



MEDBORGARKONTORET
ANDERS JOHANSSON

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015-09-01	
Diarienum 2015/506	Aktbilaga 2

YTTRANDE

Remiss om Heby kommuns Bostadsförsörjningsplan 2015 - 2018 med utblick 2030

YTTRANDE HEBY KOMMUNS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPÅ 2015-2018

Sammanfattning av ärendet

Sala kommun har fått Heby kommuns förslag till bostadsförsörjningsplan på remiss. Planen skall utgöra ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation enligt kommunens målsättningar och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planen innehåller en omfattande nulägesbeskrivning av kommunen med koppling till boende.

Planen innehåller riktlinjer för bostadsförsörjning för kommunens befintliga och tillkommande invånare. Vissa grupper uppmärksammas extra som till exempel äldre, funktionsnedsatta och ungdomar. Planen visar även var i kommunen som önskad utveckling ska ske. Planen redovisar även koppling till infrastruktur, kollektivtrafik och arbetsmarknadsområden.

Heby kommun planerar för en folkökning med ca 1 000 personer fram till år 2030. Bostadsbeståndet i Heby skall ses i ett regionalt perspektiv där bostadsbyggandet inom kommunen bidrar till den regionala dynamiken. Sala kommun har i dag samverkan med Heby inom flera kommunala verksamhetsområden och ser positivt på kommunens utvecklingsambitioner.

Förslag till beslut

att överlämna yttrandet till Heby kommun.

Anders Johansson

Samhällsplanerare

Datum
12 juni 2015

Diariernr/Dplankod
2006/87
017

Kommunstyrelsen

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -06- 17	
Diariernr 2015/506	Aktbilaga 1

Länsstyrelsen i Uppsala län
Regionförbundet Uppsala län
Landstinget i Uppsala läns kollektivtrafiknämnd
Uppsala kommun
Enköpings kommun
Sala kommun
Tierps kommun
Sandvikens kommun
Heby kommuns nämnder
Hebygårdars styrelse

Remiss Heby kommuns Bostadsförsörjningsplan 2015 – 2018 med utblick 2030

Kommunstyrelsens beslutade 2015-06-02 att sända ut förslag till bostadsförsörjningsplan på remiss till Länsstyrelsen i Uppsala län, Regionförbundet Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL, grannkommuner samt till kommunens nämnder och styrelse.

Planen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med en relativt stor arbetsgrupp. När arbetet närmade sig färdigställande lämnades materialet på internremiss för att inhämta synpunkter från olika enheter inom kommunen. Nu vill Heby kommun inhämta synpunkter från ytterligare olika instanser och ni ges nu möjlighet att yttra er.

Remisstiden är satt till **2015-06-16 – 2015-08-31**, inom vilken tid yttranden ska vara Heby kommun tillhanda.

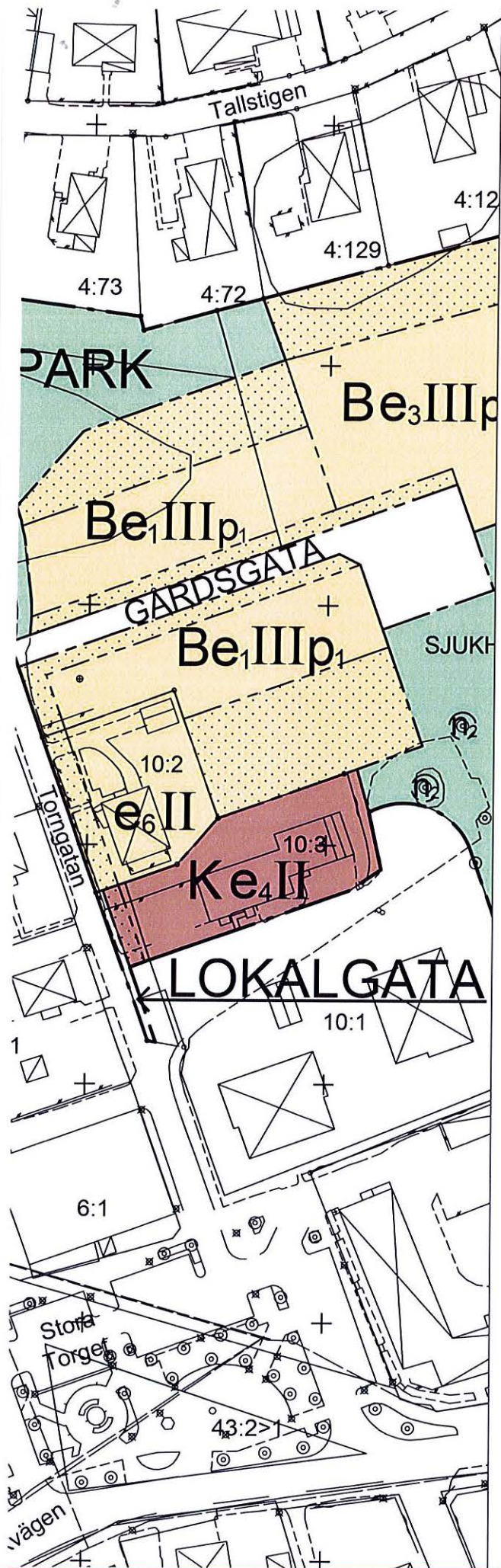
Eventuella synpunkter skickas till:

Heby kommun
Tingsgatan 11
744 88 HEBY

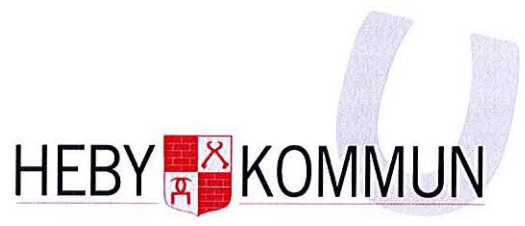
eller

information@heby.se

Om ni har frågor angående bostadsförsörjningsplanen är ni välkomna att kontakta Sofie Fröbom, samhällsplanerare, 0224-362 26 eller sofie.frobom@heby.se



Samråd
**BOSTADS-
FÖRSÖRJNINGSPKAN**
2015-2018 med utblick 2030



Innehåll

1. INLEDNING	1
1.1 Syfte	1
2. NULÄGE	1
2.1 Heby kommun i korthet.....	1
2.2 Befolkning	3
2.3 Kommunplan 2013 – Översiktsplan för Heby kommun	4
2.4 Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS).....	5
2.5 Trafikförsörjningsprogram	6
2.6 Hebygårdar/Hebyfastigheter AB	6
2.7 Befintligt bostadsbestånd	7
3. DEMOGRAFISK UTVECKLING	8
3.1 Befolkningsprognos.....	9
4. FRAMTIDA BOSTADSBYGGANDE OCH UTVECKLING AV BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND	10
4.1 Kommunala mål och visioner	10
5. GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV	12
5.1 Äldre	12
Mötesplatser	12
Fysisk aktivitet.....	13
5.2 Boendeformer för äldre	13
5.2.1 Seniorboende.....	13
5.2.2 Trygghetsboende	13
SeniorPlus.....	14
5.2.3 Vård- och omsorgsboende.....	14
5.3 Personer med funktionsnedsättning	16
5.4 Ungdomar och studenter.....	16
5.5 Psykisk ohälsa, missbruk, bostadslöshet	17
5.5.1 Träningslägenhet	17
5.5.2 Sociala kontrakt.....	17
5.6 Nyanlända	18
6. MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
6.1 Arbetsmarknaden	19
7. NY BOSTADSBEBYGGELSE	19
7.1 Byggnation på landsbygden	20
7.2 Boendeformer.....	21
7.2.1 Enbostadshus	21
7.2.2 Flerbostadshus.....	21
7.2.3 Livsstilsboende	22
8. TÄTORTERNA	23
8.1 Heby.....	24
8.2 Morgongåva	25
8.3 Vittinge	27
8.4 Tärnsjö.....	28
8.5 Östervåla.....	29
8.6 Harbo.....	30
9. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	31

1. INLEDNING

Alla kommuner ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Bostadsförsörjningsplanen utgår från Heby kommuns Kommunplan som antogs 2013 och tar sikte 15 år framåt i tiden. Planen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

1.1 Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att visa hur kommunen ska arbeta för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planen ska även främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Med begreppet *goda bostäder* menas inte bara bostäderna i sig utan även boendemiljön. Planen hanterar dels befintliga bostäder och insatser i dess boendemiljöer och dels tillkommande bostäder och skapandet av goda miljöer i dess omgivning.

Bostadsförsörjningsplanen är att betrakta som ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation enligt kommunens målsättningar. Heby kommun har som mål att vara förstahandsalternativet för dem som söker boende på tätortsnära landsbygd. Därmed arbetar kommunen för att invånarna ska erbjudas ett allsidigt utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar i kommunens olika delar.

Bostadsförsörjningsplanen ska även fungera vägledande för det kommunala bostadsbolaget Hebygårdar AB och ska ligga till grund för bolagets strategiska inriktning och prioritering. Dessutom ska planen ligga till grund för förvaltningarnas lokalplanering.

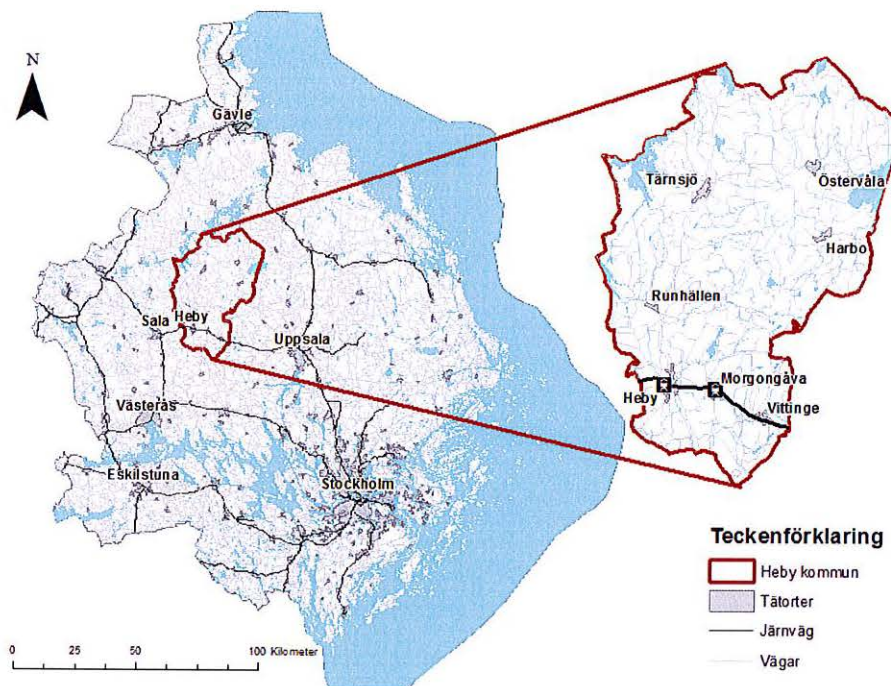
Föreliggande plan innehåller riktlinjer för bostadsförsörjning för kommunens befintliga och tillkommande invånare. Vissa grupper uppmärksammas extra, som till exempel äldre, funktionsnedsatta och ungdomar. Planen visar även var i kommunen som önskad utveckling ska ske. Bebyggelseutveckling ska sträva efter att stärka kundunderlag till kommunal och offentlig service samt till kollektivtrafiken.

Under arbetets gång kommer samråd att ske med Hebys grannkommuner, intressenter inom kommunen, Länsstyrelsen och Regionförbundet i Uppsala län.

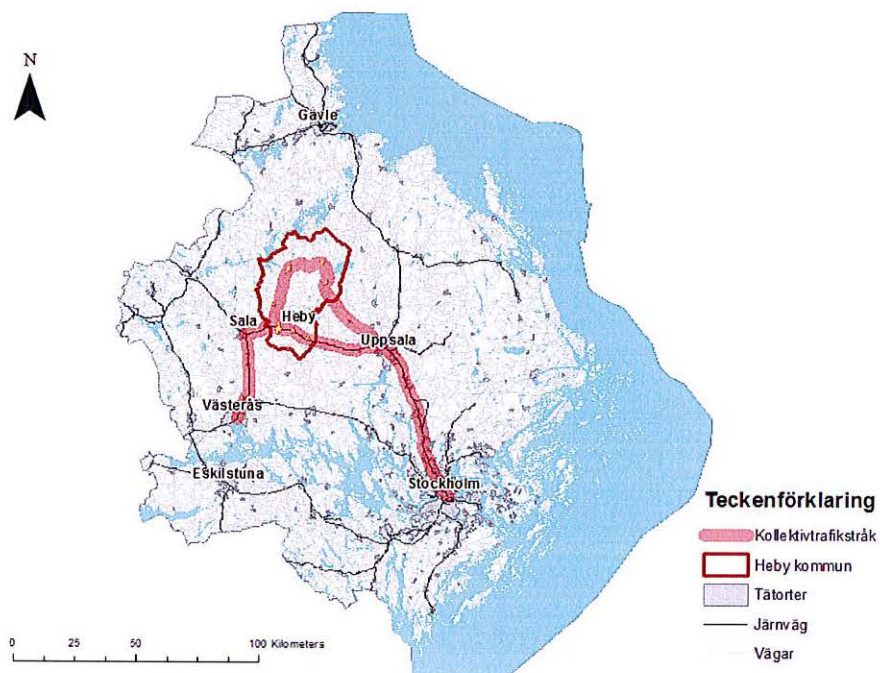
2. NULÄGE

2.1 Heby kommun i korthet

Heby kommun ligger i västra Uppland. Kommunen är en utpräglad landsbygdskommun med en utspridd befolkning. Stora delar av befolkningen i Heby kommun bor i enbostadshus på landsbygden och i tätorter. I kommunen finns två huvudbygder med vardera tre tätorter i norr respektive söder medan den centrala delen är mer glest befolkad med två mindre samhällen. Kommuncentrum och största tätort är Heby i södra delen av kommunen med drygt 2 500 invånare.

