % från och med 1 januari 2020. Brukningsavgifterna behålls oförändrade.

Underlag i ärendet

Handläggare Anna-Carin Näreskog, Roslagsvatten, föredrar ärendet.

Tjänsteskrivelse 2019-06-14
Hemställan till KF 2019-06-14
Protokoll från styrelsemöte med Knivstavatten 2019-06-13
https://roslagsvatten.se/sites/default/files/styrelseprotokoll_knivsta/styrelsemote-2019-06-13.pdf
Skrivelse till KNIVAB 2019-05-21

Expedieras till

Akten
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadschef
Kommunansvarig VA (Roslagsvatten), Knivstavatten AB och Roslagsvatten AB

Handläggare
Anna-Carin Näreskog
Kommunansvarig, Roslagsvatten

Tjänsteskrivelse
Datum
2019-06-14

Diarienummer
SUN-2019/415

Samhällsutvecklingsnämnden

Hemställan till kommunfullmäktige om ny VA-taxa

SUN-2019/415

Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsnämnden föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

fastställa upprättat förslag till ny VA-taxa

den nya VA-taxan ska börja gälla från och med den 2020-01-01 eller snarast efter kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut

kommunfullmäktige bemyndigar redaktionella förändringar av VA-taxan till Knivstavatten AB:s styrelse.

Sammanfattning

Knivsta kommun har ett stort behov av att bygga ut den allmänna VA-anläggningen för att möta kommunens expansiva samhällsutveckling. Därför föreslås att anläggningsavgifterna höjs med 9 % från och med 1 januari 2020. Brukningsavgifterna behålls oförändrade.

Bakgrund

Knivsta kommun har ett stort behov av att bygga ut den allmänna VA-anläggningen för att möta kommunens expansiva samhällsutveckling. Den allmänna VA-verksamheten ska enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) vara självfinansierande genom avgifter vilka regleras i VA-taxan. På grund av framförallt stora investeringskostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen i Knivsta kommun behöver VA-taxan höjas för att intäkterna bättre ska motsvara kostnaderna.

Därför föreslås att anläggningsavgifterna höjs med 9 % från och med 1 januari 2020. Brukningsavgifterna behålls oförändrade.

Ekonomisk konsekvensanalys

VA-taxan består av två delar, dels engångsavgifter (anläggningsavgifter, § 5-11) som betalas då fastigheten bereds möjlighet att ansluta till den allmänna VA-anläggningen och dels årliga avgifter (brukningsavgifter, § 12-19).

Detta ärende gäller den del i VA-taxan som berör anläggningsavgiftema, § 5.1 a-d. De anläggningsavgifter som betalas för en fastighets möjlighet att ansluta till den allmänna VA-

anläggningen ska täcka fastighetens del av kostnaderna för utbyggnaden av reningsverk, vattenverk, pumpstationer, huvudledningar och ledningsnätet fram till tomtgräns.

Nedan redovisas kostnadsförändringen för 2 olika typfastigheter om föreslagna beslut antas.

Typhus A	Nu	9% höjning
Anläggningsavgift (kr)	243 150	265 034
Brukningsavgift (kr/år)	7 882	oförändrad

Tabell 1 Typhus A avser fastighet med friliggande enbostadshus, tomtyta 800 m². Fastigheten är ansluten till vatten, spill- och dagvatten. Vattenförbrukning 150 m³/år.

Typhus B	Nu	9% höjining
Anläggningsavgift(kr)	922 710	1 005 754
Brukningsavgift(kr/år)	79 846	oförändrad

Tabell 2 Typhus B avser flerbostadshus som är anslutet till dricksvatten, spillvatten och dagvatten. 15 lägenheter, tomtyta 800 m², vattenförbrukning 2 000 m³/år. 2 st parallellkopplade vattenmätare Qn=2,5 m³/h

För en djupare analys och omvärldsanalys, se tjänsteutlåtande till Knivstavattens styrelse om ny taxa samt Svenskt Vatten taxerapport 2017.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Emma Lundbergh

Samhällsbyggnadschef

Bifogas

Hemställan till KF om ny VA-taxan

Tjänsteutlåtande till KNIVAB om ny VA-taxa 2020

Justerat protokoll från beslutande styrelsemöte

Beslutet ska expedieras till:

Akten
Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadschef
Kommunansvarig VA (Roslagsvatten)
Knivstavatten AB
Roslagsvatten AB

Knivsta kommun

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Ja ☐ Nej ☒

Förklara oavsett svar.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐ Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument ☒

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

Roslagsvatten

Hemställan till kommunfullmäktige om ny VA-taxa

Roslagsvatten hemställer på uppdrag av styrelsen i Knivstavatten AB att kommunfullmäktige ska besluta om ny VA-taxa enligt bifogat förslag. Beslutet togs av Knivstavatten ABs styrelse den 13 juni 2019.

Knivsta kommun har ett stort behov av att bygga ut den allmänna VA-anläggningen för att möta kommunens expansiva samhällsutveckling. Därför föreslås att anläggningsavgifterna höjs med 9 % från och med 1 januari 2020. Brukningsavgifterna behålls oförändrade.

Med vänliga hälsningar

Sören Karlsson
VD Roslagsvatten AB och Knivstavatten AB

Roslagsvatten

Adress: Box 437, 184 26 Åkersberga | Besöksadress: Sågvägen 2
Telefon vxl: 08-540 835 00
info@roslagsvatten.se | roslagsvatten.se

Roslagsvatten

Förslag till beslut om ändring av VA-taxa i Knivsta kommun

Förslag till beslut

Knivstavatten AB:s styrelse föreslår

att kommunfullmäktige fastställer upprättat förslag till ny VA-taxa

att kommunfullmäktige beslutar att den nya VA-taxan ska börja gälla från och med den 2020-01-01 eller snarast efter kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut

att kommunfullmäktige bemyndigar redaktionella förändringar av VA-taxan till Knivstavatten AB:s styrelse

Sammanfattning

Knivsta kommun har ett stort behov av att bygga ut den allmänna VA-anläggningen för att möta kommunens expansiva samhällsutveckling. Den allmänna VA-verksamheten ska enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) vara självfinansierande genom avgifter vilka regleras i VA-taxan. På grund av framförallt stora investeringskostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen i Knivsta kommun behöver VA-taxan höjas för att intäkterna bättre ska motsvara kostnaderna.

Därför föreslås att anläggningsavgifterna höjs med 9 % från och med 1 januari 2020. Brukningsavgifterna behålls oförändrade.

Bakgrund

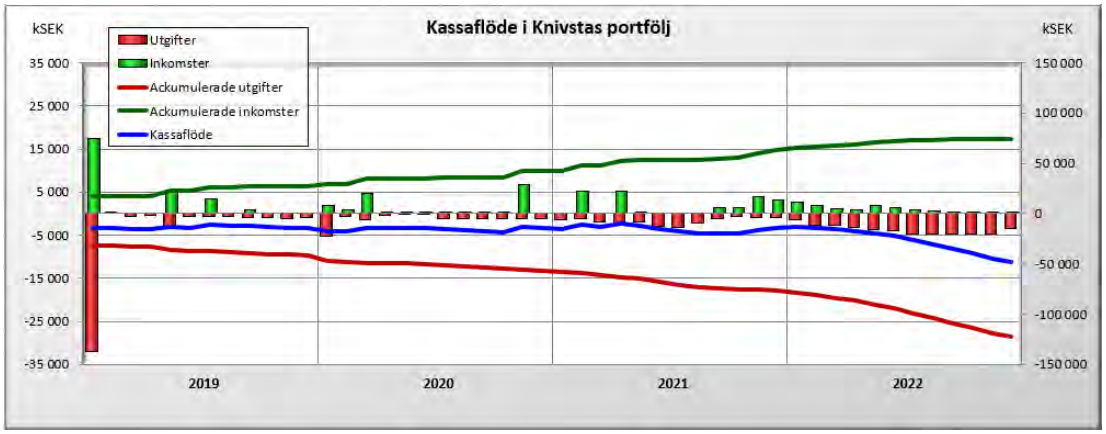
Knivstavattens styrelse bedömer att stora investeringskostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen i Knivsta kommun medför ett behov av en höjd VA-taxa för att inkomsterna bättre ska motsvara de faktiska investeringsutgifterna. Den allmänna VA-verksamheten är självfinansierande genom avgifter vilka regleras i VA-taxan.

VA-taxan består av två delar, dels engångsavgifter (anläggningsavgifter, § 5-11) som betalas då fastigheten bereds möjlighet att ansluta till den allmänna VA-anläggningen och dels årliga avgifter (brukningsavgifter, § 12-19).

Detta ärende gäller den del i VA-taxan som berör anläggningsavgifterna, § 5.1 a-d. De anläggningsavgifter som betalas för en fastighets möjlighet att ansluta till den allmänna VA-anläggningen ska täcka fastighetens del av kostnaderna för utbyggnaden av reningsverk, vattenverk, pumpstationer, huvudledningar och ledningsnätet fram till tomtgräns.

Avgifternas storlek beror för en bostadsfastighet av antalet lägenheter på fastigheten men också av fastighetens tomtyta samt av hur många nyttigheter (dricksvatten, spillvatten och dagvatten) som fastigheten har behov av och bereds möjlighet att utnyttja. För en industri/verksamhets fastighet beror avgifternas storlek på BTA-yta, tomtstorlek samt antalet nyttigheter.

Avgifterna i VA-taxan ska spegla den genomsnittliga kostnaden för att bygga ut VA i hela Knivstavattens verksamhetsområde. Utgifterna för utbyggnaden måste över tiden gå jämnt upp, dvs inkomster och utgifter måste ta ut varandra. För att inte belåningsgraden ska öka för Knivstavatten måste det ske en höjning av anläggningsavgifterna.



Figur 1 Kassaflöde för Knivstas projektportfölj utan föreslagen taxejustering.

Kassaflödet är helt beroende av anläggningstaxan och projektkostnaderna i de nuvarande och kommande projekten i Knivsta kommun. Reglerar man inte anläggningstaxan så behöver det negativa kassaflödet täckas med nya lån och därmed av brukningstaxan.

Den föreslagna förändringen i VA-taxan gäller endast paragraf 5 enligt nedan, *se kursivt:*

§ 5

5.1 För fastighet skall erläggas anläggningsavgift. Avgift utgår per fastighet med:

a) en avgift avseende framdragning av varje uppsättning servisledningar till förbindelsepunkter för V, S och Df om	~~83 590 kronor~~, *91 113 kronor*
b) en avgift avseende del i kostnad för huvudanläggningar om	~~56 620 kronor~~, *61 716 kronor*
c) en avgift per m^2 tomtyta om	~~68 kronor~~, *74 kronor*
d) en avgift per lägenhet om	~~48 540 kronor~~, *52 909 kronor*

Avgiftens storlek

Nedan redovisas kostnadsförändringen för 2 olika typfastigheter om föreslagna beslut antas.

Typhus A	Nu	9% höjning
Anläggningsavgift (kr)	243 150	265 034
Brukningsavgift (kr/år)	7 882	oförändrad

Tabell 1 Typhus A avser fastighet med friliggande enbostadshus, tomtyta 800 m². Fastigheten är ansluten till vatten, spill- och dagvatten. Vattenförbrukning 150 m³/år.

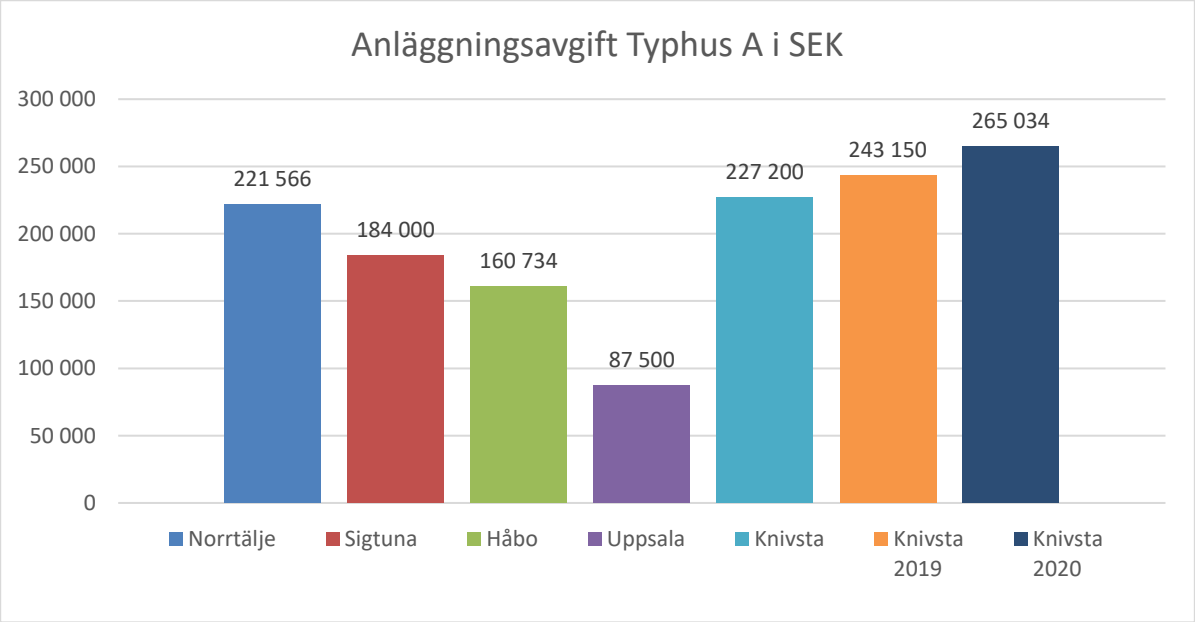
Typhus B	Nu	9%
Anläggningsavgift (kr)	922 710	1 005 754
Brukningsavgift (kr/år)	81 400	oförändrad

Tabell 2 Typhus B avser flerbostadshus som är anslutet till dricksvatten, spillvatten och dagvatten. 15 lägenheter, tomtyta 800 m², vattenförbrukning 2 000 m³/år. 2 st parallellkopplade vattenmätare Qn=2,5 m³/h

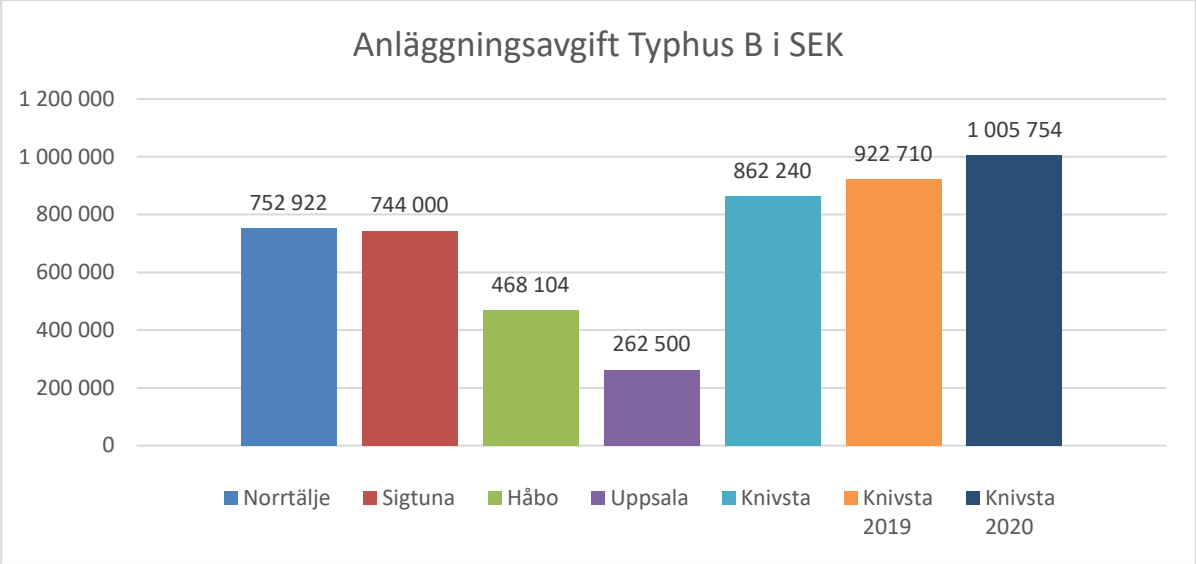
Omvärldsanalys

I analysen av 2018 års taxestatistik drar Svenskt Vatten slutsatsen att taxeutvecklingen har under de senaste åren gått åt motsatt håll: de årliga taxeökningarna blir allt lägre, både i absoluta tal och i förhållande till allmänna prisökningar (se mer i Svenskt Vattens taxerapport 2018). De kommuner som har jämförelsevis höga anläggningsavgifter är framförallt kommuner nära storstadsområden och/eller attraktiva kust- och skärgårdsområden. Kostnadsökningen beror på olika faktorer, varav utbyggnaden i så kallade omvandlingsområden är starkt bidragande.

Vid en jämförelse av anläggnings- och brukningstaxan 2018 för grannkommuner till Knivsta ser det ut enligt nedan:



Figur 2 Anläggningsavgiftens storlek i de olika kommunerna för en fastighet enligt definitionen "Typhus A".



Figur 3 Anläggningsavgiftens storlek i de olika kommunerna för en fastighet enligt definitionen "Typhus B".

Slutsats

Knivstavatten anser att investeringarna av utbyggnaden av VA i områden där kommunen beslutat om verksamhetsområde är underfinansierade och föreslår därför kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

att kommunfullmäktige fastställer upprättat förslag till ny VA-taxa enligt bilaga 1, vilket innebär en höjning av anläggningsavgiften på 9%

att kommunfullmäktige beslutar att den nya VA-taxan ska börja gälla från och med den 2020-01-01 eller snarast efter kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut

att kommunfullmäktige delegerar redaktionella förändringar av VA-taxan till Knivstavatten AB styrelse

Bilagor

Bilaga 1. Förslag till ny VA-taxa

Bilaga 2. Svenskt Vattens kommentarer till 2018 års taxestatistik

Anna-Carin Näreskog

Kommunansvarig Knivsta

Roslagsvatten

Förslag att gälla från 2020-01-01

VA-TAXA FÖR

KNIVSTAVATTEN AB:S

ALLMÄNNA VATTEN- OCH

AVLOPPSANLÄGGNINGAR

I KNIVSTA KOMMUN

ROSLAGSVATTEN AB genom KNIVSTAVATTEN AB

TAXA

för Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning

Förvaltningen av va-anläggningen handhas av Knivstavatten AB nedan kallad va-verket.

§ 1

För att täcka kostnader för Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning skall ägare av fastighet inom anläggningens verksamhetsområde betala avgifter enligt denna taxa.

Avgiftsskyldig är alternativt den som enligt 2 § lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412 jämte senare tillägg och ändringar) jämställs med fastighetsägare.

§ 2

Avgifterna utgörs av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och brukningsavgifter (periodiska avgifter).

§ 3

Fastigheterna indelas i bebyggd, obebyggd och illustrerad (ej fastighetsbildad) fastighet.

Bebyggd fastighet är fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas.

Obebyggd fastighet är fastighet som enligt detaljplan är avsedd för bebyggande, men ännu ej bebyggts.

§ 4

4.1 Avgift tas ut för nedan angivna ändamål:

Ändamål	Anläggnings-avgift	Bruknings-avgift
V, vattenförsörjning	Ja	Ja
S, spillvattenavlopp	Ja	Ja
Df, dag- och dränvattenavlopp från fastighet	Ja	Ja
Dg, dagvattenavlopp från allmänna platser såsom gator,vägar, torg och parker	Ja	Ja

4.2 Avgiftsskyldighet för vart och ett av ändamålen V, S och Df inträder när va-verket upprättat förbindelsepunkt för ändamålet och underrättat fastighetsägaren därom**.**

Härvid förutsätts att samtliga i § 25.1 i lagen om allmänna vattentjänster angivna förutsättningar för avgiftsskyldighet är uppfyllda.

4.3 Avgiftsskyldighet för ändamålet Dg inträder när åtgärder för avledande av dagvatten blivit utförda.

4.4 Anläggningsavgift skall beräknas enligt taxa som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

ANLÄGGNINGSAVGIFTER (§ 5-11)

I de angivna avgifterna ingår lagstadgad mervärdeskatt.

§ 5

5.1 För *fastighet* skall erläggas anläggningsavgift. Avgift utgår per fastighet med:

a)	en avgift avseende framdragning av varje uppsättning servisledningar till förbindelsepunkter för V, S och Df	om 91 113 kronor
b)	en avgift avseende del i kostnad för huvudanläggningar	om 61 716 kronor
c)	en avgift per m^2 tomtyta	om 74 kronor
d)	en avgift per lägenhet	om 52 909 kronor

Föreligger ej avgiftsskyldighet för samtliga i 4.1 angivna ändamål, se § 7.

5.2 Är förbindelsepunkt gemensam för två eller flera fastigheter fördelas avgifter enligt 5.1 a) lika mellan fastigheterna.

5.3 Tomtytan utgörs av fastighetens areal enligt förrättningskarta, nybyggnadskarta eller annan karta som va-verket godkänner.

Avgift enligt 5.1 c) tas ut endast intill en tomtyta upp till 3 000 m^2 för bostadshus med max 2 lägenheter. Avgift för resterande tomtyta tas ut vid eventuell avstyckning eller tillkommande lägenhet.

Vid ändrade förhållanden enligt 5.5, 5.6 och 5.7 tas ut ytterligare avgift enligt 5.1 c) i den mån ovan angiven begränsningsregel så medger och med iakttagande av vad som föreskrivs i 7.2.

5.4 Lägenhetsantalet för bostadsfastigheter bestäms i första hand efter de ritningar enligt vilka bygglov beviljats, i andra hand efter annan ritning eller uppmätning som va-verket godkänner.

För övriga fastigheter beräknas antal lägenheter enligt nedan:

Varje påbörjat 150-tal m^2 BTA räknas som en lägenhet
(BTA enligt svensk standard SS 02 10 52).

5.5 Framdras ytterligare servisledningar och upprättas ytterligare förbindelsepunkter skall erläggas avgifter enligt 5.1 a).

5.6 Ökas fastighets tomtyta skall erläggas avgift enligt 5.1 c) för tillkommande tomtyta som härrör från fastighet för vilken tomtyteavgift inte skall anses vara förut erlagd.

Vid beräkning av avgift för tillkommande tomtyta iakttas begränsningsregeln i 5.3.

5.7 Sker om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastighet skall erläggas avgift enligt 5.1 d) för varje tillkommande lägenhet.

5.8 Vid exploatering där exploatören bygger ut VA-nätet inom planområdet och där särskilt exploateringsavtal träffas skall exploatören i normala fall till huvudmannen erlägga en avgift för del i huvudanläggning enligt nedanstående:

a)	enskilt småhus	1,0 *	avgift enligt 5.1.b ovan
b)	lägenhet i gruppbyggda småhus	0,8 *	”
c)	lägenhet i flerbostadshus	0,6 *	”
d)	lokaler för skola, handel, kontor, hotell industri mm, per påbörjat 150 m2 BTA	1,0 *	”

§6

6.1 För *obebyggd fastighet (bildad)* skall erläggas del av full anläggningsavgift. Avgift utgår per fastighet med:

Servisavgift	5.1 a	100%
Del i huvudanläggning	5.1b	100%
Tomtyteavgift	5.1c	100%
Lägenhetsavgift	5.1d	0%

Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift. Avgift enligt 5.1 c, jfr 5.3 andra stycket.

6.2 Bebyggs *obebyggd fastighet (bildad)* skall erläggas resterande avgifter enligt följande:

	Bostads-fastighet	
Lägenhetsavgift	5.1 d	100%

Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift.

6.3 För i detaljplan *illustrerad fastighet*, som ej är bildad, uttages anläggningsavgift i enlighet med § 5 eller § 6 då fastighetsbildning genomförts och registrerats.

§ 7

7.1 Föreligger inte avgiftsskyldighet för samtliga i 4.1 angivna ändamål, skall erläggas reducerade avgifter enligt följande:

Avgift för framdragen servisledning

- en ledning 70% av avgift enligt 5.1 a)
- två ledningar 85% "-
- tre ledningar 100% "-

Avgifter i övrigt		V	S	Df	Dg
Del i huvudanläggning	5.1 b	30%	50%	20%	-
Tomtyteavgift	5.1 c	30%	50%	-	20%
Lägenhetsavgift	5.1 d	30%	50%	20%	-

Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift.

7.2 Inträder avgiftsskyldighet för ändamål, för vilket avgiftsskyldighet inte tidigare förelegat, skall erläggas avgifter enligt 7.1.

7.3 För servisledning som på fastighetsägarens begäran utförs senare än övriga servisledningar skall, utöver avgift enligt 7.1, erläggas en etableringsavgift om 25% av avgiften enligt 5.1 a). Etableringsavgiften avses täcka va-verkets merkostnader till följd av att arbetet ej utförs i samband med framdragning av övriga servisledningar.

§ 8
Avgifter enligt § 5-11 skall ej indexregleras.

§ 9
Är det inte skäligt att för viss fastighet beräkna avgift enligt § 5-8 träffar va-verket i stället avtal om avgiftens storlek.

§ 10
10.1 Sedan avgiftsskyldighet inträtt, skall avgift betalas inom tid som anges i räkning.

10.2 Betalas debiterat belopp inte inom tid som anges i räkningen, skall erläggas dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen från den dag betalning skulle ha skett.

10.3 Uppgår avgiften till belopp, som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, skall om fastighetsägaren så begär och godtagbar säkerhet ställs, avgiften fördelas på årliga inbetalningar under vis tid, dock högst tio år. Ränta skall erläggas enligt 5 § räntelagen på varje del av avgiften som förfaller till betalning i framtiden från den dag då den första inbetalningen skall ske till dess ifrågavarande del av avgiften betalas eller ränta skall erläggas enligt 10.2.

10.4 Avgiftsskyldighet enligt 5.6, 5.7 eller 6.2 föreligger, då bygglov för avsett ändrat förhållande meddelats eller ändrat förhållande - t ex ökning av tomtyta - inträtt utan att bygglov erfordrats eller meddelats. Det åligger fastighetsägaren att omgående anmäla till va-verket när det ändrade förhållandet inträtt. Försummar fastighetsägaren denna anmälningsplikt, tas ut dröjsmålsränta enligt 10.2 för tiden från det två månader förflutit sedan avgiftsskyldighet inträdde och fram till dess tilläggsavgiften betalas.

§ 11
11.1 Om efter ansökan från fastighetsägare och särskilt medgivande av va-verket ledningar utförts på annat sätt eller försetts med andra anordningar än verket funnit erforderligt, skall fastighetsägaren som begärt arbetets utförande ersätta va-verket överenskomna kostnader härför.

11.2 Begär fastighetsägare att ny servisledning skall utföras i stället för redan befintlig och finner va-verket skäl bifalla ansökan härom, är fastighetsägaren skyldig bekosta dels den nya servisledningens allmänna del med det avdrag som befinns skäligt med hänsyn till den tidigare servisledningens ålder och skick, dels borttagandet av den tidi- gare servisledningens allmänna del.

11.3 Finner va-verket påkallat att utföra ny servisledning i stället för och med annat läge än redan befintlig, är verket skyldigt att ersätta fastighetsägaren hans kostnad för fastighetens del av den nya servisledningen och dess inkoppling med det avdrag som befinns skäligt med hänsyn till den tidigare servisledningens ålder och skick.

BRUKNINGSAVGIFTER (§ 12-19)

I de angivna avgifterna ingår lagstadgad mervärdeskatt.

§ 12

12.1 För bebyggd fastighet skall erläggas brukningsavgift.

Avgift utgår per fastighet med (q_n=vattenmätarens nominella flöde):

a) en fast avgift per år och mätare (grundavgift)

.1	q_n 2,5 m^3/h i 1- och 2-bostadshus samt övriga fastigheter med årsförbrukning mindre eller lika med 300 m^3/år	5 116 kr
.2	q_n 2,5 m^3/h i övriga fastigheter	13 919 kr
.3	q_n 6 m^3/h	38 783 kr
.4	q_n 10 m^3/h	85 655 kr
.5	q_n 15 m^3/h	141 568 kr
.6	q_n 40 m^3/h	295 033 kr

b) en avgift per m^3 levererat vatten 14:50 kr

c) en fast avgift per m^2 tomtyta inom varje intervall och år (dagvattenavgift)

.1	1- och 2-bostadshus, fast schablon	591:27 kr
.2	0- 10 000 m^2	1,19 kr/m^2
.3	10 000- 50 000 m^2	0,78 kr/m^2
.4	50 000 m^2 -	0,32 kr/m^2

d) En avgift per år och lägenhet utöver den första 1 574 kr

För byggnader som innehåller andra utrymmen än bostäder räknas varje påbörjat 100-tal m^2 bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 02 10 52 som en lägenhet.

Om detta ej går att tillämpa ur rättvisesynpunkt betalas en lägenhetsavgift/150 m^3 förbrukat vatten.

Föreligger inte avgiftsskyldighet för samtliga i 4.1 angivna ändamål reduceras avgifterna. Följande avgifter skall därvid erläggas för respektive ändamål:

		V	S	Df	Dg
Grundavgift	12.1 a	40%	60%	0%	0%
Avgift per m^3	12.1 b	40%	60%	0%	0%
Dagvattenavgift	12.1 c	0%	0%	50%	50%

Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift.

12.2 Har va-verket bestämt att för bebyggd fastighet vattenförbrukningen tillsvidare inte skall fastställas genom mätning, tas avgift enligt 12.1 b) ut efter en antagen förbrukning om 300 m^3/lägenhet i
permanentbostad och med 150 m^3/lägenhet för fritidsbostad**.**

Vid beräkning av antalet lägenheter, se § 12.1.

12.3 För s.k. byggvatten skall erläggas brukningsavgift enligt 12.1 b). Om mätning inte sker, antas den förbrukade vattenmängden uppgå till 30 m^3 per lägenhet**.**

§ 13

Tillförs avloppsnätet större spillvattenmängd än som svarar mot levererad vattenmängd eller avleds inte hela den levererade vattenmängden till avloppsnätet skall avgift för spillvattenavlopp erläggas efter den mängd spillvatten som avleds till avloppsnätet.

Mängden skall bestämmas genom mätning på fastighetsägarens bekostnad av ifrågavarande vatten- eller spillvattenmängd eller på annat sätt som överenskommits mellan va-verket och fastighetsägaren.

En förutsättning för att avgiften för avlett spillvatten skall debiteras efter annan grund än efter levererad mängd vatten är att skillnaden mellan mängderna vatten och spill- vatten är avsevärd.

§ 14

För obebyggd fastighet skall ej erläggas brukningsavgift enligt §12.1.

§ 15

Har va-verket på fastighetsägarens begäran vidtagit åtgärd eller har på grund av att fastighetsägaren åsidosatt sina skyldigheter mot va-verket, debiteras följande avgifter för att täcka va-verkets merkostnader:

Administrativ handläggning av andrahandsuthyrning, betalningsplan mm	850 kr
Uppsättning av vattenmätare	800 kr
Nedtagning av vattenmätare	800 kr
Montering av strypbricka	800 kr
Demontering av strypbricka	800 kr
Avstängning av vatten	750 kr
Påsläpp av vatten	750 kr
Förgävesbesök – ej tillträde till vattenmätare vid meddelad tidbokning	750 kr
Länsning av vattenmätarbrunn	750 kr
Reparation efter frysning/skadegörelse eller förkommen vattenmätare	1 450 kr
Olovligt öppnande eller stängning av ventil	750 kr
Provning av vattenmätare på begäran av kund utan att fel kan konstateras	1 450 kr
Mätaravläsning	750 kr

§ 16
Avgifter enligt § 12-19 skall ej indexregleras.

§ 17
Är det inte skäligt att för viss fastighet beräkna avgift enligt § 12-14 träffar va-verket i stället avtal om avgiftens storlek.

§ 18
Avgift enligt 12.1 a), b) och c) debiteras i efterskott per månad, tvåmånadersperiod, kvartal, tertial eller halvår enligt beslut av va-verket. Avgift enligt 12.1 b) debiteras i efterskott på grundval av enligt mätning förbrukad vattenmängd eller annan grund som anges i § 12 och13.

Betalas debiterat belopp inte inom tid som anges i räkningen, skall erläggas dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt 10.2.

Sker enligt va-verkets beslut mätaravläsning inte för varje debitering, får mellanliggande debiteringar ske efter beräknad förbrukning, dock att mätaravläsning och debitering efter verklig förbrukning skall ske i genomsnitt minst en gång per år. Avläsning och debitering skall därjämte ske på fastighetsägares begäran med anledning av fastighetsöverlåtelse.

§ 19
Har fastighetsägare begärt att va-verket skall företa åtgärd för att underlätta eller möjliggöra hans brukande av anläggningen i visst fall eller avseende eller har i övrigt särskild åtgärd påkallats på grund av fastighetens va-förhållanden, har va-verket rätt att träffa avtal om brukningsavgiftens storlek.

TAXANS INFÖRANDE

§ 20
Denna taxa träder i kraft 2018-01-01. De brukningsavgifter enligt § 12.1, 12.3 samt 13, som är baserade på uppmätning hos fastighetsägare, skall därvid tillämpas i fråga om den vattenmängd som levereras och den spillvattenmängd som släpps ut efter den ovan angivna dagen för taxans ikraftträdande (se § 18 beträffande mätning och beräkning av förbrukning).

***

Mål som rör tvist mellan fastighetsägare och va-verket beträffande tillämpning och tolkning av denna taxa prövas Mark- och miljödomstolen enligt lag om allmänna vattentjänster; §§ 53 - 56.

RAPPORT

September 2018

Kommentarer till 2018 års taxestatistik

Svenskt Vatten

Kommentarer till 2018 års taxestatistik

Svenskt Vatten

Svenskt Vatten påtar sig inget ansvar för eventuella felaktigheter, tryckfel eller felaktig användning av detta meddelande

Copyright: Svenskt Vatten AB, 2018

Grafisk form: Ordförrådet AB

Omslagsfoto: © Sylvie Thenard – stock.adobe.com

Utgåva: 1, september 2018

ISSN nr: 1651-6893

Kommentar till 2018 års taxestatistik

Den kommunala brukningsavgiften för vatten och avlopp för en normalvilla är ca 600 kr per månad som ett medelvärde för Sveriges kommuner. Det är en ökning med 3 % jämfört föregående år. Sett till utmaningar och investeringsbehov borde dock höjningen snarare ha varit det dubbla. Anledningen till den begränsade höjningen är främst att de kommunala VA-organisationerna många gånger är små och inte har tillräckliga personella resurser för att genomföra nödvändiga investeringar. I framtiden kommer VA-taxorna med största sannolikhet att öka markant och även bli alltmer känsliga för förändringar i ränteläget.

Svenskt Vatten sammanställer varje år taxestatistik baserat på de uppgifter som kommunerna lägger in i databasen VASS. För att förstå taxeutvecklingen över tid och göra prognoser framåt är det viktigt att belysa status och framtida utmaningar för de kommunala vatten- och avloppstjänsterna. Förutom taxeundersökningen genomför Svenskt Vatten andra undersökningar i VASS som driftstatistik och hållbarhetsindex. Svenskt Vatten har även genomfört en utredning om framtida investeringsbehov för kommunalt vatten- och avlopp. Dessa utredningar och undersökningar ligger, tillsammans med den senaste taxestatistiken, till grund för slutsatserna i denna PM.

De kommunala vatten- och avloppstjänsterna står inför stora utmaningar

När taxorna analyseras och diskuteras måste det göras i en större kontext än bara avgiftsnivåer: Vilka utmaningar står vatten- och avloppstjänsterna inför? Hur sker finansieringen idag? Vad krävs för att säkra den långsiktiga hållbarheten?

Investeringarna behöver öka!

Svenskt Vatten har låtit göra en studie av framtida investeringsbehov. Studien sammanställdes 2017 och visade på stora investeringsbehov i infrastrukturen för kommunalt vatten och avlopp.

Idag investeras 12 miljarder årligen, men rapportens analys visar att investeringsbehoven är betydligt större än så. Ser man rent tekniskt på de behov som föreligger så är det erforderliga investeringsbehovet just nu 22 miljarder under innevarande år. Det är dock inte möjligt att genomföra så stora investeringsökningar på kort tid. Därför räknar rapporten istället med att de ökade investeringarna genomförs i jämn takt under en 20-årstid. Det resulterar i en årlig investering av 16,5 miljarder per år vilket innebär en höjning på 35 % jämfört med dagens nivå.

De ökade investeringarna behövs för att:

- Bygga ut ledningsnät och kapacitet till både nya bostäder och befintliga områden som idag inte har kommunalt VA, men som behöver det på grund av ökade krav på miljöskydd.
- En snabbare takt för förnyelse av ledningsnäten än vad som är fallet idag. Dagens förnyelsetakt behöver öka med 40 %.
- Anpassa VA-infrastrukturen för kommande klimatförändringar.
- Säkra dricksvattenkvalitén även på sikt genom att se till att alla vattenverk har tillräckliga barriärer (reningssteg).
- Möta nya krav på avloppsrening vad gäller till exempel läkemedelsrester, slamhantering etc.

Det bör framhållas att kommunalt VA fungerar bra idag. Undersökningen hållbarhetsindex1 visar att frågor knutna till den dagliga driften, som till exempel leveranssäkerhet och dricksvattenkvalité, genomgående fungerar väl. Däremot behöver åtgärder vidtas för att klara av uppdraget även på sikt, främst genom förbättrad planering och ökade resurser (personella och ekonomiska) för investeringar.

Taxorna behöver höjas

Hur kommer då VA-taxorna att påverkas av dessa investeringsökningar? Här blir effekten tämligen stor eftersom dagens avgifter är låga på grund av avskrivna anläggningstillgångar. Investeringsrapportens samlade bedömning är att avgifterna för kommunalt vatten och avlopp behöver stiga med 100 %, alltså fördubblas, i dagens penningvärde under de kommande 20 åren. Därtill kommer inflation som läggs utöver denna nivå. Denna bedömning ligger i samma härad som tidigare analyser.

Denna nivå innebär en genomsnittlig ökning av taxan med 4 % per år utöver inflation (prisökning i samhället).

Hur kan effekten på taxan bli så stor? En stor del av den verkliga kostnaden för att förse invånarna med kommunalt vatten- och avlopp beror på kapitalkostnader för genomförda investeringar i infrastruktur. Historiskt skedde dock den initiala utbyggnaden av kommunala VA-verksamheten många gånger med stöd av statliga bidrag, dessutom har anläggningstillgångar ofta skrivits av snabbare än de bytts ut. Det innebär att dagens abonnenter inte betalar en avgift som motsvarar vad en verklig kostnad för att förse kommunen med nödvändig infrastruktur för vatten och avlopp skulle ha varit, eftersom en del av investeringarna betalats av statsbidrag eller tidigare brukargenerationer. När dagens ledningar och reningsverk successivt ersätts av nya investeringar kommer dock dessa att vara finansierade med lån på vanligt sätt. Det innebär markant ökande kostnader bara att upprätthålla dagens prestanda.

Avskrivna anläggningstillgångar har länge hållit taxorna artificiellt låga och enbart nödvändiga ersättningsinvesteringar kommer att driva taxorna uppåt i framtiden. Den tidigare nämnda studien visar att även med ett absolut minimum av investeringar förväntas taxorna stiga med 60 % i dagens penningvärde under 20 år.

Att analysera VA-taxor

Det finns två typer av avgifter: *brukningsavgifter* och *anläggningsavgifter*. Brukningsavgifter är en periodisk avgift för drift- och underhållskostnader, kapitalkostnader för investeringar eller andra nödvändiga kostnader för att tillhandahålla vattentjänsterna. Anläggningsavgiften är en engångsavgift för att ansluta sig till kommunalt VA. Anläggningsavgiftens storlek bestäms utifrån beräkningsgrunder som innebär att en fastighetsägare inte behöver betala mer än vad som motsvarar en genomsnittlig fastighets andel av kostnaden för att ordna VA-anläggningen.

Taxekonstruktionerna skiljer sig åt mellan kommuner. För att göra en rättvisande jämförelse görs denna för den samlade årliga avgiften för enfamiljshus (”normalvilla”), s k typhus A[2], och flerfamiljshus, s k typhus B[3].

---

[1] Hållbarhetsindex är en årlig undersökning som genomförs av Svenskt Vatten. Verktyget utgår ifrån 14 parametrar med underliggande frågor. Frågorna ger upphov till ett färgindex grönt (bra), gult (bör förbättras) eller rött (måste åtgärdas) och parametrarna värderas utifrån samma färgindex genom en sammanvägning av underliggande frågor. 152 kommuner deltog i 2017 års undersökning. På Svenskt Vattens hemsida finns mer information om verktyget och resultatet i en nationell sammanställning.

[2] *Typhus A* är ett enfamiljshus med 150 m^2 våningsyta inkl. garage 15 m^2, tomtyta 800 m^2, vattenförbrukning 150 m^3/år. Fastigheten är ansluten till vatten, spill- och dagvatten.

[3] *Typhus B* är ett flerbostadshus som är anslutet till vatten, spill- och dagvatten. Huset har 15 lägenheter, 1 000 m^2 våningsyta, 800 m^2 tomtyta, vattenförbrukning 2 000 m^3/år och 2 st parallellkopplade vattenmätare q_n 2,5 m^3/h.

Brukningsavgifter

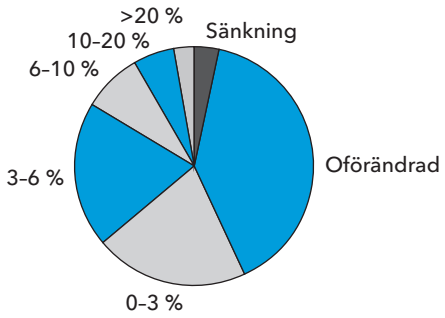
Hur har brukningstaxorna förändrats under 2018?

Tabell 1 sammanfattar medelvärden för den samlade brukningsavgiften för enfamiljs respektive flerfamiljshus och hur dessa medelvärden förändrats jämfört med föregående år.

