

Handläggare
Bolinder Anna (SBF)
Davidsson Per (KLK)
Klintström Helena (KLK)

Datum
2017-02-06

Diarienummer
KSN-2017-0259

Kommunstyrelsen

Yttrande över remiss: Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge yttrande enligt **bilaga 1**.

Ärendet

Östhammars kommun har den 20 januari remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjningen för yttrande. Remisstiden är förlängd till 8 mars.

Förslaget återges i **bilaga 2**.

Föredragning

Östhammars riktlinjer utgår från ett behov av minst 100 nya bostäder per år. I förslaget till yttrande noteras att riktlinjernas regionala och storregionala perspektiv kan stärkas. I förslaget framhålls Uppsala kommuns positiva inställning till en satsning på Alunda tätort.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i detta ärende.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson
Chef kommunledningskontoret

Handläggare
Bolinder Anna
Davidsson Per
Klintström Helena

Datum
2017-02-14

Diarienummer
KSN-2017-0259

Östhammars kommun
Lednings- och verksamhetsstöd
Box 66
742 21 Östhammar

Yttrande över remiss Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun

Ert diarienummer KS-2017-023.

Uppsala kommun ställer sig positiv till att riktlinjerna förordar en satsning på Alunda tätort. Ambitionerna stämmer mycket väl överens med Uppsalas översiktplan.

Kommunen efterfrågar dock ett tydligare regionalt och storregionalt perspektiv. Östhammars roll i när det gäller att tillgodose det stora behovet av bostäder i Stockholm-Uppsalaområdet kan utvecklas i förslagets principer.

I övrigt har kommunen inte några synpunkter på förslaget.

Kommunstyrelsen

Marlene Burwick
Ordförande

Ingela Persson
Sekreterare

Enligt sändlista

Remiss, Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 17 januari 2017, § 23 beslutat att förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun ska remitteras.

Ärendet kommer att behandlas på kommunstyrelsens arbetsutskott 7 mars 2017.

Remissvar ska vara kommunstyrelsen i Östhammars kommun tillhanda senast 28 februari 2017. Ange Dnr KS-2017-023.

Med vänliga hälsningar

Kersti Ingemarsson

Administratör/sekreterare
Lednings- och verksamhetsstöd
Box 66, 742 21 Östhammar
Tfn 0173-86 115
Mob 070-364 80 70

Sändlista

Länsstyrelsen i Uppsala län

Region Uppsala

Stiftelsen Östhammarshem

Uppsala kommun

Enköpings kommun

Heby Kommun

Håbo Kommun

Knivsta Kommun

Tierps Kommun

Älvkarleby kommun

Förvaltningar i Östhammars kommun

- Socialförvaltningen
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Tekniska förvaltningen
- Lednings- och verksamhetsstöd
- IT-kontoret
- Enheten för arbete och sysselsättning
- Bygg- och miljöförvaltningen
- Tillväxtkontoret, Ulf Andersson
- Strategienheten, Marie Berggren

§ 23

Dnr KS-2017-023

Dpl 280

Dnr KS-2014-374

Dpl 280

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun

Enligt Lagen om bostadsförsörjning (SFS 2013:866) så ska varje kommun ha riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.


Mex-gruppens förslag till Riktlinjer föreligger.

Arbetsutskottets beslut

Förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun skickas ut på remiss till berörda parter, Länsstyrelsen, Region Uppsala, Östhammarshem, länets kommuner och samtliga förvaltningar i Östhammars kommun.

Remissvar ska vara kommunstyrelsen i Östhammars kommun tillhanda senast 2017-02-28.

Delges
Länsstyrelsen i Uppsala län
Region Uppsala
Östhammarshem
Länets kommuner
Samtliga förvaltningar i Östhammars kommun



Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun

Enligt Lagen om bostadsförsörjning (SFS 2013:866) så ska varje kommun ha riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Ett förslag till riktlinjer för Östhammars kommun har tagits fram med hjälp av konsult. Innan riktlinjerna antas av kommunfullmäktige så ska samråd ske med berörda kommuner, Länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ ska beredas tillfälle att yttra sig.

