



Program

Policy

Handlingsplan

Riktlinje

Program för bostadsförsörjningen 2018-2021

Mål och indikatorer

Antaget av Kommunfullmäktige 7 december 2017

DNR: 2017/00043



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning	
Inledning	3
Bostadsplaneringen i Västerås	4
Utgångspunkter för programmet	4
Översiktsplan och Vision 2026	4
Befolkningsutveckling och bostadsbyggande	4
FN:s globala mål	5
Regeringens mål för boende och byggande	5
Regional utveckling och samarbete i Fyra Mälarstäder	6
Utmaningar	6
Mål och indikatorer för bostadsförsörjningen	7
Mål för Västerås bostadsförsörjning 2018-2021	7
1. BOSTÄDER FÖR ALLA – Alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder	7
2. BOSTÄDER FÖR FLER – Planera för 40 000 bostäder till år 2050	8
3. BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS – Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna	9
4. BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden	9
Översikt mål och indikatorer med jämförelse 2014-2017	11
Exempel på indikatorer att följa	12
Definitioner	13

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

Inledning

Enligt *Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)* ska alla kommuner i Sverige planera för sin bostadsförsörjning genom att skriva riktlinjer. Syftet med planeringen för Västerås ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.

Kommunen har även till uppgift att tillgodose behovet av bostäder för personer utifrån *Socialtjänstlagen (SoL)*, *Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38)*, samt *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)*. Behoven för bostäder för personer som omfattas av dessa lagar hanteras inom de sociala nämndernas ansvarsområden och beskrivs i Boendeplanerna för Äldrenämnden, Nämnden för personer med funktionsnedsättning respektive Individ familjenämnden.

Översiktsplan 2026 som antogs 2012, har haft som planeringsinriktning att Västerås år 2050 kommer att ha 200 000 invånare. Befolkningsutvecklingen de senaste åren pekar dock på att vi kan vara 200 000 invånare redan före 2050. Behovet av bostäder är därmed ännu större vilket ställer högre krav på en fungerande bostadsförsörjning. Den reviderade översiktsplanen samt detta program tar höjd för att Västerås kan ha 230 000 invånare år 2050. Det innebär att det kan finnas behov av att skapa 40 000 bostäder till år 2050.

Detta program utgår från inriktningen i Översiktsplan 2026 och anger mål och indikatorer för att stärka bostadsförsörjningen under perioden 2018-2021. För att klara den bostadsbrist som råder är även det befintliga beståndet av bostäder av stor vikt för bostadsförsörjningen.

I en växande stad med bostadsbrist är det viktigt att hålla tempot uppe i planering och byggande. Lika viktigt är det att de områden som byggs är attraktiva och hållbara i ett långsiktigt perspektiv. Att de håller hög kvalitet avseende exempelvis grönska, idrotts-, lek- och fritidsområden, kulturmiljöer, trafikförsörjning, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Förskolor och skolor och måste ges utrymme och hinna byggas i takt med bostadsbyggandet vilket är förutsättningar för att vardagslivet ska fungera för de boende.

För att staden ska nå målen för bostadsförsörjningen är ett brett samarbete nödvändigt. Det gäller både internt mellan stadens nämnder och bolag samt externt med fastighetsägare, byggherrar, näringsliv, akademi, kommuner i regionen och invånare i Västerås.

Västerås stad kan genom både detta program och kommunens fysiska planering påverka bostadsbyggandet i önskad riktning. Bostadsbyggandet genomförs av det kommunala bostadsbolaget och bostadsmarknadens privata aktörer.

Bostadsplaneringen i Västerås

Riktlinjer för bostadsförsörjningen delas in i två delar - **Program med mål och indikatorer** samt **Handlingsplan med åtgärder**. Programmet antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och handlingsplanen tas fram för en tvåårsperiod och antas av kommunstyrelsen. Detta program för 2018-2021 ersätter 2014 års program.

Programmet innehåller mål med indikatorer för bostadsförsörjningen. Den kommande handlingsplanen innehåller åtgärder som ska bidra till att målen i programmet uppfylls. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska, enligt bostadsförsörjningslagen, grundas på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Varje år genomförs uppföljning av programmets indikatorer och handlingsplanens åtgärder.

