

Bostadsförsörjningsprogram

Enköpings kommun



ENKÖPINGS
KOMMUN

Ärendenummer
KS2021/46

Dokumenttyp
Program

Beslutad av
Kommunfullmäktige,
2023-05-02, § 88

Gäller f.om.
2023-05-09

Gäller t.om.

Ersätter
Bostadsförsörjningsprogrammet 2015

Gäller för
Enköping kommun

Ansvarig funktion
Verksamheten strategisk
planering

Reviderad

Innehållsförteckning

Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte	6
Process för framtagande	6
Mål och riktlinjer	7
1 Långsiktigt och kvalitativt bostadsbyggande	7
Riktlinjer	7
2 Goda bostäder till alla, minskad bostadssegregation och rotation på bostadsmarknaden	8
Riktlinjer	10
3 Trygga och attraktiva boendemiljöer	10
Riktlinjer	11
Utgångspunkter	12
Lagstiftning	12
Nationella mål	13
Statlig utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning	14
Regionala mål och planer	15
Storregional samverkan	15
Fyra Mälärstäder	15
Regional utvecklingsstrategi Uppsala	15
Kommunövergripande mål	17
Enköpings vision 2030	17
Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023	17
Hållbarhet	18
Ekonomi	18
Kommunens verktygslåda	19
Översiktsplanering	19
Detaljplanering	20
Markinnehav och markstrategi	21
Lokalförsörjning	21

Det allmännyttiga bostadsbolaget.....	22
Bostadsförmedling	24
Genomförande och uppföljning	25
Relaterade dokument.....	25

Inledning

Enköpings kommun är en växande kommun i en växande region. År 2032 beräknas befolkningen uppgå till drygt 54 000 invånare. Det innebär en befolkningstillväxt på upp emot 6 300 personer och 13 procent jämfört med 2022. Befolkningsökningen kommer bland annat innebära ett ökat behov av bostäder.

Bostadsförsörjning handlar om att ha en plan för att tillgodose behovet av nybyggnation för att möta befolkningstillväxten. Men även om att hantera och tillgodose behov för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden. Kommunerna skapar förutsättningar för nya bostäder genom bland annat planläggning.

Det här bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild för hur Enköpings kommun avser säkerställa en långsiktig bostadsförsörjning och är framtaget i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Här beskrivs vilka utgångspunkter som är viktiga för bostadsförsörjningen så som lagar, mål och planer och vilka kommunens verktyg är. Framtida behov redovisas för att sedan kokas ner till mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bakgrund

År 2015 antog kommunen sitt första bostadsförsörjningsprogram innehållande mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Under perioden för framtagandet (2012-2015) genomgick Enköpings kommun en historiskt stor befolkningstillväxt, bland annat till följd av flyktingkrisen. Det skapade stora utmaningar för bostadsförsörjningen då nyproduktionen av bostäder varit relativt låg under 2000-talet. Särskilt påtagligt var det för utsatta grupper som alla har relativt lika behov. Det här återspeglas i bostadsförsörjningsprogrammet från 2015 där fokus låg på att skapa möjlighet för så många bostäder som möjligt.

Befolkningstillväxten har hållit i sig och Enköpings kommun är en av landets snabbast växande kommuner. De senaste åren har bostadsbyggandet ökat markant och bostadsbristen bedöms inte längre lika akut. Befolkningsökningen bidrar dock till utmaningar i planeringen vad gäller kommunens bostadsförsörjning. En stor utmaning ligger i att tillgodose bostäder till alla då nyproduktionen ofta blir dyr. En annan utmaning är osissheten om framtida krissituationer och konflikter i omvärlden som kan komma att påverka bostadsförsörjningen.

Detta bostadsförsörjningsprogram ska fortsatt säkerställa behovet av nybyggnation i takt med befolkningsutvecklingen men fokus ligger på att skapa kvalitativa bostäder för alla.

Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ange kommunens behov, mål och riktlinjer gällande bostadsförsörjningen.

Process för framtagande

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med kommunledningsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen, Enköpings hyresbostäder (EHB) och Uppsala bostadsförmedling.

Bostadsförsörjningsprogrammet skickades på remiss under april-juni 2022 och uppdaterades därefter i enlighet med inskickade synpunkter.

