



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Sala kommun 2018-2024 med framåtblick mot 2030

Programmet har tagits fram 2017-2018 av Christina Söderström-Nilsson, Kommunstrateg och Maria Nehlin, Samhällsplanerare. Vi har också tagit hjälp av andra enheter och aktörer.

Tillgång till bostäder är en förutsättning för ett bra liv för den enskilde men också för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen. Samtidigt ger antalet invånare som har sysselsättning effekter på bostadsmarknaden. En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för såväl individen som samhällets utveckling i stort. På en fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar deras behov. Sala kommun ska därför se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör riktlinjer för kommunens ambition om expansion och utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Programmets mål är att eftersträva en balans mellan tillgång och efterfrågan för hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och tomter för eget byggande. Programmet visar planerade expansionsområden samt hur många bostäder som planerar att byggas under perioden. Det ger information och tydliggör kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och exploitörer på bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta höjd för en stor efterfrågan, både från kommunens invånare och från intresserade som vill flytta till kommunen. Programmet har tagits fram utifrån områden i kommunen där detaljplan redan är upprättad eller områden där planarbete pågår eller är nära förestående.

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning.....	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 SYFTE	4
1.3 MÅL OCH INRIKTNING	4
2. Mål, planer och program	6
2.1 NATIONELLA VISIONER OCH MÅL	6
2.2 REGIONALA PLANER OCH MÅL	9
2.3 KOMMUNENS VISIONER OCH MÅL	9
3. Möjligheter att styra bostadsbyggandet.....	10
3.1 PLANERING OCH MARKÄGANDE	10
3.2 ALLMÄNNYTTAN	11
4. Befolkningsutveckling.....	12
4.1 PROGNOSE FÖR ÅREN 2018-2035	13
4.2 ANTALET INVÅNARE EFTER ÅLDER	14
5. Dagens bostadssituation	15
5.1 BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND	15
5.2 HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING	16
5.3 BOSTADSMARKNAD OCH PRISUTVECKLING	17
6. Bostadsbehov.....	17
6.1 FLYTTKEDJOR	18
6.2 BEHOV FÖR ENSAMBOENDE	19
6.3 BEHOV FÖR FAMILJER	19
6.4 BEHOV FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDSÄTTA	19
6.5 BEHOV FÖR NYANLÄNDA	20
6.6 BEHOV FÖR UNGA 16-21 ÅR	21
6.7 BEHOV MED ANLEDNING AV SOCIAL SITUATION	21
7. Planerad bostadsbyggnation	21
7.1 POTENTIELLA UTVECKLINGSOMRÅDEN	21
7.2 PLANERADE BOSTÄDER	24

Sammanfattning

Befolkningen växer och dagens bostadsbyggande täcker inte upp behovet av bostäder vare sig i Sverige, Västmanland eller i Sala. Bristen drabbar i hög grad de samhällsgrupper som har det svårare att etablera sig på bostadsmarknaden, exempelvis unga vuxna, barnfamiljer med lägre inkomstnivåer samt nyanlända. Bostadsbristen drabbar även den positiva befolkningsutveckling som kommunen har möjlighet att få i än högre grad genom att det inte finns lämpliga bostäder att flytta till. Bostadsförsörjningsprogrammet 2018-2024 med sikte på 2030 fastställer de mål och riktlinjer som skall gälla i Sala kommun under den kommande perioden. Detta för att säkerställa att alla invånare har tillgång till bra bostäder. Sala kommun har som politisk ambition att öka sitt invånarantal till 25.000 år 2024. Syftet med detta mål är bl a att man med ökad befolkning och ökade skatteintäkter skall kunna erbjuda invånarna en högkvalitativ välfärd även i framtiden.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument. Det utgör ett underlag för prioritering av detaljplaner samt ett planeringsunderlag i syfte att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd i enlighet med kommunens målsättningar och intentioner. Bostadsförsörjningsprogrammet skall ses över varje mandatperiod.

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör riktlinjer för kommunens ambition om expansion och utveckling och bostadsbyggandets omfattning. Programmets mål är att eftersträva en balans mellan tillgång och efterfrågan för hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och tomter för eget byggande.

Programmet visar planerna för hur många bostäder som bör byggas under perioden samt pekar ut särskilda behov. Det ger information och tydliggör kommunens planer för den egna organisationen, allmänheten och exploitörer på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta höjd för en stor efterfrågan, både från kommunens invånare och från intresserade som vill flytta till kommunen.

Programmet har tagits fram utifrån områden i kommunen där detaljplan redan är upprättad och områden där planarbete pågår eller är nära förestående sett utifrån möjliga utvecklingsområden. Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara vägledande tillsammans med Plan för Sala stad och den kommunövergripande översiktsplanen som är under framtagande.

Utifrån den byggbehovsanalys som genomförts är det i nuläget bostadsbrist och då befolkningen förväntas fortsätta öka uppgår det totala bostadsbehovet till över 700 bostäder fram till och med år 2024. Behovet är störst av lägenheter i flerbostadshus i olika upplåtelseformer och med olika hyresnivåer. Behovet av små lägenheter är särskilt stort. Genom en aktiv planläggning, markpolitik och direktiv för markanvisningar kan kommunen bidra till ett ökat bostadsbyggande.

1. Inledning

Tillgång till bostäder är en förutsättning för ett bra liv för den enskilde, men också för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen. Samtidigt ger antalet invånare som har sysselsättning, effekter på bostadsmarknaden. En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för såväl individen som samhällets utveckling i stort. På en fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar deras behov. Sala kommun skall därför se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Befolkningen växer och bostadsbyggandet täcker inte upp för behovet vare sig i Sverige, Västmanland eller Sala. Bristen drabbar i högsta grad de samhällsgrupper som har svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Här kan man t ex nämna unga vuxna, barnfamiljer men också de nyanlända. Sala kommuns framtida möjligheter till en positiv utveckling och välfärd påverkas av kommunens förmåga att se till behovet av bra bostäder och goda boendemiljöer för människor i olika skeden av livet och med varierande behov och önskemål.

1.1 BAKGRUND

Sala kommun har sedan 2009 haft en ökande befolkning. Dock kan man se att ökningen skulle kunna vara större om det fanns flera bostäder för unga vuxna men också större lägenheter för stora familjer. Med tanke på det geografiska läge som Sala har och de allmänna kommunikationer som finns tillgängliga finns det möjlighet att växa ytterligare. Då inpendlingen till Sala är relativt stor, skulle det också underlätta för befolkningsökning om det fanns flera bostäder.

För att underlätta ett ökat bostadsbyggande ska ett bostadsförsörjningsprogram tas fram. Bostadsförsörjningsprogrammet ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

1.2 SYFTE

Sala kommun arbetar aktivt för att bidra till att skapa goda förutsättningar för attraktiva och tillgängliga bostadsmiljöer för alla invånare. Det övergripande syftet med programmet är att utifrån kommunens vision tydliggöra Sala kommuns bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning. Programmet ska även ge en bild av förutsättningarna för bostadsförsörjningen och identifiera vilka utmaningar som finns. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument som ska ge information och tydliggöra kommunens planer för den egna organisation, allmänheten och exploitörer på bostadsmarknaden, samt utgöra ett planeringsunderlag. I programmet redovisas planerade expansionsområden samt hur många bostäder som planerar att byggas under perioden 2018-2024.

1.3 MÅL OCH INRIKTNING

Sala kommun har som mål att befolkningen ska öka och att bostadsbyggandet ska möta behovet av en ökande befolkning, men också att boendemiljön ska vara attraktiv för de som redan bor i

kommunen. Bostadsmarknaden ska vara välfungerande på lång sikt och utvecklas inom ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbara ramar. Vi vill också stimulera stadsnära landsbygdsboende och på det sättet ge underlag för service. Vi välkomnar också olika former av bostäder för att möta medborgarnas olika önskemål gällande bostadstyp.

Nya bostäder

I Sala kommun ska man ha tillgång till olika former av bostäder att välja bland, vare sig man bor i tätort eller på landsbygden.

Blandade upplåtelseformer och typer av bostäder kan bidra till att människor med olika bakgrund möts och därför ska det eftersträvas vid nybyggnation.

Bostadsplaneringen ska grundas på goda kunskaper om förutsättningarna i kommunen och invånardialog är viktigt för att veta vad medborgare värdesätter och letar efter så att utbudet på bostadsmarknaden motsvarar efterfrågan.

