

Program

Policy



Handlingsplan

Riktlinje

Handlingsplan för bostadsförsörjning 2020-2021

Antagen av kommunstyrelsen 10 juni 2020

DNR: FN 2019/00186, KS 2019/02440



VÄSTERÅS STAD

Program	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet med utvecklingen av Västerås som ort inklusive koncernen Västerås stad
Policy	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet i koncernen Västerås stad
Handlingsplan	anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen
Riktlinje	säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad

Innehåll	
1 Förord	5
2 Inledning	6
Övergripande program som utgångspunkt för bostadsförsörjningen	7
Regionala planer och program	8
Bostadsförsörjningens beroenden av annan planering.....	8
3 Sammanfattning av handlingsplanens åtgärder	9
4 Nuläge	12
Planberedskap och arbeten med detaljplaner.....	12
Markberedskap och markanvisningar	12
Bostadsbyggande och bostadsbehov.....	13
Ekologiskt hållbart bostadsbyggande	17
Statliga stöd till bostäder	18
Statistik och fakta	18
5 Mål och åtgärder	19
Mål 1. BOSTÄDER FÖR ALLA – alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder	19
Mål 2. BOSTÄDER FÖR FLER – planera för 40 000 bostäder till 2050.....	23
Mål 3. BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS – Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna	26
Mål 4. BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden	27
6 Prioritering av detaljplaner	29
7 Möjligt bostadsbyggande	30
Planberedskap och prognos för bostadsbyggnation 2019-2021.....	30
Prognos byggnation 2020-2023	30
8 Genomförande och uppföljning av handlingsplanen	31
Ansvar och organisation.....	31
Genomförande och uppföljning	31
9 Gott samarbete för genomförandet av riktlinjer för bostadsförsörjning.....	32
10 Kommunal verktyglåda	33
Översiktsplaner, Orts- och stadsdelsanalyser	33
Detaljplaner	33
Markinnehav och markberedskap	33
Riktlinjer för markanvisningar.....	33
Lokalresursplan	34

Bilagor:

Ingår inte i beslutet, utan kan uppdateras allteftersom nya data inkommer.

Bilaga 1: Fakta om befolkning, bostadsbyggande och planberedskap

Bilaga 2: Planreserv - Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsbyggnation (t.o.m. april 2020)

Bilaga 3: Pågående detaljplaner för bostadsbyggnation (t.o.m. april 2020)

Bilaga 4: Prognos för bostadsbyggandet 2020-2023

1 Förord

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Målen för bostadsförsörjningen i Västerås stad är satta i programmet 2018-2021. Denna handlingsplan innehåller åtgärder som bidrar till att uppfylla målen. Åtgärderna ska främst genomföras av stadens nämnder och förvaltningar, i vissa fall med stöd av kommunala bolag. Ett fortsatt gott samarbete med byggaktörerna är av stor vikt för uppfyllelse av målen.

Vi ska skapa förutsättningar för att både nuvarande och framtida västeråsare ska kunna hyra eller äga den bostad de önskar och har råd med. Målet är att uppnå en variation vad gäller lägen och upplåtelseformer, även på stadsdelsnivå och i enskilda serviceorter. Handlingsplanen lyfter möjligheten att nyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre. Vi har idag för många bostäder som står oanvända, varför det gäller att underlätta andrahandsuthyrning. Ett annat mål är att skapa flyttkedjor så att människor inte mot sin vilja tvingas bo kvar för länge i för stora bostäder. Fler styckebyggartomter till tomt- och småhuskön ska färdigställas då efterfrågan på sådana är mycket stor i Västerås.

Ett fortsatt arbete kommer att ske med många av de åtgärder som fanns i handlingsplanen för 2018-2019. Stadens erbjudande med markanvisningar är ett viktigt verktyg för att styra kommande utveckling i önskvärd riktning. Kommunen kan i övrigt underlätta bostadsbyggandet genom att ta fram byggbar, planlagd mark och genom god service gentemot marknadens aktörer. Kommunen ska i alla lägen vara lyhörd för människors behov och önskemål. Bästa sättet att motverka den tilltagande bostadsbristen är att kommunen utnyttjar marknadskrafterna för att åstadkomma ett kontinuerligt ökat byggande, även i lägen där byggkonjunkturen går in i ett mer normalt eller till och med svalt läge. Kommunen kommer med de verktyg den har att agera för att motverka tendenser till sådan markspekulation som syftar till att medvetet minska byggtakten, och därmed öka bostadsbristen. En fortsatt hög byggtakt är avgörande för västeråsarnas välbefinnande givet den mycket höga tillväxt som både stadens folkmängd och näringsliv just nu uppvisar.

Jesper Brandberg
Ordförande fastighetsnämnden

2 Inledning



Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Syftet med planeringen för Västerås är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder, till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen, enligt lagen om

kommunernas bostadsförsörjningsansvar, delas i Västerås in i två delar - **Program med mål och indikatorer** samt **Handlingsplan med åtgärder (HP)**.



Programmet antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och handlingsplanen tas fram av fastighetsnämnden för en tvåårsperiod och antas av kommunstyrelsen.

I december 2017 antog kommunfullmäktige Program för bostadsförsörjningen för perioden 2018-2021, vilket reviderades 2020. En handlingsplan för 2018-2019 antogs av kommunstyrelsen i maj 2018. Handlingsplanen innehåller åtgärder som ska bidra till att målen i programmet uppfylls. Denna handlingsplan gäller för 2020 och 2021 och ska fortsatt bidra till uppfyllelse av programmets mål.



FNs globala mål för hållbar utveckling är en av utgångspunkterna för bostadsförsörjningen i Västerås. Bostadsförsörjningen berör bland annat mål 11 "Hållbara städer och samhällen", mål 7 "Hållbar energi för alla", mål 10 "Minskad ojämlikhet". De 17 globala målen är integrerade och odelbara. De är visserligen numrerade, men det betyder inte att ett mål prioriteras över ett annat. Genom att ett mål uppfylls förenklar det vägen att uppnå ett annat.

Åtgärderna i denna handlingsplan bidrar till de globala målen för en hållbar utveckling.

Övergripande program som utgångspunkt för bostadsförsörjningen

VÄSTERÅS ÖVERSIKTSPLAN 2026



Programmet och handlingsplanen för bostadsförsörjning utgår bland annat från Västerås Översiktsplan 2026 och Vision 2026 – Västerås staden utan gränser.

Bostadsförsörjningen är beroende av stadens översiktliga planering och denna handlingsplan hanterar inte alla frågor inom fysisk planering. Många aktiviteter och åtgärder som genomförs inom ramen för det planeringsarbetet bidrar till målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

Enligt punkt 5 i 3 kap. 5 § plan- och bygglagen ska det av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

PROGRAM FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Den 6 september 2018 antog kommunfullmäktige ett program för social hållbarhet. Program för social hållbarhet bygger på tre grundläggande principer för hur vi utvecklar Västerås – vi ska erbjuda jämlika förutsättningar och främja tillit och framtidstro. I programmet pekas bostäder ut som ett prioriterat målområde – ”Tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla”. Detta målområdet hanteras framförallt i denna handlingsplan genom åtgärder i målet Bostäder för alla.

PROGRAM FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET

En remissversion av program för ekologisk hållbarhet finns framtagen (maj 2019). Bostadsförsörjningen har stark koppling till det föreslagna målområdet ”Samhällsplanering och infrastruktur”. Åtgärderna till målet Bostäder på rätt sätt kan bidra till uppfyllelse av målen i program för ekologisk hållbarhet.

PROGRAM FÖR NÄRINGSLEVET

Västerås näringslivsprogram antogs av kommunfullmäktige i mars 2017. Målbild till 2022 är att Västerås är en kunskaps- och innovationsnod med hög attraktionskraft. För att Västerås ska vara en attraktiv ort för entreprenörer och välutbildad arbetskraft att flytta till behövs bland annat ett bra utbud av bostäder.

Regionala planer och program

GEMENSAM UTVECKLINGSPLAN FÖR FYRA MÄLARSTÄDER

En remissversion av en gemensam utvecklingsplan för fyra Mälärstäder har tagits fram under 2019. Utvecklingsplanen berör Västerås, Enköping, Eskilstuna och Strängnäs. Kommunfullmäktige antog planen den 2 april 2020.

REGIONAL UTVECKLINGSTRATEGI

Ett förslag till regional utvecklingsstrategi, RUS, har tagits fram av Region Västmanland och remissversionen har varit på samråd under 2019.

