

A rustic wooden cabin with a steep gable roof, built from dark brown wood. The cabin is situated in a forest of tall, thin trees. In the foreground, a fire burns brightly in a stone hearth. The cabin has a large wooden door with a horizontal plank across it, and a window with a wooden frame. The name 'OLSEN' is visible on the door.

BOSTADSPLAN FÖR SURAHAMMARS KOMMUN 2020-2025

SAMRÅDSVERSION
Kommunstyrelsen 2020-11-05



**SURAHAMMARS
KOMMUN**

Bostadsplan för Surahammars kommun 2020-2025

Samrådsversion

2020-11-05

Bostadsplanens arbete har bedrivits i projektform med medverkande från Surahammars kommun och externa konsulter. På kommunen har Henrik Hedberg (projektledare), Ewa Bujak (Surahammarshus), Carina Gardh Nilsson och Christina Sandin medverkat tillsammans med Maria Kemi Lundholm (frilans extern projektledare), Gustav Carlsbrand (Ramboll Sweden AB) och Vincent Prats (Ramboll Sweden AB).

Foton, Urban Dimberg

Figurer och bilder, Surahammars kommun om inget annat anges

Kartor © Geodatasamverkan och Surahammars kommun, 2020

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1. Kommunens bostadsförsörjningsansvar	1
1.2. Kommunala verktyg	2
1.3. Nationella mål, planer och program	3
1.4. Regional utvecklingsstrategin (RUS)	5
2. Utgångspunkter	7
2.1. Befolkningens sammansättning	7
2.2. Framskrivningar	9
2.3. Bostadsmarknaden	11
2.4. Totalt nybyggnadsbehov	15
3. Fokusområden	19
3.1. Kommunala hyres- och bostadsrätter	19
3.2. Strategiska markköp	19
3.3. Samverkan med privata aktörer	19
3.4. Planberedskap och genomförande	19
4. Aktiviteter	21
4.1. Kommunala hyres- och bostadsrätter	21
4.2. Strategiska markköp	21
4.3. Samverkan med privata aktörer	21
4.4. Planberedskap och plangenomförande	21
5. Uppföljning	29



1. Inledning

I samband med att befolkningen växer täcker dagens bostadsbyggande inte upp behovet av bostäder vare sig i Sverige, Västmanland eller i Surahammars kommun. Brist på hyreslägenheter drabbar de samhällsgrupper som har lägre inkomstnivåer. Här kan man nämna unga vuxna, barnfamiljer samt nyanlända. Även äldre personer påverkas av bristen på hyreslägenheter. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för välfärd och tillväxt.

Surahammars kommuns vision är att vi alla är delaktiga i att bygga ett bättre samhälle och att det finns bra bostäder för alla. Skolorna ska vara bland de bästa i landet och alla får en god start i det livslånga lärandet. Förskolan är till för alla och verksamheten håller högsta kvalitet, det är attraktivt att leva och verka i kommunen, vi har ett levande kulturliv, rika möjligheter till fritidsaktiviteter och nära till naturen och stillheten. Genom att även erbjuda ett varierat utbud av bostäder av olika storlek, upplåtelseformer och geografisk lokalisering kan kommunen locka människor att bosätta sig i kommunen.

När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en viktig faktor för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Att ha en bra planering av bostadsförsörjning bidrar till hela kommunens utveckling och är därför en viktig del i kommunens strategiska planering.

Kommunen saknar en samlad bild av bostadsförsörjningen. Därför har beslut tagits om att ta fram en bostadsplan som är samordnad med arbetet med den nya översiktsplanen. Bostadsplanen innehåller riktlinjer för kommunens utveckling av bostadsbyggandet. Planen redovisar en uppskattning av hur många bostäder som bör byggas under perioden samt pekar ut särskilda behov. Planen presenterar områden i kommunen där detaljplan redan är upprättad eller områden där planarbete pågår eller är nära förestående.

1.1. Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Alla har rätt till en bostad. 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.

