

MEDBORGARKONTORET
 ANDERS JOHANSSON

Kommunstyrelsen

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -10- 0 1	
Diarlenr	Aktbilaga
2015 / 572	2

YTTRANDE

Remiss över Västerås stads Handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017 Sammanfattning av ärendet

Sala kommun har fått möjlighet att lämna yttrande över Västerås stads handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017. Västerås stad har satt ett utmanande mål för bostadsproduktionen - 1000 nya bostäder per år. Staden anger i programmet att de inte har full rådighet att 1000 bostäder faktiskt byggs, men staden kan ge förutsättningar för att målet ska kunna uppnås. Flertalet av åtgärdsförslagen som redovisas i handlingsplanen ska bidra till att målet om 1000 bostäder ska kunna uppnås.

Handlingsplanen anger att en utmaning som kommer med ökad nyproduktion är befolkningens förståelse och vilja att anpassa sig till nya bostadspriser, även för hyresrätter. Det finns en ovana inför höga prisnivåer och många bor billigt i småhus, vilket också är den bostadsform som dominerat bostadsbyggandet de senaste decennierna.

Ett av målen som anges i handlingsplanen är; Västerås stad ska medverka till att skapa förutsättningar för en god bostadsförsörjning i regionen.

Planen redovisar att Västerås stad idag har inget organiserat samarbete om bostadsfrågan mellan kommunerna i länet. De kommungemensamma träffarna som hålls om bostadsbyggandet arrangeras vanligtvis av länsstyrelsen.

Västerås stad befinner sig i ett startskede för ett regionalt samarbete i bostadsbyggnadsfrågan med Strängnäs, Enköping och Eskilstuna. Samarbetet har benämningen 4 Mälarstäder. De fyra kommunerna har en stabil tillväxt och 2013 flyttade 15180 personer till någon av de fyra Mälarstäder.

Sala kommun ser gärna en samverkan med Västerås för att tillsammans bidra till en god bostadsförsörjning i regionen. En god infrastruktur med vägar och järnväg ger förutsättning för utvecklingen i regionen. Västerås är i dag centrum för länsstyrelsens och landstinget verksamheter och är även en viktig del i Sala kommuns arbetsmarknadsregion.

Förslag till beslut

att överlämna yttrandet till Västerås stad.

Anders Johansson
sammansplanerare



VÄSTERÅS STAD

2015-08-26

2015/41-FN

Enligt sändlista



Remiss

Handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017

Ett program med riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014-2017 (KBP) antogs i kommunfullmäktige den 4 september 2014. Programmet innehåller 11 stycken mål med tillhörande indikatorer. En handlingsplan för bostadsförsörjningen 2016-2017 har nu tagits fram som hanterar hur staden ska nå KBPs uppsatta mål och hur vi ska kraftsamla kring bostadbyggande och arbeta för att nå målet om 1 000 bostäder per år.

Ni har möjlighet att lämna synpunkter på handlingsplanen.

Skicka era synpunkter senast den 9 oktober 2015 till:

fastighetskontoret@vasteras.se

Vi vill påpeka att handlingsplanens åtgärder berör olika nämnder och kommunala bolag, vilka är ansvariga för att åtgärderna arbetas in i respektive verksamhetsplan eller som en rutin i sitt löpande arbete. Merparten av åtgärderna ligger på fastighetsnämndens och byggnadsnämndens ansvar. Övriga åtgärder ligger på stadsledningskontoret, de sociala nämnderna och Näringsliv Västerås. Tekniska nämnden, miljö- och konsumentnämnden samt Mimer har roller i några av åtgärdsförslagen, men inte något huvudansvar. Andra nämnder och bolag kan också beröras och behöva vara delaktiga i arbetet med genomförandet av åtgärder. Det är särskilt viktigt att ni vid er remissbehandling analyserar det som åläggs er.

Frågor om handlingsplanen besvaras av

Helena Felldin, projektledare, 021-39 24 25, e-post: helena.felldin@vasteras.se

Kerstin Enæus

Biträdande fastighetsdirektör

Helena Felldin
projektledare

Sändlista:

Byggherrar
Sveriges Byggindustrier
Bostads AB Mimer
Fastighetsägarna, Region Mitt Nord
Handelskammaren i Mälardalen
Mäklare
Bostad Västerås
JIV
Samverkan 4 Mälarstäder
Kommunerna i Västmanlands län
Mälardalens högskola
Studentkåren
Länsstyrelsen
Byggnadsnämnden
Äldrenämnden
Nämnden för personer med funktionsnedsättning
Individ-och Familjenämnden
Tekniska nämnden
Miljö- och konsumentnämnden
Kulturnämnden
Nämnden för Idrott och Friluftsliv
Förskola, Grundskola, Utbildning och arbetsmarknadsnämnden
Skultuna kommunalnämnd
Styrelsen för proAros
Stadsledningskontoret
Näringsliv Västerås
Mälarenergi
Citysamverkan
Kollektivtrafikmyndigheten
De politiska partierna i Västerås



VÄSTERÅS STAD

Handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017

REMISSVERSION 2015-08-12
Reviderad 2015-08-26

Innehållsförteckning

1 Förord	4
2 Sammanfattning av handlingsplanens åtgärder.....	5
Åtgärder för att nå 1000 bostäder per år.....	5
Ansvar för åtgärder i handlingsplanen	6
3 Inledning.....	9
Mål och syfte med handlingsplanen	9
Organisation och arbetssätt för framtagande av handlingsplanen.....	9
Organisation och arbetsmetod i bostadsbyggnadsprocessen	11
4 Förutsättningar för ett ökat byggande	12
5 Mål, nuläge, utmaningar och åtgärder.....	14
6 Prioritering av detaljplaner	33
7 Möjligt bostadsbyggande	34
Planberedskap	34
Fördjupade översiktsplaner och planprogram för bostadsbyggnation.....	34
Prognos byggnation på kort sikt.....	36
Prognos byggnation på längre sikt	36
8 Genomförande och uppföljning av handlingsplanen	37
Ansvar och organisation	37
Genomförande och uppföljning	37

Bilagor:

- Bilaga 1: Prioritering av detaljplaner (test av utfall av kriterier)
- Bilaga 2: Planreserv - Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsbyggnation
- Bilaga 3: Pågående detaljplaner
- Bilaga 4: Kommande detaljplaner
- Bilaga 5: Prognos 2015-2017
- Bilaga 6: Prognos 2015-2017 - karta

1 Förord

Att det finns tillräckligt många bostäder av olika slag som ger valfrihet är en mycket viktig faktor för städernas möjligheter att utvecklas och locka till sig företag och människor. I Västerås är det idag brist på bostäder och många kan inte få den bostad som de önskar sig. Västerås stad har därför beslutat om en kraftsamling med målet att bygga 1000 nya bostäder per år. Det är ett utmanande mål. Den här handlingsplanen visar vilka åtgärder staden planerar för att nå målet.

Bostadsbyggandet är en gemensam angelägenhet för Västerås stad och den privata marknaden. Västerås stad ansvarar för planeringen och styr genom planmonopolet var byggnation ska tillåtas. Marknadens aktörer svarar för byggandet. Vi hoppas att den här handlingsplanen ska stimulera till att vi tillsammans skapar fler bostäder.

2 Sammanfattning av handlingsplanens åtgärder

Åtgärder för att nå 1000 bostäder per år

Västerås stad har satt ett utmanande mål för bostadsproduktionen - 1000 nya bostäder per år. För att nå det målet måste staden kraftsamla och gemensamt arbeta mot målet. Staden har inte full rådighet att 1000 bostäder faktiskt byggs, men staden kan ge förutsättningar för att målet ska kunna uppnås. Det är viktigt att alla aktörer har en gemensam syn på hur Västerås stad ska utvecklas. En politisk enighet som tillgodoser behovet av långsiktighet som håller över mandatperioder är av avgörande betydelse. Flertalet av åtgärdsförslagen som redovisas i handlingsplanen bidrar till att målet om 1000 bostäder ska kunna uppnås. Nedan sammanfattas några av de åtgärdsförslagen.

- **Beredningsgrupp** - För att skapa samordning och enhetlig rutin för hur idéer tas emot och bedöms föreslås en beredningsgrupp bildas med avdelningschefer från fastighetskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, tekniska kontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Beredningsgruppen ska hantera alla ärenden om bostadsbyggande oavsett om det är privat mark eller kommunal mark som ska exploateras. Gruppen har ett viktigt uppdrag i att skapa samsyn kring bostadsbyggnadsprojekten och att de förankras inom verksamheterna. Gruppen kan genom sin breda kompetens analysera om fler bostäder kan tillkomma inom projektet eller i dess närområde.
- **Markstrategi** - För att säkra tillgången på mark föreslås att en markstrategi tas fram där behov av mark för byggande av bostäder på lång och kort sikt analyseras. En markstrategi bidrar till att staden kan ha en god framförhållning i att äga mark. Marknadsläget kommer alltid att påverka tidpunkten för när byggnationer startar, men möjligheterna för staden att påverka och styra mot målet är betydligt större när staden äger marken.
- **Stadens erbjudande** - Staden har i ett erbjudande redovisat kommande års markanvisningar. Möjligheten att markanvisa planlagd mark är större då staden själv äger marken. För att öppna upp för fler, framförallt mindre aktörer som inte har resurser att delta i planarbetet, tar staden fram detaljplanen och anvisar marken först efter antagandet. Detta ger förutsättningar för att fler aktörer kan vara verksamma på Västeråsmarknaden. Erbjudandet ska hållas uppdaterat och vara tillgängligt.
- **God framförhållning i fysisk planering** - En god framförhållning att ta fram fördjupade översiktsplaner och planprogram ger förutsättningar för snabba och smidiga detaljplaneprocesser och möjlighet att ha en god planberedskap.
- **Utbyggnadsstrategi** - En utbyggnadsstrategi som visar var man med hänsyn till stadens mål och marknadsvillkor kan tillföra bostäder föreslås tas fram. Strategin kommer att göra att staden kan vara mer drivande och utveckla planer som med hög sannolikhet leder till nya bostäder i närtid.
- **Resurser** - Det måste finnas tillräckligt med resurser i alla skeden i bostadsbyggnadsprocessen, alltifrån att ta emot idéer, ta fram detaljplaner, bevilja bygglov, till att genomföra projekten. En strategi för kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samhällsbyggnadsprocessen föreslås tas fram.
- **Prioriteringarna av detaljplanerna** - I kapitel 6 föreslås hur detaljplaner ska prioriteras, vilket kan ha stor betydelse för uppfyllelsen av målet, bland annat genom att staden kan lägga resurser på rätt projekt. Prioriteringarna ska vara kända hos berörda förvaltningar – beredningsgruppen har en roll i detta.

Ansvar för åtgärder i handlingsplanen

Staden har andra mål med bostadsförsörjningen än att uppnå kvantitet. Staden måste även ta hänsyn till att bostäderna byggs på ett hållbart sätt ur alla hållbarhetsaspekter; ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt. De arkitektoniska och funktionella kvaliteterna ingår i detta. Nedan sammanfattas alla de åtgärder som staden ska arbeta med för att nå målen i program med riktlinjer för bostadsförsörjning 2014-2017.