För att få en ökad rörlighet på bostadsmarknaden ska prisvärda bostäder med hög tillgänglighet som är attraktiva för äldre byggas och attraktiva lägen ska erbjudas för nyproduktion. Dock ska hänsyn tas till Salas karaktär och kulturmiljö.

Ny bostadsbebyggelse ska planeras i lägen där kollektivtrafiken kan utnyttjas och/eller utvecklas samhällsekonomiskt. Skolor och barntillsyn skall också finnas tillgängligt för de invånare som väljer att bosätta sig där. Kommunen ska även verka för att det i samband med nyproduktion finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering.

En framtida klimatförändring ska särskilt beaktas i planeringen av nya bostadsområden. Det kan röra sig om att använda byggtekniker som ger energisnåla hus eller att välja byggmaterial som innebär lägre utsläpp, men det kan också vara att anpassa bostadsområden till klimatförändringar som en ökad risk för skyfall.

Det ska finnas en öppenhet inför nytänkande när det gäller utformning, ny teknik och nya boendialternativ samtidigt som nya bostäder ska passa in i områdets karaktär. Något som kan utvecklas är byggandet av kooperativa hyresrätter.

Det befintliga bostadsbeståndet

Sala ska utveckla boendemiljöer för att de som redan bor i kommunen ska trivas och för att locka människor att flytta hit, till exempel genom att förstärka Sala stads karaktär och kulturmiljö.

Vid renoveringar av äldre bostäder skall man undersöka om det kan finnas möjligheter att göra bostäderna mer energieffektiva och hållbara genom nya tekniker och kunskaper så skall detta beaktas. Med beaktande av långsiktighet bör renoveringarna ändå vara kostnadseffektiva och att man har hyresgästernas förmåga att möta högre hyresnivåer i åtanke. Även möjligheter att förbättra tillgängligheten i bostäder ska beaktas i samband med renovering. Det är också viktigt att man i samband med renoveringar, även renoverar utemiljön så att hyresgästerna får en funktionell och inbjudande utemiljö att vistas i.

Medborgare ska ges stöd och kunskap för att kunna minska klimatpåverkan av deras bostäder genom till exempel energi- och klimatrådgivning.

2. Mål, planer och program

Det finns flera nationella och regionala planer och mål som är av stor vikt för bostadsförsörjningen och som syftar till att förbättra arbetet kring samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande.

2.1 NATIONELLA VISIONER OCH MÅL

Boende

Regeringen har beslutat om mål för boende och byggande. Målsättningen är att skapa minst 250000 nya bostäder till år 2020 i Sverige. Regering och riksdag har fastlagt att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar.

ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att:

Transportpolitiska mål

Sala kommun är till ytan länets största – 1.204,37 km² – och Sveriges 96:e största kommun. Salas position i den växande och expanderande Mälardalen på gränsen till den historiska Bergslagen ger oss närhet till närmare tre miljoner människor inom 15 mils radie. Sala har goda kommunikationer genom att järnvägstrafiken från Stockholm mot Dalarna går genom Sala. Vi är också något av en järnvägsknut via anslutning mot Västerås för vidare transport söderut i landet. Sala, jämte Borlänge, är utpekade noder på Dalabanan för anslutande trafik. På senare år har också Upplands Lokaltrafik börjat trafikera sträckan Uppsala - Sala-Uppsala med vidare anknytning norrut i landet. Gällande vägnätet passerar riksväg 70 Stockholm – Dalarna och riksväg 56 (Räta Linjen) Sala. Riksväg 56 sträcker sig från Norrköping upp till Gävle.

För att skapa goda boendemiljöer är frågan hur vi reser av stor vikt. En väl utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur bidrar till att skapa ett långsiktigt hållbart transportsystem. Sala har infört avgiftsfri kollektivtrafik på landsbygds- och stadstrafik med buss under en

säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgarna och näringslivet i hela landet

treårsperiod med början 1 april 2018.

Riksdagen har beslutat om mål för transporter och infrastruktur. Det övergripande

kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv

transportpolitiska målet är att:

Jämställdhet

Regeringen har sedan 2005 antagit mål för jämställdhet. Det övergripande målet är att:

För Salas del går det bland annat att se skillnader mellan ensamstående kvinnor och män med barn. Majoriteten av kvinnorna bor i hyresrätt medan majoriteten av männen bor i en äganderätt. Exemplet visar tydligt på en icke jämställd bostadsmarknad. Sala kommun ska aktivt arbeta för att skapa jämställdhet i bostadsmarknaden bland annat genom att arbeta för varierande boendeformer för alla hushållsekonomier. Vid planering av nya bostadsområden eller bostäder ska jämställdheten särskilt uppmärksammas.

barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn och att alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Sala kommun har också undertecknat CEMR – Den Europeiska deklARATIONEN för jämställdhet mellan kvinnor och män på lokal och regional nivå. Där finns Artikel 19 som specifikt handlar om bostäder. Den artikeln kommer Sala kommun att följa.

Barnkonventionen

Sverige har även förbundit sig att följa barnkonventionen som är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller

lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund

andra vuxnas ägodelar. Sala kommun har också tagit beslutet att alla beslut som fattas i Sala kommun skall ta hänsyn till Barnkonventionen. Detta gäller självklart också bostäder. Barnkonventionen konstaterar bland annat att:

Vid planering av nya bostadsområden eller bostäder ska Sala kommun beakta barnens synsätt och särskilt arbeta med att få barnens synpunkter i planeringen av bostadsområden

Integration

Målet för integrationspolitiken är:

Det inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända och en positiv utveckling i stadsdelar med utbrett utanförskap. Samarbete mellan kommunens förvaltningar och fastighetsägare bidrar till ett mer effektivt system för att lösa bostads- bostadsfrågan och ett bra boende. Alla områden i kommunen ska upplevas som attraktiva och trygga för dess invånare och utgöra hälsosamma och goda miljöer.

Miljö och klimat

Riksdagen har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål, det av målen som främst påverkar bostadsförsörjningen är "God bebyggd miljö":

Sala kommun har sedan länge varit del i ett nätverk för ekokommuner, och kommunen har också för avsikt att bidra till att EUs mål om att minska utsläppet av växthusgaser med 40 % till år 2030 nås. Byggnader står för en stor del av Sveriges utsläpp och både nybyggnation och förvaltningen av befintliga bostäder kommer vara viktig för att nå målet. Det kan till exempel handla om uppvärmningen av byggnader, materialet som används vid nyproduktion, eller att göra befintliga bostäder mer energieffektiva med ny teknik. Vi kommer också att beakta de Globala Hållbarhetsmålen – FNs Agenda 2030 – där det är relevant. Det mål som främst kommer att beaktas är Mål 11; "Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara".

Bredband

Regeringen har tagit fram en strategi för att hela Sverige ska ha tillgång till snabbt bredband och stabila mobila tjänster. Ett av målen i bredbandsstrategin är:

År 2020 bör 95% av alla hushåll och företag ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s

Snabbt bredband är en förutsättning för att kunna vara delaktig i samhället, både på arbetet och hemma. En väl utbyggd infrastruktur är viktig för att man ska kunna bo i hela kommunen och särskilt på landsbygden där avstånden till service och tjänster är längre än i tätort är en bredbandsanslutning viktig. Sala kommun, som har en stor landsbygd, arbetar för att bredbandsnät byggs ut i hela kommunen och för att bidra till att regeringens bredbandsmål uppnås. Kommunen har tecknat ett avtal med IP Only som innebär att IP Only garanterar att bygga ut fibernätet senast 2020-12-31, syftet med avtalet är att alla fastboende och företag i kommunen ska ha möjlighet att få tillgång till en bredbandsanslutning via fiber. Kommunen har en samordnande roll och kan fungera som en länk mellan olika aktörer i bredbandsfrågan.

Västmanlands invånare har en god livsmiljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

2.2 REGIONALA PLANER OCH MÅL

Länsstyrelsen i Västmanland har tagit fram ett regionalt utvecklingsprogram för Västmanlands län för åren 2014-2020. Framtagning av det nya regionala utvecklingsprogrammet har nu - 2017 - påbörjats och kommer att vara färdigt innan 2020. Programmet ska utgöra en samlad strategi för länets regionala tillväxtarbete och ligger till grund för flera regionala program och insatser. Det övergripande målet för programmet är en långsiktig och hållbar utveckling och tillväxt i hela Västmanlands län. Programmet består av sex insatsområden som är särskilt viktiga för länets utveckling. Av dessa sex insatsområden är områdena för god livsmiljö samt hållbar energianvändning och klimatanpassning särskilt relevanta för det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. För varje insatsområde finns mål, strategier och handlingsinriktningar framtagna. Målet som lyder:

har bland annat som inriktning att skapa tillgång till en god och sund boendemiljö. En viktig faktor för att skapa en god boendemiljö är att bostadsmarknaden utvecklas för att fungera för ökad sysselsättning, ökat företagande och en väl fungerande integration och tillväxt. Därför är det viktigt att skapa förutsättningar för byggande som är anpassat till en långsiktig efterfrågan.