Vi föreslår att "Förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun" skickas ut på remiss till berörda parter.

För "MEX-gruppen"

Annila Bexelius
Teknisk chef

KS-2017-023

Förslag på riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östhammars kommun



Bakgrund

Lagen om bostadsförsörjning (SFS 2000:1 383, 2013:866) innebär att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

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

Läget på bostadsmarknaden

Den övergripande bilden

I Sverige växer folkmängden nu med över 100 000 personer per år. Mer än tre fjärdedelar till följd av invandring. Enligt SCB:s prognos från april 2016 ökar befolkningen med nära 740 000 personer till och med 2020. År 2025 väntas gränsen för 11 miljoner invånare passeras. Medräknat de asylsökande migranter som anlänt till Sverige de senaste åren har landet redan en befolkning på över 10 miljoner.

Massflykt från krig och elände i Mellanöstern och Afrika i kombination med en generös svensk flyktingpolitik har tagit invandringen till historiskt höga nivåer. Utvecklingen nådde en kulmen 2016, med över 160 000 asylsökande, varpå åtstramningar i flyktingpolitiken kraftigt minskat antalet nya asylsökande. Många människor står dock fortfarande i väntan på att få asyl och ska snart in det reguljära samhället.

Drygt 70 procent av folkökningen sker i de tre storstadslänen och över en tredjedel enbart i Stockholmsregionen. Medräknat Uppsala län, som ingår i huvudstadens pendlingsregion, uppgår befolkningsökningen för närvarande till nästan 40 000 invånare per år. De framskrivningar som gjorts till 2050 inom ramen för samarbetet mellan länen i östra Mellansverige pekar på en fortsatt hög befolkningstillväxt.

Bostadsbrist

Bostadsbyggandet har släpat efter befolkningsökningen under många år. I kombination med en successiv polarisering av befolkningen till storstadsregionerna, framför allt Stockholm, har det inneburit en påtaglig bostadsbrist i dessa. På senare år och till följd av den höga invandringen har situationen blivit allt mer ansträng även i övriga landet. Hela 240 av landets 290 kommuner bedömer i år att det råder underskott på bostäder, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Boverkets bedömning är att det behöver färdigställas mer än 75 000 bostäder per år fram till 2020. År 2015 påbörjades knappt 50 000 bostäder, inklusive nettotillskott genom ombyggnationer. Prognosen för 2016-2017 är ca 60 000 påbörjade bostäder per år. Antalet färdigställda lägenheter släpar dock efter och uppgick 2015 till mindre än 40 000 bostäder, inklusive ombyggnationer. Det är därför osannolikt att bostadsbyggandet hinner ikapp befolkningsökningen de närmaste fem till tio åren.

Kapacitetsrestriktioner inom byggsektorn samt kommunernas planläggning och bygglovshantering påverkar också utbyggnadstakten. Det finns även en risk att en inbromsning av den ekonomiska tillväxten och/eller stigande räntor kan komma att försvåra det finansiella läget. Sveriges byggindustrier bedömer att bostadsbyggandet toppar i år, men förblir på en hög nivå även nästa år. Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken prognostiserar att räntan bottnar 2016-2017. Konjunkturbarometern och sysselsättningsgraden pekar samtidigt på att tillväxten är på väg att toppa ur och att vi kan vara på väg mot en svagare period.

Situationen i Östhammars kommun

Befolkningen i Östhammars kommun har de senaste åren ökat med ca 100 individer i genomsnitt per år, vilket är i linje med ambitionen enligt kommunens tillväxtstrategi. Den tidigare negativa befolkningstrenden är därmed på väg att brytas. Viktiga drivkrafter bakom detta är framför allt en ökad flyktinginvandring men också en lägre flyttbenägenhet bland unga vuxna, 90-talisternas familjebildning, ett ökat bostadsbyggande, en stark arbetsmarknad med många ersättningsrekryteringar, utbyggnaden av 288:an samt Stockholm-Uppsala-regionens starka tillväxt.