Tabell 1 Brukningsavgifter 2018, en sammanfattning

	Medel 2018	Förändring jämfört med 2017 års taxa	Kostnad per hushåll och månad
Typhus A (enfamilj)	7 291 kr	+3,0 %	608 kr
Typhus B (flerfamilj)	68 553 kr	+2,6 %	381 kr

Dock gör många kommuner mindre höjningar. Endast en tredjedel höjer med mer än 3 %. Mer än fyra av tio låter den vara oförändrad eller sänker den. Att medelhöjningen ändå blir 3 % beror på att andra kommuner gjort större justeringar.



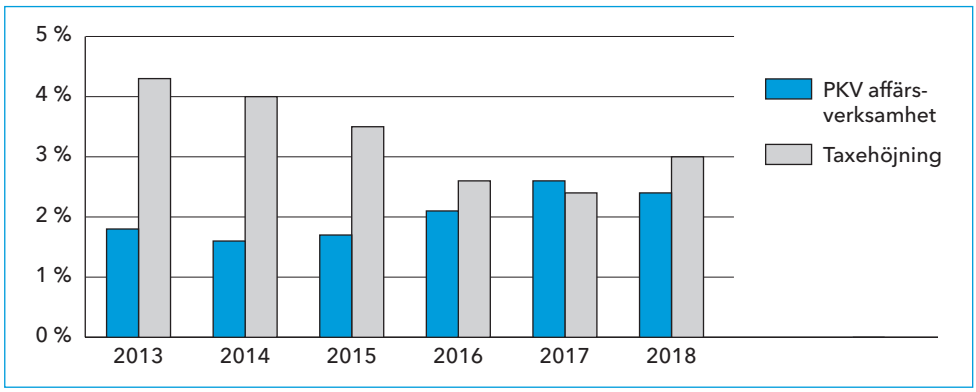
Figur 1 Fördelningen av kommunernas förändring av brukningstaxan

Mönstret känns igen från tidigare år: många kommuner avstår från höjningar, men när en översyn görs identifieras behov av större förändringar. Se vidare under ”Organisation och beslutsprocess”.

Hur ser 2018 års förändring ut jämfört med tidigare år? Vad är en rimlig förändring av medeltaxan?

Som beskrevs ovan kommer det att under de kommande 20 åren krävas taxeökningar i dagens penningvärde med ca 4% per år. Därutöver kommer generella prisökningar. I vår analys har vi använt oss av prisindex för kommunal verksamhet, PKV, som mått på generella kostnadsökningar. Detta index är framtaget av Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, och används i SKL:s egna beräkningar och beskrivning av kommunala sektorns kostnadsutveckling. Vi har använt ett underindex för kommunal ”affärsverksamhet” där VA-sektorn ingår, detta underindex är något lägre än det publicerade PKV.

De senaste åren visar en tydlig trend nedåt för ökningarna av VA-taxan sett ur flera aspekter. Den årliga taxeökningen i procent blir allt mindre för varje år, både i absoluta tal och jämfört med PKV. Möjligen kan man se ett litet trendbrott i år, nu ökar brukningstaxans medelvärde mer än förra året, även i relation till indexet PKV affärsverksamhet. Tendensen är dock så måttlig att det är svårt att tala om ett trendbrott baserat endast på detta år.



Figur 2 Årlig taxehöjning 2013–2018 jämfört med index PKV-affärsverksamhet (SKL).

Även för 2018 kan man konstatera att den genomsnittliga taxehöjningen är låg i förhållande till verkliga behov. Svenskt Vatten gör precis som förra året bedömningen att en rimlig nivå på höjning av medelvärdet motsvarar 4 % för ökade investeringar och en ökning motsvarande index PKV affärsverksamhet för allmänna kostnadsökningar. Det skulle innebära en generell höjning som är mer än dubbelt så stor som årets höjning.

En annan konsekvens av ökande investeringar är att räntekänsligheten ökar.

Räntekänslighet vid ökande investeringar:
Exempel från Stockholm Vatten och Avfall AB.

De senaste tre årens taxehöjningar har i huvudsak finansierat den omfattande utbyggnaden av VA- infrastrukturen i staden, ökade ambitioner avseende förnyelsetakt i nätet och planeringsresurser för ytterligare utbyggnad av verksamheten för att möta befolkningstillväxten, klimatförändringar och omvärldens krav.

I ett större projekt (SFA-projektet) förnyas stadens avloppsvattenrening. Det befintliga reningsverket i Henriksdal utvecklas till ett av världens mest moderna reningsverk. Stadens andra reningsverk stängs och en ny 14 km lång avloppstunnel dras 30–90 meter under marken från Bromma till Sickla. I förslaget till reviderat genomförandebeslut för SFA-projektet anges att den direkta finansieringen av projektet med ny tidplan ger följande effekt; för perioden 2021–24 beräknas erforderlig årlig taxehöjning till 5,5 % varav 3,5 % avser täcka finansieringen av SFA och 2,0 % för att täcka inflationsförväntningarna. Vid årets förnyade bedömning av taxeutvecklingen antas en årlig höjning 2019–21 som följer en allmän kostnadsutveckling om 2 % som tillräcklig.

Tidigare har belåningen i förhållande till anläggningens värde varit tämligen låg, bland annat för att många större investeringar legat långt tillbaka i tiden. Med nya stora projekt som genomförs behövs stora lånefinansierade investeringar. Beräkningen av det framtida behovet av taxehöjningar har skett utifrån nuvarande, mycket låga, ränteläge och bolagets kraftigt ökande upplåning innebär att stigande räntor skulle få stor effekt på resultatet.

För att kompensera för en räntehöjning med 1,0 procentenhet 2019 erfordras en höjning av VA-taxan med 8 procentenheter utöver den höjning om 2 % som ligger i planen. En höjning i ränta med 1,5 procentenhet ger på samma 12 procentenheter i taxehöjning utöver planen.

Naturligtvis är volymen på Stockholm Vatten och Avfalls investeringar i absoluta belopp exceptionell givet stadens storlek. Dock är inte effekten på budget och

räntekänslighet nödvändigtvis väsensskild från en mindre kommun som tidigare varit lågt belånad och sedan i förhållande till sin storlek genomför stora investeringar för återinvestering och utveckling av infrastrukturen för VA. Det innebär även i detta fall att belåningen i förhållande till budget kraftigt ökar och därmed ökar räntekänsligheten.

Varför är taxorna olika höga i olika kommuner?

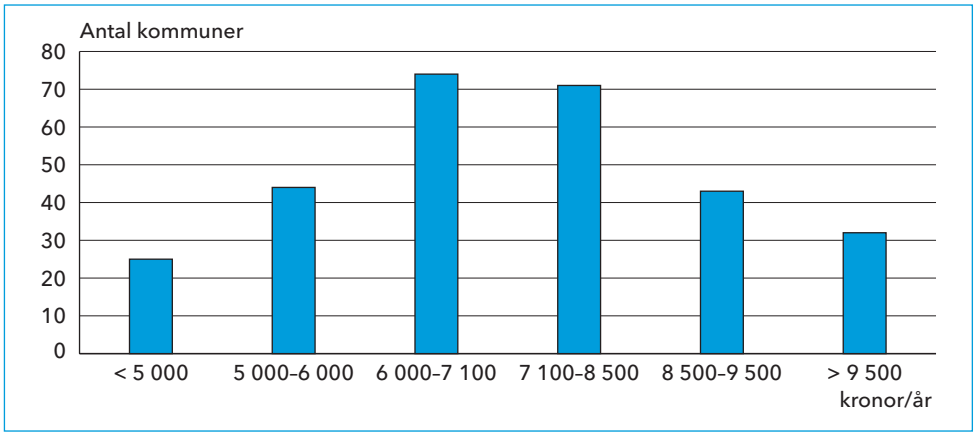
En normalvilla betalar mellan 3 247 och 11 811 kr per år. Varför är skillnaderna mellan kommunerna så stora?

Taxor sätts i varje enskild kommun utifrån självkostnadsprincipen. Det innebär att de samlade intäkterna från taxans avgifter inte överstiger de samlade kostnaderna för de kommunala vatten och avloppstjänsterna.

Skillnaderna i avgiftsnivå beror främst på de olika förutsättningar som påverkar kostnaderna för att hantera vatten- och avlopp; t ex storlek, läge, typ av bebyggelse, avstånd, topografi, befolkningstäthet, antalet verksamhetsområden, råvattenkälla etc. Vidare spelar historiskt olika sätt att hantera investeringskostnader in.

Det förekommer ibland påståenden att spridningen i avgiftsnivå är en indikation på att vissa kommuner är mindre kostnadseffektiva. Detta är emellertid ett felaktigt resonemang. Vatten- och avloppstjänster måste tillhandahållas i varje enskild kommun oavsett vilka förutsättningar som finns för att göra detta till en låg kostnad. Förutsättningarna skiljer sig här markant åt mellan olika kommuner. Kommuner med låg befolkningstäthet och stora avstånd har färre betalande per meter ledning och högre kostnader per ansluten för renings- och vattenverk. Vidare kan särskilda förhållanden som till exempel skärgård kräva dyrare lösningar. Därför är en spridning i taxenivå inte en indikation på verksamhetens kostnadseffektivitet.

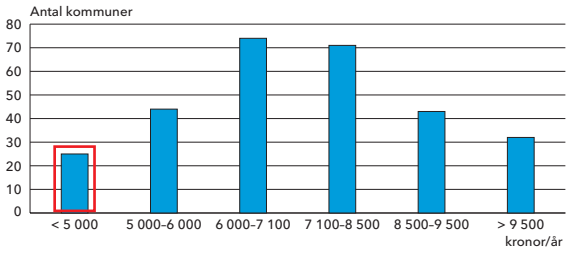
I figuren nedan illustreras spridningen av den årliga brukningsavgiften i olika kommuner:



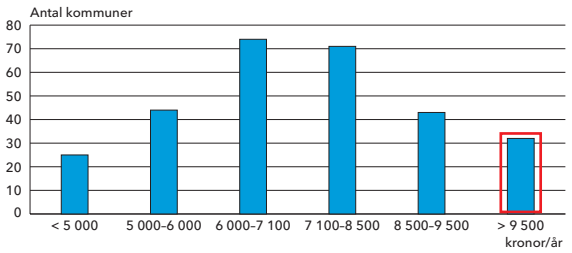
Figur 3 Spridning av brukningsavgifter för en normalvilla (typhus A) mellan kommuner

Tittar vi närmare på vilka kommuner som har hög respektive låg taxa framträder ett tydligt mönster:

Av de kommuner med lägst < 5 00 kr/år för en normalvilla är ca ¾ antingen tätorter med mer än 75 000 invånare eller kranskommuner till en storstad. I denna typ av bebyggelse är det korta ledningslängder per betalande abonnent och det finns stordriftsfördelar för vattenproduktion och avloppsrening. De kommuner som avviker från mönstret och har låga avgift trots andra förutsättningar har i flera fall anläggningstillgångar som är avskrivna av historiska skäl.



Av de kommuner med brukningsavgift > 9 500 kr/år är nästan samtliga mindre än 16 000 invånare och/eller har en skärgård. De är mer glest befolkade och det krävs betydligt större ledningslängder per ansluten, dricksvatten- och avloppsreningsverk betjänar avsevärt färre personer och ibland krävs speciallösningar p g a skärgård, långa avstånd eller topografi.



Kostnaden för investeringar och underhåll för ledningsnät är en stor del av den totala kostnaden. Det innebär att kommuner med långa ledningslängder per betalande måste ha högre avgifter för att uppnå självfinansiering. Ibland framställs det faktum att en taxa kan vara tre gånger så hög i glesbygd jämfört med storstad som något i sig anmärkningsvärt, men då ska man komma ihåg att ledningslängderna per betalande är ofta 10–15 och ibland uppemot 30 gånger längre per betalande.

Jämför man kommunerna med högst respektive lägst taxa för typhus A vad gäller avloppsrening och dricksvattenproduktion blir mönstret tydligt även här. Över hälften av kommunerna i kategorin lägst taxa får avloppet renat och/eller dricksvattnet producerat i större anläggningar, ofta genom gemensamma regionala bolag. Detta ger förstås betydande skalfördelar och därmed lägre kostnader. De stora regionala verken finns främst där det finns förutsättningar för samordnad produktion, d v s i storstadsregionerna.

Skillnaderna framträder tydligt om man jämför en kommun med låg respektive hög avgift.

Tabell 2 Förutsättningar och VA-taxa i Sundbyberg och Högsby

	Sundbyberg	Högsby
Brukningsavgift normalvilla	4 690 kr/år	11 811 kr/år
Invånare	49 424	6 087
Anslutna till kommunalt VA	49 424	4 510 till vatten, 4 640 till avlopp
Meter vattenledning/ansluten	1,5	27
Meter spillvattenledning/ansluten	1,3	19
Dricksvattenproduktion	Ansluten till Norrvatten som levererar dricksvatten till 600 000 människor i norra Storstockholm	6 grundvattenverk
Avloppsrening	Ansluten till Stockholm Vatten och Avfalls avloppsrening	6 avloppsreningsverk

Sundbyberg är en kranskommun till Stockholm och en av Sveriges snabbast växande kommuner, Högsby är en liten kommun i Småland och har de senaste tio åren haft ett vikande befolkningsunderlag. Sundbyberg har tio gånger så många anslutna på en mindre, urbaniserad yta medan Högbsy är glesare befolkat. Varje betalande i Högsby måste därför betala för upprätthållande och återinvestering i 15–18 ggr mer ledning per person. I Storstockholmsområdet har den höga befolkningstäthet möjliggjort stora regionala anläggningar för dricksvattenproduktion och avloppsrening. Sundbyberg kan därför ansluta sig till stora verk med flera hundratusen anslutna och god skalekonomi medan Högsby på grund av sina naturgivna förutsättningar har flera små vatten- och reningsverk med i snitt mindre än tusen anslutna. Skillnaden i förutsättningar är således mycket stora, samtidigt gäller samma principiella utgångspunkter för när kommunalt VA ska tillhandahållas och vilka krav som ska uppfyllas.

Skillnaderna i förutsättningar mellan Sundbyberg och Högsby är ganska typiska för låg- respektive högtaxekommuner.

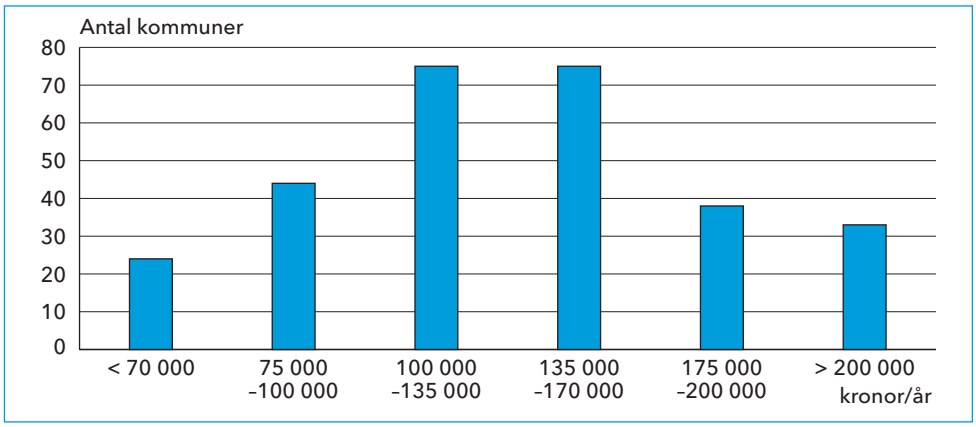
Anläggningsavgifter

Årets anläggninsgavgifter samt förändringen från 2017 presenteras i tabell 3 nedan.

Tabell 3 Anläggningssavgifter 2018, en sammanfattning

	Medel 2018	Förändring jämfört med 2017 års taxa
Typhus A (enfamilj)	138 651	4,2 %
Typhus B (flerfamilj)	449 144	3,9 %

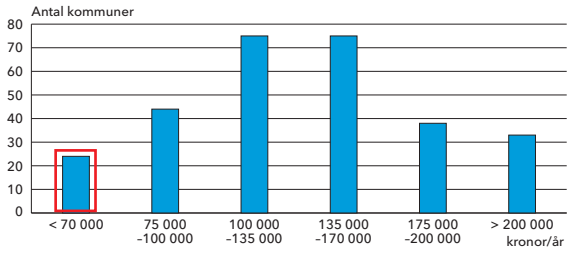
Spridningen är dock stor, mellan 37 500 kr och 274 000 kr för en normalvilla. Det finns skillnader i genomsnittlig kostnad för utbyggnad av VA, t ex beroende på vilken typ av utbyggnad som dominerar. Den stora spridningen beror dock inte främst på skillnader i kostnader för att ansluta fastigheter, utan i första hand hur stor andel av denna kostnad som kommunen väljer att ta genom anläggningstaxan. De allra flesta kommuner finansierar den resterande kostnaden genom att i praktiken skjuta till medel från framförallt intäkter från brukningsavgifter. Det är således främst de olika graderna av finansiering genom anläggningsavgifter som förklarar den stora spridningen.



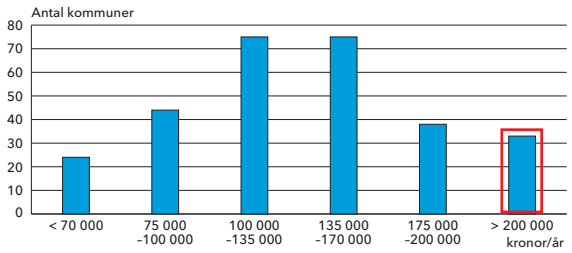
Figur 4 Spridning av anläggningsavgifter för en normalvilla (typhus A) mellan kommuner

Tittar man närmare på vilka kommuner som har relativt hög respektive relativt låg anläggningsavgift framträder ett tydligt mönster:

Kommuner med *iögonfallande låga* anläggningstaxor återfinns till stor del i Norrlands inland, mindre glesbygdskommuner och bruksorter. Här kan det dels handla om att man har så pass få nyanslutningar att det inte uppfattas som motiverat att höja anläggningstaxan, men också att det kan vara svårt att ta ut högre avgifter vid anslutning av lågt värderade fastigheter. Till detta kan komma politiska överväganden för kommuner som strävar mot att behålla invånarantal och vill framstå som attraktiva för boende och inflyttning.



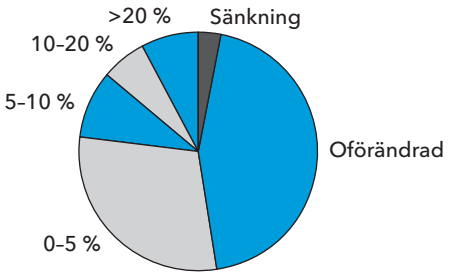
Kommuner med *jämförelsevis högre* anläggningstaxor (högre täckningsgrad) utgörs huvudsakligen av kranskommuner i storstadsområden och/eller attraktiva kust- och skärgårdsområden. Här är trycket på att ansluta sig till kommunalt VA i s k omvandlingsområden (fritidshusområden som blir helt eller delvis permanentboende) stort. Vidare är värdet på fastigheterna högt och det är lättare att ta ut anläggningsavgifter som i högre grad täcker kostnaden för anslutning.



Dock har några storstäder som Stockholm, Malmö och Uppsala relativt låga anläggningsavgifter. En möjlig förklaring skulle kunna vara att här dominerar utbyggnad genom förtätning där kostnaderna inte är lika höga och man når en högre täckningsgrad med lägre avgift.

Det bör återigen framhållas att valet av nivå på anläggningstaxa och därmed finansieringsgrad för att täcka anslutningskostnader är upp till varje enskild kommun.

Hur har anläggningsavgifterna förändrats 2018? I figur 5 nedan visas hur kommunerna ändrat sina anläggningsavgifter för en normalvilla innevarande år.



Figur 5 Förändring av anläggningsavgifter för typhus A (normalvilla) i Sveriges kommuner 2018. Andel av kommuner som förändrat inom angivet intervall.

Precis som tidigare år har många kommuner valt att lämna sina anläggningstaxor oförändrade samtidigt som ett mindre antal gör kraftigare höjningar. Dock kan man se en liten tendens till att färre lämnar taxan oförändrad eller sänker. Det är positivt, även om tendensen så här långt är svag och kan vara en tillfällighet. Det finns en viss ryckighet i anläggningstaxornas utveckling. En trolig förklaring är att en ny situation med många nya anslutningar snabbt tvingar kommuner att se över avgifternas täckningsgrad.

För de flesta kommuner är fortfarande intäkterna från anläggningsavgifter en mindre del av de totala intäkterna. För ungefär tre av fyra kommuner är intäkterna från anläggningsavgifter mindre än 5% av de totala avgiftsintäkterna (anläggnings- och bruk-

ningsavgifter). Därför väljer många kommuner att ligga kvar på anläggningsavgifter med lägre täckningsgrad.

Vi ser dock ett ökat tryck på nya anslutningar till kommunalt VA, både på grund av nyexploateringar och omvandlingsområden. Det är viktigt att notera att de prognoser på ökningar av brukningstaxor som presenteras i investeringsrapporten och citeras ovan bygger på antagandet att kostnaden för ökat antal exploaterings- och omvandlingsområden finansieras genom anläggningsavgifter. För kommuner som väljer att finansiera en större del av denna kostnad med brukningsavgifter innebär det en ökning utöver den nationella prognosen.

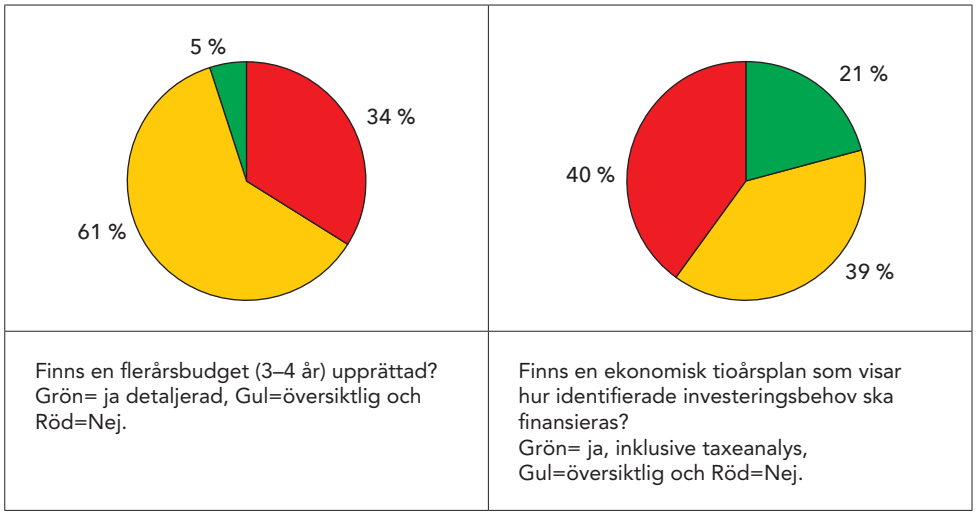
Det är viktigt att alla kommuner ser över framtida behov av nyanslutningar och analyserar vilken effekt det får på ekonomin utifrån dagens taxenivåer.

I VA-chefens verktygslåda på Svenskt Vattens hemsida finns förslag till upplägg för att systematiskt se över sin anläggningstaxa.

Organisation och beslutsprocesser

En möjlig delförklaring till att taxorna inte stigit med en takt som motsvarar de nationella analyserna av nödvändiga investeringar är att de långsiktiga behoven för att upprätthålla vatten- och avloppstjänster inte uppmärksammats och behandlats politiskt i kommunerna. Närmare en tredjedel av kommunerna uppger att taxan inte behandlas i kommunfullmäktige varje år. Det kan finnas olika förklaringar till detta, som att taxan höjs med index eller att VA-huvudmannen i enlighet med 34 § Vattentjänstlagen getts rätt att bestämma avgifternas belopp enligt beräkningsgrunder i kommunens taxeföreskrifter. I många fall kan det dock indikera att långsiktig finansiering av VA och behov av taxehöjningar inte är föremål för en årlig analys och politisk diskussion.

Ser man till resultatet för 2017 av Svenskt Vattens hållbarhetsindex finns det visst stöd för det antagandet. Två frågor behandlar specifikt den långsiktiga ekonomiska planeringen.



Figur 6 Resultat för långsiktig ekonomisk planering i Svenskt Vattens hållbarhetsindex 2017 (fördelning mellan 152 deltagande kommuner).

Bilden av en kort planeringshorisont återkommer i andra frågor i hållbarhetsindex. Särskilt intressant är frågan om plan för förnyelsebehov av ledningsnätet. Endast 13% av de deltagande kommunerna har utrett förnyelsebehovet och har en tidsatt förnyelseplan. Resultatet för andra frågor visar att kommuner utan plan har en lägre förnyelsetakt. När kommunerna kommer ikapp med sin förnyelseplanering är det därför troligt att utbytestakten av ledningar ökar, vilket är en signifikant investeringskostnad.

För att klara de ökade investeringarna krävs inte bara ökade budgetar – det behövs även VA-organisationer som kan planera långsiktigt och genomföra investeringsprojekten. Resultatet från såväl hållbarhetsindex som studier finansierade av Svenskt Vatten Utveckling visar att de kommunala organisationerna för vatten- och avloppstjänster har god kapacitet för drift, men behöver stärkas för att säkra tjänsternas långsiktiga hållbarhet. Det handlar dels om att ha kapacitet för planering, strategier och åtgärdsprogram. Men även den kommunala beställarrollen (utredning-upphandling-projektledning-byggledning) behöver stärkas.

I kommuner med mindre än 20 000 invånare, d v s en majoritet av Sveriges kommuner, arbetar 2–3 personer i snitt inom ledning, utredning, planering och beställarfunktioner. Dessa små organisationer får svårt att genomföra investeringar, oavsett om budget finns eller ej. Förstärkta organisationer med flera anställda och inte minst fler organisationer där kommuner samverkar kommer att leda till större kapacitet att planera och genomföra investeringar samt ta fram underlag för politiska beslut.

När kraftigare organisationer med kapacitet att investera enligt behov skapas kommer förmodligen taxehöjningarna börja närma sig den nivå som motsvarar de verkliga investeringsbehov.

Slutsatser

Höjningen av brukningsavgifterna i landets VA-taxor är även 2018 låg i förhållande till verkliga behov. Svenskt Vatten gör precis som förra året bedömningen att en rimlig nivå på höjning av medelvärdet motsvarar 4 % för ökade investeringar plus en ökning motsvarande index PKV affärsverksamhet för allmänna kostnadsökningar. Det skulle innebära en generell höjning som är mer än dubbelt så stor som årets höjning.

Låga räntor kan vara en del av förklaringen till de begränsade taxeökningarna, men det finns fler och troligen mer signifikanta faktorer. Många kommunala VA-organisationer är för små för att avsätta tillräckliga personalresurser för investerings- och förnyelseplanering samt långsiktiga ekonomiska planer. Organisationerna är dimensionerade för en tid då investeringar redan var gjorda och fokus låg på drift av anläggningarna. Erfarenheter visar att när organisationer stärks, till exempel genom olika samverkanslösningar, ökar investeringstakten och eftersatta behov kan börja åtgärdas.

Man bör räkna med att brukningsavgifterna stiger de kommande åren, av flera skäl:

- Investeringar i VA-infrastrukturen behöver öka
- Eftersom investeringar görs i till stor del avskrivna anläggningstillgångar blir den relativa effekten på VA-taxan stor.
- Ökande kapitalkostnader och stigande räntor gör VA-taxan mer räntekänslig.

Det är viktigt att framhålla att höjda taxor inte är något självändamål och de återhållsamma höjningarna som genomförts speglar en stark vilja ute hos kommunernas förtroendevalda och tjänstemän att värna om VA-abonnenternas pengar. Taxan är inte heller rätt mått på genomförda åtgärder utan endast en konsekvens av dessa. Sammantaget kan det dock konstateras att de senaste årens taxehöjningar är alldeles för låga i förhållande till behoven av investeringar för en långsiktigt robust, hållbar och miljöriktig hantering av vatten- och avlopp. Fler kommuner behöver se över sina investeringsbehov och upprätta investeringsplaner för ett långsiktigt hållbart VA. Som en konsekvens av detta måste vi räkna med betydligt större taxehöjningar framöver.

För anläggningsavgifter är utgångspunkten delvis en annan. Här väljer kommunerna graden av kostnadstäckning vid anslutning av tillkommande fastigheter. Dock måste den andel av kostnaden för nya anslutningar som inte täcks av anläggningsavgifter finansieras på annat sätt, vanligen med brukningsavgifter. När trycket i flera kommuner

på nya anslutningar ökar måste kommunerna se över sin anläggningstaxa, analysera effekten på brukningsavgifterna och identifiera en hållbar modell för VA-taxan.

På Svenskt vattens hemsida kan du hitta en fil med samtliga kommuners brukning- och anläggningsavgifter för typhus A och typhus B.

Gå till: http://www.svensktvatten.se/vattentjanster/organisation-och-juridik/va-statistik/taxeundersokning/

På hemsidan finns även fördjupande texter om taxor och ekonomi i VA-chefens verktygslåda samt forskningsrapporter och sammanfattande resultatrapporter för hållbarhetsindex.

Svenskt Vattens skrifter beställs via:
www.svensktvatten.se

Svenskt Vattens distribution
Box 262
591 23 Motala

© Svenskt Vatten AB
ISSN nr 1651-6893
2018-09

Svenskt Vatten

Box 14057, 167 14 Bromma
Tel 08 506 002 00
Fax 08 506 002 10
E-post svensktvatten@svensktvatten.se
www.svensktvatten.se

Kommentarer till 2018 års taxestatistik

Svenskt Vatten

Knivsta kommun

Peter Evansson Kommunstyrelsens ordförande	Ordförandens förslag Datum 2019-09-04	Diarienummer KS-2019/634

Kommunstyrelsen

Fortsatt implementering av Agenda 2030 och ansökan om medlemskap i Glokala Sverige

KS-2019/634

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att kommunkoncernens hållbarhetsarbete samlas och organiseras under Agenda 2030 för ett aktivt arbete med de 17 globala målen för hållbar utveckling,

att Agenda 2030 integreras som en del i kommunens styr- och ledningssystem,

att successivt bjuda in och inkludera även civilsamhället och näringslivet i samverkan kring förverkligandet av Agenda 2030 i kommunen,

att Knivsta kommun under hösten 2019 söker medlemsskap i Glokala Sverige och synliggör kommunens deltagande.

Sammanfattning av ärendet

FN har antagit 17 globala utvecklingsmål kring ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet under samlingsbegreppet Agenda 2030.

Agenda 2030 är ett förhållningssätt och i många delar en styrningsfråga som ska genomsyra all politik och verksamhet i Sverige och internationellt. Sveriges ambition är att vara ett föregångsland i genomförandet av agendan och detta behöver ske på alla nivåer i samhället. Inte minst lokalt.

Därför har SKL i samarbete med FN bildat Glokala Sverige ett nätverk där kommuner och regioner kan samverka, få kunskap och inspiration i arbetet med hållbar utveckling.

Som medlem i Glokala Sverige för kommunen tillgång till:

- Utbildningsinsatser på plats, för olika målgrupper i organisationen.
- Stöd till intern och extern kommunikation.
- Kommunikationsmaterial om Agenda 2030.
- En nationell konferens för nätverkade och erfarenhetsutbyte kring Agenda 2030.
- En kontaktperson i projektteamet.

För att en kommun ska få vara med krävs:

- att ambitionen att arbeta med Agenda 2030 är förankrad i organisationen,
- att ansökan om att delta i Glokala Sverige är förankrad i organisationen,
- att ledande politiker och tjänstepersoner är målgrupp för medverkan i utbildningsinsatserna.

Agenda 2030 ligger i linje med Knivsta kommuns vision om att vara ”en föregångskommun för det hållbara samhället”.

Det är därför helt naturligt att Knivsta kommun fortsätter sitt hållbarhetsarbete under Agenda 2030 och söker medlemskap i Glokala Sverige.

Därmed är det av strategisk viktig att Knivsta kommun integrerar arbetet med Agenda 2030 i mål och budget samt i styrning och ledning av kommunkoncernen och synliggör hur vårt arbete lokalt bidrar till en hållbar framtid.

Införandet av Agenda 2030 ska även ses som en del av kommunens förändrings-, förbättrings- och förädlingsarbete genom:

- Nya arbetsätt och metoder
- Förenklingar och minskad administration
- Digitalisering och robotisering
- Nya samarbetsformer och partnerskap

som frigör tid, kompetens och resurser i verksamheten för att möjliggöra en fortsatt god välfärdsleverans med hög kvalitet till fler medborgare till en lägre kostnad.

Ekonomi

Uppstår extraordinära kostnader i samband uppstarten av Agenda 2030 eller som kan hänföras till mer genomgripande förändringsarbete kan medel äskas ur KS prioriterat efter beslut i KS.

Huvudsakligen innebär inte det löpande arbetet med Agenda 2030 några extra kostnader då det inte handlar om att addera nya arbetsmoment ovanpå det som redan görs. Istället handlar det om att integrera Agenda 2030 och i de flesta fall ersätta tidigare arbetsätt och rutiner i det ordinarie arbetet från styrning och ledning till det dagliga arbetet i de olika verksamheterna.

Peter Evansson (S)

Handläggare	Tjänsteskrivelse	Diarienummer
Pelle Mikaelsson	2019-06-20	KS-2019/487

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar
att godkänna upprättat förslag till avsiktsförklaring.

Sammanfattning av ärendet

Knivsta kommun har i det så kallade fyrspårsavtalet åtagit sig att ta fram en plan för klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå. Det är svårt för kommunen att realisera en sådan plan på egen hand, utan man är beroende av samverkan och dialog med andra aktörer såsom fastighetsägare, byggherrar, ledningsägare, energileverantörer m.m. Med detta som bakgrund har en avsiktsförklaring tagits fram där Knivsta kommun, Vattenfall AB, Knivstavatten AB samt Alsike Fastighets AB åtar sig utarbeta gemensamma målsättningar och strategier kring hur framtidens energisystem för västra Knivsta och Alsike kan komma att se ut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Avsiktsförklaring

Beslutet skickas till

Akten
Enheten för mark och exploatering

Bakgrund

Fyrspårsavtalet innehåller höga ambitioner gällande hållbarhet. Bland annat så har kommunen åtagit sig att ta fram en plan för klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå.
Kommunen har genom sitt planmonopol och relativt stora markägande möjlighet att påverka framtidens energisystem. Dock kan vi inte själva lösa alla utmaningar utan vi är beroende av samverkan och samarbete med många

parter som t.ex. energibolag, byggherrar, fastighetsägare, myndigheter och lagstiftare m.m.
Under hösten 2019 så planerar kommunen i samarbete med den statliga utredningen för att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande att genomföra ett utvecklingsarbete med målet att ta fram en energistrategi för västra Knivsta och Alsike. I det arbetet är det värdefullt om kommunens fjärrvärmeleverantör Vattenfall AB kan delta. Dels i egenskap av just energileverantör men inte minst i rollen som samhällsutvecklare i deras målsättning om att det ska vara möjligt att leva fossilfritt inom en generation. De bedöms vara en viktig part när det gäller att designa ett energisystem på områdesnivå.
För att befästa parternas engagemang och de gemensamma intentioner som kommunen, Knivstavatten, Alsike Fastighet och Vattenfall har så har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram.
Avsiktsförklaringen är tänkt att gälla fram till 2021-01-01. Arbetet ska sedan utvärderas och beslut tas om en förnyad avsiktsförklaring.

Ekonomisk konsekvensanalys

Respektive part i avsiktsförklaringen finansierar den egna insatsen med personella resurser som deltar i möten och workshops. I övrigt bedöms inga kostnader tillkomma.

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Enligt FN

Ja ☐ Nej ☒

Förklara oavsett svar.

Beslutet har ingen direkt påverkan på barn men förhoppningsvis kan detta strategiarbete leda till ett mer hållbart samhälle framöver och skapa goda förutsättningar för framtidens barn i Knivsta att leva ett hållbart liv.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐ Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument ☐

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

Avsiktsförklaring för Västra Knivsta och Alsike – Klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå

Knivsta – där framtiden bor!

VATTENFALL

Knivsta kommun

Knivstavatten AB

ALSIKE FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Denna avsiktsförklaring (”**Avsiktsförklaringen**”) har ingåtts den dag som nedan anges mellan:

1. **Knivsta Kommun**; samt
2. **Knivstavatten AB**; samt
3. **Alsike Fastighets AB**; samt
4. **Vattenfall AB**

Parterna ovan benämns var och en för ”**Part**” och gemensamt för ”**Parterna**”.

1. BAKGRUND

1.1. Parterna är alla verksamma med att bidra till att uppnå Knivsta kommuns klimatmål.

1.2. Knivsta, Sveriges yngsta kommun, fortsätter sin utveckling och ska under närmare 40 år skapa två hållbara stadsdelar i västra Knivsta och Alsike. I ”Vision 2025” anger Knivsta kommun bl.a. att Knivsta ska vara en kommun öppen för förändringar, Knivsta ska skapa en modern småstad och en levande landsbygd i samverkan samt vara en föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle. Detta tillsammans med intentionerna i fyrspårsavtalet samt de globala klimatmålen i Agenda 2030 gör att Knivsta kommun vill satsa på att utveckla och samverka kring strategier för att uppnå en klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå. Kommunen har genom sitt planmonopol och relativt stora markägande möjlighet att påverka framtidens energisystem. Dock kan Knivsta inte själva lösa alla utmaningar utan Knivsta är beroende av samverkan och samarbete med många parter som t.ex. energibolag, byggherrar, fastighetsägare, myndigheter och lagstiftare m.m.

1.3. Knivstavatten AB – Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att vara huvudman för vatten- och avloppsverksamheten i Knivsta kommun och att äga och förvalta allmänna anläggningar för ändamålet, samt därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Knivsta kommuns kompetens.

1.4. Alsike Fastighets AB är Knivsta kommuns utvecklingsbolag. Bolaget äger mark i Alsike och har i uppgift att förvärva, planlägga, anlägga samt sälja byggklar tomt- och kvartersmark i Knivsta Kommun. Intentionerna är att exploateringsområden inte bara ska innehålla olika slag av bostäder t.ex. småhus, rad- och kedjehus samt flerbostadshus utan även ge utrymme för verksamheter, skolor och rekreation. Hållbarhet är en viktig fråga för Knivsta och bolaget har därför även genomfört utredningsprojekt för att utröna möjligheterna om tillämpning av källsorterande och kretsloppsbaserade VA-lösningar för större stadsdelar. Bolaget bedriver även, i projektform, praktiknära forskning tillsammans med KTH inom bl.a. gestaltning i stadsområden samt variation i boendeformer. En dialog om möjlig etablering av företagsforskarskola inom hållbar stadsbyggnad i Knivsta pågår även mellan bolaget och Högskolan i Gävle. Bolaget har även i uppdrag att få fler arbetsgivare att etablera sig i Knivsta, med tonvikt på kunskapsintensiva företag och verksamheter.

1.5. Vattenfall är ett av Europas största energibolag och har bestämt oss att göra det möjligt att leva fossilfritt inom en generation. För att lyckas måste Vattenfall först bli helt fossilfria själva. Men det räcker inte. För att om Vattenfall ska göra det möjligt att leva fossilfritt inom en generation måste Vattenfall nämligen se på utmaningen ur ett bredare perspektiv än att enbart producera energi på ett hållbart sätt. Vattenfall måste även möjliggöra en hållbar energikonsumtion utan att göra utan att göra avkall på den enskildes livskvalitet eller på samhällets funktioner i övrigt. Vattenfall har en egen organisation och affärsenhet för att designa, bygga och operera lokala områdesenergisystem.

1.6. Parterna har nu identifierat ett stadsdelsutvecklingsprojekt där de skulle kunna samarbeta – Västra Knivsta och Alsike i Knivsta kommun (”Projekten”), där det sammantaget avses att uppföra cirka 15 000 nya bostäder fram till 2057.

1.7. Knivsta vill att Projekten ska bli två av Sveriges första nya stadsdelar som har en klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå.

1.8. Projekten ska vara föregångsområden för lokala energisystem som integreras med andra samhällstekniska system. Ambitionen är att energisystemet, fastigheterna och byggnaderna i Projekten ska rustas med lösningar som skapar förutsättningar för invånarna att uppnå en energianvändning som är effektiv, aktiv och framförallt flexibel, dvs. att invånarna ska kunna leva som flexumenter och bidra till energisystemet med sin konsumtionsflexibilitet, utan att göra avkall på den enskildes livskvalitet eller på samhällets funktioner i övrigt.

1.9. Med anledning av ovanstående ska Parterna därför tillsammans genom denna avsiktsförklaring utarbeta gemensamma målsättningar och ambitioner. Avsiktsförklaringen är viktig för att göra Projekten till Knivsta kommuns förebild för hållbar stadsutveckling genom att sträva efter att Projekten får en klimatneutral energianvändning på områdesnivå.

1.10. Parterna har översiktligt diskuterat Projektens utförande, och ska efter detta undertecknade genast fördjupa dessa diskussioner. Syftet är också att översiktligt reglera Parternas respektive position i förhållande till Projekten.

1.11. För fördjupad beskrivning av 1.7 - 1.9, se bilaga 1.

2. SAMVERKAN

2.1. Parterna är överens om att de ska så långt som det är möjligt dra ömsesidig nytta av varandras kompetens och expertis, med syftet att leverera en integrerad, digitaliserad och flexibel energilösning för Projekten.

2.2. För det fortsatta arbetet ska parterna gemensamt inrätta en **styrgrupp**, som gemensamt fattar beslut om vilka åtgärder som erfordras för att uppfylla punkten 1.9. Styrgruppen ska bestå av representanter för avsiktsförklaringens parter. Styrgruppen har det övergripande ansvaret för genomförandet av målen i avsiktsförklaringen, den beslutar om förändringar i avsiktsförklaringen och ingående Parter. Knivsta kommun är sammankallande den ska sammankallas ca. fyra gånger per år.