Bostadsförsörjningens beroenden av annan planering

Det behövs en kunskapsuppbyggnad och framtagande av kunskapsunderlag för att kunna arbeta på ett bra sätt med bostadsförsörjningen. Vissa delar hanteras i uppdrag om Västerås framtida samhällsbyggande och inom den övergripande översiktliga planeringen. Det finns också ett behov av stadsdelsanalyser. Planer för nyetablering av bostäder behöver innehålla en analys av behovet av ytterligare samhällsservice och vad det i övrigt genererar för behov eller skapar underlag för. Det är viktigt med en helhetssyn och att få med viktiga funktioner för att skapa attraktiva bostäder och socialt hållbara områden.

Vid planering av och utveckling av befintliga och nya bostadsområden är det viktigt att i ett tidigt skede analysera behov av och skapa förutsättningar för att kunna bygga nya väl fungerande samhällsfunktioner i området, så som service, förskolor och skolor, idrottsanläggningar, kultur, grönområden och parker, bostäder för äldre och funktionsnedsatta samt för utsatta personer. Dessa är samhällsfunktioner som behöver finnas för att skapa hållbara och väl fungerande bostadsområden. Ett gott samarbete, i ett tidigt skede, mellan alla berörda nämnder och förvaltningar i staden är nödvändigt.

En allt viktigare fråga har blivit hur miljöpåverkan under själva byggfasen kan minska. Det är även viktigt att det finns tillräckliga resurser för planeringen av nya bostadsmiljöer. Kvaliteten i byggnader och utemiljö ska skapa goda och hälsosamma livsmiljöer med frisk luft och god ljudmiljö som håller på lång sikt. Genom en effektiv, kvalitetssäkrad bostadsbyggnadsprocess och ett gott samarbete med bostadsmarknadens aktörer skapas förutsättningar för att bygga rätt.

3 Sammanfattning av handlingsplanens åtgärder

I handlingsplanen föreslås åtgärder som kan ge mest effekt på målen och indikatorerna. Vissa åtgärder från handlingsplan 2018-2019 finns kvar i denna handlingsplan för 2020-2021 som ännu inte är genomförda eller har karaktären av att de ska genomföras löpande. I tabellen redovisas dessa med 2018-2021. En nämnd ansvarar för att åtgärden genomförs och följs upp. En eller flera förvaltningar/bolag föreslås bidra till att genomföra och delta i arbetet genom samverkan kring åtgärderna.

Nedan redovisas en sammanställning av handlingsplanens föreslagna åtgärder för att nå målen i reviderat program för bostadsförsörjning 2018-2021. I kapitel 5 redovisas respektive åtgärd mer utförligt.

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare	Tidpunkt
BOSTÄDER FÖR ALLA	Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att: - analysera hur förtur kan gå till vid lägenhetsförmedling	Mimer	Mimer, SK	2020-2021
	Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att: - informera och inspirera äldre i flyttankar om de möjligheter som finns genom seniorguidernas uppdrag i bostadsfrågor	ÄN	VOF, SK, SKF, TFF (FN)	2020-2021
	Möjliggöra byggande av bostäder till rimliga kostnader genom att: - Nyttja andras erfarenheter - följ upp genomförda markanvisningar med krav på hyresnivå / boendekostnad - Genomföra en markanvisning med låg hyresnivå / boendekostnad som krav	FN	TFF (FN), SBF	2020-2021
	Skapa fler styckebyggartomter genom att: - Färdigställa tomter till tomt- och småhuskön i Gotö (Barkarö), Geodeten (Västra Skälby) och Malmen (Gäddeholm). - Aktivt arbeta med planläggning för att möjliggöra ytterligare tomter på Västra Skälby/Långängarna, Sätra och i Gäddeholm. - Ge uppdrag till Bostad Västerås att erbjuda privata fastighetsägare att de lämnar sina småhustomter till tomt- och småhuskön och marknadsföra via karttjänst.	FN	TFF (FN, TN), SBF	2020-2021
	Fortsätta dialoger med äldre och unga om deras efterfrågan på bostäder.	KS	SK, TFF (FN), VOF, SKF	2018-2021
	Genomföra flyttkedjestudier.	KS	SK	2018-2021
	Informera byggaktörer löpande om statliga och kommunala stöd som finns inom bostadsbyggandet.	KS	SK	2018-2021

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare	Tidpunkt
BOSTÄDER FÖR ALLA	Fortsätta ställa krav i markanvisningar om att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort.	FN	TFF (FN)	2018-2021
BOSTÄDER FÖR FLER	Nyttja planberedskapen – följ upp och genomför lagakraftvunna detaljplaner.	KS / FN	SK, SBF, TFF (FN/TN)	2020-2021
	Utveckla arbetet med Stadens erbjudande med kommande markanvisningar. Ta fram en årsplan för vilka områden som ska vara med i erbjudandet samt tidplaner för dessa. Uppdrag att hantera i årsplan för markanvisningar: <ul style="list-style-type: none"> • 40% markanvisade hyresrätter • Minst två markanvisningar för ägarlägenheter • Låg boendekostnad • Koncept första bostaden • Konceptboende för äldre • Markanvisning till arkitekter 	FN	TFF (FN), SBF	2018-2021
	Beredningsgruppen föreslår prioritering av detaljplaner enligt kapitel Prioritering av detaljplaner. Informera berörda förvaltningar och marknaden om prioriteringen.	BN	Beredningsgruppen, SBF	2018-2021
	Fortsätta ta fram detaljplaner utan byggherre för att kunna erbjuda marknaden färdiga detaljplaner.	FN	TFF (FN), SBF	2018-2021
	Säkerställ att utredning om framtida bebyggelsestrukturer innefattar mark för bostadsbyggelse i tillräcklig omfattning för att klara framtida bostadsbehov.	KS	SK, SBF, TFF (FN)	2020-2021
	Proaktivt arbete för att förvärva mark för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.	FN	TFF (FN)	2020-2021
BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS	Analysera byggbar mark i serviceorterna.	FN	TFF (FN), SK, SBF, SKF	2020-2021
BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT	Utveckla karttjänsten för bostadsbyggande för att tydliggöra (tillgängliggöra / kommunicera) och marknadsföra planer, småhustomter och stadens erbjudande.	KS	SK, SBF, TFF (FN)	2020-2021
	Hållbart byggande genom att: <ul style="list-style-type: none"> -Ta fram och besluta om definition av hållbara byggvaror och byggmaterial över hela livscykeln och verka för att öka användningen enligt detta. -Nyttja andras erfarenheter om trähusbyggnation och klimatneutralt byggande. 	FN	TFF (FN), SK, SBF, MHF, Mälarenergi Mimer	2020-2021

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare	Tidpunkt
BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT	Bilda en tvärssektoriell arbetsgrupp som tillsammans med marknaden stimulerar och uppmuntrar ekologisk hållbarhet, nytänkande och mod i bostadsproduktionen.	KS	SK, TFF (FN, TN), SBF, MHF, VOF, SKF, IFF Mälarenergi VafabMiljö, Mimer, samt andra byggaktörer	2018-2021
	Samordningsgruppen för bostadsbyggnadsprocessen fortsätter arbetet med förbättringsåtgärder.	KS	Alla berörda förvaltningar	2018-2021
	Fortsätta bjuda in till bostadsseminarier och utveckla samarbetsformer med byggaktörer.	KS	SK, TFF (FN)	2018-2021
	Berörda förvaltningar och bolag har god kännedom om planerad bostadsbyggnation (bostadsbyggnadsprognoser) genom karttjänster, informationsträffar och liknande.	KS	SK, TFF (FN), SBF	2018-2021

KS = kommunstyrelsen
 FN = fastighetsnämnden
 BN = byggnadsnämnden
 SK= stadsledningskontoret
 TFF = teknik- och fastighetsförvaltningen
 SBF = stadsbyggnadsförvaltningen
 MHF = miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
 SKF = Skultuna kommunalförvaltning
 VOF = vård- och omsorgsförvaltningen
 IFF = individ- och familjeförvaltningen

Beredningsgruppen = bildades i oktober 2015 med syfte att ge en tydligare och snabbare ärendehandläggning mot kunder. Det är en tvärssektoriell arbetsgrupp som behandlar inkomna exploateringsidéer både på privat mark och på kommunal mark. Förfrågningar behandlas enhetligt och snabbt och en tydligare återkoppling ges och dialog med idégivare eftersträvas.

4 Nuläge

Trots att det har byggts mycket de senaste åren finns det en generell bostadsbrist i Västerås kommun. Bostadsbyggandet har varit rekordhögt de senaste åren, från i snitt ca 500 bostäder per år till över 1000 bostäder per år de senaste åren. Denna rekordhöga nivå är den nivå som bostadsbyggandet bör ligga på för att tillgodose det behov av bostäder som finns utifrån inflyttning och det glapp som tidigare varit mellan bostadsbyggande och nya hushåll i Västerås.