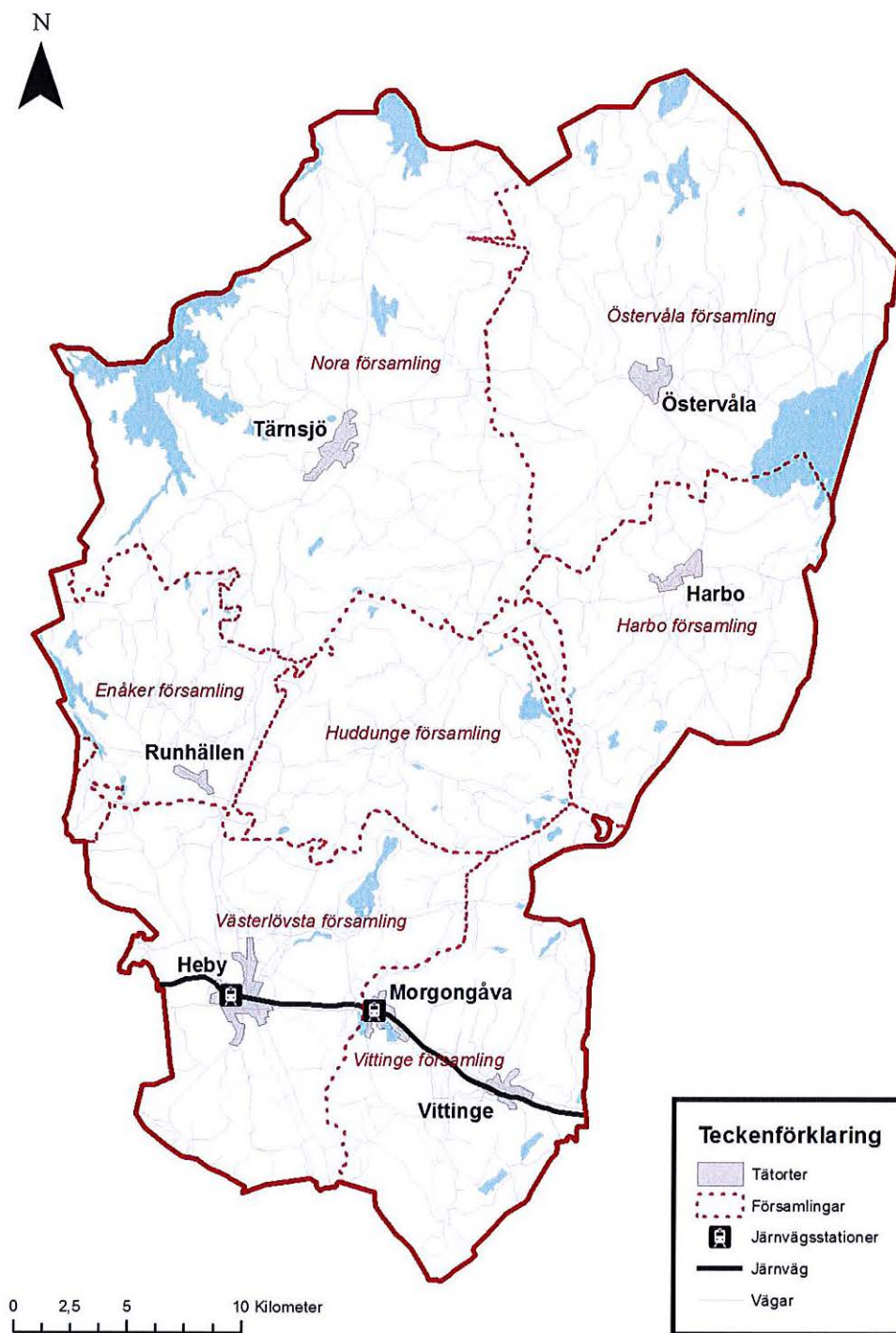


För många invånare är bostadsorten inte densamma som arbetsorten. Möjligheten att pendla till ett arbete i till exempel Stockholm, Uppsala, Sala eller Västerås är viktig, och kommunen arbetar för en välutbyggd och pålitlig kollektivtrafik som knyter alla delar av kommunen närmare omkringliggande städer. Genom kommunen löper två starka kommunikationsstråk. I söder går järnvägen *Dalabanan* och riksväg 72 genom kommunen och passerar orterna Heby, Morgongåva och Vittinge. Längs detta stråk går regionbuss mellan Uppsala – Sala och regiontåg med stopp i Uppsala, Morgongåva, Heby och Sala. I den norra kommundelen är väg 272 en viktig koppling mellan kommunens orter Tärnsjö, Östervåla och Harbo och arbetsmarknaden i Uppsala.



2.2 Befolkning

Befolkningen i Heby kommun uppgick i början av 2015 till 13 500 personer. Kommunens invånare är väl utspridda över kommunens relativt stora geografiska yta. I norra delen av kommunen ligger tätorterna Tärsjö, Östervåla och Harbo och i söder ligger tätorterna Heby, Morgongåva och Vittinge. Den mellersta delen av kommunen är mer glesbefolkad. 60 procent av befolkning bor i tätort eller småort medan 40 procent bor på landsbygden.



Församlingsnivå	Invånare 2015
Västerlövsta	3586
Östervåla	2913
Vittinge	2498
Nora	2111
Harbo	1361
Enåker	537
Huddunge	502

Folkmängd församlingsnivå (SCB, 2015)

Tätort	Invånare 2010
Heby	2550
Östervåla	1595
Morgongåva	1409
Tärnsjö	1221
Harbo	721
Vittinge	460
Runhällen	217

Den senaste tätortsstatistiken avser 2010-12-31. Ny statistik publiceras under hösten 2016 och kommer att ha referenstidpunkt 2015-12-31. (SCB, 2015)

Småort	Invånare 2010
Haga	88
Huddunge	83
Vansjö	52
Kerstinbo	51

Den senaste småortsstatistiken avser 2010-12-31. Ny statistik publiceras under hösten 2016 och kommer att ha referenstidpunkt 2015-12-31. (SCB, 2015)

2.3 Kommunplan 2013 – Översiktsplan för Heby kommun

I Heby ges landsbygden möjlighet att utvecklas och öka i befolkning. Ledorden är närhet, trygghet och livskvalitet och utgör grundstenarna i den atmosfär som kännetecknar kommunen.

I översiktsplanen betonas kommunens attraktiva boendemiljöer och behovet av att minska avstånd mellan människor och service samt människor och arbetsplatser. Kommunens geografiska förutsättningar i kombination med befolkningens fördelning över kommunytan ger en naturlig delning i en nordlig och en sydlig kommundel där Heby och Östervåla pekas ut som sydligt respektive nordligt kommuncentrum. Invånare ska erbjudas ett allsidigt utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar i kommunens olika delar, dock bör ny bebyggelse placeras på ett sådant sätt att underlaget för kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik stärks. Även vid planläggning för ny småhusbebyggelse bör behovet av att hålla samman orternas bebyggelse beaktas.

2.4 Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS)

Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län, *Uppländsk drivkraft 3.0*, antogs 2012. RUS blickar mot år 2030 och anger Uppsala läns mål som Europas mest attraktiva kunskapsregion. RUS är landstingets och kommunerna i Uppsala läns strategi för hur Uppsalaregionen vill bidra till att EU uppnår en smart och hållbar tillväxt för alla.

RUS tar utgångspunkt i hur Uppsala län ska utvecklas i en värld där konkurrensen mellan länder, regioner och företag ökar alltmer. Den tekniska utvecklingen leder till en ökad specialisering vilket innebär att företag och branscher behöver större befolkningsunderlag och större regioner. För att regioner idag ska vara konkurrenskraftiga bör de dels förstoras och dels knytas samman inom och mellan varandra och på så sätt knyta företag och människor närmare varandra. Goda och varierade bostadsmiljöer, ett brett kultur- och idrottsutbud, goda rekreationsmöjligheter, mångfald, trygghet och en bra skola är faktorer som påverkar "det goda livet" och som lockar människor och företag att etablera sig i regionen.

För Heby kommuns del innebär detta att kommunen i framtiden alltmer kommer att bli en integrerad del av Uppsalaregionen och övriga Mälardalen. Kommunens koppling till arbetsmarknader utanför kommunens gränser är redan idag av större betydelse än de inomkommunala relationerna. I all kommunal planering, även bostadsplanering, måste därför blicken lyftas från Orts- och kommunperspektiv till ett större sammanhang. Heby kommun ska planera för hur kommunen på bästa sätt ska bli en del av denna helhet och på så sätt kunna dra nytta av sitt fördelaktiga läge i regionen och bidra till dess fortsatta utveckling.

Följande mål och åtaganden i RUS kan anses vara relevanta för Heby kommuns planering med bostadsförsörjning varför planen kommer att förhålla sig till dessa:

- Antalet resande i kollektivtrafiken ska fördubblas till år 2020. Det långsiktiga målet är att hälften av alla motoriserade resor ska ske med kollektivtrafik.
- Uppsalaregionen ska planera bostadsbyggandet utifrån en befolkningsökning på 3 500 personer per år, med beredskap för ytterligare 1 000 invånare per år fram till 2020.
- Utsläppen av växthusgaser ska minska med 40 procent till år 2020.
- År 2020 ska minst 90 procent av alla hushåll och verksamheter ha tillgång till bredbandsuppkoppling på 100 Mbit/s.
- Utveckla de regionala och storregionala stråken till en funktionell helhet.
- Stärk utvecklingskraften och servicen i delregionala centra och lokala orter.
- Anpassa byggnader i alla kommuner till den långsiktiga efterfrågan i regionen.
- Stimulera en levande landsbygd med en egen utvecklingskraft

Hur Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen samspelar med RUS

Genom att ha tydliga riktlinjer för bostadsbyggandet inom kommunen säkerställs att tillgängliga resurser används på ett effektivt sätt vilket skapar förutsättningar för hållbara lösningar.

Heby kommun har som riktlinje att planeringen av nya bostäder ska ske i närheten av kollektivtrafik och service. Det bidrar till att minska utsläpp av växthusgaser genom att

det går att ta sig till service utan bil, och närhet till hållplatser ökar attraktiviteten att använda kollektivtrafik som transportmedel. Att planera för bostäder i närheten av kollektivtrafikstråk skapar därmed bra förutsättningar för att fler ska resa kollektivt.

Heby kommun följer de riktlinjer som finns på nationell och regional nivå för bredband. Kommunen har därmed som mål att 90 procent av alla hushåll och företag ska år 2020 ha tillgång till bredband om minst 100mb/s. I översiktsplanen anges som riktlinje för planläggning och lovgivning att hänsyn ska tas till utbyggnadsmöjligheter för IT-infrastruktur.

Heby kommun arbetar för en levande landsbygd med en egen utvecklingskraft genom att tillmötesgå de förfrågningar angående nybyggnationer som kommunen får.

Kommunerna inom Uppsala län har upprättat en avsiktsförklaring för att skapa en balans på bostadsmarknaden. I avsiktsförklaringen framgår det att under den närmaste femårsperioden måste det byggas 25 000 nya bostäder i Uppsala län.

2.5 Trafikförsörjningsprogram

Kollektivtrafikutbudet i Uppsala län regleras i Kollektivtrafikförvaltningens (landstingets) Trafikförsörjningsprogram. Programmet anger bland annat vilken typ av kollektivtrafik som kan förväntas på orter beroende på storlek och andra förutsättningar. I trafikförsörjningsprogrammet framgår det att satsningar framförallt kommer att ske på de huvudsakliga resandestråken inom, till- och från Uppsala län. Enligt trafikförsörjningsprogrammet ska kollektivtrafiksystemet erbjuda länet och regionen ett kollektivtrafikutbud som motsvarar behoven för så många som möjligt och på ett så effektivt sätt som möjligt. Detta ska bland annat ske genom att trafik-, bebyggelse- och infrastrukturplanering integreras vilket ger kollektivtrafiken goda förutsättningar att utvecklas på ett positivt sätt. Därmed bör satsningar på nybyggnation framförallt ske i kollektivtrafiknära lägen.

2.6 Hebygårdar/Hebyfastigheter AB

Det kommunala bostadsbolaget Hebygårdar AB ägs av Heby kommun och drivs i aktiebolagsform. Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.