2.3. En **projektgrupp** bildas för att rapportera till styrgruppen och leda det operativa arbetet. I projektgruppen ingår representanter från avsiktsförklaringens Parter. Vattenfall är sammankallande.

2.4. Uppföljning av målarbetet och uppdaterade kvantifierade skattningar ska finnas och regelbundet ses över, för att arbetet mot målen ska kunna följas.

2.5. Oaktat vad som angivits ovan är Parterna medvetna om att de förbinder sig att i god anda diskutera och förhandla med varandra för att så långt som möjligt nå fram till en för alla Parter acceptabel och nöjaktig lösning.

3. FINANSIERING

3.1. Respektive part finansierar den egna insatsen. Vid behov av andra resursinsatser ska dessa godkännas av styrgruppen.

3.2. Respektive part säkerställer att resurser tilldelas i den omfattning som krävs.

4. TVIST

4.1. Tvist avseende giltighet, tolkning, tillämplighet eller tillämpning av Avsiktsförklaringen ska slutligt avgöras enligt Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstituts regler för förenklat skiljeförfarande. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm.

5. BINDANDE KLAUSULER OCH AVTALSTID

5.1. Avsiktsförklaringen ska, förutom klausulerna 3-5, vilka är rättslig bindande från undertecknandet fram till 5 år efter avsiktsförklaringens upphörande, inte vara rättsligt bindande mellan Parterna. Avsiktsförklaring utgör således inte något bindande avtal eller utfästelse om samarbete rörande häri nämnda samarbete eller de projekt som angivits ovan.

5.2. Avsiktsförklaringen gäller från undertecknandet och parterna ska därefter verka för att uppfylla målen till 2021-01-01. Avsiktsförklaringen utvärderas då och parterna fattar beslut om fortsatt arbete. Med uppföljningar som grund tas förutsättningar fram för en förnyad avsiktsförklaring för år 2021.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i fyra likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Knivsta kommun

.....

Peter Evansson

Kommunstyrelsens ordförande Knivsta kommun

Datum: _____

Knivstavatten AB

.....

Christian Wiklund

VD

Datum: _____

Alsike Fastighets AB

……..

XXX XXXX

[Titel]

Datum: _____

Vattenfall AB

……..

Mattias Tingvall

Vice President BU Energy Solutions

Datum: _____

Bilaga 1 – Fördjupning

Innehållsförteckning

1. Bakgrund 7
2. Nya stadsdelar är föregångsområden för framtidens energisystem 9
3. Västra Knivsta och Alsike 11
4. Fokusområden 12
5. Arbetsprocess 13
6. Geografiska avgränsningar 14
7. Referenser 14

1. Bakgrund

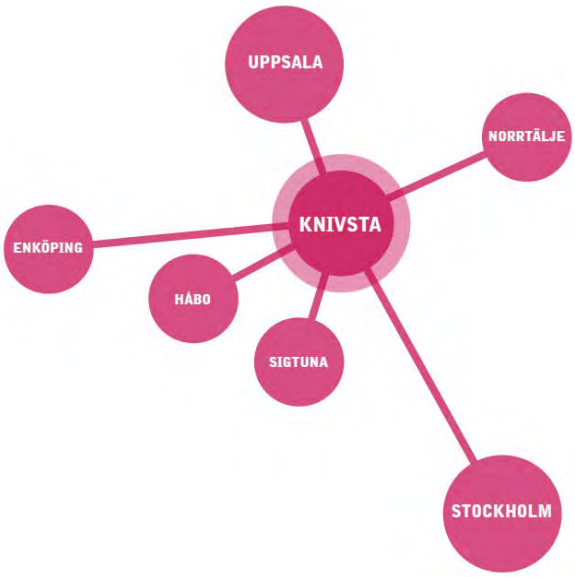
I förslaget till ny nationell transportplan förespråkar Trafikverket en utbyggnad av spårkapaciteten till fyra spår från länsgränsen Stockholm-Uppsala län fram till Uppsala central.

Bakgrunden är att Trafikverket funnit att infrastrukturen längs stråket – Ostkustbanan, Arlandabanan och E4 – i hög grad bidrar till att integrera och utveckla Uppsala- och huvudstadsregionen och att stärka dess globala konkurrenskraft. Stråket mellan Uppsala och Stockholm är också en betydelsefull tillväxtmotor i Sverige.

Fyra spår villkorat med ökat bostadsbyggande

Förslaget om utbyggnad till fyra spår är villkorat. Det förutsätter att Knivsta och Uppsala kommuner möter upp med ökat bostadsbyggande. Man syftar här på det arbete som genomförs av regeringens samordnare för att få till ökat och hållbart bostadsbyggande i regionen.

Antalet bostäder förhandlades hösten 2017 mellan staten genom samordnaren för större samlade exploateringar med hållbart byggande, Region Uppsala samt Knivsta kommun. För Knivstas del innebär det så kallade Fyrspårsavtalet att kommunen ska möjliggöra för sammanlagt 15 000 nya bostäder inom de kommande fyrtio åren fram till år 2057. Fokus kommer att ligga på att utveckla områden i Knivsta tätort väster om järnvägen samt i Alsike.



Figur 1 - Nya översiktsplanen

Avtal ingånget mellan Knivsta kommun, region Uppsala och staten

I december 2017 godkände Knivsta kommunfullmäktige förslaget och avtalet[1] kunde därefter tecknas mellan Knivsta kommun, Region Uppsala och staten.

Syftet med avtalet är att reglera parternas åtagande och Knivsta kommun åtar sig säkerställa vissa kvalitéer för att bland annat kunna anpassa kommunen till klimatförändringar. Utifrån vad kommunen beskrivit i sin promemoria[2] ska det bland annat tas fram en plan för **klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå**.

Kommunen ser att de krav som finns på energianvändning idag är riktade mot enskilda byggnader. Boverket föreskriver maximal energianvändning för en byggnad men det finns ingen reglering utanför dess klimatskal. Om systemgränsen skulle lyftas en eller flera nivåer till områdesnivå finns det förutsättningar att hitta energisamverkanseffekter som bidrar till en minskad total energianvändning och klimatpåverkan. Det kan även skapas incitament för lösningar som normalt inte skulle nyttjas.

Energin utgör en grundläggande beståndsdel i ett hållbart samhälle. För att kunna realisera planerna för ett hållbart samhälle och möta framtidens behov behöver energifrågan och energisystemets utformning

[1] https://www.knivsta.se/-/media/Files/Trafik-infrastruktur/Fyra-spar/Avtal%20avseende%20bostadsbyggande%20i%20Alsike%20Nydal%20och%20Nysalai%20Knivsta%20kom.ashx

[2] https://www.knivsta.se/-/media/Files/Trafik-infrastruktur/Fyra-spar/Bilaga%20till%20avtal%20%20avtal%20avseende%20bostadsbyggande%20i%20Alsike%20Nydal%20och.ashx

hanteras redan från start, redan i den strategiska planeringen i planprogrammet för både Västra Knivsta och Alsike. Då skapas förutsättningarna för att bygga upp den energiinfrastruktur och system som bidrar till en minskad total energianvändning och klimatpåverkan.

Att skapa framtidens energisystem, att få till denna förändring och ett nytt sätt att se på energisystemet, är inget som enskilda aktörer kan åstadkomma på egen hand. För att etablera framtidens energisystem i Västra Knivsta och Alsike behöver flertalet aktörer samverka.

Knivsta kommun, Alsike Fastighets AB, Knivstavatten AB och Vattenfall AB vill därför genom denna avsiktsförklaring ta denna unika möjlighet att tillsammans möta framtidens behov och bygga ett hållbart samhälle från grunden.

Parterna har tillsammans utarbetat gemensamma målsättningar och ambitioner kring energi för att Västra Knivsta och Alsike ska bli förebilder för framtidens energisystem och för att säkerställa en klimatneutral energianvändning i bebyggelse på områdesnivå. Tillsammans ska vi verka för att uppnå målen i nära samarbete med byggherrar och andra aktörer.

Ambitionen är att genom samverkan använda såväl innovativa som välbeprövade koncept för att göra Västra Knivsta och Alsike resurseffektivt, minska stadsdelarnas totala energianvändning och klimatpåverkan för att på så sätt bidra till att Knivsta verkligen blir den kommun **där framtiden bor.**

2. Nya stadsdelar är föregångsområden för framtidens energisystem

Övergången till ett förnybart och resurssnålt energisystem tillgängligt för alla kräver en balanserad mix av alla typer av hållbart framställd förnybar och återvunnen energi, tillsammans med långt driven effektivisering och minskning av användning.

Utmaningar med dagens energisystem

Redan idag ser vi att kapacitetsbegränsningar, särskilt inom elsektorn, är en utmaning för att kommunen ska kunna realisera tillväxtmål. En övergång till ett förnybart och resurssnålt energisystem kommer inte automatiskt lösa effektproblematiken, vilket i Sverige är särskilt utmanande vintertid.

Idag följer också centraliserad, storskalig produktion konsumtionen i realtid, men med introduktionen av mer förnybar, väderberoende energiproduktion, både central och kundnära, ser vi en omställning av hela energisystemet. Med denna omställning kommer det att behövas mer flexibilitet i energisystemet då effektflöden blir allt mer volatila. Denna flexibilitet kommer att behöva komma från flera håll men speciellt från decentraliserade källor och från konsumenternas egen flexibilitet.

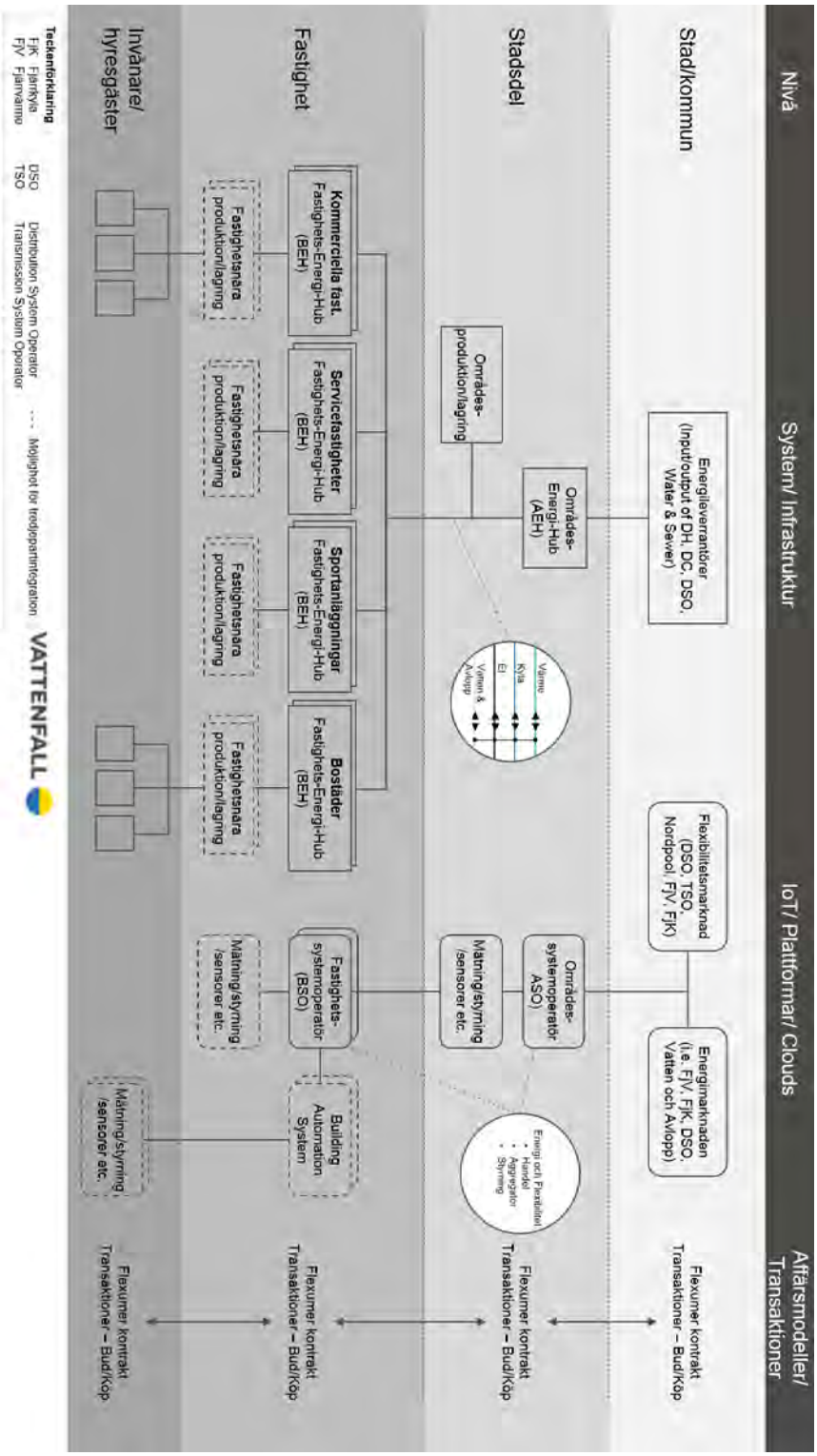
Idag finns ingen direkt koppling mellan konsumentbeteende och prissignaler på energimarknaden. Digitaliseringen är katalysatorn som för värdet av energisystemomställningen till konsumenten. Med digitaliseringen kommer det kunna erbjudas energitjänster som levererar mer värde och komfort, och med ett ökat bidrag av konsumentflexibilitet ges en bättre möjlighet att balansera ett förnybart energisystem.

En kombination av minskad energianvändning och efterfrågeflexibilitet, energilagring och effekteffektivisering, skulle redan idag avsevärt förbättra vårt energisystem, och en nödvändighet för framtidens energisystem. Detta kommer att kräva en allt tätare integrering både mellan olika delar av energisystemet, och mot andra system som traditionellt varit mer eller mindre frikopplade från varandra.

Via nya stadsdelar bygger vi framtiden

Västra Knivsta och Alsike ska bli föregångsområden för digitaliserade och till andra samhällstekniska försörjningssystem integrerade energisystem. Ambitionen är att energisystemen och fastigheterna i områdena ska rustas med lösningar som skapar förutsättningar för invånarna att uppnå en energianvändning som är effektiv, aktiv och framförallt flexibel – utan att göra avkall på den enskildes livskvalitet eller på samhällets funktioner i övrigt. Invånarna och dess konsumtionsflexibilitet är en viktig del i att kunna balansera den ökade mängden av förnybar produktion och den ökade utmaningen att balansera produktion och efterfrågan i ett hållbart samhälle.

Se nedan bild för en schematisk bild över ett områdessystem där Västra Knivsta och Alsike är på stadsdelsnivå.



Figur 2 - Schematisk beskrivning av ett områdessystem

3. Västra Knivsta och Alsike

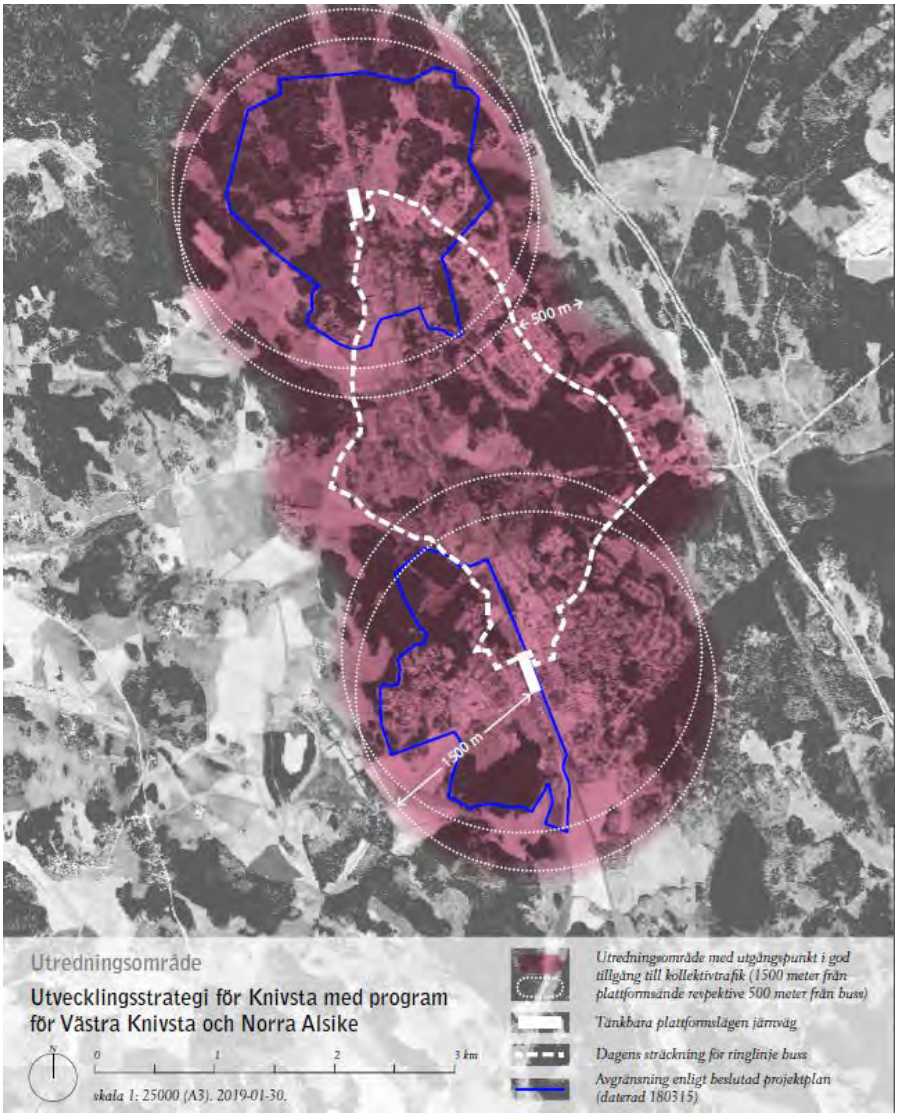
Knivsta kommun planerar för två nya stadsdelar, dels väster om järnvägen i direkt anslutning till befintlig järnvägsstation i Knivsta (Västra Knivsta), dels i Alsike i direkt anslutning till framtida järnvägsstation. Fram till och med 2057 ska det skapas möjlighet för etablerandet av 15 000 nya bostäder inom dessa två områden.

Västra Knivsta

Väster om järnvägen i direkt anslutning till befintlig järnvägsstation finns stora oexploaterade markområden där kommunen nu avser möjliggöra bebyggelse. Området består till stor del av obebyggd mark och industrimark.

Alsike

Alsike har växt mycket de senaste 10-15 åren och ska nu fortsätta utvecklas till ett stationsnära samhälle. Alsike kommer att vara lite mer småskaligt än Knivsta men planeras med en relativt hög täthet för använda marken så effektivt som möjligt.



Figur 3 - Planprogramförslag för tätorterna Knivsta och Alsike

4. Fokusområden

För att kunna realisera visionen för Västra Knivsta och Alsike och ta vara på dess specifika förutsättningar har arbetet indelats i motsvarande tre fokusområden. Dessa tre övergripande fokusområden har identifierats som viktiga för framgången i den gemensamma strategi parterna avser följa.

Energifrågan och energisystemets utformning har i sig brutits ner till tre områden:

1. **Systeminfrastruktur – Den tekniska konfigurationen och optimeringen av områdeslösning för respektive område**
    A. För Västra Knivsta och Alsike bör man se till hela området för utformningen av ett förnybart energisystem. Vilken mix av försörjningsenheter är optimal om man ser till hela området? Vad bör finnas på och i byggnaderna, vad ska finnas lokalt i området och vad behöver tillföras från omgivande tekniska försörjningssystem?
    B. Vidare, hur ska energisystemet och dess ingående komponenter optimeras för att minska områdets totala energianvändning och klimatpåverkan utan att påverka invånarnas livskvalitet. Vilken energi ska användas när?

2. **Digitalisering och styrning av områdeslösningarna**
    A. I Västra Knivsta och Alsike ser vi att invånarna blir en kombination av konsument och producent. Detta kommer att generera en stor mängd energitransaktioner. För att hantera dessa transaktioner mellan invånare–områdessystemet–överliggande nät behöver en automatiserad lokal marknadsplats sättas upp. Det behövs en uppsättning regler och priser för när transaktioner sker inom området, dvs. till vilket pris ska energi konsumeras, produceras eller lagras?

3. **Affärsmodeller för behovs- och konsumtionsstyrning – Möjliggörande för flexumenter**
    A. Den enskilda byggnaden behöver kunna fungera i detta system. Områdes-energisystemet och byggnadens energisystem behöver kunna samverka genom smart styr- och reglerutrustning som till exempel agerar på marknadsplatsens prissignaler. Detta kan innebära att husets värmesystem styrs ner på morgonen när alla duschar för att optimera effektförbrukningen för området.
    B. För att skapa flexibilitet i systemet ser vi att invånarna lever som flexumenter, dvs. att de bidrar med sin konsumtionsflexibilitet. Detta genom att tex acceptera ett temperaturintervall inomhus mellan 20-23 vilket gör att vi kan höja och sänka inomhustemperaturen och med det minska den totala energianvändning och klimatpåverkan för både området och individen. Energisystemet ska möjliggöra och skapa incitament för ett energi- och klimatsmart liv, om de vill.

5. Arbetsprocess

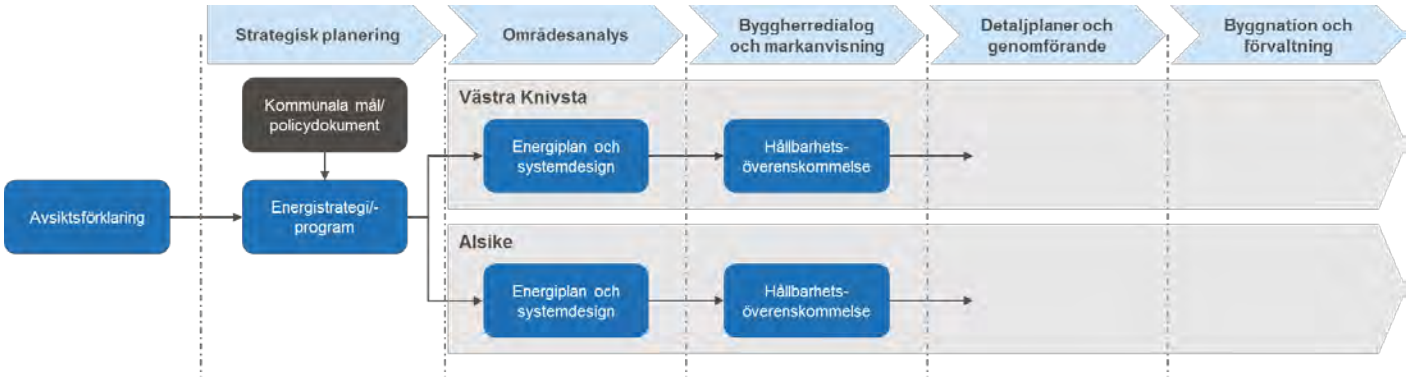
Denna avsiktsförklaring är första steget i strävan att göra Västra Knivsta och Alsike till, på områdesnivå, klimatneutrala stadsdelar.

Kritiska vägval för energihantering på områdesnivå

Inom stadsplanering och de samhällstekniska systemen finns ett antal kritiska vägval för att uppnå ett klimatneutralt Västra Knivsta och Alsike 2057.

För att göra detta på ett systematiskt och allmänt accepterat sätt krävs täta samarbeten mellan ingående parter i denna överenskommelse och med framtida exploatörer och övriga aktörer.

I planeringen av Västra Knivsta och Alsike ska energifrågorna integreras i alla faser av arbetet, från direktiv och projektplanering på programnivån till byggande och förvaltning. För att möjliggöra detta ska en energistrategi och ett energiprogram tas fram för Västra Knivsta och Alsike. Detta kommer utgöra en viktig grund för de framtida hållbarhetsöverenskommelserna som kommer att ingås tillsammans med exploatörer och andra aktörer.



Att utveckla och anlägga resurseffektiva, innovativa och integrerade system i Västra Knivsta och Alsike är särskilt gynnsamt då befintlig infrastruktur och tekniska försörjningssystembara bara delvis är utbyggda.

Samverkan mellan aktörer är centralt

Att skapa förutsättningar för nya samordnade lösningar för samhällstekniska försörjningsystem blir kritiskt. Detta innebär behov av tidig planering för ökad samordning och integration. Kommunens roll är att leda planeringen – och ha ansvaret för att samverkan med och mellan aktörer sker.

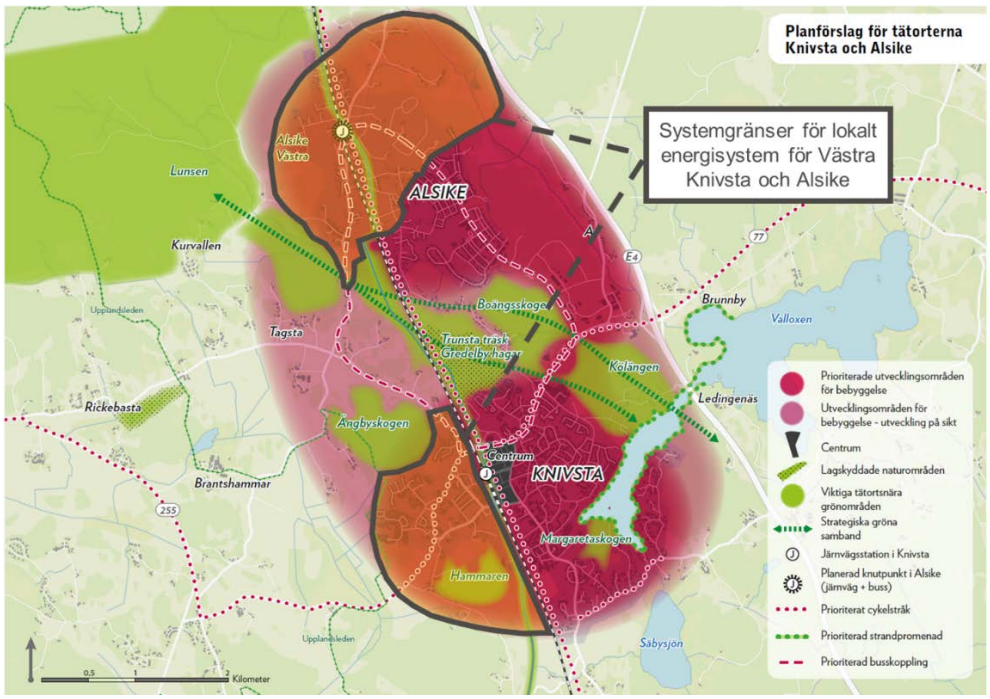
Planeringen ska genomföras med helhetsperspektiv. Befintliga strukturer ska integreras och ge rätt förutsättningar. I planerna avsätts ytor för anläggningar som fordras för att möjliggöra funktionella system och för energiutbyte, energiproduktion och återanvändning såväl som för vatten-, transport- och materialflöden.

Tydlig kravställning på byggherrar för att realisera visionen

Byggherredialogen och markanvisningsprocessen vid försäljning av kommunens ägda mark för byggande är ett kraftfullt verktyg för att åstadkomma önskade effekter. Genom att låta processen vara tydlig och i den synliggöra kommunens målbild att göra Västra Knivsta och Alsike klimatneutrala på områdesnivå, ges aktörer möjlighet att bidra genom att delta i en hållbarhetsöverenskommelse. Processen ger ett starkt bidrag till kommunens måluppfyllelse genom att bland annat styra mot förnybar energi, kapade effekttoppar och återanvändning av restenergi. Det ger också en nivå avseende kvalitet och hållbarhet även för projekt som byggs på annan än av kommunen ägd mark.

6. Geografiska avgränsningar

Systemgränser enligt figur 5 nedan.



Figur 4 - Geografisk systemavgränsning för Västra Knivsta och Alsike

7. Referenser

- Knivsta kommun – Ny översiktsplan: https://www.knivsta.se/-/media/Files/Bygga-bo-miljo/Oversiktsplaner/utstallning/versiktsplan%20fr%20Knivsta%20kommun%20%20del%201%20Planfrslag%20utstllning.ashx

- Avtal avseende bostadsbyggande i Knivsta kommun: https://www.knivsta.se/-/media/Files/Trafik-infrastruktur/Fyra-spar/Avtal%20avseende%20bostadsbyggande%20i%20Alsike%20Nydal%20och%20Nysalai%20Knivsta%20kom.ashx

- Bilaga till avtal avseende bostadsbyggande i Knivsta kommun: https://www.knivsta.se/-/media/Files/Trafik-infrastruktur/Fyra-spar/Bilaga%20till%20avtal%20%20avtal%20avseende%20bostadsbyggande%20i%20Alsike%20Nydal%20och.ashx

Knivsta kommun

Handläggare	Tjänsteskrivelse	Diarienummer
Gabriella Garpefjäll	Datum	KS-2019/486
Planhandläggare	2019-09-02	

Kommunstyrelsen

Remiss - Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022, Heby kommun

KS-2019/486

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att anta bifogat remissvar gällande *Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022, Heby kommun*

Sammanfattning

Knivsta kommun har remitterats Heby kommuns Förslag till riktlinjer för Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022 med remisstid till den 30 september 2019.

Bakgrund

Heby kommun har arbetat fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram 2018-2022 med utblick 2030. I programmet redogörs kommunens sex mål och tillhörande riktlinjer inom bostadsförsörjning och bostadsplanering. Syftet med programmet är att påvisa hur kommunen avser att arbeta med goda bostäder för alla kommunens invånare – såväl idag som imorgon.

Heby kommun har en ökande befolkning och prognosen påvisar en befolkningsökning på i snitt 100 personer per år fram till år 2030. Vid årsskiftet 2018/2019 bodde det 13 910 personer i Heby kommun.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer som ska skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Under arbetet ska kommunen samråda med berörda kommuner, länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ och ge dessa ett tillfälle att yttra sig över förslaget.

I förslaget ska det, förutom kommunens mål med att utveckla bostadsbeståndet och planera för att nå målen, redovisas hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i kommunen.

Synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom planenheten ser positivt på att Heby kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram. Genom programmet påvisar Heby kommun att de tar ansvar för bostadsbyggandet i Uppsala län. Förvaltningen ser positivt på

att Heby kommun beskrivit det regionala perspektivet och att regionala nätverk beskrivs som en nyckel till god bostadsförsörjning.

I programmet återfinns en analys av bostadsbeståndet och befolkningens sammansättning. Heby kommun betonar bland annat att Hebys befolkning blir allt äldre och att den framtida planeringen kommer påverkas av detta. Vidare resonerar Heby kommun kring vikten av att unga ska vilja stanna i kommunen men inte vilka insatser som planeras för detta. Genom att förtydliga hur Heby kommun kommer att hantera dessa utmaningar ökar kommunens möjlighet att möta dem. Hur goda bostäder med olika upplåtelseformer möjliggörs kan konkretiseras.

Heby kommun påvisar en mycket god kännedom om den efterfrågan som återfinns på respektive ort. Ännu en tänkbar analys för Heby kommun är att undersöka hur boendetyp och upplåtelseform idag är geografiskt placerat för att kunna planera för morgondagens behov och blandade bostadsområden.

Förvaltningen värdesätter att Heby kommun planerar att kombinera bostadsförsörjning med åtagande avseende Agenda 2030.

Avslutningsvis återger Heby kommun målsättningar, riktlinjer och planerade insatser för att nå en god samhällsplanering. Ytterligare en möjlighet för Heby kommun är att lokalisera vem och/eller vilka som äger ansvaret över respektive mål, riktlinje samt åtagande för att förenkla efterarbetet med uppföljning.

Ekonomisk konsekvensanalys

Beslutet medför i sig inga ekonomiska konsekvenser.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Emma Lundbergh

Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Remiss Förslag till Bostadsförsörjningsprogram Heby kommun mandatperioden 2018-2022

Inbjudan till samråd Bostadsförsörjningsprogram Heby kommun

Bostadsförsörjningsprogram Heby kommun Samrådshandling

Yttrande från Knivsta kommun – Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022, Heby kommun

Beslutet ska expedieras till:

Akten
Handläggare
Heby kommun

Knivsta kommun

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Ja ☐ Nej ☒

Förklara oavsett svar.

Ett beslut att anta remissvaret bedöms inte påverka barn.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐ Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument ☐

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

Knivsta kommun

Kommunstyrelsen Handläggare Gabriella Garpefjäll	Datum 2019-09-02	**YTTRANDE** Diarienummer KS-2019/486

Yttrande från Knivsta kommun – Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022, Heby kommun

Bakgrund

Knivsta kommun har remitterats Heby kommuns Förslag till riktlinjer för Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022 med remisstid till den 30 september 2019.

Heby kommun har arbetat fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram 2018-2022 med utblick 2030. I programmet redogörs kommunens sex mål och tillhörande riktlinjer inom bostadsförsörjning och bostadsplanering. Syftet med programmet är att påvisa hur kommunen avser att arbeta med goda bostäder för alla kommunens invånare – såväl idag som imorgon.

Heby kommun har en ökande befolkning och prognosen påvisar en befolkningsökning på i snitt 100 personer per år fram till år 2030. Vid årsskiftet 2018/2019 bodde det 13 910 personer i Heby kommun.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer som ska skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Under arbetet ska kommunen samråda med berörda kommuner, länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ och ge dessa ett tillfälle att yttra sig över förslaget.

I förslaget ska det, förutom kommunens mål med att utveckla bostadsbeståndet och planera för att nå målen, redovisas hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i kommunen.

Yttrande

Knivsta kommun ser positivt på att Heby kommun har tagit fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram. Genom programmet påvisar Heby kommun att de tar ansvar för bostadsbyggandet i Uppsala län. Knivsta kommun ser positivt på att Heby kommun beskrivit det regionala perspektivet och att regionala nätverk beskrivs som en nyckel till god bostadsförsörjning.

I programmet återfinns en analys av bostadsbeståndet och befolkningens sammansättning. Heby kommun betonar bland annat att Hebys befolkning blir allt äldre och att den framtida planeringen kommer påverkas av detta. Vidare resonerar Heby kommun kring vikten av att unga ska vilja stanna i kommunen men inte vilka insatser som planeras för detta. Genom att

förtydliga hur Heby kommun kommer att hantera dessa utmaningar ökar kommunens möjlighet att möta dem. Hur goda bostäder med olika upplåtelseformer möjliggörs kan konkretiseras.

Heby kommun påvisar en mycket god kännedom om den efterfrågan som återfinns på respektive ort. Ännu en tänkbar analys för Heby kommun är att undersöka hur boendetyp och upplåtelseform idag är geografiskt placerat för att kunna planera för morgondagens behov och blandade bostadsområden.

Knivsta kommun värdesätter att Heby kommun planerar att kombinera bostadsförsörjning med åtagande avseende Agenda 2030.

Avslutningsvis återger Heby kommun målsättningar, riktlinjer och planerade insatser för att nå en god samhällsplanering. Ytterligare en möjlighet för Heby kommun är att lokalisera vem och/eller vilka som äger ansvaret över respektive mål, riktlinje samt åtagande för att förenkla efterarbetet med uppföljning.

Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogram mandatperioden 2018-2022

Heby kommun, Uppsala län

Samrådstid: **2019-06-14 – 2019-09-30 (15 veckor).**

Programmets syfte: Enligt lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun 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 planeras och genomförs.

Enligt samma lag ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

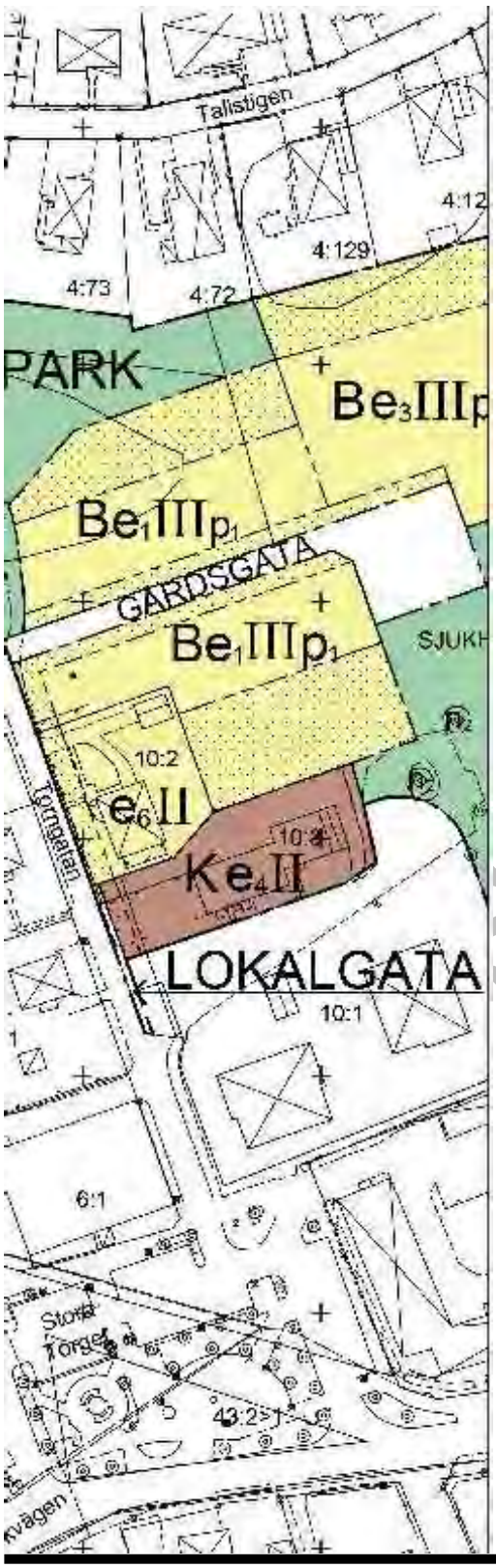
Samrådet: Dialogmöten har till viss utsträckning redan inlett samrådsskedet med några av länets kommuner samt länsstyrelsen och Region Uppsala. Samrådskretsen utgörs även av lokala bygg-, bostads- och fastighetsaktörer på kommunstyrelsens inrådan. Detta sker med separat utskick och fysiskt möte i augusti 2019. Samrådshandlingen är fortsatt arbetsmaterial och eventuella synpunkter kommer antingen att inarbetas i slutligt förslag eller redogöras för på annat sätt.

Eventuella textmarkeringar i samrådshandlingen är sådant som kommer att utvecklas ytterligare under samrådstiden.

Vid eventuella frågor eller funderingar, kontakta:
johan.ovsiannkov@heby.se

Skriftliga synpunkter:	Yttrande ställs skriftligen till Heby kommun, Mark- och planeringsenheten, 744 88 HEBY, eller till information@heby.se. Yttrande ska ha inkommit senast den **30 Sep 2019**.
Handlingar:	Bostadsförsörjningsprogram Heby kommun Samrådshandling
Sändlista:	Region Uppsala Länsstyrelsen Uppsala Trafikverket Sala kommun Håbo kommun Enköpings kommun Älvkarleby kommun Tierps Kommun Uppsala kommun Knivsta kommun Östhammars kommun

MARK- OCH PLANERINGSENHETEN



BOSTADS-FÖRSÖRJNINGSPROGRAM

2018- 2022 med utblick 2030

Remissmaterial

HEBY KOMMUN

Östervåla Harbo Vittinge Huddunge Tärnsjö Runhällen Morgongåva Heby

Innehållsförteckning

Heby kommuns mål inom bostadsförsörjning och bostadsplanering mandatperioden 2018-2022 med utblick 2030 ... 3

Sammanfattning om bostadsförsörjningen i Heby kommun - En växande landsbygdskommun, med närhet, trygghet och livskvalitet ... 4

Sammanfattning över utmaningar, behov och möjligheter inom bostadsförsörjning i Heby kommun ... 4

Om Heby kommun – lokalt och regionalt ... 7

Om bostadsplanering i Heby kommun ... 11

Andra kommunala planer och styrdokument att förhålla sig till ... 13

Översiktsplan ... 13

Äldreplan ... 13

Policy för kommunens markinnehav ... 13

Riktlinjer för exploateringsavtal, tomtförsäljning, kommunala markanvisningar och planprioritering ... 14

Kommunens planeringsverktyg – ägardirektiv fastighetsbolaget ... 14

Samordning och hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen ... 15

Bostadsförsörjningsbehov ... 18

Behovet av en bostad ... 18

Befintligt bostadsbestånd – hur bor vi i Heby kommun? ... 19

Demografisk analys ... 21

Befolkningsutveckling – Vilka bor i Heby kommun, idag och imorgon? ... 21

Hur förändras bostadsbeståndet i Heby kommun? ... 26

Särskilda gruppers behov och förutsättningar ... 30

Äldreplan ... 31

Marknadsförutsättningar och efterfrågan ... 37

Inflyttning och efterfrågan per ort ... 37

Specifikt marknadsbehov och efterfrågan per bostadstyp ... 38

Bostadsmarknaden i Heby kommun ... 39

Bostadsutveckling tätort och landsbygd - vad behövs vart? ... 44

Vittinge ... 44

Morgongåva ... 45

Heby ... 47

Tärnsjö ... 49

Östervåla ... 50

Harbo ... 51

Småorter och landsbygd ... 52

Mål, riktlinjer och planerade insatser - Hur får vi nycklar till en bostadsförsörjning i balans? ... 53

Arbetsmaterial

Heby kommuns mål inom bostadsförsörjning och bostadsplanering mandatperioden 2018-2022 med utblick 2030

1. **Heby kommun ska ha ett helhetsgrepp kring bostadsförsörjningsfrågan med systematiskt arbete för att lämpliga och ändamålsenliga åtgärder genomförs efter påvisade behov och enligt rådande efterfrågan.**

2. **Heby kommun ska eftersträva en markberedskap, planberedskap och tomtberedskap som möjliggör flexibla, proaktiva och effektiva åtgärder för bostadspolitiska och tillväxtfrämjande åtgärder.**

3. **Bostadsplaneringen, bostadsbeståndet och befolkningsutvecklingen påverkar alla kommunala samhällsfunktioner samt näringslivet i Heby kommun. Kommunens olika verksamheter ska kontinuerligt delta och samverka i bostadsplaneringen.**

4. **Heby kommun ska eftersträva en beredskap för att möta demografiska utmaningar och förändringar, vilket ställer krav på ett blandat bostadsbestånd.**

5. **I Heby kommun ska det finnas ett bostadsutbud som motsvarar invånarnas behov och främjar fortsatt tillväxt även genom inflyttning. I Heby kommun är därför målet att det ska kunna påbörjas i snitt 60 bostäder i olika upplåtelseformer per år fram till år 2030.**

6. **När det uppstår en möjlighet att omvandla eller skapa bostäder i attraktiva lägen med potential och förutsättningar för nytillskott av bostäder ska detta tillvaratas.**

De sex ovanstående målen har framarbetats efter utredning om invånarnas bostadsbehov idag och imorgon samt analys över rådande marknadsförutsättningar och efterfrågan. Löpande genom rapporten samt i eget kapitel i slutet finns de riktlinjer och åtaganden som anger hur Heby kommun kan nå målen.