Västerås befolkning har ökat kraftigt de senaste åren och uppgår vid årsskiftet 2019/2020 till 154 049 invånare. Prognoser visar att den stora befolkningsutvecklingen fortsatt kommer vara hög. Översiktsplanen har planeringsinriktningen att vi kan vara 230 000 invånare till 2050. För att klara framtida behov av bostäder med översiktsplanens planeringsinriktning behöver vi ta höjd för att planera för 40 000 bostäder till 2050.

Planberedskap och arbeten med detaljplaner

I nu gällande översiktsplan ÖP 2026 är i princip all utpekad mark för bostadsbebyggelse i något planskede (detaljplan, fördjupad översiktsplan eller planprogram). De pågående eller antagna planerna möjliggör ca 30 000 bostäder.

Planreserven har ökat kraftigt under 2018 och 2019. Det finns möjlighet att bygga ca 5 500 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Enligt byggherrarnas prognoser från årsskiftet 2019/2020 kommer det påbörjas närmare 3 000 bostäder inom dessa detaljplaner till 2021.

Det pågår detaljplaner och finns projektidéer som kan möjliggöra ett bostadsbyggande på över 10 000 bostäder. Detaljplaner kan numera genomföras av byggherren (med stöd av stadsbyggnadskontoret), så kallade byggherreplaner samt tas fram av konsult för stadens räkning.

I pågående och antagna fördjupade översiktsplaner och planprogram finns möjlighet att planlägga för ytterligare ca 15 000 bostäder.

Markberedskap och markanvisningar

MARKBEREDSKAP

Västerås stad har historiskt ägt ganska mycket mark och har under de senaste 50 åren till stor del kunnat utveckla staden på egen mark. På senare år har dock den faktiskt tillgängliga markreserven minskat och staden äger lite mark i de större strategiska stadsomvandlingsområdena, så som Mälarporten, Ängsgärdet och Kopparlunden.

Enligt mål i fastighetsnämns verksamhetsplan för 2020 ska som minst 2018 års nivå på markreserven upprätthållas. Den mark som enligt ÖP 2026 ska bebyggas med bostäder täcks idag in i pågående planeringsarbete. För att på längre sikt ha möjlighet att planera för ytterligare bostadsbebyggelse och rådighet över bostadsbyggande behöver staden öka sin markreserv.

MARKANVISNINGAR

Västerås stad har riktlinjer för markanvisningar som beslutades av kommunfullmäktige i februari 2017. Riktlinjerna anger principerna för hur byggherrar utses och förfarandet kring markanvisningar.

I program för bostadsförsörjningen 2018-2021 anges att till år 2021 ska 80 % av beslutade markanvisningar (jämförelseförfaranden och direktanvisningar) bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort. Inför markanvisningar, med framför allt jämförelseförfaranden, görs en analys av aktuell stadsdel eller serviceort. Analysen ger underlag för bedömning av behovet och vilket krav som ska ställas i markanvisningar om olika upplåtelseformer. Genom att fortsätta ställa krav i markanvisningar om att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort kan det bidra till en blandad stad som motverkar segregation.

Andel hyresrätter och ägarlägenheter hanteras i markanvisningarna utifrån fastighetsnämndens mål för 2020. Det innebär att 40 % av markanvisningarna ska vara hyresrätter samt att minst 2 markanvisningar för ägarlägenheter ska genomföras.

Genom en motion från (V) "Bygg en stad för alla" fick fastighetsnämnden uppdraget i juni 2017 att ta fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell för att få till låga hyreskostnader på delar av hyreslägenheterna. Dessutom har fastighetsnämnden och byggnadsnämnden genom en motion av (M) fått uppdraget att finna lämplig tomt/tomter och planer för mindre lägenheter enligt konceptet första bostaden.

Ett nämndinitiativ från (M) "Initiativ om markanvisning för konceptboende" har i fastighetsnämnden bifallits våren 2018. Teknik- och fastighetsförvaltningen ska undersöka möjligheten att finna ett lämpligt område för byggnation av konceptboende för äldre.

Ett annat nämndinitiativ från (M) "Markanvisning till arkitekter" har i fastighetsnämnden bifallits våren 2019 under förutsättning att det går att hitta ett lämpligt område för markanvisning.

Bostadsbyggande och bostadsbehov

BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE

I Västerås finns det totalt ca 75 000 bostäder. 2019 färdigställdes 1 171 bostäder. Av dessa var 1 045 (89 %) flerbostadshus och 126 småhus (11 %).

Av de 75 000 bostäderna är 38 % hyresrätter, 31 % bostadsrätter och 31 % äganderätter. Västerås har något lägre andel hyresrätter än jämförbara kommuner. Detta beror delvis på att den bebyggelse som tillkom under miljonprogrammet var bostadsrätter i Västerås.

Andelen hyresrätter håller succesivt på att öka. Under 2014-2018 har andelen färdigställda hyresrätter varit 45 %, bostadsrätter 36 % och äganderätter 19 %. Även 2019 färdigställdes en stor andel hyresrätter (58 %). Det var 32 % bostadsrätter och 10 % äganderätter som färdigställdes.

SMÅHUS/STYCKEBYGGGARTOMTER

Efterfrågan på styckebyggartomter är stor. Styckebyggartomt kan vara både friliggande småhus, gruppbyggda villor, parhus, radhus och kedjehus. Fastighetsnämnden mål för 2020 är att det ska finnas 100 tillgängliga styckebyggartomter. För att även på sikt kunna leverera styckebyggartomter till tomt- och småhuskön krävs ett långsiktigt arbete med markförvärv, fysisk planering med fler fördjupningar av översiktsplanen och framtagande av nya detaljplaner men också utpekande av nya områden vid en revidering eller ny kommuntäckande översiktsplan.

I Västerås finns en tomt- och småhuskö som hanteras av Bostad Västerås på uppdrag av Västerås stad. Antalet personer som står i kön (ca 1800 personer) har ökat markant under de senaste åren och de tomter som staden lämnat till tomt- och småhuskön har snabbt sålt slut. I dagsläget (maj 2020) finns inga tomter lediga till de som står i tomt- och småhuskön. Tomter släpptes till tomtkön i april 2019 på Västra Skälby och i Tillberga och intresset för dessa var stort. Tomter på stadens mark som kommer att lämnas till tomt- och småhuskön planeras i Barkarö, Gäddeholm och Västra Skälby. Dessa kommer bidra till att ca 70 tomter lämnas till tomt- och småhuskön under 2020-2021.

Privata fastighetsägare planlägger också småhustomter och säljer tomter till privatpersoner, ibland får köparen välja småhusleverantör och ibland är fastighetsägaren knuten till en husleverantör.

BEHOV I SERVICEORTERNA UTIFRÅN ORTSDIALOGER

Under 2018-2019 har dialoger genomförts i sju av kommunens serviceorter, som nu håller på att sammanställas i ett planeringsunderlag. En del mer landsbygdspräglade orter, som Tortuna och Orresta, saknar till stor del flerbostadshus, till skillnad mot en ort som Tillberga som har ett större utbud av blandade bostäder. Gemensamt för samtliga orter är dock en önskan från dess invånare om att bo kvar på orten på äldre dagar. Många bor i hus och behovet av fysiskt tillgängliga bostäder är stort, antingen i form av ordinarie lägenheter, trygghetsboende eller äldreboende. Även behovet av att kunna flytta hemifrån och hitta ett billigt boende i uppväxtorten är tydligt i serviceorterna. Sammanfattningsvis behöver serviceorterna stärkas genom att utveckla ett blandat bostadsutbud för livets alla skeden.

BOSTÄDER FÖR OLIKA GRUPPER

Boendeplaner

Vård- och omsorgsförvaltningen tar fram boendeplaner inom sina ansvarsområden som beslutas av äldrenämnden respektive nämnden för personer med funktionsnedsättning. Individ- och familjeförvaltningen tar fram

boendeplaner som beslutas av individ- och familjenämnden. Boendeplanerna hanterar de bostäder där ett biståndsbeslut krävs för att få en bostad.