Fastighetsnämndens ansvar:

Åtgärder 2016-2017

- Bilda en beredningsgrupp med avdelningschefer från fastighetskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen, tekniska kontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen där planförfrågningar på privat mark och förfrågningar om exploatering på kommunal mark behandlas enhetligt och snabbt. Gruppen kommer också att ha till uppgift att samordna och stödja under processens gång. (9:1)
- För att säkra tillgången på mark tas en markstrategi fram där behov av mark för byggande av bostäder på lång och kort sikt analyseras. (8:1)
- Begära minst fyra detaljplaner på kommunägd mark per år. Minst två av dessa ska vara utan anvisad byggherre för att byggklar mark ska kunna tillhandahållas marknaden. (8:2)
- Ge förutsättningar för att minst 50 nya studentbostäder kan färdigställas 2018 och planera för att ytterligare 100 kan påbörjas 2018. (3:1)
- Försöka nå en överenskommelse mellan staden och Sveriges byggindustrier och teckna en avsiktsförklaring för energieffektivt byggande motsvarande Miljöbyggnad Silver (11:1)
- Fortsätta intern projektutbildning där fler förvaltningar och bolag involveras. (9:2)
- Aktivt delta i arbetet med att ta fram en utbyggnadsstrategi som visar var man med hänsyn till stadens mål och marknadsvillkor kan tillföra bostäder. (6:1)
- Med syfte att bygga tillgängligt från början ska en förstudie för Universell design göras. (5:1)

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- Redovisa kommande års markanvisningar i ett erbjudande som presenteras för marknaden (ha tillgängligt på webben, bland annat på Mälardalskartan). (6:2)
- Ange i markanvisningsavtal att byggherren kan utfästa sig att senast 6 månader efter att detaljplanen vunnit lagakraft påbörja byggnation och därmed få sin plan prioriterad. (3:3)
- Bjuda in till frukostmöten eller liknande minst 1 gång per termin där staden presenterar aktuella planer och markanvisningar samt fångar upp vad som är på gång i "branschen". (9:3)
- Vid frukostmöten och andra träffar med byggherrar/fastighetsägare ska aktuella frågor om energieffektivitet vara del av programmet. (11:3)
- Vid byggnation av hyresrätt ska staden villkora försäljningen/upplåtelsen med att byggherren/fastighetsägaren ska sluta samverkansavtal (avseende sociala bostäder eller flyktingar) med Västerås stad. Dessutom ska 5 % av den tillkommande bebyggelsen erbjudas till staden. (1:2)
- Vid byggnation av bostadsrätt ska staden villkora försäljningen med att 5 % av den tillkommande bebyggelsen ska erbjudas till staden. (1:3)

Byggnadsnämndens ansvar:

Åtgärder 2016-2017

- Ta fram en utbyggnadsstrategi som visar var man med hänsyn till stadens mål och marknadsvillkor kan tillföra bostäder. (6:1)
- För att ge förutsättningar för snabba och smidiga detaljplaneprocesser ska fördjupade översiktsplaner och planprogram som möjliggör bostadsbyggnation påbörjas och antas. Fokus under planperioden är fördjupade översiktsplaner för Sättra, Ängsgärdet, Hälla och Erikslund samt planprogram för Oxbacken och Kopparlunden. (7:1)
- Med syfte att bygga tillgängligt redan från början ska en förstudie för Universell design göras (5:1)
- Utveckla hållbarhetsfyran avseende den sociala hållbarheten (5:2)
- Ta fram kriterier för planering av boendemiljöer för barn och unga som underlag vid planering. (1:1)
- Ge förutsättningar för att minst 50 nya studentbostäder kan färdigställas 2018 och planera för att ytterligare 100 kan påbörjas 2018. (3:1)
- Ta fram en strategi för kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samhällsbyggnadsprocessen. (7:2)
- Fortsätta intern projektutbildning där fler förvaltningar och bolag involveras. (9:2)
- Delta i beredningsgruppen enligt punkt 1 ovan. (9:1)

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- I alla projekt ska analyseras om fler bostäder kan tillkomma inom projektet och i dess närområde. (2:1)
- I arbete med stadsdels- och ortsanalyser ska möjligt bostadsbyggande analyseras. (2:2)
- Tillgodose att det finns planlagd mark fördelad över hela Västerås tätort och serviceorter, med möjlighet till olika hustyper. (1:5)
- Göra detaljplaner som är flexibla. (3:4)
- Prioritera detaljplaner utifrån denna handlingsplans prioritering av detaljplaner, se kapitel 6, och informera berörda förvaltningar om prioriteringen. (7:3)
- Ange i planavtal att byggherren kan utfästa sig att senast 6 månader efter att detaljplanen vunnit lagakraft påbörja byggnation och därmed få sin plan prioriterad. (3:3)
- Informera om den långsiktiga lönsamheten att bygga energieffektivt. (11:2)

De tre sociala nämndernas ansvar:

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- Fortsätta avsätta driftmedel inom de tre sociala nämndernas budgetar för att tillgodose behovet av villor och bostadsrätter för bostadssociala och flyktingändamål som inte kan tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. (1:4)

Stadsledningskontorets ansvar:

Åtgärder 2016-2017

- Genomföra dialogprojekt i samarbete med yngre för att få en bild av deras efterfrågan. (3:2)
- Utredda ett gemensamt sök- och kösystem för hyresrätter. (4:1)
- För att ge förutsättningar för snabba och smidiga detaljplaneprocesser ska fördjupade översiktsplaner och planprogram som möjliggör bostadsbyggnation påbörjas och antas. Fokus under planperioden är fördjupade översiktsplaner för Sättra, Ängsgärdet, Hälla och Erikslund samt planprogram för Oxbacken och Kopparlunden. (7:1)

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- Ordna träffar med intilliggande kommuner om regional bostadsplanering. (10:1)

Tekniska nämnden och miljö- och konsumentnämndens ansvar:

Åtgärder 2016-2017

- Aktivt delta i arbetet med att ta fram en utbyggnadsstrategi som visar var man med hänsyn till stadens mål och marknadsvillkor kan tillföra bostäder. (6:1)

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- Delta i beredningsgruppen enligt punkt 1 ovan (9:1)

Mimers ansvar:

Åtgärder 2016-2017

- Tillsammans med Staden ge förutsättningar för att minst 50 nya studentbostäder kan färdigställas 2018 och planera för att ytterligare 100 kan påbörjas 2018. (3:1)

Näringsliv Västerås ansvar:

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

- Ordna träffar mellan näringslivet och fastighetsägare/byggherrar i syfte att stimulera till samordning/blockhyrning vilket underlättar att nyanställda snabbt får en bostad. (4:2)

3 Inledning

Västerås stad står inför stora utmaningar för att klara kommande bostadsförsörjning. Bostadsplaneringen i Västerås ska ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt med 1600 personer fram till 2050. En av de viktigaste frågorna i utvecklingen är att klara ett bostadsbyggande som svarar upp mot denna utvecklingstakt. I Västerås råder en generell bostadsbrist. Detta medför att det för vissa grupper blir ännu svårare att hitta en bostad. Det gäller bland annat ungdomar, studenter, äldre och nyanlända.

Ett program med riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014-2017 (KBP) antogs i kommunfullmäktige den 4 september 2014. Programmet innehåller 11 mål med tillhörande indikatorer. Enligt bostadsförsörjningslagen ska riktlinjer för bostadsförsörjning ange kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. För Västerås betyder detta att handlingsplanen ska hantera hur staden ska nå KBPs uppsatta mål och hur vi ska kraftsamla kring bostadsbyggande och arbeta för att nå målet om 1 000 bostäder per år.

Mål och syfte med handlingsplanen

Det övergripande effektmålet för handlingsplanen är att:

- 1000 bostäder byggs per år samt att övriga mål i KBP kan uppfyllas

Andra effektmål är att:

- Berörda aktörer på bostadsmarknaden har en gemensam bild av behov och efterfrågan av bostäder
- Säkerställa att Västerås stad har en organisation och arbetsmetod i bostadsbyggnadsprocessen som ger förutsättningar för att målet om 1000 bostäder per år kan uppnås

Organisation och arbetsätt för framtagande av handlingsplanen

Fastighetsnämnden är uppdragsgivare och ansvarig för framtagande, genomförande och uppföljning av handlingsplan för bostadsförsörjningen 2016-2017. Arbetet med att ta fram handlingsplanen har bedrivits i projektform av organisationen för bostadsplanering.

Projektledare:

- Helena Felldin, fastighetskontoret

Styrgrupp:

- Per Johansson, stadsledningskontoret (ordförande)
- Håkan Svärd, stadsledningskontoret
- Anders Ekstrand, fastighetskontoret
- Kerstin Enaeus, fastighetskontoret
- Lotta Lindstam, stadsbyggnadsförvaltningen
- Karin Ström Hjärpe, stadsledningskontoret

Adjungerade:

- Hans Näslund, tekniska kontoret
- Eva Sahlén, social nämndernas förvaltning

Föredragande:

- Helena Felldin

Projektgrupp:

- Håkan Svärd, stadsledningskontoret
- Kerstin Enaeus, fastighetskontoret
- Peter Olmårs, fastighetskontoret
- Hans Larsson, stadsbyggnadsförvaltningen

Externa referenspersoner/grupper:

- Byggherrar och Mimer
- Fastighetsförvaltare
- Mäklare
- VD Bostad Västerås
- Jobba i Västerås
- Arbetsgruppen 6B
- Samverkan 4 Mälarstäder (Västerås, Strängnäs, Eskilstuna, Enköpings kommuner)
- Studentbostadsgrupp (Mälardalens högskola studentkåren, Bostad Västerås, Mimer och Staden)

Interna referenspersoner/grupper

- Chef strategiska avdelningen, bygglovavdelningen och tillgänglighetsrådgivaren, Stadsbyggnadsförvaltningen
- Planerare Sociala nämndernas förvaltning
- Enhetschef Gata, Tekniska kontoret
- Chef Integrationsenheten
- Chef Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
- Chef Kultur, Idrotts- och fritidsförvaltningen
- Lokalsamordningsgrupp
- Strateg barn- och utbildningsförvaltning
- Projektledare mark och exploatering
- Utredare Utredning och statistik, Konsult och Service
- Näringsliv Västerås

Utöver projektmöten och styrgruppsmöten har två workshops genomförts i mars 2015, en för interna referenspersoner och en för externa. Studentbostadsgruppen har deltagit i arbetet med inspel av deras behov i ett tidigt skede. En enkät om näringslivets behov av bostäder har skickats ut under vintern 2015.

Västerås stads Servicepartner har tagit fram underlagsmaterial om bostadsbyggande, behov och efterfrågan. Staden har även tagit del av en marknadsanalys som Evidens tagit fram på uppdrag av Mimer.

Evidens har under våren gjort en analys av stadens organisation och arbetsprocess i bostadsbyggnadsprocessen.

Organisation och arbetsmetod i bostadsbyggnadsprocessen

Ett effektmål med handlingsplanen är att säkerställa att Västerås stad har en organisation och arbetsmetod i bostadsbyggnadsprocessen som ger förutsättningar för att målet om 1000 bostäder per år kan uppnås.

För att klara av att nå målet om 1000 bostäder per år krävs att staden kraftsamlar på alla fronter. Det måste finnas tillräckligt med resurser i alla skeden i bostadsbyggnadsprocessen, alltifrån att ta emot idéer, ta fram detaljplaner, bevilja bygglov, till att genomföra projekten.

Enligt Evidens analys av bostadsbyggnadsprocessen behöver staden utveckla en långsiktig plan för att bli en mer attraktiv arbetsgivare och en strategi för kompetensutveckling. Staden ska utnyttja den positiva kraft som ambitiösa politiska mål medför, det erbjuder krävande yrkesroller som är utvecklande och meriterande.

4 Förutsättningar för ett ökat byggande

Det är ett stort fokus på bostadsfrågorna i hela landet och det finns en önskan från många håll att bostadsbyggandet ska öka. Den kraftiga befolkningstillväxten i Sverige medför att det behöver byggas drygt 70 000 bostäder per år fram till 2020 enligt Boverkets behovsbedömning. Enligt Boverkets prognoser för 2015 och 2016 räknar man med de högsta byggvolymerna på över 20 år. Konjunkturen förväntas vara god och räntorna mycket låga under prognosperioden, vilket borde verka i positiv riktning. Brist på arbetskraft kan dock utgöra ett hinder¹.

Idag sker bostadsbyggandet helt på marknadsmässiga villkor och påverkas direkt av konjunkturens svängningar, hushållens bedömningar av förutsättningarna för att byta bostad och byggherrarnas bedömning av vad som är lönsamt. Även allmännyttiga bostadsbolag måste sedan en lagändring 2011 agera på affärsmässiga principer. Variationen i bostadsbyggandet förklaras i huvudsak av fem variabler²:

1. Hushållens finansiella netto, d.v.s. tillväxten i hushållens finansiella tillgångar minus skulder
2. Reproräntan (eller bolåneräntan)
3. Sysselsättning
4. Byggekostnader
5. Markutbudet i attraktiva lägen

Rådande förhållanden i Västerås när det gäller befolkning, disponibla inkomsten samt sysselsättningsutvecklingen ger förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Västerås bostadsmarknad är dock i jämförelse med andra liknande kommuner mer känslig för konjunktursvängningar. Västerås har förhållandevis många bostadsrätter spridda över kommunen. Det är möjligt att köpa bostadsrätter till förhållandevis låga priser. Detta har inneburit att betalningsviljan för bostadsrätter i jämförelse med andra liknande kommuner är låg och efterfrågan på nyproducerade lägenheter blir därmed lägre. Västerås har de senaste åren byggt bostäder i en omfattning som motsvarar vad som kan förväntas, givet nämnda faktorer. Bostadsbyggandet har dock inte tillgodosett alla behov av nya bostäder, oftast beroende på bristande betalningsförmåga. Det bedöms finnas förutsättningar för ett ökat byggande, men målet om 1000 bostäder per år är en stor utmaning.³

En utmaning som kommer med ökad nyproduktion är befolkningens förståelse och vilja att anpassa sig till nya bostadspriser, även för hyresrätter. Det finns en ovana inför höga prisnivåer och många bor billigt i småhus, vilket också är den bostadsform som dominerat bostadsbyggandet de senaste decennierna.