Arbetsmaterial

Sammanfattning om bostadsförsörjningen i Heby kommun - En växande landsbygdskommun, med närhet, trygghet och livskvalitet

Det huvudsakliga syftet med detta program är att förklara hur Heby kommun ska arbeta för att säkerställa att alla invånare har en god bostad i Heby kommun under livets alla skeden. Detta innebär att det måste planeras både för dagens och morgondagens behov, och för alla olika kommuninvånare.

*Bostadsförsörjning handlar om att anpassa morgondagens bestånd efter dagens **behov**. Programmet behöver därför kartlägga och analysera dagens **behov** samt morgondagens **behov**. Därefter krävs **mål** som tillgodoser **behoven**. Efter detta behövs **riktlinjer** som fastslår hur **målen** ska nås. Slutligen behövs **åtaganden** i form av strategiska inriktningar och konkreta direktiv som möjliggör de **mål** som tillgodoser **behoven**. Löpande arbetas sedan med uppföljning och genomförande med givna **indikatorer**. Riktlinjerna bygger på en behovsanalys uppdelat på den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder och marknadsförutsättningar samt behovet för särskilda grupper.*

Programmet ska först och främst betraktas som en behovsutredning inom bostadsfrågan. Olika förvaltningar och nämnders kunskap och behov inom bostadsfrågan har samlats in, kartlagts och analyserats. Kommunens roll i bostadsfrågan har identifierats och stärks genom programmet. En demografisk analys kopplad till bostadsfrågan har utförts, befolkningsprognos vid möjligt utvecklingsscenario har genomförts, bostadsbehovet har grundläggande analyserats och bostadsbeståndet har kartlagts. Dialog med bostadsbolag, grannkommuner och länsstyrelse utgör också viktig underlag. Andra kommunala styrdokument samt regionala och nationella mål, planer och program av betydelse för detta program har analyserats och utgjort grund för detta programs inriktning.

Ovanstående utgör underlag till behovsutredningen som leder till en samlad bedömning kring ändamålsenliga och lämpliga mål, riktlinjer och åtaganden för att arbeta mot att komma till rätta med bostadsbehovet och bostadsbristen i Heby kommun.

Sammanfattning över utmaningar, behov och möjligheter inom bostadsförsörjning i Heby kommun

Bostadsförsörjning, bostadssituationen och bostadsplanering i Heby kommun – Utmaningar och möjligheter för kommunens utveckling

Heby kommun har vuxit i folkmängd de senaste sex åren, hade år 2019 bäst samarbete med näringslivet av alla 55 kommuner som är medlemmar i Stockholm Business Alliance (SBA), antal arbetstillfällen och påbörjade bostadsprojekt ökar.

Heby kommuns tillväxt växelverkar med pågående regionförstoring samt regional tillväxt och kommunen samspelar allt mer med den regionala utvecklingen. Invånarna rör sig över gränser för arbete samt rekreation och Heby kommuns fysiska planering anpassas därefter. Distansen för vilja till arbetspendling ökar, digitalisering skapar nya möjligheter till boende på landsbygd och en hållbar landsbygdskommun utgör attraktiva alternativ till storstadsområden. I Heby kommun främjar detta arbetsmarknaden och bostadstillväxten. Harbo och Vittinge med sina goda pendlingslägen samt attraktiva och prisvärde villasamhällen har fått ett starkt uppsving senaste åren. Det finns en marknad för flerbostadshus i Östervåla, Heby och Morgongåva. Tärnsjö lockar med ännu lägre priser och närhet till nationalpark och turism. Samtidigt blir invånarna fler i Heby kommun och med fler invånare följer större behov av bostäder.

Ökad befolkning kan generera bättre möjligheter till kommunal och kommersiell service, större underlag till förbättrad kollektivtrafikförsörjning, ökad social hållbarhet med mera. Vilket i sin tur genererar ytterligare befolkningsökning. Detta är en möjlighet som Heby kommun vill tillvarata, men det behöver samtidigt göras på ett strategiskt och genomarbetat sätt då det även tillkommer utmaningar och krav med en ökad befolkning. En ökad befolkning ställer högre krav på välfärd, skola, äldreomsorg, trygghet, teknisk kapacitet, kommunens administration och så vidare.

Upptåget började trafikera sträckan Sala – Uppsala med stopp i Heby och Morgongåva vid årsskiftet 2012/2013 och det finns bra bussförbindelser över kommungränsen från Östervåla. Väg 56 har byggts om till 2+1 väg och det sker ständigt förbättringsarbete längs de två stora stråken i kommunen. Det tillkommer separata gång- och cykelvägar inom och mellan orter. Det blir helt enkelt lättare att bo i Heby och röra sig i Heby även utan bil då kommunens infrastrukturplanering förklaras i översiktsplanens inriktning om att *varje resa börjar i hemmet.* Möjligheten och viljan att kunna bo någonstans påverkas starkt av möjligheten att kunna förflytta sig och lösa livspusslet på ett så smidigt sätt som möjligt. Genom att väginfrastrukturen ständigt förbättras så förbättras även bostadssituationen i

Arbetsmaterial

Heby kommun. Orternas attraktivitet och livet mellan bostäderna är även grundläggande för utvecklingen mot en god bostadssituation.

Företagsklimat, entreprenörskap och näringslivskultur - Lokala aktörer

Heby kommun har en stark tradition av lokalt entreprenörskap och företagsamhet, i synnerhet inom byggsektorn. Byggnader omvandlas och nya uppförs med gott resultat och mottagande hos kommuninvånarna. De lokala aktörerna har ofta djup kunskap och känsla för vad som behövs och är lämpligt på respektive ort. Byggnadsutvecklingen får därför stark bäring på den sociala hållbarheten i Heby kommun. Heby kommun har även en stark uppsättning leverantörer av byggmaterial.

Riktlinje: *Den lokala kunskapen samt entreprenörskapet bör tillvaratas och samarbetet mellan Heby kommun, lokala byggaktörer och andra marknadsaktörer ska utvecklas samt stärkas.*

Produktionskostnad

Tidigare har vissa bostadsprojekt varit problematiska då produktionskostnaden har överstigit marknadsvärde för färdigställd lägenhet. Detta förklaras av att produktionskostnaden har stigit kraftigt de senaste åren samtidigt som marknadsvärdet i Heby kommun inte har varit på motsvarade nivå. Produktionskostnaden ses ofta som något konstant över olika geografiska områden, men marknadsvärdet varierar just beroende på geografiskt område. Byggherrar riktar då först och främst in sig på det geografiska område där marknadsvärdet är som högst, vilket genererar högst avkastning och en säker investering.

Det finns dock tendenser som pekar på ett skifte. Prisutvecklingen stiger stadigt i Heby kommun. Efterfrågan ökar både från befintliga invånare samt en regional och nationell marknad. Produktionskostnaden kommer att behöva pressas genom mer industriellt byggande, effektiverade processer, ramavtal och statliga insatser. Sannolikt överstiger marknadsvärdet inom en snar framtid överstiger produktionskostnad i Heby kommun, om så inte redan hänt. Det finns ett konkret och starkt intresse för flerbostadshus och småhus i Heby kommun. Heby kommun har för tillfället väldigt konkurrenskraftiga tomt- och markpriser, men behöver framgent säkerställa mark som är lämplig att bebygga. Kostnaderna bör dessutom kunna slipas ytterligare och markvärdering samt ekonomiska kalkyler blir mer träffsäkra med fler och bättre lokala jämförbara projekt.

Svårigheter att få lån och konjunkturkänslighet,

Bostadsbyggandet och befolkningsökningen korrelerar inte sällan med rådande konjunktur vilket avspeglas i Heby kommun. Ett långsiktigt perspektiv är grunden i Heby kommuns bostadsplanering men utförandet sker mer stötvis. Det behövs därför en plan- och tomtberedskap för att kunna tillgodose byggvilja när den uppstår. Det har även funnits en del svårigheter för privata aktörer att få lån då marknaden i Heby kommun tidigare uppfattats som osäker.

Handläggningstider och genomförande

Långa handläggningstider för plan- och lovfrågor uppges ofta som ett av hindren till att bostadsbyggandet haltar. Heby kommun tillämpar en plankö efter givna riktlinjer med mål om att plan ska tillsättas en handläggare inom två år. Generellt så gäller att ett planärende i Heby kommun tar ungefär ett år från det att planarbetet sätts igång, förutsatt att ingen överklagar prövningen. I SKLs öppna jämförelser[1] framkommer att drygt 60 % av byggherrarna inte hade ansökt om bygglov ett och ett halvt år efter att planen vunnit laga kraft, och inte heller var redo att börja bygga två år efter. Detta gäller även för Heby kommun och det ett flertal exempel på detta. Det finns alltså en planberedskap och byggrätter i kommunen som inte utnyttjas av ett eller annat skäl. Bostadsbyggande är även ett av många olika allmänna intressen som kräver planläggning. Behovet är uppenbart och tydligt men måste även samspela med övriga intressen och kommunens utveckling. Det finns även en risk med att detaljplaneläggning och bostadsförsörjning blir projektorienterad och beroende av en byggaktörers tänkta projekt.

[1] (https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-519-6.pdf).

Arbetsmaterial

Olika konkurrerande intressen och markbrist

Mark är en ändlig resurs och den mest attraktiva är redan ianspråktagen. De centrala lägena i Heby kommun är knutna till orternas kärna och kollektivtrafiksnoder. Marken här är ofta ianspråktagen av verksamheter, småhus, infrastruktur, flerbostadshus och andra samhällsfastigheter. De finns dock potentiella områden som kräver vidare utredning men som är utpekade som utvecklingsområden i översiktsplanen.

Vägar och järnväg av riksintresse bidrar till bostadsmarknadens utveckling men utgör samtidigt planeringskonflikter och barriärer i orternas fysiska struktur. Viktiga aktörer inom näringsliv sätter fotavtryck på orters markanvändning i form av bullerproblematik som gör att attraktiv mark för bostadsändamål försvåras.

När förtätning inte är möjligt behöver blickarna vändas mot att tätorterna istället växer utåt om det allmänna behovet av bostäder är stort nog. I Hebys fall är den tätortsnära marken oftast jordbruksmark eller skogsmark med höga rekreationsvärden, våtmarker eller annan svårexploaterad mark. Just jordbruksmark kräver särskilt stort behov av annat samhällsintresse för att den ska bli aktuell att planlägga av hänsyn till framtida livsmedelsförsörjningsbehov.

Demografisk transiton

Vart Heby kommuns invånare befinner sig i livet har stor inverkan på vad som är en ändamålsenlig och trygg bostadssituation. Bostadsbeståndet och marknadsefterfrågan kommer att behöva anpassas efter en åldrande befolkning, Heby kommun behöver så tidigt som möjligt beakta detta för en långsiktigt hållbar situation. Invånarna i Heby kommun blir fler och fler till antalet och i synnerhet blir andelen och antalet äldre fler. Detta kommer inte enbart ställa andra krav på bostadsbeståndet men även på hela kommunens utveckling. Det gäller generellt för hela riket men i Heby kommun så är medelåldern redan högst i länet och invånarna är spridda i sex ungefär jämnstora orter och på landsbygden där emellan.

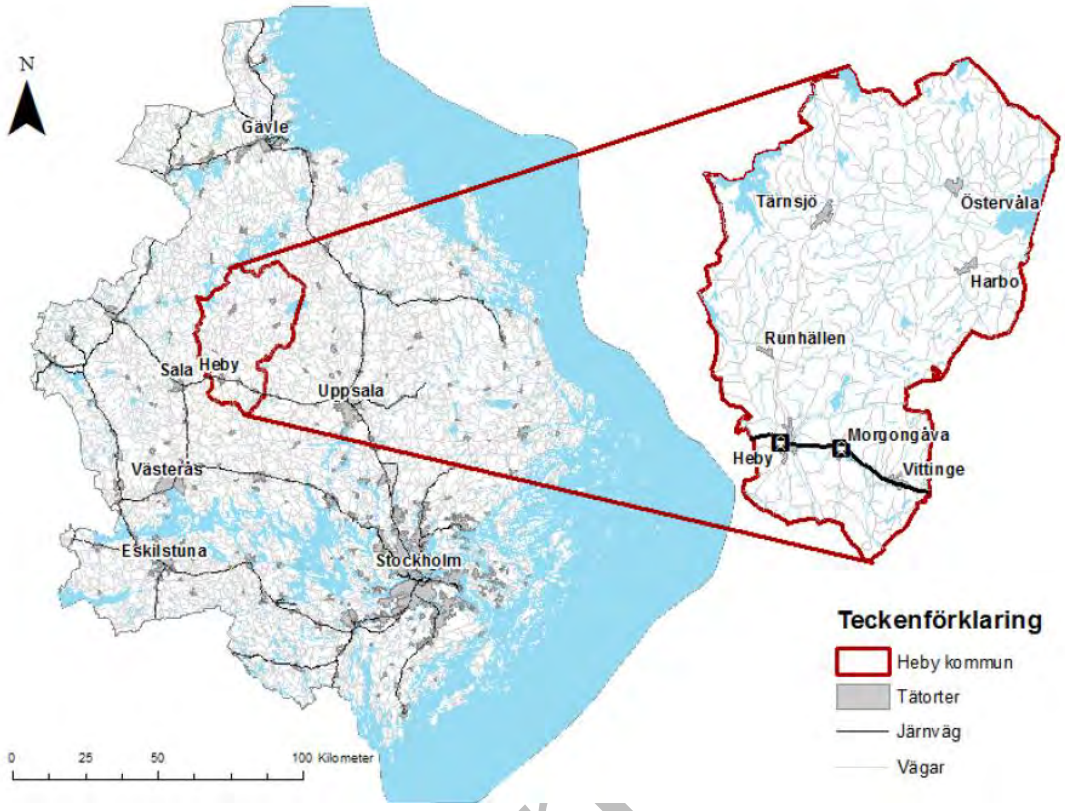
Lärdomar från tidigare bostadsförsörjningsprogram

- Arealplaneringen eller mark- och vattenanvändningen hör till översikts- och detaljplanering. Detta program ska innehålla vad som behövs inom bostadsförsörjning och hur det kan samt bör tillgodoses. D.v.s. hur Heby kommun arbetar med och ser på det allmänna intresset rörande bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet för alla grupper i livets alla skeden.
- Programmet, framförallt riktlinjerna, behöver vara tydliga och konkreta för att möjliggöra senare tillämpning.
- Ägandeskapet, framförallt kring målen, behöver delas genom organisationen och kännedom om programmet behöver spridas.
- Huvudsyftet är bostads*försörjningen*. Men även andra aspekter som påverkar den byggda miljön är viktiga och ges utrymme. Huvudfokus ligger dock på att utreda hur behovet av en bostad ser ut samt efterfrågan.

Arbetsmaterial

Om Heby kommun – lokalt och regionalt

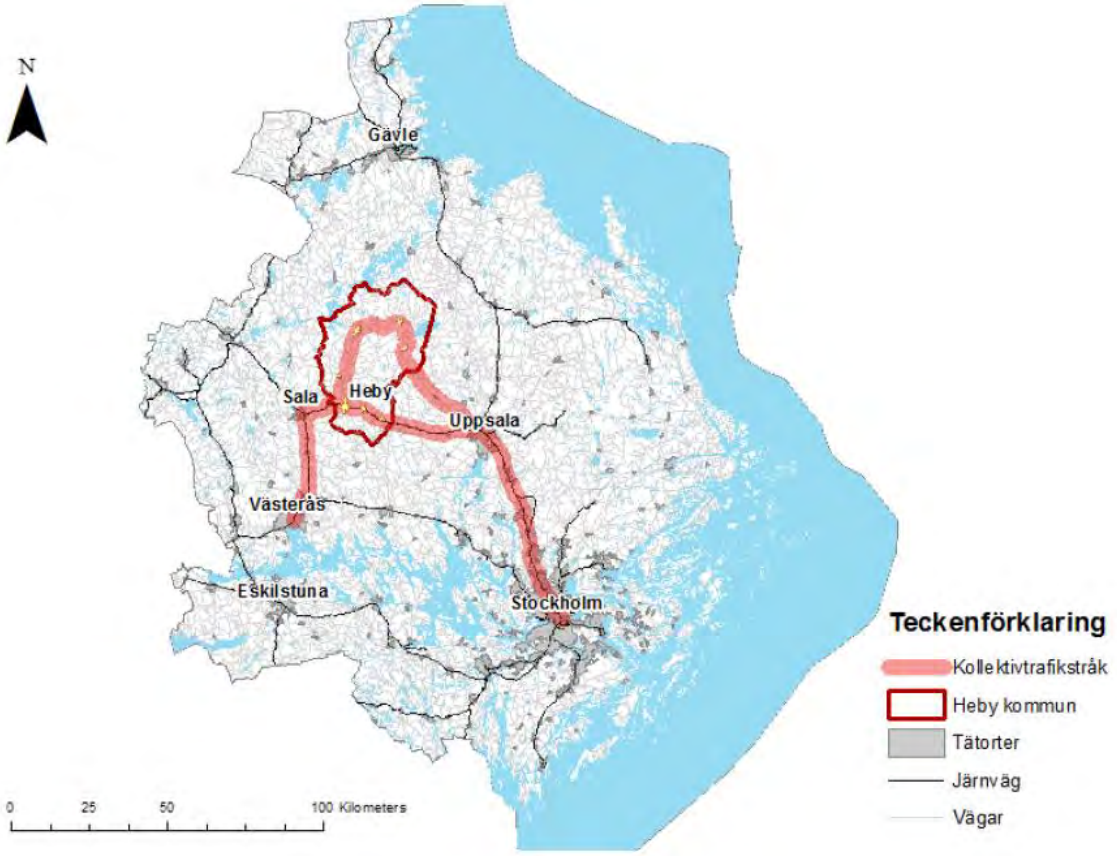
Heby kommun och dess regionala sammanhang



Heby kommuns geografiska läge ger upphov till både möjligheter och utmaningar. Kommunen ligger i norra Mälardalen, Nordvästra Uppsala län och gränsar även till Västmanland och Gävleborgs län. Heby kommun ligger alltså i ett utpräglat gränsland och kommunens utbyte sker med och mot olika regioner. Det geografiska läget gör att det inte finns något utpräglat och självklart sammanhang, med fördelen att kommunen kan fungera som en knutpunkt mellan flera olika regioner. I Heby kommun bodde det vid årsskiftet år 2018/19 13 910 invånare. Vid första kvartalet år 2019 hade detta ökat till 13 992 invånare, ett direkt resultat av den höga byggtakten år 2018.

Arbetsti

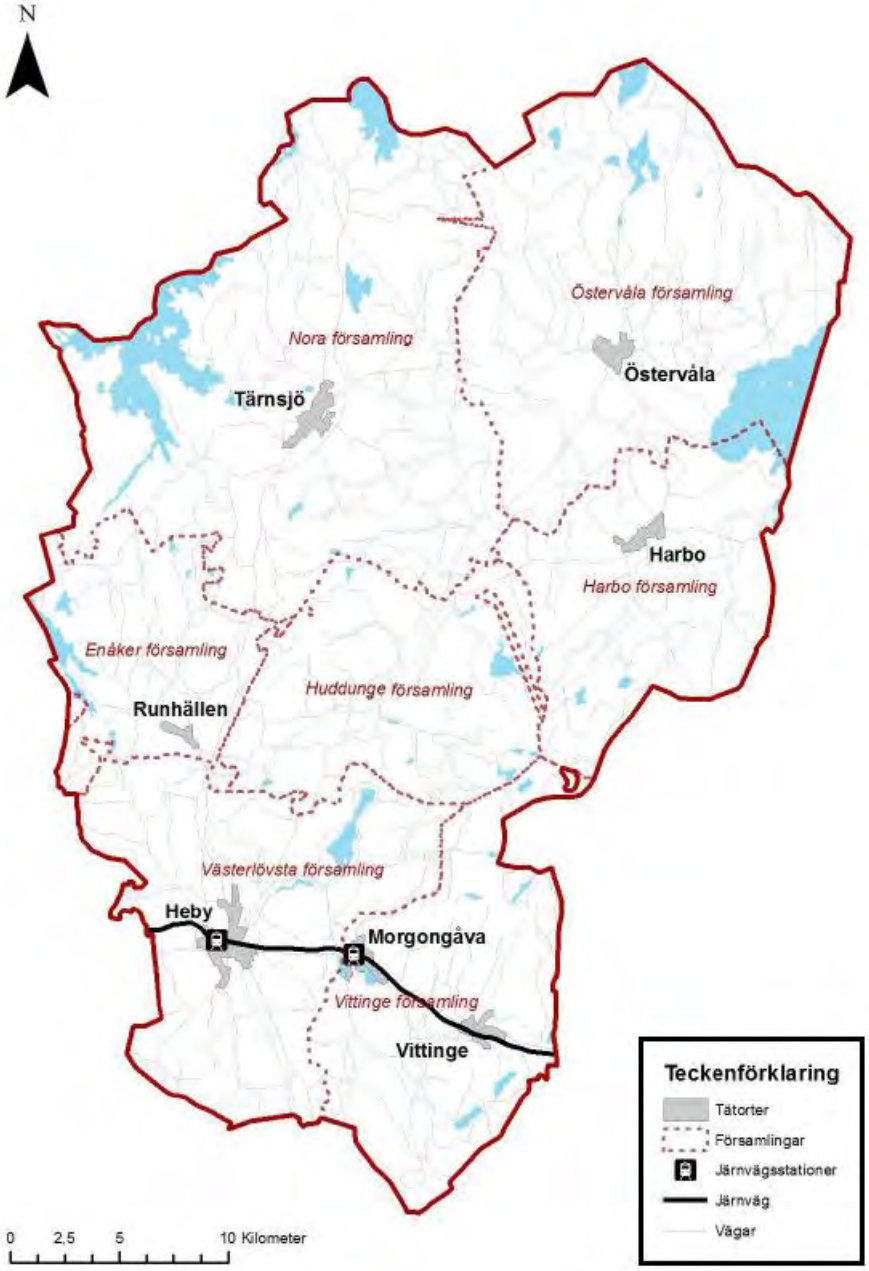
Viktiga inomkommunala och regionala stråk och rörelsemönster



Kommunen har en säregen inomkommunal struktur, det finns ingen tydligt dominerande tätort utan istället sex st olika tätorter med befolkning mellan 600 och 2900 invånare. I tätorternas omland bor 40 % av befolkningen. Fokus för Heby kommun ligger i att få dessa olika orter att samverka och komplettera med olika funktioner i två tydliga stråk. Heby är centralort i södra delen av kommun och Östervåla centralort i Norra delen av kommunen. Utöver de två centralorterna framträder en struktur med fyra orter, Tärnsjö, Morgongåva, Harbo och Vittinge, vilka har potential att fungera som servicenoder, både för de egna ortsinvånarna och för ett större omland av landsbygdsboende. Här bör, för att få väl fungerade lokala sammanhang, finnas ett visst grundutbud av kommersiell samt offentlig service. Ett par av kommunens orter, Runhällen och Huddunge, har mer karaktär av bostadsområden och bör utvecklas utifrån de kvaliteter som stärker dem som bostadsorter, dock behöver dessa orter växa avsevärt i invånarantal innan offentlig service i nämnvärd omfattning kan komma ifråga. Samspelet mellan tätorter och kringliggande landsbygd eller omland är viktigt att beakta i planeringen.

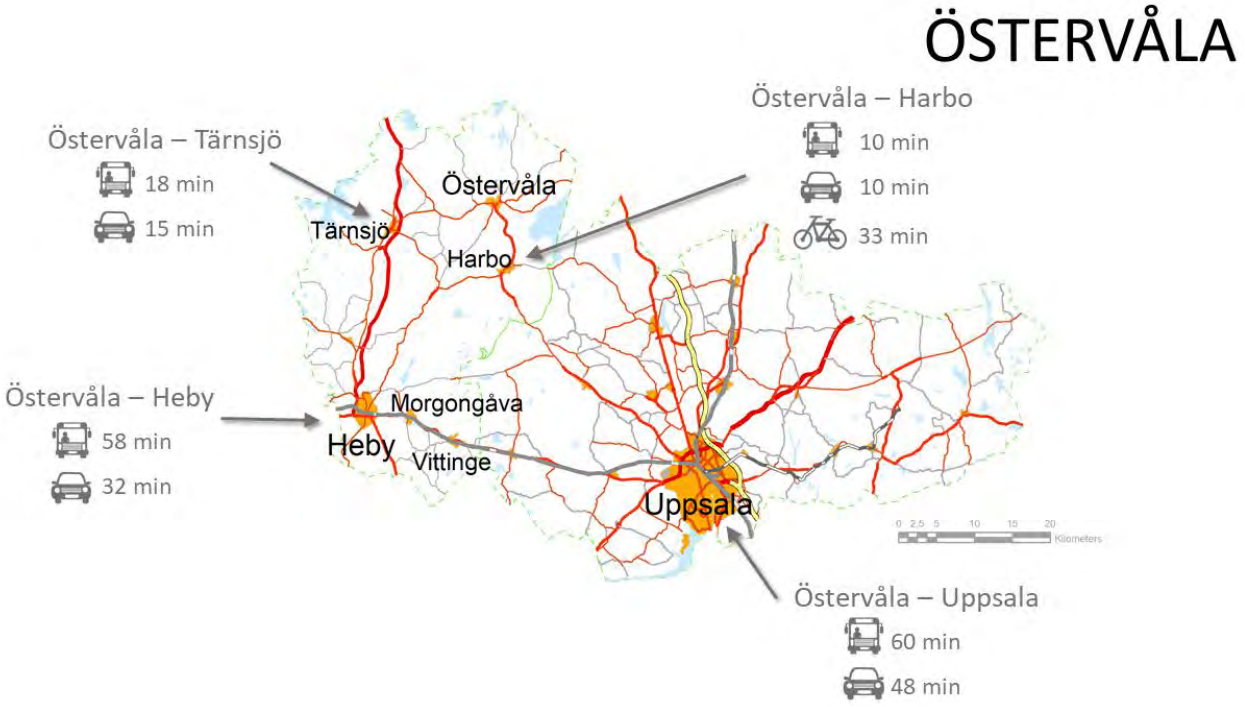
Arbets

Heby kommuns olika församlingar och tätorter



Kommunen är starkt pendlingsberoende och pendlingsflödena sker framför allt i två trafiktunga stråk, Tärnsjö-Östervåla-Uppsala och Sala-Heby-Uppsala. Persontrafikens del av flödet är dominerande av arbete och studier i Uppsala men relationen mellan kommunens sydvästra del och Sala är också av betydelse. Stråkens trafikeffektivitet är därför av avgörande betydelse för kommunens funktion som bostadsort. Ett annat viktigt nationellt och storregionalt stråk är riksväg 56, Räta Linjen, som ansluter till de två stråken norrifrån. Räta linjen, mellan Gävle och Norrköping, har en viktig roll för person- och godstransporter och går mellan flera större städer och hamnar. Den har även en viktig funktion som alternativväg till den högt belastade E4an.

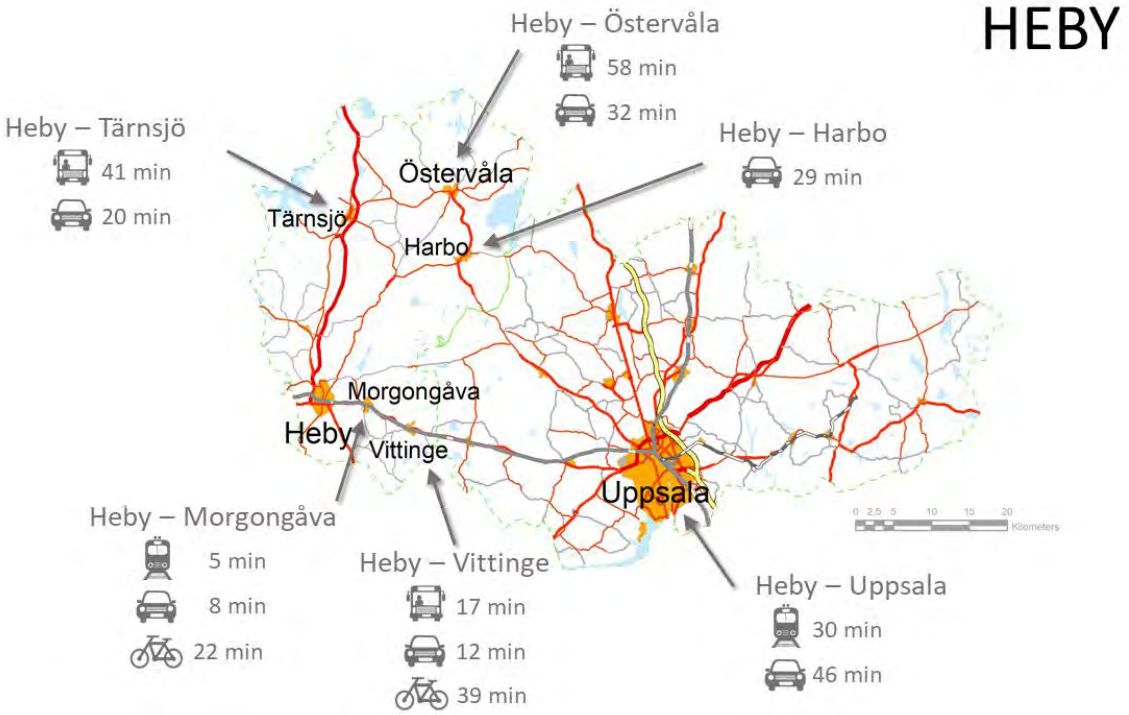
Inomkommunala resmöjligheter från Östervåla, norra stråket.



Både norra och södra stråket har en mycket väl utbyggd busstrafik och i det södra finns järnvägen som med pendeltågstrafik ger korta restider till Uppsala och mot Stockholm.

De två större stråken är tydligt separerade och i och med detta är utbytet och kommunikationsmöjligheter mellan kommunens olika delar till viss del begränsat.

Inomkommunala resmöjligheter från Heby, södra stråket.



Ett utbrett småföretagande och olika former av lokalt engagemang är faktorer som bidrar till en levande landsbygd i Heby kommun. På flera håll runt om i kommunen finns vackra naturmiljöer som kan erbjuda friluftslivsupplevelser och attraktiva boendemöjligheter. Kommunens landsbygd erbjuder intressanta och vackra miljöer för upplevelser och rekreation. Även möjligheterna till naturnära boende i kommunens tätorter är en viktig resurs att tillvarata. I områden med lägre naturvärden finns utrymme för olika former av energiproduktion.

Vid beslut om exploateringar, markförändringar och annan bostadsplanering så ska sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter beaktas för en hållbar utveckling enligt kommunens åtaganden kring Agenda2030. Den byggda miljöns påverkan och konsekvenser för ekosystemtjänster, närmiljön och orten i helhet är ett exempel på hur det kan göras.

Trygga bostadsmiljöer med närhet till service och fritidsaktiviteter gör kommunens orter attraktiva att bo på. Nyproduktion av bostäder är en viktig fråga och i de flesta av orterna finns möjligheter att utveckla olika former av bostadsbebyggelse i centrala och kollektivtrafiknära lägen, Små orter, med överskådliga sociala sammanhang, har goda förutsättningar att vara trygga bostadsmiljöer. De byggda miljöernas utformning har också påverkan på känslan av trygghet, samhörighet och platstillhörighet. Alla viktiga aspekter för den sociala hållbarheten i en levande landsbygdskommun. Heby kommun utmärker sig inte genom kvantitet, utan genom kvalitet. Alla ska trivas och hitta sin plats i Heby och kommunens inriktning är att varje dag ska vara lite bättre. Livet mellan husen är avgörande även för bostadsförsörjningen, ett attraktivt boende och grannskap främjar trivsel och vilja att bo i Heby kommun.

Genom att styra bostadsutveckling dit möjligheten finns till kollektiva resemedel främjas en jämlik bostads- och samhällsutveckling i Heby kommun.

De regionala stråken är fundamentala i Heby kommuns utveckling och den fysiska miljöns struktur. Detta möjliggör även en mer hållbar och klimatanpassad samhällsstruktur, när människor och kommunikationsmedel koncentreras till två regionala stråk och kollektiva färdmedel kan utvecklas. I kommunens tätorter ska det vara möjligt att inte vara bilberoende för sysselsättningspendling. Cykel- och gångvägar och kollektivtrafik ska fungera på ett så bra och sammanlänkade sätt att invånare väljer att använda bilen endast till rekreation och fritidsaktiviteter. Boende utanför kommunens tätorter ska för arbetspendling vilja ta bilen endast där det i dagsläget inte finns kollektiva färdmedel.

Att bebyggelse koncentreras är viktigt för en långsiktigt hållbar markanvändning. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen så ska brukningsvärd jordbruksmark, skogsmark och annan grön infrastruktur med tillhörande ekosystemtjänster i största möjliga mån bevaras. Först när andra samhällsviktiga och tillväxtfrämjande åtgärder inte har någon alternativ lokalisering så ska sådan mark prövas i detaljplaneprocessen.

Om bostadsplanering i Heby kommun

I regeringsformens andra paragraf fastslås bland annat:

"Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ***ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten****. Särskilt ska det allmänna trygga* ***rätten till*** *arbete,* ***bostad*** *och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa"*[2]

I propositionen till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar påtalas den mycket stora vikten som en adekvat boendeplanering och boendesituation har för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet samt tillväxt[3].

[2] *(*(Kungörelse 1974: 152)

[3] (Regeringens proposition 2012/13:178

Arbetsmaterial

Bostadsförsörjningen i Sverige, Uppsala Län och Heby kommun står inför en del utmaningar. Riktlinjer enligt lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar är ett koncentrerat verktyg för att komma att möta dessa utmaningar. Andra verktyg som kommunen har till sitt förfogande är bland annat det kommunala planmonopolet, att planlägga mark- och vattenanvändning är en kommunal angelägenhet. Genom den vägledande översiktsplaneringen, som samordnas med regionala och nationella planer, efterföljande bindande detaljplanering samt lov- och tillståndsgivning skapas möjligheter och förutsättningar för att fullfölja riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Detta program och riktlinjer fastslår dagens samt morgondagens behov inom bostadsförsörjningen i Heby kommun. Programmet fastslår mål som ger möjligheter och förutsättningar att möta behoven samt presenterar vilka åtgärder som krävs för att målen ska uppfyllas. I bostadsförsörjningsprogrammet pekar Heby kommun ut vad som behöver göras, hur bostadsförsörjningsfrågan ska hanteras samt varför vissa aspekter behöver prioriteras. I översiktsplanen sammanvägs detta med andra allmänna intressen och förklarar hur arealplaneringen förhåller sig till riktlinjerna. Genom detaljplanering samt tillstånd- och lovgivning skapas sedan en ändamålsenlig och god bostadssituation för invånarna i Heby kommun samt en hållbar utveckling i en välmående kommun.

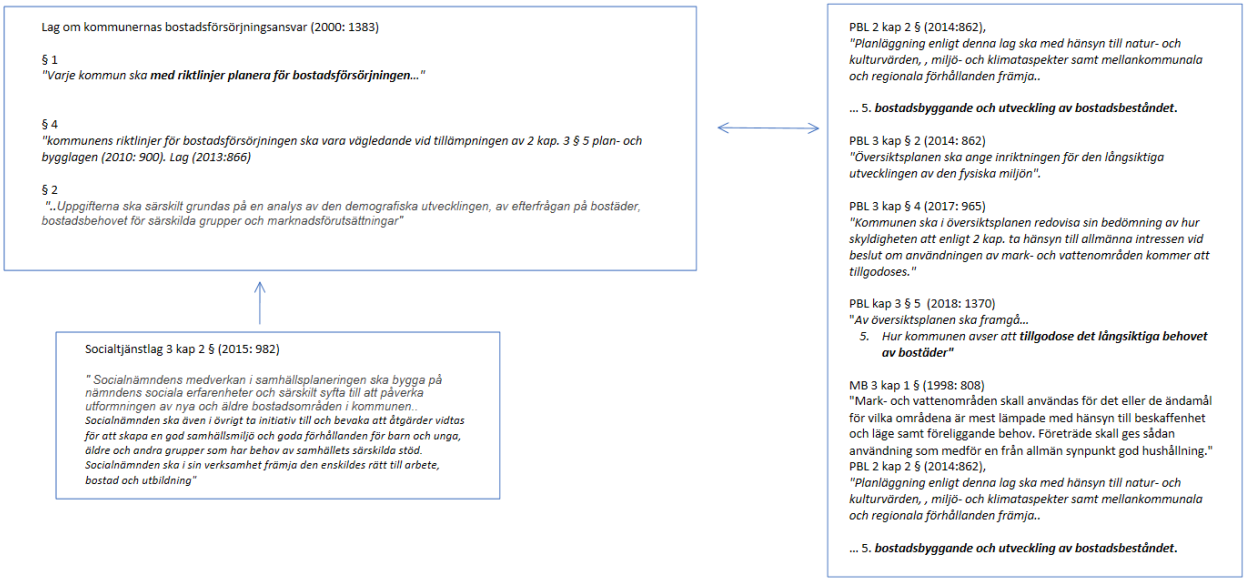
Ett annat viktigt verktyg är kommunens strategiska markförehavanden. Heby kommun har i författningssamlingen styrdokument för hur markinnehav, exploateringsavtal och markanvisning bör bedrivas. Ytterligare verktyg som är till för bostadsförsörjningsfrågan är det kommunala fastighetsbolaget, Hebygårdar AB. Genom det allmännyttiga bolaget kan kommunen ge direktiv för att öka eller förändra beståndet.

Kommuner kan även använda sig av så kallade hyresgarantier då kommunen går in som borgenstagare för enskilda som av olika anledningar inte får ett lägenhetskontrakt, Heby kommun kommer att söka detta från och med år 2019.

Vad säger lagen?

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar – riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen
Lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar fastslår att det åligger kommunerna att aktivt arbeta med mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, riktlinjer och planerade insatser främst baserat på det lokala behovet men även samordnat och avlastande för regionala och nationella behov.

Utöver lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar (Lag: 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar) så finns det en mängd lagar och förordningar som direkt eller indirekt påverkar detta programs inriktning. I figuren nedan redogörs för hur Heby kommun använder bostadsförsörjningsprogrammet i den långsiktiga fysiska planeringen:



Figur 1: Heby kommun

Varje allmänt intresse har inte en separat lagstiftning med krav på riktlinjer. Det allmänna intresset ”bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” kräver dock särskild hänsyn, synliggörande och framförallt konkreta verktyg. Lagen säger att kommunen ”med *riktlinjer* ska planera för..”, detta program utgör de riktlinjer som efterfrågas men dokumentet benämns bostadsförsörjningsprogram. De främsta anledningarna är att bostadsfrågan är ett intresse som sträcker sig över förvaltningsgränser samt att riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige, i Heby kommun tas riktlinjer vanligtvis av ansvarig nämnd.

Andra kommunala planer och styrdokument att förhålla sig till

Översiktsplan

I Heby kommuns översiktsplan finns riktlinjer och strategier kopplat till bostadsförsörjningens utveckling. *Kommunstrukturen med ett tydligt och nordligt centrum ska stärkas*, utan att göra avkall på offentlig service i övriga fyra tätorter. *Utökade boendemöjligheter och etablering av bebyggelse på landsbygden uppmuntras,* men styrs i möjligaste mån till befintliga kommunikationspunkter. Denna riktlinje får mest betydelse vid prövningar av förhandsbesked och lovgivning utanför kommunens tätorter.

Plan- och markberedskap ska finnas i de orter som anses strategiskt viktiga att utveckla. Detta bör arbetas proaktivt och kontinuerligt med, målet är att kunna förse behovet och vilja av ny bostadsbebyggelse när detta uppstår. Genom en medveten plan- och markberedskap så tillkommer även bostäder där det är mest lämpligt. Marken är dock en ändlig resurs, och attraktiv mark en bristvara. *Det strategiska markinnehavet och markreserven för bostadsförsörjning behöver säkerställas.*

Utöver utbyggnad i befintliga områden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas struktur. Denna riktlinje från ÖP stämmer fortsatt väl överens med rådande marknadsförutsättningar, hållbarhetsprinciper och samt Heby kommuns möjlighet att tillhandahålla kommunal service.

Varje resa börjar i hemmet och kollektivtrafikpunkter är grunden i all planering.