Givet ett fortsatt mottagande av ca 100 nyanlända per år är prognosen att kommunens befolkning överstiger 23 000 invånare i början av 2020-talet, att jämföra med 21 563 invånare vid utgången av 2015. Det är främst åldersgruppen 65+ som ökar, medan barn/ungdomar och den yrkesverksamma befolkningen utvecklas mer stabilt. Medelåldern har därmed stigit från 41 till 45 år sedan 2000. Prognosen innebär att kommunen fortsätter växa långsammare än Uppsala län. Ytterligare potential finns i goda pendlingslägen till Uppsala samt på längre sikt SKB:s planerade investeringar i slutförvar för använt kärnbränsle samt utbyggnad av SFR. Realiseras dessa kan kommunens befolkning komma att överstiga 24 000 invånare framåt 2030, men förutsätter ett ökat bostadsbyggande.

Östhammars kommun	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Snitt 2005-2015
Inrikes inflyttningar	743	728	858	793	795	767	826	756	849	830	868	801
Inrikes utflyttningar	850	884	857	794	828	824	809	845	780	794	789	823
Inrikes flyttningsöverskott	-107	-156	1	-1	-33	-57	17	-89	69	36	79	-22
Invandringar	65	56	78	87	95	103	80	57	81	87	142	85
Utvandringar	53	52	38	34	27	33	41	49	30	47	41	40
Invandringsöverskott	12	4	40	53	68	70	39	8	51	40	101	44
Födda	200	209	190	201	185	210	199	232	200	194	227	204
Döda	232	232	249	244	261	241	243	276	230	244	217	243
Födelseöverskott	-32	-23	-59	-43	-76	-31	-44	-44	-30	-50	10	-38
Befolkningsförändring	-130	-173	-14	13	-43	-18	14	-125	90	22	189	-16
Befolkningsantal	21 608	21 435	21 421	21 434	21 391	21 373	21 387	21 262	21 352	21 374	21 563	21 418
0-19 år	5 262	5 165	5 111	5 022	4 918	4 792	4 705	4 648	4 567	4 450	4 477	4 829
20-64 år	12 080	11 953	11 922	11 872	11 816	11 791	11 770	11 592	11 579	11 527	11 543	11 768
65+ år	4 266	4 317	4 388	4 540	4 657	4 790	4 912	5 022	5 206	5 397	5 543	4 822

De större tätorterna ökar, landsbygden minskar

Befolkningsökningen sker i kommunens tätorter, medan landsbygden successivt minskar i befolkningsantal. Under perioden 2010-2015 har tätortsbefolkningen ökat med 456 individer, medan landsbygden minskat med 266 personer. Andelen boende i tätort har därmed stigit till 69 procent och bedöms fortsätta öka. Av tätorterna är det främst Östhammar, Alunda och Österbybruk som ökat sitt invånarantal.

Tätort	2000	2005	2010	2015	2000-2015	2010-2015
Östhammar	4 505	4 598	4 534	4 726	221	192
Gimo	2 629	2 702	2 688	2 698	69	10
Alunda	2 274	2 224	2 317	2 506	232	189
Österbybruk	2 210	2 230	2 272	2 331	121	59
Öregrund	1 569	1 552	1 555	1 589	20	34
Hargshamn	325	304	312	289	-36	-23
Norrskedika	209	223	214	199	-10	-15
Dannemora	224	238	213	214	-10	1
Skoby	212	217	230	239	27	9
Summa tätorter	14 157	14 288	14 335	14 791	634	456
Summa landsbygd	7 576	7 320	7 038	6 772	-804	-266
Summa kommunen	21 733	21 608	21 373	21 563	-170	190
Andel tätortsbef.	65%	66%	67%	69%		

Mindre, men fler, hushåll

Den genomsnittliga hushållsstorleken fortsätter minska i takt med en åldrande kommunbefolkning och uppgår för närvarande till 2,2 invånare per bostad. Antalet ensamhushåll samt samboende utan barn ökar medan antalet hushåll med barn minskar. Antalet hushåll med hemmaboende barn 25 år eller äldre har dock ökat något 2011-2015. Totalt fanns 9 768 permanenthushåll i kommunen år 2015, en ökning med 260 hushåll sedan 2011.