2014 presenterade Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) programberedning för ökat bostadsbyggande en rapport om vad som krävs för att få till en ordentlig byggtakt och en bättre fungerande bostadsmarknad. I rapporten konstateras att det kommer att krävas ett brett arbete för att åtgärda dagens situation. Alla parter – kommunerna, staten och byggbranschen – behöver ta ett större ansvar och samarbeta mer. Kommunernas ansvar handlar om att skapa förutsättningar för

1 Boverkets indikatorer, nummer 1 maj 2015

2 Bostadsbyggnadsprocessen i Västerås stad, analys och förslag på utveckling, 2015-06-08, evidens

3 Analys av marknadsvillkor för bostäder i Västerås, Evidens

bostadsbyggande, inte att själva bygga bostäder. De åtgärder programberedningen bl.a. anser att kommunerna kan jobba med är:

- Visa samlat ansvar för bostadsförsörjning
- Ha en tydlig markpolitik
- Bra planberedskap och effektiva planeringsrutiner
- Bidra till att öka kunskapen hos byggherrar, banker, m.fl. lokalt
- Ordna tillfällen till dialog med byggherrar, fastighetsägare, m.m.
- Se till att ha en aktuell ÖP
- Gör så flexibla planer som möjligt
- Pröva att i större utsträckning hålla ihop markförsäljning och planering och låta marknaden möta byggklar mark
- Pröva att låta byggherrar ta ökat ansvar för planutformningen
- Använd allmännyttan
- Inventera behov

5 Mål, nuläge, utmaningar och åtgärder

I detta kapitel redovisas mål och indikatorer som fullmäktige beslutade om i september 2014 i program med riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014-2017. För respektive mål anges åtgärder för att nå målet. Flera åtgärder leder till måluppfyllelse för flera mål, men redovisas bara under det mål som åtgärden sannolikt leder till störst måluppfyllelse för.

Mål 1 Alla invånare ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder med värdiga levnadsförhållanden samt uppleva att de kan förverkliga sina bostadsdrömmar. God uppväxt för barn och ungdomar ska särskilt främjas

INDIKATORER

- 4. Antal styckebyggartomter i lagakraftvunna detaljplaner
- 6. Antal lägenheter som lämnas enligt samverkansavtalet
- 7. Antal hemlösa

Nuläge

Idag är det svårt att få tag på en bostad i Västerås. Det gäller både för de som vill köpa en bostad och de som vill hyra sin bostad. Vakansgraden hos Mimer är extremt låg, utbudet på hemnet är lågt och efterfrågan på stadens styckebyggartomter är stort. I juni 2015 fanns endast 13 lediga tomter att tillgå via stadens tomtkö (i Lycksta och Hubbo-Kvistberga). 12 byggklara tomter i Lillhamra kommer att lämnas till tomtkön hösten 2015. Det låga utbudet och den låga räntan gör att priserna på bostadsmarknaden är höga. Utöver de byggklara styckebyggartomterna finns ca 300 småhustomter i lagakraftvunna detaljplaner på kommunägd mark (40-60 i Västra Skälby, 180 i Gäddeholm, 25 i Tillberga och 40 i Skultuna). Infrastrukturen är inte utbyggd till dessa områden än, vilket gör att de inte är byggklara. Det finns ca 100 byggklara småhustomter på privat mark, så som Eriksbo, Kanik-Lundby, Abergå, Skästa hage och Lospånga.

Tillgången till bostäder är avgörande för att det bostadssociala arbetet, inklusive flyktingmottagande ska kunna bedrivas med framgång. Staden har i ett frivilligt samarbetsavtal med ett flertal fastighetsägare en unik möjlighet att få tillgång till bostäder i stort sett i alla stadsdelar. Läget på bostadsmarknaden i Västerås idag innebär dock svårigheter att tillgodose behovet av lägenheter för bostadssociala ändamål och flyktingar. Konkurrensen om lägenheterna är stor.

Under 2014 lämnades 129 lägenheter enligt samverkansavtalet.

I oktober 2014 fanns 750 personer som var hemlösa. Det är en ökning med ca 36 procent mellan 2013 och 2014. Den allra vanligaste orsaken till hemlöshet anses missbruk eller flyktingsituationen vara. Bostadsbrist är en nästan lika vanlig orsak.⁴

Utmaningar

Den stora efterfrågan på bostäder i stort i Västerås gör att konkurrensen om lägenheterna är stor.

⁴ Hemlöshetskartläggningen senhösten 2014, U2015:1, Konsult och service, utredning och statistik

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

För att fortsätta kunna erbjuda marknaden byggklara styckebyggartomter kommer projektering och utbyggnad av infrastruktur i Gäddeholm (Malmen) samt Västra Skälby (Stomnätet) påbörjas under hösten 2015. Även arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Sätra kommer att påbörjas hösten 2015 för att långsiktigt kunna erbjuda marknaden styckebyggartomter.

Fastighetskontoret, Individ- och familjenämnden och Bostad Västerås AB bedriver tillsammans ett kontinuerligt arbete med att få fler fastighetsägare att ansluta sig till samverkansavtalet och att därmed få en större tilldelning av bostäder. Staden önskar naturligtvis att fler lägenheter ska tillhandahållas genom samarbetsavtalet, men vi ska också vara nöjda med att staden, trots bostadsbrist, ändå under förra året fick tillgång till 129 lägenheter, även om målet om 195 inte nåddes. Många kommuner i Sverige ser med avund på Västerås som genom samarbetsavtalet får tillgång till lägenheter på den privata marknaden. Samarbetsavtalet är ett viktigt instrument – inte minst som ett uttryck för att det är nödvändigt med ett gemensamt engagemang för att kunna lösa de bostadssociala behoven – en mycket viktig del av en social och hållbar stad. Något som är bra kan ändå bli bättre och ett utökat och förbättrat samarbete inom avtalets ram eftersträvas.

Staden köper i viss utsträckning villor och bostadsrätter för bostadssociala ändamål.

Åtgärder

Åtgärd 1: Ta fram kriterier för planering av boendemiljöer för barn och unga som underlag vid planering.

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Tidpunkt: 2017

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 2: Vid byggnation av hyresrätt ska staden villkora försäljningen/upplåtelsen med att byggherren/fastighetsägaren ska sluta samverkansavtal (avseende sociala bostäder och flyktingar) med Västerås stad. Dessutom ska 5 % av den tillkommande bebyggelsen erbjudas till staden.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Åtgärd 3: Vid byggnation av bostadsrätt ska staden villkora försäljningen med att 5 % av den tillkommande bebyggelsen ska erbjudas till staden.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Åtgärd 4: Fortsätta avsätta driftmedel inom de tre sociala nämndernas budgetar för att tillgodose behovet av villor och bostadsrätter för bostadssociala och flyktingändamål som inte kan tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden.

Ansvarig: Individ och familjenämnden, Nämnden för personer med funktionsnedsättning och Äldrenämnden

Åtgärd 5: Tillgodose att det finns planlagd mark fördelad över hela Västerås tätort och serviceorter, med möjlighet till olika hustyper.

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Mål 2 Bostadsbyggandet ska medverka till en attraktiv stad som möter en ökande befolkning på ett hållbart sätt.

INDIKATORER

1. Antal färdigställda lägenheter
3. Antal lagakraftvunna detaljplaner för flerbostadshus som inte är tilldelad någon byggherre
9. Andelen markanvisningar som bidrar till jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen/serviceorten
10. Tillgången på bostäder utgör inget hinder för näringslivets utvecklingsmöjlighet
13. Antal intressenter i markanvisningar under 2014-2017

Nuläge

Under den senaste tioårsperioden har Västerås ökat sin folkmängd med totalt 12 144 personer. Utslaget motsvarar det drygt 1200 personer per år. De senaste fem åren har befolkningen ökat med så mycket som 1500 personer per år. Att befolkningen i Västerås ökar och gjort så under de senaste tio åren beror dels på en naturlig folkökning med fler födda än avlidna. Den främsta anledningen är emellertid att fler människor flyttar hit än vad det är som flyttar härifrån. Under den senaste tioårsperioden har Västerås haft ett flyttningsöverskott⁵ på i genomsnitt 880 personer per år.

Enligt befolkningsprognosen 2015 kommer den totala folkmängden 2030 vara 165 000 invånare, vilket i snitt innebär en ökning med 1600 personer per år. 2016 och 2017 beräknas dock ökningen uppgå till närmare 1800 personer per år.

En väl fungerande bostadsmarknad är avgörande för att Västerås fortsatt ska vara en attraktiv stad för företag att bedriva verksamhet i och för människor att bo i.

För perioden 2000-2014 har det i genomsnitt färdigställts 430 lgh per år. Det totala tillskottet av lägenheter (*färdigställda lägenheter*) i Västerås under år 2014 blev 433 lägenheter. Enligt Evidens är det här i nivå som motsvarar den ekonomiska efterfrågan.

En mångfald av byggherrar kan bidra till en variation, både vad gäller upplåtelseformer och hustyper, men även i arkitektur, och därmed bidra till att en stad blir attraktiv för flera.

Under våren 2015 har Staden haft träffar med 22 olika byggherrar där alla har varit intresserade av att vara verksamma på Västeråsmarknaden. Flera av dem är redan idag verksamma i Västerås, men inte alla. Ytterligare träffar är planerade under hösten 2015.

För perioden 2015-2017 är det drygt 20 byggherrar som har byggprojekt på gång eller som planerar att påbörja ett under perioden (*se bilaga 5: Prognos 2015-2017*).

Stadens mål med bostadsförsörjningen är inte enbart att uppnå kvantitet. Staden måste även ta hänsyn till att bostäderna byggs på ett hållbart sätt ur alla hållbarhetsaspekter; ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt. De arkitektoniska och funktionella kvaliteterna ingår i detta.

Utmaningar

Att få en variation i byggandet samtidigt som vi ska öka produktionen från i snitt 430 lgh per år till 1000 lgh per år.

⁵ Antal inflyttade minus antal utflyttade.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Översiktsplan 2026 redovisar strategier och riktlinjer för hur vi ska arbeta för att nå visionen och gå mot ett långsiktigt hållbart Västerås. Alla idéer om bostadsprojekt prövas utifrån översiktsplanens strategier och riktlinjer.

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 1: I alla projekt ska analyseras om fler bostäder kan tillkomma inom projektet och i dess närområde

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Åtgärd 2: I arbete med stadsdels- och ortsanalyser ska möjligt bostadsbyggandet analyseras

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Mål 3 Balans ska råda på bostadsmarknaden genom att rätt utbud möter efterfrågan

INDIKATORER

1. Antal färdigställda lägenheter
5. Andelen nyproducerade hyresrätter
9. Andelen markanvisningar som bidrar till jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen/serviceorten

Nuläge

På några års sikt väntas Västerås växa i nästan samtliga åldersgrupper men extra tydligt växer gruppen i familjebildande ålder. Det förväntas även en stor ökning av gruppen 65 år och äldre fram till år 2030. Bland dessa äldre hushåll har de flesta naturligtvis redan ett boende, men kanske behöver man förändra sin boendesituation.

För bedömning av behovet av särskilt boende för äldre är det i huvudsak åldersgruppen 80 år och äldre som utgör underlag för planeringen. Denna åldersgrupp ökar med drygt 4 200 personer till 2030, vilket motsvarar en ökning med cirka 60 %.

Hälleborgs äldreboende på Bäckby färdigställdes för inflytt under första kvartalet 2015. Ombyggnation/utbyggnad av Vallonen i Skultuna samt Gryta korttidsenhet till ett demenscentrum som även innehåller lägenheter för permanent boende täcker behovet för 2016-2017. För den långsiktiga planeringen är det dock viktigt att ha en god framförhållning så att behovet av särskilda boenden för äldre kan säkerställas. Enligt äldrenämndens boendeplan från 2014 beräknas behovet av tillskott av platser i särskilt boende vara sammanlagt 95 platser för åren 2017-2020, relativt jämnt fördelade över de fyra åren. Detta innebär att planering behöver ske för en utökning som ger ett nettotillskott på cirka 75-85 platser under perioden 2018-2020. Planeringen i dagsläget är ett nytt boende med detta antal platser år 2019 genom ombyggnad av Wenströmska skolan.