Heby kommun har i ÖP även fyra strategiskt viktiga inriktningar på kommunens utveckling med stor betydelse för bostadsförsörjningen som kan sammanfattas i en mening. Heby kommun ska ha *attraktiva orter* och *en levande landsbygd,* med *minskade avstånd* och *miljöer som skapar livskvalitet*. Attraktiva orter och miljöer som skapar livskvalitet regleras i politiska beslut, detaljplanering, lov- och tillståndsgivning, föreningsliv och privata initiativ. En adekvat och ändamålsenlig bostadsplanering och bostadssituation för den enskilde är dock en grundläggande förutsättning för detta, bostadsförsörjningsprogrammet får därför bäring på dessa inriktningar. Bostadsförsörjningsprogrammet förklarar vad som behövs och visar på behovet, men att lösa frågan om minskade avstånd hör till arealplaneringen. Detta bostadsförsörjningsprogram har en naturlig del i Heby kommuns översiktsplanering, den tar grund i nuvarande ÖP och utgör underlag inför nästa.

Äldreplan[4]

I Heby kommuns äldre plan förkunnas att ”*bostäder för äldre ska finnas för olika behov samt olika vårdinnehåll för ökad trygghet*.” Kommunen skall även ”*verka för mellanboende, seniorbostäder och trygghetsbostäder, ska finnas i tätorterna för att de äldre skall känna sig trygga*.” Trygghetsbostäder är ordinarie bostäder men med högre krav på tillgänglighet och gemensamslokaler samt stöd. Seniorbostäder kräver viss uppnådd ålder.

”En utveckling av trygghetsbostäder och seniorbostäder skall stimuleras.” och ”*Vid samhällsplanering och byggande av delar som berör äldre personer ska pensionärsorganisationerna rådfågas och det är viktigt med delaktighet i samhällsplaneringen.* ”

Policy för kommunens markinnehav[5]

”*Markreserven ska ha en omfattning och belägenhet som ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål. Adekvat och ändamålsenlig markreserv nås genom att det finns god kunskap om den lokala fastighetsmarknaden, genom ett aktivt arbete med att bevaka rörelser på den lokala fastighetsmarknaden*”.

[4 5] https://heby.se/kommun-politik/styrande-dokument/

Arbetsmaterial

"Vid sidan om översiktsplanen ska det bostadspolitiska programmet vara vägledande i frågor om försäljning, detaljplanläggning och köp av mark som möjliggör kommunens bostads- och näringslivspolitiska strävanden."

"Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer ska fungera vägledande för kommunens innehav, förvaltande och utveckling av mark."

Bostadsförsörjningsprogrammet blir därför ett naturligt beslutsunderlag för kommunens arbete med strategiskt markinnehav.

Marken är en ändlig resurs, och attraktiv mark en bristvara. Det strategiska markinnehavet och reserven för bostadsförsörjning behöver säkerställas.

Riktlinjer för exploateringsavtal, tomtförsäljning, kommunala markanvisningar och planprioritering[6]

Tomtförsäljning

Genom riktlinjerna vill kommunen stimulera till inflyttning genom att säkerställa att bebyggelse sker på de tomter som säljs. Tomter för bostadsbebyggelse ska bebyggas med permanentbostadshus, om tomt inte bebyggs inom 2 år utgår årliga viten i förbestämda procent av köpeskillingen.

Kommunala markanvisningar

Riktlinjerna underlättar för kommunen att tillsammans med byggherrar få till stånd en effektiv och välfungerande process för ökat byggande i kommunen. Riktlinjerna reglerar anbudsförfarande, prissättning och villkor för markanvisningar.

Exploateringsavtal

Riktlinjerna reglerar detaljplanens genomförandedel i samförstånd mellan kommunen och motpart.

Planprioritering och planprocessen för detaljplaner

Kommunstyrelsen prioriterar detaljplanering främst efter ett antal givna kriterier, för bostadsförsörjningen innebär detta genomförande av ÖP samt planer som möjliggör exploaterbar mark för bostadsändamål där det finns ett stort allmänt intresse.

Kommunens planeringsverktyg – ägardirektiv fastighetsbolaget[7]

Nuvarande Ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige och infördes i Heby kommuns författningssamling den 4 april 2018.

Bolaget Hebygårdar AB är helägt av Hebyfastigheter AB och ett medel för Heby kommun att främja bostadsförsörjningen. Ägaridén är att främja kommunens utveckling som attraktiv och efterfrågad bostadsort.

Allmänna mål

- Bostadsbeståndet ska vara varierat och attraktivt
- Bolaget fokuserar på olika gruppers behov vid olika tidpunkter, eftersom efterfrågan och behov varierar. Beståndet ska dock ha en bredd och attrahera olika grupper.
- Bolaget ska aktivt verka för nyproduktion av bostäder och genomföra sådan när lönsamhet kan uppstå
- Bolaget ska bedrivas efter affärsmässiga principer och som en marknadsmässig aktör.

Miljömål

För varje ny-, om-, tillbyggnad ska en beskrivning tas fram om hur man möter som gällande lagkrav kräver vad gäller miljö och klimat, Agenda2030 samt Heby kommuns energiplan. Energi- och miljöaspekter ska redovisas vid byggnation med fokus på energisnåla byggnader, hållbara och återvinningsbara material samt möjlighet till energiproduktion på plats. Vid varje nybyggnation, ombyggnation och renovering ska nationella, regionala och lokala mål inom energi- och miljöområdet samt agenda2030 beaktas och integreras i projektet. Vid beställning av byggnation ska livscykelberäkningar för totalkostnaden inklusive driftkostnad göras.

[6] [7] https://heby.se/kommun-politik/styrande-dokument/

Arbetsmaterial

Samordning och hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

I detta avsnitt redogörs för planer och program som har konkret bäring på Heby kommuns bostadsplanering. Det finns förstås planer utöver dessa som inte nämns i detta avsnitt. Övrigt underlag utgörs exempelvis av rapporter från Boverket och andra myndigheter, jordbruksprogram, landsbygdsutvecklingsprogram, tillväxtanalyser med mera. Även detta kapitel utgör underlag till de behov som kommunen behöver åtgärda.

Regeringskansliet – En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015-2020

I ”nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft” anges att hela Sverige ska ha tillväxt (9). Tillväxten är direkt kopplat till de miljöer som människor bor och verkar i. Detta kan bland annat innebära tillgång till utbildning, ändamålsenlig infrastruktur, arbetsmarknad service, IT och boende.

Inriktningsmål Heby kommun 2019: Heby kommun ska vara en attraktiv kommun att leva, bo och verka i.

”Attraktivitet är en central förutsättning för hållbar tillväxt och utveckling och därmed en viktig utgångspunkt i det lokala och regionala tillväxtarbetet”. Det är av stor vikt för den lokala och regionala attraktiviteten att bostadsförsörjningen- och planeringen är väl fungerande och etablerad över kommungränser. Attraktion, tillväxtkraft och sysselsättning ska tillvaratas så att det främjar en regional hållbar tillväxt och utveckling.

Attraktivitet är förstås en central förutsättning även för Heby kommun. Det nödvändiga att fokusera på är dock vad attraktivitet innebär för den specifika kommunen i det speciella fallet. Dessa riktlinjer inriktar sig på bostadsförsörjningen i Heby kommun. Men utgångspunkt och med hänsyn till strategin för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft behöver Heby kommun därför fråga sig vad som gör just Heby kommun till en attraktiv bostadsort för dess invånare och potentiellt nya invånare samt hur Heby bidrar till och främjar den regionala dynamiken.

I Heby kommun samspelar infrastruktur, boendeplanering och tillväxt riktat mot ett regionalt sammanhang. Detta förklaras mer ingående i Översiktsplanen och är en etablerad samt befintlig inriktning som behöver fortsatta utvecklas. Heby kommun förhåller sig till detta program även genom att inarbeta mellankommunala samverkansformer med närliggande kommuner. Arbets- och bostadsmarknaden rör sig till sin natur över administrativa gränser, genom att Heby kommun arbetar med sin lokala attraktivitet och tillväxt får detta positiva spilleffekter även på regionens utveckling.

Boverket - Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering

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 naturreserver och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. (prop. 2011/12:1). Målet reflekterar de uttalade allmänna intressena i PBL.

Bostadsförsörjningsprogrammet tangerar även det svenska miljömålet ”god bebyggd miljö”, även om detta program inte behandlar utformningsprinciper så för det med sig vad som behöver tillkomma vart och även vissa kvalitetsaspekter.

Målet för den svenska bostadsmarknadspolitiken är ”en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”[8]. Heby kommun strävar mot samma mål, med detta program vill kommunen staka ut vägen dit.

Regeringskansliet - Agenda 2030

En god bostadssituation för alla är en grundförutsättning för samtliga 17 hållbarhetsmål. Exempelvis förutsätter ”en god utbildning för alla” att det finns en grundtrygghet och stimulans för lärande i ens hem och boende. En adekvat boendesituation är centralt för att ”säkerställa att alla kan leva ett hälsosamt liv och verka för alla människors välbefinnande i alla åldrar”. Mål 8 och 11 rör ekonomisk tillväxt och hållbara samhällen, även här är bostadsförsörjningen både ett mål och ett medel. Ovanstående är enbart ett axplock på kopplingarna med programmet till Agenda 2030.

[8] Nationella mål - Boverket

Arbetsmaterial

Region Uppsala - Regional utvecklingsstrategi (RUS)
Den regionala utvecklingsstrategin(RUSen) för Uppsala stämmer väl överens med Heby kommuns intentioner och översiktsplan. Utöver strategier för tillväxten så finns en central fråga i RUS för detta program. Nämligen hur länet ska klara av att möta befolkningsökningen med bostäder, kapacitet och utbyggd service med bibehållen kvalitet.

Heby kommun är en del av Uppsala län. Uppsala län växer efter Stockholms län snabbast i hela landet och storregionen är en av de snabbast växande i hela Europa. Heby kommun och regionen står inför samma typer av utmaningar inom bostadsförsörjning, att möta efterfrågan på bostäder och koppla samman länet. Enligt prognoser för Östra Mellansverige bedöms planeringen i Uppsala län behöva ta höjd för att befolkningen ökar med mellan 123 000 till 173 000 invånare år 2050. Heby tätort pekas ut som viktigt delregionalt boende-, arbets- och serviceort och som målpunkt i storregional kollektivtrafik.

I RUS fastslås att byggande av bostäder och lokaler behöver kopplas tydligt till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik längs länets stråk. Detta överensstämmer med inriktningen i Heby kommuns Översiktsplan samt infrastrukturs- och boendeplanering. Länet, och Heby kommun, behöver även fokusera på sambandet mellan städer och tätorter samt även tätorter och landsbygd. Heby kommun arbetar aktivt med att stärka dessa samband och säkerställa tätorternas och den levande landsbygdens ömsesidiga utveckling.

Viktiga mål och åtagande i RUSen utgörs av:

- Planera för 5000 bostäder per år till år 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten
- Planera för och bygg fler bostäder samt utveckla befintligt bostadsbestånd
- Möjliggör en god bebyggd miljö
- Stärk sambanden mellan bebyggelseutveckling och kollektivtrafik samt gång och cykel
- Utveckla prioriterade storregionala, regionala och delregionala stråk

Detta bostadsförsörjningsprogram grundas delvis på ovanstående mål och åtaganden.

Boverket – Bostadsförsörjning, mer än bara bostadsbyggande
Länsstyrelserna har i en slutrapport till näringsdepartementet lämnat övergripande resultat och slutsatser kring bostadsförsörjningens utmaningar. Länsstyrelsen har enligt lag i uppdrag att stötta kommunen i framarbetande av riktlinjerna, denna rapport utgör ett av många viktiga planeringsunderlag för bostadsförsörjning. De viktigaste slutsatserna som även Heby kommun i detta program måste bemöta är bland annat att befolkningen ökar i riket men koncentreras till storstadsområdena, mer om detta i avsnitt om marknadsförutsättningar.

Det förklaras att generellt så råder det en oklarhet i vad kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet bör innehålla för att fungera som ett kommunalt planeringsunderlag. Rapporten presenterar också viktiga komponenter att inarbeta i bostadsförsörjningsprogrammen, bland annat vikten av bred förankring och förvaltningsövergripande analyser, intern och mellankommunal samverkan samt framtida resurser avsatt för bostadsfrågan.

Rapporten konstaterar att bostadsmarknaden saknar till sin natur ett normalläge. Utbudet och efterfrågan kan aldrig matcha helt. I bostadsplaneringen ska tre politiska nivåer mötas, stat, region och kommun. Generellt så är produktionskostnaden och färdigställd nyproduktion väldigt hög. Storstadsregionerna förväntas ha en befolkningsökning med 37 % de kommande 40 åren. Det pågår dock inte en avflyttning från landsbygdskommuner, majoriteten av ökning kommer från invandring och ökat födelsetal. Flyttkedjor är en bra ansats, i synnerhet i Hebys fall, det finns dock en tendens att kedjan inte utspelas som förväntat.

Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning, Sveriges byggindustrier 2017
Sveriges byggindustrier generaliserar kostanden för nyproduktion i Sverige genom att dela upp kostnaderna i byggherrekostnad, byggkostnad och moms. I detta ingår bland annat tomtpriser, material, leveranskostnader med mera. Heby kommun behöver dissekera dessa kostnader i Hebys kontext och se vart kommunen genom samverkan med lokala aktörer kan främja byggande genom att få ned kostnaderna. Till exempel är tomtpriset i Heby kommun förhållandevis lågt.

Arbetsmaterial

Heby kommun bör undersöka möjligheten till helt lokalt uppförd nyproduktion tillsammans med lokala entreprenörer och producenter av byggmaterial.

Bostadsmarknadsanalys – Länsstyrelsen Uppsala 2018

I Uppsala län fanns inga lediga lägenheter i allmännyttans bestånd vid årsskiftet 2017/18. Ett problematiskt läge som riskerar att bli en ännu mer brinnande fråga. Bostadsbeståndet matchar inte länets demografiska utveckling varken kvantitativt eller kvalitativt. Den regionala bostasmarknadsanalysen förkunnar framförallt att det befintliga beståndet behöver utnyttjas bättre. Länets övriga kommuner uppger till stor del samma hinder som Heby kommun med höga produktionskostnader, lånsvårigheter och brist på oexploaterad detaljplanerad mark i attraktiva lägen.

Bostadsmarknaden, arbetsmarknaden och invånaren rör sig över administrativa gränser. En stark regional utveckling bidrar till en stark lokal utveckling i ett växelverkande skeende. Heby kommun ska i frågor gällande bostadsförsörjning samverka med andra regionala aktörer och grannkommuner.

Nyproduktionen bedöms bromsa regionalt, men det är inte en självklarhet att Heby kommun följer samma mönster. En överhettad marknad och ett utbud som inte motsvarar efterfrågan i andra delar av länet kan till viss del främja bostadsmarknaden i Heby kommun. Antal påbörjade lägenheter översteg kraftigt det förutspådde antalet år 2018 i Heby kommun.

Heby kommun behöver hitta sina egna styrkor på bostadsmarknaden och främja, värna och nyttja dessa. Samarbetet med regionala förbund bör fortsätta utvecklas.

Under år 2017 växte befolkningen i Uppsala län med 7 600 personer totalt, vilken är den högsta siffran någonsin för länet. Alla kommuner i länet har haft ett bostadsunderskott sedan år 2012, även fast bostadsbyggandet är och har varit på en hög nivå. Bostadsunderskottet slår särskilt hårt mot hushåll som redan har svårt att hitta en bostad. De som har allra svårast på en icke fungerande regional bostadsmarknad är ofta nyanlända, unga, människor med funktionsvariation eller de som blivit av med sin bostad. De som har svårast att få arbete är ofta de som har svårast att få boende. Samtidigt är ofta fast arbete en förutsättning för att antingen kunna äga en bostad eller bli accepterad på en hyresmarknad där hyresvärdarna kan ställa hårda monetära krav.

En väl fungerande matchning är även centralt för tillväxt. I Uppsala län uppger 26 % av företagen att den dysfunktionella bostadsmarknaden är ett hinder för tillväxt. Dessa hinder för kompetensförsörjning samt rekrytering riskerar att invånare söker sig till regioner där bostadssituationen är mer välfungerande och ändamålsenlig.

Boverkets marknadsanalys:

Heby kommuns framräknade byggbehov (60/år till 2030) stämmer överens med motsvarande klustergrupps byggbehov enligt boverkets analys, ”mindre övriga kommuner, 63 bostäder/år”. I denna grupp upplever 133 av 173 kommuner lokal bostadsbrist.

Boverkets rapport – regional bostadsmarknadsanalys

En stark regional marknad skapar ringar på vattnet och byggandet behöver framförallt möta de demografiska utmaningarna. Bostadsmarknaden tenderar dock att agera på köpkraft samt ekonomisk efterfrågan och inte sociala och demografiska behov. Samtidigt som det behövs fler bostäder så leder detta även till undanträngningseffekter när fastighetsägare kan ställa större krav på den bostadssökande.

Ur ett tillväxtperspektiv är det viktigt att kunna flytta hemifrån utan att flytta ifrån Heby. Det är avgörande att Heby kommun är en attraktiv kommun för invånarna genom livets alla skeden. Den lokala rekryteringen, som möjliggörs av en god bostadssituation, är även livsviktig för näringslivet, företagsetablering och för en ekonomiskt hållbar tillväxt.

Arbetsmaterial

Bostadsförsörjningsbehov

Behovet av en bostad

Enligt Boverket[9] förutspås det framtida bostadsbehovet främst av två faktorer, förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Dessa två faktorer beror dock på en mängd föränderliga parametrar. Utvecklingen av antalet hushåll beror på framtida befolkningsutveckling och hushållsbildningar, detta beror i sin tur på ekonomiskt läge, föränderliga subjektiva boendepreferenser, omvärldshändelser som flyktingströmmar eller arbetsinvandring, politiska beslut samt en uppsjö andra faktorer.

Det går med andra ord inte att veta exakt vad som händer imorgon. Däremot kan de mest troliga utfallet uppskattas och analyseras baserat på tidigare års beslut, inriktningar och andra faktorer som bedöms påverka befolkningsutvecklingen och därmed bostadsbehovet. Med en uppskattning om det framtida bostadsbehovet skapas förutsättningar till proaktiv, hållbar och adekvat samhällsplanering. Detta ger i sin tur verktyg till att skapa en bra livsmiljö och bostadsförsörjning för invånarna i Heby kommun och för kommunens välmående.

En annan möjlighet är att börja i andra änden. Det vill säga basera det framtida bostadsbehovet på vad som vore det bästa möjliga scenariot för Heby kommun, och istället utgå från detta. På så sätt så tas utvecklingen i egna händer. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen kombinerar båda förhållningssätten.

Bostadsbehov Heby kommun, förutsättningar och bedömning

- Ett hushåll behöver en bostad.
- Bostadsmarknaden och arbetsmarknaden spänner över administrativa gränser. Heby kommun ingår i Stockholms funktionella analysregion där det är möjligt att bo och arbeta.
- Med ”Nya bostäder” menas nybyggnation och ombyggnation för bostadsändamål.
- ”Hushållskvot” innebär antalet hushåll per capita, dvs antal hushåll/antal individer. Hushållskvoten i Heby kommun är 2,1 för småhus och 1,5 för flerbostadshus.
- ”Förväntad befolkningsförändring” innebär här en viktad bedömning baserad på befolkningsframskrivning, befolkningsprognos samt kommunens målsättningar och styrdokument. I detta fall är den förväntade befolkningsförändringen en ökning till 15 000 invånare år 2030, vilket innebär i genomsnitt en befolkningsökning på 100 invånare/år.

- Förväntad hushållsförändring 2018-2030 + rivning av befintligt bestånd – lediga lägenheter + Bostadsreserv = **Byggbehov 2018-2030**
- Med ett mål om en bostadsreserv på 10 bostäder så innebär detta ett årligt byggbehov på **60 bostäder/år fram till år 2030.** Detta stämmer överens med länsstyrelsens bedömning i den regionala bostadsmarknadsanalysen och den regionala utvecklingsstrategin.

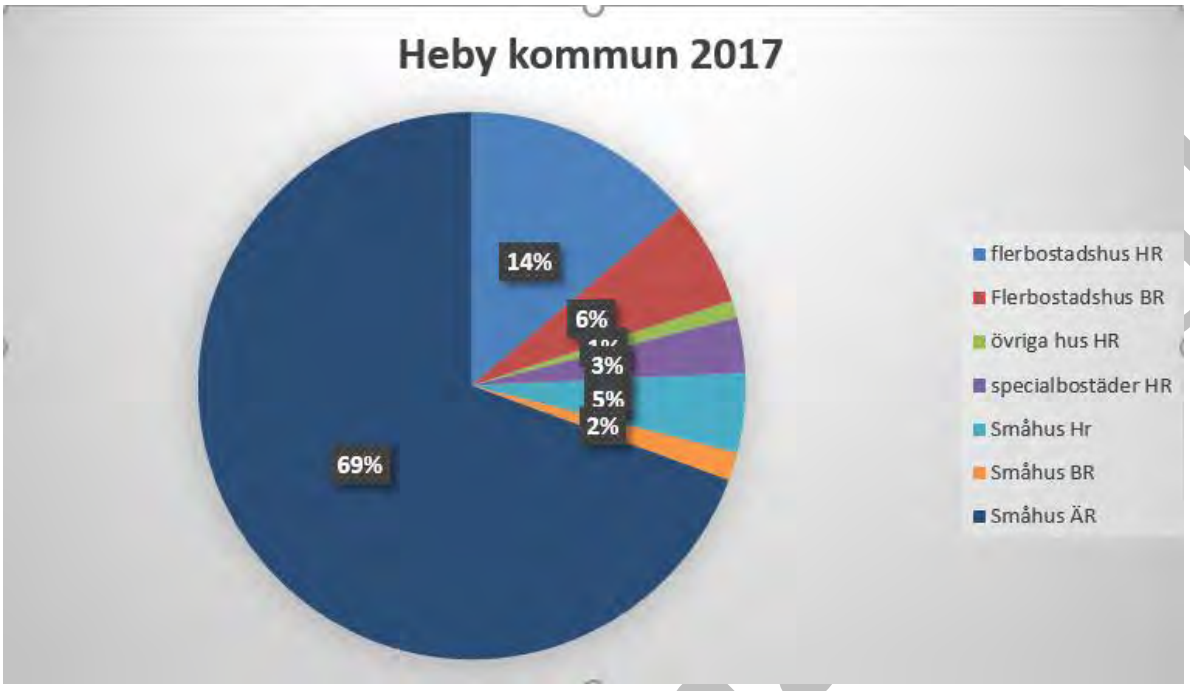
Möjliggör produktion av ändamålsenliga flerbostadshus och småhus i olika upplåtelseformer i strategiskt goda lägen längs kollektivtrafikstråk.

Arbetsmaterial

[9] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf

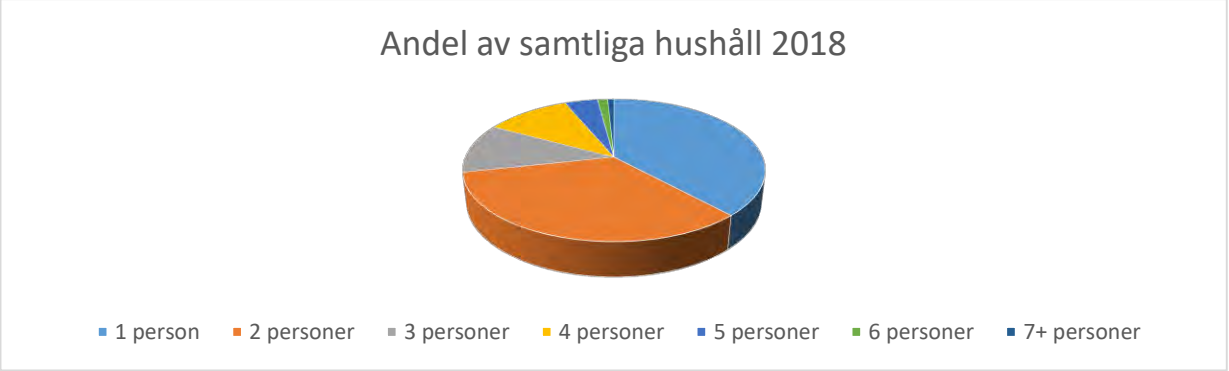
Befintligt bostadsbestånd – hur bor vi i Heby kommun?
I Heby kommun bodde det 13 910 invånare vid årsskiftet 2018/19. År 2017 var motsvarande siffra 13 755 invånare som fördelades på 6 314 hushåll.

Bostadsbeståndet i Heby kommun



År 2017 bestod störst del av bostadsbeståndet i Heby kommun av 4 711 småhus varav 4 369 äganderätter. 60 % av befolkningen bodde i kommunens tätorter och resterande 40 % bodde på småort eller landsbygd. I Heby kommun bor det i genomsnitt 2,1 invånare i ett småhushushåll och i en flerbostadshuslägenhet i snitt 1,5 invånare.

Hushållsfördelning i Heby kommun



Ungefär en tredjedel av hushållen är singelhushåll, en tredjedel utgörs av två-personshushåll och en tredjedel av fler än 2.

Hebygårdar och andra bostadsaktörer

Senaste nyproduktion som uppfördes av Hebygårdar AB var 24 hyresrätter i flerbostadshus i Morgongåva år 2014. För tillfället finns inga konkreta planer på nyproduktion men det finns en vilja hos bostadsbolaget att ändra på detta framöver och en siffra på 60 bostäder/år tros kunna motsvarade behovet. Den absolut viktigaste beståndsdelen av bostadsmöjligheterna i kommunen är det befintliga beståndet och för tillfället är omfattande renoveringar på gång för att säkerställa framtida användande.

Hebygårdar uttrycker även en vilja att involveras mer i kommunens planarbete, vilket bör bedrivas i detalj- och översiktsplanering samt annat markstrategiskt arbete.

Genom ägardirektiven till det kommunala fastighetsbolaget Hebyfastigheter har Heby kommun ett verktyg till att säkerställa ändamålsenliga och marknadsmässiga bostadspolitiska åtgärder. I ägardirektiven fastslås att bolaget ska verka för nyproduktion.

Det kommunala bostadsbolaget är den aktör som tar det enskilt största sociala ansvaret och tillhandahåller bostäder åt nyanlända, äldre, bostadssociala kontrakt och för att motverka hemlöshet. Även Hebygårdars nyproduktion följer marknadsmässiga hyresnivåer och upplevs ibland därför som höga. Det finns dock goda exempel från grannkommuner som har fått ned hyresnivån genom ramavtal och upphandlingar med hjälp av bransch- och intresseförbund.

För att stärka den sociala hållbarheten och främja ett socialt blandat boende är det av stor vikt att ägardirektiven till Hebygårdar är väl förankrade samt får och tar plats i kommunens planering.

I Heby, Morgongåva, Östervåla och Harbo bedöms det finnas en varaktig och robust hyresmarknad sett till pendlingsmöjligheter, infrastruktur och den regionala arbetsmarknaden, dessa anses därför vara mest attraktiva för nyproduktion. De senaste åren har antal aktivt köande hos Hebygårdar ökat från 200 st. till att år 2019 vara över 1000 st. Det står alltså fler i kö hos Hebygårdar än antal lägenheter som beståndet består av.

De flesta som söker sig till Hebygårdars lägenheter är de befintliga invånarna, och dessa är ofta väldigt tydliga med vart en vill bo. Det rör sig antingen om yngre som söker ett första boende eller äldre som söker ett mer lämpligt boende. Dessa har ofta ett starkt socialt och kulturellt band till orten där en vuxit upp eller bott under en längre tid. *Hebygårdars utspridda bestånd är viktigt för den sociala hållbarheten i Heby kommun.* En liten andel sett till invånarantal finns i Tärnsjö. Där finns dock en stor privat hyresvärd, Tärnsjöbostäder, som tillhandahåller hyresrätter.

Hebygårdars bostadsbestånd

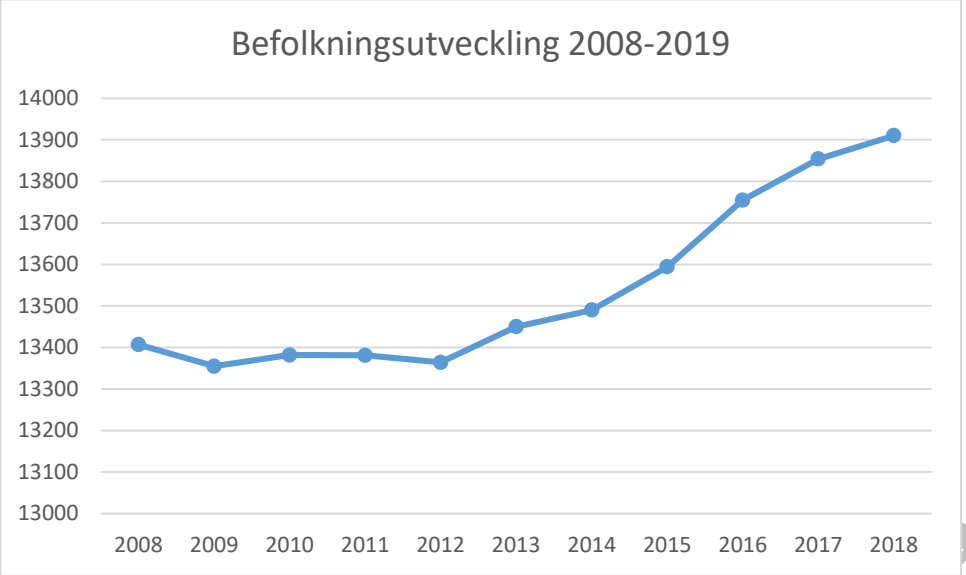
Ort	Standard Hyresrätter	Senior och trygghetsboenden	Totalt
Vittinge	42	-	42
Morgongåva	174	-	174
Heby	232	30	262
Runhällen	15	-	15
Huddunge	18	-	18
Tärnsjö	21	6	27
Östervåla	206	39	245
Harbo	66	-	66
Totalt	774	75	849

I Heby kommun verkar många lokala byggherrar som uppför, bygger om och förvaltar både småhus och flerbostadshus i olika upplåtelseformer. De har under de senaste åren även dykt upp nya storregionala aktörer som fått upp ögonen för Heby kommun. De lokala byggherrarna står för en mycket stor kompetens och kunskap om den lokala kontexten, vad som funkar och vad som behövs. Kommunens samarbete med dessa är viktigt för framtida utveckling, både i olika projekt och som kunskapsunderlag

Arbetsmaterial

Demografisk analys

Befolkningsutveckling – Vilka bor i Heby kommun, idag och imorgon?



Heby kommun, källa: SCB

I Heby kommun så har folkmängden ökat varje år sen 2012. Denna pågående trend har tidigare möjliggjorts av ett delvis outnyttjat bostadsbestånd. År 2019 är befolkningsökningen däremot direkt avhängig tillskott i form av ombyggnation eller nybyggnation till beståndet. Sen år 2012 så har folkmängden ökat med ungefär 500 personer eller 3,7 %. Befolkningsökningen har möjliggjorts av ett positivt flyttnetto, fler vill bo och kan bo kvar i Heby kommun än som flyttar från Heby kommun. Det är viktigt att befolkningsutvecklingen framgent sker i en takt som kommunen har resurser och beredskap för att möta. Konsekvenser av en fortsatt ökad befolkning bör därför analyseras för att säkerställa fortsatt bibehållen kommunal service.

Befolkningssammansättningen i Heby kommun

Heby kommun	2010-12-31		2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	13382		13755		13854		13910	
0-5	747	5,60 %	918	6,70 %	936	6,80 %	919	6,60 %
6-18	2126	15,90%	1954	14,20%	1969	14,20%	1979	14,20%
19-64	7572	57,00%	7554	55 %	7610	55 %	7608	54,70%
65-	2937	22,00%	3329	24,20%	3339	24 %	3404	24,50%

Heby kommun, källa: SCB

Jämförelsetal: Uppsala län, 65+, 19 %. Riket, 65+, 20 %

Figuren ovan visar att Heby kommun har vuxit med över 500 invånare sen år 2010. Av tabellen framgår även att den största andelen av ökningen står den äldre befolkningen (65 +) för. Från år 2010 har befolkningsandelen för 65 + ökat med 2,5 % och mellan åren 2017-19 med 175 personer. Detta har många bakomliggande faktorer varav en är pågående demografiska förskjutning. Sveriges befolkning blir äldre, blir fler äldre och landsbygdskommunerna står redan inför oproportionerligt stor andel äldre. Ytterligare faktor är att en av de huvudsakliga inflyttningsgrupperna som Heby kommun är attraktivt för är äldre och nyblivna pensionärer som söker ett attraktiv boende på landsbygden.

Heby kommuns framtida bostadsförsörjning och bostadsplanering påverkas starkt av detta och det kommer att ställas andra krav på bostadsbeståndet. Det kommer att behövas fler platser på äldreboenden, fler öronmärkta

Arbetsmaterial

standardhyresrätter samt fler hyresrätter och bostadsrätter generellt. I en rapport om den framtida äldrevården i Heby kommun från år 2013 fastslås att kommunens äldre vill bo hemma så längre som möjligt, friskare äldre innebär även en låsning av bostadsbeståndet. Heby kommun är väldigt attraktivt ur pendlingsläge och som bostadsort för yngre familjer som söker den kvalitet som landsbygdskommuner innebär bostadsort för yngre familjer. När den stora andelen äldre vill eller behöver lämna villan så finns det en marknad för befintliga småhus till småbarnsfamiljer, se marknadsrapport, och en positiv flyttkedja samt befolkningsutveckling främjas. Flerbostadshus behöver därför vara av så pass hög kvalitet och ha en prisbild som gör att det blir ett verkligt alternativ till ett billigt boende i villa.

Även antalet barn och ungdomar ökar. Det är av viktigt för Heby kommuns utveckling och välmående att denna grupp vill och kan hitta sitt första boende i Heby kommun och därmed stanna kvar i kommunen. Kontinuitet i befolkningen är viktigt för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling genom den platsidentitet och tillhörighet som skapas.

Heby kommun behöver även arbeta för att öka andelen i arbetsför ålder, 19-65, För att skapa blandning bland invånarna och möta demografiska utmaningar behöver bostadsbeståndet även utvecklas för att öka andelen boende i arbetsför ålder, 19-65 år.

Heby kommun	2018-12-31		2022-12-31		2026-12-31		2030-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	13910		14656		15278		15737	
0-5	919	6,60 %	1003	6,70 %	1073	7 %	1097	7 %
6-18	1979	14,20%	2148	14,90%	2329	15,20%	1979	15,50%
19-64	7608	54,70%	7872	53,70%	8051	52,7%	7608	51,20%
65-	3404	24,50%	3631	24,50%	3823	25 %	3404	25,50%

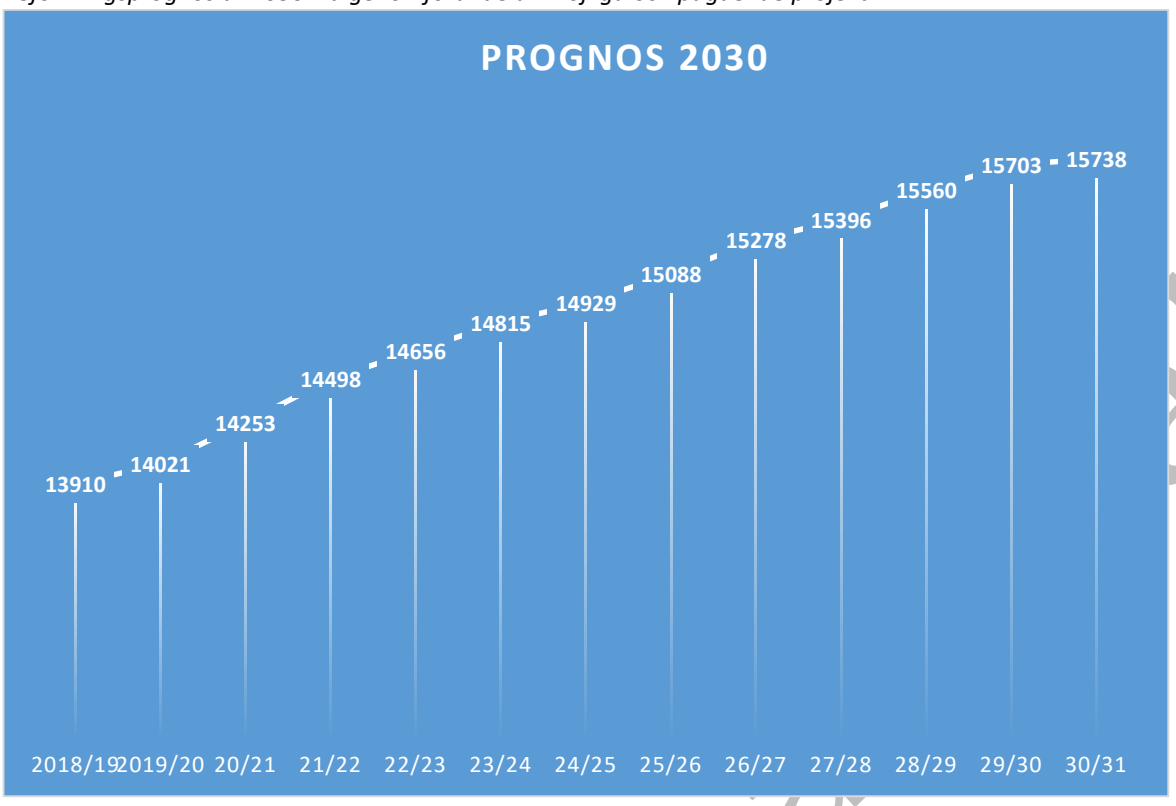
Heby kommun, befolkningsprognos 2030.

<u>Mål:</u> Heby kommun ska eftersträva en beredskap för att möta demografiska utmaningar och förändringar, vilka ställer krav på ett blandat bostadsbestånd.

I närtid innebär detta att tillskott av bostäder behövs för samtliga grupper, äldre, yngre samt riktat mot inflyttande i arbetsför ålder. Småhus, som är attraktiv för inflyttare kan tillgängliggörs genom den rörelse som skapas om tillskott av flerbostadshus är av tillräckligt hög kvalitet och anpassat efter rätt målgrupp.

Arbetsmaterial

Befolkningsprognos år 2030 vid genomförande av möjliga och pågående projekt



Heby kommun,

Ovanstående prognos är framräknad baserat på byggprognosen och visar ett troligt läge i relation till möjliga och pågående byggprojekt. Denna metod kompletterar väl befolkningsframskrivning som prognosmetod, i synnerhet för en bef.prognos kopplad till bostadsförsörjning. En befolkningsframskrivning baserat på de senaste 5 årens utveckling, inflyttningsnetto, födelsenetto, dödsrisk och fruktsamhet i respektive 1-års klass och kön visar på en befolkningsökning på i snitt 100 personer/år fram till år 2030. Framtida folkmängd avgörs dock helt och hållet av möjligheten att bo i kommunen, finns det tillgängliga bostäder kan befolkningen öka, finns det inga tillgängliga bostäder står folkmängden still eller minskar. Prognosen går även att skriva ned eller upp årsvis och efter projekts genomförande.

I Heby kommun är det befintliga bostadsbeståndet under hård belastning. Det står 1000 personer aktivt i kö för en bostad hos Hebygårdar, få objekt ligger ute till försäljning och senaste årens exploateringar av villatomter och uppförande av flerbostadshus har haft goda resultat. Framtida befolkningsutveckling blir troligen därför avhängig vilken möjlighet som faktiskt finns att bo i kommunen, snarare än vikande efterfrågan. Befolkningsutvecklingen korrelerar alltså med bostadsbeståndets utveckling.

Ovanstående prognos är ett av många möjliga och tänkbara scenarier. Det är viktigt att ha detta i bakhuvet när prognosen betraktas, att det är ett utfall baserat på det vi idag håller som troligt. Projekt som ligger till grund för prognosen kommer att skjutas på i tid eller inte genomföras av olika anledningar. Samtidigt kommer projekt att tillkomma som vi idag inte har kännedom om, i synnerhet då genomförandet av bostadsbebyggelse i Heby kommun ofta sker på privata initiativ. Prognosen ger därför en indikation på förväntat läge och ett viktigt konsekvensunderlag om nuvarande byggbara och potentiella bostadsområden genomförs.

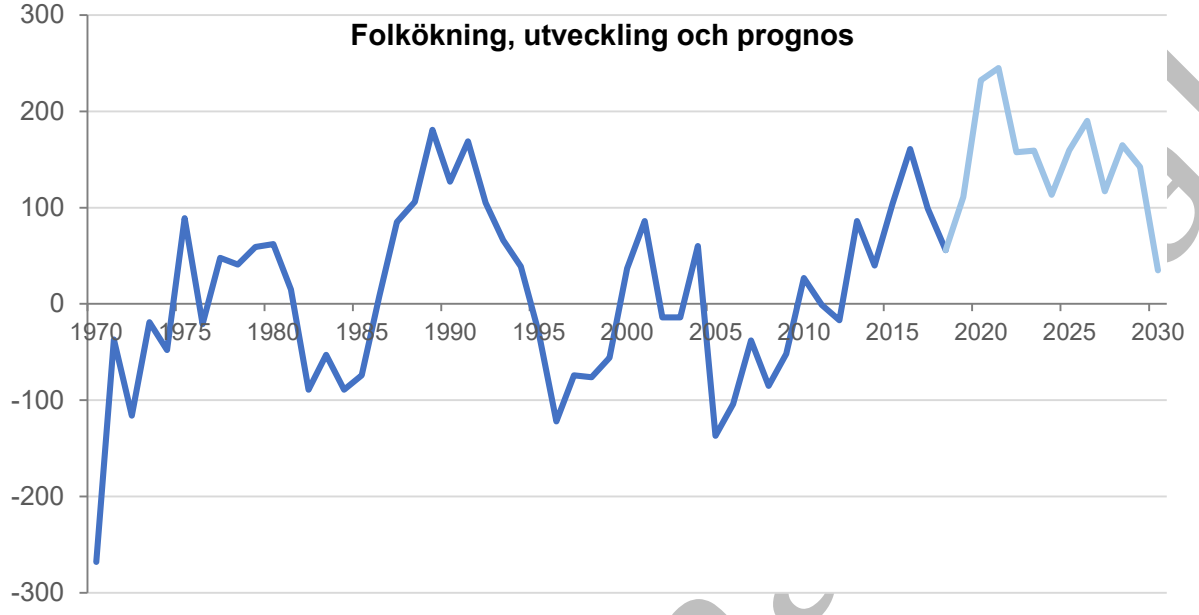
Byggprognosen och bostadsprojekt följs upp årligen, genomförande ska kartläggas, avvikelser och tillkomna projekt analyseras och infogas i prognosen som då uppdateras. Beslut om inriktning på kommande planarbete, exploateringar och markanvisningar ska samspela med detta för att styra mot att bostadsutvecklingen följer planeringen och behovet.