	Antal hushåll			Antal personer		
	2011	2015	2011-2015	2011	2015	2011-2015
ensamstående utan barn	3 443	3 657	214	3 443	3 657	214
ensamstående med barn 0-24 år	551	521	-30	1 478	1 358	-120
ensamstående med barn 25+ år	97	125	28	203	257	54
sammanboende utan barn	2 790	2 942	152	5 580	5 884	304
sammanboende med barn 0-24 år	2 057	1 933	-124	8 055	7 658	-397
sammanboende med barn 25+ år	144	167	23	441	517	76
övriga hushåll utan barn	243	233	-10	601	591	-10
övriga hushåll med barn 0-24 år	178	180	2	935	951	16
övriga hushåll med barn 25+ år	5	10	5	20	40	20
uppgift saknas	0	0	0	631	650	19
Samtliga hushåll	9 508	9 768	260	21 387	21 563	176

En mindre genomsnittlig hushållsstorlek innebär att bostadsbehoven ökar även om inte befolkningen växer. Till detta bidrar även omflyttningen mellan landsbygd och tätorter samt att en betydande del av kommunens bostadsbestånd används för fritidsändamål. Samtidigt sker en permanentning av fritidshus. I nuläget är bedömningen, på basen av folkbokföringsuppgifter, att ca 1 000 småhus används för fritidsändamål medan ca 500 fritidshus används som permanentbostad. Totalt finns ca 16 400 bostäder i kommunen, varav ca 60 procent används för permanentboende.

Bostadsbestånd	2015
småhus	6 811
flerbostadshus	3 275
övriga hus	155
specialbostäder	474
fritidshus	5 702
Summa bostäder	16 417
Hysesrätt	2 822
Bostadsrätt	1 918
Äganderätt	6 271

Nyproduktion

Givet rådande utveckling och förväntad befolkningsökning finns ett behov om minst 50-100 nya bostäder per år, beroende av bostadsstockens användning för permanent-/fritidsändamål samt omflyttningar inom kommunen. I genomsnitt har det byggts 60 nya bostäder per år perioden 2005-2015. Småhusen dominerar, men på senare år har det även byggts nya lägenheter i flerbostadshus av

Östhammarshem och Credentia. Kommunen har därtill byggt ett nytt äldreboende, vilket förklarar det stora antalet nyproducerade 1:or år 2014. För nyproducerade lägenheter är det främst den växande gruppen av äldre som utgjort primär målgrupp.

Nyproducerade bostäder	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Snitt 2005-2015
1 rum o kök/pentry	0	0	0	2	0	0	0	0	0	61	0	6
2 rum o kök	0	0	2	22	1	0	0	0	4	20	11	5
3 rum o kök	0	0	14	28	2	0	0	0	0	23	13	7
4 rum o kök	0	0	8	5	1	0	0	0	0	4	5	2
5 rum o kök	0	0	6	0	2	0	0	0	0	0	0	1
Summa bostäder i flerbostadshus	0	0	30	57	6	0	0	0	4	108	29	21
1 rum o kök/pentry	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 rum o kök	0	0	7	2	1	1	1	1	0	2	1	1
3 rum o kök	4	6	4	8	5	9	1	12	0	12	7	6
4 rum o kök	5	8	9	7	17	19	3	15	12	9	15	11
5-7 rum o kök	4	10	21	24	23	24	9	22	11	42	32	20
Summa bostäder i småhus	13	25	41	41	46	53	14	50	23	65	55	39
Summa nyproducerade bostäder	13	25	71	98	52	53	14	50	27	173	84	60
Vakanser, Östhammarshem	45	97	90	56	36	13	10	9	13	21	30	38

Bostadsbyggandet är en förutsättning för att realisera tillväxt. Det är ingen slump att Östhammar är den tätort som vuxit mest 2010-2015, utan kan relateras till ett ökat bostadsbyggande. För livskraftiga tätorter med tillgång till service är det viktigt med en utveckling på bostadsmarknaden. Det är också en förutsättning för att balansera den demografiska utvecklingen mot en allt äldre befolkning, genom inflyttning av bland annat barnfamiljer. Nyproduktion kan även ge upphov till flyttkedjor som gör det lättare för unga och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden. Eller frigöra befintliga småhus som är attraktiva för barnfamiljer.