Inom Nämnden för personer med funktionsnedsättning samt inom Individ- och familjenämndens områden finns ett visst behov av flera bostäder med särskild service.

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. Idag finns ca 1600 studentlägenheter och studentrum. Västerås har levt upp till garantin varje år, men många av lägenheterna/rummen är i dåligt skick och/eller i ett läge som inte är attraktivt för studenter. Därtill har ett antal studentbostäder avvecklats de senaste åren. I förslag till ägardirektiv till Mimer (som planeras antas av kommunfullmäktige hösten 2015) ska Mimer tillhandahålla ett ökat antal bostäder för studenter.

Utmaningar

Att tillgodose behovet för t.ex. unga och äldre som inte alltid har ekonomin att efterfråga nyproduktion.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

En detaljplan för Kristiansborgsbadet 1, vid Carlforsska gymnasiet har begärts av fastighetsnämnden, där staden kommer att "kräva" att studentbostäder byggs. Staden arbetar även för att befintliga lokaler och vindsutrymmen kan byggas om till studentbostäder/ungdomslägenheter förutsatt att goda boendemiljöer kan skapas.

Planering för bland annat äldreboende vid Södra Källtorp (f.d. Wenströmska skolan) pågår.

Åtgärder

Åtgärd 1: Ge förutsättningar för att minst 50 nya studentbostäder kan färdigställas 2018 och planera för att ytterligare 100 kan påbörjas 2018.

Ansvarig: Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden och Mimer.

Tidpunkt: 2016

Åtgärd 2: Genomföra dialogprojekt i samarbete med yngre för att få en bild av deras efterfrågan.

Ansvarig: Stadsledningskontoret

Tidpunkt: 2017

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 3: Ange i markanvisningsavtal/planavtal att byggherren ska utfästa sig att senast 6 månader efter att detaljplanen vunnit lagakraft påbörja byggnation och därmed få sin plan prioriterad.

Ansvarig: Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden

Åtgärd 4: Göra detaljplaner som är flexibla

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Mål 4 Bostadsbyggandet ska stödja näringslivets utvecklingsmöjligheter

INDIKATORER

1. Antal färdigställda lägenheter
5. Andelen nyproducerade hyresrätter
10. Tillgången på bostäder utgör inget hinder för näringslivets utvecklingsmöjlighet

Nuläge

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för näringslivets möjligheter att rekrytera personal. Då det idag råder generell brist på bostäder är det svårt för nyrekryterade och tillfällig personal att få en bostad snabbt i Västerås. JIV⁶ anger att kandidater avstår att ta jobb i Västerås på grund av bostadssituationen, med följd att kompetens och skatteintäkter går förlorade för Västerås. Många som flyttar till Västerås väljer att hyra en lägenhet, ofta blir det i dagens läge ett andrahandskontrakt.

I Västerås finns inget gemensamt system för den som söker en hyresrätt. Bostadsbolagen hänvisar till sin egen hemsida för att ställa sig i kö. Stadsledningskontoret fick 2014 i uppdrag att initiera ett arbete tillsammans med berörda förvaltningar, Bostad Västerås och de verksamma bolagen i Västerås för att hitta ett gemensamt sök- och/eller kösystem som underlättar för bostadssökande.

Från 2002 har 5570 lgh färdigställts, varav 32 % varit hyresrätter. De senaste åren har det varit en större andel hyresrätter och 2013 och 2014 färdigställdes så mycket som 55, resp. 41 % hyresrätter.

Utmaningar

Ha en fortsatt stor produktion av hyresrätter.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Staden erbjuder tomträttsupplåtelse till förmånliga villkor för de som väljer att bygga hyresrätter.

Åtgärder

Åtgärd 1: Utredda ett gemensamt sök- och kösystem för hyresrätter

Ansvarig: Stadsledningskontoret

Tidpunkt: 2016

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 2: Ordna träffar mellan näringslivet och fastighetsägare/byggherrar i syfte att stimulera till samordning/blockhyrning vilket underlättar att nyanställda snabbt får en bostad

Ansvarig: Näringsliv Västerås

⁶ Tidigare Jobba i Västerås, drivs som en ekonomisk förening och har ett 40-tal medlemmar vars anställda utgör halva Västerås arbetsmarknad.

Mål 5

Bostadsförsörjningen ska stärka den sociala hållbarheten (avseende social, ekonomisk, etniskt och åldersmässigt blandad befolkning). I det ligger att värna god arkitektur och gestaltning och öka möjligheten till positiva och generationsöverskridande möten.

INDIKATORER

- 9. Andelen markanvisningar som bidrar till jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen/serviceorten
- 12. Andelen färdigställd bebyggelse utanför centrala Västerås och centrala mäljarstranden

Nuläge

I Västerås i likhet med många andra kommuner byggdes det många bostäder under 60-talet och en bit in på 70-talet, "miljonprogrammet". En skillnad är att det i Västerås byggdes många bostadsrätter under den här tiden och att staden inte har, som många andra, några stora problem med eftersatt underhåll och förslumning. De socioekonomiska förhållandena varierar dock mellan olika bostadsområden/stadsdelar, men skillnaderna är väsentligt mycket mindre än i flertalet jämförbara kommuner⁷.

I Västerås Översiktsplan 2026 anges strategin *Bostäder för alla*. Där anges att ett varierat utbud av bostäder med olika hustyper och upplåtelseformer i olika lägen ger mångfald.

Nedanstående karta redovisar var i staden det har byggts sen översiktsplanen antogs samt hur fördelningen av upplåtelseformer ser ut i stadsdelarna idag.

Karta var det har byggts (antal, hustyp och upplåtelseform)
+ fördelning av upplåtelseformer

⁷ Analys av marknadsvillkor för bostäder i Västerås, Evidens

Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden har fått i uppdrag att utreda förutsättningar så att det som byggs blir tillgängligt från början, till exempel enligt principerna för Universell design. Detta baserat på tanken om att bygga tillgängligt när man utformar den fysiska miljön utifrån alla medborgares behov redan från början istället för att rätta till i efterhand.

Utmaningar

Att få till stånd nybyggnation i "hela staden" till en prisnivå som motsvarar den ekonomiska efterfrågan.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Alla idéer om bostadsprojekt prövas utifrån översiktsplanens strategier och riktlinjer.

Vid markanvisningar på stadens mark undersöks vilken som är den dominerande upplåtelseformen inom stadsdelen. Staden anvisar marken, i den utsträckning det är möjligt, så att det bidrar till att det blir en jämnare fördelning av upplåtelseformerna i stadsdelen/serviceorten.

I idéskedet av ett bostadsprojekt undersöks behovet av förskolor, skolor och särskilda boenden. Ofta är det möjligt att en förskola eller särskilt boende kan tillskapas inom detaljplanen trots att behov inte finns för tillfället.

För att uppnå god kvalitet i byggprojekten förs dialog med byggherrar om arkitektur och gestaltning i alla bostadsprojekt. Dialogen ska ske så tidigt som möjligt i processen, gärna i idéskedet, för att processen ska bli smidig och effektiv.

Åtgärder

Åtgärd 1: Med syfte att bygga tillgängligt från början ska en förstudie för Universell design göras

Ansvarig: Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärd 2: Utveckla hållbarhetsfyran avseende den sociala hållbarheten

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Tidpunkt: 2016

Mål 6

Förtätning ska ske överallt i staden (Västerås tätort), även i serviceorterna

INDIKATORER

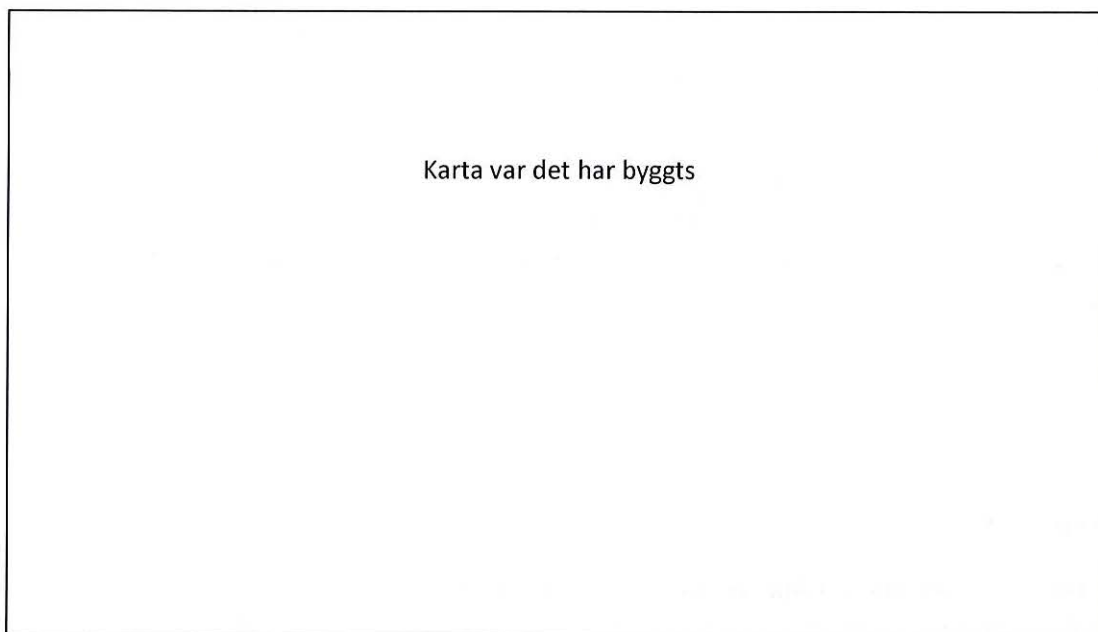
12. Andelen färdigställd bebyggelse utanför centrala Västerås och centrala mäljarstranden

Nuläge

Västerås Översiktsplan 2026 pekar ut större utbyggnadsområden så som Öster Mäljarstrand, Lillhamra, Sättra med flera, där bostäder kan tillkomma. Även serviceorterna ska kompletteras med blandad bebyggelse, så att de kan behålla och utveckla kommersiell och kommunal service.

I översiktsplanen anges strategin *Bygg staden inåt*. Det finns enligt översiktsplanen möjlighet att komplettera med ny bebyggelse i princip inom hela staden där det finns "överblivna" eller dåligt utnyttjade ytor. Att bygga staden inåt är komplext, ofta med många olika intressen, som kan innebära en utdragen process.

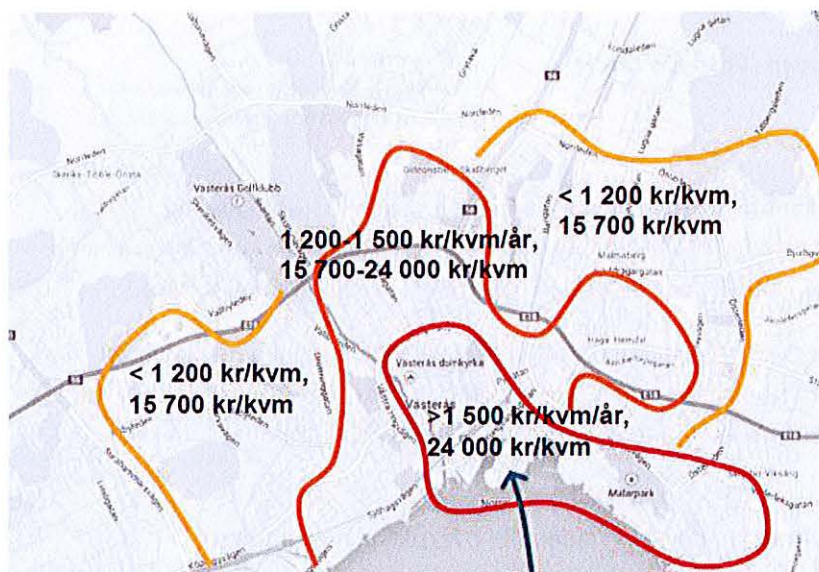
Nedanstående karta redovisar var det har byggts i staden sen översiktsplanen antogs.



Det finns inte ekonomiska förutsättningarna att bygga i alla lägen inom Västerås tätort och i serviceorterna. Olika områden i staden är mer attraktiva än andra att bygga på. Det finns många bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden vilket gör att snittpriset för bostadsrätter är förhållandevis lågt i Västerås. Centrala områden och områden med en stor andel nyproduktion har högst betalningsvilja och anses vara de som är mest attraktiva att bygga i⁸. I takt med att attraktiva flerbostadshus tillförs växer det kapital som finns tillgängligt i bostadsrättssektorn och det blir med tiden lättare att tillföra nya flerbostadshus – men utvecklingen går långsamt⁹. Nedanstående bild visar betalningsviljan i olika delar i Västerås.