Utgångspunkter för programmet

Globala, nationella och regionala mål samt demografi, bostadsbestånd och bostadsbyggande, bostadsmarknaden och marknadsförutsättningar är underlag som används vid framtagande av programmet. Andra underlag som används är uppföljningen av indikatorerna från 2014-2017 års program samt enkätsvar från verksamma byggaktörer. I handlingsplanen för bostadsförsörjningen kommer utgångspunkterna och indikatorerna att analyseras ytterligare och leda till konkreta åtgärder för kommande tvåårsperiod.

Översiktsplan och Vision 2026

I Översiktsplan 2026 och i visionen Västerås 2026 – Staden utan gränser - anges den framtida inriktningen för hur Västerås ska utvecklas. I översiktsplanen redovisas strategier och riktlinjer för hur vi tillsammans ska arbeta för att nå visionen och gå mot ett långsiktigt hållbart Västerås. Strategierna i översiktsplanen är vägledande för bostadsplaneringen och förstärks genom målen i detta program.

Befolkningsutveckling och bostadsbyggande

Den beräknade befolkningsprognosen för Västerås anger en befolkningsökning med cirka 1700 personer per år under perioden 2015-2030. Det sker snabba förändringar i omvärlden och befolkningsutvecklingen de senaste åren pekar på att vi kan vara över 200 000 invånare före år 2050. Översiktsplan 2026 har därför en planeringsinriktning att Västerås kommer att ha 230 000 invånare år 2050. Programmet har samma planeringsinriktning. Eftersom bostadsbyggandet inte har varit i nivå med befolkningsutvecklingen de senaste åren innebär det att programmet tar höjd för att 40 000 nya bostäder kan behöva byggas till år 2050.

FN:s globala mål

Under de kommande 15 åren har världens ledare förbundit sig till att uppnå målen att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen och lösa klimatkrisen. Därför har de förbundit sig till FN:s 17 Globala mål för hållbar utveckling.



Bostadsförsörjningen berörs främst av mål 11 *Hållbara städer och samhällen*. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering. Det inkluderar bostäder, offentliga platser som parker och torg, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur bland annat kräver institutionell kapacitet och ny teknik.

Ett av delmålen, 11.1, anger att *senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden*.

Utmaningar Sverige står inför enligt delegationen för Agenda 2030 är:

- Bostadssegregation
- Bostadsbrist och ökad skuldsättning
- Risk för kvalitetsbrister i planering och byggande vid en hög byggtakt
- Städers klimat- och miljöpåverkan
- Städernas bristande motståndskraft

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö. En miljö där långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas och bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmål för byggandet:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Delmål för samhällsplaneringen:

- Samhällsplaneringen ska ha en tydlig roll i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Det ska finnas regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och invånarnas möjlighet till inflytande säkerställs.
- Det ska finnas goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regional utveckling och samarbete i Fyra Mälarstäder

Länsstyrelsen har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet i länet. Det innebär bland annat att ta fram ett regionalt utvecklingsprogram, RUP. Programmet ska utgöra en samlad strategi för länets regionala tillväxtarbete. Det regionala utvecklingsprogrammet för Västmanland gäller för 2014-2020. I det anges sex insatsområden där god livsmiljö för Västmanlands invånare är ett av målen. För detta mål finns delmålet:

Ökat bostadsbyggande, alla kommuner ska bygga bostäder, antalet bostäder i hela länet ska öka med 1 000 per år fram till 2020.

Genom det pågående bostadsbyggandet i Västerås och målen i det här programmet ser vi att vi kan leva upp till delmålet i RUP.