Ur ett lokalt kommunalt perspektiv så är inte heller slutsatsen av prognosen att vi behöver se till att det finns bostäder till över 15 000 invånare år 2030, det kommer inte vara 15 000 invånare i Heby kommun år 2030 om det

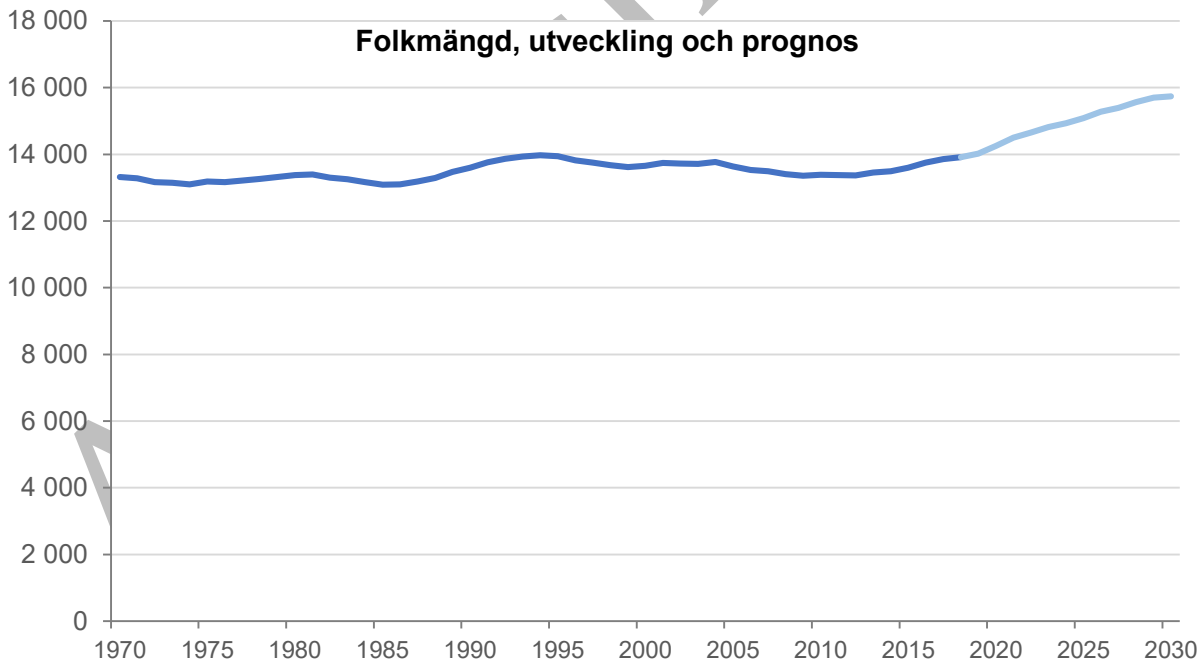
Arbetsmaterial

inte finns bostäder till dessa. Knäckfrågan är snarare att Heby kommun ska ha ett bostadsbestånd som är anpassat efter de behov som invånarna har, det vill säga hur befolkningen är fördelad år 2018 eller 2030 och vilka särskilda krav detta ställer på bostadsbeståndet. Ur ett regionalt och nationellt perspektiv är det dock viktigt att Heby kommun följer de byggbehov som länsstyrelsen och boverket bedömer rimligt och nödvändigt. Samt att befolkningsutvecklingen sker på ett socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbart sätt.

Historisk och prognosticerad framtida befolkningsutveckling



Historisk och prognosticerad framtida folkmängd



Vilka flyttar till, från och inom Heby kommun?

År	Flyttnetto länet	Flyttnetto övriga Sverige	Flyttnetto Utrikes	Totalt	Utan utrikes
2019	3	-13	64	54	-10
2018	20	47	58	125	67
2017	34	47	93	174	81
Totalt	57	81	215	353	138

I tabellen ovan sammanställs flyttnettot till- och från Heby kommun under de senaste tre åren. Inflyttningstakten avtog något under år 2019, vilket kan förklaras delvis av att utbudet och möjligheten till bostad inte har följt med behovsutvecklingen. Mer om detta i ”Hur förändras bostadsbeståndet i Heby kommun”. Anmärkningsvärt är att utrikesinflyttningen står för nästan hälften befolkningsökningen de senaste tre åren. Det bör dock inte dras någon slutsats att folkmängden i Heby kommun istället hade minskat under år 2019, eftersom den del av bostadsutbudet som gått till utrikes inflyttade i annat fall hade varit tillgänglig för andra grupper. Ett positivt flyttnetto från övriga Sverige och övriga länet sammanfaller med Uppsala läns attraktivitet som bostads- och arbetsmarknadsregion.

De senaste åren har flest nya kommuninvånare tillkommit i Harbo, Östervåla och Vittinge församling. Allra flest har flyttat till Vittinge församling, speciellt utrikes och från övriga Sverige. Harbo har haft en särskilt stor andel inflyttare från övriga Uppsala län och övriga Sverige.

Till Västerlövsta församling har i synnerhet befintliga kommuninvånare och utrikesfödda flyttat. Samma gäller Östervåla med tillägget att Östervåla även lockat invånare från andra delar av Sverige. Från Västerlövsta har flytten ofta gått till övriga Sverige och andra kommuner i Uppsala Län.

I Nora församling, Enåker och Huddunge församling har folkmängden varit relativt konstant och inflyttningen varierat från egna kommunen, län, utrikes och övriga Sverige.

Hur rör sig människor i Heby kommun? – Regional arbetsmarknad och pendling

Inpendlare över kommungräns

2012	2013	2014	2015	2016	2017
1025	1060	1067	1042	1168	1457

Utpendlare över kommungräns

2012	2013	2014	2015	2016	2017
3007	3040	3038	3132	3197	3232

Bor och arbetar i kommunen

2012	2013	2014	2015	2016	2017
3308	3339	3318	3335	3374	3417

Heby kommun, källa: SCB

Den regionala arbetsmarknaden har ökat stadigt under de senaste åren. Både de som bor i kommunen och arbetspendlar ut, samt de som arbetspendlar in i kommunen. Vilket innebär att både arbetstillfällen och näringslivet samt befolkningsutvecklingen i kommunen går starkt. Det är ungefär dubbelt så många som har Heby kommun enbart som bostadsort än enbart som arbetsort. Allra flest både bor och arbetar i kommunen.

Antalet som pendlar till kommunen för arbete har från 1025 år 2012 till 1457 år 2017, en ökning med 42,5 %.

Arbetsmaterial

Kommuninvånarnas arbetspendling

	2013	2014	2015	2016	2017
Uppsala	1644	1664	1788	1851	1865
Sala	380	388	387	380	380
Stockholm	187	167	183	175	171
Enköping	125	138	125	126	134
Västerås	137	118	115	105	106
Tierp	67	63	65	67	76
Sigtuna	77	74	79	73	74
Gävle	38	34	35	46	43
Solna	33	24	17	27	26
Sandviken	17	20	23	24	25

Heby kommun, källa: SCB

I tabellen ovan ser vi de tio vanligaste orterna för de som arbetspendlar från Heby kommun. Från Stockholm, till Sandviken och Västerås är hela norra Mälardalen arbetsplats för Heby kommuns invånare. *Kopplat till bostadsförsörjning så är det viktigt att säkerställa goda bostadsmöjligheter i bra pendlingslägen*. Heby kommun gör detta genom strategiskt planering och inriktning på regionala stråk samt styrning av bostäder längs dessa.

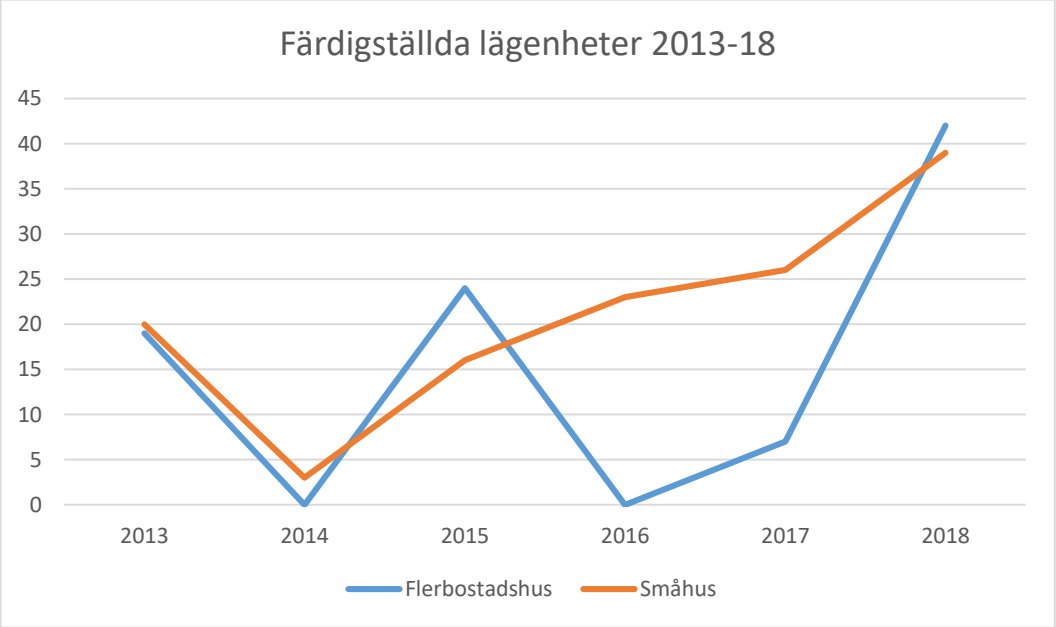
Hur förändras bostadsbeståndet i Heby kommun?

Bostadsmarknadsenkät

Heby kommun har i den riksomfattande bostadsmarknadsenkäten år 2014,-16,17 och 2018 bedömt att det råder ett underskott på bostäder för samtliga grupper, i kommunens olika delar och att underskottet kommer att bestå fem år framåt i tiden. Det har varit svårt att bedöma antalet påbörjade bostäder eftersom att de flesta nya bostäder i Heby kommun tillkommer genom privata aktörer eller byggherrar.

Heby kommun ska aktivt följa upp markanvisningar, tomtförsäljningar och outnyttjade byggrätter.

Färdigställda lägenheter efter bostadstyp

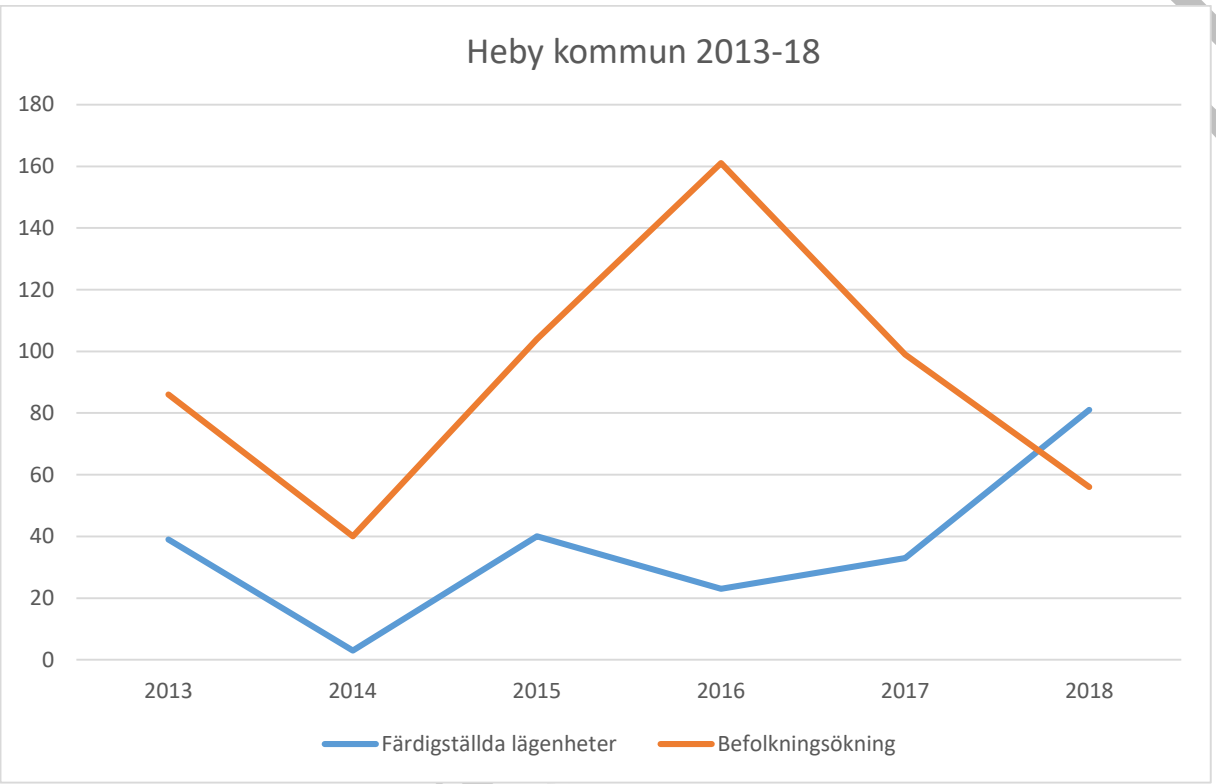


Heby kommun, källa: SCB

Arbetsmaterial

Antal färdigställda lägenheter varierar kraftigt i Heby mellan olika år. Figuren ovan visar ett mycket positivt trendbrott. År 2018 färdigställdes fler bostäder än på många år i kommunen, och antalet fördelades jämnt mellan småhus och flerbostadshus. År 2018 påbörjades det dessutom 116 lägenheter i Heby kommun, vilket är en väldigt hög siffra och kan jämföras med byggbehovet på 60 bostäder/år. Till följd av detta ökade folkmängden med 82 personer under första kvartalet år 2019. De flesta av dessa, 70 st., flyttade till Heby tätort och var jämnt fördelat från kommunen, övriga län, övriga Sverige och utrikes.

Färdigställda lägenheter och befolkningsökning



Heby kommun, källa: SCB

Mellan åren 2013-15 följde befolkningsökningen också tillskott till bostadsbeståndet i ett direkt korrelerande skeende. Befolkningsökningen sköt sedan i höjden under åren 2014-2016 även fast bostadsbeståndet utvecklades i en långsammare takt, vilket förklaras av det ovanligt stora flyktingmottagandet och här mättades beståndet helt. Efter detta avtog befolkningsökningens takt men bostadsbeståndet fortsatte utvecklas, år 2018 färdigställdes fler lägenheter än vad befolkningen ökade med. I snitt innebär tillskott av en lägenhet en ökning med 2 invånare i Heby kommun, detta förskjuts dock med något år i befolkningsutvecklingen. Det är mycket positivt att fler lägenheter färdigställdes än vad befolkningen ökade med, det tyder på en stark och robust marknad samt ger en beredskap att möta de behov som ställs. Det är därför troligt att befolkningsutvecklingen fortsätter i Heby kommun de närmaste åren, vilket också befolkningsprognosen indikerar.

Byggprognos

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt
Äldreboende	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Hyresrätter	0	38	15	6	0	0	0	0	0	20	0	0	79
Bostadsrätter	0	10	37	10	0	0	10	10	0	0	20	0	97
Småhus	37	31	38	41	50	35	45	55	36	41	35	10	454
LSS	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Totalt	37	119	130	57	50	35	55	65	36	61	55	10	710

Heby kommun

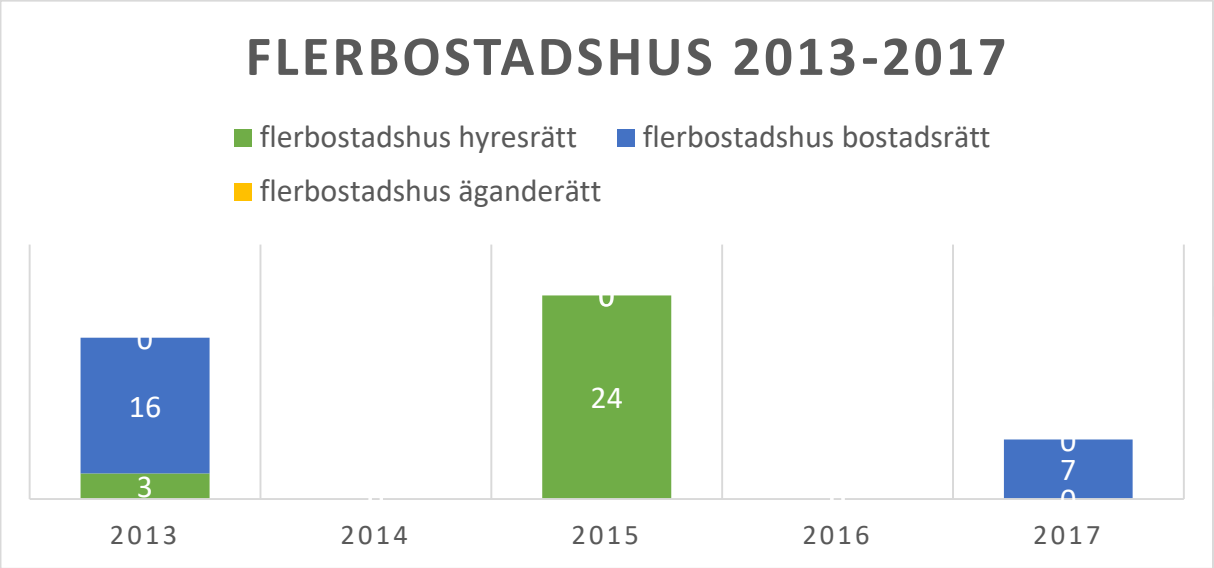
Prognosen är baserad på genomförda markanvisningar, kommande exploateringar, befintliga byggrätter och utpekade utvecklingsområden för bostadsändamål fram till år 2030. Scenariot förutsätter att projekten genomförs under tidsperioden. Utfallet kommer dock vara annorlunda, speciellt då genomförandet ofta ligger utanför kommunens rådighet. Det blir däremot ett viktigt planeringsunderlag som visar att Heby kommun kan åtgärda dagens behov med möjliga och pågående projekt. Under tiden kommer projekt försvinna, men projekt kommer även att tillkomma – det finns potentiella projekt som motsvarar ovanstående totala siffra på 710 nya bostäder, till exempel är DP Kronan utelämnat. Prognosen blir en indikation på vad som är möjligt och en viktig del av Heby kommuns systematiserande av bostadsförsörjningen. En mer utvecklad byggprognos nedbrutet på enskilt projekt, år, typ och område finns för kommunens interna bruk.

Ovanstående byggprognos motsvarar 59 nytillkomna bostäder/år fram till år 2030. Det framräknade byggbehovet för Heby kommun är 60 bostäder/år. Heby kommun har således möjligheter till att möta behoven.

Byggprognosen ska följas upp årligen, genomförande ska kartläggas, avvikelser och tillkomna projekt ska analyseras och infogas i prognosen som då uppdateras. Befintliga planområden och byggrätter behöver genomföras samtidigt som framtida beredskap behöver säkerställas.

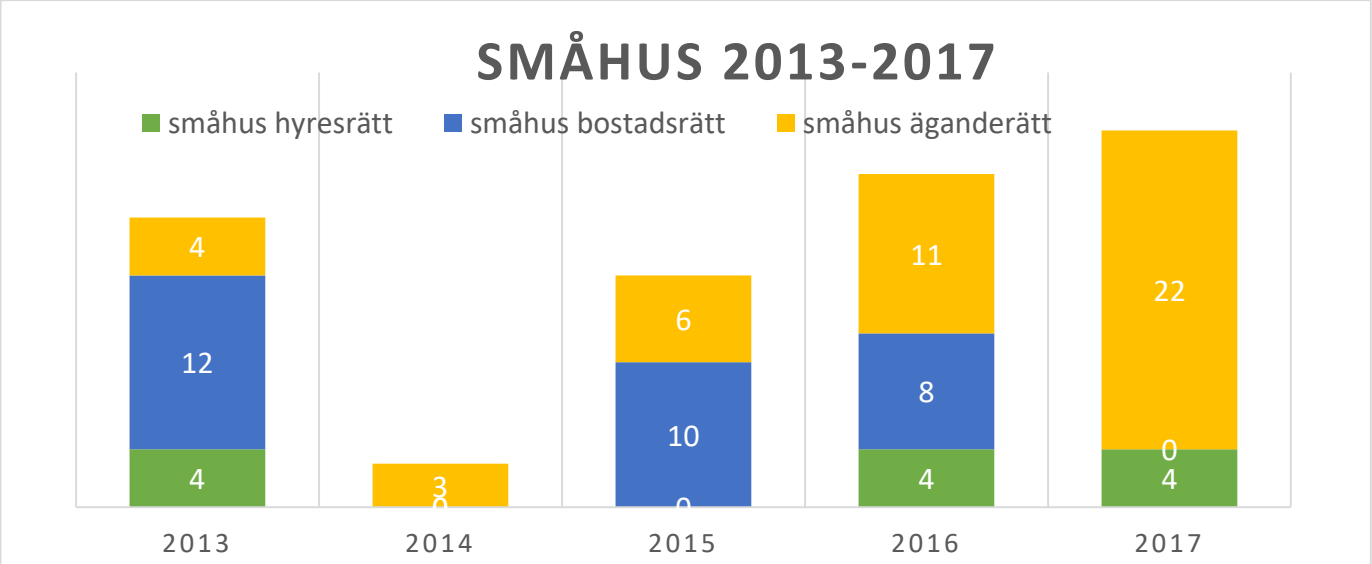
Arbetsmaterial

Utveckling av flerbostadshusbeståndet 2013-2017



Heby kommun, källa: SCB

Utveckling av småhusbeståndet 2013-2017



Heby kommun, källa: SCB

Under åren 2013-17 färdigställdes 86 st. lägenheter i småhus i Heby kommun. Under 2013-2016 så var det en jämn fördelning mellan bostadsrätter och äganderätt men senaste åren så har äganderättsformen tagit över. Det privata byggandet av småhus har tagit fart rejält i Heby kommun de senaste åren. Bostadsrätterna och hyresrätterna uppfördes till störst del av lokala byggherrar.

År 2015 uppförde Hebygårdar AB 24 st. hyresrätter i Morgongåva. Utöver det har det inte tillkommit några större tillskott av lägenheter i flerbostadshus. Vi ser dock ett trendbrott under år 2018 om lägenheter som ännu inte är färdigställa men påbörjade år 2018, vilka uppgick till 116 st. Privata byggherrar, både etablerade och lokala som nya i kommunen uppför flerbostadshus i Morgongåva, Harbo, Heby och Östervåla. Sammanfattningsvis kan sägas att småhus med äganderätt är den dominerade boendeformen i Heby kommun, men behovet och efterfrågan på flerbostadshus i olika upplåtelseformer ökar ständigt samtidigt som en ökning av beståndet har börjat komma igång.

Särskilda gruppers behov och förutsättningar

Genom tillskott av lägenheter riktade till särskilda grupper som yngre, äldre, bostadssociala kontrakt, nyanlända genom bostadsacceleratorn med mera frigörs även andra bostäder. En åtgärd kan alltså stimulera flera segment av invånarna vilket främjar flyttkedjor och ett gott utnyttjande av beståndet.

Heby kommun behöver fokusera på att utnyttja det befintliga beståndet så bra som möjligt, skapa rörlighet, transparens, en fungerande andrahandsmarknad och underhåll av beståndet. Heby kommun behöver undanröja inlåsningseffekter och skapa förutsättningar för ett attraktivt boende för äldre och därmed frigöra villan för marknaden. Det är därför viktigt att de flerbostadshus som tillkommer också skapar incitament för äldre att vilja flytta, vikten av att komma ner i boendekostnad, kvalitet och läge är exempel på sådana.

Studenter och unga

Intflyttningsnetto 18-25 år	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
Män	– 24	6	– 21	10	– 43	– 72
Kvinnor	– 32	10	– 20	– 48	– 11	– 101
Totalt	– 56	16	– 41	– 38	– 54	– 173

Heby kommun, källa: SCB

Inflyttningsnettot är summan av antalet inflyttade i en åldersklass minus antalet utflyttade. Ett negativt inflyttningsnetto innebär således att fler i ålderskategorin flyttade från Heby kommun än vad som flyttade till Heby kommun, folkmängden i ålderskategorin minskar alltså om så är fallet.

Under den senaste femårsperioden så har antalet invånare i Heby kommun ålder 18-25 minskat med 173 personer. Under samma tidsperiod ökade folkmängden totalt med 460 personer. Andelen unga vuxna av befolkningen har alltså minskat gradvis under tidsperioden. Historiken visar även att yngre kvinnor är ännu mer benägna än yngre män att flytta ifrån kommunen.

Kategorin ”Unga”, som i detta fall har valts inbegripa även ”Studenter”, är generellt den mest flyttbenägna gruppen. Arbete, studier, eller annan sysselsättning lockar ofta på annan ort än vad hemkommunen erbjuder. Unga är ofta även i ett läge i livet där en inte är lika platsbunden eller etablerad på sin bostadsort på egen hand.

Heby kommun har en hög sysselsättningsgrad och möjlighet till arbete, men att konkurrera med större städers dragningskraft är utmanande. Till viss del är det därför naturligt att unga flyttar från kommunen, med hopp om att flyttlasset går tillbaka vid familjebildning efter studier, arbete eller annan sysselsättning har skett på annan ort. Så är också fallet för Heby kommun, i åldern 25-29 så är inflyttningsnettot stadigt positivt under samma tidsperiod och yngre familjer är en av kommunens främsta målgrupper.

Det finns dock en viktig aspekt att ta hänsyn till i undersökningen av marknadsförutsättningar och efterfrågan, det är inte alla yngre som vill flytta ifrån sin hemort i kommunen. I den så identifieras ett tydligt behov och intresse av Heby som bostadsort, både vad gäller arbets- och studiependling samt som första boende när det är dags att lämna föräldrahemmet. Heby kommun kan här också fungera som komplement till ett mättat samt överhettat bostadssegment i närliggande storstäder och kan attrahera med kortare kötider, hög social hållbarhet, fördelaktig prisbild och goda pendlingsmöjligheter.

De senaste sex åren har det varit underskott i Heby kommun vad gäller flerbostadshus i olika upprättelseformer, en boendetyp särskilt lämpligt för gruppen unga och studenter. En tillbakablick på siffrorna visar även att denna grupp under samma tidsperiod har minskat kraftigt i kommunen. För kommunens välmående och utveckling är det viktigt att kunna erbjuda en god bostadssituation till yngre invånare i kommunen. I synnerhet i en landsbygdskommun där värden som platstillhörighet och lokal identitet är bland de främsta styrkorna. Det främjar även en ekonomisk hållbar situation att potentiell arbetskraft stannar i kommunen, samt kulturellt och ekologiskt genom de starka banden till orten.

Arbetsmaterial

Heby kommun ska aktivt verka för utökade boendemöjligheter riktade till unga, både för befintliga invånares behov samt utveckla ställningen som boendeort för en regional arbetsmarknad. Detta kan möjliggöras genom planläggning och annat markstrategiskt arbete samt genom ägardirektiven till Hebygårdar.

Äldre

Hur kan denna grupps behov integreras mer i planeringen? hur ser behovet ut idag och imorgon? Vad mer behöver beaktas och behöver något ändras?

Slutrapporten "Framtidens äldreomsorg i Heby kommun är vägledande" i detaljerad planering för äldres bostadssituation och har utgör grund för gruppen äldre i detta program.

Seniorbostäder

En seniorbostad är, enligt Boverket, en helt vanlig bostad i antingen flerbostadshus eller radhus. Bostaden ska vara avsedd för personer över en viss ålder, t.ex. 55 år och äldre och som inte inrättas med stöd av socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och inte förutsätter beslut enligt SoL eller LSS. En bostad som är lämplig för äldre ska vara i markplan eller vara tillgänglig med hiss. Bostaden ska också vara tillgänglighetsanpassad eller enkelt kunna anpassas så att den till exempel fungerar för en person med rullstol, rullator eller liknande.

Trygghetsbostäder

Enligt Boverket är en trygghetsbostad en bostadslägenhet med tillhörande utrymmen för gemensamma måltider, samvaro, aktiviteter och rekreation. Personal ska finnas tillgänglig på daglig basis som på olika sätt kan stödja de som har sitt boende i en trygghetsbostad. Personal behöver inte finnas tillgänglig dygnet runt, dock på angivna tider. En trygghetsbostad kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det är endast personer som fyllt 70 år som kan inneha en trygghetsbostad. Då det gäller makar, sambor eller syskon räcker det med att den ene har fyllt 70 år för möjlighet att bo i trygghetsbostad.

Ett trygghetsboende ska vara planerat på ett sådant sätt att det är möjligt att bo kvar även om hyresgästen får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för till exempel förflyttning. Alla funktionskrav i Boverkets byggregler ska vara uppfyllda byggnadens livslängd. Det bör även finnas ett väldimensionerat brandskydd med tanke på att byggnaden kan rymma personer med funktionsnedsättningar.

Behovet av trygghetsbostäder kommer med all sannolikhet att öka i framtiden. Äldre önskar i regel vård- och omsorgsboende som ett sista alternativ. I anslutning till trygghetsboenden krävs även goda utemiljöer. Kopplat till äldres hälsa är gröna miljöer viktiga för att stimulera promenad och utevistelse.

Då trygghetsbostäder kräver en rad kringarrangemang i form av lokaler för personal, mötesplatser och andra aktiviteter är samordningsvinsterna med vård- och omsorgsboendena uppenbar.

Det är önskvärt med trygghetsbostäder i anslutning till kommande vård- och omsorgsboende i Heby och Östervåla. Även i Morgongåva finns behov av trygghetsbostäder även om det i Morgongåva inte kommer att samlokaliseras med något vård- och omsorgsboende.

Äldreplan

I Heby kommuns äldreplan förkunnas att

- "bostäder för äldre ska finnas för olika behov samt olika vårdinnehåll för ökad trygghet."
- "Kommunen skall verka för mellanboende, seniorbostäder och trygghetsbostäder, ska finnas i tätorterna för att de äldre skall känna sig trygga."
- "En utveckling av trygghetsbostäder och seniorbostäder skall stimuleras. "
- "Viss samhällsplanering och byggande av delar som berör äldre personer ska pensionärsorganisationerna rådfågas och det är viktigt med delaktighet i samhällsplaneringen. "

Äldreplanens bestämmelser ska beaktas i planläggning och beslut som rör bostadsförsörjning riktat mot äldre.

Arbetsmaterial

Bostadssociala kontrakt, särskilt stöd, hemlöshet och psykisk ohälsa

Hur kan dessa gruppers behov integreras mer i planeringen? hur ser behovet ut idag och imorgon? Vad mer behöver beaktas och behöver något ändras?

Bristen på hyresrätter i allmänhet och den långa kötiden drabbar utsatta grupper särskilt hårt. Nyproduktion tenderar dessutom att hamna på en prisnivå som omöjliggör besittning av hyresrätten för socialt utsatta individer. Tillskott till beståndet behöver därför vara så pass attraktivt att den äldre och billigare delen av beståndet frigörs för att riktas mot särskilda grupper.

Kommunen har underskott på bostäder för hemlösa och bostadssociala kontrakt. Det finns hemlösa i Heby kommun men förmodligen inte folk som inte har tak över huvudet. 17-20 % av invånarna har haft en insats från VOF.

LSS

Hur kan denna grupps behov integreras mer i planeringen? hur ser behovet ut idag och imorgon? Vad mer behöver beaktas och behöver något ändras?

De senaste åren har det uppskattats råda brist på LSS-boenden i Heby kommun, det finns dock viss möjlighet till balans för gruppen inom 5 år.

Byggnader ska enligt plan- och bygglagen vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- och orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse, gator och torg ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen.

Bostaden har stor betydelse för självkänslan och den egna identiteten och alla människor har rätt till ett gott boende.

Heby kommun ska verka för att alla framtida bostäder anpassas enligt rådande tillgänglighetskrav och därmed ge fler människor möjligheten att välja sitt boende oavsett funktionsnedsättning.

Kommunen har det yttersta ansvaret för inrättandet av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Ansvaret finns uttalat i Socialtjänstlagen (SoL 2001:453) och i Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387).

Stödboende och gruppbostäder

Heby	Ett vård- och omsorgsboende – Tallgården (antal platser och Framtida status? Mål om att nytt vård- och omsorgsboende med 80 platser ska stå färdigt år 2022 Administrativt kontor för de boendestöd som ges i kommunenens alla orter Två st gruppbostäder, ytterligare ett planlagt. Antal platser och framtida status?
Morgongåva	Ett vård- och omsorgsboende – Antal platser och framtida status? En gruppbostad, markanvisning för ytterligare specialbostäder. Antal platser och framtida status? Stödboende, Framtida status?
Vittinge	Allt boendestöd ges i hemmet
Harbo	Allt boendestöd ges i hemmet
Tärnsjö	Vård- och omsorgsboende, Antal platser och framtida status?

Arbetsmaterial

	Korttidsboende för barn, LSS/SoL. Antal platser och framtida status?
Östervåla	Vård- och omsorgsboende, Antal platser och framtida status? Stödboende för funktionsnedsättning, Antal platser och framtida status?

Nyanlända
Bostaden och hemmet är en grundläggande förutsättning för ett fungerande och gott vardagsliv samt delaktighet i samhället. Heby kommuns erfarenhet är att om inte bostadssituationen är tillfredställande så tar det fokus för den nyanländes möjlighet att integreras. Det blir svårare att bedriva studier, bekanta sig med Heby kommun och dess invånare, engagera sig i förenings- och kulturaktiviteter och försämrar ekonomiska förutsättningar. Heby kommun arbetar därför väldigt aktivt med denna fråga.

Flyktingmottagandets resurser i Heby kommun har behövt riktas till att akut lösa boendesituationen. Smidig och effektiv hantering och beredskap för att lösa bostadsbehovet till anvisade nyanlända har därför varit avgörande. Utöver kommunplacerade nyanlända så tar Heby kommun emot flyktingar med egen bosättning, men det är vanligt förekommande att även dessa akut efterfrågar en bostad av kommunen.

Det råder ett underskott inom bostadsutbudet för nyanlända och ytterligare försvårande omständighet är att det saknas möjlighet att arbeta helt och hållet förebyggande. Heby kommun får anvisat antal per år, för 2019 är antalet 16 st. Varje år är det dock oklart om hur dessa 16 fördelas per hushåll, om det är familjer eller enskilda. Det försvårar den proaktiva bostadsplaneringen när det först vid anvisning visar sig om det behövs 16 st. enrumslägenheter eller 2 st. sexrumslägenheter. Trångboddhet är därför vanligt förekommande och bostadsbeståndet kan inte utnyttjas så effektivt som möjligt.

Antal nyanlända/år

Heby kommun	Kommunanvisade	Egen bosättning
2018	27	35
2017	40	82
2016	35	53
2015	24	48

Bostadsplaneringen för nyanlända ska baseras på beredskap, förebyggande arbete och samarbete mellan aktörer. Bostadsacceleratorn är det konkreta verktyget för detta.

Inom flyktingmottagning så har Heby kommun ett väldigt gott och väl etablerat samarbete med det kommunala bostadsbolaget, Hebygårdar samt även med privata hyresvärdar, främst Tärnsjöbostäder. Förutom tilldelning av bostäder så arbetas det med boskolor, integration och hembesök.

Bostadssituationen för nyanlända i Heby kommun
Hyresrätter har ofta högre hyror än vad nyanlända klarar av att betala efter att etableringstiden på 2 år har gått. Det finns en tendens att nyanlända stannar i Heby kommun under etableringstiden på 2 år för att sedan söka sig från kommunen, antingen till en billigare bostad, arbete, familj eller närmare storstadscentra.

Arbetsmaterial

De två första åren ägnas åt etablering och integrering, när personen senare kan stå på egna ben är det viktigt att personen blir en stadigvarande invånare i Heby kommun. Ensamkommande barn år 2014/15 blir snart vuxna, dessa behöver någonstans att bo.

Det finns en väl etablerad, framgångsrik och beprövad kultur i Heby att efter etableringstiden på två år så övergår ofta hyreskontraktet till ett förstahandskontrakt till den enskilde, förutsatt att hyresgästen har uppfyllt alla krav under etableringstiden och varit en god hyresgäst. Detta är förekommande i Heby kommun både hos det kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar.

Bostadspreferenserna skiljer sig inte från andra gruppers behov, det som främst efterfrågas är kollektivtrafiknära, centrala lägen samt god tillgång på kommunal och kommersiell service. I Heby kommun innebär detta främst Heby och Morgongåva, med pendeltågstrafiken, arbetsplatser och Centrum för Livslångt Lärande (CLL) i Heby tätort.

Det är inte möjligt att förutsäga hur många nyanlända som kommer behöva bostad i Heby kommun om 1 år, om 5 år eller om tio år. Det är däremot möjligt att skapa bästa möjliga beredskap efter de förutsättningar som finns. Heby kommun har därför initierat ett projekt kallat *"bostadsacceleratorn",* som syftar just till att i förebyggande syfte kunna lösa nyanländas bostadsbehov. Genom avtal, rutiner och checklistor samarbetar handläggare från olika förvaltningar inom bostadsfrågor med aktörer på hyresmarknaden för att säkerställa att alla nyanlända som kommer till Heby kommun får en trygg och bra bostadssituation. Detta medför även att hela bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre genom att matchning görs i förebyggande syfte.

Bostadsacceleratorn
Bostadsacceleratorn är i grunden ett projekt finansierat av Länsstyrelsen. En del av projektets mål är att se till att Heby kommun har en beredskap gällande boende för utsatta grupper så som exempelvis nyanlända och socialt utsatta grupper som kan ha svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Ett annat av projektets mål är att utöka samarbetet med det kommunala bostadsbolaget. Som en del av implementeringen av projektet så utvecklas en redan bestående arbetsgrupp som idag arbetar framförallt med prevention för vräkning gemensamt med det kommunala bostadsbolaget. Vid implementering av projektet är denna grupp tänkt att utökas med representanter från alla de socialt utsatta grupper som kommunen har identifierat som aktuella för projektet. Bostadsgruppen är tänkt att bland annat fungera som både en indikator kring de grupper med särskilda behov som är identifierade i Bostadsförsörjningsplanen men också som en regelbunden och återkommande kommunikativ plattform mellan mark- och planeringsenheten på Heby kommun och det kommunala bostadsbolaget samt övriga deltagande som representerar de identifierade grupperna.

Bostadsgruppen blir då ett incitament för regelbunden informationsöverföring och diskussioner kring framtida behov och målgrupper samt att den kan komma med underlag för framtida beslut kring bostadsförsörjningsfrågor i kommunen. Regelbundet deltagandet i denna grupp ses därför som en viktig del för fortsatt arbete när det gäller mål, planerade insatser, demografisk analys och behov från grupper med särskilda behov för bostadsförsörjningsplaneringen i Heby kommun.

Bostadsgruppen och gemensamt arbete för nyanländas bostadssituation fortsätter utvecklas för att möjligheten till vidare etablering samt integrering och vilja att stanna i Heby efter etableringstidens slut.

Möjliggör produktion av ändamålsenliga flerbostadshus i olika upplåtelseformer, i strategiska och goda lägen längs kollektivtrafikstråk.

Lokalförsörjning, samhällsfastigheter, kommunal och kommersiell service
Lokalförsörjningen med samhällsfastigheter som vårdboenden, skola, förskola, administrativa enheter och bibliotek m.m. går hand i hand med bostadsförsörjningen och befolkningsutvecklingen. En god lokalförsörjning är grundläggande för goda verksamheter, kommunal service och hur det är att bo i kommunen. En god bostadsplanering samt bostadssituation främjar även inflyttning, och lokalförsörjningen påverkas då befolkningen ökar.

Arbetsmaterial

Den byggda miljön ska samverka väl i dess olika funktioner. Detaljplanering för enskilda projekt behöver samordnas med säker samt lämplig infrastruktur för att integreras i närliggande miljö och skapa möjligheter till mötesplatser för äldre, barn- och ungas rörelsemönster med mera.

Heby kommun behöver framförallt fokusera på att utnyttja befintliga lokaler på ett bättre sätt ur ett långsiktigt perspektiv. Frågor som blir aktuella i nära framtid är samutnyttjande och att koppla ihop samhällsutvecklingen med lokalförsörjningen i ett så tidigt skede som möjligt, gärna redan i detaljplaneprocessen även för andra ändamål än samhällsfastigheter.

I bostadsplaneringen och bostadsutvecklingen ska påverkan på andra samhällsfastigheter beaktas. Vid tillskott av samlad bebyggelse som kan innebära en befolkningsförändring så ska konsekvenser för ortens lokalförsörjning beaktas. Detta sker genom tidig samverkan över förvaltningsgränserna för att säkerställa att genomförandet faller väl ut.

I bostadsplaneringen och bostadsutvecklingen ska den tekniska kapaciteten och inverkan på närmiljön inleda planeringen.