Programmet har tagits fram genom följande processteg och dokument:

- 1. Analys av bostadsmarknaden** utgörs av ett separat dokument som uppdateras årligen. Dokumentet innehåller statistik och analyser av bostadsmarknaden, hushållens behov, efterfrågan av bostäder och läget för särskilda grupper.
- 2. Bostadsförsörjningsprogram** (detta dokument) innehåller kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och beslutas av kommunfullmäktige.
- 3. Genomförandeplan** utgörs av ett separat dokument som innehåller åtgärder, ansvarig förvaltning/avdelning/bolag och tidplan. Genomförandeplanen beslutas av berörda förvaltningschefer och EHB:s VD.

Mål och riktlinjer

Nedan presenteras förslag på mål och riktlinjer som Enköpings kommun ska arbeta utifrån vad gäller bostadsförsörjningen. Dessa samspelar med den inriktning som ges i kommunens övriga styrdokument med koppling till ämnesområdet. Övergripande för samtliga mål och riktlinjer är att bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet ska bidra till en hållbar utveckling.

1 Långsiktigt och kvalitativt bostadsbyggande

Enköpings kommun har en stark befolkningstillväxt. Det ställer krav på kommunens samhällsbyggnadsprocess. Samhällsbyggandet ska ske med en helhetssyn, något som kräver samverkan mellan kommunens förvaltningar, näringslivet, exploatörer och kommunens invånare.

Kommunen ska ligga i framkant när det gäller hållbart och långsiktigt växande. Det påverkar både hur vi planerar nya områden och hur nya byggnader uppförs. Den fysiska planeringen ska samspela med infrastrukturplaneringen och utvecklingen av grön- och blåstrukturer för att säkerställa att dessa perspektiv är integrerade utvecklingen. Ny bebyggelse ska främst koncentreras till redan bebyggda områden för att nyttja redan gjorda investeringar samtidigt som värdefull naturmark skyddas från exploatering. Genom markanvisningar kan kommunen ställa krav på att nya byggnader ska vara energisnåla och uppföras med hållbara metoder och material.

Enköpings kommun ska ha en god framförhållning i den fysiska planeringen för att möta befolkningsutvecklingen och framtida behov inom bostadsförsörjningen. För det krävs ett långsiktigt och strategiskt arbete kring kommunens markinnehav.

Riktlinjer

- 1.1 Kommunen ska genom strategiska markförvärv arbeta upp en markreserv som möjliggör en långsiktig bostadsförsörjning.
- 1.2 Kommunen ska säkerställa en god planberedskap av bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.
- 1.3 Kommunen ska kontinuerligt arbeta för att utveckla smidiga processer för planläggning, markanvisning och bygglov.

- 1.4 Kommunen ska verka för ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer i kommunens tätorter och stadsdelar.
- 1.5 Kommunen ska prioritera att färdigställa redan påbörjade exploateringsområden innan arbete startar med nya planprojekt.
- 1.6 Kommunen ska vara i framkant avseende hållbart byggande genom fokus på miljö, energi och kvalitet genom hela processen.
- 1.7 Enköpings hyresbostäder ska vara en marknadskompletterande aktör inom bostadsförsörjningen och aktivt verka för ett hållbart bostadsbyggande.

2 Goda bostäder till alla, minskad bostadssegregation och rotation på bostadsmarknaden

För att tillgodose olika gruppers behov krävs ett varierat bostadsutbud, med en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och prisnivåer. En variation skapar möjlighet till rotation på bostadsmarknaden och ger hushållen möjlighet att bo kvar i kommunen även när livssituationen ändras.

Boendesegregation uppstår när olika grupper av befolkningen lever åtskilda från varandra i olika bostadsområden. En blandad bebyggelse med bostäder i olika prissegment kan attrahera olika hushåll till samma område. Ofta behöver blandningen öka på en än lägre geografisk nivå i de fall det finns tydliga uppdelningar inom en stadsdel. För att nå en ökad blandning av hushåll bör varje nyproduktionsprojekt sträva efter att komplettera med det som saknas i det aktuella området.

Under kommande period för det här bostadsförsörjningsprogrammet behövs särskilt fokus på unga och äldre som har svårt att få tillgång till den bostad man önskar. Ungdomar som vill flytta hemifrån ska kunna få tag i en bostad till rimlig kostnad. Äldre som önskar flytta från ett småhus eller en lägenhet med bristande tillgänglighet, ska kunna erbjudas tillgänglighetsanpassade bostäder med närhet till service och kommunikationer som på ett bra sätt passar deras individuella behov och plånbok. Just för äldre är det viktigt att säkerställa att bostaden är funktionell utifrån den äldres fysiska behov. Detta kan innebära anpassning av den egna bostaden, flytt till trygghetsboende eller till omsorgsboende, beroende på hur det enskilda behovet ser ut.