Planläget

För att möjliggöra nyproduktion krävs framförhållning i planläggningen av mark i attraktiva, dvs. efterfrågade, lägen, samt en väl fungerande markanvisningsprocess. En ny översiktsplan för kommunen är under framtagande med utställningsförslag framlagt under 2016. Fördjupade översiktsplaner ska tas fram för de största tätorterna med Alunda först ut och arbetet påbörjat under 2016. Detaljplanearbete pågår för Björnhålskogen i Alunda, med planerad byggstart våren 2019. Samtidigt pågår ett arbete inom kommunens mark- och exploateringsgrupp att stärka arbetet kring mark- och exploatering i kommunen, inklusive tätare kontakter och samverkan med byggherrar, exploatörer och fastighetsägare.

Totalt i november 2016 finns lediga tomter för ett drygt femtiotal villor, främst i Österbybruk, Gimo och Hargshamn men nästan inga lediga tomter i Östhammars, Öregrund och Alunda. Villatomterna säljs till ett pris om 100 kronor per kvadratmeter, men pristillägg kan förekomma för särskilt attraktiva tomter. För nya flerbostadshus är det Kristinelund i Östhammar som finns tillgängligt, totalt 30 000 kvadratmeter varav 13 000 är under försäljningsförhandling. Credentias markanvisning vid Sjötorget i Östhammars tätort medger därtill byggnation av ytterligare 90 bostäder i flerbostadshus, utöver de 27 som färdigställs och 33 som är under uppförande.

Målgruppspecifika behov

I dagsläget är det en stor utmaning för kommunen att tillgodose behovet av bostäder för de målgrupper som saknar egna resurser, såsom unga och nyanlända. Det är svårt att bygga nytt för

dessa målgrupper då hyrorna eller boendekostnaderna blir för höga. För flyktingmottagandet finns inte heller tiden att invänta nyproduktion – de kommer nu. I huvudsak är det små, billiga bostäder som efterfrågas/behövs. Om dessa konkurrerar därtill i viss mån veckopendlade arbetskraft.

Handläggarna av flyktingmottagandet indikerar att det blir allt fler ensamkommande vuxna som ska placeras och att familjerna blir allt färre. Med ett kommunal omkring 100 per år innebär det att nästan lika många boenden kan komma att behövas. Varje år, så länge flyktingmottagandet pågår på oförändrad nivå. Här är förlägningsboende inte ett alternativ som för asylsökande, utan det handlar om regelrätt boende för enskilda individer av varierande ursprung. Ur kommunikations- och integrationssynpunkt är det därtill önskvärt med placering i någon av tätorterna.

Enligt överenskommelse med Östhammarshem har flyktingmottagandet förtur till två lägenheter per månad, givet att det uppstår vakanser. Förutom att detta är otillräckligt innebär det också en sämre tillgänglighet till lägenheter för andra målgrupper med liknande behov. Noteras bör att vakanserna hos Östhammarshem legat på mycket låga nivåer de senaste åren. Med begränsad ledig kapacitet på ordinarie bostadsmarknad finns inte rum för alla placeringar.

För att klara flyktingmottagandet krävs fler och flexibla lösningar. Det behövs tillfällig kapacitet för successiv utslussning till ordinarie bostadsmarknad. En del flyttar även vidare till andra kommuner. Den tillfälliga kapaciteten kan både handla om modulboende och ökad privatuthyrning inom befintligt bostadsbestånd. En sådan lösning bygger dock på frivilliga överenskommelser mellan berörda parter, men kan underlättas av kommunal hyresgaranti, hjälp att förmedla kontakt samt upprätta kontrakt. Kommunen har nyligen genom annonser efterhört intresset att hyra ut, men det är ännu för tidigt att säga vad resultatet blir.