Hebygårdar är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Genom ägardirektiv kan kommunen till viss del styra en viktig del av bostadsutvecklingen i kommunen och därmed främja bostadsförsörjningen i kommunen. Mål och direktiv lämnas direkt från kommunen. Av direktiven framgår att bolagets bostadsbestånd ska vara varierat och attraktivt. Efterfrågan och behov varierar över tid vilket gör att bolaget fokuserar på olika gruppers behov vid olika tidpunkter, men som helhet ska bostäderna vara attraktiva för breda grupper av hyresgäster.

Bolaget ska, enligt direktiven, aktivt verka för nyproduktion av bostäder och genomföra sådan när lönsamhet kan uppnås. Bolaget ska bedrivas efter affärsmässiga principer och över en längre period ge en marknadsmässig avkastning med hänsyn tagen till marknadssituationen.

Hebygårdar äger och förvaltar över 800 hyreslägenheter i kommunens tätorter Harbo, Heby, Morgongåva, Östervåla, Runhällen, Tärnsjö, Vittinge och Huddunge. Totalt finns det 1478 lägenheter i Heby kommun. I Hebygårdars bostadsbestånd finns särskilda kategoriboenden för sökande som är äldre än 75 år, läs mer om *SeniorPlus* i avsnitt 5.1.2 Trygghetsboende. Sökande som är äldre än 55 år kan välja att bo i särskilda bostadsområden inom kommunen.

Ort	Ettor	Tvåor	Treor	Fyror	Femmor	Totalt
Harbo	12	47	5			64
Heby	52	139	44	2		237
Morgongåva	36	65	45	5	8	159
Östervåla	65	138	59	11	1	274
Runhällen	5	8	2			15
Tärnsjö		20	7			27
Vittinge	14	25	4	1		44
Huddunge	7	9	2			18
Totalt	191	451	168	19	9	838

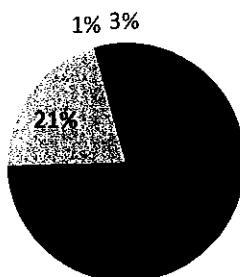
Antalet lägenheter förvaltade av Hebygårdar fördelat på antal rum. (Hebygårdar AB, 2014)

2.7 Befintligt bostadsbestånd

Utöver det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd finns olika privata bostads- och hyresrätter samt enskilda bostäder. Heby kommun har ett kartprogram som geografiskt visar statistik över lägenhetsbeståndet och vilka storlekar på lägenheterna som finns inom kommunen. I Heby kommun finns det flest lägenheter som har 2 rum och kök (rok). Därefter är 3 rok följt av 1 rok vanligast. Det är endast en liten andel av lägenhetsbeståndet som består av 4 rok eller större. I samtliga tätorter är det 2 rok som är den vanligaste storleken på lägenhet. I Heby består över 50 procent av lägenheterna av 2 rok. I Heby, Morgongåva och Östervåla finns det fler lägenheter som är 3 rok än 1 rok. Medan det i Tärnsjö och Vittinge finns fler 1 rok än 3 rok. Harbo har en lika stor andel av lägenhetsbeståndet som är 1 rok och 3 rok.

Bostadsbestånd i Heby kommun

■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Övriga hus ■ Specialbostäder

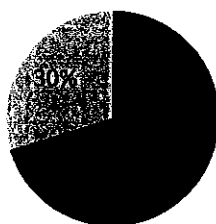


(SCB, 2015)

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Lägenheternas upplåtelseform i Heby kommun

■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt



(SCB, 2015)

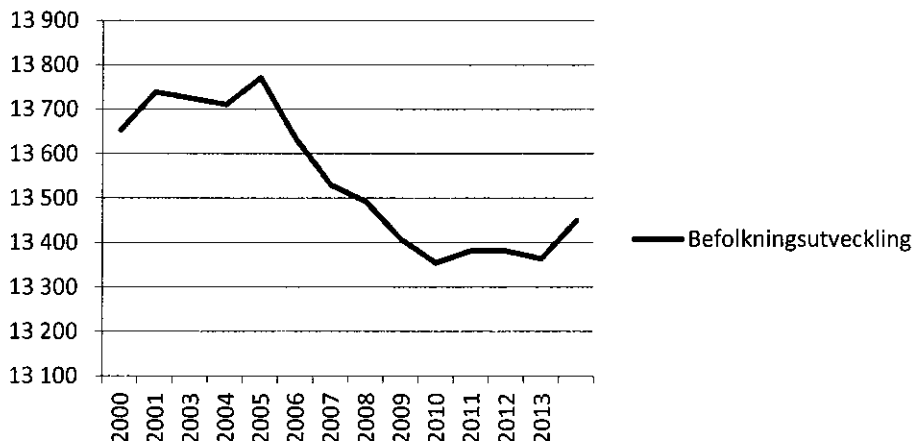
3. DEMOGRAFISK UTVECKLING

Heby kommun har minskat i befolkning under större delen av 2000-talet. De senaste åren har dock kurvan planat ut och vänt uppåt i befolkningsutvecklingen. Ökningen är inte konstant, men det går att se en uppåtgående trend.

2009	2010	2011	2012	2013	2014
13 355	13 382	13 381	13 364	13 450	13 490

Befolkningsutveckling i Heby kommun 2009-2014. (SCB, 2014)

Befolkningsutveckling



Befolkningsutveckling i Heby kommun 2000-2013. (SCB, 2014)

Statistiken från kartprogrammet kan även visa hur de olika åldersgrupperna är representerade i olika delar av kommunen. Nedan visas de tre åldersgrupper där skillnaderna mellan tätorterna är tydligast.

Barn i åldrarna 0-4 år

Tärnsjö har minst andel barn i åldrarna 0-4 år sett till andelen av befolkningen per tätort. Heby har en något mindre andel småbarn jämfört med Östervåla, Morgongåva och Harbo som har en något högre andel barn i åldrarna 0-4 år. Vittinge är den tätort som har den största andelen barn i åldrarna 0-4 år.

30-39 år

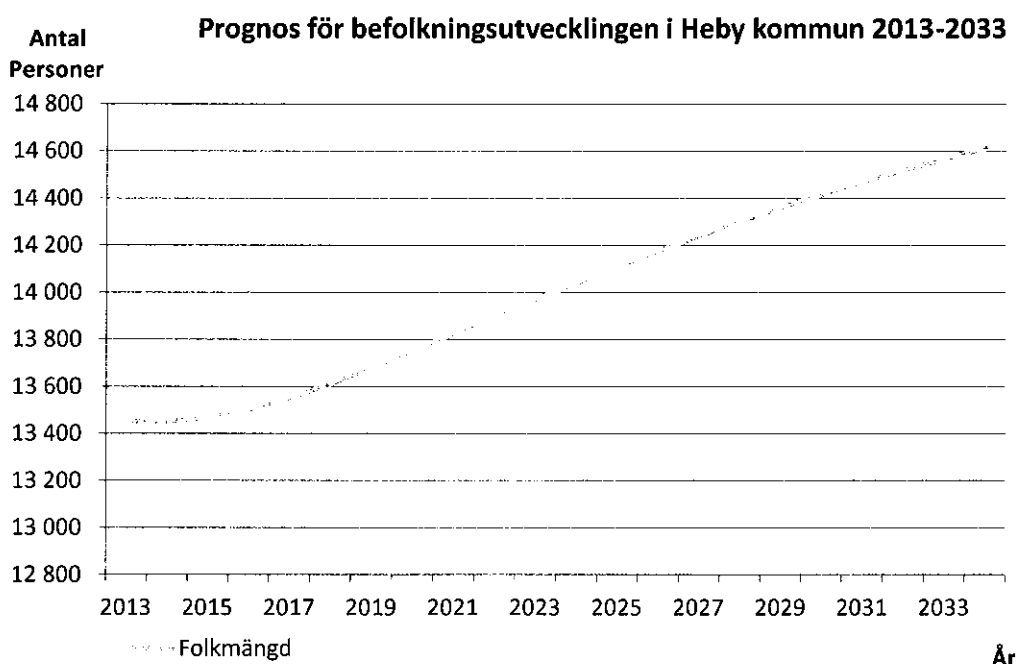
Heby, Morgongåva, Vittinge och Harbo är de tätorter som har en något större andel av befolkningen som är 30-39 år jämfört med Östervåla och Tärnsjö.

75-95 år

Tärnsjö har sett till procentuell del av befolkningen en högre andel äldre människor än Harbo och Vittinge. Detta kan delvis förklaras av att varken Harbo eller Vittinge har några särskilda boenden som är anpassade för äldre människor. Däremot har Tärnsjö fortfarande en högre andel äldre befolkning jämfört med Heby, Morgongåva och Östervåla som även de har särskilda boenden för äldre.

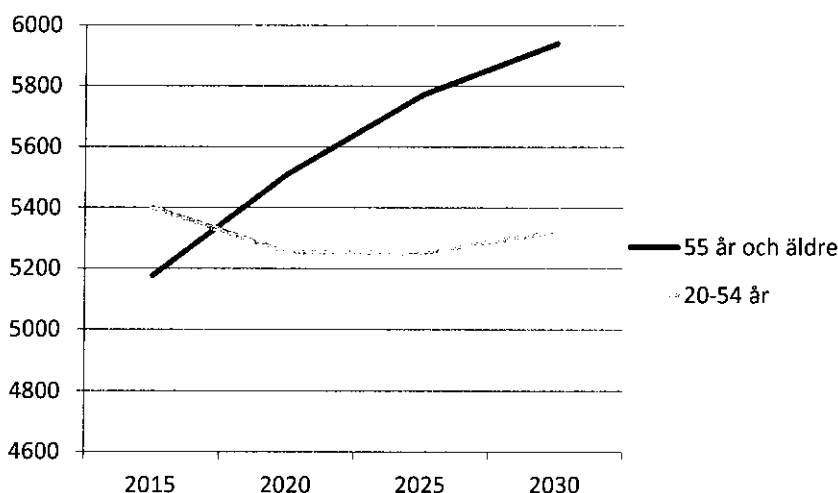
3.1 Befolkningsprognos

Enligt statistik från Statistiska Centralbyrån förväntas Heby kommuns befolkning öka med cirka 1000 personer fram till år 2030. Det innebär en folkökning med i genomsnitt cirka 67 personer per år. I Sverige bor i genomsnitt 2,1 personer i varje hushåll. Om kommunens bostadsbestånd ska hänga med i inflyttningstakten bör drygt 30 bostäder färdigställas per år.



Under hela perioden fram till 2030 kommer kommunen ha ett födelseunderskott. Det är istället genom inflyttning som kommunens befolkning kommer att öka. Statistiken visar att åldersgruppen 19-29 år är den gruppen som minskar kraftigast i Heby kommun. Detta skulle kunna bero på att det är i den åldern efter gymnasiet som man väljer att flytta för studier eller arbete. En åldersgrupp som ökar är 30-39 år vilket är positivt då denna åldersgrupp skulle kunna vara representerade av de som väljer att flytta tillbaka till Heby kommun efter studier eller arbete på annan ort. Denna åldersgrupp skulle även kunna vara representerade av de som söker ett attraktivt boende med närhet till Uppsala och dess arbetsmarknad. Att denna åldersgrupp ökar är även positivt i och med att de är i arbetsför ålder och därmed bidrar med skatteintäkter.

Antalet personer äldre än 55 år kommer att öka i Heby kommun fram till 2030. Under samma period kommer antalet personer mellan 20-54 att minska något.



Antal personer i åldrarna 55 år och äldre samt 20-54 i Heby kommun. Antal personer och år. (SCB, 2014)

4. FRAMTIDA BOSTADSBYGGANDE OCH UTVECKLING AV BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

4.1 Kommunala mål och visioner

I Heby kommuns vision anges att landsbygden ska ges möjlighet att utvecklas och öka i befolkning och ledorden *närhet*, *trygghet* och *livskvalitet* utgör grundstenarna i den atmosfär som kännetecknar kommunen. Närhet handlar om kort geografiskt avstånd till offentlig eller kommersiell service eller kort avstånd till natur och rekreation, men kan också innebära en närhet i kontakten mellan människor på en levande landsbygd. Trygghet kan planeringsmässigt innefatta utformning av säkra offentliga miljöer och att Invånare ska känna sig trygga med att kommunal service tillhandahålls där den behövs. Livskvalitet kan betyda många olika saker, i planeringssammanhang kan livskvalitet till exempel innebära möjligheten att kunna bygga sitt drömhus i Heby kommun. Det kan även handla om närhet till rekreation och fritidsupplevelser eller om tillgång till estetiskt tilltalande utomhusmiljöer. Ett effektmål som Heby kommun har är till exempel att varje tätort ska ha gröna mötesplatser utomhus för alla åldrar. Visionen för Heby

kommun genomsyrar det arbete kommunen bedriver och gör på sikt Heby kommun till en ännu bättre plats att bo och verka på. Heby kommuns mål med boendet är att alla människor i Heby kommun ska ha goda, trygga och ändamålsenliga boenden och boendemiljöer.