En väl fungerande ordinär bostadsmarknad med rätt utbud gör att behovet av särskilda bostäder enligt boendeplanerna kan minska.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning (nämnden för personer med funktionsnedsättning)

Inom nämndens målgrupper finns det personer med olika funktionsnedsättningar med behov av bostad med särskild service. Behoven för de enskilda inom målgrupperna är mycket skiftande, inom såväl LSS¹ som SOL². Bostäderna behöver därför ha olika inriktningar för att möta behoven hos människor med exempelvis intellektuella funktionsnedsättningar, autism, omfattande fysiska omvårdnadsbehov, rörelsenedsättningar, psykiska funktionsnedsättningar, etc.

Det finns behov av att utöka antalet bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning med 12-15 lägenheter per år. Boendeplanen för nämnden för personer med funktionsnedsättning stäcker sig till 2024 men beskriver ett fortsatt behov även kommande åren. Utöver behovet av bostäder med särskild service har målgruppen behov av ordinära bostäder. Tillgången på ordinära bostäder som är anpassade till målgruppens behov påverkar också behov av servicebostäder. En bra boendemiljö för personer med funktionsnedsättning kräver mycket god tillgänglighet. Väsentligt för målgruppen är också att bostäder byggs kostnadseffektivt med rimliga hyresnivåer.

Samverkansavtal – bostäder för nyanlända och för sociala ändamål

Individ- och familjenämnden, IFN, har bedömt att det under åren 2019-2021 behövs ca 150-170 bostäder för sociala ändamål och flyktingmottagande. Mottagandet av nyanlända prognosticeras till väsentligt lägre nivåer under de angivna åren än de senaste. Den flyktingvåg som krävde ett stort antal bostäder under åren 2015-2017 har avtagit. En viss anhöriginvandring kommer att fortgå men bostadsbehovet bedöms inte vara lika stort för dessa. IFN ansvarar även för personer med sociala skäl till bostad så som personer med missbruk, barnfamiljer och unga vuxna i behov av bistånd.

Ett sätt Västerås stad arbetar med för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända är genom samverkansavtalet. Samverkansavtalet är ett frivilligt avtal mellan individ- och familjenämnden och fastighetsägare. Förutom att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända syftar samverkansavtalet även till att skapa förutsättningar till bostad för personer som av olika skäl är utestängda från den reguljära bostadsmarknaden. I dagsläget har 14 fastighetsägare tecknat avtalet. Västerås stad äger 267 villor och bostadsrätter som hanteras via samverkansavtalet. Individ- och familjenämnden beslutade om nya riktlinjer för sociala bostäder i september 2019. Kontraktslängden för sociala bostäder ska alltid följa de riktlinjer som fastslagits av individ- och familjenämnden.

¹ Lagen om stöd och service för personer med funktionsnedsättning

² Socialtjänstlagen

Bostäder för äldre

Åldersgruppen 65 år och äldre utgör en stor del av Västerås befolkning (20 procent). Antalet äldre i befolkningen kommer att öka drastiskt under de kommande tio-femton åren, inte minst antalet personer över 80 år.

Enligt socialtjänstlagen 2 kap 1 § är det kommunen som har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver. Äldrenämnden ska underlätta för den enskilde att bo kvar i sitt ordinära boende. Äldrenämnden bedriver rådgivning till äldre kring bland annat bostadsfrågor genom sina tre seniorguider. Om den enskilde har omfattande omvårdnadsbehov eller är otrygg, trots stödinsatser i sitt ordinära boende, kan särskilt boende erbjudas.

Boendeplanen för äldrenämnden sträcker sig till 2024. De som får en lägenhet i ett särskilt boende har ett omfattande behov av service och omvårdnadsinsatser som inte är tillfälliga. Vårdbehoven kan vara både fysiska och psykiska. Inom särskilt boende har nämnden tre olika boendeformer; äldreboende, servicehus och korttidsplats. Förändringar i socialtjänstlagen ger kommuner möjlighet att även inrätta biståndsbedömt trygghetsboende som en boendeform inom särskilt boende. Västerås stad har inga biståndsbedömda trygghetsboenden, utan de trygghetsboenden som finns i Västerås kan man söka sig till utan bistånd från äldrenämnden.

Ett problem för målgruppen i sin helhet är den rådande bristen på lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet. Det innebär bland annat att äldre söker servicehus då de behöver en ny bostad. Behoven för målgruppen skulle i många fall kunna lösas om bostadsmarknaden kunde erbjuda fler bra lägenheter för äldre, med exempelvis hiss, tillgängliga badrum och en hyra som äldre uppfattar som rimlig. Äldrenämnden ser gärna att fastighetsägare bygger trygghetsboenden. I juni 2018 beslutade äldrenämnden om en riktlinje "Ersättning för trygghetsboende" för att göra det attraktivt för fastighetsägare att bygga trygghetsboende i syfte att erbjuda äldre bra boendeformer där de kan bo kvar längre. Ett annat syfte med ersättningen är att skjuta upp och minska behovet av att flytta till ett särskilt boende.

För att få ersättning från äldrenämnden ska trygghetsboende vara hyresrätter som förmedlas via fastighetsägare, eller bostadsförmedling till personer över 65 år. Bostäderna förmedlas utifrån kötid och kräver inget biståndsbeslut från kommunen. Trygghetsboendet ska ha en gemensamhetslokal samt en bovärd som har i uppdrag att bland annat ge service och främja de boendes hälsa och dagliga aktiviteter. Trygghetsboenden kan även vara i formen av bostadsrätter, men då lämnas ingen ersättning från Västerås stad.

Planerade bostäder för äldre

Ett trygghetsboende påbörjades 2018 på Öster Mälarstrand och ytterligare två planeras att påbörjas under 2020-2023, ett i Södra Källtorp och ett på Råby (Kornknarren). I Vasastan (Käringbacken) pågår byggnation av ett seniorboende (Bonum, Riksbyggens koncept för 55+).

Äldernämnden har beslutat om nybyggnation av två äldreboenden, Södra Källtorp och Öster Mälarstrand, vilka planeras vara klara till 2021. Förutsättningar för äldreboende på Ängsgärdet och på Karlslund håller också på att utredas.

Bostäder för ungdomar och studenter

I Västerås finns en bostadsgaranti för att underlätta för inflyttade studenter att få en bostad. Det finns inget beslut om garantin utan det är en överenskommelse sedan flera år tillbaka mellan Västerås stad, Bostad Västerås och Mälardalens högskola. Idag finns drygt 1 600 studentlägenheter och studentrum som förmedlas av Bostad Västerås. Västerås har klarat av att leva upp till garantin varje år trots den stora bostadsbristen i övrigt.

Kommunala bostadsbolaget Bostads AB Mimer underlättar för unga (upp till 27 år) att få en bostad genom att ha en särskild kö till denna grupp. Ungdomar kan ställa sig i Mimers bostadskö från det år man fyller 16 år och drygt 15 000 ungdomar mellan 16-27 år finns registrerade i denna (maj 2019). Ett 50-tal lägenheter per år hyrs ut som ungdomslägenheter. Till dessa kan bara ungdomar söka som är mellan 18-27 år.

Ekologiskt hållbart bostadsbyggande

En remissversion av program för ekologisk hållbarhet finns framtagen (maj 2019). Programmet blir det övergripande styrande dokumentet för att utveckla staden ekologiskt och där beskrivs och föreslås följande:

Avsnittet samhällsplanering är i synnerhet av betydelse för bostadsbyggandet. Här står till exempel att

- *”Stadsdelarna bidrar till att invånarna kan leva ekologiskt hållbart. Här bor västeråsarna i klimatsmarta, kemikaliesmarta och resurseffektiva bostäder”*
och att det i samhället till 2030 krävs
- *”Byggnader som är energi- och resurseffektiva sett ur ett systemperspektiv samt anpassade till den aktuella platsen” och*
- *”Nybyggnation och renovering som utförs med byggvaror och byggmaterial som är ekologiskt hållbara ur ett livscykelperspektiv”*

Samt att den kommunala koncernen till 2030 ska

- *Utveckla ekologiskt hållbara stadsdelar och serviceorter som främjar människors hälsa och miljö*
- *Integrera ekosystemens och den biologiska mångfaldens värden i planeringsprocessen samt vid byggande och förvaltning*
- *Bevara och utveckla ekosystemtjänster och biologisk mångfald i den bebyggda miljön*
- *Garantera att all nybyggnation och renovering av kommunala byggnader:*
 - *är energi- och resurseffektiv sett ur ett systemperspektiv*
 - *utförs med byggvaror och byggmaterial som är kemikaliesmarta och ekologiskt hållbara ur ett livscykelperspektiv bland annat genom byggande med trästommar*

Ekologiskt hållbara bostäder innebär då klimatsmarta, giftfria och cirkulära byggvaror och byggmaterial. Vidare innebär det utformning för låg energianvändning eller till och med överskott av energi under hela eller delar av året. Det innebär också att bostäderna är utformade för att främja hållbara levnadsvanor, till exempel delandeekonomi och minskat bilbehov. Utformningen ska också bidra till en god bebyggd miljö i staden som helhet, till exempel låga bullernivåer, god luftkvalitet och höga naturvärden.