Enligt Socialförvaltningens bedömning krävs ytterligare ett tjugotal platser i HVB eller familjehem för ensamkommande barn samt 32 lägenheter för successiv utslussning av dessa under perioden fram till 2020. Socialförvaltningen bedömer därtill att det för perioden fram till 2020 finns ett underskott om 50 platser i trygghets- eller serviceboende, vilket är i linje med den demografiska utvecklingen och erfarenhetsmässig efterfrågan på dylika boenden bland de äldre. Socialförvaltningen ser även ett behov av 6 platser i socialpsykiatriskt boende, 2 psykiatriska träningsboenden samt 9 bostadssociala kontrakt till och med 2020. Mest akut är behoven inom socialpsykiatriskt boende.

Socialförvaltningens bedömning	Akkumulerat	2017	2018	2019	2020	Summa perioden
Boendeplatser för ensamkommande	20	0	0	0	0	20
Lägenhetsbehov för utslussade ensamkommande	4	7	7	7	7	32
Gruppboende	0	0	0	0	0	0
Serviceboende	15	2	2	2	2	23
Serviceboenden						
Trygghetsboende	15	3	3	3	3	27
Vård och omsorgsboende	0	0	0	0	0	0
Träningsboende, psykiatri	0	0	2	0	0	2
Socialpsykiatri	2	2	2	0	0	6
Bostadssociala kontrakt	0	3	3	3	0	9

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Generella principer

Flerkärnighet

Kommunens bostadsförsörjning utgår från den flerkärniga strukturen. Kommunen och tätorterna ska utvecklas utifrån sin egen identitet och förutsättningar. Bostäder ska finnas i tillräckligt antal utifrån de behov och möjligheter som finns på kommunens olika delmarknader. Nyproduktion ska ske på marknadsmässig grund, men med hänsyn till kommunens långsiktiga utvecklingsambition. I denna är kommunens översiktsplan samt fördjupade översiktsplaner för de största tätorterna vägledande.

God framförhållning

Kommunens planarbete ska kännetecknas av god framförhållning med hänsyn taget till rådande och prognostiserad befolkningstillväxt, demografiska förändringar och potentiell inflyttning. Kommunen ska kunna erbjuda ett brett och marknadsanpassat utbud av tomter till olika typer av intressenter. Planarbetet ska bedrivas i nära dialog med berörda kommuninvånare och aktörer på fastighetsmarknaden. Kommunen ska som part kännetecknas som lyssnande och flexibel, men också tydlig vad gäller grundläggande utgångspunkter och ställningstaganden. Aktuell information om lediga tomter, planlagd mark och pågående planarbete ska finnas lättillgänglig via kommunens hemsida.

Aktiv markpolitik

Kommunen ska bedriva en aktiv markpolitik för att möjliggöra kommunens utvecklingsambition och en tillräcklig bostadsproduktion. Det ska finnas ett tomtutbud som möter efterfrågan samt möjliggör en samhällsstruktur där offentliga och privata aktörer kan tillhandahålla fungerande, kvalitativ och kostnadseffektiv service till invånarna. Markanvisningar ska ske så att konkurrens främjas. Särskilda krav utöver branschnorm verkar fördyrande och bör så långt som möjligt undvikas för att underlätta för nyproduktion.

Variation, hållbarhet och attraktivitet

Variation i bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas, liksom långsiktigt hållbara och attraktiva boendemiljöer. Detta innebär en prioritering av utbyggnad i lägen med goda möjligheter till teknisk försörjning (el, tele/fiber, vatten, avlopp), kollektivtrafik och tillgång till grundläggande service, mötesplatser och aktiviteter.

Samverkan

Den kommunala bostadsstiftelsen Östhammarshem är genom sin dominerande ställning på den lokala bostadsmarknaden, i synnerhet hyresmarknaden, en nyckelaktör för kommunens bostadsförsörjning. Kommunen ska ha en nära och aktiv samverkan med Östhammarshem i alla bostadsrelaterade frågor. Samverkan ska även utökas med privata fastighetsägare och exploatörer för att tillgodose bostadsbehov och stimulera kommunens utveckling.