⁸ Analys av marknadsvillkor för bostäder i Västerås, Evidens

⁹ Bostadsbyggnadsprocessen i Västerås stad, Analys och förslag på utveckling 2015-06-08, Evidens



Utmaningar

Att få till stånd nybyggnation i "hela staden" till en prisnivå som motsvarar den ekonomiska efterfrågan.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Hösten 2015 redovisade staden vilka markanvisningar som kommer erbjudas till marknaden 2015-2018. Kommande markanvisningar är varierade utifrån hustyp och upplåtelseform samt innehåller objekt fördelade över hela Västerås tätort samt i serviceorterna.

Åtgärder

Åtgärd 1: Ta fram en utbyggnadsstrategi som visar var man med hänsyn till stadens mål och marknadsvillkor kan tillföra bostäder.

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 2: Redovisa kommande års markanvisningar i ett erbjudande som presenteras för marknaden (ha tillgängligt på webben, bland annat på Mälardalskartan¹⁰.)

Ansvarig: Fastighetsnämnden

¹⁰ Gemensam webkarttjänst för Västerås, Enköping, Eskilstuna och Strängnäs kommuner.

Mål 7

Västerås stad ska skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som svarar upp mot den strategiska befolkningsprognosen.

INDIKATORER

1. Antal färdigställda lägenheter
2. Antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner
3. Antal lagakraftvunna detaljplaner som inte är tilldelad någon byggherre

Nuläge

Den strategiska befolkningsprognosen utgår ifrån översiktsplanens, ÖP 2026, planeringshorisont. Det innebär att Västerås har en folkmängd på cirka 200 000 invånare år 2050, vilket innebär ca 1600 personer per år till 2050. För 2016 och 2017 ligger den strategiska prognosen något över befolkningsprognos 2015 och anger att Västerås kommer att öka med drygt 1800 personer per år.

En god planberedskap ger förutsättningar för att bygga i den takt som krävs för att klara ett bostadsbyggande som svarar upp mot den strategiska befolkningsprognosen. Vid årsskiftet 2014/2015 fanns det ca 2300 lgh i lagakraftvunna detaljplaner. Det är en minskning från 2013/2014, då det påbörjades mer byggnation än vad det antogs nya detaljplaner. Vid årsskiftet var det 26 pågående detaljplaner som möjliggör ytterligare 3000 lgh. 8 av dessa har blivit antagna under våren 2015 och möjliggör ca 1000 lgh (se Bilaga 2: Lagakraftvunna detaljplaner för bostadsbyggnation).

Utmaningar

Att Västerås stad har tillräckligt med resurser för att klara en långsiktig, proaktiv planering, där resurser läggs på de projekt som marknaden verkligen efterfrågar.

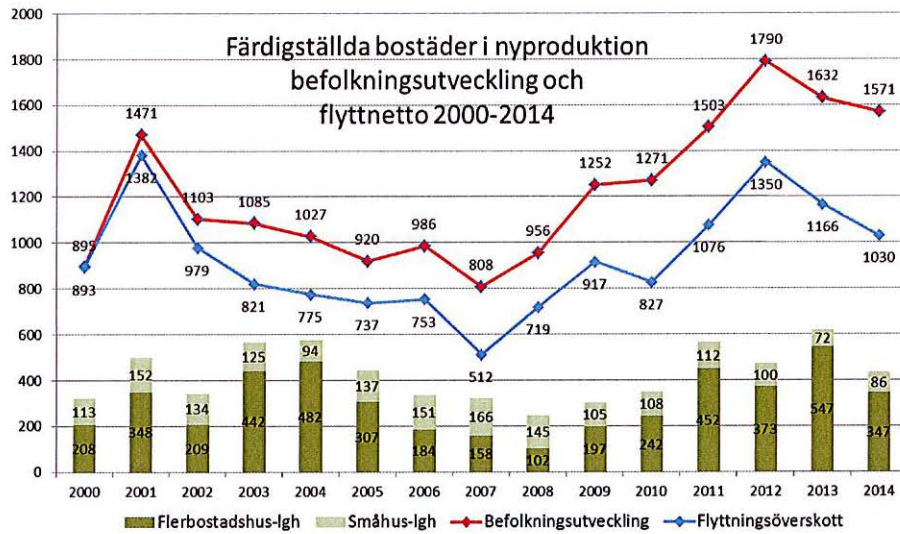
Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Under perioden ska det antas detaljplaner som möjliggör ett byggande av 1000 bostäder per år, vilket redan i juni är uppfyllt för 2015. Det pågår arbete med att ta fram 28 nya detaljplaner för bostäder som möjliggör ca 2700 lgh. Ytterligare 14 detaljplaneansökningar finns för drygt 2000 lgh men planuppdrag är ännu inte beslutat i byggnadsnämnden (se bilaga 3: Pågående detaljplaner och bilaga 4: Kommande detaljplaner).

Stadsbyggnadsförvaltningen har, med start under 2015, låtit byggherrar själva ta fram detaljplaner, så kallade "byggherreplaner". Formerna för detta ska utvärderas och utvecklas vidare.

Just nu pågår arbetet med att aktualitetsbedöma Västerås översiktsplan 2026. Det är en process som ska genomföras varje mandatperiod enligt PBL (Plan- och bygglagen) för att säkerställa att styrdokumentet är aktuellt och korrekt.

Utfallet av byggandet följs upp årligen och jämförs med hur stor befolkningsutvecklingen och flyttningsnettot varit under året.



Åtgärder

Åtgärd 1: Anta och påbörja fördjupade översiktsplaner och planprogram som möjliggör bostadsbyggnation. Fokus under planperioden är fördjupade översiktsplaner för Sättra, Ängsgärdet, Hälla och Erikslund samt planprogram för Oxbacken och Kopparlunden.

Ansvarig: Byggnadsnämnden och Stadsledningskontoret

Tidpunkt: 2016

Åtgärd 2: Ta fram en strategi för kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samhällsbyggnadsprocessen.

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 3: Prioritera detaljplaner utifrån denna handlingsplans prioritering av detaljplaner, se kapitel 6, och informera berörda förvaltningar om prioriteringen.

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Mål 8

Västerås stad ska vara en aktiv part på fastighetsmarknaden med en god markberedskap för att klara framtida bostadsförsörjning.

INDIKATORER

3. Antal lagakraftvunna detaljplaner som inte är tilldelad någon byggherre

Nuläge

En god planberedskap ger goda förutsättningar för att bygga. Bostadsbyggande på privatägd mark är en viktig del av den totala bostadsproduktionen. När marken är privatägd kan staden dock inte påverka genomförandet; när byggnation startar och heller inte vad som byggs inom ramen för en detaljplan. Marknadsläget kommer alltid att påverka tidpunkten för när byggnationer startar, men möjligheterna för staden att påverka och styra mot målen för bostadsbyggandet är betydligt större när staden äger marken. Det är därför viktigt att staden äger mark i tillräcklig omfattning och med god geografisk spridning.

I det erbjudande staden redovisade för marknaden våren 2015 kommer 10 av 15 detaljplaner anvisas efter att detaljplanen blivit antagen. Staden har de senaste åren mest tagit fram detaljplaner tillsammans med en byggherre. För att öppna upp för fler, framförallt mindre aktörer som inte har resurser att delta i planarbetet, tar staden fram detaljplanen och anvisar marken efter antagandet, vilket är i linje med SKLs förslag enligt kapitel 4; att låta marknaden möta byggklar mark.

Genom en förutseende markpolitik skapas förutsättningar för Västerås utveckling. Markägandet ger möjligheter att styra och säkra Västerås utveckling, både var det ska byggas, vad och hur det ska byggas och när i tiden. Fastigheter är ett trögrörligt tillgångsslag som kräver lång framförhållning. Den mark som tidigare företrädare för staden köpte för 50-70 år sedan har möjliggjort den utveckling av Västerås och serviceorterna som vi haft och har idag. En utmaning nu är att säkra utvecklingen de kommande 50-100 åren.

Utmaningar

Att prioritera långsiktiga investeringar i mark

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Både stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetskontoret diskuterar med fastighetsägare för att identifiera möjligheter att utveckla deras fastigheter, t.ex. bygga på höjden, skapa samordning med intilliggande fastigheter och förtäta projektet.

Utbudet av strategiskt intressant mark är begränsat och alla möjliga förvärv studeras.

Fastighetskontoret har kontinuerlig kontakt med mark- och fastighetsägare. Fastighetskontoret bevakar även fastighetsförsäljningar och överväger alltid om staden ska köpa fastigheten.

Åtgärder

Åtgärd 1: Ta fram en markstrategi bland annat för att analysera behov av mark för byggande av bostäder på lång och kort sikt.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärder som säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 2: Begära minst fyra detaljplaner på kommunägd mark per år. Minst två av dessa ska vara utan anvisad byggherre för att byggklar mark ska kunna tillhandahållas marknaden.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Mål 9

Västerås stad ska befästa och vidareutveckla samarbetet med byggherrar och andra aktörer och därmed få en effektivare process

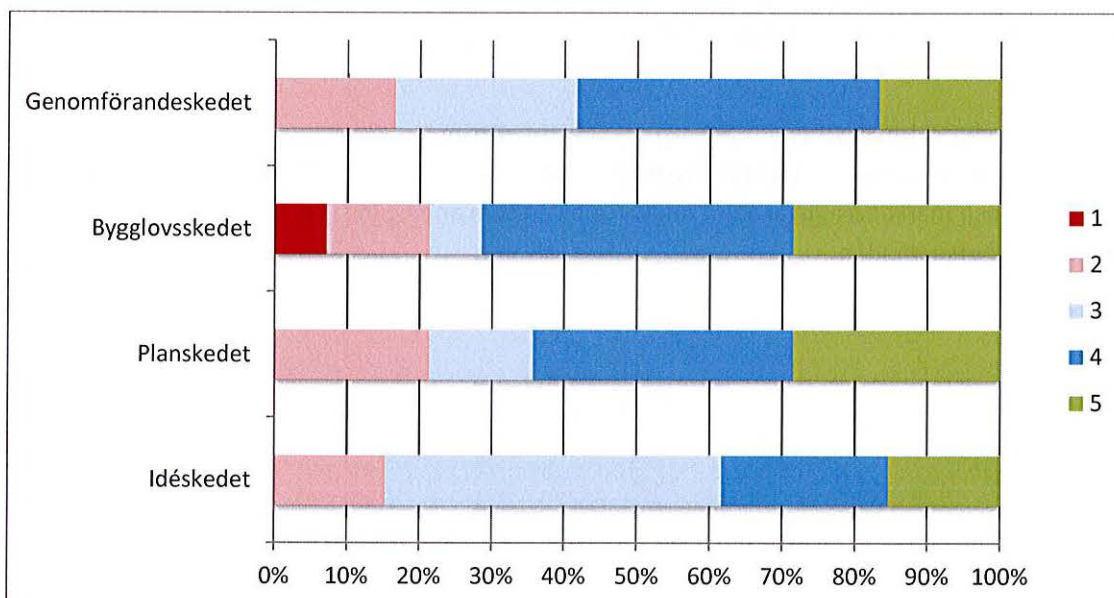
INDIKATORER

8. Mycket nöjda byggherrar i bostadsbyggnadsprocessen

Nuläge

Sveriges Bygginstrumenter och Västerås stad inledde våren 2010 ett gemensamt projekt för att effektivisera plan- och byggnadsprocessen. Syftet var att utveckla och stärka samarbetet och därmed få en effektivare process som både kan medverka till ett ökat byggande och till lägre kostnader. Projektet kallas 6B - Bygga mer, Bygga billigare, Bygga alternativa upplåtelseformer, Bygga i hela staden, Bygga vackert, Bygga hållbart. En gemensam webb togs fram 2013, www.bostadsbyggnadsprocessen.se, som beskriver de olika skedena i bostadsbyggandet.

Staden har skickat en enkät till byggherrar med frågor om hur nöjda de är med stadens agerande i bostadsbyggnadsprocessen. Vid årsskiftet 2014/15 fick staden betyg 3,6 på en 5-gradig skala. Idéskedet var det som flesta byggherrar var minst nöjda med. Enkäten kommer fortsättningsvis att skickas ut årligen.