För att uppnå en god bebyggd miljö är det viktigt att stadens handlingsplaner och riktlinjer inom dessa områden genomsyrar hela bostadsbyggnadsprocessen. Västerås stad var tidigt aktiva i att ställa krav om att byggaktörer byggde lågenergihus och antog 2008 en definition för lågenergihus. Den kunde efter några år inte längre användas på grund av statliga direktiv. Målet om att det skulle byggas 250 bostäder enligt Västerås stads lågenergihuskoncept till 2012 har överträffats mångdubbelt. Idag är det en stor andel som bygger lågenergihus, utan att staden ställer krav om det, men ingen systematisk uppföljning görs om hur många. Utveckling pågår för att bygga plusenergihus och även plusenergistadsdelar, där byggnader under hela eller delar av året ger ett överskott av energi. Till exempel genom att byggnader har mycket låga värmeförluster, är anslutna till fjärrvärmens kraftvärmesystem och är generöst försedda med solceller. Ett utvecklingsområde är att vid nybyggnation uppnå en massabalans inom respektive projekt för att även i byggskedet aktivt arbeta för att uppnå en god bebyggd miljö. Det innebär att inga massor såsom lera behöver fraktas i onödan.

Statliga stöd till bostäder

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om olika typer av statliga stöd till bostäder. 2016 beslutade regeringen om flera stöd för att öka bostadsbyggandet och för att skapa nyproduktion med rimliga hyreskostnader. Riksdagen beslutade i samband med beslut om statens budget för 2019 att avveckla vissa av de bostadspolitiska stöden. Stöd som täcker del av byggkostnaden om man avser att bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kvarstår. Regeringen har tagit fram förslag till ändring i förordningen 2016:881 om statliga investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Förslaget trädde i kraft den 1 februari 2020.

Statistik och fakta

Mer fakta och statistik som påverkar behovet av bostäder finns i *Bilaga 1 Fakta om befolkning, bostadsbyggande och planberedskap*.

5 Mål och åtgärder

I detta kapitel redovisas mål och indikatorer som kommunfullmäktige beslutade om i reviderat program för bostadsförsörjningen 2018-2021. Åtgärderna kan leda till måluppfyllelse för flera mål, men redovisas bara under det mål där åtgärden sannolikt leder till störst måluppfyllelse.

Mål 1. BOSTÄDER FÖR ALLA – alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder

Målsatta indikatorer enligt reviderat program för bostadsförsörjning 2018-2021	Mål 2021	Uppföljning: 2018-2019
Fastighetsägare som tecknat samverkansavtal lämnar tilldelad kvot av lägenheter	Ja	Nej
Beslutade markanvisningar (<i>jämförelseförfaranden och direktanvisningar</i>) bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell <i>stadsdel</i> eller <i>serviceort</i>	80 %	100 %
Antal byggaktörer som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka	6 st
Antal lägenheter som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka	352
Fastighetsnämndens målsatta indikatorer enligt beslut i FN 2019-12-10	Mål 2021	
Markanvisade hyresrätter	40 %	
Genomföra markanvisningar för ägarlägenheter	Minst 2 st	
Antal tillgängliga styckebyggartomter	100	

ÅTGÄRDER FÖR ATT NÅ MÅLET BOSTÄDER FÖR ALLA

Bakgrund till båda åtgärderna nedan: Hur kan det befintliga bostadsbeståndet nyttjas på ett bättre sätt och hur skapar vi flyttkedjor? Det finns möjligheter att titta på förtur vid lägenhetsfördelning, att informera och inspirera äldre i flyttankar genom seniorguider som kan stötta med praktiska frågor för ett mer anpassat boende. Förenkla för målgruppen genom att samla och sprida information.

Det kan också finnas kommunala lokaler som kan ställas om till annan användning. Till exempel serviceboenden som kan bli enklare bostäder för ungdomar, studenter eller byggas om till trygghetsboenden. Den analysen kan hanteras inom lokalresursplanens ram.

Åtgärd: Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att:
- analysera hur förtur kan gå till vid lägenhetsförmedling

Ansvarig: Mimer.

Utförare: Mimer, stadsledningskontoret.

Åtgärd: Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att:

- informera och inspirera äldre i flyttankar om de möjligheter som finns genom seniorguidernas uppdrag i bostadsfrågor.

Ansvarig: Äldrenämnden.

Utförare: Vård- och omsorgsförvaltningen, stadsledningskontoret, Skultuna kommundelsförvaltning, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN).

Åtgärd: Möjliggöra byggande av bostäder till rimliga kostnader genom att:

- Nyttja andras erfarenheter - följ upp genomförda markanvisningar med krav på hyresnivå/boendekostnad

- Genomföra en markanvisning med låg hyresnivå/boendekostnad som krav

Bakgrund: Det sociala hållbarhetsprogrammet innehåller mål om "Tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla". Efterfrågan på bostäder till rimliga kostnader är stor och fastighetsnämnden har i verksamhetsplanen för 2020 en aktivitet om att genomföra en markanvisning med låg boendekostnad. Vad kan vi lära av andra kommuner? En omvärldsbevakning (benchmark) och utvärdering/ undersökning av hur genomförda markanvisningar i andra kommuner gått där krav ställts på hyresnivå/boendekostnad. En hög ambitionsnivå kan leda till ökade kostnader. Analysera vad som är kostnadsdrivande.

Genom en motion från (V) "Bygg en stad för alla" fick fastighetsnämnden uppdraget i juni 2017 att ta fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell för att få till låga hyreskostnader på delar av hyreslägenheterna. Dessutom har fastighetsnämnden och byggnadsnämnden genom en motion av (M) fått uppdraget att finna lämplig tomt/tomter och planer för mindre lägenheter enligt konceptet första bostaden³.

Ansvarig: Fastighetsnämnden.

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN), stadsbyggnadsförvaltningen.

Åtgärd: Skapa fler styckebyggartomter genom att:

- Färdigställa tomter till tomt- och småhuskön i Gotö (Barkarö), Geodeten (Västra Skälby) och Malmen (Gäddeholm).

- Aktivt arbeta för att möjliggöra ytterligare tomter på Västra Skälby/Långängarna, Sättra och i Gäddeholm.

- Ge uppdrag till Bostad Västerås att erbjuda privata fastighetsägare att de lämnar sina småhustomter till tomt- och småhuskön och marknadsföra via karttjänst.

Bakgrund: I Västerås finns en tomt- och småhuskö som hanteras av Bostad Västerås på uppdrag av Västerås stad. Tomter på stadens mark i Barkarö, Gäddeholm och Västra Skälby planeras att lämnas till tomt- och småhuskön 2020-2021. Dessa kommer bidra till att ca 70 tomter lämnas till tomt- och småhuskön. Privata fastighetsägare planlägger också småhustomter och säljer tomter till privatpersoner.

³ Små lägenheter med typ trinettkök, där man som hyresgäst eller bostadsrättsägare själv får välja om man vill anpassa lägenheten till en annan standard

Fastighetsnämnden mål för 2020 är att det ska finnas 100 tillgängliga styckebyggartomter. För att även på sikt kunna leverera styckebyggartomter till tomt- och småhuskon krävs ett långsiktigt arbete med markförvärv, fysisk planering med fler fördjupningar av översiktsplanen och framtagande av nya detaljplaner men också utpekande av nya områden vid en revidering eller ny kommuntäckande översiktsplan. Dessa frågor, som ger förutsättningar för att skapa fler styckebyggartomter, berörs i denna handlingsplan under andra åtgärder.

Ansvarig: Fastighetsnämnden.

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN), stadsbyggnadsförvaltningen.

Åtgärder från HP 2018-2019 som föreslås fortsätta 2020-2021:

Åtgärd: Fortsatta dialoger med äldre och unga om deras efterfrågan på bostäder.

Bakgrund: Våren 2017 genomfördes en ungdomsdialog, genom både enkät och gruppdiskussioner, i syfte att undersöka ungdomars efterfrågan på bostäder. Dialogen behöver fördjupas och fler behöver delta för att ge en tydligare bild av vad ungdomar efterfrågar som första bostad.

Äldrenämnden genomför seniordagen årligen. Det är ett forum där dialog med äldre kan genomföras.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret och teknik- och fastighetsförvaltningen (FN) samt vård- och omsorgsförvaltningen gällande äldredialogen.