Aktuella behov

Stärkt planarbete

Kommunen ligger efter i planarbetet och behöver färdigställa såväl den kommunövergripande översiktsplanen som fördjupade översiktsplaner för serviceorterna, vilket tar betydande resurser i anspråk. Samtidigt behöver detaljplanarbetet fortgå och givet nuvarande utbyggnadstakt och potential behöver utrymme för minst 100 nya bostäder per år skapas. Kommunen behöver också

inom givna ramar vara öppen för privat planering som ett sätt att hantera resursbrist, utöka samverkan och möjliggöra för exploatörer att realisera projekt.

Fokus på Alunda

För att upprätthålla önskvärd framförhållning i utbudet av tomter samt ha beredskap för en väsentligt snabbare utbyggnad i vissa tätorter, exempelvis Alunda, behöver prioritering ske. Planresurser behöver i nuläget fokuseras på att färdigställa den kommunövergripande översiktsplanen, fördjupad översiktsplan för Alunda samt detaljplan för Björnhållsskogen i Alunda. I andra hand kommer fördjupade översiktsplaner för övriga serviceorter samt nya detaljplaner i dessa. Vid skarpt intresse från exploatörer kan annat detaljplanearbete överordnas dessa prioriteringar.

Fokus på familjer

Familjer är en viktig målgrupp som behöver prioriteras. 1990-talisternas familjebildning förväntas innebära en ökad efterfrågan på småhus, där kommunen kan utveckla konkurrenskraftiga erbjudanden i ett regionalt perspektiv. Utbudet av tomter för villor och radhus i serviceorterna behöver öka, framför allt på pendlingsavstånd till Uppsala, och beredskap finnas inom barnomsorg och skola för ett växande underlag.

Fokus på nyanlända

Anvisningen av bostäder till nyanlända är ett akut problem som måste hanteras enligt följande. 1) Diskussion med Östhammarshem samt andra hyresvärdar och fastighetsägare om (utökad) förtur vid vakanser samt blockupphyrning inom ramen för befintlig kapacitet eller genom mindre ombyggnation, t ex av större bostäder till mindre. 2) Erbjudande till allmänheten att stå som förmedlare av kontakt och garant vid privat uthyrning till målgruppen, därtill bistå vid upprättande av kontrakt (jmf exempelvis Kungsbacka). 3) Selektiva köp av befintliga privatbostäder på öppna marknaden för uthyrning i andra hand till målgruppen. 4) Upphandling av tillfällig kapacitet i form av modulboende, villavagnar eller liknande lösningar. För att tillgodose en snabb och effektiv hantering bör fortlöpande avstämning ske med kommunstyrelsens arbetsutskott alternativt en arbetsgrupp bildas med mandat att genomföra föreslagna åtgärder.

Fokus på äldre och utsatta

Det strukturella underskottet om ca 50 platser i trygghets- eller äldreboende behöver ombesörjas de närmaste åren. Kommunen och Östhammarshem är nyckelaktörer i detta arbete. En tänkbar rollfördelning är att Östhammarshem fokuserar på trygghetsboende, medan kommunen ser över möjligheterna att komplettera befintligt utbud av särskilt boende för äldre med ytterligare platser vid behov. En nära samverkan med Östhammarshem behövs också för att möta de förväntade behoven inom socialpsykiatriskt boende, psykiatriska träningsboenden samt bostadssociala kontrakt. Det bör även utredas i vilken mån andra, privata, hyresvärdar kan erbjuda fullgoda alternativ.

Övrigt

Ett allmänt höjt bostadsbyggande gynnar rörligheten på den lokala bostadsmarknaden och indirekt grupper som själva inte har råd med nyproduktion, däribland många unga och nyanlända. För att öka utbudet av små bostäder, både bostads- och hyresrätter, krävs dock också nyproduktion av sådana. För att bredda utbudet bör kommunen eftersträva projekt där exploatören åtar sig att inkludera denna typ av bostäder, vilket sker i alltför begränsad utsträckning idag. Det skulle även bidra till en bättre integration av olika åldersgrupper. Häri kan även ingå mindre radhus i nya småhusområden som planeras. Mer kompakta boenden har också positiva effekter på resurs- och energieffektiviteten i bostadsbeståndet, vilket är önskvärt ur klimat- och miljösynpunkt.