En handlingsplan för boende inom Fyra Mälarstäder (Enköping, Eskilstuna, Strängnäs och Västerås) togs fram 2015 och beslutades av kommunstyrelserna i respektive kommun. Syftet med handlingsplanen är att gemensamt hitta de samverkansområden som bidrar positivt till Fyra Mälarstäders arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

Utmaningar

För att klara den framtida bostadsförsörjningen står Västerås stad inför flera utmaningar, till exempel att:

- öka tillgången på kommunal mark för att kunna styra utvecklingen av bostadsbyggandet och erbjuda marknaden fler markanvisningar
- säkerställa att staden har rätt resurser i alla led i bostadsbyggnadsprocessen
- kunna hantera osäkerhet i behov av bostäder vid flyktingströmmar
- tillgodose behovet av bostäder för till exempel unga och äldre som inte alltid har ekonomi att efterfråga nyproduktion
- upprätthålla den byggtakt och ambition som finns hos byggaktörerna

Mål och indikatorer för bostadsförsörjningen

För att svara upp mot visionen Västerås 2026 och Översiktsplan 2026, det vill säga att Västerås ska vara attraktivt och hållbart ur ett socialt, ekologiskt, ekonomiskt och kulturellt perspektiv, har staden tagit fram fyra mål för bostadsförsörjningen med tillhörande målsatta indikatorer. För respektive mål anges exempel på vad målet kan innebära. Det ger en riktning och ett förhållningssätt för Västerås stads bostadsförsörjning och ett stöd för kommande handlingsplan.

Mål för Västerås bostadsförsörjning 2018-2021

1. BOSTÄDER FÖR ALLA - Alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder.
2. BOSTÄDER FÖR FLER - Planera för 40 000 nya bostäder till år 2050.
3. BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS - Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna
4. BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT - Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden.

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

Trots att det har byggts mycket de senaste åren finns det en generell bostadsbrist i Västerås. Stora delar av det befintliga beståndet av bostäder har prisnivåer som kan efterfrågas av fler. För att bostadsförsörjningen ska fungera på ett ändamålsenligt sätt handlar det om att utveckla och nyttja det befintliga beståndet på ett klokt sätt. Det är därför viktigt att de nya bostäderna som byggs skapar en rörelse på bostadsmarknaden så att personer som bor i det befintliga beståndet tar möjligheten att flytta till bostäder som passar deras behov bättre.

Genom ett gott samarbete med Bostads AB Mimer och privata fastighetsägare kan staden nyttja det befintliga beståndet på ett effektivt sätt. Ett exempel på ett gott samarbete är samverkansavtalet, ett frivilligt avtal mellan staden och fastighetsägare. Syftet är att skapa förutsättningar för tillgång till bostäder till personer som av olika skäl är utestängda från den vanliga bostadsmarknaden.

BOSTÄDER FÖR ALLA innebär bland annat att:

- vi planerar för en variation av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder för att nå ökad valfrihet i boendet och mindre segregation
- vi planerar utifrån människors behov, som exempelvis barn, äldre, personer med funktionsnedsättning, studenter, nyanlända med flera
- vi skapar förutsättningar för mer flexibla boendelösningar
- nyproduktionen ska bidra till att frigöra bostäder i det befintliga beståndet

Målsatta indikatorer	Mål 2021
Fastighetsägare som tecknat samverkansavtal lämnar tilldelad kvot av lägenheter	Ja (ger ca 150-200 lgh/år)
Beslutade markanvisningar (<i>jämförelseförfaranden och direktanvisningar</i>) bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell <i>stadsdel</i> eller <i>serviceort</i>	80 %
Antal byggaktörer som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka
Antal lägenheter som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka

2. BOSTÄDER FÖR FLER – Planera för 40 000 bostäder till år 2050

För att klara framtida behov av bostäder behöver vi ta höjd för att planera för 40 000 nya bostäder till år 2050.

Inför ett ställningstagande till bebyggelseutveckling i Västerås på längre sikt finns behov av att ta fram och bedöma olika scenarier för hur en framtida hållbar bebyggelsestruktur kan se ut, vilket ska tas fram enligt Översiktsplan 2026. Stadens rådighet över mark är viktig för att på sikt trygga bostadsförsörjningen.