Åtgärd: Genomföra flyttkedjestudier.

Bakgrund: Hur stor betydelse har nyproduktionen, och eventuellt den nya upplåtelseformen, haft på rörligheten på bostadsmarknaden? Är det boende i området som flyttar, kommer de från andra stadsdelar eller är det främst nyinflyttade till Västerås som flyttat till nyproduktionen? Fler flyttkedjestudier behöver göras för att svara på det.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret.

Åtgärd: Informera byggaktörer löpande om statliga och kommunala stöd som finns inom bostadsbyggandet.

Bakgrund: Nyproducerade bostäder har höga prisnivåer vilket många har svårt att efterfråga. Regeringen har genom att besluta om olika typer av investeringsstöd ambitionen att kunna få till stånd billigare bostäder i nyproduktion. Det finns ett stöd som täcker en del av byggkostnaden för att bygga bostäder för äldre.

Regeringen har tagit fram förslag till ändring i förordningen 2016:881 om statliga investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Förslaget trädde i kraft den 1 februari 2020.

Naturvårdsverket lämnar stöd för marksanering inför byggnation av bostäder.

Äldrenämnden har beslutat om riktlinje angående ersättning för trygghetsboende i syfte att stimulera fastighetsägare att bygga trygghetsboenden för äldre.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret.

Åtgärd: Fortsätta ställa krav i markanvisningar om att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort.

Bakgrund: Inför markanvisningar, med framför allt jämförelseförfaranden, görs en analys av aktuell stadsdel eller serviceort. Analysen ger underlag för bedömning av behovet och vilket krav som ska ställas i markanvisningar om olika upplåtelseformer.

Ansvarig: Fastighetsnämnden.

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN).

Mål 2. BOSTÄDER FÖR FLER – planera för 40 000 bostäder till 2050

Målsatta indikatorer enligt reviderat program för bostadsförsörjning 2018-2021	Mål 2021	Uppföljning: 2018-2019
Antal färdigställda bostäder 2018-2021	5000	2246
Antal lägenheter i antagna detaljplaner under 2018-2021	6000	3862
Planreserv - antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner	2500	5460
Antal antagna detaljplaner för flerbostadshus 2018-2021 som inte är tilldelad någon byggherre	8	1

ÅTGÄRDER FÖR ATT NÅ MÅLET BOSTÄDER FÖR FLER**Åtgärd: Nyttja planberedskapen – följ upp och genomför lagakraftvunna detaljplaner**

Bakgrund: De senaste åren har det varit en stor aktivitet och fokus på att ta fram både fördjupningar av översiktsplanen och nya detaljplaner för att möjliggöra ett högt bostadsbyggande. Byggaktörerna har ambitioner om att påbörja byggnation inom de flesta lagakraftvunna detaljplanerna. Arbete ska fokusera på att planerna genomförs (både nyligen framtagna men även outnyttjade byggrätter i äldre detaljplaner). I detaljplaner på stadens mark följs avtal upp (att ett genomförande sker i enlighet med överenskomna villkor) och på privat mark lobbas det för ett genomförande. Analysera vad de eventuella hindren är för ett genomförande.

Ansvarig: Kommunstyrelsen/Fastighetsnämnden (stadens mark).

Utförare: Stadsledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN/TN).

Åtgärd: Säkerställ att utredning om framtida bebyggelsestrukturer innefattar mark för bostadsbyggelse i tillräcklig omfattning för att klara framtida bostadsbehov.

Ansvarig: Kommunstyrelsen

Utförare: Stadsledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN)

Åtgärd: Proaktivt arbete för att förvärva mark för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN)

Bakgrund till åtgärderna ovan: I princip alla utpekade bostadsområden inom gällande översiktsplan är planlagda eller pågår planläggning för. KS har beslutat om uppdrag om att ta fram scenarier för en hållbar framtida bebyggelsestruktur inför en reviderad eller ny översiktsplan. I pågående och antagna fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner finns möjlighet att bygga ca 30 000 bostäder. För att fortsatt kunna ha en långsiktig planering för bostadsbyggande och klara målet om att planera för 40 000 bostäder till 2050 krävs att scenarierna innehåller mark för kommande bostadsbebyggelse. För att kunna styra bostadsbyggandet i den riktning staden vill är det av största vikt att förvärva strategisk mark.

Åtgärder från HP 2018-2019 som föreslås fortsätta 2020-2021:

Åtgärd: Utveckla arbetet med Stadens erbjudande med kommande markanvisningar. Ta fram en årsplan för vilka områden som ska vara med i erbjudandet samt tidplaner för dessa. Uppdrag att hantera i årsplan för markanvisningar:

- **40% markanvisade hyresrätter**
- **Minst två markanvisningar för ägarlägenheter**
- **Låg boendekostnad**
- **Koncept första bostaden**
- **Konceptboende för äldre**
- **Markanvisning till arkitekter**

Bakgrund: Västerås stad har sedan 2015 tagit fram ett erbjudande om kommande markanvisningar "Stadens erbjudande", ett proaktivt arbete som gett byggaktörer en framförhållning i vilka markanvisningar som kommer erbjudas från Västerås stad. I nyckeltal och aktiviteter från verksamhetsplanen 2020 för fastighetsnämnden finns mål om 40 % markanvisade hyresrätter, att genomföra en markanvisning med låg boendekostnad samt minst två markanvisningar för ägarlägenheter. Dessa hanteras i planeringen av kommande markanvisningar till Stadens erbjudande liksom tidigare lämnade uppdrag rörande markanvisningar som exempelvis markanvisning enligt konceptet första bostaden, markanvisning för konceptboende för äldre och markanvisning till arkitekter.

Ansvarig: Fastighetsnämnden.

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN) och stadsbyggnadsförvaltningen.

Åtgärd: Beredningsgruppen föreslår prioritering av detaljplanerna enligt kapitel Prioritering av detaljplaner. Informera berörda förvaltningar och marknaden om prioriteringen.

Bakgrund: Produktionen av detaljplaner är stor och det finns flera projektidéer som ännu inte fått planuppdrag. För att kunna prioritera bland projektidéerna finns i kapitel 6 prioriteringskriterier för detaljplanerna för bostadsändmål. Kriterierna är satta för att bidra till uppfyllelse av programmets mål. Det är av stor vikt att prioriteringen är känd av stadens förvaltningar, bolag samt marknaden så att alla har samma förväntningar och kan lägga resurser på rätt och samma projekt.

Ansvarig: Byggnadsnämnden.

Utförare: Stadsbyggnadsförvaltningen och beredningsgruppen.

Åtgärd: Fortsätta ta fram detaljplaner utan byggherre för att kunna erbjuda marknaden färdiga detaljplaner.

Bakgrund: Alla byggaktörer har inte möjlighet att delta i planarbetet. För att få en större variation och locka de som inte har resurser att delta i planarbetet ska staden fortsätta ta fram detaljplaner utan byggherre.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN) och stadsbyggnadsförvaltningen.

Mål 3. BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS – Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna

Målsatta indikatorer enligt reviderat program för bostadsförsörjning 2018-2021	Mål 2021	Uppföljning: 2018-2019
-	-	-

ÅTGÄRDER FÖR ATT NÅ MÅLET BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS

Enligt stadens översiktsplan 2026 ska tillkommande bebyggelse lokaliseras till Västerås tätort- staden och till serviceorterna. Den stadsutveckling som pågår kommer att fortsätta de närmaste åren. Detta betyder fortsatt omvandling av äldre industriområden och överstora gaturum samt komplettering med ny bebyggelse där dåligt utnyttjade ytor finns. För att stärka stadens arbete med översiktsplanens strategi ”balanserad komplettering” kommer det att göras en historisk tillbakablick över hur Västerås har byggts, uppföljning av de senaste årens byggande, inventering och nulägesanalys över funktioner i staden samt ett handläggargstöd för säkrare bedömning av inkomna byggidéer.

Åtgärd: Analysera byggbar mark i serviceorterna.

Bakgrund: Under 2018-2019 har dialoger genomförts i sju av kommunens serviceorter. Planeringsunderlag utifrån de ortsdialogerna är under framtagande. För samtliga orter finns en önskan från dess invånare om att bo kvar på orten på äldre dagar. Även behovet av att kunna flytta hemifrån och hitta ett billigt boende på orten är tydligt i serviceorterna. 2015 genomfördes en ortsanalys för Skultuna, med ett fördjupat underlag för planering och byggande. Ett arbete är påbörjat med att analysera föreslagna bebyggelseområden.