Bostadsbyggandet i kommunen ska förhålla sig till målen och visionerna utifrån två perspektiv. Dels ska bostadsplanering efterleva de mål och visioner som finns och dels ska bostadsplaneringen genomföras på ett sätt som bidrar till att förverkliga mål och visioner. Bostadsplanering kan ses som ett verktyg som kommunen använder för att skapa ett önskat tillstånd. Genom att till exempel bygga tätortsnära efterföljs målet om närhet samtidigt som bostadsplaneringen blir ett verktyg för att stötta och på så sätt bidra till att utveckla befintliga servicefunktioner.

Kommunens arbete med bostadsplanering ska alltid ha följande utgångspunkter:

1. **Skapa rörelse på bostadsmarknaden.** Det största bostadsbeståndet under överskådlig framtid är de bostäder som redan finns. Alltså finns den största effekten att hämta i befintligt bostadsbestånd. Bostadsbyggande som syftar till att skapa önskad rörlighet i bostadsbeståndet bör ske i form av hyresrätter i kommunens tätorter med närhet till offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik. Orter som är aktuella för denna typ av bebyggelse är Heby, Morgongåva, Vittinge, Östervåla, Harbo och Tärnsjö.
2. **Skapa attraktiva boenden och boendemiljöer som leder till inflyttning.** Heby kommun har som mål att växa till minst 15 000 invånare år 2030. Inflyttare till en kommun lockas av attraktiva bostäder i attraktiva lägen. Attraktiva lägen i Heby kommun för en inflyttare torde vara goda pendlingslägen till omkringliggande städer. Bostadsbyggande som syftar till att skapa inflyttning till kommunen bör lokaliseras till attraktiva lägen i tätorternas centrala delar och i nära anslutning till service och kollektivtrafik.

Vid planering av nya bostäder bör man prioritera vilken effekt man vill uppnå med bostadsbyggandet och noga planera var man vill få till en viss typ av utveckling. Att bygga hyresrätter är den form som ger de längsta flyttkedjorna i och med att flest hushåll ges möjlighet att flytta. Den önskade rörelsen på bostadsmarknaden uppnås genom att tillskapa billiga och attraktiva hyreslägenheter i eller i närheten av de orter från vilken den önskade omflyttningen förväntas ske. Inte minst kan lägenheter anpassade för seniorer innebära en önskad omflyttning från villor till lägenhet och därmed frigörs villor till marknaden. Bostadsrätter i attraktiva lägen är boendeformer som i första hand lockar till inflyttning. Denna typ av bostäder ger små effekter för flyttkedjor då det i första hand tillsätts av inflyttare som söker sig från en dyrare marknad och kan betala större summor än lokala spekulanter.

Bostadsbeståndet i Heby kommun ska ses i ett regionalt perspektiv. Bostadsbyggande inom kommunen bidrar till den regionala dynamiken. Här har Heby kommun med sin stora landsbygd och god tillgång till mark goda förutsättningar att erbjuda befintliga och tillkommande invånare att hitta eller skapa sitt drömboende i kommunen.

Marken i tätorternas centrala delar nära kollektivtrafiken är inte enbart en angelägenhet för platsen i sig utan är av intresse för hela kommunen och även regionen. Hur denna mark används påverkar större områden i och med dess direkta koppling till andra områden genom infrastrukturen. Därför bör dessa markområden användas på ett sätt som tar hänsyn inte bara till den specifika platsen utan till hela kommunen och regionen. En högre exploateringsgrad och blandning av funktioner bör därmed eftersträvas.

- **Bostadsplanering ska vara ett verktyg för att stötta och på så sätt bidra till att utveckla befintliga servicefunktioner.**
- **Skapa attraktiva boenden och trygga boendemiljöer som leder till inflyttning.**
- **Mark i tätorternas centrala delar nära kollektivtrafiken bör ha en hög exploateringsgrad och en blandning av funktioner.**

5. GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

5.1 Äldre

Antalet äldre personer kommer att öka i Heby kommun. För att kunna planera för en växande andel äldre befolkning kommer det i avsnittet nedan att redogöras för hur olika boendeformer ser ut och hur Heby kommun ska kunna möta det efterfrågade behovet.

År	2015	2020	2030
65-74	1 833	1 852	1 959
75 år och äldre	1 464	1 676	2 083

Prognos för befolkningsökning i Heby kommun. (SCB, 2014)

Kommunens utredning *Framtidens äldreomsorg i Heby kommun* från 2011 anger, precis som forskningen, att de flesta äldre önskar bo kvar i sina hus så länge som möjligt. Med en minskad egen arbetsinsats i hemmet och ökad närhet till service kan många personer bo kvar i sitt eget hem längre upp i åren och därmed vara mindre beroende av särskilda insatser.

I *Framtidens äldreomsorg i Heby kommun* identifieras ett antal områden som är viktiga för att äldre personer ska uppleva hälsa och känna sig trygga. Ett antal av dessa har koppling till boende och boendemiljö och redovisas nedan.

Mötesplatser

Tillgång till mötesplatser där äldre kan uppleva social gemenskap och bilda sociala nätverk bidrar till att stärka individens självbild och ökar känslan av tillhörighet och meningsfullhet i det dagliga livet. Mötesplatser kan även bli en ingång till fysisk aktivitet och goda matvanor. Pensionärsföreningarna beskriver att det finns en del problem med att äldre inte kan ta sig till mötesplatser och aktiviteter. Föreningarna upplever det också som svårt att få tag på lämpliga lokaler. Pensionärsorganisationerna är angelägna om att behålla mötesplatserna på alla orter i kommunen då det lokala perspektivet är mycket viktigt.

Fysisk aktivitet

En av de insatser som har den största positiva effekten på människors hälsa är en ökning av den fysiska aktiviteten hos dem som rör sig för lite eller är helt inaktiva. Hälsovinsterna är i stort sett desamma för äldre personer som för övriga med bland annat förbättrad syreupptagningsförmåga, ökad muskelstyrka, bättre rörelsemönster och balans. Fysisk aktivitet medför ofta sociala kontakter och förebygger dessutom fallskador. Fysisk aktivitet behöver inte nödvändigtvis innebära organiserad träning utan vardagsmotion framhålls som ännu viktigare för hälsan än faktisk träning. Att skapa boendemiljöer som leder till goda rörelsemönster som skapar fysisk aktivitet och möjlighet till möten är därför viktigt för äldres hälsa. Fler människor som transporterar sig till fots leder till en ökad upplevd trygghet, något som också är viktigt, såväl i sin närmiljö som i samhället i övrigt. Kopplat till närmiljö är det också betydelsefullt att det finns växtlighet som skapar trivsel. Kända faktorer som har negativ inverkan på fysisk aktivitet är isolerade platser utan möjlighet att sitta ner och vila, ojämnheter och kanter på trottoarer och gångvägar samt buller, trafik och luftföroreningar.

5.2 Boendeformer för äldre

5.2.1 Seniorboende

En seniorbostad är, enligt Boverket, en helt vanlig bostad i antingen flerbostadshus eller radhus. En bostad som är lämplig för äldre ska vara i markplan eller vara tillgänglig med hiss. Bostaden ska också vara tillgänglighetsanpassad eller enkelt kunna anpassas så att den till exempel fungerar för en person med rullstol, rullator eller liknande.

- **Bygg tillgänglighetsanpassade lägenheter i varierade storlekar och upplåtelseformer med närhet till service och mötesplatser.**

5.2.2 Trygghetsboende

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

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

Behovet av trygghetsbostäder kommer med all sannolikhet att öka i framtiden. Äldre önskar i regel äldreboende som ett sista alternativ. I anslutning till trygghetsboenden krävs även goda utemiljöer. Kopplat till äldres hälsa är gröna miljöer viktiga för att stimulera promenad och utevistelse. Mer om detta i tidigare avsnitt om *Äldre*.

Då trygghetsbostäder kräver en rad kringarrangemang i form av lokaler för personal, mötesplatser och andra aktiviteter är samordningsvinsterna med äldreboendena uppenbar. Trygghetsbostäder bör därför i möjligaste mån samlokaliseras med kommunens äldreboenden. Det är därför önskvärt med trygghetsbostäder i anslutning till kommande äldreboende i Heby och Östervåla. Även i Morgongåva finns behov av trygghetsbostäder även om det i Morgongåva inte kommer att samlokaliseras med något äldreboende.

SeniorPlus

SeniorPlus är Heby kommuns egen form av trygghetsbostäder för de som är 75 år och äldre. Boendeformen antas, tillsammans med utveckling av insatser i hemmet, kunna senarelägga behovet av biståndsbedömt vård- och omsorgsboende. I dagsläget finns sammanlagt 44 SeniorPlus-lägenheter fördelade på orterna Heby, Östervåla och Tärnsjö. Intresset för den här typen av bostäder är stort. Enligt Hebygårdar står ca 50 personer i kö, varav 32 väntar särskilt på en lägenhet i Heby. Utökningen av bostäder liknande SeniorPlus bör således undersökas närmare. Förslagsvis sker det i samband med planeringen av det vård- och omsorgsboende som kommer att ersätta Tegelbacken. Lämplig placering av den här typen av bostäder är nämligen i närheten av vård- och omsorgsboenden och/eller kommunens mötesplatser.

- **Bygg tillgänglighetsanpassade marklägenheter i varierade storlekar med närhet till service och vård- och omsorgsboenden.**

5.2.3 Vård- och omsorgsboende

När äldre personer av olika anledningar inte längre kan bo kvar i sitt vanliga boende kan de ansöka om plats vid kommunens vård- och omsorgsboenden. Detta är en boendeform där det ges service, omvårdnad och tillsyn. På vård- och omsorgsboendena finns vårdpersonal dygnet runt. I Heby kommun finns år 2014 fem vård- och omsorgsboenden. Två boenden i södra kommundelen med sammanlagt 54 platser och tre boenden i den norra kommundelen med sammanlagt 90 platser.

Ort	Vård- och omsorgsboende	Antal platser	Behov 2030
Heby	Tegelbacken	21	
Östervåla	Kvarnängen	24	
Östervåla	Tallgården	26	
Morgongåva	Rungården	33	
Tärnsjö	Liljebacken	40	
Totalt		144	200

I utredningen om äldreomsorgen i Heby kommun anges att kommunen har förhållandevis höga kostnader per brukare i vård- och omsorgsboendena jämfört med andra kommuner. De flesta av kommunens vård- och omsorgsboenden är små enheter, men har stora gemensamhetsutrymmen vilket genererar höga lokalkostnader.

Tre av boendena, Rungården, Kvarnängen och Liljebacken, uppfyller de krav som ställs på ett vård- och omsorgsboende. Tegelbacken och Tallgården uppfyller inte de krav som

idag ställs på ett vård- och omsorgsboende. Både Tegelbacken och Tallgården kan möjligen efter omfattande ombyggnationer fungera som vård- och omsorgsboenden vilket innebär stora kostnader.

Nyetablering av vård- och omsorgsboende är kostsamt. Det finns därför skäl att noga överväga på vilket sätt befintliga anläggningar bäst kan utnyttjas. För att uppfylla krav på kvalitet och effektivitet på vård- och omsorgsboenden är det på sikt önskvärt med stora enheter. Kommunens geografiska förutsättningar med långa avstånd och en utspridd befolkning innebär att det är lämpligt att placera vård- och omsorgsboende i södra och norra kommundelen. I större vård- och omsorgsboenden kan gemensamhetsutrymmena utnyttjas av flera. Dessutom kan fler aktiviteter erbjudas och därmed också bli mer kostnadseffektiva. För de äldre som bor på vård- och omsorgsboenden är närmiljön viktig då man ofta inte orkar mer än en kortare promenad i anslutning till bostaden. Genom att ha färre vård- och omsorgsboenden skapas också möjligheten att samla resurser för att utveckla utemiljön i anslutning till boendena. Tillsammans med fler aktiviteter och mer rörelse i husen kan det bidra till att öka meningsfullheten för de äldre. Även personalresurserna kan lättare omfördelas och samverka och därmed användas mer effektivt. Heby och Östervåla är i kommunens översiktsplan utpekade som sydligt respektive nordligt kommuncentrum. I dessa orter finns god tillgång till offentlig och privat service varför det är lämpligt att placera två vård- och omsorgsboenden i dessa orter.

Under 2015 har vård- och omsorgsförvaltningen ett uppskattat behov om 150 platser för att tillgodose den äldre befolkningens behov. 2018 har behovet ökat till cirka 156 platser, som följd av den åldrande befolkningen. På grund av prognosens osäkerhet bör uppskattat behov efter 2018 tolkas med försiktighet. Det framgår dock tydligt att behovet av platser ökar i takt med den åldrande befolkningen. Detta trots att prognosberäkningen justerats utifrån antagandet att aktivt arbete med utökning och utveckling av trygghetsbostäder samt insatser i ordinärt boende, kan reducera behovet av vård- och omsorgsplatser.