BOSTÄDER FÖR FLER innebär bland annat att:

- vi har en god planberedskap (vad gäller detaljplaner, planprogram och översiktsplaner) och tillräckligt med resurser i alla skeden i bostadsbyggnadsprocessen
- vi är en aktiv part på fastighetsmarknaden för att skapa en god markberedskap för framtida bostadförsörjning
- vi känner till marknaden och har kännedom om vad som efterfrågas
- det finns en mångfald av aktörer som bygger samtidigt och bidrar till variation i hustyper, upplåtelseformer, prisbild och arkitektur

Målsatta indikatorer	Mål 2021
Antal färdigställda bostäder 2018-2021	5000
Antal lägenheter i beslutade startbesked under 2018-2021	5000
Antal lägenheter i antagna detaljplaner under 2018-2021	6000
<i>Planreserv</i> - antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner	2500
Antal antagna detaljplaner för flerbostadshus 2018-2021 som inte är tilldelad någon byggherre	8
Planeringsunderlaget scenarier för hållbar framtida bebyggelsestruktur finns	Ja
Antagen markstrategi finns	Ja

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

En balanserad komplettering är utgångspunkten för bebyggelseutvecklingen i Västerås tätort liksom i serviceorterna. Stadsutveckling ska ske genom omvandling av t ex äldre industriområden och storskaliga gaturum samt komplettering inom befintliga stadsdelar där det finns ”överblivna” eller dåligt utnyttjade ytor. Vid all omvandling och komplettering ska en bra blandning mellan nya bostäder, arbetsplatser, skolor, mötesplatser och gröna områden skapas.

Översiktsplan 2026 har en positiv syn på byggande på landsbygden. Förutsatt att bebyggelsen får en lämplig lokalisering och att husens utformning och placering anpassas till det omgivande landskapet. Bebyggelse i serviceorterna prioriteras.

Enligt Översiktsplan 2026 ska en kompletteringsstrategi tas fram. Kompletteringsstrategin ska bland annat studera hur Västerås tätort kan kompletteras samtidigt som de kvaliteter som kännetecknar en väl fungerande stad finns kvar.

BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS innebär bland annat att:

- bostadsbyggandet planeras i enlighet med strategier och inriktning i Översiktsplan 2026

Målsatt indikator	Mål 2021
Antagen kompletteringsstrategi finns	Ja

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

Bostadsbyggandet ska hushålla med marken och inte öka utsläppen av växthusgaser. Det ska ta tillvara de kvalitéer som finns och de investeringar som är gjorda samt bidra till ett bra vardagsliv och trygghet och ge förutsättningar för social samvaro.

Genom en effektiv och kvalitetsäkrad bostadsbyggnadsprocess samt ett gott samarbete med bostadsmarknadens aktörer skapas förutsättningar för att bygga rätt.

BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT innebär bland annat att vi:

- säkerställer god arkitektur, gestaltning och tillgänglighet.
- är i framkant när det gäller att utveckla boendemiljöer som stärker den sociala hållbarheten
- är i framkant avseende miljö, energi och kvalitet i hela processen.
- fortsätter stärka samarbetet med marknadens aktörer
- har en effektiv och kvalitetssäkrad bostadsbyggnadsprocess

- samordnar bostadsbyggande med utbyggnad av grön och teknisk infrastruktur, ytor för möten, lek och spontanidrott samt lokaler för förskola, skola, vård och omsorg, kultur, näringsliv och service.
- planerar för att kunna bygga kostnadseffektivt med kvalitet