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för 2019 slår fast att den stora utmaningen i bostadsbyggandet inte är byggvolymen i sig, utan att hitta lösningar för dem som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Att ge möjligheter till bostäder för alla är ett viktigt ingångsvärde i kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Eftersom Sveriges kommuner har planmonopol och därmed ansvarar för planering och byggande inom sina gränser ska varje kommun, enligt plan- och bygglagen (2000:1383), anta riktlinjer för att planera för den kommunala bostadsförsörjningen.

Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och för utveckling av bostadsbeståndet. I riktlinjerna klargörs kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I riktlinjerna kan kommunen utgå ifrån de mål, planer och program som kommunen har angett i översiktsplanen och som berör bostadsförsörjningen. Riktlinjerna behöver vara väl förankrade politiskt för att ge stabilitet, förutsägbarhet och långsiktighet.

1.2. Kommunala verktyg

1.2.1. Kommunal planering

Kommunen ansvarar för översiktsplanering och detaljplanering av mark- och vattenområden inom sina geografiska gränser. Genom planläggning kan kommunen skapa förutsättningar för bostadsbyggande.

Översiktsplanen ska redogöra för grunddragen i användningen av mark och vatten och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av översiktsplanen ska även framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Översiktsplanen kan innehålla mål för bostäder och redogör för var och hur det är lämpligt med bostäder i kommunen och är vägledande för efterföljande prövning och beslut.

Den gällande översiktsplanen antogs 1991. Det finns också fördjupade översiktsplaner för tätorterna:

- FÖP Surahammars tätort antogs 1998
- FÖP Ramnäs (hanterar inte bostäder) antogs 2006
- FÖP Virsbo antogs 2011

En ny översiktsplan ska antas under 2021 och tätortsfördjupningarna ska ses över under planens genomförande fram till 2040.

Kommunen kan genom att detaljplanera mark för bostäder påverka var och hur bostäder ska byggas. Detaljplanen reglerar volym, struktur och byggrätt för bebyggelsen. Detaljplanen är juridiskt bindande för efterföljande prövning och beslut. Inom tätorterna finns flera outnyttjade planer för bostäder och det finns också flera som är på gång. Några äldre planer behöver ändras för att bättre uppfylla dagens behov.

1.2.2. Strategisk markpolitik

Kommunen har större möjligheter att styra bostadsbyggandet om man äger marken. För detta krävs att det finns ett långsiktigt arbete med att köpa in eller byta mark i strategiska lägen.

Det ger kommunen förutsättningar att bedriva en mer aktiv bostadspolitik och få en större rådighet över marknaden genom markanvisningar. En markanvisning är ett avtal med en byggherre som ger byggherren en tidsbegränsad ensamrätt att under givna villkor förhandla med kommunen om upplåtelse av ett kommunägt markområde. I markanvisningen kan kommunen ställa krav på upplåtelseform, utformning och kvalitet och skapa förutsättningar för fler aktörer på marknaden.

1.2.3. Kommunalt bostadsbolag

Det kommunala bostadsbolaget, Surahammarshus Förvaltnings AB, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Bolaget äger en majoritet av alla hyresrätter i kommunen och har genom detta en avgörande roll i den allmänna bostadsförsörjningen. Det kommunala bostadsbolaget har det övergripande allmännyttiga syftet att främja bostadsförsörjningen inom kommunens gränser. Bolaget ska förvärva, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar, småhus och därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet kan även omfatta uppförande av småhus för försäljning.

Bolaget ska bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer och ett socialt hänsynstagande. I ägardirektivet och via bolagsordningen har kommunen som ägare dragit upp riktlinjer för bolagets arbete. Eftersom Surahammarshus är ett aktiebolag ska verksamheten bedrivas utifrån den specifika lagstiftning och de ekonomiska villkor som gäller för detta. Det innebär bland annat att kommunen inte kan uppdra till allmännyttan att bygga bostäder utan att man också tar ansvar för finansieringen.

1.3. Nationella mål, planer och program

Kommunens bostadsplan ska förhålla sig till nationella och regionala planer, mål och program. Den ska också bidra till länets bostadsförsörjningsbehov. Detta avsnitt redogör för yttre förutsättningar som har betydelse för kommunens bostadsförsörjning och den fortsatta bostadsplaneringen.

1.3.1. Övergripande nationellt mål

Regering och riksdag har fastlagt att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitikerna skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar.

Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att 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. (prop.2011/12:1)

Läs mer
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/tema/nationella-mal/1/bebyggelse/bebyggelseutveckling-och-planering/>

1.3.2. Nationella mål med särskild relevans för fysisk samhällsplanering

Målen för samhällsplanering är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas. (prop.2011/12:1)

Målet för bostadsmarknadspolitikerna är:

- Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Mål för bostadsmarknadspolitikerna med särskild betydelse för planeringen inkluderar:

- Överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden
- Fortsätta utvecklingsarbetet med stadsdelar med brett utanförskap i samverkan med boende, fastighetsägare och berörda kommuner.
- Underlätta studenters och ungas boende
- Förenkla byggreglerna för att skapa möjligheter att bygga fler och billiga bostäder för unga.
- Fortsätta bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform t.ex. i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende.
- Inom ramen för den fortsatta boendesatsningen, ge stimulansmedel till kommuner som erbjuder lösningar för äldre att fortsätta bo tillsammans.

1.3.3. Nationella miljö kvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål, det av målen som främst påverkar bostadsförsörjningen är ”God bebyggd miljö”. Målet är att uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de ekologiska, sociala och ekonomiska aspekterna vägs in. Byggnader står för en stor del av Sveriges utsläpp och både nybyggnation och förvaltningen av befintliga bostäder kommer vara viktig för att minska utsläppet med 40 % av växthusgaser till år 2030.

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 miljömässigt sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Kommunen kan utveckla parker, grönområden och tätortsnära natur och säkerställa ekosystemtjänster i den byggda miljön, prioritera gång- och cykeltrafiken och utveckla en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik. Kommunen kan ställa miljökrav i sin roll som byggherre, fastighetsägare eller hyresgäst vid upphandling av byggprojekt, renoveringar, underhåll, hyra av lokal och inredningar.

1.3.4. Nationella integrationsmål

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Det inkluderar ett effektivt system för mottagande och introduktion för nyanlända och en positiv utveckling i samhället utan utbredd utanförskap. Samarbete med ägaren och andra fastighetsägare bidrar till ett mer effektivt system för att lösa bostadsfrågan och ett bra boende.

1.4. Regional utvecklingsstrategin (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin för Västmanlands län, Regional utvecklingsstrategi 2030, antogs av landstingsfullmäktige i juni 2020. Nedan sammanfattas de förutsättningar, mål och delmål som berör samhällsbyggande och bostadsförsörjning i regionen.

Läs mer
<https://regionvastmanland.se/utveckling/vastmanlands-regionala-utvecklingsstrategi/>

Västmanlands län ligger i en del av Sverige som står för nära hälften av Sveriges befolkning, sysselsättning och BNP samt genererar mer än hälften av tillväxten i hela landet. Östra Mellansverige fungerar som en gemensam marknad för arbete, utbildning och bostäder vilket ger en mångfald av möjligheter och kvaliteter för människor och företag.

Västmanlands län har de senaste åren haft en stark befolkningsutveckling i de flesta av länets kommuner. Framöver väntas dock befolkningen öka i en långsammare takt. Sammantaget bedöms länet växa, från dagens cirka 275 000, till att ha omkring 300 000 invånare år 2030. Ökningen av antalet personer väntas bli störst bland yngre och äldre personer, vilket kommer öka behovet av tjänster inom välfärden: vård, skola och omsorg. Det innebär en utmanande kostnadsutveckling. Befolkningen i de åldrar där man idag är mest aktiv på arbetsmarknaden ökar också men i mindre omfattning. Även om en allt större andel lönearbetar högre upp i åldrarna fortsätter den så kallade försörjningskvoten att växa, vilket innebär att regionen står inför utmaningar för att klara de ökade behoven.

Målområde - Ett välmående Västmanland

Utveckling under likvärdiga livsvillkor i trygga och tillgängliga livsmiljöer, god och jämlik hälsa, ett rikt kulturliv och meningsfull fritid skapar ett välmående och tryggt Västmanland.

Delmål - Balans på bostadsmarknaden

Balans på bostadsmarknaden i alla kommuner är viktigt för att kunna tillgodose nuvarande länsbors behov och välkomna framtida västmanlänningar.