Det är dock alltid svårt att göra säkra prognoser när det gäller det framtida behovet av vård- och omsorgsboenden, inte minst när det gäller det framtida behovet av demensboenden. Därför är det viktigt att regelbundet göra nya prognoser och följa utvecklingen, både lokalt och nationellt. Utredningen anger att framtida vård- och omsorgsboendena ska vara flexibla så att de, med enkla medel, kan ändra inriktning, byggas ut eller minskas ned. Behov finns också av mer flexibla lösningar både när det gäller lokalernas utformning och användningsområden samt personalen som ska arbeta där. Detta för att höja effektiviteten och för att klara de allt högre kvalitetskraven som ställs på äldreomsorgen.

Enligt en prognosberäkning gjord av vård- och omsorgsförvaltningen i Heby kommun uppskattas cirka 270 personer ha någon form av demenssjukdom år 2015. Motsvarande antal år 2018 är 286 personer och företeelsen ökar stadigt i takt med den åldrande befolkningen. I nuläget är 33 av vård- och omsorgsförvaltningens 144 platser avsedda för personer med diagnostiserad demenssjukdom. Eftersom en demenssjukdom *kan* leda till behov av plats på vård- och omsorgsboende, bör den uppåtgående trenden beaktas. För denna grupp behövs vårdboende med avgränsade områden. Nyproduktion av vård- och omsorgsboende bör anpassas även för denna grupp.

- Planera för vård- och omsorgsboenden i södra och norra kommundelen.
- Framtida vård- och omsorgsboenden ska vara flexibla för olika behov.
- Samlokalisera olika typer av äldreboenden för att uppnå kostnadseffektivitet.

5.3 Personer med funktionsnedsättning

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

Heby kommuns individ- och familjeomsorg upplever en viss brist på tillgänglighetsanpassade bostäder, till exempel saknar flera av flerbostadshusen hiss. Bristen är dock inte så omfattande att en strategi för bostadsanpassning är aktuell. Kommunens system för bostadsanpassningsbidrag anses i dagsläget vara tillräckligt och i befintligt bestånd görs punktinsatser när behov uppstår.

Bostaden har stor betydelse för självkänslan och den egna identiteten. Alla människor har rätt till ett gott boende och Heby kommun ska i möjligaste mån verka för att alla framtida bostäder blir väl anpassade för rådande tillgänglighetskrav och därmed ge fler människor möjligheten att välja sitt boende oavsett funktionsnedsättning.

- Vid nybyggnation ska Heby kommun sträva efter att tillgänglighetskrav i möjligaste mån uppfylls i och omkring bostäder.

5.4 Ungdomar och studenter

En grupp där många har svårt att komma in på bostadsmarknaden är unga människor. För den som inte är etablerad på bostadsmarknaden och inte har viljan eller ekonomiska resurser att förvärva en bostadsrätt eller ett eget hus är billiga hyresrätter en viktig väg in på bostadsmarknaden. Den här gruppen söker främst små och billiga hyresrätter i tätorter.

Majoriteten av flyttarna under en persons livstid sker i åldern 20-30 år. Ungdomar är rörligare än andra grupper på bostadsmarknaden och söker ofta boenden under kortare tid än andra grupper. Den här gruppen byter oftare arbets- och studieort än andra grupper och det är därför extra viktigt att hitta boende på en plats från vilken det går att röra sig i en så stor region som möjligt.

Uppsala har under en lång tid upplevt en omfattande befolkningsökning. Priset på bostäder i Uppsala har ökat kraftigt under 2000-talet och trycket på hyresrätter är högt. I och med att efterfrågan på bostäder i Uppsala är större än utbudet är det rimligt att anta Heby och andra kommuner i Uppsalas närhet kan ses som alternativa boendeorter för de som inte har möjlighet att införskaffa ett boende i Uppsala. Genom att planera för lägenheter som är tillgängliga för ungdomar i tätorternas centrala delar kan Heby

kommun dels bidra till dynamiken i Uppsalaregionen och dels dra nytta av dess attraktionskraft.

- **Bygg små hyresrätter i centrala och kollektivtrafiknära lägen.**
- **Skapa boenden genom enklare ombyggnationer eller kollektiva boendeformer.**

5.5 Psykisk ohälsa, missbruk, bostadslöshet

Kommunen arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder som syftar till att förekomma bostadslöshet innan den blir ett faktum. Arbetet med att motverka vräkningar och ekonomiska problem bör utvecklas eftersom behovet av vräkningsförebyggande åtgärder ökar. För de personer som ändå blir bostadslösa eller av någon anledning inte klarar av att ha en egen bostad finns det olika former av boendelösningar. Heby kommun samarbetar med såväl det kommunala bostadsbolaget som med privata aktörer för att hitta lämpliga bostäder. Det kommunala bostadsbolagets bestånd består av en stor del enrummare medan privata aktörer i större utsträckning har större lägenheter. Små lägenheter är det mest eftersträfvärdade, större lägenheter önskas inte då priset på större lägenheter ofta är för högt.

En viss regional samverkan förekommer. Kommunerna kan se i vilka andra kommuner det finns lediga lägenheter och den sökande uppmanas att söka boende även i andra kommuner.

5.5.1 Träningslägenhet

Träningslägenhet är en form av boende som används när det är osäkert om en person klarar av att ha en egen lägenhet. Det kan till exempel innebära att personen har ekonomiska problemen eller på grund av andra svårigheter behöver träna på att bo i en egen bostad och kanske har lägenheten som en del av ett behandlingsprogram. Antalet träningslägenheter varierar och nya kontrakt tecknas främst med det kommunala hyresbolaget. Träningslägenheter är nästan uteslutande enrumslägenheter i hyresrättsbeståndet. Antalet träningslägenheter har ökat under senare år, och enligt socialförvaltningen har det inte varit några betydande svårigheter med att hitta passande lägenheter inom ett par månader för en sökande. Det finns dock inte heller något överskott som innebär att det med enkelhet går att hitta en ledig lägenhet med kort varsel. Det som framförallt försvårar för dessa personer att få lägenheter är att hyresvärdar sällan godkänner försörjningsstöd som inkomst samt säger nej om det finns skulder.

5.5.2 Sociala kontrakt

Sociala kontrakt är en boendeform som oftast riktar sig till människor som har svårt att på egen hand finansiera sitt boende eller av annan anledning har svårt att få tag på ett eget boende. Denna typ av boenden finns i Heby, Östervåla, Tärnsjö, Morgongåva och Harbo. Totalt 11 stycken. Då den här typen av boenden eftersöks av såväl enskilda personer som familjer önskas, till skillnad från träningslägenheter, olika storlekar på lägenheterna även om flertalet önskar mindre lägenheter. Det är svårt för större familjer att hitta tillräckligt stora lägenheter till en rimlig kostnad. Nybyggnationerna är ofta dyra för en låginkomsttagare i Heby kommun.

Behovet av träningslägenheter och bostadssociala kontrakt förväntas öka i framtiden. Individ- och familjeomsorgen (IFO) räknar med att behövas cirka 10-20 lägenheter av den här typen under överskådlig framtid.

- **Samverka för att hanteringen av bostadssociala lägenheter ska ske effektivt och på ett för ändamålet utvecklande sätt.**

5.6 Nyanlända

Heby kommun har åtagit sig, genom avtal med Länsstyrelsen i Uppsala län, att årligen ta emot nyanlända för bosättning i kommunen genom anvisning av Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket. Kommunens flyktingmottagande ordnar bostad, försörjningsstöd, barnomsorg, Svenska För Invandrare (SFI) samt etablerar de första kontakterna med andra myndigheter.

Hysesrätter är den boendeform som är mest efterfrågad av nyanlända. Storleken på de önskade lägenheterna varierar från mellan ett och fyra rum, men tre rum är mest efterfrågat. Det är svårt för större familjer att hitta tillräckligt stora lägenheter till en rimlig kostnad. Nybyggnationerna är ofta dyra för en låginkomsttagare i Heby kommun. Detta är ett problem för nyanlända i Heby kommun att ha råd med sin hyra. Då SFI-kurserna bedrivs i Heby, och det även är där som den mesta kommunala servicen finns, så är behovet störst i Heby tätort.

För tillfället har kommunen inget regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget för att säkerställa bostäder för ensamkommande. Detta kan i framtiden behövas då antalet mottaganden för ensamkommande i kommunen utökas. För ensamkommande har det varit aktuellt med en lägenhet om 1 rum och kök utifrån att det haft försörjningsstöd. Det finns även en viss efterfrågan på kollektivt boende.

- **Bygg hyresrätter av varierad storlek i tätorterna.**

6. MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Sedan avregleringen av bostadsmarknaden i Sverige i början av 1990-talet fungerar de kommunala bostadsbolagen som en affärsmässig aktör på bostadsmarknaden. Under hela 1980-talet ökade byggandet av hyres- och bostadsrätter på en jämn nivå i Sverige. Därefter har byggandet av bostadsrätter fortsatt öka medan byggandet av hyresrätter har minskat.

Heby kommun befinner sig år 2014 i en situation med ett visst tryck på befintliga bostäder. Dock är marknadspriserna på ett boende år 2014 inte tillräckligt högt för att täcka kostnader för nybyggnation vilket innebär att nyproduktionen är begränsad. En fråga för alla kommuner i samma situation som Heby kommun är vilken roll kommunen ska ta för att tillskapa fler bostäder där marknaden inte kan möta upp behovet av

bostäder. Bostaden fyller inte enbart det uppenbara syftet med att människor har någonstans att bo utan är även en katalysator för utveckling i regionen.

Genom sitt läge nära framförallt Uppsala har Heby kommun ökat i attraktivitet på bostadsmarknaden under de senaste åren i takt med att pendlandet har ökat. De mäklare som är verksamma på marknaden i Heby med omnejd ser en ökad efterfrågan och stegrande priser på bostäder i Heby kommun. Sedan tågtrafiken på sträckan Sala – Heby – Morgongåva - Uppsala började trafikeras i december 2012 har priserna på bostäder i Heby tätort fördubblats. De mäklare som tillfrågats till denna plan ser en likvärdig efterfrågan på alla typer och storlekar på bostäder. Den viktigaste faktorn för efterfrågan är närhet till service och kollektivtrafik.

Uppsalas rådande bostadsbrist har inneburit att närliggande orter som Heby lockar till sig inte minst studenter och ungdomar som söker små lägenheter i Heby och Morgongåva. Samtidigt söker sig många barnfamiljer till framförallt Morgongåva, Vittinge och Östervåla. Denna målgrupp söker oftast villor i tätorter med närhet till kommunal och privat service.

I den södra kommundelen märks närheten till Uppsala av mer på marknaden än i den norra även om priserna för bostäder ökat även i den norra delen av kommunen. I den norra kommundelen sker inflyttning till såväl Östervåla som Harbo, men här sker fler flyttar lokalt jämfört med i den södra kommundelen.

6.1 Arbetsmarknaden

Arbetsmarknaden blir alltmer specialiserad och rörlig vilket medverkar till att människor pendlar mer och längre till arbete. Förr flyttade människor dit jobben fanns. Idag söker man i högre utsträckning efter boende med önskade kvaliteter och kan tänka sig att pendla längre sträckor än tidigare. Genom att planera bostäder i närheten av infrastrukturen kan människor på en ort nå ett större omland och får därmed större valmöjligheter på arbetsmarknaden. Samtidigt får företag ett större utbud av arbetskraft att rekrytera från.

En annan trend på arbetsmarknaden är att kortare anställningar tenderar att öka. För bostadsefterfrågan skulle det kunna innebära att behoven av temporära boenden ökar när till exempel tillfälliga specialister har ett uppdrag på en ort. För denna grupp är hyresrätten en viktig upplåtelseform.

7. NY BOSTADSBEBYGGELSE

Hastighets- och kapacitetshöjande åtgärder på Dalabanan som medför mer och robustare tågpendling till och från Heby kommun kan förväntas öka efterfrågan på bostäder i närheten av stationerna. Detta kommer ge en direkt positiv påverkan på framförallt den södra kommundelen och indirekt får detta positiva effekter för hela kommunen.

För att möjliggöra inflyttning till kommunen krävs en större rörlighet och ett större utbud på bostadsmarknaden. En grupp som inom en inte alltför avlägsen framtid kan tänkas vara intresserade av att lämna sina nuvarande hem, och som dessutom till stor

del är bosatta i enbostadshus, är de äldre än 50 år. Att locka en del av denna grupp till ett nytt boende skulle på ett betydande sätt medverka till att skapa en sådan rörlighet.

Samtidigt är det värdefullt att förstärka kollektivtrafikens underlag för att säkerställa en god fortsatt försörjning och, i ett större perspektiv, en god samhällsservice. En god kollektivtrafik är grundläggande för att Heby kommun ska kunna locka till sig människor som arbetar i någon av de angränsande stadsregionerna. Ett gott kollektivtrafikutbud innebär även att företagen i Heby kommun enklare kan locka till sig arbetskraft som bor utanför kommunen. Den bostadsutveckling som kommunen styr över, vilket är framförallt flerbostadshus i hyresrättsform och olika typer av särskilda boenden, bör ske i de kollektivtrafikstråk som löper genom kommunen. Genom att förstärka dessa stråk skapas resandeunderlag för kollektivtrafik som på sikt säkerställer en fortsatt bra kollektivtrafik.