Förutom unga och äldre finns det andra grupper som har svårt att få tillgång till bostadsmarknaden, exempelvis hemlösa och ekonomiskt utsatta personer. Även för dessa personer är prisnivån viktig men även andra stödjande åtgärder.

I dagsläget är de relativt billiga hyresrätterna i kommunen ofta de bostäder som är lite äldre, medan nyproducerade hyresrätter oftast är betydligt dyrare. Behovet av hyresrätter med relativt lägre hyror är stort. Det visar sig bland annat genom stor efterfrågan hos bostadsförmedlingen och hos marknaden då många byggprojekt har intresserat sig för att bygga med investeringsstödet de senaste åren. Att få till bostäder med lägre hyra innebär dock en utmaning för byggaktörer och borttagandet av investeringsstödet bidrar till stora osäkerheter framgent.

De senaste åren har det byggts mycket hyresrätter och bostadsförmedlingen konstaterar en mättnad och tröghet i vissa projekt. Mättnaden finns främst i hyresrätter i det högre hyresnivåerna, och en efterfrågan av bostäder med lägre hyra kvarstår. Unga i familjebildande ålder som önskar flytta efterfrågar i större utsträckning ett marknära boende. För att möjliggöra rotation på bostadsmarknaden och säkerställa att det finns boendialternativ för livets alla skeden finns det behov av att komplettera med småhus och bostadsrätter, i takt med hyresrättsbyggandet.

Att äga sitt boende eller bo i bostadsrätt är på lång sikt det billigaste boendialternativet för hushållet. För att fler ska ha möjlighet att komma in på bostadsrättsmarknaden behöver bostadsrättsaktörerna utmanas och nya affärsmodeller uppmuntras för att underlätta för hushåll att kunna köpa sin första bostadsrätt.

Ett av kommunens verktyg för att påverka bostadsmarknaden är markanvisning. Vid markanvisningar finns ett stort handlingsutrymme när det gäller val av boendetyp och upplåtelseform och möjlighet att prioritera bostäder för målgrupper.

För att minska behovet av vardagstransporter och förenkla livspusslet behöver det man använder ofta ligga nära ens hem. Det kan exempelvis handla om förskola, skola, livsmedelsbutiker, fritidsanläggningar samt parker och grönområden. Detta är särskilt viktigt när det gäller bostäder för särskilda grupper.

Riktlinjer

- 2.1 Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet, möjliggöra rotation på bostadsmarknaden och säkerställa att det finns boendialternativ för livets alla skeden.
- 2.2 Kommunen ska i exploateringsprojekt och tillsammans med fastighetsägare verka för att tillskapa lägenheter anpassade för unga och äldre.
- 2.3 Bostäder för särskilda grupper ska lokaliseras i lägen med god tillgänglighet till service och kommunikationer.
- 2.4 Enköpings hyresbostäder ska ta ett socialt ansvar och erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.

3 Trygga och attraktiva boendemiljöer

Befintliga och nya boendemiljöer ska utvecklas så att de stärker den sociala hållbarheten. Boendemiljöer ska upplevas som trygga, trivsamma, säkra och tillgängliga, med en hög kvalitet i gestaltning och arkitektur.

Kommunens invånare ska ha god tillgång till mötesplatser och områden för lek, aktivitet och rekreation. Detta gäller såväl i den befintliga bebyggelsen, som i framtida bostadsområden. Mötesplatser som bidrar till gemenskap och kontakt stärker den sociala hållbarheten i ett område. Närhet till grönska och natur bidrar både till att man rör sig mer och att rörelsen i sig ger fler hälsoeffekter. För de som inte själva är särskilt rörliga bidrar även utsikten mot grönområden till positiva hälsoeffekter.

För att underlätta för livspusslet och för dem som saknar egna transportmedel ska kommunen verka för bostadsprojekt som erbjuder smarta lösningar exempelvis gällande samnyttjande, tillgång till och delning av tjänster och produkter

Trygghet kan vara vetskapen om att man har råd att bo kvar, att man bor tillräckligt rymligt men det kan även vara kopplat till utformning av bostadsgårdar och närmiljön. Genom att bygga blandat och integrera service och verksamheter inom bostadsområden skapas levande stadsdelar med rörelse under större delar av dygnet.

För barn och unga är det särskilt viktigt med den trygghet som en stabil bostadssituation kan ge. I barnkonventionens artikel 27 framgår att bostad är en förutsättning för barns fysiska, psykiska och sociala utveckling, och att samhället

ska hjälpa till med detta genom materiellt bistånd och stödprogram. Det är därför viktigt att barns rätt till bostad värnas i arbetet med framtidens bostadsbyggnation.