Det andra målet som är av vikt för bostadsförsörjningsprogrammet är att:

Västmanlands energianvändning är långsiktigt hållbar och bidrar till minskad miljö- och klimatpåverkan.

En av inriktningarna är att bygga och planera så att hållbarhet säkerställs för ett framtida klimat. Det är viktigt att samtliga led i byggkedjan beaktar klimataspekter. Därför ska Sala kommun i sin planering av bostadsområden beakta platsens miljö.

2.3 KOMMUNENS VISIONER OCH MÅL

Bostadsförsörjningsprogrammet ska samverka med relevanta dokument och gemensamt bidra till att målen för Sala kommun uppfylls. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan för Sala kommun där framtidsvisionen om en ökande befolkning och betydelsen av attraktiva boendemiljöer beskrivs. Översiktsplanen utreder var det är lämpligt att bygga bostäder, bostadsförsörjningsprogrammet kan användas som ett underlag som visar situationen på bostadsmarknaden och den politiska viljan för bostäder.

Det finns även en fördjupad översiktsplan för Sala stad som togs fram 2014. I den beskrivs en framtidsbild av Sala år 2024 där bostäder i olika lägen är en viktig del, i centrala lägen med bra förbindelser men också i landsbygdsnära områden. Attraktiva bostäder skapar en befolkningsökning och en mer rörlig bostadsmarknad med flyttkedjor.

I kommunens målarbete skall det finnas tydliga mål och även indikatorer för att kunna följa upp Bostadsförsörjningsprogrammet.

3. Möjligheter att styra bostadsbyggandet

För att få till ett effektivt bostadsbyggande och en god bostadsmarknad är det viktigt med ett gott samspel mellan offentliga och privata aktörer. Kommunen har i detta samspel flera verktyg för att påverka bostadsbyggandet. Kommunen ser också gärna nya aktörer på bostadsmarknaden.

3.1 PLANERING OCH MARKÄGANDE

Kommunens markägande och riktlinjer för markanvisning

Kommunens markägande är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen, genom att kommunen själv äger mark som är attraktiv kan kommunen påverka bostadsutvecklingen. Därför behöver kommunen göra långsiktigt strategiska markinköp i områden som är attraktiva.

Genom markanvisningsavtal som kommunen träffar när kommunal mark tilldelas en exploatör, kan kommunen till viss del styra hur en exploatering ska gå till. Sala kommun har tagit fram riktlinjer för markanvisningar som bland annat tar upp:

- Att urvalet av projekt ska ske efter riktlinjer i kommunens vision och översiktsplan
- Att fördelningen av kommunens mark ska syfta till att ge en variation i byggandet och bostäder med god standard.
- Att ifall kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det vara lämpligt att dela upp i flera markanvisningar och markanvisa till olika byggherrar för att få variation
- Att det vid val av byggherre ska ges vikt åt byggherrens sociala åtaganden och nytänkande
- Att byggherren på kommunens begäran ska tillhandahålla specialbostäder

Kommunens planering

Det kommunala planmonopolet gör att kommunen bestämmer över mark- och vattenanvändningen, och i och med det avgör var det är lämpligt att bostäder byggs. En god planberedskap är en viktig förutsättning för att uppnå önskat byggande. Det pågår ett arbete med att ta fram en översiktsplan för kommunen. I översiktsplanen identifieras områden som är attraktiva för nya bostäder och hur kommunal service och kommunikationer ska utvecklas utreds. En väl förankrad översiktsplan kan vara viktig för att kunna fatta snabba beslut när det behövs. För att nya bostäder ska kunna byggas behöver det också finnas fastställda detaljplaner som möjliggör det, och för en effektiv planering som underlättar bostadsbyggandet finns även en möjlighet för byggnadsnämnden att i vissa fall besluta om avvikelser i äldre detaljplanerade områden. Det är också viktigt att olika aktörer, t ex elbolag, får vetskap om planerade byggnationer på ett tidigt stadium. En transparent process och en god dialog mellan marknadsaktörer och kommunen kan också möjliggöra ett snabbt och bra genomförande. Det är dessutom viktigt att kommunens planering bygger på bra underlag och kunskaper om vad invånarna efterfrågar.

3.2 ALLMÄNNYTTAN

Kommunens fastighetsbolag, Salabostäder AB, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Bolaget äger en majoritet av alla hyresrätter i Sala kommun och är därmed en avgörande faktor för den allmänna bostadsförsörjningen inom Sala kommun. Det bakomliggande motivet till att ett kommunalt bolag bildas är att tillgodose ett allmännyttigt syfte. Att det finns ett allmänintresse i kommunens engagemang i en näringsverksamhet är även ett kommunalrättsligt krav. När det gäller bostadsbolag brukar det övergripande allmännyttiga syftet beskrivas så att bolaget skall främja bostadsförsörjningen inom kommunen. Man skall också bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer och ett socialt hänsynstagande. I ägardirektivet och via bolagsordningen kan kommunen som ägare dra upp riktlinjer för Salabostäders arbete. Det är dock viktigt att komma ihåg att Salabostäder är ett aktiebolag med den specifika lagstiftning och de ekonomiska villkor som gäller. Därför kan inte kommunen uppdraga till allmännyttan att bygga bostäder utan att man också tar ett ansvar för finansieringen.

Bolagets föremål och ändamål

Salabostäders bolagsordning beskriver företagets föremål och ändamål. Bolaget, som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Sala kommun köpa, sälja, äga, bebygga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Ändamålet med bolagets verksamhet är att bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Sala kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Vision och fokuserade mål

Bolaget arbetar i enlighet med beslut i KF § 179/2014 enligt följande "År 2024 har Sala kommun passerat 25 000 invånare och är ett långsiktigt hållbart samhälle med livskraft och god livskvalitet i hela kommunen".

Salabostäder har satt upp olika mål för sin verksamhet. Bl a har man som mål att ha en vakansnivå under 2%, minska energiförbrukningen samt stamreovera minst 25 lägenheter per år.

Man har också färdigställt ett arbete i bostadsområdet Åkra och Johannesberg med att primäransluta husen till fjärrvärmenätet. Man kommer också att påbörja liknande åtgärder för bostadsområdena Jakobsberg och Bryggeriet. Arbete kommer att fortgå under kommande år och är en del i Salabostäder AB's satsning på energieffektivisering och upprustning av fastighetsbeståndet. Bolaget har gjort en långsiktig plan för planerat underhåll. Den följs dock med viss förskjutning.

Det totala antalet lägenheter i flerbostadshus inom Sala kommun uppgår till 3916 varav Salabostäder äger och förvaltar 2652 vid 2016 års utgång. Bolaget äger därmed ca 68% av beståndet i flerbostadshus. Vakansgraden (lägenheter utan intäkter) för 2017 ligger på i snitt 0,4%. Lediga lägenheter som finns att söka på hemsidan varierar mellan 5 och 30 beroende på månad.

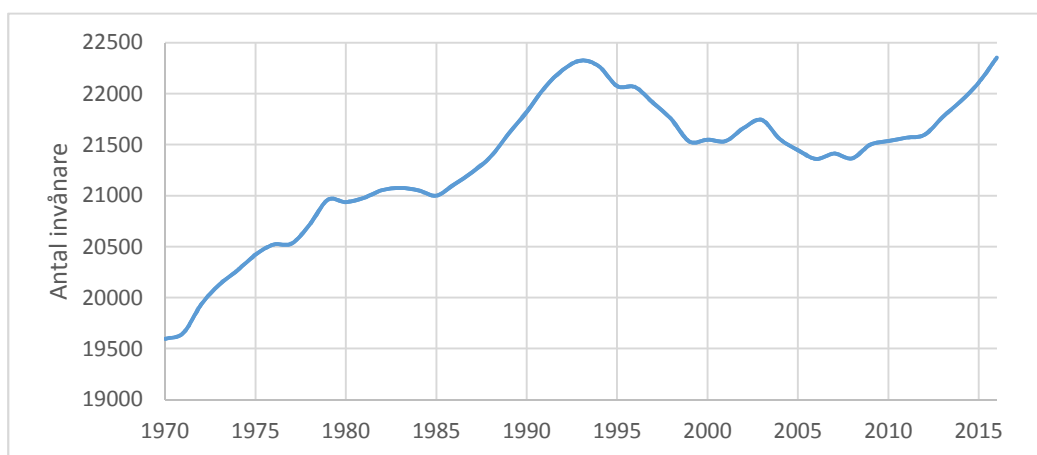
Av det totala bostadsbeståndet, 10 870, i kommunen utgör bolagets bostäder ca 25%. Genom bolagets dominans på hyresrättsmarknaden har det en ledande och ansvarsfull roll. Vi ser det också som värdefullt att få in flera aktörer på bostadsmarknaden.