Enligt Evidens analys av Stadens bostadsbyggnadsprocess anser marknadsaktörer att hur markttilldelningen går till, tiden för planprocessen samt samordning inom staden är tre områden som bör utvecklas för att få en effektivare process.

Utmaningar

Implementera en ny arbetsprocess som anammas av alla inblandande.

Vad gör vi redan för att nå målet - pågående åtgärder

Minst en gång per mandatperiod bjuder staden in till "Byggherreträffar". Byggherren ges tillfälle att diskutera bostadsmarknaden i Västerås och får möjlighet att presentera sina projekt och idéer i Västerås för tjänstemän och politiker. Under våren 2015 har 22 sådana träffar genomförts. Fler byggherreträffar är planerade under hösten 2015.

Staden bjuder även in till andra träffar med byggherrar bland annat i syfte att diskutera hur vi kan samarbeta mer och hur vi kan bygga mer tillsammans.

Fastighetskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen har haft gemensam projektutbildning. Syftet med projektutbildningen är att få ett effektivt och resultatorienterat plan-och exploateringsarbete, ett förutsägbart arbets sätt samt en öppenhet mot kund som bygger på lyssnande och dialog. Utbildningen ska fortsätta och utvidgas till att omfatta även andra förvaltningar och bolag.

Åtgärder

Åtgärd 1: Bilda en beredningsgrupp med avdelningschefer från fastighetskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen tekniska kontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen där planförfrågningar på privat mark och förfrågningar om exploatering på kommunal mark behandlas enhetligt och snabbt. Gruppen kommer också att ha till uppgift att samordna och stödja under processens gång.

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärd 2: Fortsätta intern projektutbildning där fler förvaltningar och bolag involveras.

Ansvarig: Fastighetsnämnden och Byggnadsnämnden

Tidpunkt: 2016

Åtgärder som ska säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 3: Bjud in till frukostmöten eller liknande minst 1 gång per termin där staden presenterar aktuella planer och markanvisningar samt fångar upp vad som är på gång i "branschen"

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Mål 10

Västerås stad ska medverka till att skapa förutsättningar för en god bostadsförsörjning i regionen.

INDIKATORER

1. Antal färdigställda lägenheter

Nuläge

Västerås stad har idag inget organiserat samarbete om bostadsfrågan mellan kommunerna i länet. De kommungemensamma träffarna som hålls om bostadsbyggandet arrangeras vanligtvis av länsstyrelsen.

Västerås stad befinner sig i ett startskede för ett regionalt samarbete i bostadsbyggnadsfrågan med Strängnäs, Enköping och Eskilstuna. Samarbetet har benämningen 4 Mälarstäder. De fyra kommunerna har en stabil tillväxt och 2013 flyttade 15180 personer till någon av de fyra Mälarstäder. En viktig utgångspunkt för arbetet med boendefrågorna är faktumet att bostadsmarknaden i kommunerna inte har hängt med takten på den växande befolkningen. Det råder enligt Boverkets bostadsmarknadsanalys brist på bostäder i alla fyra kommuner.

Enligt SKL:s programberedning är en av lösningarna för ett ökat bostadsbyggande att samarbeta regionalt i större utsträckning än tidigare. Vi behöver se bostadsmarknaden i ett större sammanhang och titta utanför den egna kommunens gränser. Tillsammans behöver vi fundera på hur vi kan utveckla vårt "erbjudande". Vi har ett bra regionalt läge, stadig tillväxt, god planberedskap, stark inflyttning, stor arbetsmarknad, goda pendlingsmöjligheter, nära till natur och kulturmiljö etc. Tillsammans kan vi även möta de stora byggaktörerna och få de intresserade för regionen. Om vi har tydliga processer och ställer liknande krav underlättar det för nya aktörer att etablera sig i regionen.

Målen för samarbetet mellan 4 Mälarstäder är följande:

Mål 1: Fyra Mälarstäder ska ha en samverkan kring frågor om bostadsförsörjning i den gemensamma regionen.

Mål 2: Fyra Mälarstäder ska arbeta med gemensam marknadsföring för att stärka kommunerna som bostads-, arbets- och etableringsorter.

Mål 3: Fyra Mälarstäder ska verka för att utbudet av små lägenheter ökar i den gemensamma regionen.

Utmaningar

Kräver kontinuitet och uthållighet där resultatet kommer först på längre sikt.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Aktivt deltar i arbetet med 4-mälarstäder samt medverkar på länsstyrelsens kommungemensamma träffar i samband med presentation av den årliga bostadsmarknadsanalysen.

Åtgärder som säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 1: Ordna träffar med intilliggande kommuner om regional bostadsplanering

Ansvarig: Stadsledningskontoret

Mål 11

Västerås ska stå i framkant avseende energieffektivitet i hela processen såväl byggande drift och livslängd

INDIKATORER

11. Andelen nyproducerade lågenergihus

Nuläge

Kommunfullmäktige beslutade 2008 om en definition för lågenergihus i Västerås, något som då var unikt i Sverige. Kravet på lågenergihus gällde för nybyggnation på kommunal mark, för småhus, flerbostadshus och lokalbyggnader. Sedan Västerås stad antog definitionen har det varit en god och en tydlig ökande trend av antal lågenergibyggnader. 1 januari 2015 infördes en ändring i plan- och bygglagen som innebär att kommunerna inte längre får ställa tekniska egenskapskrav, vilket innebär att Västerås inte kan ha högre krav än vad Boverkets byggregler anger. Det krav som staden tidigare ställde har dock bidragit till att fler byggaktörer idag bygger energisnålare som standard.

Utmaningar

Få gehör trots att stadens möjligheter att påverka har begränsats.

Vad gör vi redan för att nå målet – pågående åtgärder

Fastighetsnämnden beslutade i juni 2015 att nybyggnationer som uppförs av Fastighetskontoret ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller bättre. Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem med syftet att driva marknaden mot en mer effektiv energianvändning, en sundare inomhusmiljö samt tydliga krav på de byggmaterial som används.

Åtgärder

Åtgärd 1: Försöka nå en överenskommelse mellan staden och Sveriges byggindustrier och teckna en avsiktsförklaring för energieffektivt byggande motsvarande Miljöbyggnad Silver

Ansvarig: Fastighetsnämnden

Tidpunkt: 2017

Åtgärder som säkerställas genom införande av rutiner

Åtgärd 2: Informera om den långsiktiga lönsamheten att bygga energieffektivt

Ansvarig: Byggnadsnämnden

Åtgärd 3: Vid frukostmöten och andra träffar med byggherrar/fastighetsägare ska aktuella frågor om energieffektivitet vara del av programmet

Ansvarig: Fastighetsnämnden

6 Prioritering av detaljplaner

Byggnadsnämnden har under några år arbetat med följande prioritering av detaljplaner:

1. För staden strategiska projekt
KS-uppdrag
Politiskt prioriterade projekt
2. Bostäder, enligt KBP/KBH på kort sikt 2015-16
Nya viktiga projekt för stadens bostadsförsörjning
Utveckling av stads kärnan
3. Bostäder enligt KBP/KBH på längre sikt 2017
Viktiga näringslivsprojekt
4. Övriga bostadsprojekt
5. Övriga näringslivsprojekt
6. Övriga projekt
7. Inte aktuella för planläggning

Handlingsplanen föreslår att detaljplaner för bostäder enligt punkt två, tre och fyra ovan prioriteras enligt följande kriterier:

- Byggherren genom avtal utfäster sig att påbörja byggnation inom 6 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft
- Detaljplanen finns med i "stadens erbjudande"
- Detaljplaner ger många lägenheter (minst 100)
- Projektet bidrar till bättre balans i stadsdelen (upplåtelseform)
- Spjutspetsprojekt som är framkant inom t.ex. arkitektur, social hållbarhet, klimat- och miljöområdet
- Detaljplan som uppfyller ett för staden viktigt behov (t.ex. studentboende, äldreboende, förskola/skola)

Ju fler punkter som överensstämmer desto högre prioritering får detaljplanen. I bilaga 1: *Prioritering av detaljplaner* framgår hur de pågående och kommande detaljplanerna skulle kunna prioriteras enligt dessa kriterier. Observerat att det ännu inte är någon som kunnat utfästa sig enligt kriteriet 1.

7 Möjligt bostadsbyggande

Planberedskap

Lagakraftvunna detaljplaner för bostäder

Vid årsskiftet 2014/2015 fanns lagakraftvunna detaljplaner för bostäder som möjliggör att ca 2300 lgh kan byggas. Under våren 2015 har detaljplaner antagits för ytterligare ca 1000 lgh, vilket nu ger en planreserv på ca 3300 lgh. De byggnationer som har påbörjats 2015 har inte frånräknats planreserven, se Bilaga 2: *Planreserv*. Inom de allra flesta detaljplanerna pågår byggnation, eller kommer att påbörjas inom planperioden. Se nästa avsnitt om pågående och förväntad byggnation.

Pågående och kommande detaljplaner

Det pågår 28 detaljplaner som kan möjliggöra ca 2700 lgh och ytterligare 14 planansökningar (både kommunala och privata) för drygt 2000 lgh som väntar på planuppdrag i byggnadsnämnden, se Bilaga 3: *Pågående detaljplaner* och Bilaga 4: *Kommande detaljplaner*.

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 ett flertal antagna och påbörjade fördjupade översiktsplaner och planprogram som möjliggör bostadsbyggande.

Antagna fördjupade översiktsplaner och planprogram

Planprogram Östra Västerås

I planprogrammet för Östra Västerås ges förutsättningar för 700 bostäder i ett nytt attraktivt område med övervägande flerbostadshus vid Björnövägen - Hamregatan. En byggnation i detta område förutsätter att Hamre ridcenter flyttas. Den första detaljplanen för området förväntas kunna påbörjas 2017.

Möjligt byggande: 700 lgh

Detaljplan påbörjas: 2017

Planprogram Bäckby

I planprogrammet anges ramarna för den framtida utvecklingen av Bäckby, både för bostäder och verksamheter, men även för frågor kring trygghet och trivsel, samt förbättringar av allmänna platser. I programmet visas möjligheter för ca 500 nya lägenheter, med en tyngdpunkt kring Bäckby centrum.

Möjligt byggande: 500 lgh

Första detaljplan påbörjad 2015, för ca 200 lgh

Planprogram Barkarövägen

Ett planprogram finns för Barkarövägen. De områden som redovisas för framtida bostadsbebyggelse rymmer mellan 200 och 250 nya bostäder. En blandad bebyggelse med inslag av marknära flerbostadshus eftersträvas. Planprogrammet är ett stöd för kommande detaljplanering.

Möjligt byggande: 200-250 lgh
Detaljplan påbörjas: 2017

Pågående och kommande fördjupade översiktsplaner och planprogram

Planprogram Kopparlunden

För Kopparlunden pågår ett planprogram där Kopparlunden 2025 utvecklas till "en stadsdel i centrala Västerås där det myllrar av inspirerande stadsliv", med bostäder, arbetsplatser, kulturlokaler och mötesplatser. Arbetet med planprogrammet sker i samverkan med fastighetsägarna inom området och beräknas vara klart under 2015.

Möjligt byggande: ca 1000 lgh
Detaljplan påbörjas: 2016

Planprogram Oxbacken

Flera olika fastighetsägare har intresse av att bygga bostäder i området och ett planprogram för Oxbacken är under framtagande. Detta beräknas vara klart under hösten 2015.

Möjligt byggande: 200 lgh
Detaljplan påbörjas: 2016

Fördjupad översiktsplan för Erikslund

Erikslund ska fortsätta utvecklas till ett verksamhets- och handelsområde. Möjligheterna att även inrymma bostäder inom delar av området ska prövas i den fördjupade översiktsplanen. Arbetet med denna pågår och beräknas vara klart under 2016. Detaljplanearbete för Järnbruksgatans förlängning pågår.

Möjligt byggande: 200 lgh
Detaljplan påbörjas: 2017/18

Fördjupad översiktsplan för Hälla

Hälla är ett område med såväl attraktiva butiker som outnyttjade verksamhetslokaler och obebyggda tomter. Området utvecklas till ett blandat område för boende, handel, kontor och utbildning. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har påbörjats under 2015 och beräknas vara klart under 2017.

Möjligt byggande: 500 lgh
Detaljplan påbörjas: 2018

Fördjupad översiktsplan för Sättra

Sättraområdet söder om Norrleden föreslås bli en ny stadsdel med marknära bostäder med olika upplåtelseformer. Inriktningen är en väl avvägd blandning av mindre flerbostadshus, parhus, radhus samt olika typer av grupphus och friliggande hus med små tomter. I området närmast Surahammarsvägen/Erikslund kan även högre bebyggelse vara tänkbar.