Riktlinjer

- 3.1 Kommunen ska vid planering av bostadsområden verka för en hög kvalitet i form av arkitektur och gestaltning.
- 3.2 Bostadsområden ska planeras så att de stimulerar till ett aktivt och hälsosamt liv genom närhet till rekreations- och grönområden.
- 3.3 Kommunen ska verka för att tillskapa mötesplatser/-lokaler inom bostadsområden.
- 3.4 Kommunen ska verka för bostadsprojekt som erbjuder smarta lösningar för exempelvis gemenskap och samnyttjande.
- 3.5 Trygghet ska vara en prioriterad fråga i befintliga och nya bostadsområden.

Utgångspunkter

Lagstiftning, styrdokument och mål på nationell och regional nivå utgör alla utgångspunkt i kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsprogrammet behöver ta hänsyn till dessa och säkerställa att den inriktning som anges i dessa dokument ligger i linje med de på nationell och regional nivå. Kommunens styrdokument är en förlängning och ett verktyg för att nå de nationella och regionala målen.

Lagstiftning

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning regleras av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen anger att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla:

- mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som komplement till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser. Förordningen innehåller bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser som årligen ska tas fram av länsstyrelsen.

Även i svensk grundlag hanteras rätten till en bostad, genom regeringsformen som anger att: "Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa."

Kommunen har vidare ansvar enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) att tillgodose särskilda bostadsbehov.

Utöver planering av bostadsförsörjning ansvarar kommunen även för planläggning som styrs av plan- och bygglagen. Bostadsförsörjningen är ett av de allmänna intressena som den fysiska planeringen ska främja.

Ytterligare lagstiftning, så som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, påverkar i viss mån kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Sedan 1 januari 2020 är barnkonventionen en del av svensk lagstiftning. Det innebär att barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. I riksdagens nationella strategi för att implementera barnkonventionen ställs krav på kommunen att utveckla barn och ungdomars inflytande och delaktighet i samhällsplaneringen.

Nationella mål

Att ha en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna.

FN:s medlemsländer har beslutat om en gemensam agenda, Agenda 2030, som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Mål 11 "inkluderande och säkra samhällen och bosättningar" handlar om rätten till bostad utan diskriminering på grund av kön, ålder, funktionsförmåga eller etnicitet.

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet i Sverige är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Bland de 16 nationella miljö kvalitetsmålen är det framförallt målet om god bebyggd miljö som har koppling till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Målet anger bland annat att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Boverket har tagit fram förslag till nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsplaneringen när det gäller hållbar utveckling. Boverket sammanfattar dessa i sju mål, varav följande har särskild bäring på bostadsförsörjning:

- Bostäder efter människors behov
- Attraktiva livsmiljöer
- God tillgänglighet i vardagen

Statlig utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning

Det pågick under 2020–2022 en statlig utredning där uppdraget var att titta på två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Målet var en socialt hållbar bostadsförsörjning där alla människor har ett tryggt boende som passar de egna behoven. Regeringens utredare analyserade om ansvarsfördelningen behöver förändras eller förtydligas samt analysera, förbättra och effektiviseras verktyg inom bostadsförsörjningen.

Utredningen kommer bland annat fram till att det finns ett behov av bostadspolitiskt fokus i skärningspunkten mellan socialtjänstens arbete och den ordinarie bostadsmarknaden, och att det finns behov av särskilda åtgärder för barnfamiljer för att fullt ut ta hänsyn till barns behov av trygghet och stabilitet.

Utredningen föreslår en ny samlad bostadsförsörjningslag som ska betona det gemensamma ansvaret och förbättra möjligheten till styrning inom området. Den föreslår också att staten ska ta ledningen i bostadsfrågan genom att ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjning. För kommunernas del föreslås en tydligare koppling mellan kommunala riktlinjer för markanvisningar och bostadsförsörjningsprogrammet, något som tagits hänsyn till i processen att ta fram detta styrdokument.

Regionala mål och planer

Storregional samverkan

Uppsala län driver tillsammans med Stockholm, Örebro, Södermanland, Östergötland, Västmanland och Gävleborgs län samarbetet Östra Mellansverige (ÖMS). Samarbetet kretsar kring befolkningsutmaningen och dess koppling till bostadsplanering, arbetsmarknad, utbildning, kompetensförsörjning och infrastruktur. Övergripande inriktningsmål är att stärka internationella kopplingar och förbindelser med storstadsregioner, länka samman de storregionala nodstäderna med Stockholm och med varandra genom koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena.