Vanligtvis är det mer kostnadseffektivt att bygga om än att bygga nytt. Det är även av stor vikt för en hållbar markanvändning att utnyttja redan ianspråktagen mark än att exploatera nya områden. För Heby kommuns bostadsförsörjning blir det därför viktigt att underlätta att aktörer ges möjlighet att utnyttja befintliga byggnader när intresse och möjlighet finns för att omvandla till bostäder. Det finns många lyckade exempel på detta i Heby kommun, till exempel har före detta skol- och kontorsbyggnader blivit hyresrätter.

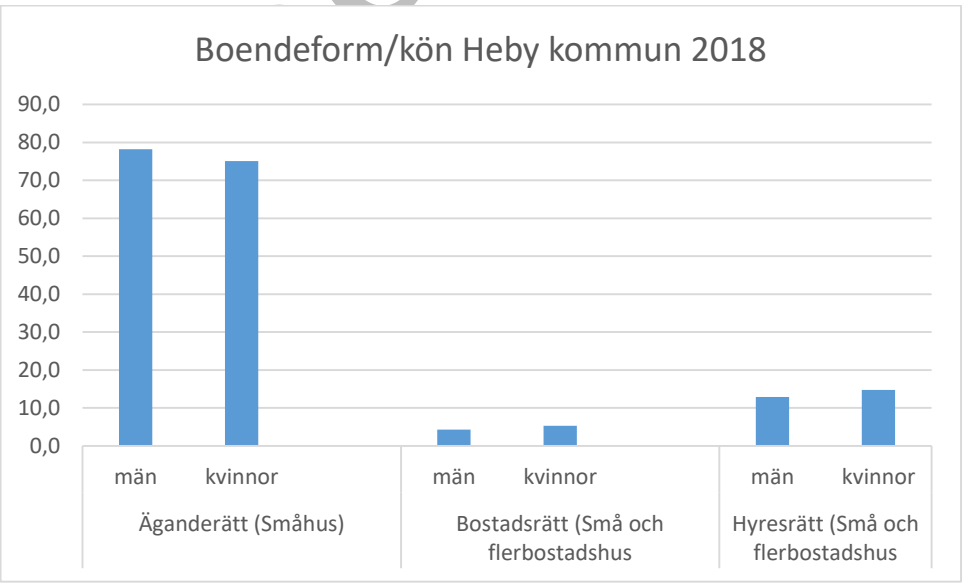
Heby kommun ska underlätta och främja lokala aktörers strävan efter att omvandla befintliga byggnader för bostadsändamål när detta är möjligt. Kommunen bör om möjligt sträva efter att förvalta flexibla lokaler, som går att ställa om efter nya behov.

För tillfället är efterfrågan och behovet av en bostad högre än vad utbudet är i Heby kommun och befolkningskurvan har de senaste 7 åren pekat uppåt. Detta är dock inte något ständigt och stabilt tillstånd, befolkningen är dynamisk och förändras över tid. Bostadsbeståndet behöver vara anpassat för att fungera och matcha behovet hur folkmängden än utvecklas.

Bostäder för alla - jämställdhetsperspektiv

Planeringen ska utgå från barn- och jämställdhetsperspektiv enligt kommunens föregående bostadsförsörjningsprogram och nationella mål för samhällsplaneringen. Därför belyses här bostadssituationen i Heby kommun beroende på huruvida du är kvinna eller man.

Boendeform beroende på kön



Heby kommun, källa: SCB

etsmaterial

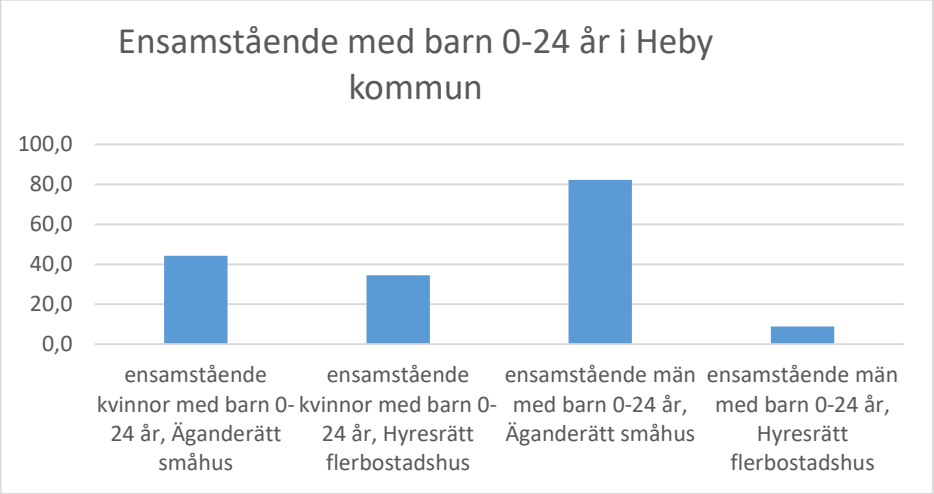
Sett till hela befolkningssammansättningen och oberoende av ålder och civilstånd så skiljer det 1-2 procentenheter mellan män och kvinnor som äger sitt boende i småhus, bor i en bostadsrätt eller hyr sin bostad. Sammanboende hushåll ligger runt 85 % som bor i småhus och 15 % som bor i flerbostadshus, med små variationer beroende på om du har 0, 1, 2, 3, eller fler barn.

Men om variabeln ”sammanboende” byts ut mot ”ensamstående”, och om variabeln ”med barn” adderas så ser situationen annorlunda ut. Över 80 % av gruppen ”Ensamstående män med barn 0-24 år” äger sitt boende i småhus, för kvinnor är motsvarande siffra 45 %. I samma grupper år 2018 så hyrde strax under 10 % av männen sin bostad och ungefär 35 % av kvinnorna hyrde sin bostad. Samma förhållande, om än inte lika dramatiskt gäller för ensamstående män och kvinnor utan barn.

Bostadsförsörjningsfrågan och den byggda miljön ska samspela med kommunens åtaganden kring agenda2030 och ett jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i planeringen.

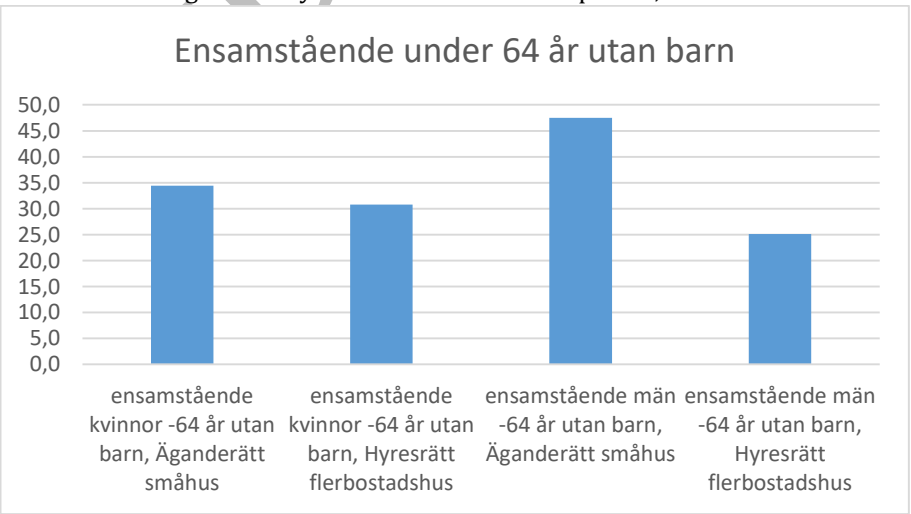
I Heby kommun är bostadsbeståndet dominerat av äganderätter i småhus och bostadsbristen är koncentrerad främst till flerbostadshus i olika upplåtelseformer. Detta slår särskilt hårt mot kvinnor, och även nyanlända samt andra särskilda grupper, som i dagsläget är mer beroende av utbudet av hyreslägenheter. Att tillskapa fler hyresrätter är dock en lösning av mer kortsiktig natur men det visar att den byggda miljön antingen kan främja det femte globala hållbarhetsmålet om kvinnors rätt till egenmakt eller förstärka nuvarande förhållande.

Andel som bor äger eller hyr sitt boende beroende på kön, civilstånd och hushåll



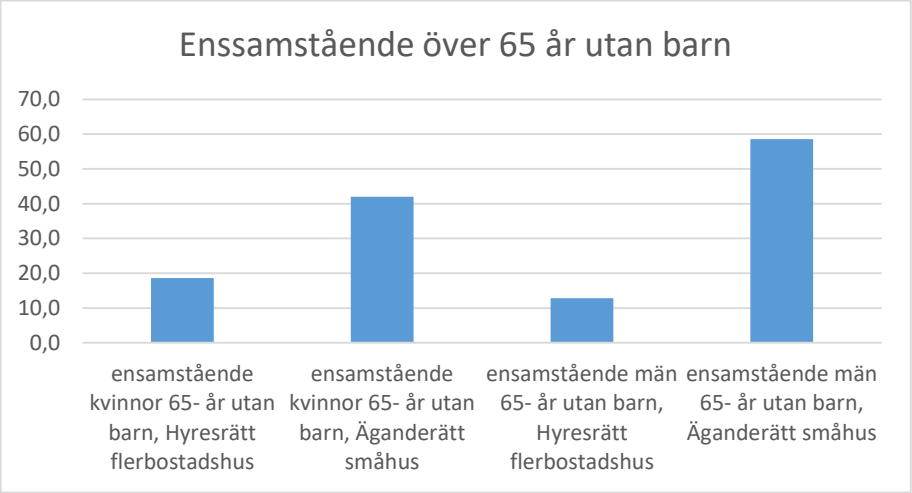
Heby kommun, Källa: SCB

Andel som bor äger eller hyr sitt boende beroende på kön, civilstånd och hushåll



Heby kommun, källa: SCB

Andel som bor äger eller hyr sitt boende beroende på kön, civilstånd och hushåll



Heby kommun, källa: SCB

Marknadsförutsättningar och efterfrågan

Detta avsnitt inriktas på efterfrågan för befintliga och potentiella invånare i Heby kommun. För oberoende bedömning om rådande marknadsförutsättningar och efterfrågan så har Ramböll framarbetat en rapport om bostadsmarknaden i Heby kommuns tätorter. Avsnittet och underlaget utgörs av information från den rapporten som går att ta del av i sin helhet.

Frågorna nedan har kartlagts och undersökts med hjälp av intervjuer med mäklare, hyresvärdar, företagare, kommunala aktörer och byggaktörer samt sammanställning av data från Mäklarstatistik. Rapporten och intervjureferat finns att ta del av i sin helhet i, ”Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun”.

- Vilka marknadsförutsättningar som råder, i hela kommunen och på resp. ort,
- Hur flyttmönstret ser ut och vad som efterfrågas vart,
- Hur efterfrågan ser ut för olika grupper,
- Hur betalningsviljan och förmågan ser ut p resp. ort,
- Vilken typ av bostad som efterfrågas, vilken storlek på bostad som efterfrågas samt vilken tomtstorlek som efterfrågas,

Inflyttning och efterfrågan per ort

Till och inom Heby kommun så identifieras sju stycken huvudkategorier av flyttningsgrupper. I figuren nedan så presenteras de olika grupperna, vad grupperna efterfrågar samt vart det är mest lämpligt att tillgodose detta behov.

	Flyttar hemifrån	Studenter	Unga familjer	Anställda hos nya arbetsgivare	Nyanlända	Inflyttade pensionärer	Pensionärer från kommunen
EFTERFRÅGAN	• 2or (alt. 1or) • Hyresrätter • Centralt • Goda kommunikationer • Har oftast bil	• 1or • Hyresrätter • Centralt • Goda kommunikationer • Har ej bil	• Villa • Pendlingsvänligt • Prisvärt • Äldre hus går bra • Nära barnomsorg	• Lägenheter (framförallt hyresrätter) • Eventuellt mindre lägenheter (1-2or) • (Lämpligt första steg innan jobbet blir långsiktigt)	• Hyreslägenheter	• Marknära • I huvudsak mindre villor • Ej behov av pendling • Billiga villor • Inte nödvändigtvis centralt i tätorten	• Marknära (eller med hiss) • Hyresrätter eller bostadsrätter • 3or eller 4or • Service • Tillgänglig samlingsplats
PRIMÄRA ORTER	Morgongåva Heby Östervåla (Vittinge) (Harbo)	Heby Morgongåva Östervåla Harbo	Samtliga tätorter Skola till åk 9: Heby Östervåla	Morgongåva	Potentiellt samtliga tätorter	Samtliga orter tänkbara (natumära)	Samtliga tätorter

Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Flyttar hemifrån

Unga mellan 18–25 år som flyttar till sin första eller andra bostad. Kännetecknas framförallt av efterfrågan av kostnadseffektiva små hyresrätter och bostadsrätter. Ser positivt på att lägenheten ligger centralt och nära kommunikationer till närliggande städer. Individer i segmentet har ofta bil.

Arbetsmaterial

Studenter
Studenter kännetecknas av unga vuxna som söker sig till kommunen på grund av svårigheter att hitta bostad i Uppsala. De efterfrågar framförallt hyresrätter i Morgongåva, men även Heby och till viss del Östervåla. Huvudtypen värdesätter goda kommunikationer och centralt boende i tätorten högt och har sällan bil. Utifrån restider kollektivt, och att Östervåla ses som tänkbart av studenter, så skulle även Vittinge och eventuellt även Harbo kunna ha viss potential för studenter.

Unga familjer
Unga familjer söker sig till samtliga tätorter i kommunen och efterfrågar i stor utsträckning villor i prisvärda och pendlingsvänliga lägen. Närheten till barnomsorg är viktig för segmentet, vilket innebär att Heby och Östervåla med skola upp till 9an är extra attraktivt. Nybyggnationer är mindre viktigt för segmentet, eftersom man till stor del söker ett kostnadseffektivt boende med minsta möjliga pendlingsavstånd. Det innebär att familjerna ofta flyttar in i de villor som blir lediga på orten.

Anställda hos nya arbetsgivare
Morgongåva har med Adlibris och Apotea sett en etablering och expansion av nya arbetsgivare på tätorten. Detta har inneburit en efterfrågan från de anställda på de företagen. Efterfrågan kännetecknas framförallt av mindre hyresrätter (1or och 2or) men en bredd i utbudet behövs även för att tillfredsställa segmentet i och med delar av arbetarna har familj och är äldre. Många som är anställda idag bor utanför kommunen men kan enligt företagen tänka sig flytta till Morgongåva. Segmentets ekonomiska förutsättningar innebär en positiv syn på nybyggnationer.

Nyanlända
Kommunens nyanlända efterfrågar hyresrätter i mindre storlek

Inflyttade pensionärer
Kommunen ser flyttmönster från 2 typer av pensionärer. Delvis de som redan bor i kommunen, men även nyinflytt av pensionärer som söker sig till kommunen på grund av naturnärheten. Inflyttade pensionärer efterfrågar framförallt mindre enplansvillor i kommunen. Gruppen kräver inte att villan ligger centralt i tätorten, utan kan föredra äldre billiga villor lite utanför tätorten.

Pensionärer från kommunen
De pensionärer som redan bor i kommunen söker sig i stor utsträckning till hyresrätter eller bostadsrätter på marknivå. De föredrar enligt mäklarintervjuer oftast 3or eller 4or på grund av vana av utrymme från att ha bott i villa tidigare. Gruppen ser positivt på tillgänglighet till en samlingsplats på orten, exempelvis ett torg, och närhet till service.

Pensionärer från kommunens flyttmönster visar på en trend som skapar rörelse på bostadsmarknaden. Genom att flytta till hyresrätter eller bostadsrätter för att sedan sälja den villa som individen bott i tidigare, tillgängliggörs den villan till inflytt från ett annat segment i form av bland annat unga familjer.

Specifikt marknadsbehov och efterfrågan per bostadstyp
Sammanställning bostadstyp och upplåtelseform samt efterfrågan.

Bostadsrättslägenheter	Friliggande villor	Hyresrätter	Kedjehus & Radhus
• Störst efterfrågan relativt utbud på 3or • Marknära lägenheter • Högre hus med hiss är tänkbart • Lämpligt att bygga i särskilt Östervåla, Heby och Morgongåva	• Tomter: 1000-1200 kvm • Alternativt 1600+ (olika meningar om detta). • Enplanshus populärt • Garage • Närhet till barnomsorg • Bred efterfrågan hos orter • Tärnsjö svårt pga. pris	• Efterfrågan på 3or • Studenter och yngre segment efterfrågar 1or och 2or i Morgongåva, Heby, Östervåla • Marknära lägenheter • Högre hus med hiss är tänkbart	Inget som finns i dagsläget. Men vissa byggare föredrar av ekonomiska skäl.

Arbetsmaterial

Bostadsrättslägenheter
Genom att öka utbudet av bostadsrätter kan många friliggande villor i kommunen frigöras som ett resultat av att pensionärer från kommunen flyttar in i bostadsrätten för att sedan sälja villan. Segmentet efterfrågar framförallt bostadsrätter med 3 rum på markplan alternativ högre upp i huset men då med tillgång till hiss. Även mindre bostadsrätter med 1 alternativt 2 rum efterfrågas av yngre segment. Stor del av det aktuella segmentet efterfrågar lägenheter med centralt läge i tätorten.

Friliggande villor
Efterfrågan på friliggande villor skiljer sig inte avsevärt mellan tätorterna i kommunen. Generellt efterfrågas tomter i 1000–1200 kvm men det finns även ett mindre segment som efterfrågar något större tomter. Den äldre befolkningen i kommunen föredrar, likt efterfrågan för bostadsrätter på markplan, att husen är enplanshus. Samtidigt efterfrågar familjer att villorna är i närhet till barnomsorg, och många ser gärna ett relativt centralt läge på orten. Nyproduktion av villor är svårast att genomföra i Tärnsjö på grund av en låg prisbild, som försvårar möjligheten att få ett bostadsvärde som motsvarar kostnaden för byggnation.

Hyresrätter
Hyresrätter ser en efterfrågan på 3or som ett resultat av att det nuvarande utbudet avbostäderna till stor del består av mindre storlekar. Dessa 3or kan antingen vara i hus där tillgång till hiss finns, alternativt där lägenheterna är på markplan. Utöver detta efterfrågar även yngre segment, i form av studenter, de som flyttar hemifrån och anställda hos nya arbetsgivare, mindre hyresrätter (1or och 2or) i Morgongåva, Heby och Östervåla. Stor del av det aktuella segmentet efterfrågar lägenheter med centralt läge i tätorten.

Vilken typ av bostad efterfrågas?

Samtliga orter på kommunen ser en viss efterfrågan från de som flyttar från barndomshemmet, unga familjer, nyanlända, inflyttade pensionärer och pensionärer från kommunen. Mäklare lyfter att det finns en generell efterfrågan på villor i hela kommunen från framförallt unga familjer. Mäklare lyfter även att samtliga tätorter i kommunen har efterfrågan på bostadsrätter och hyresrätter, men uttrycker att efterfrågan är starkast i Morgongåva, Heby och Östervåla.

Varken hyresvärdar eller mäklare uttrycker en befintlig efterfrågan av par och kedjehus. Däremot uttrycker en byggaktör att kedjehus och parhus ofta kan vara mer kostnadseffektiva att bygga. Det befintliga utbudet i kommunen är dock begränsat och totalt såldes det 2 objekt klassade som kedjehus och 2 klassade som parhus i tätorterna under perioden 2014–2018.

Bostadsmarknaden i Heby kommun
Under tidsperioden 2014-18 såldes betydligt fler bostadsrätter än friliggande villor i Morgongåva, i Heby såldes ungefär lika mycket bostadsrätter som friliggande villor. I övriga tätorter var det klart flest småhus som såldes. Detta kan antas betyda att det finns en annan marknad för bostadsrätter och lägenheter i Heby och Morgongåva, troligen till följd av pendeltåget mellan Sala – Uppsala. Det kan dock även vara så att utbudet och beståndet av bostadsrätter i Heby och Morgongåva helt enkelt är större än på övriga orter, vilket återspeglas i rörelsen på marknaden.

Arbetsmaterial

Antal sålda objekt 2014-2018

Antal sålda objekt i respektive postnummer 2014–2018

Tätorter	Postnummer	Antal friliggande villor	Antal bostadsrätter
Harbo	74 047	38	11
Tärnsjö	74 045	50	8
Morgongåva	74 450	26	44
	74 451	25	25
Heby	74 431	74	89
	74 432	24	13
Vittinge	74 495	23	2
Östervåla	74 046	72	14

Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Genomsnittligt pris/kvm 2018

Genomsnittligt pris/kvm 2018

(kr)	HARBO	HEBY	MORGONGÅVA	TÄRNSJÖ	VITTINGE	ÖSTERVÅLA
Bostadsrätter	17 685	13 052	11 903	9 943	-	19 634
Friliggande villor	16 238	13 870	16 872	9 483	16 624	14 527

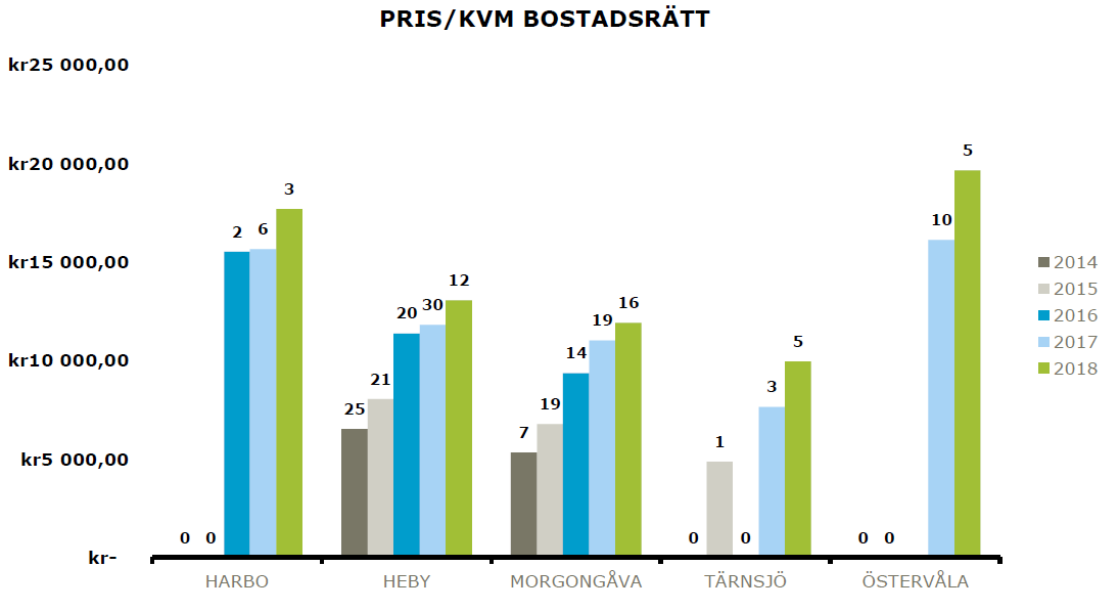
Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Försäljningen av bostadsrätter har i statistiken till stor del varit begränsad till Heby och Morgongåva med mindre inslag från Östervåla och Harbo under perioden 2014–2018. Östervåla har det högst kvm-priset för bostadsrätter idag med ett genomsnittligt kvm-pris under 2018 på 19 600 kr. Vittinge ser istället det högst genomsnittliga kvm-priset bland tätorterna, vilket till del kan påverkats av att det endast skett 4 transaktioner av objekt under januari-oktober 2018.

Morgongåvas utbud av bostadsrätter är relativt sett äldre än utbudet i resterande delar i kommunen, vilket bidrar till en lägre prisbild. Det nästintill obefintliga bostadsrättsutbudet i Vittinge innebär därutöver svårigheter att ta fram en specifik betalningsvilja för bostadsrätter i tätorten. I genomsnitt har friliggande villor i respektive tätort varit 27% dyrare än bostadsrätter i tätorten under 2014–2018. Utifrån det skulle en hypotetisk, genomsnittlig bostadsrätt i Vittinge kunna vara värd cirka 13 000 kr/kvm – troligtvis högre för nyproduktion.

Arbetsmaterial

Prisutveckling bostadsrätter

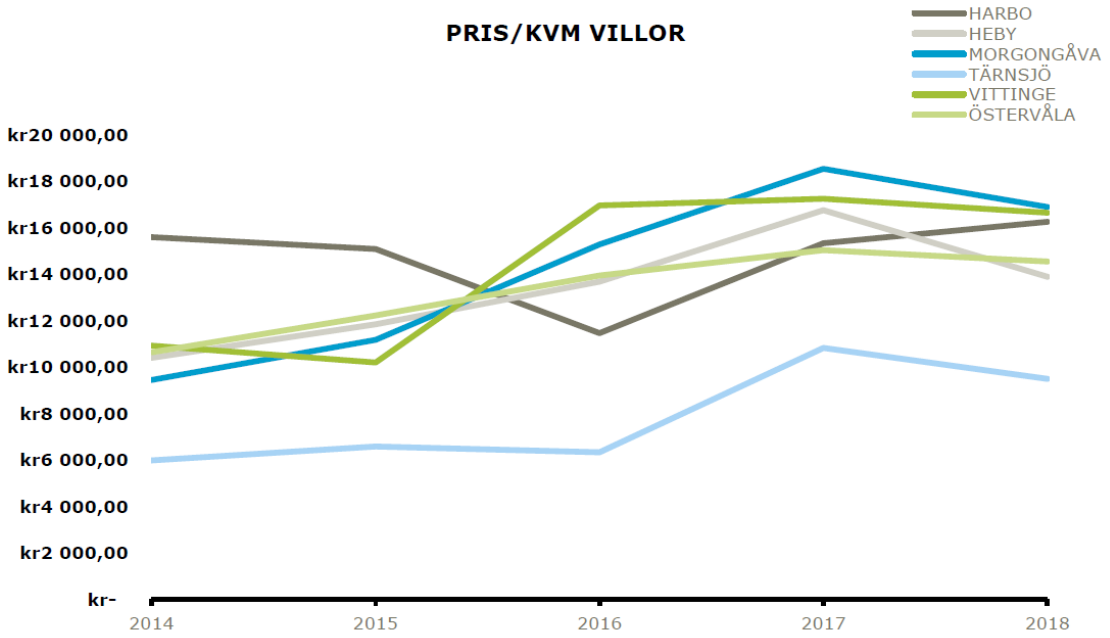


Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Generell prisökning i kommunen

Under perioden 2014–2018 har det i samtliga tätorter skett en prisökning på friliggande villor och bostadsrätter. Morgongåva ser den största procentuella, men även reala prisökningen under perioden, följt av Heby och sedan Östervåla. I Harbo har det skett en viss ökning i pris på bostadsrätter under perioden men en mindre sådan när det gäller friliggande villor, där kvm-priset var 15 574 kr 2014 jämfört med 16 238 kr under 2018 fram till oktober.

Prisutveckling villor



Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Hyresrätter
Hyresrättsutbudet i kommunen består till stor del av det kommunala aktiebolaget Hebygårdars utbud. 2015 fanns det 1478 lägenheter i kommunen, varav Hebygårdar förvaltade 838 av, motsvarande 57% av hela kommunens lägenhetsutbud. Med de ca 1600 personer som står i kön för hyreslägenheter hos Hebygårdar bedöms kötiden vara uppemot 1 år. För ett mindre privat hyresbolag med färre förvaltade hyreslägenheter, bedömer hyresvärden att kötiden uppgår mot 2 år, eller betydligt längre i Östervåla.

Hebygårdars prissättning av hyreslägenheter sker efter varje enskilda hyresrätts egenskaper. Bolaget uttrycker framförallt att balkong, markplan, hiss, uteplats och när huset är byggt påverkar prisbilden. Skillnader i genomsnittspriser mellan tätorterna tycks framförallt bero på variationer i sådana egenskaper i lägenhetsbeståndet, snarare än vilken tätort hyresrätten befinner sig i. Hyresvärden uppfattar dock störst efterfrågan och betalningsvilja på bostäder i Heby, Östervåla och Morgongåva.

Genomsnitt av exempelpriser (kvm-pris/månad) Hebygårdar

(kr/månad)	HARBO (Kallhyra)	VITTINGE	MORGONGÅVA	HEBY	ÖSTERVÅLA	TÄRNSJÖ
Genomsnittligt kvm/pris	76	79	84	86	90	91

Tabellen ovan kan ge en indikation på kvm-priser generellt i kommunen. Hyrorna i Harbo tätort anges som kallhyra, det vill säga utan driftkostnader. Tärnsjö visar på det högsta genomsnittliga kvm-priset av det urval vi har fått, till stor del eftersom hyresrätterna ligger på markplan och har tillgång till en uteplats.

Hos det privata hyresbolaget kostar en 60 kvm 3a i norra kommunen 107,5kr/kvm/månad. Den största hyreslägenheten med högst totala månadshyra hos hyresvärden är en 80 kvm 5a för 100kr/kvm/månad. Prissättning sker i förhandling med hyresgästföreningen, vilket innebär en minskad möjlighet att prissätta fritt. Dock ser den privata hyresvärden att betalningsviljan och betalningsförmågan är som starkast i Morgongåva, Heby, Östervåla och Harbo.

Nybyggnationer
Mäklare menar att kunderna generellt i kommunen har betalningsviljan för nyproduktionen bortsett från Tärnsjö, där nyproduktion ser utmaningar på grund av de låga priserna i tätorten. En nyproducerad lägenhet som såldes i Harbo 2018 såldes för 19000kr/kvm och en i Östervåla såldes för 21000kr/kvm. Det motsvarar ca 1300kr och 1400kr mer än det genomsnittliga priset för bostadsrätter i de tätorterna under 2018.

Generell tomtstorleksefterfrågan i kommunen i helhet
Den tomtstorlek som efterfrågas i kommunen skiljer sig inte avsevärt mellan tätorterna. En mäklare kommenterar att *"man pratar sällan om tomtstorlek med kunden"* och menar att kunderna värdesätter villan betydligt mer än tomten som villan står på. Däremot har mäklare olika uppfattning om vilken tomtstorlek som är bäst lämpad att satsa på i kommunen. Ett flertal mäklare lyfter ca 1000–1200 kvm tomt som bäst storlek för att möjliggöra byggen efter den villastorlek som efterfrågas. En fastighetsägare kontrar med att det är principiellt fel att ha för små tomter i kommunen när det finns goda möjligheter till större tomter, och anger 1500 kvm som en rimligare storlek. Ytterligare en mäklare menar på att tomterna i kommunen är så pass billiga att det är bättre med större tomter för att inte begränsa byggen p.ga krav på tomtens storlek i förhållande till bostaden. En annan upplever att 1500 kvm är en bra storlek att satsa på för tomter som ligger något utanför tätorten.

Specifika tomtstorleksfall
Heby tätort har en större andel sålda tomter i klasserna 0–1500 kvm jämfört med resterande tätorter. Som en följd av de relativt små tomterna ser även tätorten de högsta priserna per tomt kvm i kommunen fram tills 2018. Under 2018 har hittills Morgongåva visat på högst pris per tomt kvm i kommunen.

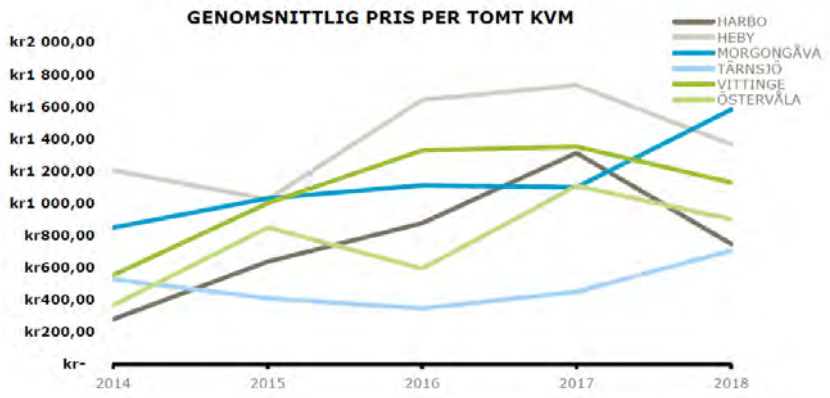
Arbetsmaterial

Andra faktorer som värdesätts

Flertalet intervjuer har pekat på barnomsorg och kommunikationer som drivande i bostadsefterfrågan i kommunen. Även efterfrågan på tomter är påverkad av närhet till skolor och pendlingsmöjligheter. Därutöver ställer även efterfrågan av villor på markplan ett krav på tomter i en storleksklass som möjliggör en tillräckligt stor byggnad. Tre mäklare lyfter även att många av deras kunder ser positivt på möjligheten till garage på tomten.

En aktiv mäklare i kommunen menar att det förekommer att personer plockar ihop flera tomter, eller delar tre tomter till två, för att sedan bygga villor utifrån detta. En tänkbar approach i vissa fall är att överväga hur den sortens lösning kan möjliggöras i planläggningen, och även marknadsföra den möjligheten. Då kan kommunen tillgodose enskilda aktörers efterfrågan på större tomter och samtidigt planlägga för den bredare efterfrågan.

Prisutveckling tomter



Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll

Arbetsmaterial

Bostadsutveckling tätort och landsbygd - vad behövs vart?

Genomförande av byggprognosen, outnyttjade byggrätter och utredningsområden är tillsammans med möjligheter till ombyggnation där tillskott till beståndet är mest lämpligt. Vidare planering bör prioriteras enligt nedanstående samlade bedömning.

- Flerbostadshus med variation i upplåtelseform, storlek och prisnivå prioriteras till centrala lägen i Heby, Östervåla och Morgongåva. Planberedskap för flerbostadshus samt äldre och vårdboenden behöver säkerställas. Även Harbo är aktuellt för flerbostadshus.
- Bostäder för särskilda grupper bör lokaliseras till Heby i söder och Östervåla i Norr där tillgången till kommunal och offentlig service samt kommunikationer är högst.
- Småhus bör först och främst styras till befintliga planområden i Harbo (cirka 80 byggrätter för bostadsändamål), Tärnsjö (cirka 50), Östervåla (80), Morgongåva (130) och Vittinge (30). Vid planläggning prioriteras därför Heby för småhus då beredskap saknas för tillfället. *För en god hushållning av mark bör nybebyggelse av småhus styras till befintliga planområden. På längre sikt är utredningsområden i översiktsplanen vägledande*
- I kommande översiktsplanering bör kommunens hantering av *det långsiktiga behovet av bostäder* bygga på bostadsförsörjningsprogrammet och tätorterna bör inventeras efter förtätningsmöjligheter och utredningsområden bygga på tidiga lokaliseringsprövningar.

Tillskott av småhus bör komplettera orternas struktur utåt. Flerbostadshus kompletterar om möjligt inom ortstrukturen. Utöver utbyggnad i befintliga områden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas struktur. Vid åtgärder inom bostadsförsörjning avseende småhus så bör dessa lokaliseras i anslutning till befintlig orts- och infrastruktur.

Vittinge

- För mandatperioden tillfredställande planberedskap för småhus och flerbostadshus.

Vilka bor i Vittinge församling?

Vittinge	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	2591		2626		2647	
0-18	579	22 %	592	23 %	585	22 %
19-64	1468	57 %	1493	57 %	1520	57 %
65-	544	21 %	541	21 %	542	21 %

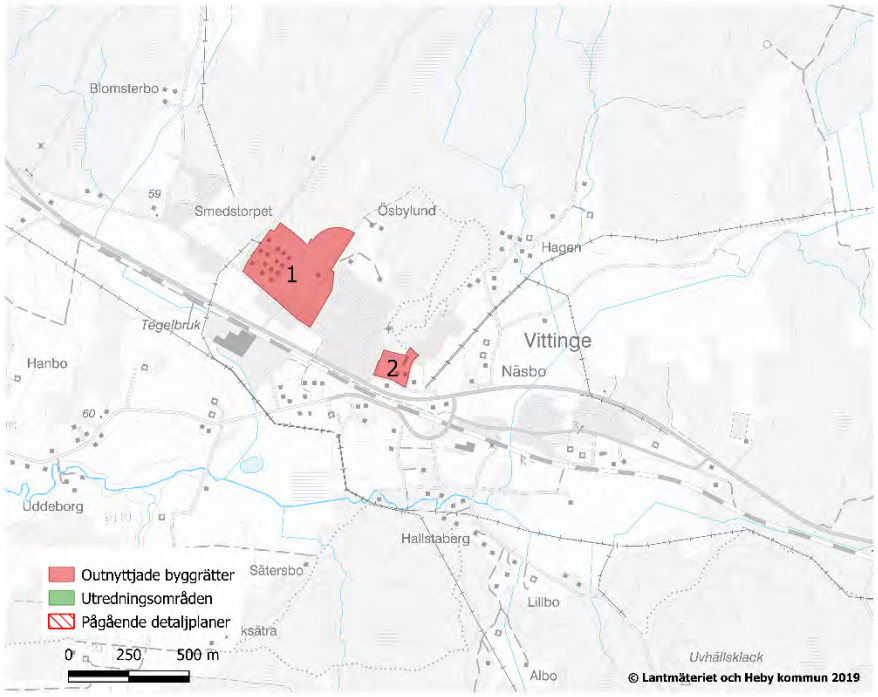
Vittinge församling, som inbegriper både Vittinge och Morgongåva tätort, har en hälsosam demografisk utveckling och antalet i arbetsför ålder ökar stadigt. Detta förklaras delvis av att Vittinge tätort och Morgongåva tätort har kommunens bästa pendlingsläge, attraktiv landsbygd samt regionalt fördelaktiga bostadspriser. Morgongåva är den ort med störst blandning av bostadsmöjligheter i olika former. Här syns hur olika boendemöjligheter positivt påverkar befolkningsutvecklingen, inte enbart i tillväxt utan även hur det avspeglas demografiskt.

Efterfrågan och bostadsbehov i Vittinge
Ortens närhet till Morgongåva och Uppsala har lett till ett begränsat serviceutbud i tätorten. Vittinges nuvarande utbud av bostäder består framförallt av friliggande villor. Vittinges närhet till Uppsala och relativt begränsade bostadsutbud innebär därutöver att efterfrågan på bostäder i tätorten ändå kan betraktas som stark. En mäklare menade på att visningar i Vittinge ofta kan locka fler besökare än i Morgongåva på grund av det begränsade utbudet i Vittinge. [10]

[10] *Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll*

Arbetsmaterial

Plan- och bostadsmöjligheter Vittinge



1. Ösbylund – ca 30 bostäder. Småhus.
2. Ösby- ca 20 bostäder: flerbostadshus/radhus
   Lucktomter: 5.

Morgongåva

- Utredningsområden i FÖP Morgongåva och ÖP är vägledande för vidare planläggning av småhus, men småhus bör först och främst tillkomma i befintliga planområden för en god hushållning och användning av markresurser.
- Utredningsområde söder om järnvägen och i centrala delar är fortsätt prioriterat för planering av flerbostadshus med variation i upplåtelseform, storlek och prisnivå enligt översiktsplan och tidigare bostadsförsörjningsplan.

Efterfrågan och bostadsbehov i Morgongåva

Morgongåva har i och med de goda kommunikationerna från dalabanan och närheten till Sala och Uppsala grundläggande goda förutsättningar för efterfrågan. Med närheten till Uppsala följer en efterfrågan från studenter men även en större efterfrågan från unga familjer och de som jobbar i Uppsala och Sala. Utveckling av e-handelsklustret med etableringar av Apotea och Adlibris på orten innebär därutöver även naturlig efterfrågan av bostäder på orten. Apotea hade vid årsskiftet 2018/19 ca 450 anställda på orten med en medelålder på 27 år. Majoriteten jobbar inom logistik och en mindre del inom kundtjänst och som farmaceuter.

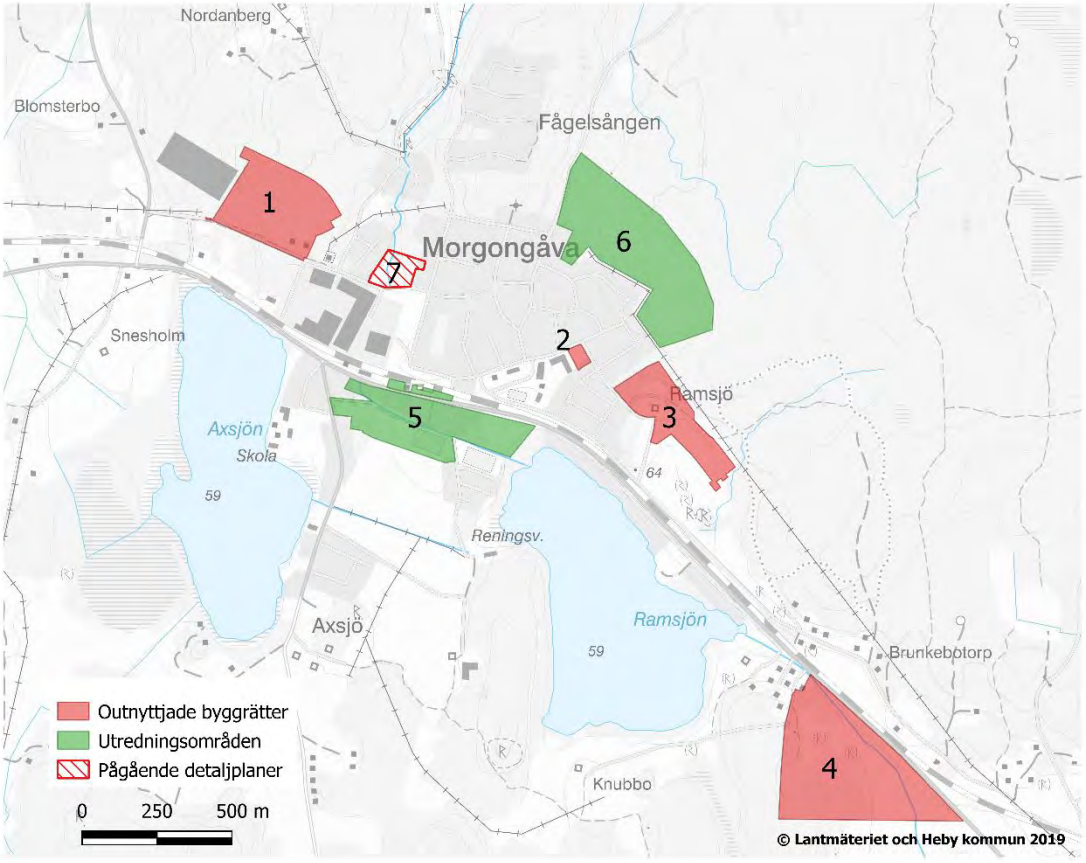
Ett flertal mäklare har lyft att det är viktigt med bredd i bostadsutbudet för att skapa en hälsosam bostadsmarknad både i Morgongåva men även i kommunen som helhet. Mäklare och fastighetsaktörer ser att det finns en viss variation i segmentet anställda hos företagen i Morgongåva. Apotea lyfter bland annat att farmaceuter på företagen är högutbildade och kan i många fall ha familj och att en betydande del av de anställda på logistikdelen av företaget även har familj.