I Heby kommun går kollektivtrafiken till stor del på läns- och statliga vägar där Trafikverket ansvarar för drift och underhåll. Sverige har ett omfattande vägnät och de pengar som avsätts för drift och underhåll ska därmed fördelas på många mil väg. Det är med andra ord längs de största vägarna man kan förvänta sig gott underhåll. Dessutom är det i dessa stråk man i framtiden kan förvänta sig satsningar på infrastruktur i form av till exempel gång- och cykelvägar. För att sätta perspektiv på detta kan nämnas att en gång- och cykelväg på den 5 km långa sträckan mellan Heby - Morgongåva beräknas kosta mellan 11-15 miljoner, de fyra norra kommunerna i Uppsala län (Heby, Älvkarleby, Tierp och Östhammar) har tillsammans 40 mkr att dela på till gång- och cykelvägar längs det statliga vägnätet fram till 2025. Det är med andra ord hård konkurrens om medel till dessa åtgärder och man kan inte förvänta sig alltför mycket gång- och cykelvägar längs det statliga vägnätet inom en överskådlig framtid, något som bör tas i beaktande vid planering av bostäder.

- **Bostäder bör upprättas i närheten av befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik för att skapa goda förutsättningar för samtliga funktioner att utvecklas.**

7.1 Byggnation på landsbygden

Heby kommuns vision talar även för ett brett bostadsbyggande utanför tätorterna. Kommunens glesa struktur, med en stor andel bostadsbebyggelse spridd på landsbygden, tilltalar många som ett attraktivt boende. Det är dock önskvärt om avstånd till service är så kort som möjligt samtidigt som individens önskan att bo lantligt uppfylls. Då denna typ av bostadsbyggande ofta omfattar en eller ett fåtal bostäder i grupp, ställs inte krav på detaljplanering. Därmed är kommunens roll i sådana etableringar liten utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Kommunens översiktsplan anger att bebyggelse i möjligaste mån lokaliseras till lägen där ett ökat befolkningsunderlag innebär ett stöd för befintlig service och kollektivtrafik. Även om kommunens visioner och planer talar för en hög grad av frihet vid lokalisering av enskilda etableringar bör här nämnas att det är i de befintliga stråken som en god infrastruktur kan förväntas. Större enklaver av tillkommande enbostadshus bör uteslutande lokaliseras inom befintliga strukturer. Bostadsbyggande på landsbygd sker närmast uteslutande i privat regi. Den här typen av bebyggelse hanteras därför inte mer ingående i det här dokumentet.

- **Större områden med bebyggelse bör i möjligaste mån lokaliseras till lägen där ett ökat befolkningsunderlag innebär ett stöd för befintlig service och kollektivtrafik.**

7.2 Boendeformer

7.2.1 Enbostadshus

Heby kommun kan erbjuda möjligheten till boende i enbostadshus i enskilda lägen eller i villaområden till lockande priser. I kommunens samtliga tätorter finns antagna planer för samlad bebyggelse av villor, ibland flera planer per tätort. Antalet villor som är planlagda i varje tätort är minst 20 stycken. Mot bakgrund av detta kan planberedskapen för bebyggelse av enbostadshus i nuläget vara tillgodosedd i kommunen.

Friliggande enbostadshus på landsbygden prövas genom kommunens Översiktsplan samt genom Plan- och bygglagen. När fler än 20–30 enbostadshus, med ett avstånd på högst 200 m mellan husen, är samlade har kommunen ansvar för vatten och avlopp (verksamhetsområdet). Vid lovgivning av bostadshus på landsbygden som medverkar till samlad bebyggelse ska hänsyn tas till kommunens verksamhetsområden. Vid tillkommande planering av områden för enbostadshus bör områden i halvcentrala lägen i tätorterna och nära kollektivtrafiken eftersökas.

Även med en relativt omfattande nybyggnation av enbostadshus kommer den stora mängden tillgängliga enbostadshus inom den närmaste framtiden att utgöras av de hus som frigörs genom flyttkedjor.

- **Större områden med enbostadshus bör planeras där befintlig infrastruktur finns.**

7.2.2 Flerbostadshus

När det kommer till byggnation av lägenheter har kommunen en större möjlighet att direkt påverka genom det helägda kommunala bostadsbolaget. I lägen där intresse för investering saknas från den privata sektorn kan potential för nyproduktion av bostäder ändå finnas genom att kommunen som ägare beslutar om att genomföra ett byggprojekt.

Flerbostadshus rymmer fler boende per utnyttjad kvadratmeter ianspråktagen mark och bör därför ges företräde i attraktiva lägen nära service och kollektivtrafiken i tätorterna. För att skapa en bostadssituation som är hållbar över tid bör olika storlekar och upplåtelseformer uppföras.

Hyresrätten är den upplåtelseform som skapar mest dynamik på bostadsmarknaden då det är den typ av boende som flest människor kan tillgodogöra sig. Hyresrätten är en oundgänglig inkörsport till bostadsmarknaden. Både för människor som söker sitt första egna boende i närområdet och för de som flyttar från en annan region. Det är enklare att anskaffa en hyresrätt då den inte kräver ett satsat kapital och det är en bekväm boendeform. I ett regionalt perspektiv är denna typ av boende extra viktig då

bostadspriserna i Stockholm och Uppsala är högre än vad många människor kan betala. Om bostadspriserna i Uppsala fortsätter stiga kommer det bli allt svårare för låg- och medelinkomsttagare att hävda sig på bostadsmarknaden. I en sådan utveckling kan man anta att det kommer att finnas en marknad för hyresrätter, och även bostadsrätter, i de tätorter i Heby kommun som har goda pendlingsförbindelser med Uppsala och Stockholm regionen.

Flerbostadshus är den vanligaste typen av bebyggelse i tätorternas centrala delar. Det är i dessa områden som service ofta återfinns och det är här människor från olika delar av samhället möts. För att skapa en attraktiv och trygg offentlig- och boendemiljö i tätorterna bör nytillkommande bebyggelse formas så att den stöttar den offentliga platsen. Detta kan skapas genom att husen vänds ut mot gatan och skapar ett samspel med den omgivande allmänna platsen, vilket kan skapa en ökad trivsel och känsla av trygghet. En sådan miljö inbjuder till rörelser i det offentliga rummet vilket kan leda till en positiv spiral för både trygghet och folkhälsa.

I områden med flerbostadshus bör man eftersträva blandade storlekar på lägenheter, olika upplåtelseformer och olika typer av bostadssociala kontrakt. Att blanda alla typer av boenden i samma område motverkar att ett visst område får en viss stämpel. En blandning av olika boendeformer och verksamheter ger också ett område som är levande under större delen av dygnet. Något som bidrar till ökad trygghet. Kopplat till trygghet bör kommunen även arbeta med förbättrad standard i befintliga områden och trygghetsskapande åtgärder bör noggrant undersökas.

- **Bygg flerbostadshus i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik och service.**
- **Flerbostadshus bör vara av blandade storlekar på lägenheter och med olika upplåtelseformer.**

7.2.3 Livsstilsboende

Intresset för olika typer av temaboenden på landsbygd har vuxit de senaste åren. Kring Julmyra är ett område med inriktning på hästhållning under framväxt. Området kan på sikt utvecklas till att bli ytterligare en tätort i kommunen. Vid planering för kommunens verksamheter och i planering av infrastruktur och kollektivtrafik måste hänsyn till de planerade utbyggnaderna i Julmyra tas. En exploatering av denna omfattning kräver vidare utredning innan eventuell exploatering. Bland annat bör frågor om VA-verksamhetsområde tas i beaktande.

8. TÄTORTERNA

Heby kommun är en utpräglad landsbygdskommun med gott om mark. I kommunen finns sju tätorter av varierande storlek. Trots att det finns gott om mark i kommunen att bygga bostäder på är det viktigt att planera tätorternas markanvändning noga så att all mark används på bästa sätt. Med planering kan goda livs- och boendemiljöer skapas som ökar attraktiviteten för hela Heby kommun.

Genom god planering kan också underlag skapas för lönsam kommersiell service och resurseffektiv offentlig service. För att uppnå detta önskade tillstånd har tätorternas struktur undersökts samt identifierats var planering av bostäder är önskvärd för de större tätorterna i kommunen.

Sex av kommunens tätorter ligger i mycket goda kommunikationslägen och upplever, eller förväntas inom en snar framtid att uppleva, ett tryck på etablering. Därmed är det viktigt att peka ut en strategi för hur dessa tätorters mark kan används på bästa sätt vilket det redogörs för i följande avsnitt. För övriga orter hänvisas till kommunens översiktsplan, Kommunplan 2013.

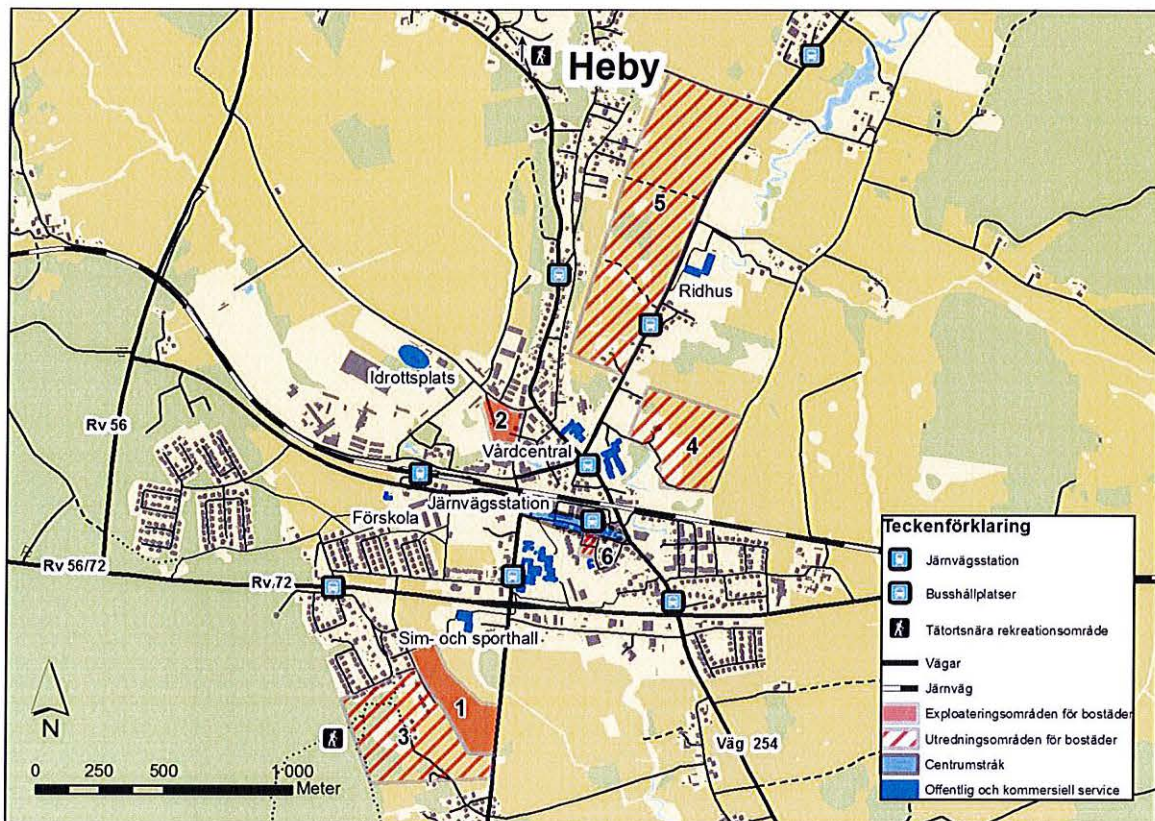
I översiktplanen finns en riktlinje att i samband med upprättande av detaljplan bör det undersökas om utökning av verksamhetsområde för VA är lämpligt. Därmed kommer även den tekniska försörjningens kapacitet att redovisas för respektive tätort.

- **Tillkommande bebyggelse bör lokaliseras till befintliga planområden.**

8.1 Heby

Heby tätort är kommunens centralort, orten har ungefär 2600 invånare. Utbyggnad av bostäder i befintliga planområden tillåter en ökning av befolkningen med cirka 220 personer. Ytterligare planläggning för bostäder kan inom perioden fram till 2030 komma att behövas utifrån en viljeriktning där ett ökat underlag för service och kollektivtrafik i ett sydligt kommuncentrum prioriteras. I Heby tätort finns teknisk infrastruktur för att klara av en fördubbling av antalet invånare. Med andra ord kan orten fördubbla sitt invånarantal med relativt begränsade ansträngningar då infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp är kostnadskrävande investeringar. Dessutom finns mark att tillgå i kollektivtrafik- och servicenära lägen. Sedan tågtrafiken återupprättades på sträckan Sala-Uppsala med stopp i Heby och Morgongåva har efterfrågan och pris på bostäder i Heby ökat.

Under 2016 planeras ett nytt vård- och omsorgsboende i Heby tätort. Planerad lokalisering är under utredning, men närhet till service och kollektivtrafik bör eftersträvas.