Fyra Mälarstäder

Enköping, Eskilstuna, Västerås och Strängnäs är tillsammans en av Sveriges mest expansiva regioner. I det mellankommunala samarbetet fyra Mälarstäder (4M) är målsättningen att stärka varandra och tillsammans blir en starkare part i regionerna och i Sverige.

Inom samarbetet finns en beslutad handlingsplan för bostäder. I handlingsplanen finns mål om att Fyra Mälarstäder ska samverka kring frågor om bostadsförsörjning och arbeta med gemensam marknadsföring för att stärka bostadsbyggandet inom den gemensamma regionen.

År 2020 antogs även en gemensam utvecklingsplan där det bland annat konstateras att Fyra Mälarstäder fortsätter att växa mer än riksgenomsnittet och år 2050 beräknas vara 500 000 invånare. Den gemensamma målsättningen är att erbjuda livskvalitet för sina invånare, bland annat genom att ge invånarna jämlika förutsättningar och bredd av möjligheter samt att erbjuda ett varierat och kvalitativt bostadsutbud och samhällsservice.

Regional utvecklingsstrategi Uppsala

År 2021 antog Regionfullmäktige i Uppsala län den nya utvecklingsstrategin, som ska gälla för åren 2021–2024. Syftet med den regionala utvecklingsstrategin är att peka ut den strategiska riktningen för regionen och vad som behöver göras för att nå uppsatta mål och prioriteringar. En hållbar regional utveckling förutsätter en samsyn bland länets aktörer och en regional

utvecklingsstrategi är viktig för att genomförandet ska få kraft. För uthållighet och långsiktighet i arbetet baseras den regionala utvecklingsstrategin på länets tidigare strategier.

Länets vision och de globala målen för hållbar utveckling konkretiseras i tre strategiska utvecklingsområden för länet:

- En region för alla lyfter fram hur ett samhälle format efter människan ger ett gott liv, med öppna och inkluderande miljöer.
- En hållbart växande region fokuserar på samhällsutvecklingen i Uppsala län, dess natur och livsmiljöer och förhållandet till omkringliggande län.
- En nyskapande region tar fasta på betydelsen av ett livskraftigt näringsliv och civilsamhälle samt förmågan till utmaningsdriven innovation hos företag och organisationer.

Det är särskilt det andra utvecklingsområdet om en hållbart växande region som har koppling till bostadsförsörjningen. Nedan visas långsiktiga utvecklingsmål och åtaganden inom utvecklingsområdet där målet om säkra och attraktiva städer och livsmiljöer är det som främst berör bostadsförsörjningen.

Långsiktiga utvecklingsmål och åtaganden

Ett transporteffektivt samhälle med tillgängliga och hållbara transporter

- Arbeta för en ökad samordning av godstransporter
- Utveckla en samhällsplanering för hållbart resande

Säkra och attraktiva städer och livsmiljöer

- Utveckla bostadsbestånd i en god bebyggd miljö

Utveckla en tillförlitlig och fossilfri samhällsteknisk infrastruktur

- Eleffekt som möter ökande behov
- Utveckla den digitala infrastrukturen

Livskraftiga naturmiljöer och hållbar livsmedelsförsörjning

- Säkra ett miljömässigt hållbart samhälle
- Ökad samverkan och kunskapöverföring inom länet för hållbar livsmedelsförsörjning

Arbete inom utvecklingsområdet bidrar till följande globala mål:



I takt med att Uppsala län växer krävs förstärkt samordning för att säkra en god bebyggd miljö med bostäder och lokaler efter behov. Den fysiska livsmiljöns utformning har stor betydelse för länets miljöpåverkan samt invånarnas hälsa och välbefinnande, varför det är viktigt att beakta hur våra fysiska och sociala

miljöer är planerade. Det är av vikt att våra livsmiljöer är utformade efter invånarnas olika behov, värnar våra natur- och kulturmiljöer samt främjar hälsa.

Regional bostadsmarknadsenkät

Länsstyrelsen i Uppsala län följer utvecklingen på bostadsmarknaden i länets kommuner genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Enkäten omfattar flera olika delar som berör bostadsförsörjning och bostadsmarknaden. Syftet är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen.

Länsstyrelsen sammanställer och analyserar kommunernas svar på enkäten i en rapport. Rapporten redovisar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden, läget för särskilda grupper och beskrivning av kommunernas verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen.