Då nybyggnation är kostsamt, är det önskvärt att man, då man bygger i centrala Sala, kan bygga högre flerbostadshus med flera lägenheter på samma yta.

4. Befolkningsutveckling

Under januari 2017 ökade Sveriges befolkning till över 10 miljoner. Det innebär en befolkningsökning med 3% jämfört med 2016. Ökningen berodde främst på ett högt invandringsöverskott och samtliga län förutom Norrbotten hade en ökad befolkning. Jämfört med första halvåret 2016 har invandringen ökat med 3 procent.

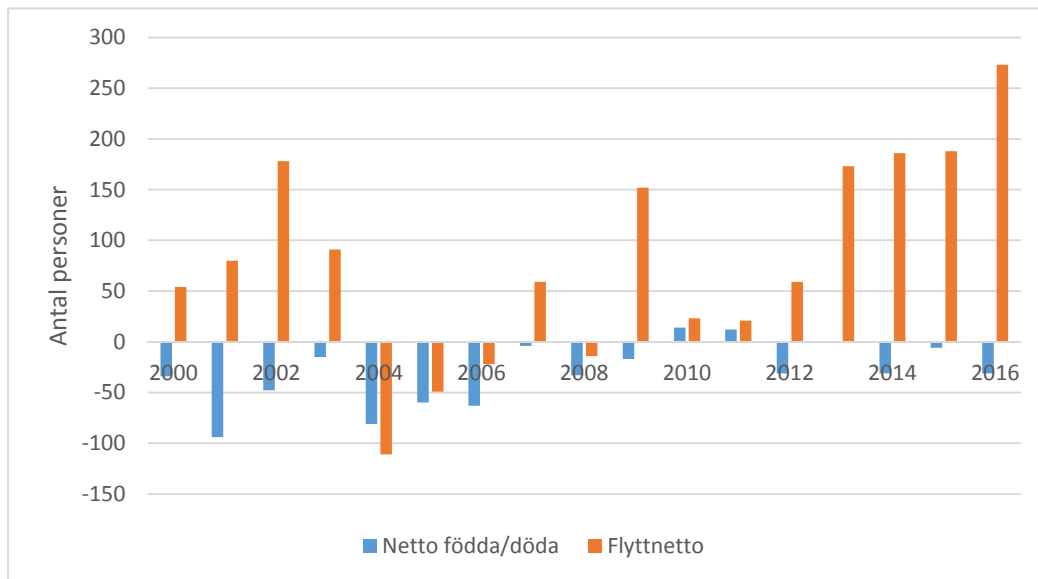
Hela Västmanland har haft en negativ befolkningsutveckling de senaste årtiondena, men i de flesta kommunerna vände utvecklingen år 2013 och befolkningen började istället öka. I Sala kommun har befolkningen vuxit sedan år 2009 och är nu högre än någonsin tidigare.



Inflyttningen av utrikesfödda har varit en viktig orsak till befolkningstillväxten i länet.

Figur 1: Befolkningsutveckling i Sala kommun 1970-2016

År 2017 var folkmängden 22 631 i Sala kommun och av dessa bodde 12 289 i Sala tätort. Förutom andra tätorter och småorter som är spridda i kommunen så bor också en stor del av befolkningen utanför tätort. Andelen av befolkningen som bor i landsbygd är högre i Sala än för både Västmanland och landet.



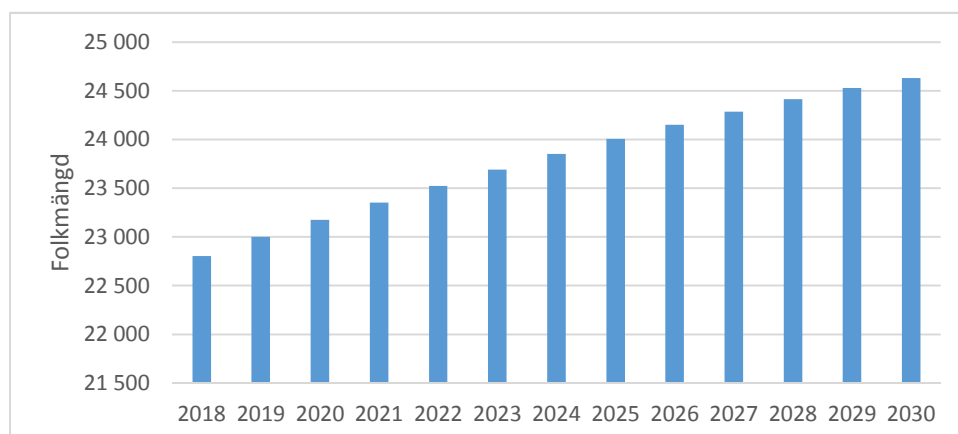
Figur 2: Netto födda/döda och flyttnetto åren 2000-2016

I Sala kommun har befolkningsökningen det senaste årtiondet till stor del bestått av en inflyttning som varit större än utflyttningen och precis som i länet har inflyttning från andra länder varit en betydande del. Tittar man lite närmare på vilka det är som flyttar så ser man att både in- och utflyttningen är störst i åldrarna 15-34. Flyttnettot för in- och utflyttningar utrikes är positivt och ökar under perioden 2000-2016 medan flyttnettot mellan andra län varierar.

4.1 PROGNOSEN FÖR ÅREN 2018-2035

Befolkningsprognosen för Sala kommun är framtagen av SCB, den utgår från riksprognosen som justeras regionalt för att få fram prognoser på kommunnivå. Syftet med att använda en prognos för befolkningsutvecklingen är att ge en bild av hur befolkningsutvecklingen kan komma att se ut framöver, det är inte att få en faktisk förutsägelse om hur befolkningen kommer förändras.

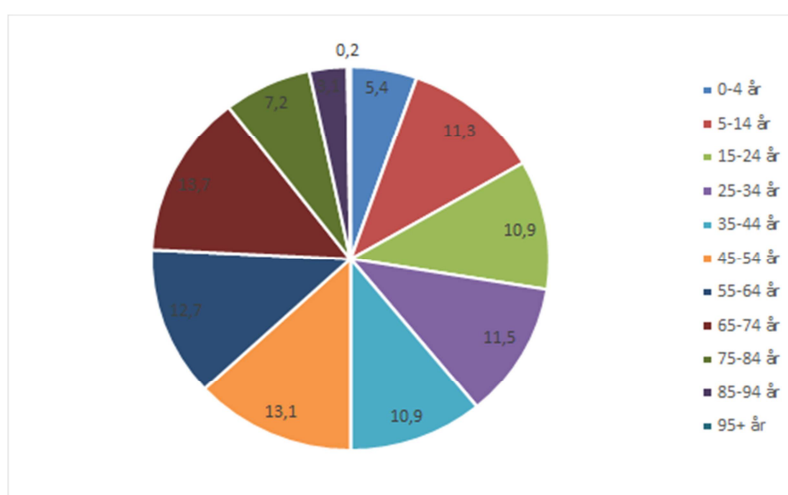
Befolkningen förväntas öka under hela perioden 2018-2030 men takten den ökar med sjunker under perioden. Födelseöverskottet är år 2018 positivt men negativt i slutet av perioden då antalet dödsfall per år ökar snabbare än antalet födselar per år. Antalet inflyttade per år, både från andra delar av landet och utrikes minskar något under prognosens period men är fortfarande högre än antalet som flyttar ut från kommunen under ett år. Flyttnettot är därför positivt mellan 2017 och 2030, men minskar i antal under perioden.