Planlagda områden för bostäder

1. Horrsta backe ca 25 bostäder. Enbostadshus och parhus.
 2. Kronan ca 50-100 bostäder. En- par- och flerbostadshus.
- TOTALT: ca 105-155 bostäder**

Utredningsområden för bostäder

3. Horrsta
4. Tegelfältet/Norra Bruket/Hamrarna
5. Heby Norra/ Västra Hamrarna
6. Heby Torg

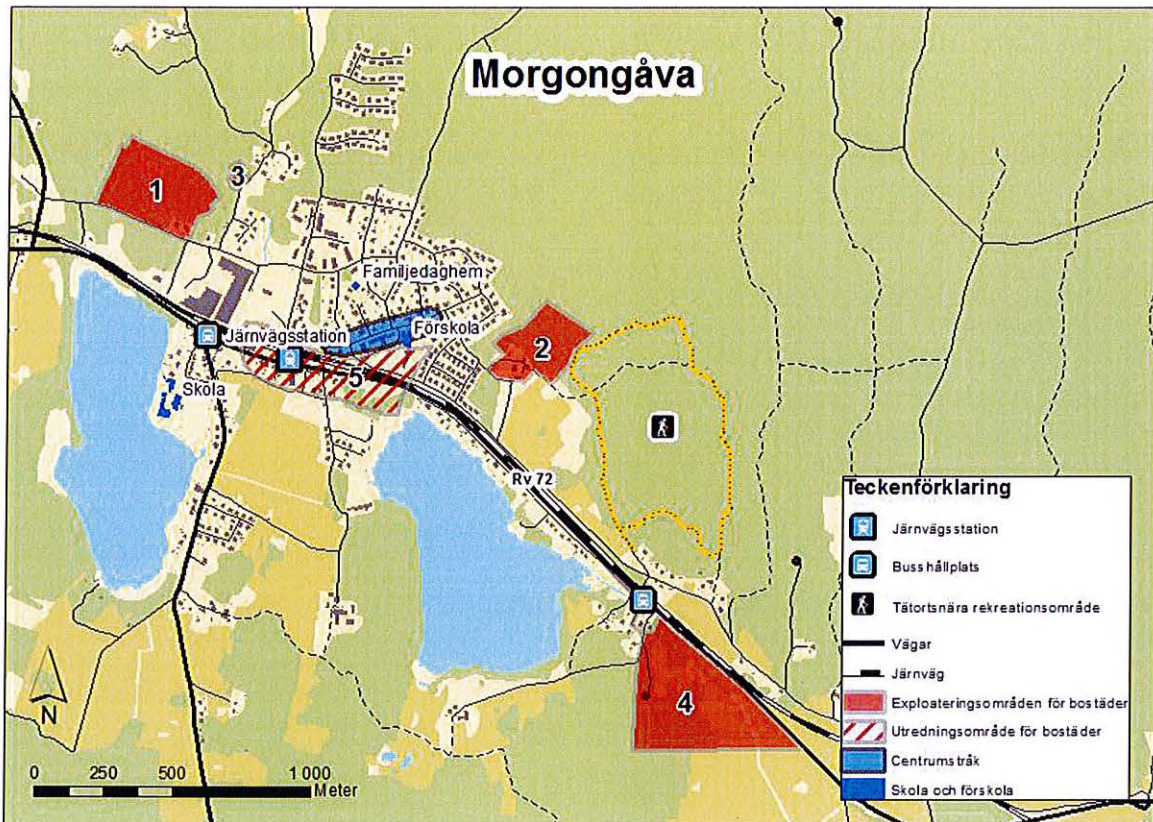
8.2 Morgongåva

Morgongåva har cirka 1 400 invånare. Ungefär 85 % av den befintliga bostadsbebyggelsen är belägen norr om riksväg 72 och järnvägen. Utvidgning av bostadsbebyggelsen bör därmed ske i anslutning till befintliga bostadsområden norr om järnvägen. Vad beträffar den tekniska försörjningen är kapaciteten mellan vattenverket i Heby och Morgongåva mycket god och reningsverket klarar en ökning på ungefär 1200 anslutna personekvivalenter.

I Morgongåva finns en stor andel hyresrätter i förhållande till antalet bostadsrätter. Det vore därför önskvärt med en större andel bostadsrätter i orten. Morgongåva har dessutom ett gynnsamt läge med järnvägsstation och här kan attraktiva pendlarnära bostäder tillskapas. Situationen kring järnvägsstationen i Morgongåva är idag icke tillfredställande. För gående, cyklister och bilar finns endast en plankorsning i anslutning till stationen vilket leder till en rad trafiksäkerhets- och framkomlighetsproblem. En åtgärdsvalsstudie för järnvägsstationen och omkringliggande trafiksituation kommer troligtvis att initieras under 2015. När ett åtgärdsval om framtida järnvägsstation är genomfört bör arbete påbörjas om hur marken i anslutning till stationen på bästa sätt kan användas bland annat för bostäder och service. Marken i nära anslutning till stationen bör ha hög exploateringsgrad.



Utvidgat centrum, Det markerade området bör utredas för förtätning efter att åtgärdsval genomförts för järnvägsstation i Morgongåva.



Planlagda områden för bostäder

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Tjusarvägen | ca 60 bostäder. Enbostadshus. |
| 2. Lilla Ramsjö | ca 40 bostäder. Marklägenheter, parhus/radhus, villor. |
| 3. Rävsvjövägen | ca 5-8 bostäder. Parhus. |
| 4. Wibecks äng | ca 30 bostäder. Enbostadshus. |
| TOTALT: ca 140 bostäder | |

Utredningsområden för bostäder

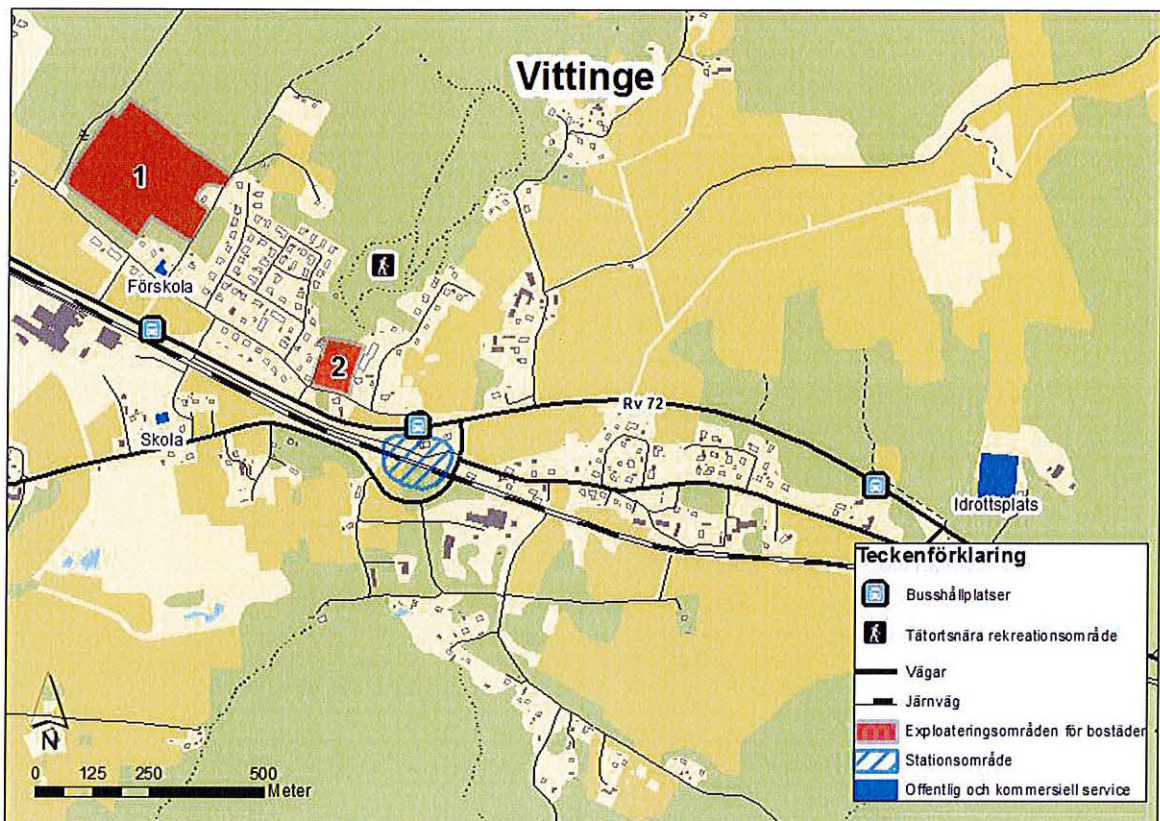
5. Utvidgat centrum (se bild s.27)

8.3 Vittinge

Vittinge har ungefär 440 invånare. Orten ligger längs med Dalabanan men har idag inget tåguppehåll. Det medför att närheten till Uppsala till trots är resandet i minuter mellan Vittinge och Uppsala längre än resandet från såväl Heby som Morgongåva till Uppsala. Ett tåguppehåll i Vittinge skulle troligtvis markant öka intresset av att bo på orten.

Vittinge får sitt dricksvatten från vattenverket i Heby och klarar att försörja en ort med ett invånarantal på 1000 personer.

Det korta avståndet och den naturliga kopplingen till Morgongåva medför att äldre hänvisas till vård- och omsorgsboende i Morgongåva.

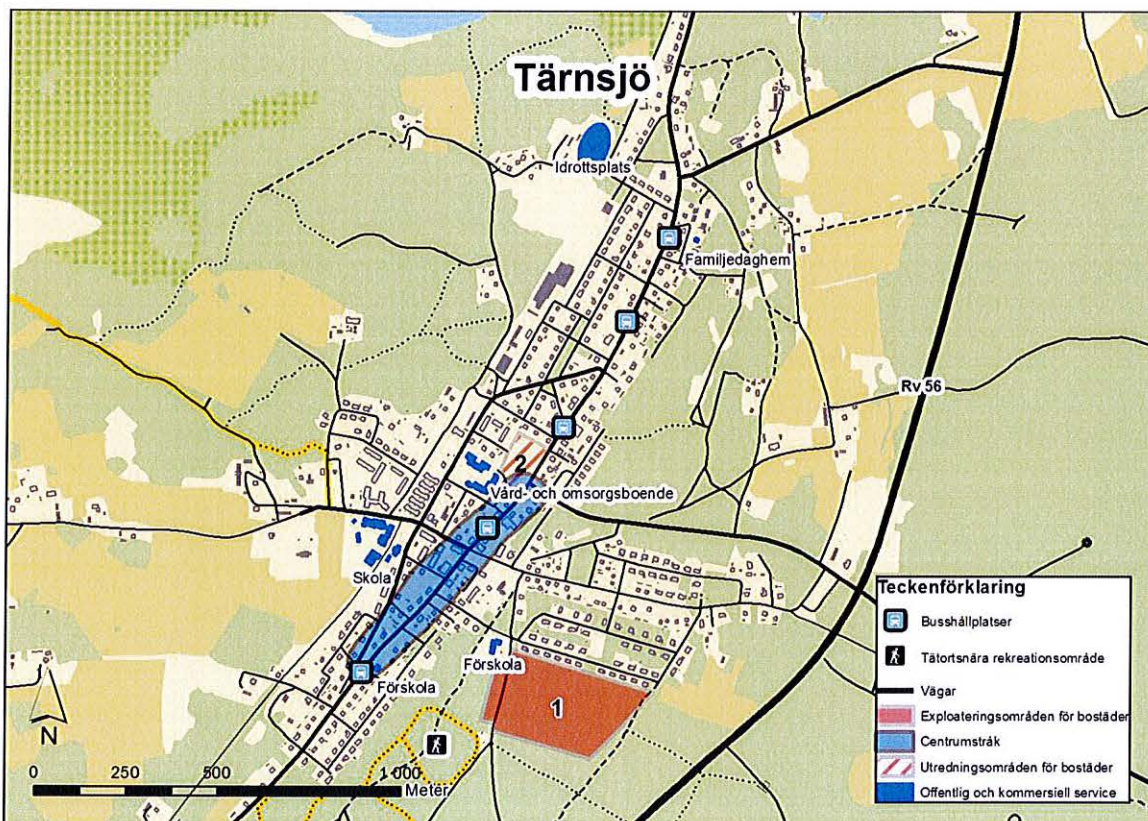


Planlagda områden för bostäder

1. Ösbylund ca 50 bostäder. Enbostadshus.
 2. Ösby ca 25 bostäder. Flerbostadshus och enbostadshus.
- TOTALT: ca 75 bostäder**

8.4 Tärnsjö

I Tärnsjö tätort bor idag ungefär 1200 personer. Ny bebyggelse lokaliseras i första hand till befintliga planområden. Ett större område för utbyggnad av bostäder finns i samhällets östra del i planområdet Grällsbo. Området lämpar sig väl för såväl villabebyggelse samt, i de delar belägna närmast centrum, flerbostadshus. Totalt finns möjlighet att försörja ytterligare ungefär 7000 personer vid Tärnsjö vattenverk. Kapacitet på reningsverket i Tärnsjö klarar 1500 anslutna personekvivalenter, idag är ungefär 1250 personer anslutna.