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen beräknas påbörjas under 2015, för att vara klart våren 2017.

Möjligt byggande: 1500 lgh
Detaljplan påbörjas: 2018

Fördjupad översiktsplan för Ängsgärdet

Ängsgärdet – Kungsängen är ett framtida centralt förnyelseområde som utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser. En utveckling av hela området förutsätter att VL:s bussdepå flyttas.

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen påbörjas under 2015 och beräknas vara klart under 2018.

Möjligt byggande: 1700 lgh

Detaljplanearbete för en begränsad del av Ängsgärdet, vid Pilgatan, pågår och dessa två detaljplaner ger ett möjligt bostadsbyggande om ca 650 lgh.

Prognos byggnation på kort sikt

Förväntat byggnation inom lagakraftvunna och påbörjade detaljplaner

Inom lagakraftvunna, pågående och kommande detaljplaner kommer det enligt byggherrarnas prognos i januari 2015 påbörjas ca 3700 lgh för perioden 2015-2017. Nästan 2600 av byggnationen kan påbörjas inom nu lagakraftvunna detaljplaner, men 1100 av dem förutsätter att detaljplaner påbörjas och vinner lagakraft. Handlingsplanen omfattar planperioden 2016 och 2017, men då vi ännu inte vet utfallet av påbörjad byggnation 2015 redovisas förväntad påbörjad byggnation även för 2015.

	2015	2016	2017	2015-2017
Inom lagakraftvunna dp:	1100	850	650	2600
Inom pågående dp:	0	450	650	1100
TOTALT:	1100	1300	1300	3700

Se mer detaljer i Bilaga 5: *Prognos 2015-2017*.

Byggherrarnas prognoser brukar vara optimistiska och kan ligga ca 1/3 över det verkliga utfallet. Prognoserna ger dock en indikation om ambitioner och vilja hos byggherrarna,

I Bilaga 6 framgår inom vilka detaljplaner byggnationen förväntas påbörjas.

Bilaga 6: *Prognos 2015-2017 - karta*

På Bostad Västerås karttjänst hemsida, [Västerås bygger](#), kan man få mer information om pågående byggprojekt.

Prognos byggnation på längre sikt

Byggherrarna har angett att de ska påbörja ca 1000 lgh 2018 varav 250 lgh är möjliga inom nu lagakraftvunna detaljplaner. Resterande 750 förutsätter att påbörjade och kommande detaljplaner antas.

Efter 2018 kommer det fortfarande att finnas möjlighet att bygga ca 750 lgh inom nu lagakraftvunna detaljplaner. För att ha en fortsatt hög produktion för 2018-2026 krävs att detaljplaner antas och att nya detaljplaner ständigt påbörjas. En variation av detaljplaner i olika lägen eftersträvas.

8 Genomförande och uppföljning av handlingsplanen

Ansvar och organisation

Fastighetsnämnden är uppdragsgivare och har det samlade ansvaret för genomförande av handlingsplan för bostadsförsörjningen 2016-2017. Genomförandet sker i samverkan med kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och bolag.

Projektledare för samordning av genomförande och uppföljning hämtas från fastighetskontoret. Projektledaren avrapporterar det löpande arbetet med handlingsplanen till styrgruppen för bostadsplaneringen.

Handlingsplanens åtgärder berör olika nämnder och kommunala bolag. De är ansvariga för att åtgärderna arbetas in i respektive verksamhetsplan eller som en rutin i sitt löpande arbete. Merparten av åtgärderna ligger på fastighetsnämndens och byggnadsnämndens ansvar. Övriga åtgärder ligger på stadsledningskontoret, de sociala nämnderna och Näringsliv Västerås. Tekniska nämnden, miljö- och konsumentnämnden samt Mimer har roller i några av åtgärdsförslagen, men inte något huvudansvar. Andra nämnder och bolag kan också beröras och behöva vara delaktiga i arbetet med genomförandet av åtgärder.

Genomförande och uppföljning

Genomförande och uppföljning av handlingsplanen sker inom ramen för stadens rullande bostadsplanering som innefattar både program och handlingsplan. Gällande program gäller för perioden 2014-2017 och planperioden för handlingsplanen sträcker sig från 2016-01-01 till 2017-12-31. Aktualisering av både program och handlingsplan beräknas att påbörja våren 2017. Senast 2017-12-31 ska beslut kunna fattas i fastighetsnämnden om ny handlingsplan.

Nedan följer en kronologisk arbetsprocess för handlingsplanen:

Hösten 2016 sker avrapportering av genomförda och kvarstående åtgärder 2016 till kommunstyrelsen, fastighetsnämnden och övriga berörda nämnder. Inför denna avrapportering ska respektive ansvarig förvaltning rapportera in genomfört arbete till projektledaren på fastighetskontoret.

Efter avrapportering sker verksamhetsplanering inom respektive förvaltning med prioritering av åtgärder för 2017. Vid behov tillförs kompletterande åtgärder. Ställning tas i detta skede om den reviderade handlingsplanen behöver beslutas i fastighetsnämnden.

Februari 2017 sker en samordnad uppföljning av stadens bostadsförsörjningsprogram (KBP) och genomförandet av handlingsplanen (KBH). Uppföljningen avrapporteras till fastighetsnämnden och kommunstyrelsen (vid behov också i annan nämnd). I detta skede informeras också om vilka åtgärder i KBH som är aktuella för verksamhetsåret 2017.

Hösten 2017 sker avrapportering av genomförda och kvarstående åtgärder 2017. Vid detta tillfälle har processen med framtagande av ny KBP 2018-2021 och ny KBH 2018-2019 pågått sedan våren 2017. Vissa åtgärder i KBH 2016-2017 kan komma att föras vidare i den kommande handlingsplanen. Slutrapportering av KBH 2016-2017 samordnas med beslut om ny handlingsplan.



VÄSTERÅS STAD



Fastighetsnämnden

Utdrag ur Sammanträdesprotokoll

Sammanträde med	Fastighetsnämnden
Sammanträdesdatum	Torsdag den 20 augusti 2015
Plats och tid	Kommunstyrelsens sessionssal A 287, kl 08:00-12:10
Sekreterare	Marie Nyström Skarin - bh478

FN § 168 Dnr 2015/41-FN-218

Beslut om remiss - handlingsplan för bostadsförsörjning i Västerås 2016-2017

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar att handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017, remissversion 2015-08-12, sänds på remiss till berörda nämnder, styrelser, samtliga politiska partier representerade i kommunfullmäktige samt externa intressenter.

Ärendebeskrivning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska riktlinjer för bostadsförsörjning ange kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. För Västerås betyder detta att handlingsplanen för bostadsförsörjning ska hantera hur staden ska nå KBPs uppsatta mål och hur vi ska kraftsamla kring bostadbyggande och arbeta för att nå målet om 1 000 bostäder per år.

Yrkande

Eleonore Lundkvist (M) yrkar att remissen även ska skickas ut till samtliga politiska partier representerade i kommunfullmäktige.

Ordföranden finner att det enbart föreligger ett förslag till beslut.

Rätt utdraget intygar

Marie Nyström Skarin - bh478

OBS! Detta är ett test av hur utfallet av kriterierna enligt kapitel 6 skulle kunna bli.

PÅGÅENDE DETALJPLANER									
NR	NAMN	Antal lgh enl detaljplan	Detaljplan ger minst 100 lgh	Utfästelse byggstart inom 6 mån	Stadens erbjudande	Balans avseende upplåtelseform	Spjutspets	För staden viktigt behov	Poäng
76	Södra Källtorp (Wenströmska)	500	1		1	1		1	4
48	Kungsljuset 2, Gideonsberg	200	1			1		1	3
65	Hulte/Högne	150	1			1		1	3
67	Västerås 1:128, Öster Mälarstrand. Skola mm	100	1		1	1			3
83	Bäckby centrum	150	1			1			2
78	Del av Västerås 2:14 (Kv. Klippblocket)	90				1		1	2
54	Björskogsgatan (Västerås 3:12)	50			1	1			2
79	Del av Västerås 3:11 och Lindaren 2	50				1		1	2
64	Orren 9 (Vegaskolan), Vega	30				1		1	2
63	Stenåldern 3, Bjurhovda	10				1		1	2
69	Sågklingen 6 m.fl.	300	1						1
80	Sågklingen 7, Ängsgärdet	300	1						1
46	Ullvi 3:1, Irsta	150	1						1
68	Svärdsliljan 5	130	1						1
58	Vedbo 61 (Västra sjukhuset)	100	1						1
44	Kornknarren 1, Råby	50				1			1
62	Kettil 7 m.fl. (Sigmavaruhuset), Centrum	80							0
66	Urberget 1, Pettersberg	75							0
55	Del av Österby 1:2, Dingtuna	60							0
92	Matboden 1, Vallby	55							0
70	Kungsängen 14	50							0
51	Irsta-Lista 5:6, Irsta	40							0
71	Västerås 4:46, del av (Önsta)	35				0			0
90	Allmogekulturen, Vallby	10							0
56	Husbåtar i Kraftverkshamnen	10							0
61	Gotö 3:1 m.fl., Barkarö	10							0
41	Hallonet 5	3							0
53	Backsippan 16-19	3							0

KOMMANDE DETALJPLANER									
NR	NAMN	Antal lgh enl detaljplan	Detaljplan ger minst 100 lgh	Utfästelse byggstart inom 6 mån	Stadens erbjudande	Balans avseende upplåtelseform	Spjutspets	För staden viktigt behov	Poäng
87	Öster Mälarstrand, etapp3 (MUAB)	500	1		1	1			3
72	Kristiansborgbadet	100	1		1	1			3
94	Carlforska, studentlgh/förskola (Kristiansborgsskolan)	50	0		1	1		1	3
74	Västerås 2:113, Jakobsbergsplassen	70	0		1	1			2
75	Bjurhovda (Coop)	50	0		1	1			2
73	Södra skiljebo	50	0		1	1			2
84	Framnäs 1, Sjösportgården	30	0		1	1			2
88	Förseglet 1, Öster Mälarstrand	700	1						1
82	Herta/Klaudia	250	1						1
99	Vaktposten 2 m.fl., Viksäng	200	1						1
27	Älgen 1, Skallberget	70	0						0
97	Fridnäs	50	0						0
98	Gunnar 19, Herrgårdet	20	0						0
91	Herta 7 (Bryggargården)	20	0						0
100	Fingal 7, Kyrkbacken	20	0						0
101	Gotö 1:1, Barkarö	6	0						0

OBS! Byggnation som påbörjats 2015 har inte avräknats planreserven		Totalt	Varav	
NR	NAMN		Antal lgh kvar i dp	Flerbostadshus
1	Kv. Mimer och Ludvig	258	258	
3	Östermälarstrand dp 1	75	75	
4	Lillåudden, etapp II	128	128	
5	Skiljebo centrum	78	78	
8	Kv. Missionskyrkan 1 och del av Västerås 2:113	40	40	
9	Kv. Isolatorn	149	149	
11	Almen 3, Malmaberg	50	50	
12	Slottsträdgården	48	48	
13	Lillhamra, Östra Västerås	147	100	47
14	Öster Mälarstrand, etapp II, Dp 2	257	257	
15	Nordanby äng	270	250	20
16	Gotö, Barkarö	90	79	11
17	Herrgårdsängen, Gäddeholm	51	28	23
18	Skalden	90	90	
19	Västra skälby	116		116
20	Kv. Lövhagen 15, Råby	5		5
21	Bjärby park	20		20
22	Eriksbo	25		25
23	Kv. Allmogen, Vallby	11		11
24	Prästgården 1:1, Tibble 2:1, Skultuna	40		40
25	Skultuna-Tibble 4:10	8		8
26	Del av Abergå 1:2	22		22
28	Gäddström och Kvarnbacka 3:68, Skultuna	10		10
29	Kanik - Lundby	30		30
30	Lospånga	11		11
31	Masten 6, Stohagen	45	45	
33	Kvistberga	33		33
36	Skästa hage	37		37
40	Illern 2	5		5
43	Skultuna-Tibble 3:12	20		20
45	Malmen 1, Gäddeholm	200		200
47	Stadsträdgården, Framnäs	60	25	35
49	Skytten 10, Norra Haga	18		18
50	Skerike-Tibble 3:10, Skerike	7		7
52	Alvesta 3:4, 3:5 och del av 3:270	15		15
57	Kol 13	30	30	
59	Öster Mälarstrand, etapp 3	700	700	
60	Livia 15, Centrum	10	10	
81	Lennart 17, Centra, Centrum	10	10	
	SUMMA:	3219	2454	769