Figur 3: Befolkningsprognos 2018-2030

4.2 ANTALET INVÅNARE EFTER ÅLDER

Sett på 10-årsgrupper är åldersfördelningen i Sala kommun år 2016 ganska jämn förutom att de äldsta åldersgrupperna är mindre. Den största åldersgruppen är 65-74-åringar. Försörjningskvoten i Sala år 2016 var 86,1 jämfört med 74,5 för hela landet. Försörjningskvoten är ett mått på hur många yngre och äldre det finns i jämförelse med hur många personer det finns i yrkesaktiv ålder och kan ge en uppskattning av försörjningsbördan. Yrkesaktiv ålder är mellan 20 och 64 år, det tas inte hänsyn till hur många av de som är i yrkesaktiv ålder som inte arbetar. Sala är också en av de kommuner i länet



där försörjningskvoten har ökat som mest mellan 2010 och 2016.

Figur 4: Åldersfördelning i 10-årsgrupper 2016

I figur 5 visas befolkningsprognosen för olika åldrar fram till år 2024. De flesta åldersgrupperna ökar i antal personer fram till år 2024 men yngre och äldre åldersgrupper ökar relativt mer och står för en större andel år 2024. Sett på ett längre perspektiv fram till år 2030 så fortsätter utvecklingen på ungefär samma sätt, en relativ ökning av de yngre och äldre åldersgrupperna medan de flesta grupperna emellan minskar i andel.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0-4 år	1290	1324	1359	1386	1405	1419	1428
5-14 år	2596	2655	2709	2745	2761	2804	2829
15-24 år	2467	2458	2437	2456	2502	2521	2557
25-34 år	2633	2663	2674	2688	2674	2659	2651
35-44 år	2453	2458	2490	2520	2563	2611	2656
45-54 år	2954	2926	2889	2840	2833	2809	2801

55-64 år	2825	2867	2879	2913	2895	2913	2901
65-74 år	3112	3070	3045	3000	3003	2935	2910
75-84 år	1750	1861	1978	2079	2155	2241	2319
85-94 år	673	660	656	659	664	712	731
95+ år	52	59	61	67	67	66	68

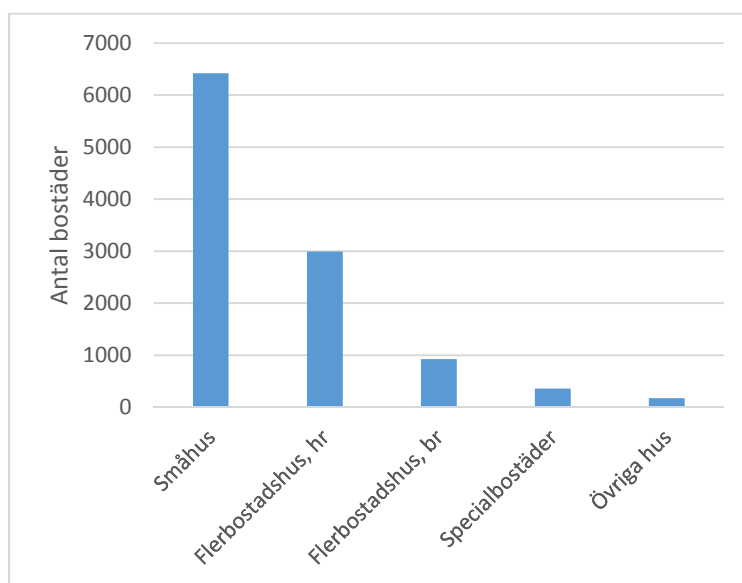
Figur 5: Befolkningsprognos för olika åldersgrupper 2018-2024

5. Dagens bostadssituation

Den positiva befolkningsökningen som Sala haft sedan 2009 har tillsammans med ett lågt bostadsbyggande bidragit till att kommunen står inför en bostadsbrist.

5.1 BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Bostadsbeståndet i Sala för 2016 omfattar 10870 bostäder (SCB). Bostäderna är fördelade över småhus (där ett mindre bestånd av bostads- och hyresrätter ingår), bostadsrätter, hyresrätter,

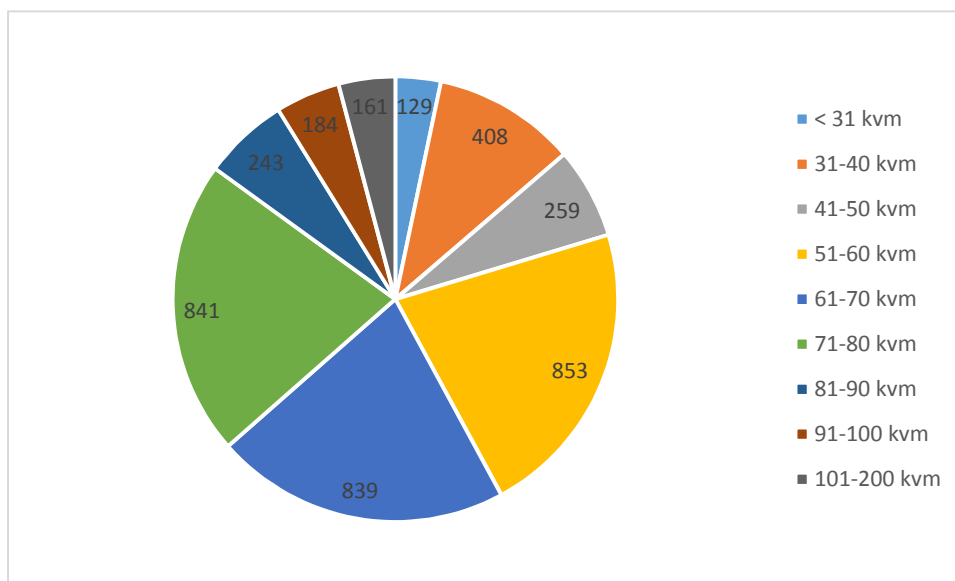


specialbostäder och övrigt boende enligt tabellen nedan.

Figur 7: Antal bostäder fördelat på boendeform i Sala kommun år 2016

Under 2017 har man färdigställt 6 lägenheter för LSS-boende samt ytterligare 6 lägenheter under 2018, samt sammanlagt 48 lägenheter för +55-boende i Bovieran. Riksbyggen har börjat bygga 23 bostadsrätter i området Allmanningen 2. Byggnation av för 80 hyreslägenheter har påbörjats i Kronparken och 6 hyresrätter planeras i området Gruvsmeden 6. Byggnation pågår bl a på Ängshagen och Bråstaborg. Det finns sammanlagt 24 lediga tomter i andra tätorter än Sala. Det är viktigt att uppmuntra att bygga och bosätta sig på landsbygden. Detta ger då underlag för kommunal service. Dock skall man inte bygga på bra åkermark.

I Figur 8 visas bostäder i flerbostadshus fördelat utifrån storlek. Över hälften av bostäderna är mellan 51- 80 kvm, bostäder mindre än 50 kvm står för ungefär en femtedel av bostäderna i flerbostadshus.



Figur 8: Bostäder av olika storlek i flerbostadshus, 2016

5.2 HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING

År 2016 fanns det totalt 10468 hushåll i Sala kommun. I genomsnitt bor det 2,13 personer per hushåll.

	Antal hushåll	Andel av samtliga hushåll	Andel av samtliga personer
1 person	4136	39,5	18,5
2 personer	3492	33,4	31,2
3 personer	1149	11,0	15,4
4 personer	1071	10,2	19,2
5 personer	405	3,9	9,1
6 personer	134	1,3	3,6
7+ personer	81	0,8	2,9

Figur 9: Hushåll fördelat på antalet personer i hushållet, år 2016

Den största andelen hushåll är med en person och därefter hushåll med 2 personer. Sett på folkmängden är det störst andel som bor i hushåll om fyra personer och en person.

	Antal personer	Andel hushåll (%)
Ensamstående utan barn	4136	39,5
Ensamstående med barn 0-24 år	1440	5,3
Ensamstående med barn 25+ år	235	1,1

<i>Sammanboende utan barn</i>	5828	27,8
<i>Sammanboende med barn 0-24 år</i>	8224	19,9
<i>Sammanboende med barn 25+ år</i>	445	1,4
<i>Övriga hushåll utan barn</i>	719	2,6
<i>Övriga hushåll med barn 0-24 år</i>	1249	2,2
<i>Övriga hushåll med barn 25+ år</i>	46	0,1
<i>Uppgift saknas</i>	31	-

Figur 10: Hushåll fördelade efter hushållstyp, år 2016

Störst antal personer finns i gruppen sammanboende med barn 0-24, men den största andelen hushåll är ensamstående utan barn.