Planlagda områden för bostäder

1. Södra Grällsbo

ca 60 bostäder. Enbostadshus, flerbostadshus.

TOTALT: ca 80 bostäder

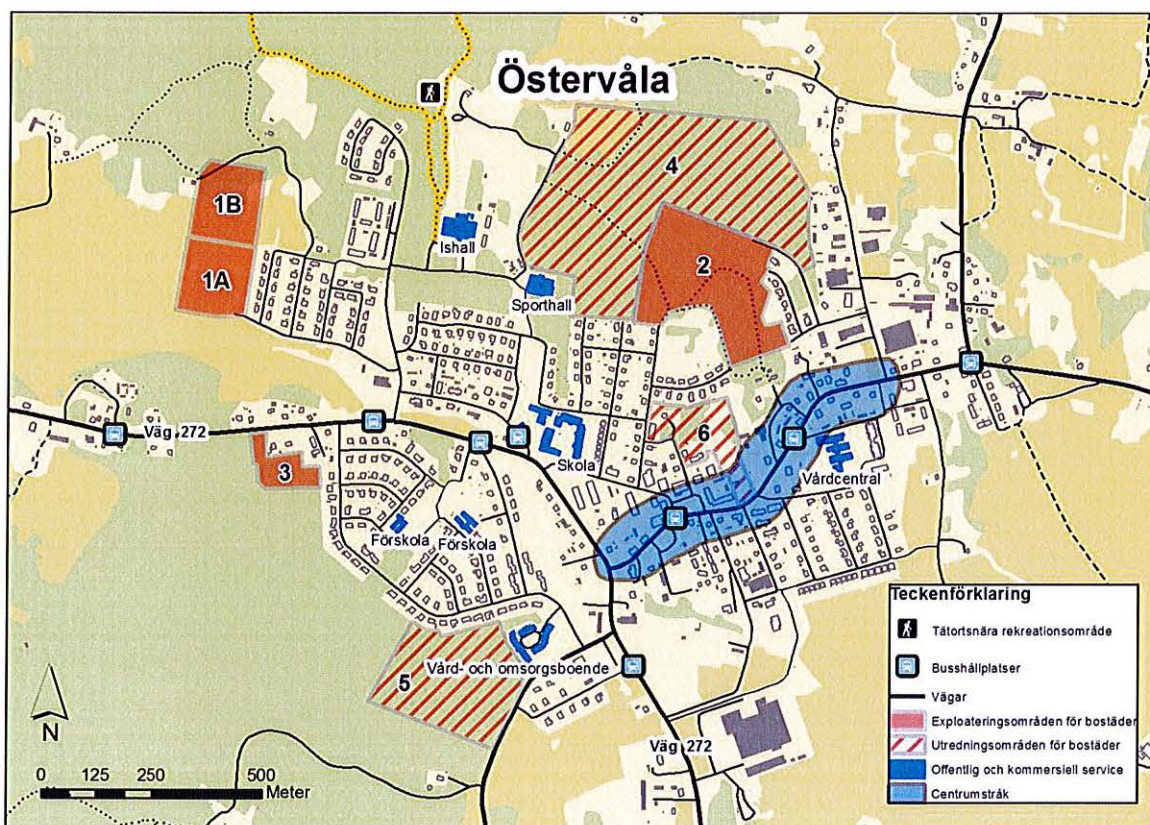
Utredningsområden för bostäder

2. Sägparken

8.5 Östervåla

Östervåla tätort fungerar som ett servicecentrum för de norra kommundelarna. Orten utgörs av ett geografiskt relativt sammanhållet samhälle, kring vilket ett omland med en stor befolkning på många smågårdar brer ut sig. I Östervåla tätort bor idag ungefär 1600 personer.

Utöver befintliga planområden bör man vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse i mesta möjliga mån sträva efter att hitta lämpliga lägen för förtätning inom ortens befintliga struktur. Östervålaborna får sitt dricksvatten från Tärnsjö vattenverk. Kapaciteten hos vattentäkt och vattenverk är god, och överföringsledningen mellan Tärnsjö och Östervåla klarar att försörja ett större antal personer än vad som ryms i de föreslagna utbyggnadsområdena. Kapacitet på reningsverket i Östervåla klarar 5000 anslutna personekvivalenter, vilket innebär att verket skulle klara en fördubbling av antalet anslutna.



Planlagda områden för bostäder

- | | |
|-------------------|--|
| 1a. Ol-Jans södra | ca 25-30 bostäder. Enbostadshus. |
| 1b. Ol-Jans norra | ca 70 bostäder. Enbostadshus och flerbostadshus. |
| 2. Lundaområdet | ca 50 bostäder. Enbostadshus. |
| 3. Märtsbo | ca 10 bostäder. Enbostadshus. |

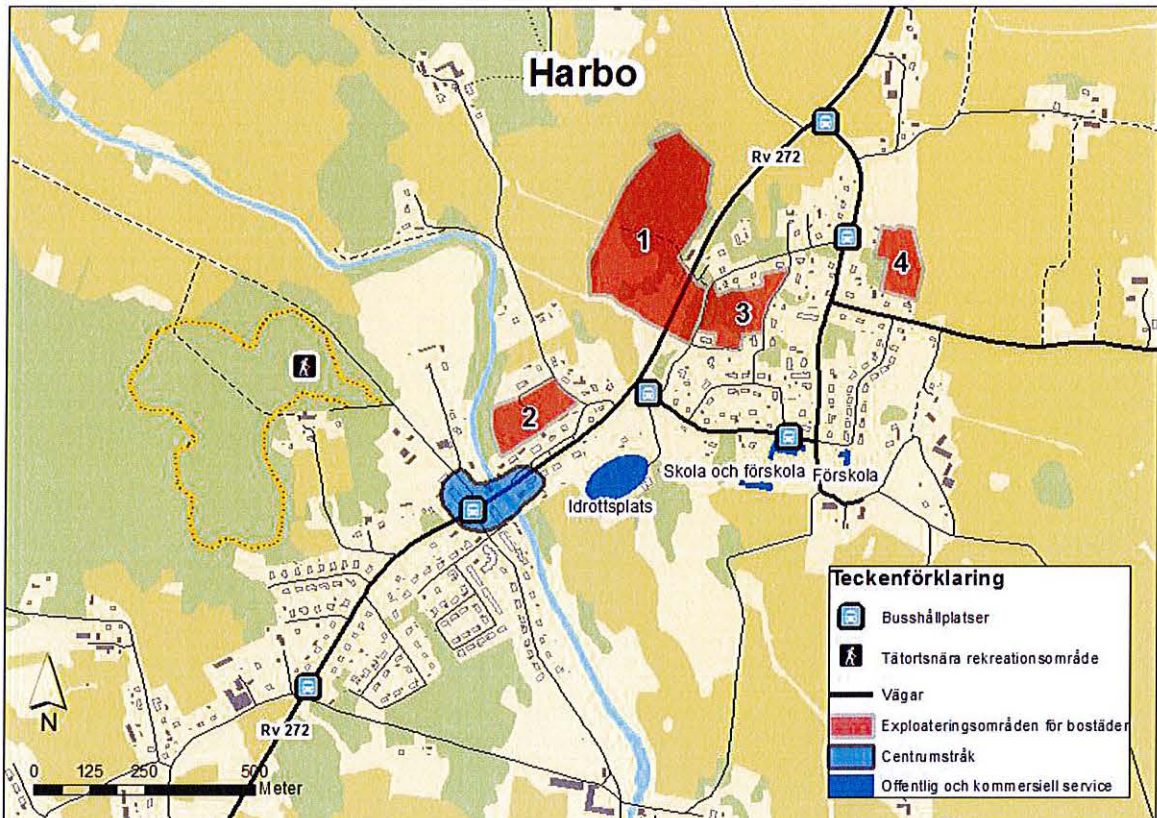
TOTALT: ca 185-200 bostäder

Utredningsområden för bostäder

4. Norra Lundaområdet
5. SV Östervåla/Prästgårdshagen
6. Sjukhustomten

8.6 Harbo

I Harbo tätort bor idag ungefär 700 personer. Vid planläggning av ytterligare mark för bostäder bör man sträva efter att på sikt minska ortens tudelade karaktär. Den tekniska infrastrukturen har den kapacitet som krävs för ett större antal personer än vad som ryms i föreslagna utbyggnadsområden. Harbo får sitt dricksvatten från Tärnsjö vattenverk. Kapaciteten hos vattentäkt och vattenverk är god, och överföringsledning mellan Östervåla och Harbo klarar att försörja ett större antal personer än vad som ryms i föreslagna utbyggnadsområden.



Planlagda områden för bostäder

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Hästhagsberget | ca 70 bostäder. Enbostadshus, par- och radhus. |
| 2. Smedsbo | ca 20 bostäder. Enbostadshus, flerbostadshus. |
| 3. Norra Trekanten | ca 10 bostäder. Enbostadshus, marklägenheter. |
| 4. Kvarsta | ca 10 bostäder. Enbostadshus. |

TOTALT: ca 120 bostäder

9. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Heby kommun har som mål att skapa attraktiva och trygga bostäder för alla befintliga och tillkommande invånare. Enligt Statistiska centralbyrån, SCB, beräknas Heby kommun växa med ungefär 1 000 personer fram till år 2030. För att bostadsbeståndet ska hänga med i inflyttningstakten bör drygt 30 bostäder färdigställas per år. Heby kommun har god planberedskap i alla kommunens tätorter för att möta denna tillväxt. Oavsett om det byggs nya bostäder som möter behovet fram till 2030 eller inte kommer bostadsbeståndet under överskådlig framtid alltså till största del bestå av de bostäder som finns idag. Därför är utnyttjandet av befintligt bostadsbestånd minst lika viktigt som tillkommande bebyggelse. Nybyggnation av bostäder innebär att det blir rörelse på bostadsmarknaden och olika typer av boendeformer leder till olika rörelser.

Centrala och kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter bör reservas för bostadsexploateringar som riktar sig till en regional marknad. I centrala och kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter bör en högre grad av exploatering tillämpas för att nyttja marken på ett effektivt sätt. Flera boendetyper som identifierats i planen kräver närhet till kommunal och offentlig service samt kollektivtrafik varför utveckling bör ske i kollektivtrafikstråken.

Många av kraven som olika grupper har på bostäder är jämförbara med varandra. Boende planerade för tillgänglighet med till exempel rullstol innebär samtidigt framkomlighet med rullator och barnvagn. Kraven på tillgänglighetsanpassning i bostäder är därför relevant för alla typer av boende. Planering, utförande och färdigställande av bostäder tar lång tid. Förändrade krav, förutsättningar och demografiska förhållanden går oftast i en snabbare takt. Att genom kommunal bostadsplanering kunna bygga ikapp dessa förändringar är föga troligt. Målet är därför att ha en strategi som innebär uppförande av ett bostadsbestånd med blandade storlekar och upplåtelseformer som kan hantera samhällsliga förändringar och förändrade krav och önskemål på boende under många år framöver. Genom att bygga bostäder med tillgänglighet för alla i olika storlekar skapas en bostadsmarknad som är flexibel och har förutsättningar för att hålla under lång tid.

Heby kommuns vård- och omsorgsboenden består av många och relativt små enheter vilket medför höga kostnader. Kommunen bör på sikt bygga två stora enheter, ett i norra kommundelen och ett i den södra för att öka kvalitén och effektiviteten. De två nya boendena bör ligga halvcentralt i Heby respektive Östervåla tätorter i närhet av offentlig och privat service. I anslutning till dessa boenden kan med fördel seniorboenden och trygghetsbostäder anläggas och på så sätt skapa samordningsvinster. Genom tillskapandet av fler lägenheter för äldre i närheten av vård- och omsorgsboendena kan fler äldre ges möjlighet till ett eget boende längre.

Kommunens ledord är närhet, trygghet och livskvalitet och detta präglar bostadsutvecklingen i hela kommunen. I och med de riktlinjer som bostadsförsörjningsplanen anger ges Heby kommun möjlighet att utvecklas och öka i befolkning med hänsyn till både regionen och individen.

ÖVERGRIPANDE RIKTLINJER

- Produktion av bostäder ska ske i samspel med kommunens och regionens tillväxt.
- Heby kommun ska skapa attraktiva boenden och trygga boendemiljöer som leder till inflyttning.
- Tillkommande större områden av bebyggelse bör lokaliseras till befintliga planområden.
- Nyproduktion i kollektivtrafikhöga lägen och med närhet till service prioriteras högt.
- Nyproduktion av bostäder bör vara av blandade storlekar och med olika upplåtelseformer.
- Framtida vård- och omsorgsboenden ska samlokalisera olika typer av äldreboenden och vara flexibla för olika behov.
- Heby kommun ska genom anpassning i tidiga skeden effektivisera tillgänglighetsanpassningen.
- Samverkan ska ske för att hanteringen av bostadssociala lägenheter ska vara effektivt och på ett för ändamålet utvecklande sätt.
- Grönområden och ekosystemtjänster ska beaktas vid planläggning av nya bostäder.