Även om bostadsbyggandet totalt sett varit starkt under de senaste åren har bostadsbyggandet inte nått upp till de nivåer som befolkningsökningen kräver. Idag ser vi att den socioekonomiska segregationen växer, tryggheten minskar och ensamheten ökar. Byggandet av nya hållbara bostäder måste därför fortsätta i länet för att matcha den demografiska utvecklingen.

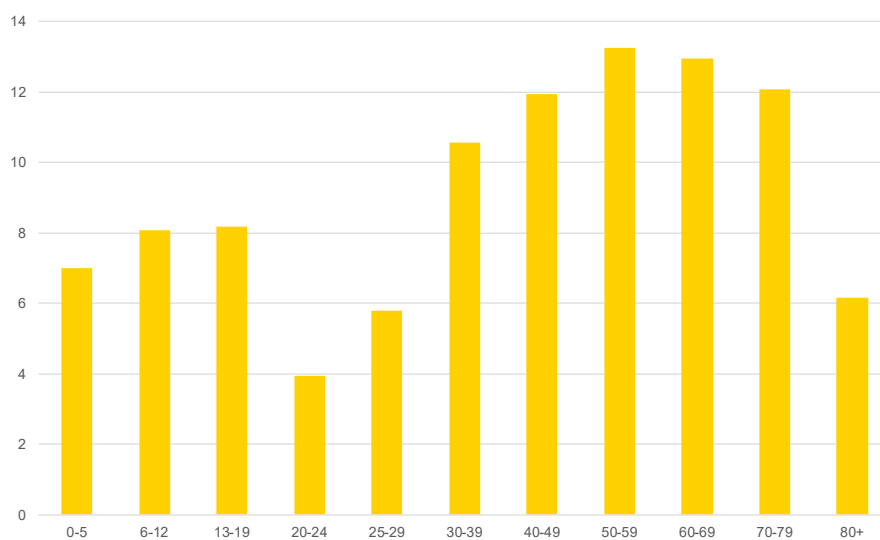
Hela länet måste arbeta för en bostadsmarknad i balans där bostadsbeståndet är ekonomiskt och socialt tillgängligt.



2. Utgångspunkter

2.1. Befolkningens sammansättning

Antalet invånare i Surahammars kommun var 10 102 personer i mars 2020. Personer i åldrar över 40 år utgör majoriteten av befolkningen (Figur 1). Andelen personer i ålder 20–29 (9,7%) utgör den minsta gruppen. Detta indikerar att ungdomar flyttar från kommunen efter gymnasiet. Det kan vara för att studera på högskola eller universitet. Det kan också tyda på att det saknas lämpliga bostäder för ungdomar, som vill flytta ut och bo i eget. Det kan vara gynnsamt för kommunen att behålla ungdomar som studerar genom att bygga hyreslägenheter och underlätta pendling till större studieorter.



Figur 1. Andel personer efter ålder i kommunen, SCB, 2019

Hushållens sammansättning kan ge en indikation på bostadsbehovet i kommunen. Om man dessutom jämför med utbudet av bostäder kan man få en bild över balansen på bostadsmarknaden (Tabell 1). I Surahammars kommun utgör 1-personers och 2-personers hushåll mer än en tredjedel av alla hushållen (37,2% respektive 35,2%). Nästan upp till en tredjedel (1 374) av kommunens hushåll utgörs av sammanboende utan barn (Tabell 2). Andra hushållstyper som dominerar är sammanboende med barn, ensamstående män -64 utan barn och ensamstående kvinnor 65+ utan barn (951 respektive 587 och 509).

En hög andel sammanboende med och utan barn bor i småhus, över 80 % (Tabell 2). Över en tredjedel av ensamstående över 65 år utan barn bor i småhus. Det speglar kommunens nuvarande bostadsbestånd och även en potentiell brist på mindre bostäder för äldre. Det kan antas att ensamstående kvinnor och män i kategorin 65+ som nu bor i ett småhus kommer att behöva flytta till en mindre hyresbostad. Samma sak kan antas gälla för en del sammanboende utan barn som är äldre och vars barn har flyttat ut.