5.3 BOSTADSMARKNAD OCH PRISUTVECKLING

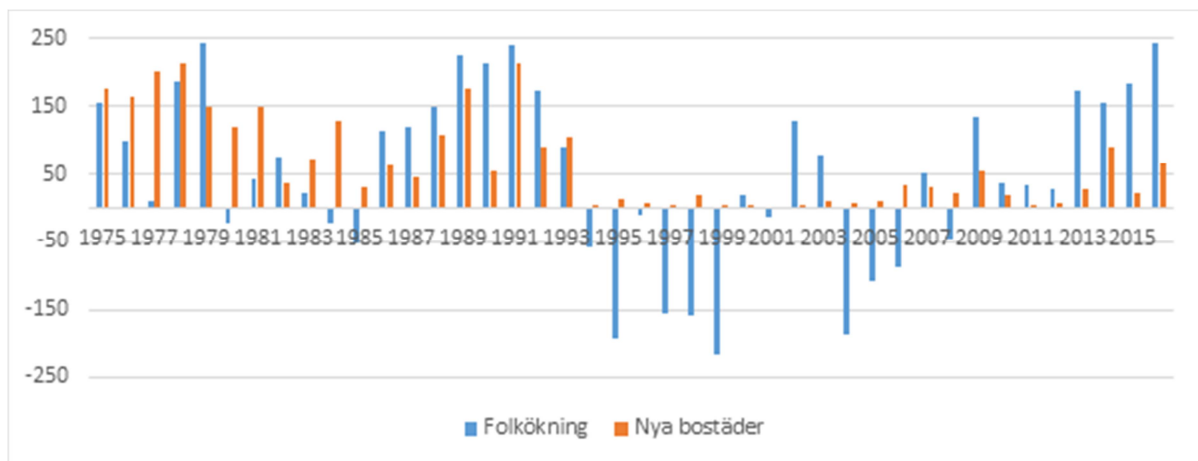
Bostadspriserna har ökat kraftigt både i landet totalt och i Västmanland under de senaste åren. I Västmanlands län ökade priserna enligt fastighetsprisindex med nära tretton procent för villor under tiden under okt-2016 till nov-2017. Det är mer än för riket totalt som har en kostnadsökning med 7,3%. Prisutvecklingen för småhus i Sala kommun har enligt mäklarstatistiken under de senaste 12 månaderna varit 5 %. En förklaring till de ökade priserna i länet totalt, kan vara att utbudet av bostäder inte är lika stort som efterfrågan. Det råder en stor efterfrågan på bostäder i centrala Sala och i sjönära lägen. Marknaden är ökande och den mest efterfrågade storleken på egna hem är 120 - 160 kvm. När det gäller efterfrågan på bostadsrätter är det även här en ökande prisbild och den mest efterfrågade storleken är lägenheter med 2 rok.

6. Bostadsbehov

Bostadsbristen i Sala är tydlig. Den främsta orsaken till situationen är att för få bostäder har byggts i förhållande till befolkningsutvecklingen.

Boverket tog år 2017 fram en beräkning av behovet av att bygga nya bostäder för hela landet och kommer fram till att det kommer vara ett historiskt högt byggbehov det närmaste decenniet. Orsakerna till det stora byggbehovet är att det de senaste åren inte byggts tillräckligt mycket bostäder för att motsvara befolkningsökningen som skett, och att befolkningsökningen kommer vara hög de närmaste åren då många asylsökande kommer beviljas asyl. Men man betonar också att befolkningsprognosen och därmed även byggbehovsprognosen är väldigt osäker då man till exempel inte vet hur många av de som invandrat som kommer bosätta sig på längre sikt.

9 av kommunerna i Västmanland bedömer att det råder brist på bostäder, både i centralort och i kommunens övriga delar. Flera av kommunerna anger en generell bostadsbrist, både småhus och lägenheter av olika storlekar.



Figur 11: Folkökning jämfört med nybyggda bostäder mellan 1975-2016

I figur 11 visas befolkningsförändringen i Sala kommun jämfört med nybyggda bostäder, både i flerbostadshus och småhus. En bostad kan rymma fler personer men figuren kan ändå visa om byggnationen av bostäder följt befolkningsutvecklingen i stora drag.

Under 90-talet och början av 00-talet var befolkningsutvecklingen negativ flera år och bostadsbyggandet var då väldigt lågt. Men under senare år har befolkningen ökat och bostadsbyggandet har inte följt den utvecklingen. Perioden då befolkningen minskade kan det ha byggts upp en bostadsreserv med lediga bostäder, men situationen på bostadsmarknaden idag tyder på att det inte längre är fallet utan att det är bostadsbrist och särskilt i centralorten. Till exempel finns få lediga lägenheter i Salabostädernas bestånd, vakansgraden år 2017 var 0,4 % vilket är lågt jämfört med 1-3% som enligt Boverket är en vakansgrad som behövs för en normal omflyttning i beståndet, och det är också brist på lediga tomter för villor i Sala stad.

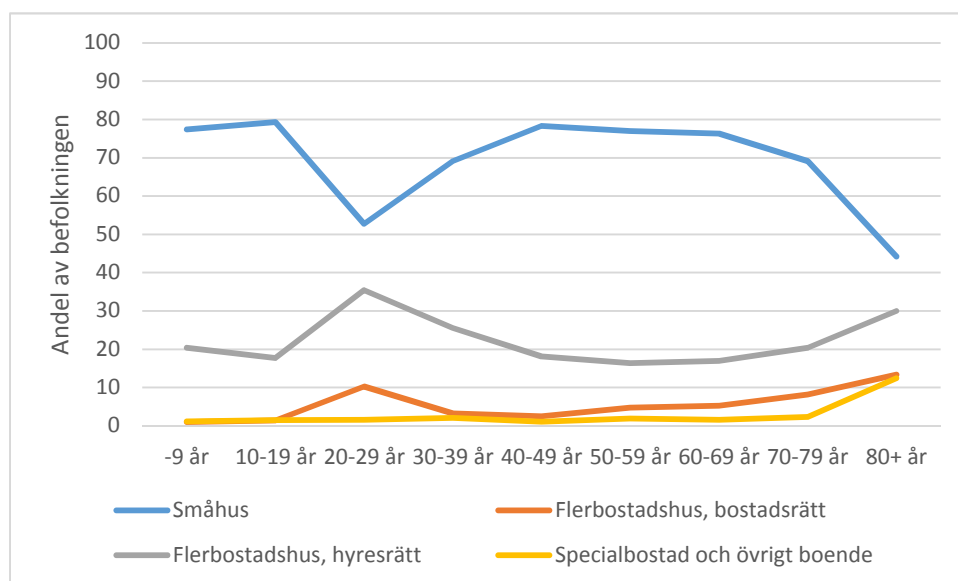
För att få en uppfattning om behovet av nya bostäder i framtiden kan man titta på prognosen för befolkningsutvecklingen där Sala kommuns befolkning väntas öka. Om genomsnittet för antal personer per hushåll antas vara samma i framtiden så ökar antalet hushåll från 2016 med 730 hushåll år 2024 och nästan 1100 hushåll år 2030. Detta ger en uppskattning om behovet av bostäder i framtiden, men viktigt att ha i åtanke är att flera antaganden som ligger till grund för uppskattningen är osäkra, till exempel utrikes inflyttning eller att genomsnittet för antal personer per hushåll är samma.

Ser man istället till det mål som är uppsatt för Sala, att befolkningen ska öka till 25 000 personer år 2024, så innebär det med samma antaganden om hushållstorlek att det kommer att bli närmare 1300 fler hushåll jämfört med 2016. I planeringen för bostadsbyggandet fram till 2024 tar kommunen höjd för målet om en ökande befolkning, inkluderat i planeringen är två projekt som står för nästan hälften av de planerade bostäderna fram till år 2024. Att de två projekten genomförs blir väldigt viktigt inte bara för målbilden om en ökad befolkning, utan också för att täcka behovet av den befolkningsökning som förväntas enligt befolkningsprognosen och undvika en förvärrad bostadsbrist de kommande åren.