Sammanfattningsvis behöver serviceorterna stärkas genom att utveckla ett blandat bostadsutbud för livets alla skeden.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN), stadsledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen och Skultuna kommunalförvaltning.

Mål 4. BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden

Målsatta indikatorer enligt reviderat program för bostadsförsörjning 2018-2021	Mål 2021	Uppföljning 2018-2019
Verksamma byggherrar i Västerås är mycket nöjda i bostadsbyggnadsprocessen	Minst 4 på en 5-gradig skala	3,5
Stadens markanvisningar (<i>förfrågningsunderlaget i jämförelseförfaranden</i>) har krav eller urvalskriterier om <ul style="list-style-type: none"> • god arkitektur och gestaltning och tillgänglighet och/eller • social hållbarhet och/eller • miljö, energi och kvalitet i hela processen 	100 %	50 %

ÅTGÄRDER FÖR ATT NÅ MÅLET BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT

Åtgärd: Utveckla karttjänsten för bostadsbyggande för att tydliggöra (tillgängliggöra/kommunicera) och marknadsföra planer och stadens erbjudande.

Bakgrund: För att tydligare visa och marknadsföra de planer som finns tillgängliga, liksom det utbud som privata fastighetsägare kan erbjuda, föreslås en utveckling av den framtagna karttjänsten för bostadsbyggande.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN).

Åtgärd: Hållbart byggande genom att:

-Ta fram och besluta om definition av hållbara byggvaror och byggmaterial över hela livscykeln och verka för att öka användningen enligt detta.

-Nyttja andras erfarenheter om trähusbyggnation och klimatneutralt byggande.

Bakgrund: Vad är hållbara byggvaror och byggmaterial över hela livscykeln? Detta ska tas fram och definieras. Det finns lärdomar att hämta från andra kommuner och andras erfarenheter om trähusbyggnation och klimatneutralt byggande. Malmö och Växjö är två exempel som kan studeras och analyseras i arbetet och inom åtgärden.

Ansvarig: Fastighetsnämnden.

Utförare: Teknik- och fastighetsförvaltningen (FN), stadsledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Mälarenergi, Mimer.

Åtgärder från HP 2018-2019 som föreslås fortsätta 2020-2021:

Åtgärd: Bilda en tvärssektoriell arbetsgrupp som tillsammans med marknaden stimulerar och uppmuntrar ekologisk hållbarhet, nytänkande och mod i bostadsproduktion.

Bakgrund: Arbetsgruppen ska fånga innovativa exempel och ta del av andras erfarenheter inom exempelvis boendeformer, flexibla byggnader, grön infrastruktur och social hållbarhet. Arbetsgruppens arbete kan ge underlag för markanvisningar och stimulera till innovativa projektidéer från byggaktörer.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN, TN), stadsbyggnadsförvaltningen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, social nämndernas förvaltning, individ- och familjeförvaltningen, Mälarenergi, VafabMiljö, Bostads AB Mimer, samt andra byggaktörer.

Åtgärd: Samordningsgruppen för bostadsbyggnadsprocessen fortsätter arbetet med förbättringsåtgärder.

Bakgrund: Under 2018 avslutades projektet "Analys och utveckling av bostadsbyggnadsprocessen". Syftet med projektet var att identifiera flaskhalsar och trånga sektorer, roller och ansvar. Syftet var också att ge förslag på effektiviseringsåtgärder och därmed få nöjdare byggherrar och medarbetare, och i slutändan också nöjdare invånare. En samordningsgrupp bildades för att arbeta med ständiga förbättringar i bostadsbyggnadsprocessen.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadledningskontoret och alla berörda förvaltningar och bolag.

Åtgärd: Fortsätta bjuda in till bostadsseminarier och utveckla samarbetsformer med byggaktörer.

Bakgrund: Staden har sen 2016 anordnat bostadsseminarier då byggaktörer bjuds in till information och dialog om arbetet med bostadsbyggande. Behov finns att utveckla samarbetsformerna och se över hur samarbetet kan utvecklas.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret och teknik- och fastighetsförvaltningen (FN).

Åtgärd: Berörda förvaltningar och bolag har god kännedom om planerad bostadsbyggnation (bostadsbyggandsprognoser) genom karttjänster, informationsträffar och liknande.

Bakgrund: Förvaltningar och bolag behöver ha kännedom om var och hur mycket bostäder som planeras för att kunna styra sin verksamhet på bästa sätt.

Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Utförare: Stadsledningskontoret, teknik- och fastighetsförvaltningen (FN) och stadsbyggnadsförvaltningen.

6 Prioritering av detaljplaner

Det pågår ett femtiotal detaljplaner för olika ändamål inom staden. Byggnadsnämnden beslutade om en prioriteringsordning för detaljplaner 2013. För bostadsbyggnation pågår ett fyrtiotal detaljplaner och det finns ett flertal projektidéer som ännu inte fått planuppdrag. För att staden ska ta fram detaljplaner som bidrar till att målen för bostadsförsörjning uppfylls finns prioriteringskriterier för detaljplanerna för bostadsbyggnation. Hur många punkter som överensstämmer (antal poäng) avgör vilken prioritet detaljplanen får enligt byggnadsnämndens prioriteringsordning.

PRIORITERINGSKRITERIER FÖR DETALJPLANER FÖR BOSTADSBYGGANDE

- Detaljplaner som uppfyller ett för staden viktigt behov så som bostäder riktade till äldre (t.ex. trygghetsboenden och äldreboenden), gruppboendestäder, förskolor eller skolor, studentbostäder med mera. (2p)
- Detaljplaner i serviceorterna. (2 p)
- Detaljplaner som möjliggör småhustomter som lämnas till tomt- och småhuskönen. (2 p)
- Detaljplaner där flera byggaktörer är involverade. (1 p)
- Detaljplaner på stadens mark där staden är initiativtagare. (1 p)
- Detaljplaner som möjliggör minst 100 lägenheter. (1 p)
- Detaljplaner som är spjutspetsprojekt inom till exempel arkitektur, social hållbarhet, klimat- och miljöområdet. (1 p)
- Detaljplaner som bidrar till bättre fördelning av upplåtelseform i stadsdelen eller serviceorten. (1 p)

Poäng	Prio enligt byggnadsnämndens prioriteringsordning
8-11	1 För Västerås stad strategiska projekt KS-uppdrag Politiskt prioriterade projekt
3-7	2 Bostäder, enligt program och handlingsplan för bostadsförsörjningen på kort sikt Nya viktiga projekt för stadens bostadsförsörjning Utveckling av stadskärnan
2-1	3 Bostäder enligt program och handlingsplan för bostadsförsörjningen på längre sikt Viktiga näringslivsprojekt
0	4 Övriga bostadsprojekt
	5 Övriga näringslivsprojekt
	6 Övriga projekt
	7 Inte aktuella för planläggning

7 Möjligt bostadsbyggande

Planberedskap och prognos för bostadsbyggnation 2019-2021

LAGAKRAFTVUNNA DETALJPLANER FÖR BOSTÄDER

Vid årsskiftet 2019/2020 fanns möjlighet att bygga ca 5500 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner (planreserv). Under 2020 (till och med april) har ytterligare 4 detaljplaner vunnit lagakraft som kan möjliggöra drygt 300 bostäder. *Bilaga 2: Planreserv*, redovisar vilka detaljplaner som byggrätter finns kvar i. Då byggnationen påbörjas (beslutat startbesked) frånräknas antalet planreserven. Inom de allra flesta detaljplanerna pågår byggnation, eller kommer att påbörjas inom planperioden.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE DETALJPLANER

Det pågår cirka 40 detaljplaner (april 2020) som möjliggör ca 9 000 bostäder och planansökningar finns (både kommunala och privata) för ytterligare cirka 1 000 som väntar på planuppdrag i byggnadsnämnden.

Bilaga 3 redovisar de pågående detaljplanerna för bostadsbyggnation.

FÖRDJUPADE ÖVERSIKTSPLANER OCH PLANPROGRAM FÖR BOSTADSBYGGNATION

För vissa större områden kan fördjupad översiktsplan eller ett planprogram behövas innan en detaljplan kan tas fram. Med stöd av den fördjupade översiktsplanen eller planprogrammet kan processen för framtagandet av detaljplaner gå snabbare.

Det finns antagna och påbörjade fördjupade översiktsplaner och planprogram som möjliggör bostadsbyggande för cirka 15 000 lägenheter.