Morgongåva ser på så sätt en efterfrågan från samtliga identifierade huvudtyper av inflyttare men samtliga mäklare med insyn i tätorten hävdar på framförallt stor efterfrågan från de anställda hos de etablerade arbetsgivarna på

Arbetsmaterial

orten. Det medföljer bred efterfrågan på friliggande villor så väl som bostadsrätter och hyresrätter men med särskild efterfrågan på 1–2 rums hyresrätter.[11]

Plan- och bostadsmöjligheter Morgongåva



1. Tjusarvägen – ca 60 bostäder. Småhus.
2. Hasselgården – ca 12-16 bostäder. Flerbostadshus.
3. Lilla Ramsjö – ca 40 bostäder. Småhus/marklägenheter.
4. Wibecks äng – ca 30 bostäder. Småhus
5. Utredningsområde – FÖP Morgongåva.
6. Utredningsområde – FÖP Morgongåva
7. DP Rävsjöbäcken – ca 16-24 lgh. Flerbostadshus.

Lucktomter: 11 st, Fågelsången.

Arbets

[11] *Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll*

Heby

- Utredningsområden i ÖP är vägledande för planläggning av småhus, av dessa är en fortsättning av Horrsta backe är mest lämpligt i närtid.
- I Heby finns icke-exploaterad planlagd mark med byggrätter för småhus och flerbostadshus. Den outnyttjade marken bör utredas och genomförande säkerställas.
- Det finns möjligen förutsättningar till planläggning av bostäder i centrala lägen utöver översiktsplanens utredningsområden. Planeringsmässiga konflikter som bullerfrågor och förorenad mark behöver dock utredas innan.
- Nytt Vård- och omsorgsboende ska tillkomma centralt 2022-23.

Vilka bor i Västerlövsta församling?

Västerlövsta	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	3661		3637		3665	
0-18	786	21 %	784	22 %	787	21 %
19-64	1967	54 %	1960	54 %	1969	54 %
65-	908	25 %	893	24 %	909	25 %

I Västerlövsta är befolkningsutvecklingen stabil. Heby som är kommunens huvudort med mest offentlig service och infrastruktur har dock inte riktigt kunnat följa övriga tätorter i utvecklingstakten. Detta förklaras delvis av det funnits viss brist på attraktiv mark. Antingen är marken redan ianspråktagen eller så föreligger svårhanterliga planeringsutmaningar med buller och saneringsproblematik samt värdefull jordbruksmark och rekreationsområden. Det är önskvärt att centrala lägen reserveras för flerbostadshus i olika upplåtelseformer, mer perifert kan ytterligare småhusbebyggelse vara aktuellt.

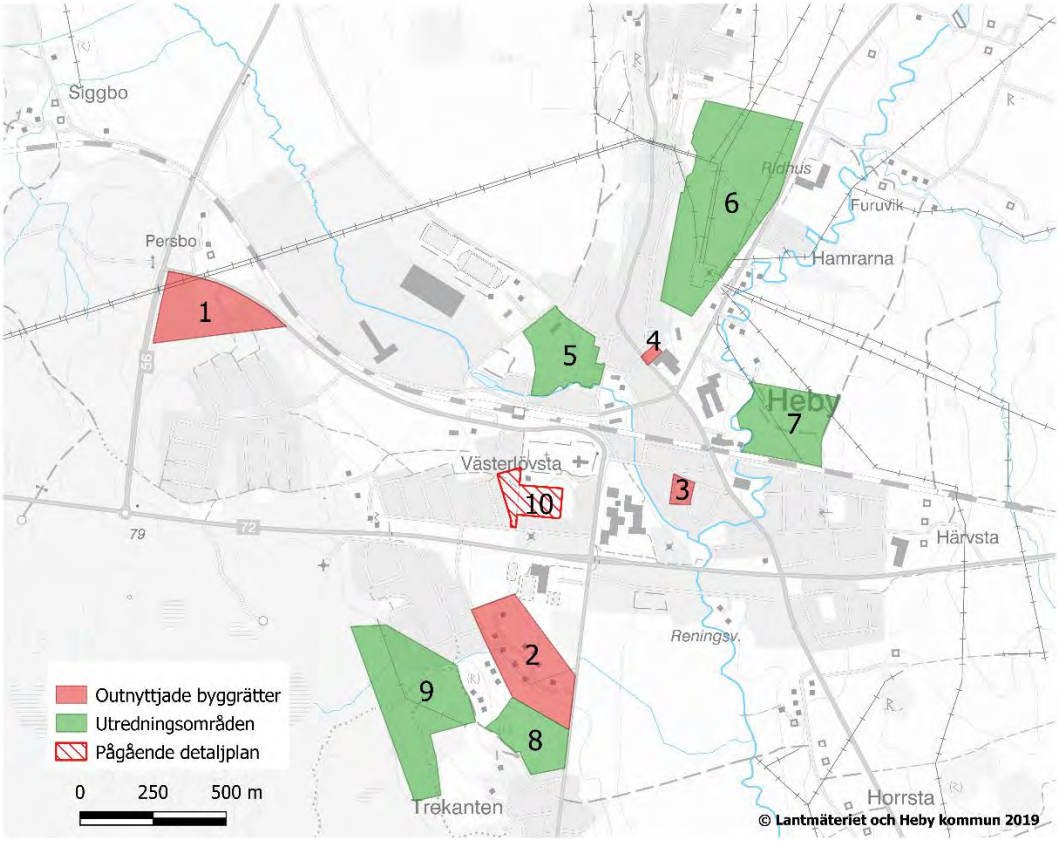
Efterfrågan och bostadsbehov i Heby

Hebys närhet till Sala och tillgång till Dalabanan innebär att tätorten har goda kommunikationsmöjligheter. Heby tätort upplevs som stark när det kommer till de 2 faktorer som de flesta intervjudeltagarna pekat på som viktigast för bostadsefterfrågan: kommunikationer och barnomsorg. Två mäklare upplever en viss efterfrågan från pensionärer på bostadsrätter i tätorten. Samma mäklare menade på att de som kommer på visningar för friliggande villor är yngre familjer som har bott i kommunen sedan tidigare. Enligt flera mäklare upplevs även en efterfrågan på mindre lägenheter från de som letar efter sin första bostad och studenter.[12]

Arbetsmaterial

[12] [13] *Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll*

Plan- och bostadsmöjligheter Heby



1. Prästgården IV – ca 30-40 bostäder. Småhus.
2. Horrsta Backe etapp 1 – 4 bostäder. Småhus
3. Heby torg – ca 16-24 bostäder. Flerbostadshus.
4. Fredrikslund – 6 bostäder. Specialbostäder.
5. Utvecklingsområde – DP Kronan
6. Utredningsområde ÖP – Heby norra/tegelfältet
7. Utredningsområde ÖP – Hamrarna
8. Utredningsområde ÖP – Horrsta backe etapp II
9. Utredningsområde ÖP
10. Vård- och omsorgsboende – 80 bostäder.

Arbetsm

Tärnsjö

- Tillfredställande planberedskap för bostadsändamål finns för tillfället i Södra Grällsbo. När detta område är uttömt bör ny mark detaljplaneras.

Vilka bor i Nora församling?

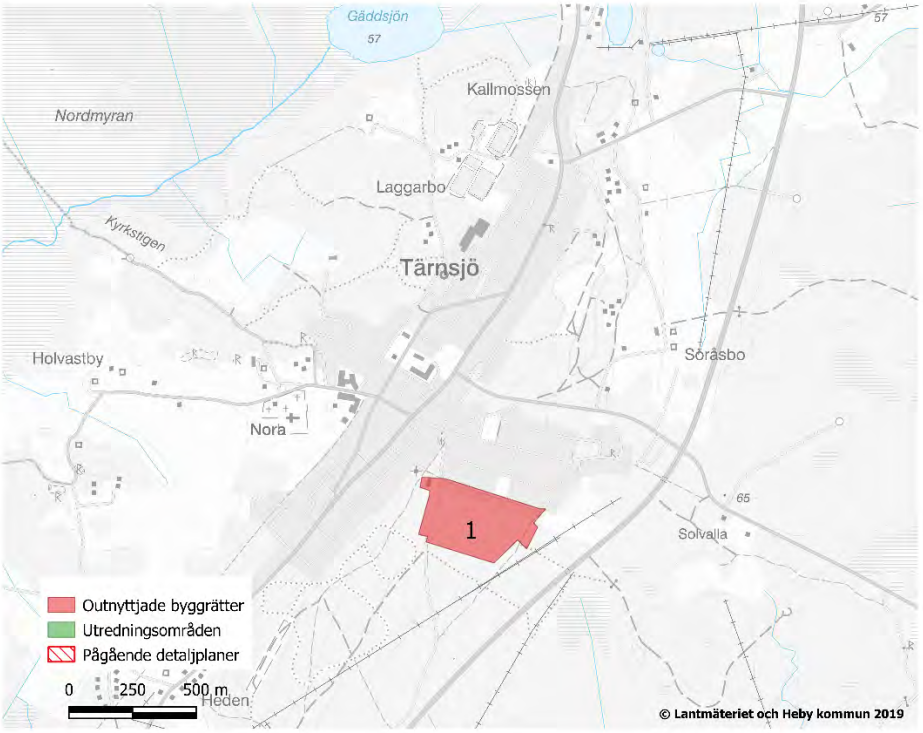
Nora	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	2167		2148		2647	
0-18	435	20 %	409	19 %	409	19 %
19-64	1160	54 %	1155	54 %	1149	53 %
65-	572	26 %	584	27 %	603	28 %

I nora församling och Tärnsjö tätort finns en hög andel äldre, som inom överskådlig framtid troligtvis kommer att öka ytterligare. Detta måste beaktas och arbetas med proaktivt i kommunens planering. Nora har även ytterligare utmaningar då det inte ligger i direkt anslutning till kommunen och regionens utpekade kollektivtrafikstråk.

Efterfrågan och bostadsbehov i Tärnsjö

De låga priserna i Tärnsjö och kommunens svåraste kommunikationer bidrar till en, relativt andra tätorter, begränsad bostadsmarknad och vilja att satsa på nybyggnationer. Mäklare upplever att den huvudsakliga efterfrågan som finns kommer från inflyttande pensionärer och familjer från Uppsala och Stockholm. Mäklarna menar på att det framförallt är de låga priserna och närheten till naturen som driver efterfrågan. En mäklare med stor erfarenhet i tätorten menar dock att de flesta familjer som deltar på visningar saknar förståelse och förkunskaper om kommunen utöver priserna.[13]

Plan- och bostadsmöjligheter Tärnsjö



1. Södra Grällsbo - Cirka 60 bostäder. Småhus

Östervåla

- God planberedskap och förutsättningar finns, främst för småhus men även flerbostadshus.
- Småhus tillkommer i Lunda-området enligt översiktsplanens intentioner
- Östervåla bör utredas efter förtätnings och kompletteringsmöjligheter.
- Vård och omsorgsboende på sikt? Status?

Vilka bor i Östervåla församling?

Östervåla	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	2995		3027		3030	
0-18	603	20 %	620	20 %	630	21 %
19-64	1674	56 %	1639	54 %	1608	53 %
65-	718	24 %	768	25 %	792	26 %

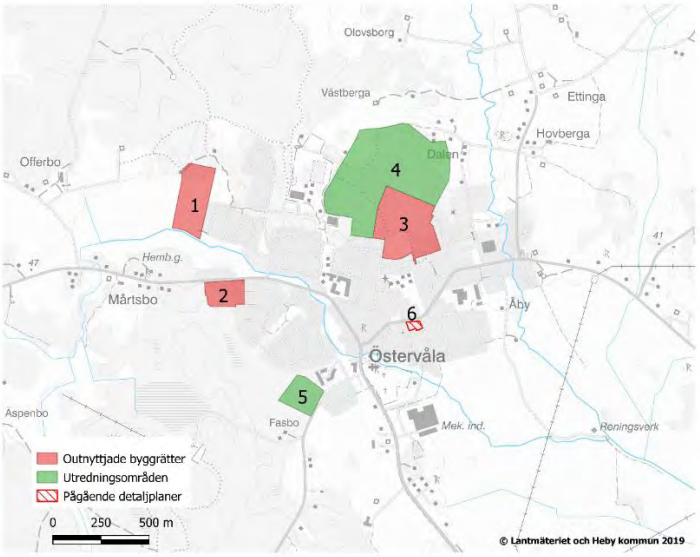
Andelen och antalet äldre ökar i Östervåla, och andelen i arbetsför ålder har minskat. Detta följer den genomgående trenden i kommunen och behöver hanteras, bostadsplaneringen kan vara ett verktyg till detta.

Efterfrågan och bostadsbehov i Östervåla

Med ett utbrett serviceutbud och goda kommunikationer till Uppsala är Östervåla kommunens norra centralort. Mäklare och hyresvärdar pekar på att det framförallt finns en efterfrågan från huvudtyperna: de som flyttar hemifrån, unga familjer, och pensionärer från kommunen. Segmentet ”pensionärer från kommunen” sägs framför allt efterfråga bostadsrätter och hyresrätter med 3–4 rum. De som flyttar hemifrån efterfrågar hyresrätter med 1–2 rum.

Mäklare aktiva i Östervåla upplever ett behov av bostadsrätter i tätorten i liknande storlekar som efterfrågan för hyresrätter enligt ovan.[14]

Plan- och bostadsmöjligheter Östervåla



1. Ol-jans – cirka 90-100 bostäder. Småhus och flerbostadshus.
2. Mårtsbo – ca 10 bostäder. Småhus.
3. Lundaområdet – ca 20 bostäder. Småhus
4. Utredningsområde – ÖP
5. Utredningsområde – ÖP
6. DPä Wåhlstedts – cirka 6 bostäder. Flerbostadshus.

[14] *Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll*

material

Harbo

- God planberedskap för småhus.
- Outnyttjade byggrätter bör genomföras innan planläggning av nya områden.
- På sikt bör både småhus och flerbostadshus kunna tillkomma centralt.
- Översiktsplanens markanvändningskarta är vägledande.

Vilka bor i Harbo församling?

- Harbo

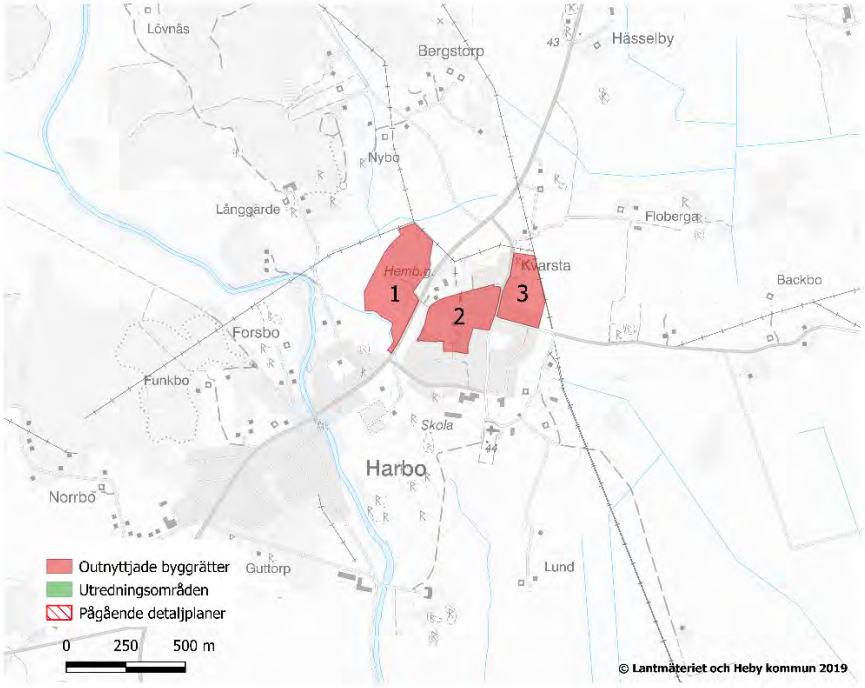
	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	1347		1414		1412	
0-18	319	24 %	337	24 %	329	23 %
19-64	754	56 %	801	57 %	808	57 %
65-	274	20 %	276	19 %	275	19 %

I Harbos befolkningssammansättning avspeglas bostadsmarknaden för yngre familjer som söker ett pendlingsvänligt, prisvärt och attraktiv boende i Heby kommun. Bostadsbeståndet och fördelningen är balanserat.

Efterfrågan och bostadsbehov i Harbo

Mäklare ser framförallt Harbo som ett villasamhälle. De mest nämnda nuvarande inflyttningskategorierna är pensionärer och unga familjer som efterfrågar villor i tätorten. De goda kommunikationerna till Uppsala och närheten till Östervåla innebär dock en möjlig efterfrågan till bostäder för de som flyttar hemifrån.[15]

Plan- och bostadsmöjligheter Harbo



1. Hästhagsberget – ca 70 bostäder. Småhus.
2. Norra trekanten – ca 10 bostäder. Småhus.
3. Kvarsta – ca 10-20 bostäder. Småhus/marklägenheter.

Lucktomter: ca 5.

[15] *Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun, Ramböll*

Småorter och landsbygd

- Fördjupade översiktsplan i Julmyra förordar viss bostadsutveckling.
- Möjlighet till LiS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) finns i Östa naturreservat genom tematiskt tillägg till översiktsplanen
- Oexploaterade lucktomter i Huddunge, Vansjön-Nordsjön, Marbäck med mera. Totalt ca: 20 st.
- Tillskott av ny bebyggelse för bostadsändamål uppmuntras i översiktsplanen men ska i största möjliga mån styras till befintlig infrastruktur, krav på teknisk kapacitet och kommunal service bör beaktas.

Vilka bor i Huddunge och Enåker församling?

Huddunge	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	460		465		461	
0-18	77	17 %	72	16 %	79	17 %
19-64	261	57 %	271	59 %	269	58 %
65-	123	27 %	117	25 %	117	25 %

Enåker	2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Totalt	527		528		522	
0-18	78	15 %	83	16 %	80	15 %
19-64	282	54 %	285	54 %	283	54 %
65-	167	32 %	160	30 %	159	30 %

I Huddunge och Enåker, som är utpräglade småorts- och landsbygdsförsamlingar består beståndet till mesta del av småhus, med små inslag av hyresrätter. På landsbygden är det även en högre andel äldre än yngre.

Det tillkommer årligen förhandsbesked och bygglov för bostadsändamål på landsbygden då privata aktörer vill uppföra småhus.

Arbetsmaterial

Mål, riktlinjer och planerade insatser - Hur får vi nycklar till en bostadsförsörjning i balans?

1 ***Mål:*** **Heby kommun ska ha ett helhetsgrepp kring bostadsförsörjningsfrågan med systematiskt arbete för att lämpliga och ändamålsenliga åtgärder genomförs efter påvisade behov och enligt rådande efterfrågan.**

Om programmets implementering

1.1 Riktlinje: *Väl kartlagd och analyserad bostadsmarknad samt bostadsbehov i Heby kommun* ska *utgöra underlag vid beslut om förändringar i den fysiska miljön kopplat till åtgärder rörande bostäder. Åtgärder som exploateringar, översiktsplanering och detaljplanering ska i frågor gällande det allmänna intresset beträffande bostadsutveckling och efterföljande planering utgå från bostadsförsörjningsprogrammet.*

1.1.1. Åtagande: Bostadsplaneringen ska bygga på nämnd- och förvaltningsövergripande samverkan.

1.1.2. Åtagande: Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lag tas varje mandatperiod. Detta bör fortsättningsvis ske systematiskt med en behovsutredning våren innan mandatperiodens slut för att sedan framarbeta riktlinjer vid starten av ny mandatperiod för att ge kommunen möjlighet till planering och genomförande under innevarande mandatperiod.

1.1.3. Åtagande: Under genomförandeperioden mellan bostadsförsörjningsprogrammets antagande och ny behovsutredning så arbetas programmet med kontinuerligt och förvaltningsövergripande. Främst genom de insatser som beskrivs i programmet och som besluts- och planeringsunderlag.

Det bostadspolitiska programmet ska fungera som kommunikationsmedel mellan nämnder och förvaltningar för innevarande fyra-års-period i frågor rörande bostäder. I och med detta bör beslut och inriktningar på fysisk planering effektiveras då processen redan är på plats.

1.2 **Riktlinje*****:*** *Genom ägardirektiven till det kommunala fastighetsbolaget Hebyfastigheter har Heby kommun ett verktyg till att säkerställa ändamålsenliga och marknadsmässiga bostadspolitiska åtgärder. I ägardirektiven fastslås att bolaget ska verka för nyproduktion.*

1.2.1 Åtagande: Hebygårdar AB uttrycker en vilja att involveras mer i kommunens planarbete. Detta bör säkerställas och bedrivas främst i detalj- och översiktsplanering samt annat markstrategiskt arbete inriktat mot bostadsfrämjande åtgärder.

1.3 Riktlinje: *I Heby kommun verkar lokala byggherrar som uppför, bygger om och förvaltar både småhus och flerbostadshus i olika upplåtelseformer. De lokala byggherrarna står för en mycket stor kompetens och kunskap om den lokala kontexten, vad som efterfrågas och behövs. Dialog med näringslivet är viktigt i konkreta projekt, som underlag för den fortsatta utvecklingen och en fortsatt god bostadssituation i Heby kommun.*

1.4 Riktlinje: *Byggprognosen och bostadsprojekt ska följas upp årligen, genomförande ska kartläggas, avvikelser och tillkomna projekt analyseras och infogas i prognosen som då uppdateras. Beslut om inriktning på kommande planarbete, exploateringar och markanvisningar ska samspela med detta för att styra mot att bostadsutvecklingen följer planeringen och behovet.*

1.5 Riktlinje: *Bostadsmarknaden, arbetsmarknaden och invånaren rör sig över administrativa gränser. En stark regional utveckling bidrar till en stark lokal utveckling i ett växelverkande skeende. Heby kommun ska i frågor gällande bostadsförsörjning samverka med andra regionala aktörer och grannkommuner.*

1.5.1 Åtagande: Detta ska göras genom befintliga regionala nätverk och forum samt aktivt verkande för fortsatta avstämningar i frågan med andra kommuner i länet.

1.5.2 Åtagande: Bostadsutvecklingen ska främst ske i knutpunkter längs nordligt (väg 272) och sydligt (riksväg 56 och 72 samt dalabanan) stråk.

Arbetsmaterial

1.6 **Riktlinje:** *I eventuella marknadsförande syften så ska Heby kommun identifiera sina egna styrkor på bostadsmarknaden samt som attraktiv kommun och värnar samt främjar dessa i åtgärder riktade mot bostadsförsörjningen.*

2 ***Mål:*** **Heby kommun ska eftersträva en markberedskap, planberedskap och tomtberedskap som möjliggör flexibla, proaktiva och effektiva åtgärder för bostadspolitiska och tillväxtfrämjande åtgärder.**

2.1.1 Åtagande: Med markberedskap menas att kommunen förfogar över mark tilltänkt för framtida bostadsförsörjningsbehov och planeringsåtgärder. Med planberedskap menas att finns detaljplanelagda områden för bostadsändamål som kommunen förfogar över. Med tomtberedskap menas att det ska finnas en långsiktig plan med avstyckade tomter som skulle kunna bebyggas när kommunen väljer att släppa dessa till försäljning.

2.2 **Riktlinje:** *Marken är en ändlig resurs, och attraktiv mark en bristvara. Det strategiska markinnehavet och reserven för bostadsförsörjning behöver säkerställas. I Heby kommuns markpolicy framgår att: "Vid sidan om översiktsplanen ska det bostadspolitiska programmet vara vägledande i frågor om försäljning, detaljplanläggning och köp av mark som möjliggör kommunens bostads- och näringslivspolitiska strävanden."*

Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer ska fungera vägledande för kommunens innehav, förvaltande och utveckling av mark.

2.2.1 Åtagande: Heby kommun ska aktivt arbeta med, kartlägga och inventera strategiskt innehav och förvaltande av mark för bostadsändamål.

2.3 **Riktlinje:** *Planberedskap i form av flerbostadshus, vård och omsorgsboenden och specialboställder är till stor del uttömd. Åtgärder bör prioriteras till Östervåla, Heby och Morgongåva, i andra hand även Vittinge och Harbo. Översiktsplanens markanvändningskartor är vägledande i planeringen.*

3 ***Mål:*** ***Bostadsplaneringen, bostadsbeståndet och befolkningsutvecklingen påverkar alla kommunala samhällsfunktioner samt näringslivet i Heby kommun. Kommunens olika verksamheter ska kontinuerligt delta och samverka i bostadsplaneringen.***

3.1 **Riktlinje:** *I bostadsplaneringen och bostadsutvecklingen ska påverkan på andra samhällsfastigheter beaktas. Vid tillskott av samlad bebyggelse som kan innebära en befolkningsförändring så ska konsekvenser för orten och kommunens lokalförsörjning beaktas. Detta sker genom tidig samverkan över förvaltningsgränserna för att säkerställa att genomförandet faller väl ut.*

3.2 **Riktlinje:** *I bostadsplaneringen och bostadsutvecklingen ska den tekniska kapaciteten och inverkan på närmiljön inleda planeringen.*

3.3 ***Riktlinje:*** *I Heby kommun samspelar boendeplanering med infrastrukturutveckling. Boendeplanering, infrastrukturutveckling samt tillväxtfrågor samspelar i sin tur med den regionala strukturbilden från ett lokalt perspektiv. Detta förklaras mer ingående i Översiktsplanen och är en etablerad samt befintlig inriktning som behöver fortsatta utvecklas.*

3.4 **Riktlinje:** *Vid beslut om exploateringar, markförändringar och annan bostadsplanering utgå från sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter för en hållbar utveckling enligt kommunens åtaganden kring Agenda2030. Den byggda miljöns påverkan och konsekvenser för ekosystemtjänster, närmiljön och orten i helhet är ett exempel på hur det kan göras.*

Arbetsmaterial

3.5 Riktlinje: *Den byggda miljön och bostadssituationen kan antingen förstärka eller motverka ojämlika levnadsvillkor. Bostadsförsörjningsfrågan och den byggda miljön ska samspela med kommunens åtaganden kring agenda2030 och ett jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i planeringen.*

***3.6* Riktlinje:** *Genom att styra bostadsutveckling dit möjligheten finns till kollektiva resemedel främjas en jämlik bostads- och samhällsutveckling i Heby kommun.*

3.7 Riktlinje: *Attraktiva orter och en god social hållbarhet främjar en fortsatt utveckling av bostadsbeståndet då efterfrågan ökar. Heby kommun behöver i planeringen för bostäder och i orternas utveckling även säkerställa livet mellan husen med attraktiva centrumstråk, lokal handel och gröna torg med mera.*

***3.8* Riktlinje:** *Det kommunala bostadsbolaget tar ett större socialt ansvar än privata aktörer. För att främja ett socialt blandat boende är det av stor vikt att ägardirektiven till Hebygårdar är väl förankrade, får plats och genomförs i planeringen.*

3.9 *Riktlinje*: *Kontinuitet, platstillhörighet och lokal identitet är viktiga aspekter för den sociala hållbarheten i Heby kommun och Hebygårds utspridda bestånd är viktigt i detta avseende.*

***3.10* Riktlinje:** *Kommunen ska ligga i framkant och visa vägen för ett hållbart bostadsbyggande. Detta kan ske genom upphandlingar, markanvisningskriterier med mera. Hållbarhetsaspekten gäller allt från materialval och transporter till sociala och ekologiska värden.*

3.10.1 Åtagande: Heby kommun bör undersöka möjligheten till helt lokalt uppförd nyproduktion tillsammans med lokala entreprenörer och producenter av byggmaterial.

***4 Mål:* Heby kommun ska eftersträva en beredskap för att möta demografiska utmaningar och förändringar, vilka ställer krav på ett blandat bostadsbestånd.**

***4.1* Riktlinje:** *I närtid innebär detta att tillskott av bostäder behövs för samtliga grupper, äldre, yngre samt riktat mot inflyttande i arbetsför ålder. Småhus, som är attraktiv för inflyttare kan tillgängliggöras genom den rörelse som skapas om tillskott av flerbostadshus är av tillräckligt hög kvalitet och anpassat efter rätt målgrupp.*

***4.2* Riktlinje**: *Befolkningsutvecklingen behöver ske i en takt som kommunen har resurser och beredskap för att kunna hantera. Konsekvenser av en fortsatt ökad befolkning bör analyseras för att säkerställa fortsatt bibehållen kommunal service. Genom att kartlägga pågående bebyggelse och projekt ges en indikation på väntad utveckling och de krav detta innebär på andra samhällsfastigheter.*

5 Mål: I Heby kommun ska det finnas ett bostadsutbud som motsvarar invånarnas behov och främjar fortsatt tillväxt även genom inflyttning. I Heby kommun är därför målet att det ska kunna påbörjas i snitt 60 bostäder i olika upplåtelseformer per år fram till år 2030.

***Mål:* När det uppstår en möjlighet att omvandla eller skapa bostäder i attraktiva lägen med potential och förutsättningar för nytillskott av bostäder ska detta tillvaratas.**

Utveckling av bostadsbeståndet

5.1 Riktlinje: *Ur ett lokalt, regionalt och nationellt perspektiv är det viktigt att Heby kommun följer de byggbehov som länsstyrelsen och boverket bedömer som rimligt och nödvändigt.*

Arbetsmaterial

5.2 Riktlinje: *Tillskott av småhus bör komplettera orternas struktur utåt. Flerbostadshus kompletterar om möjligt inom ortstrukturen. Utöver utbyggnad i befintliga områden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas struktur. Vid åtgärder inom bostadsförsörjning avseende småhus så bör dessa lokaliseras i anslutning till befintlig orts- och infrastruktur.*

5.3 Riktlinje: *Möjliggör produktion av ändamålsenliga flerbostadshus i olika upplåtelseformer i strategiskt goda lägen längs kollektivtrafikstråk.*

5.3.1 Åtagande: Nödvändigt tillskott som svarar mot kommunens mål om 15 000 invånare 2030 inryms i översiktsplanens markanvändningskartor, i först hand säkerställs och prioriteras dessa. Som underlag till kommande översiktsplan och även som kompletterade planeringsunderlag så behöver orterna inventeras efter förtätningsmöjligheter och utredningsområden lokaliseringsprövas.

5.3.2 Åtagande: Heby kommun bör undersöka möjligheten till helt lokalt uppförd nyproduktion tillsammans med lokala entreprenörer och producenter av byggmaterial.

5.4 Riktlinje: *Ur attraktivitets- och hållbarhetssynpunkt så bör om möjligt en blandning av upplåtelseformer och byggnadstyp eftersträvas i planeringen. Planeringen behöver även vara flexibel och byggnader kunna ha flera olika användningsområden efter skiftande behov.*

5.5* Riktlinje*: *Heby kommun* ska *underlätta och främja lokala aktörers strävan efter att omvandla befintliga byggnader för bostadsändamål när detta är möjligt.*

Om det befintliga beståndet, flyttkedjor och särskilda grupper

***5.6* Riktlinje**: *Heby kommun behöver fokusera på att utnyttja det befintliga beståndet så bra som möjligt, skapa rörlighet, transparens, en fungerande andrahandsmarknad och underhåll av beståndet. Heby kommun behöver undanröja inlåsningseffekter och skapa förutsättningar för ett attraktivt boende för äldre och därmed frigöra villan för marknaden. Det är därför viktigt att de flerbostadshus som tillkommer också skapar incitament för äldre att vilja flytta, vikten av att komma ner i boendekostnad, kvalitet och läge är exempel på sådana.*

5.7 Riktlinje: *Genom tillskott av lägenheter riktade till särskilda grupper som yngre, äldre, bostadssociala kontrakt, nyanlända genom bostadsacceleratorn med mera frigörs även andra bostäder. En åtgärd kan alltså stimulera flera segment av invånarna vilket främjar flyttkedjor och ett gott utnyttjande av beståndet.*

5.7.1 Åtagande: Tillskott av lägenheter i olika upplåtelseformer och riktat mot särskilt utpekade grupper som äldre, LSS, bostadssocialt, nyanlända och yngre ska möjliggöras genom detalj- och översiktsplanering, ägardirektiv, markanvisningar och tomtförsäljning. Företrädesvis i Heby eller Östervåla med mest utvecklad offentlig och kommersiell service.

***5.8* Riktlinje:** *Det befintliga beståndet ska utnyttjas på bästa sätt och rörlighet ska stimuleras. Det ska därför vara lätt för kommunens invånare att söka bland tillgängliga bostäder, oavsett om det tillhandahålls av kommunala bostadsbolaget eller privata aktörer. Detta bör samordnas på kommunens hemsida.*

5.9 Riktlinje: *Behovsanalysen och marknadsundersökningen visar ett glapp mellan efterfrågan och utbud när det rör sig om ungdomar eller unga vuxnas möjlighet att hitta sitt första egna boende inom Heby kommun. Denna grupp, liksom övriga grupper, är viktig att hålla kvar i kommunen. Tillgången på hyresrätter är ofta helt avgörande för detta tillsammans med närhet till kollektivtrafik för arbete och studier.*

5.9.1 Åtagande: Heby kommun behöver aktivt verka för att erbjuda bostadsmöjligheter riktade till unga, både för befintliga invånares behov samt utveckla ställningen som boendeort för en regional arbetsmarknad. Detta kan möjliggöras genom planläggning och annat markstrategiskt arbete samt genom ägardirektiven till Hebygårdar.

5.10 **Riktlinje:** *Bostadsplaneringen för nyanlända ska baseras på beredskap, förebyggande arbete och samarbete mellan aktörer. Bostadsacceleratorn är det konkreta verktyget för detta.*

Arbetsmaterial

5.10.1 Åtagande**:** *Det etablerade samarbetet i frågan kring nyanländas bostadssituation ska fortsätta utvecklas för att säkerställa nyanländas bostadssituation och den trygghet det innebär för vidare etablering, integrering och vilja att efter etableringstiden bidra till Heby kommuns utveckling.*

5.10.2 Åtagande: Bostadsgruppen är ett incitament för regelbunden informationsöverföring och diskussioner kring framtida behov och målgrupper samt att den kan komma med underlag för framtida beslut kring bostadsförsörjningsfrågor i kommunen. Regelbundet deltagandet i denna grupp ses därför som en viktig del för fortsatt arbete när det gäller mål, planerade insatser, demografisk analys och behov från grupper med särskilda behov för bostadsförsörjningsplaneringen i Heby kommun.

5.11 **Riktlinje:** *Lika viktigt som att rätt antal bostäder tillkommer är att nytillskott har de kvaliteter som invånarna efterfrågar. Kvalitet, målgrupp, prisnivå och tillgänglighet bör utgöra kriterier vid markanvisningar samt nyproduktion och anpassas efter respektive målgrupp.*

5.12 **Riktlinje:** *Det allmännyttiga bostadsbeståndet bör tillgänglighetsinventeras och på sikt kontinuerligt anpassas efter påvisade behov.*

Indikatorer:

- Antal påbörjade lägenheter/år,
- byggstart för nybyggnation eller ombyggnation för bostadsändamål
- bostadsmarknadsenkäten
- Försörjningsstöd,
- sysselsättning,
- befolkningsutveckling,
- in- och utflyttning
- …

Arbetsmaterial

Knivsta kommun

Handläggare
Jessica Fogelberg
Bygg- och miljöchef

Dan-Erik Pettersson
Ekonomichef

Tjänsteskrivelse
Datum
2019-09-03

Diarienummer
KS-2019/637

Kommunstyrelsen

Omlokalisering av medel för innovationsprojekt till pilotprojekt för införande av RPA

KS-2019/637

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att omlokalisera tidigare beviljade medel om 500 000 kr för innovationsprojekt (KS-2019/311) till utökning av pilotprojekt för införande av RPA.

Sammanfattning

Bygg- och miljökontoret har sedan tidigare fått 500 000 kr beviljade för uppstart av ett innovationsprojekt. Detta projekt har sedan beslutet i kommunstyrelsen fått medel i form av bidrag från Smart Built Environment som finansieras av Formas, Energimyndigheten och Vinnova.

Förvaltningen föreslår nu kommunstyrelsen att tillåta omfördelning av dessa medel till det pågående RPA-projektet för att därmed möjliggöra att piloten kan utökas med två processer. En utökning av mängden processer i piloten möjliggör för fler kontor att ingå i piloten. Detta medför goda effekter då större delar av förvaltningen ges möjligheter att lära sig om RPA och dess möjligheter.

Bakgrund

Bygg- och miljökontoret tillsammans med Ekonomikontoret har under våren 2019 startat ett pilotprojekt kring möjligheterna med RPA (Robotiserad processautomation).

Syftet med implementerande av RPA är att se över möjligheterna att automatisera regelstyrda processer vilket skulle frigöra tid för personalen att jobba med kvalificerade processteg.

Både bygg- och miljökontoret och ekonomikontoret ser ett behov av att kunna frigöra tid hos medarbetarna för arbete med de analytiskt krävande arbetsuppgifterna. Det finns i dagsläget ett antal regelstyrda processer som skulle kunna göras automatiserat och detta pilotprojekt syftar till att skapa en bild av huruvida ett nyttjande av RPA för regelstyrda processer är ekonomiskt fördelaktigt. Även andra vinster såsom hur detta arbetssätt påverkar Knivsta kommuns möjligheter att profilera sig som en modern och attraktiv arbetsgivare kommer tas in i den slutliga utvärderingen av projektet.

Intresset för arbete med RPA är mycket stort i organisationen och ett flertal kontor har visat intresse för pilotprojektets resultat. Utifrån detta ses kostnaden som en kostnad som bör komma från KS prioriterade medel, där bygg- och miljökontoret står som projektägare och ansvariga för pilotprojektets genomförande och utvärdering.

Arbetet med de två inledande processerna har pågått sedan maj månad och goda resultat redovisas. Processerna är dock inte fullt ut färdigställda varpå det är för tidigt att redovisa slutresultat.

Förvaltningen bedömer att det finns vinster att göra genom implementeringen av RPA och att det finns stora fördelar med att utöka pilotprojektet till att innefatta fler processer. Detta skulle möjliggöra för ytterligare två kontors medarbetare att lära sig om RPA som metod och sprida kompetens om vilka möjligheter som finns i organisationen.

En utökning av pilotprojektet skulle i första hand tillåta kommunledningskontoret och i andra hand utbildningskontoret att delta i pilotprojektet.

Ekonomisk konsekvensanalys
Den föreslagna omlokaliseringen av medel innefattar ingen ny kostnad då medlen sedan tidigare avsatts för nyttjande under 2019. Genom omlokaliseringen försvinner dock möjligheten att återkalla medlen. Då RPA som metod är ett verktyg som kan hjälpa förvaltningen i arbetet med att bibehålla kvalitet utan kostnadsökningar framöver bedöms utökningen av piloten sannolikt medföra långsiktiga ekonomiska vinster.

Barnkonsekvensanalys
Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Lena Fransson
kommundirektör

Beslutet ska expedieras till:
Akten

Knivsta kommun

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Ja ☐ Nej ☒

Förklara oavsett svar.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐ Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument ☒

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

Knivsta kommun

Handläggare	Tjänsteskrivelse	Diarienummer
Siobhán Gorny, kommunsekreterare	2019-09-05	KS-2019/638

Kommunstyrelsen

Sammanträdestider för kommunstyrelsens utskott år 2020

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott sammanträder år 2020 den 15 januari, 12 februari, 11 mars, 15 april, 13 maj, 12 augusti, 9 september, 7 oktober och 25 november.
2. Kommunstyrelsens fritids- och kulturutskott sammanträder år 2020 den 13 januari, 10 februari, 9 mars, 14 april, 11 maj, 10 augusti, 7 september, 5 oktober, 23 november.

Sammanfattning av ärendet

Enligt arbetsordningarna för kommunstyrelsens utskott ska kommunstyrelsen bestämma utskottens sammanträdestider inför varje år.

Övergripande om sammanträdesplaneringen

Hänsyn har tagits till helgdagar och skollov. Förslaget utgår från den redan fastställda sammanträdesplaneringen för kommunstyrelsen.

Planen följer samma struktur som planeringen för år 2019.

Kultur- och fritidsutskottet sammanträder normalt på måndagar och arbetsutskottet på onsdagar. Undantag har gjorts i planeringen på grund av påsklovet, vilket innebär att kultur- och fritidsutskottet i april sammanträder en tisdag (dagen efter annandag påsk).

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvens är gjord enligt checklista.

Beslutet ska skickas till

Akten

Knivsta kommun

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Ja ☒ Nej ☐

Förklara oavsett svar.

Barnen till de politiker och tjänstemän som deltar på sammanträden påverkas av sammanträdesplaneringen.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

Planeringen har tagit hänsyn till skollov.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

Att sammanträden som regel förläggs på datum utanför skolloven innebär inte att förberedande arbete inte kan behöva göras under skollov eller liknande.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐ Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument ☒

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.