6.1 FLYTTKEDJOR

En rörlig bostadsmarknad är viktig för att invånarna ska kunna byta bostad när deras liv förändras och en annan typ av bostad passar bättre. Flyttkedjor innebär att en nybyggd bostad

som ett hushåll flyttar in i resulterar i att bostaden som lämnas blir tillgänglig för ett nytt hushåll. Till exempel kan nya lägenheter i flerbostadshus göra att äldre ensamstående eller par flyttar från sin villa, vilket i sin tur kan göra att en barnfamilj kan flytta in i villan och barnfamiljen i sin tur lämnar efter sig en bostad.



Figur 12: Individier i 10-årsklasser fördelat efter boendeform, andelen av befolkningen, 2016

6.2 BEHOV FÖR ENSAMBOENDE

Statistik visar att hushåll med ensamstående utan barn är en vanlig hushållstyp i kommunen. Det är t.ex. vanligt med ensamboende i tidiga 20-års åldern men även allt vanligare hos personer över 65 år. För att tillgodose behovet hos ensamboende, oavsett ålder, är det önskvärt med mindre bostäder. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys är ungdomar den grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Utbudet av äldre, små och billiga hyreslägenheter, vilket kan vara lämpliga för ungdomar och studenter, är i dagsläget litet. Det råder stor brist inom detta område. För att tillgodose behovet torde byggande av små lägenheter - 1-2 rum - vara en välriktad utveckling, men även byggande av bostäder som är specialanpassade för äldre kan vara viktigt. Många äldre bor i hyresrätter i flerbostadshus och genom att bygga nya bostäder för äldre kan det tillgängliggöra lägenheter i det befintliga beståndet av hyreslägenheter för unga.

6.3 BEHOV FÖR FAMILJER

Många barnfamiljer efterfrågar större lägenheter och småhus med god tillgång och närhet till barnomsorg och skola. Som tidigare nämnts behöver fler bostadshus byggas för att frigöra småhus till barnfamiljer. Till det behöver fler småhustomter skapas för att fungera som en buffert för efterfrågan för småhus. Skolor och transport till skolorna i ytterområdena är en mycket viktig fråga.

6.4 BEHOV FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDSATT

Andelen äldre i kommunen ökar avsevärt under perioden fram till 2024. Enligt befolkningsprognosen ökar personer som är 70 år eller äldre med omkring 700 personer till år 2024, det kommer troligen kräva ytterligare lägenheter inom särskilt boende för äldre. Under

2017 har det byggts 6 lägenheter för LSS-boende och under 2018 tillkommer ytterligare 6 lägenheter. Man planerar också att bygga ca 70 lägenheter för Vård och Omsorgsboende i Östra Kvarteren. Till detta kan man lägga ytterligare 50 lägenheter för Trygghetsboende under 2022. I Ransta finns ett förslag om att bygga trygghetsboende för äldre som kooperativa hyresrätter. Kooperativ hyresrätt är ett mellanting av bostadsrätt och hyresrätt där man blir medlem i en kooperativ hyresrättsförening och betalar en insats för sin lägenhet när man flyttar in, kommunen kan också gå in med en tillfällig borgen. En sådan upplåtelseform kan göra att det är lättare att genomföra nybyggnadsprojekt eftersom riskerna sprids på fler aktörer. I dessa lägenheter skall minst en person vara 55+.

Med tanke på att vården och omsorgen i allt större utsträckning sker i den enskildes hem istället för på sjukhus/äldreboende, är det särskilt viktigt att vid all nybyggnation och renovering av befintliga bostäder se till att en god tillgänglighet prioriteras såväl i bostaden som i dess omgivningar. Bra tillgänglighet underlättar äldre personers vardag och ökar möjligheten till kvarboende även högt upp i åldrarna och med olika typer av funktionsförmåga. Allt fler personer lever i ensamhushåll vilket ökar behovet av naturliga mötesplatser i närområdet i såväl inom- och utomhusmiljö. Mot bakgrund av den snabba tekniska utvecklingen av hjälpmedel som nu sker och en övergång till digital teknik krävs förbättrade möjligheter till fiberanslutning för att kunna använda den nya tekniken. Inom hemtjänsten erbjuds redan idag ett antal tekniska lösningar för att ytterligare öka tryggheten i hemmet. Tillgång till hiss och markplan är ytterligare faktorer för att göra ett tryggt och säkert boende.

När det gäller "Specialboende" – som är anpassat för speciella grupper inom LSS - kan detta vara svårt i mindre kommuner. Det finns en risk att man inte har tillräckligt många hyresgäster ur den specifika målgruppen och därmed riskerar man att lägenheter står tomma.

6.5 BEHOV FÖR NYANLÄNDA

En god bostadsförsörjning är nödvändig för en positiv upplevelse av kommunen och gör att nyanlända som fått uppehållstillstånd vill stanna kvar. Med dagens brist på bostäder blir ofta nyanlända kvar i andrahandskontrakt. Detta riskerar att fördröja etableringsprocessen och skapa mer långvariga problem för de nyanlända. Tillgång till bra kollektivtrafik i anslutning till bostaden är av särskild vikt. För att de så snabbt som möjligt ska kunna etablera sig i det svenska samhället är det viktigt att de kan ta sig till bland annat undervisning i svenska och samhällsorientering.

En förutsättning för att Sala kommun ska kunna ta emot nyanlända, enligt löpande överenskommelser, är att det finns lämpliga lägenheter. Det finns idag en överenskommelse med Sala kommun och Salabostäder om ett visst antal lägenheter som ställs till kommunens förfogande varje månad.

Under 2018 förväntas Sala kommun att ta emot 22 nyanlända. Då man inte vet om det rör sig om ensamstående eller stora barnfamiljer, är det svårt att uppskatta behovet av bostäder. Prognoser för nyanlända senare än 2018 är svåra att göra och beror till stor del på läget i världen.

6.6 BEHOV FÖR UNGA 16-21 ÅR

Enligt unga i Sala finns det inte i dagsläget tillräckligt med bostäder för ungdomar. Detta är ett problem för de ungdomar som inte längre vill bo kvar hos sina föräldrar men som vill stanna i Sala. Det behövs fler bostäder som är lämpliga för unga som vill flytta till sitt första egna hem. Att det finns ett behov av fler bostäder för ungdomar styrks också av mäklarnas uppfattning att det har blivit svårare för unga att ta sig in på köpemarknaden.

Kairos Futures undersökning Drömsamhället från 2010 angav två av tre unga i åldern 15-19 att de helst vill bo i ett område där många olika typer av människor bor. Framst handlar det om att man vill se en blandning av olika intressen och olika livsstilar, men också olika åldrar och olika etniska och kulturella bakgrunder efterfrågas.

6.7 BEHOV MED ANLEDNING AV SOCIAL SITUATION

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. Allt fler grupper har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Människor med missbruks- och/eller psykiska problem var tidigare de grupper som förknippades med hemlöshet. I dag är det helt nya grupper som söker sig till kommunernas socialtjänster för att de inte har möjlighet att få en egen bostad: de med svag privatekonomi, skuldsatta, nyanlända, unga utan boendereferenser, ensamkommande barn och unga, våldsutsatta kvinnor och äldre. Kommunernas socialtjänster tvingas enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL) att ta ett ansvar utöver vad socialtjänstlagen kräver. Sala kommun arbetar aktivt för att se till att dessa hushåll ändå får en bostad. Det handlar ofta om olika former av "sociala kontrakt", där socialtjänsten går in som förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand. Resurser som läggs på att hitta boenden, hyresadministration och tillsyn av de sociala kontrakten/lägenheterna skulle på en fungerande och inkluderande bostadsmarknad istället läggas på de invånare som har behov av stöd för sociala och/eller andra problem. Mer handläggning och utredning för att hitta boenden tar också tid och resurser från det vräkningsförebyggande arbetet. Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ökar i Sverige. 2014 hade Sverige 16 000 hushåll socialtjänsten som hyresvärd. Sedan dess har det ökat explosionsartat.

Ambitionen i Sala kommun är att försöka utarbeta en åtgärdsmodell – en bostadstrappa med träningslägenheter och boendestödsavtal genom bred samverkan.

För 2018 gäller ett samverkansavtal mellan Sala kommun och Salabostäder AB där Salabostäder AB levererar lägenheter utifrån aktuell överenskommelse. Dessa lägenheter skall fördelas efter behov mellan Vuxen - Integration - LSS-enheten. Samverkan under 2017 har fungerat mycket bra. Det största antalet i hemlöshetsundersökningen är nyanlända i Sala.