Kommunövergripande mål

Enköpings vision 2030

Visionen är "Enköping är inspirerande med en livsmiljö där alla kan utveckla sitt allra bästa jag". Värdeord är ansvar, trygghet, service och ambition.

Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023

På en övergripande nivå är det kommunfullmäktiges långsiktiga plan (2020-2023) som styr och prioriterar utvecklingen. Den långsiktiga planen beskriver kommunens uppdrag genom sex uppgifter med tillhörande mål:

- Delaktighet i samhällsutvecklingen och tilltro till demokratin
- Livslångt lärande
- Att leva ett självständigt liv
- Gemenskap, aktiviteter och upplevelser
- En hållbar och trygg livsmiljö
- Ett mångfasetterat näringsliv och en bred arbetsmarknad.

Det är främst förutsättningar om att leva ett självständigt liv och en hållbar och trygg livsmiljö som har direkt koppling till bostadsförsörjningsprogrammet.

Årligen tas årsplaner och budget fram med prioriteringar för kommunens verksamheter och bolag.

Hållbarhet

Enköpings kommun ska vara en hållbar omvärldsaktör där ekologisk hållbarhet vävs in med social- och ekonomisk hållbarhet på ett självklart sätt och där hållbarhetsperspektiven drar fördel av varandra med ett balanserat och rättvist resultat. Kommunen strävar efter att analysera och lösa hållbarhetsutmaningar tillsammans med andra aktörer, över formella gränser på ett innovativt sätt.

Enköping är en del av "Viable Cities", föregångsstäder i Europa som satsar på att bli klimatneutrala 2030. Enköping strävar efter en hållbar ekonomi, i betydelsen en god ekonomisk styrning som inte medför negativa konsekvenser för vare sig den ekologiska eller sociala hållbarheten. Med andra ord så ska de ekonomiska strukturerna och besluten stödja hållbarhet inom andra områden. Kopplat till styrmodellen ska hållbara ekonomiska modeller och stödjande analys kring hållbarhet och ekonomi utvecklas.

Omställningen i Enköping ska vara kostnadseffektiv, socialt balanserad samt rättvis. Stadsutveckling och bostadsförsörjningen har en viktig del i att stödja arbetet mot en hållbar omvärldsaktör. Att integrera hållbar stadsutveckling är inte bara en teknisk fråga utan även en organisatorisk. Ett integrerat samarbete behövs där olika kompetenser arbetar tillsammans och utvecklar gemensamma planer för att säkerställa att stadens mål och vision nås.

Ekonomi

Kommunens ekonomi kräver framöver åtgärder som håller tillbaka kostnadsutvecklingen. Intäkter från skatter, generella bidrag och utjämningsystemet kommer inte att öka lika mycket som kostnader för befintlig verksamhet och kommande kostnader på grund av förändringar i demografin och stora investeringsbehov. För att uppnå god ekonomisk hushållning och kommunfullmäktiges finansiella mål måste investeringar hållas på en långsiktigt hållbar nivå.

Men det finns ett stort behov av investeringar inom kommunkoncernen. Den skatte-finansierade verksamheten domineras av investeringar i lokaler, såväl i nya samt underhåll i befintliga lokaler. När kommunen växer behövs också ökad nivå av investeringar i infrastruktur.

För att höja självfinansieringsgraden blir det fortsatt nödvändigt att sänka investeringsutgifterna genom prioritering av investeringar, men även att hitta andra alternativ som inte ökar kommunens låneskulder. Oavsett om kommunen

tar nya lån eller hittar andra alternativ för finansiering av investeringsprojekten måste investeringsnivån anpassas till vad kommunen klarar av i ökad driftkostnad.

Kommunens verktyglåda

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Till sin hjälp har kommunen flera olika verktyg för att påverka bostadsmarknaden och möjliggöra bostadsbyggandet. Genom det kommunala planmonopolet bestämmer kommunen hur mark ska användas och bebyggas.

Översiktsplanering

Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska vara vägledande för efterkommande planläggning och lovgivning. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Av översiktsplanen ska det framgå var i geografin kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Enköpings kommun har en fördjupad översiktsplan för Enköpings stad som antogs 2018 och arbetar i dagsläget med att uppdatera den kommunövergripande översiktsplanen.