Bilaga 3: Pågående detaljplaner - Detaljplaner där beslut om planuppdrag har tagits av byggnadsnämnden

NR	NAMN	Totalt	Varav	
		Antal lgh enl i dp	Fler- bostads- hus	Små- hus
41	Hallonet 5	3		3
44	Kornknarren 1, Råby	50	50	
46	Ullvi 3:1, Irsta	150		150
48	Kungsljuset 2, Gideonsberg	200	180	20
51	Irsta-Lista 5:6, Irsta	40		40
53	Backsippan 16-19	3		3
54	Björskogsgatan (Västerås 3:12)	50	50	
55	Del av Österby 1:2, Dingtuna	60		60
56	Husbåtar i Kraftverkshamnen	10		10
58	Vedbo 61 (Västra sjukhuset)	100	100	
61	Gotö 3:1 m.fl., Barkarö	10		10
62	Kettil 7 m.fl. (Sigmavaruhuset), Centrum	80	80	
63	Stenåldern 3, Bjurhovda	10	5	5
64	Orren 9 (Vegaskolan), Vega	30		30
65	Hulte/Högne	150	150	
66	Urberget 1, Pettersberg	75	75	
67	Västerås 1:128, Öster Mälarstrand. Skola mm	100	100	
68	Svärdsliljan 5	130	130	
69	Sågklingan 6 m.fl.	300	300	
70	Kungsängen 14	50	50	
71	Västerås 4:46, del av (Önsta)	35		35
76	Södra Källtorp (Wenströmska)	500	250	250
78	Del av Västerås 2:14 (Kv. Klippblocket)	90	90	
79	Del av Västerås 3:11 och Lindaren 2	50	50	
80	Sågklingan 7, Ängsgärdet	300	300	
83	Bäckby centrum	150	150	
90	Allmogekulturen, Vallby	10		10
92	Matboden 1, Vallby	55	55	
	SUMMA:	2791	2165	626

Bilaga 4: Kommande detaljplaner

Planansökningar där beslutat om planuppdrag ännu inte har tagits av byggnadsnämnden

NR	NAMN	Antal lgh enl i dp
27	Älgen 1, Skallberget	70
72	Kristiansborgbadet	100
73	Södra skiljebo	50
74	Västerås 2:113, Jakobsbergsplatsen	70
75	Bjurhovda (Coop)	50
82	Herta/Klaudia	250
84	Framnäs 1, Sjösportgården	30
87	Öster Mälarstrand, etapp3 (MUAB)	500
88	Förseglet 1, Öster Mälarstrand	700
91	Herta 7 (Bryggargården)	20
94	Carlforska, studentlgh/förskola (Kristiansborgsskolan 1)	50
97	Fridnäs	50
98	Gunnar 19, Herrgårdet	20
99	Vaktposten 2 m.fl., Viksäng	200
100	Fingal 7, Kyrkbacken	20
101	Gotö 1:1, Barkarö	6
	SUMMA:	2186

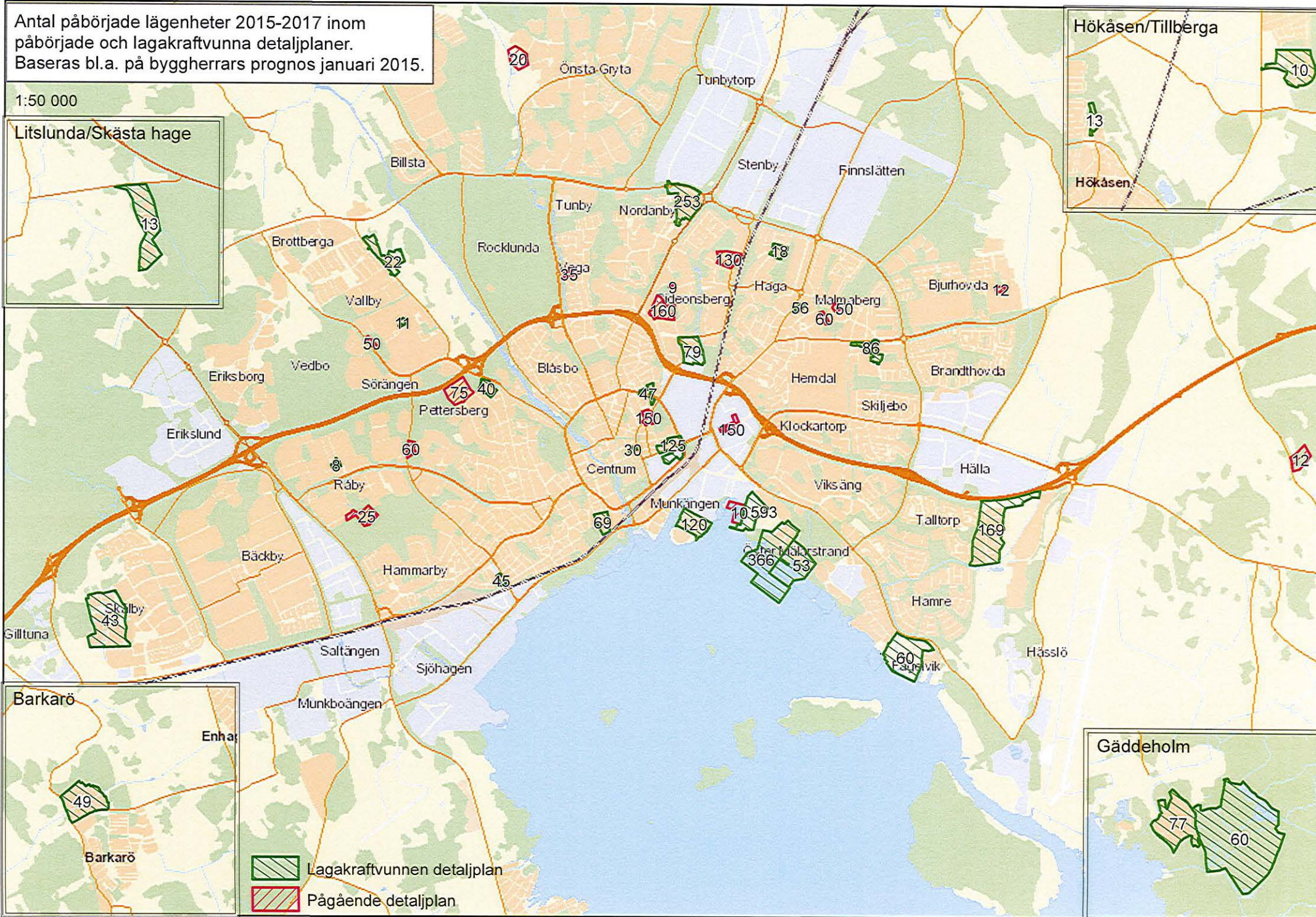
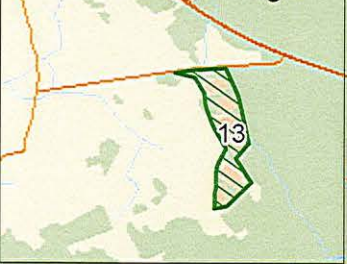
PLANLÄGE	OMRÅDE	DETALJPLAN	PLAN-RESERV	BYGGHERRE	2015-2017
Lagakraft	Barkarö	16. Gotö, Barkarö	90	Aroseken Tomt- och småhuskön	40 9
	Centrum	1. Kv. Mimer och Ludvig 57. Kol 13	258 30	JM AB Imperia Invest	125 30
	Fågelvik	47. Stadsträdgården, Framnäs	60	Kärnhem Västerås stad	23 37
	Gideonsberg	9. Kv. Isolatorn	149	Peab Bostad AB	79
	Gäddeholm	17. Herrgårdsängen, Gäddeholm	51	Aroseken Myresjöhus Mälavillan Tomt- och småhuskön Västanforshus	20
					12
		29			
		9			
		7			
		45. Malmen 1, Gäddeholm	200	Västerås stad	60
	Haga	49. Skytten 10, Norra Haga	18	Västerås stad	18
	Hökåsen	52. Alvesta 3:4, 3:5 och del av 3:270	15	Eksjöhus	13
	Karlsdal	18. Skalden	90	Ikano	47
	Lillhamra	13. Lillhamra, Östra Västerås	147	Aroseken Peab Bostad AB Tomt- och småhuskön	48
					121
		32			
	Lillåudden	4. Lillåudden, etapp II	128	Riksbyggen	120
	Malmberg	11. Almen 3, Malmberg	50	Peab Bostad AB	56
	Nordanby	15. Nordanby äng	270	Aroseken Mimer	73 180
	Pettersberg	8. Kv. Missionskyrkan 1 och del av Västerås 2:113	40	Trillit/Ansgarsförsamlingen	40
	Råby	20. Kv. Lövhagen 15, Råby	5	Myresjöhus	8
	Skiljebo	5. Skiljebo centrum	78	Mimer	86
	Skästa hage	36. Skästa hage	37	Eksjöhus och Vallsjöhus	13
	Slottsträdgården	12. Slottsträdgården	48	NCC boende AB	69
	Stohagen	31. Masten 6, Stohagen	45	Arosmotet Bostadsfastigheter AB	45
	Tillberga	33. Kvistberga	33	Tomt- och småhuskön	10
	Vallby	23. Kv. Allmogen, Vallby	11	Mimer	11
Västra Skälby	19. Västra skälby	116	Carpenter Tomt- och småhuskön Västerås stad	24	
				9	
	10				
Öster Mälmarstrand	14. Öster Mälmarstrand, etapp II, Dp 2	257	JM AB Peab Bostad AB Svea fastigheter	107	
				71	
				188	
	3. Östermälmarstrand dp 1	75	Mimer	53	
	59. Öster Mälmarstrand, etapp 3	700	JM AB Peab Bostad AB Västerås stad	135 103 355	
Östra Vallby	21. Bjärby park	20	Kadesjö	22	
Pågående	Bjurhovda	63. Stenåldern 3, Bjurhovda	10	Fastighetskontoret Västerås stad	6 6
	Centrum	65. Hulte/Högne	100	Mimer	150
	Gideonsberg	48. Kungsljuset 2, Gideonsberg 53. Backsippan 16-19	200 3	Bostjärnan Förvaltnings AB/HSB Mälmarstrand Stadsklockan	160
					9
	Irsta	51. Irsta-Lista 5:6, Irsta	40	Popenda	12
	Malmberg	54. Björskogsgatan (Västerås 3:12) 79. Del av Västerås 3:11 och Lindaren 2	50 50	Västerås stad Mimer	50
					60
	Nordanby Gärde	68. Svärdslljan 5	130	Rikshem	130
	Pettersberg	66. Urberget 1, Pettersberg	75	Rikshem	75
	Råby	44. Kornknarren 1, Råby	50	Västerås stad	25
	Vallby	92. Matboden 1, Vallby	55	Mimer	50
	Vega	64. Orren 9 (Vegaskolan), Vega	30	Mimer	35
	Vetterslund	78. Del av Västerås 2:14 (Kv. Klippblocket)	60	Mimer	60
	Ängsgärdet	69. Sägklingan 6 m.fi. 70. Kungsängen 14	300 50	HSB Mälardalen Imperia Invest	150
					50
	Önsta-Gryta	71. Västerås 4:46, del av (Önsta)	35	Sävsjö tråhus	20
	Öster Mälmarstrand	56. Husbåtar i Kraftverkshamnen	10	Västerås stad	10
	Kommande detaljplan	Jakobsberg	74. Västerås 2:113, Jakobsbergsplatsen	70	Västerås stad
Skiljebo		73. Södra skiljebo	50	Västerås stad	40
Totalsumma					3680

Bilaga 6: Prognos 2015-2017

Antal påbörjade lägenheter 2015-2017 inom påbörjade och lagakraftvunna detaljplaner. Baseras bl.a. på byggherrars prognos januari 2015.

1:50 000

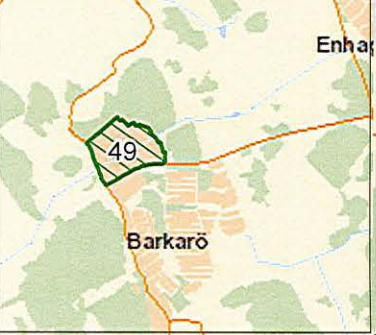
Litslunda/Skästa hage



Hökåsen/Tillberga



Barkarö



 Lagakraftvunnen detaljplan
 Pågående detaljplan

Gäddholm