7. Planerad bostadsbyggnation

7.1 POTENTIELLA UTVECKLINGSOMRÅDEN

Genom förtätning kan det skapas ekonomiska förutsättningar för att renovera befintligt bestånd utan att det måste leda till avsevärt höjda hyror. Genom förtätning kan man även komplettera

med olika upplåtelseformer inom vissa områden som kan stärka integrationen och skapa flyttrörelser i det befintliga beståndet.

Man kan peka på ett antal områden som i framtiden kan utvecklas. När det gäller utveckling i själva staden kan man nämna Åkra-området, Norrmalm och Mamre.

I "Plan för Sala stad" har man lyft fram olika områden för en utveckling. Ett av de mest attraktiva lägena i staden är längs med Strandvägen intill Stadsparken och Ekeby damm. Det finns sedan tidigare planer på bostadsbebyggelse i denna del av parken. Tyngdpunkten bör ligga på att hitta en gestaltning som för samman parken och nya bostäder på ett bra sätt. Områdets karaktär ska vara "bostäder i park" och allmänheten ska ha tillträde till parken och bostadsgårdar. Parken får alltså inte bli privat. I utvecklingsprojektet bör även själva parkmiljön ingå. Här planerar man både nya punkthus och nya stadshus.

Ett annat område som man lyfter fram är Östra kvarteren och Silvervallen. Östra kvarteren är ett centralt område i stadskärnan. Kvarteren avgränsas av Kålgårdsgatan, Kungsgatan, Väsbygatan och Ringgatan. I kvarteret finns idag +55-boendet Bovieran beläget på Silvervallen. Där finns det sammanlagt 48 lägenheter och området färdigställdes 2016/2017. Kommunen har tagit fram planer för nya bostäder och viss handel i området. Östra kvarteren blir en utökad del av centrum och kopplas ihop med Stora torget genom gågatan Norrbygatan. Ett avtal är tecknat med en exploatör om Silvervallen och arbete har påbörjats i kvarteret Löparen. I kvarteret finns plats för flerfamiljshus, äldreboende, viss handel samt nya offentliga rum och mötesplatser. Ett centralt grönområde bör också inrymmas i kvarteret.

Med Norrmalm avses området mellan järnvägsstationen och Saladammsvägen. För att kunna nå visionen om 25000 invånare 2024, är det viktigt att projektet genomförs med det antal lägenheter som planeras. Idag finns några verksamheter på platsen men främst består marken av oexploaterad åkermark. Då området ligger nära järnvägen finns potential att skapa pendlingsnära lägen för framförallt bostäder men även kontor och icke störande verksamheter. Då förutsättningar för hållbart resande finns bör även områdets utformning utgå från en tydlig miljöprofil. En viktig fråga för att detta utvecklingsprojekt ska vara möjligt är tillskapandet av två nya planskilda korsningar, en för biltrafik och en för gång- och cykeltrafik. Idag splittras staden av järnvägen och det är svårt att ta sig till och från stadens norra delar på ett smidigt och i vissa fall säkert sätt. En målbild finns framtagen som beskriver utvecklingen i stora drag (Målbild Norrmalm, Sweco 2012). Målbilden visar på en ganska tät stad närmast järnvägen som glesas ut en bit bort från järnvägen. Cirka 500 lägenheter beräknas kunna byggas i detta läge. Den framtagna målbilden ska användas som riktningsgivare för utformningen av detta område. Exempel på utmaningar för att möjliggöra en utveckling av nya bostäder på Norrmalm är buller, vibrationer och riskfrågor kopplat till tågtrafiken. Då området ligger på platt åkermark bör planteringar och landskapsbildande element tidigt skapas för att göra området mer attraktivt för exploatering. Markägarfrågan är också viktig att hantera.

Ängshagen är ett område där detaljplan för fjärde kvadranten är under antagande och byggnation kommer att påbörjas.

Detaljplan för området med vårdcentralen är under antagande. Även detaljplanearbete för området kring "gamla lasaretsbyggnaden" pågår och borde kunna ge ett stort antal lägenheter. Preliminära beräkningar talar om 500 lägenheter i området.

Ett annat utvecklingsområde är Ransta. Ransta är kommunens näst största tätort och har ett bra pendlingsläge till Västerås och Sala och andra städer. En ny skola och förskola håller på att byggas i Ransta och det finns planer på trygghetsboende för äldre i form av kooperativa hyreslägenheter, det rör sig om 22 lägenheter där minst en person skall vara 55+. Det planeras även en cykelbana för en sträcka mellan Ransta och södra Sala som kommer förbättra kommunikationerna ytterligare. Under senaste tiden har det också funnits ett stort intresse för tomtmark i Ransta.

Bostadsbyggande i småort och på landsbygden är viktigt, genom att stimulera byggandet på landsbygd åstadkommer man underlag för service och får på det viset en levande bygd. Sala kommun har också ambitionen att kunna erbjuda ett stadsnära landsbygdsboende. Något som gör Sala attraktivt är just närheten till landsbygden, det är möjligt att bo på landsbygd och samtidigt ha cykelavstånd till Sala stad. För bostadsbyggande i stadsnära landsbygd och andra landsbygdsområden är det viktigt att det passar in i landskapsbilden, och man bör undvika nya bostäder på öppna ytor och värna om jordbruksmarken.

7.2 PLANERADE BOSTÄDER

Bedömning av antal bostäder som kommer att ha påbörjats respektive år i Sala kommun 2018-2024.

Objekt	Byggherre/ Markägare	Bostadstyp	Upplåtelse	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Disponenten 1	Privat/ 8 tomter	Villor	Äganderätt	3	3	2				
Stampers	2 Privata/12 Kommun	Villor	Äganderätt	5	4	5				
Ängshagen /Räven	Privat / Kommun 19 st	Villor	Äganderätt	5	5	5	4			
Ängshagen /Lodjur	Privat / Kommun 12 st	Radhus/ Villa	Bostadsrätt	4	4	4				
Ängshagen/ Lodjur	Seniorvillan/Kommun	Parhus	Äganderätt	6						
Humlan /LSS	Kommun/ Kommun	Flerbostadshus	Hysesrätt	6						
Kronparken	Salabostäder	Flerbostadshus	Hysesrätt	80						
Gruvsmeden 6	MB Arkitekthus	Flerbostadshus	Hysesrätt	6						
Östra kv. Löparen	KIAB	Vård och omsorg	Varierande		72					
Silvervallen	Skandinaviska ECO-hus	Flerbostadshus	Blandade		8	8				
Silvervallen	Skandinaviska ECO-hus	Småhus	Äganderätt		4	4	4	4	4	4
Silvervallen	Byggare / Kommun	Trygghetsboende						50		
Ljömsebo	Privata/ Privata	Villor	Äganderätt			4				
Ekebyäng	Privata/ Privata	Villor	Äganderätt		5					
Hammarhagen	Höglund/ Höglund	Villor	Äganderätt	5	4	5	5	5		
Bråstaborg	Bråstaborg	Villor	Äganderätt	5	5	5	5	5	5	5
Ransta	Privata	Villor	Äganderätt			3	3	3		
Skugganvägen	Höglund/ Kommun	Villor/ Parhus	Äganderätt		10	10	10			
Landsbygden	Privata / Privata	Villor	Äganderätt	15	15	15	15	15	15	15
Allmänningen 2	Riksbyggen	Flerbostadshus	Bostadsrätt							
Lasarettet	(Möjligt 250 lgh)	Flerbostadshus						150	50	50
Norrmalm	(Möjligt 500 lgh)	Flerbostadshus						175	175	150
Ransta	Riksbyggen/Kommunen	Flerbostadshus	Hysesrätt (kooperativ)						22	
Riksbyggen, Ekebydamm	Riksbyggen	Flerbostadshus	Bostadsrätt	x	x					
Humlan/Intill LSS	Kommunen	Flexibelt	Flexibelt	x	x					
		Totalt per år		140	139	70	46	407	271	224

Lediga tomter

Objekt	Byggherre/ Markägare	Bostadstyp	Upplåtelse	Lediga tomter
Kumla Kyrkby	Kommunen	Villor	Äganderätt	5
Saladamm	Kommunen	Villor	Äganderätt	1
Västerfärnebo	Kommunen	Villor	Äganderätt	2
Broddbo	Kommunen	Villor	Äganderätt	3
Salbohed	Kommunen	Villor	Äganderätt	5
Möklinta	Kommunen	Villor	Äganderätt	4
Sätrabrunn	Kommunen	Villor	Äganderätt	5
			TOTALT	25