Prognos byggnation 2020-2023

FÖRVÄNTAD BYGGNATION INOM LAGAKRAFTVUNNA OCH PÅBÖRJADE DETALJPLANER

Inom lagakraftvunna och pågående detaljplaner kommer det, enligt byggaktörernas prognos lämnad i januari 2020, påbörjas cirka 6 500 lägenheter under perioden 2020-2023, se *bilaga 4*. 4 000 finns i nu lagakraftvunna detaljplaner och 3 000 lägenheter av den planerade byggnationen är inom nu pågående detaljplaner och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft.

Byggaktörernas prognoser brukar vara optimistiska. Prognosen ger dock en indikation om ambitioner och vilja hos byggherrarna.

På Bostad Västerås hemsida finns en karttjänst, Västerås bygger, med mer information om pågående byggprojekt.

8 Genomförande och uppföljning av handlingsplanen

Ansvar och organisation

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare och har det övergripande ansvaret för handlingsplanen för bostadsförsörjningen 2020-2021. Genomförandet sker i samverkan med berörda nämnder och bolag.

Huvudansvarig för genomförandet av åtgärderna i handlingsplanen är kommunstyrelsen, fastighetsnämndens, byggnadsnämnden, äldrenämnden och Mimer. De är ansvariga för att åtgärderna arbetas in i respektive verksamhetsplan eller som en rutin i sitt löpande arbete. Flera förvaltningar och bolag ska medverka i genomförandet av åtgärderna och behöver avsätta resurser för sitt deltagande.

Genomförande och uppföljning

Genomförande och uppföljning av handlingsplanen sker inom ramen för Västerås stads rullande bostadsplanering som innefattar både program och handlingsplan. Programmet för bostadsförsörjning med mål och indikatorer gäller för perioden 2018-2021 och denna handlingsplanen gäller för 2020-2021. Beslut om uppdrag för ett nytt/reviderat program 2022-2025 ska tas hösten 2020 för att kunna tas till kommunfullmäktige för beslut innan utgången av 2021. Arbete med handlingsplan för 2022-2023 är beräknad att påbörjas våren 2021. Senast 2021-12-31 ska beslut kunna fattas i kommunstyrelsen om ny handlingsplan.

Nedan följer en kronologisk arbetsprocess för handlingsplanen:

Hösten 2020 sker avrapportering av genomförda åtgärder till kommunstyrelsen, fastighetsnämnden och byggnadsnämnden. Inför denna avrapportering ska respektive ansvarig förvaltning rapportera in genomfört arbete till teknik- och fastighetsförvaltningen.

Efter avrapportering sker verksamhetsplanering inom respektive förvaltning med prioritering av åtgärder för 2021.

Februari 2021 sker en samordnad uppföljning av indikatorerna i program för bostadsförsörjning och genomförda åtgärder i handlingsplanen. Uppföljningen avrapporteras till kommunstyrelsen, fastighetsnämnden och byggnadsnämnden.

Hösten 2021 sker avrapportering av genomförda och kvarstående åtgärder. Vid detta tillfälle har processen med framtagande av handlingsplan för 2022-2023 pågått sedan våren 2021.

9 Gott samarbete för genomförandet av riktlinjer för bostadsförsörjning

Flera av kommunens nämnder, förvaltningar och bolag är viktiga i arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunstyrelsen ansvarar för den översiktliga planeringen, byggnadsnämnden för bland annat detaljplaner, bygglov och lantmäteriförrättningar, fastighetsnämnden för marktilldelning och markförvärv. Tekniska nämnden spelar en viktig roll i genomförandet av bostadsprojekten genom att bygga ut gator och allmänna platser, Mälarenergi ansvarar för utbyggnaden av ledningar. Miljö- och konsumentnämnden bevakar att bostadsbyggandet resulterar i hälsosamma boendemiljöer avseende bland annat luft, buller och förorenade områden.

Vid utveckling av befintliga och nya bostadsområden är det viktigt att se över behov av förskolor, skolor och idrottsanläggningar, vilket Skultuna kommundelsnämnd, förskolenämnden, grundskolenämnden, utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden respektive nämnden för idrott och friluftsliv ansvarar för. Äldrenämnden, nämnden för personer med funktionsnedsättning och individ- och familjenämnden ser till att behovet för äldre, personer med funktionsnedsättning och utsatta personer kan förses med en bostad. Alla dessa nämnder och förvaltningar behöver samarbeta och vara delaktiga för att staden ska ha en väl fungerande bostadsförsörjning.

Det allmännyttiga bostadsbolaget Bostads AB Mimer är en viktig medspelare i bostadsförsörjningen, dels genom deras eget bostadsbyggande dels genom krav på samhällsansvar, sociala investeringar och samhällsnytta. Allmännyttiga bostadsbolag ska helt eller till större delen ägas av kommunen och verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostads AB Mimer regleras genom så kallade ägardirektiv.

Genom att ha ett gott samarbete med Bostads AB Mimer och marknadens övriga bostadsaktörer kan Västerås stad få till stånd ett bostadsbyggande i önskad riktning i enlighet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Även den regionala samverkan är viktig för bostadsförsörjningen. Samarbete sker dels med Länsstyrelsen och Region Västmanland som har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet i länet, dels inom 4 Mälärstäder. I 4 Mälärstäder samarbetar Västerås, Eskilstuna, Enköping och Strängnäs kommuner. Syftet är bland annat att gemensamt hitta de samverkansområden som bidrar positivt till kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

10 Kommunal verktyglåda

Översiktsplaner, Orts- och stadsdelsanalyser

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som täcker hela kommunens yta. Översiktsplanen ska bland annat ange grunddragen i mark- och vattenanvändningen och kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Den ger kommunen en långsiktig bild av vad vi vill uppnå. Västerås översiktsplan ÖP2026 redovisar hur vi tillsammans ska arbeta för att nå visionen och gå mot det långsiktiga hållbara Västerås. I Västerås finns även ett flertal fördjupningar av översiktsplanen. Dessutom finns planprogram som omfattar större områden och kan liknas vid fördjupningar av översiktsplanen som mer i detalj studerar specifika områdens framtida utveckling.

Staden tar fram ortsanalyser, respektive stadsdelsanalyser. De ger brett förankrat underlag för ortens/stadsdelsens utveckling.

I översiktsplanen, fördjupade översiktsplaner, planprogram samt Orts- och stadsdelsanalyser finns områden utpekade för ny bebyggelse. Översiktsplanerna och Orts- och stadsdelsanalyserna är inte juridiskt bindande men är ett besluts- och planeringsunderlag i ärenden som berör mark – och vattenområden, till exempel detaljplaneläggning.

Detaljplaner

För att gå vidare med förverkligande av utpekade områden i en översiktsplan eller i en stadsdels/ortsanalys tas detaljplaner fram. Syftet med detaljplaneläggning är att reglera markens och bebyggelsens användning och utformning. Genom detaljplanen möjliggörs byggrätter för bland annat bostäder. De detaljplaner som vunnit laga kraft men som ännu inte genomförts utgör tillsammans den så kallade planreserven. En viktig förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att Västerås stad har en god planreserv samt en god framförhållning i översiktsplanen med tillhörande fördjupade översiktsplaner.

Markinnehav och markberedskap

Tillgången på kommunägd mark är väsentlig för att påverka bostadsbyggandet i kommunen. Markägandet ger möjligheter att styra och säkra bostadsbyggandet; var, vad och hur det ska byggas, samt när i tiden. Genom en förutseende markpolitik skapas förutsättningar för stadens utveckling.

Västerås stad har historiskt ägt ganska mycket mark och har under de senaste 50 åren till stor del kunnat utveckla staden på egen mark. På senare år har dock den faktiskt tillgängliga markreserven minskat och staden äger lite mark i strategiska stadsomvandlingsområden.

Riktlinjer för markanvisningar

Tilldelning av mark är en del i processen att exploatera stadens mark. En markanvisning ger en byggherre rätt att under vissa förutsättningar bygga på stadens mark. Västerås stads riktlinjer för markanvisningar beslutades av

kommunfullmäktige i februari 2017. Riktlinjerna anger principerna för hur byggherrar utses och förfarandet kring markanvisningar. Likaså redovisas principer för prissättning och grundläggande villkor för markanvisningar. Förutsättningar för direktanvisningar redovisas samt hur urval görs när en markanvisning lämnas till marknaden.

Genom markanvisningar kan Västerås stad genom urvalskriter välja vem, vad och hur det ska byggas, till exempel vilken upplåtelseform, gestaltning, kategoribostad med mera.

Lokalresursplan

Västerås stads lokalresursplan behandlar det kommunala lokalbehovet för förskolor, skolor, äldreboenden med flera. Planen tjänar som underlag till investerings- och budgetprocessen.



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

www.vasteras.se