Den fördjupade översiktsplanen möjliggör byggande av omkring 7 000 nya bostäder i Enköpings stad vilket innebär att nästan 18 000 nya invånare kan tillkomma fram till 2040. Utvecklingen ska främst ske genom förtätning inom den befintliga bebyggelsen men även genom nybyggnationsområden i stadens utkanter. Fokus ligger på att bygga samhälle inte bara hus. Det handlar om att blanda funktioner och upplåtelseformer enda ner på kvartersnivå. Men även att prioritera att färdigställa redan påbörjade exploateringsområden innan arbete startar med nya större planprojekt.

Den kommunövergripande översiktsplanen fokuserar på utvecklingen i kommunens mindre orter. En viktig del i bostadsutvecklingen är att skapa möjlighet att bo kvar på orten genom hela livet. För att det ska vara möjligt krävs ett utbud av olika boendetyper och upplåtelseformer. I dag har de flesta orterna en relativt homogen bostadsbebyggelse som främst består av småhus.

Bostadsbyggandet har också en viktig roll när det gäller att upprätthålla service på orterna genom ökat underlag.

Bostadsförsörjningsprogrammet kommer att ligga till grund för den del av översiktsplanen som behandlar bostadsbyggnation.

Detaljplanering

Detaljplanering är den juridiskt bindande delen inom den fysiska planeringen och innebär ett genomförande av den översiktliga planeringen. Genom upprättande av detaljplaner regleras hur marken får användas. I detaljplanen regleras bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter.

Detaljplaneringen utgör grunden för att kunna bygga bostäder men det är ett verktyg med begränsad möjlighet att styra genomförandet såväl i tid som upplåtelseform.

De detaljplaner som har vunnit laga kraft men ännu inte har genomförts utgör tillsammans det som kallas kommunens planberedskap. En förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att kommunen har en god planberedskap. En god planberedskap gör att kommunen medvetet kan styra utbyggnaden och ha framförhållning i kontakten med exploatörer och bostadsbolag.

Enköpings kommun har generellt en god planberedskap både i Enköpings stad och i flertalet kransorter. Planberedskapen omfattar för Enköpings stad en variation av bostadstyper.

Behovet av nya bostäder prognosticeras att vara högt under närmaste åren och för att fortsatt hålla god planberedskap krävs att kommande planprojekt prioriteras utifrån olika behov.

Antalet ansökningar om planbesked för bostadsprojekt som kommer in per år varierar liksom deras omfattning. Det är därför svårt att mäta planberedskap och planproduktion i antal nya detaljplaner som antas eller påbörjas. Genomförandehastigheten i olika detaljplaner kan också variera mycket beroende på saker utanför kommunens rådighet, som fastighetsägarens intresse och allmän konjunktur.

Utöver översiktsplanering, och lokalförsörjningsbehov behöver därför även bostadsförsörjningsprogrammet vara vägledande vid ställningstagande i nya planbesked så att en bred variation av olika bostadsformer som möter behoven, fortsatt kan erbjudas inom planberedskapen.

Markinnehav och markstrategi

Att äga mark är ett viktigt verktyg för kommunen för att kunna påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markanvisning innebär en överenskommelse mellan kommun och byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande.

Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar. Genom markanvisning är det möjligt att tex prioritera vissa målgrupper samt realisera de mål och prioriteringar som finns uppsatta i kommunens strategier och målsättningar.

Enköpings kommun har historiskt sett haft ett lågt markinnehav och det påverkar kommunens möjligheter att påverka samhällsutvecklingen och bostadsbyggandet långsiktigt. För att få en god markberedskap finns behov av att kommunen har en strategi för markförvärv, ständigt bevakar mark som är lämplig att förvärva och att kommunen förvärvar mark som är lämplig för bostadsändamål.

Lokalförsörjning

Lokalbehovsplaner tas fram årligen av verksamheterna och beslutas per nämnd. Planerna sträcker sig tre till tio år framåt i tiden. Utifrån lokalbehovsplanerna tas sedan en kommunövergripande lokalförsörjningsplan fram.

Syftet med kommunens lokalförsörjningsplan är att beskriva framtida behov av verksamhetslokaler på kort och lång sikt. Grunden för planen är hur kommunen växer och hur befintliga lokaler nyttjas samt balans mellan funktion (t ex nya arbetsätt) och långsiktig hållbar ekonomi. Tillsammans med kommunens översiktsplan och årliga befolkningsprognoser, skapar planen en helhetsbild för att kunna tillgodose rätt lokaler, i rätt tid och på rätt plats. Planen är ett underlag och prioriteringsstöd till den årliga budget- och planeringsprocessen.

Det allmännyttiga bostadsbolaget

För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Både för samhällsutvecklingen då bolaget kan driva bostadsbyggandet men också genom att de tar ett stort socialt ansvar. Syftet med kommunala bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster.

Kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa att vissa grupper har ändamålsenliga bostäder. Det allmännyttiga bostadsbolaget, och bostadsförmedlingen, är två av många verktyg för att tillgodose dessa gruppers behov. Dessa grupper är:

- Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- Nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- Asylsökande ensamkommande barn
- Äldre personer med behov av särskilt stöd

En kommun kan ge sitt kommunala bostadsbolag direktiv att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Det här kan vara ett sätt att öka antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd.

Enköpings hyresbostäder (EHB) är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kommunens största fastighetsägare med drygt 3 000 bostäder. Bostadsbeståndet består av lägenheter och radhus i Enköpings stad och i kommunens kransorter.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett nytt ägardirektiv år 2019. "Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun genom att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer, agera marknadskompletterande och kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet. Bolaget ska ta ett socialt ansvar i allt arbete och aktivt arbeta för integration och motverka segregation. Årligen ska fem procent av nyuthyrningen erbjudas till personer som av särskilda skäl inte kan få en bostad på egen hand."

Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är ytterligare ett verktyg som kommunen kan använda sig av. En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans som förmedlar bostäder från flera olika fastighetsägare till enskilda hyresgäster. Kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen upprätta en bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Bostadsförmedlingen finansieras genom köavgifter och kan – vid behov – även ta ut en förmedlingsavgift från de sökande som får en bostad via förmedlingen. Bostäderna ska förmedlas i turordning efter kötid.

År 2016 beslutade Enköpings kommunfullmäktige att hänvisa bostadsförmedlingsuppdraget inom Enköpings kommun till Uppsala Bostadsförmedling. Uppsala Bostadsförmedling ägs av Uppsala kommun men har uppdraget att förmedla bostäder i hela Uppsalaregionen. Vid årsskiftet var ungefär 117 500 bostadssökande registrerade hos Bostadsförmedlingen, varav över 6 000 var folkbokförda i Enköpings kommun. Totalt samarbetar bostadsförmedlingen med 48 kommunala och privata hyresvärdar vars bostäder finns utspridda i samtliga av länets åtta kommuner.

Sedan bostadsförmedlingen start (2016) har över 30 000 bostäder förmedlats, varav 2 700 i Enköpings kommun. I Enköping samarbetar EHB och ytterligare nio privata hyresvärdar med Bostadsförmedlingen vilket bidrar till att Enköping – efter Uppsala – är den kommun som Uppsala Bostadsförmedling förmedlar flest bostäder i.

Uppsala Bostadsförmedling arbetar aktivt med marknadsföring för att locka sökande till sina hyresvärdars bostäder. Bostadsförmedlingen har förmedlat flera nyproduktionsprojekt i Enköpings kommun och har i samband med dessa genomfört marknadsföringsinsatser mot potentiella bostadssökande både inom och utanför Enköpings kommun. Syftet med marknadsföringen är att lyfta såväl bostäderna som Enköpings kommun. Av de 754 bostäder som Uppsala Bostadsförmedling förmedlade i Enköpings kommun under 2021 kom 20 procent av de nya hyresgästerna från andra kommuner i länet. Ytterligare 30 procent av de som fick en bostad i kommunen flyttade till Enköping från ett helt annat län.

Genomförande och uppföljning

Då det är flera nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för kommunens bostadsförsörjning ställs krav på god samverkan. För att säkerställa ett genomförande av mål och riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet har en separat genomförandeplan tagits fram. Genomförandeplanen innehåller åtgärder, ansvarig förvaltning/avdelning/bolag och tidplan för när åtgärden ska genomföras. Genomförandeplanen beslutas av berörda förvaltningschefer och EHB:s VD.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige se över kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. Nya riktlinjer ska även upprättas om förutsättningarna förändras. För att avgöra om förutsättningarna förändrats behöver arbetet följas upp och utvärderas kontinuerligt.

Det årliga arbetet med Boverkets bostadsmarknadsenkät samt kommunens lokalförsörjningsplaner utgör ett viktigt underlag i utvärdering och analys. Dessa sammanfattas årligen som en del i den analys som är bilagd bostadsförsörjningsprogrammet. Även den tillhörande genomförandeplanen behöver utvärderas och följas upp årligen.

Relaterade dokument

- Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad
- Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023
- Lokalförsörjningsplan
- Policy för lokalförsörjning
- Riktlinjer för exploateringsavtal
- Riktlinjer för markanvisningsavtal
- Översiktsplan 2030