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

Översikt mål och indikatorer med jämförelse 2014-2017

Mål	Målsatta indikatorer	2014-2017	Mål 2021
BOSTÄDER FÖR ALLA	Fastighetsägare som tecknat samverkansavtal lämnar tilldelad kvot av lägenheter	Nej	Ja (ger ca 150-200 lgh/år)
	Beslutade markanvisningar (<i>jämförelseförfaranden och direktanvisningar</i>) bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell <i>stadsdel</i> eller <i>serviceort</i>	65 %	80 %
	Antal byggaktörer som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	6 st	Öka
	Antal lägenheter som beviljats investeringsstöd för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	452	Öka
BOSTÄDER FÖR FLER	Antal färdigställda bostäder 2018-2021	3142	5000
	Antal lägenheter i beslutade startbesked under 2018-2021	(Uppgift saknas för hela perioden)	5000
	Antal lägenheter i antagna detaljplaner under 2018-2021	3500	6000
	<i>Planreserv</i> - antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner	2950	2500
	Antal antagna detaljplaner för flerbostadshus 2018-2021 som inte är tilldelad någon byggherre	6	8
	Planeringsunderlaget scenarier för hållbar framtida bebyggelsestruktur finns	Nej	Ja
	Antagen markstrategi finns	Nej	Ja
BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS	Antagen kompletteringsstrategi finns	Nej	Ja
BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT	Verksamma byggherrar i Västerås är mycket nöjda i bostadsbyggnadsprocessen	3,5	Minst 4 på en 5-gradig skala
	Stadens markanvisningar (<i>förfrågningsunderlaget i jämförelseförfaranden</i>) har krav eller urvalskriterier om <ul style="list-style-type: none"> • god arkitektur och gestaltning och tillgänglighet och/eller • social hållbarhet och/eller • miljö, energi och kvalitet i hela processen 	80 %	100 %

Exempel på indikatorer att följa

Utöver de målsatta indikatorerna som redovisas för respektive mål kommer en rad andra faktorer som har betydelse för bostadsförsörjningen att följas upp årligen, till exempel:

- Fördelning av hustyper i det befintliga beståndet.
- Fördelning av hustyper i nyproduktion.
- Fördelning av upplåtelseformer i det befintliga beståndet.
- Fördelning av upplåtelseformer i nyproduktion.
- Antal kategori/konceptbostäder i nyproduktion.
- Antal invånare per lägenhet.
- Bostadspriser småhus.
- Bostadspriser bostadsrätter.
- Hyresnivåer
- Antal lägenheter i lämnade slutbesked.
- Antal påbörjade lägenheter.
- Antal lägenheter i antagna fördjupade översiktsplaner och planprogram.
- Byggherrarnas bostadsbyggnadsprognoser.
- Antal aktiva/verksamma byggaktörer.
- Andelen diplomerade, märkta eller certifierade bostadsbyggnader (till exempel Svanen, passivhus eller miljöbyggnad).
- Antal bostadsbyggnader med utmärkelser för god gestaltning, hållbart byggande eller liknande.

Definitioner

Ekosystemtjänster	Det är den nytta som människan får från naturen. Som när växter renar luften, buskar dämpar buller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa förbättras i naturen. Det är också när stadens gräsmattor tar upp nederbörd, renar regn- och snövatten från tungmetaller och andra skadliga partiklar eller när bakterier och maskar gör jorden bördig.
Direktanvisning	Det betyder att en byggaktör själv kan ge förslag på vad de skulle vilja bygga på en specifik mark. Västerås stad gör då en bedömning och om förslaget är bra kan kommunen låta byggaktören genomföra sitt förslag. Direktanvisningar sker när det inte finns något behov av jämförelseförfarande.
Grön infrastruktur	Det är gröna områden av park, skog, ängar som ger olika ekosystemtjänster. På samma sätt som den ”grå infrastrukturen” av exempelvis vägar, avlopp och elnät ger andra typer av tjänster som tillgänglighet etc.
Jämförelseförfarande	Det innebär att en byggaktör väljs ut genom en urvalsprocess utifrån i förväg bestämda urvalskriterier som är anpassade utifrån varje projekt.
Planreserv	Det är bostäder som finns i gällande detaljplaner men som ännu inte har byggts. När startbesked om att byggandet av bostäder i planreserven kommer, räknas det antal bostäder av från planreserven.
Samverkansavtal	Det är ett frivilligt avtal mellan fastighetsägare och individ- och familjenämnden om att lämna lägenheter till staden för sociala ändamål.
Serviceort	Tätorterna Skultuna, Dingtuna, Barkarö, Tillberga, Irsta, Gäddeholm, Tortuna, Orresta och Kvicksund är serviceorter i Västerås stad enligt Översiktsplan 2026.
Stadsdel	Geografiskt definierat statistikområde enligt nyckelkod (NYKO) 3-siffernivå.
Översiktsplan 2026	I detta dokument är det den senaste versionen av Översiktsplanen för Västerås som menas.



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

www.vasteras.se