	Antal hushåll	Andel hushåll
1 person	1 736	37,2
2 personer	1 643	35,2
3 personer	504	10,8
4 personer	513	11,0
5 personer	192	4,1
6 personer	54	1,2
7+ personer	27	0,6
Samtliga hushåll	4 669	100,0

Tabell 1. Antal och andel hushåll efter hushållstorlek, SCB, 2019

	Antal hushåll	Andel småhus	Andel flerbostadshus
Ensamstående kvinnor -65 år utan barn	322	23,6	68,7
Ensamstående kvinnor 65+ år utan barn	509	35,4	48,5
Ensamstående män -65 år utan barn	587	33,8	59,1
Ensamstående män 65+ år utan barn	318	46,2	39,6
Ensamstående kvinnor med barn 0–24 år	194	27,9	65,5
Ensamstående män med barn 0–24 år	88	71,6	21,6
Sammanboende utan barn	1 374	82,6	15,4
Sammanboende med barn 0–24 år	951	84,5	12,8
Övriga hushåll utan barn 0–24 år	240	65,0	27,9
Övriga hushåll med barn 0–24 år	86	68,6	27,9
Total	4 669	62,3	32,2

Tabell 2. Antal hushåll efter hushållstyp efter boendeform (småhus & flerbostadshus), SCB, 2019. Småhus avser ägande-, bostads- och hyresrätt. Flerbostadshus avser bostads- och hyresrätt.

2.2. Framskrivningar

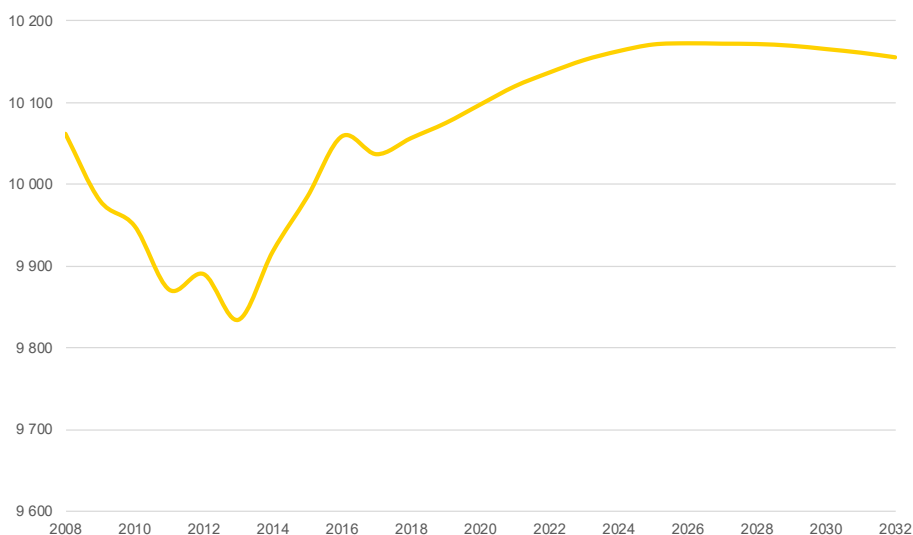
En tumregel för behovet av nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. En analys av befolkningsutvecklingen blir därför ett viktigt verktyg för att bedöma behovet av bostäder i kommunen.

SCB:s befolkningsframskrivning är en statistisk beräkning av befolkningen i framtiden, för riket, länet eller kommunen. En uppskattning görs av hur många som kommer att födas och dö och hur många som flyttar in respektive ut ur kommunen. Framskrivningarna bygger på historiska data. I framskrivningarna tas ingen hänsyn till planerad bostadsbyggnation eller andra framtida mål och förutsättningar.

Sveriges befolkning växer - om tio år beräknas folkmängden ha ökat med en miljon och befolkningen i Sverige passerar 11 miljoner. Det är en hög ökningstakt om man ser tillbaka i historien, men långsammare än de senaste fem åren. Efter år 2030 beräknas befolkningen öka långsammare. Den största anledningen till den prognosticerade ökningen är att invandringen just nu är mycket högre än utvandringen. SCB räknar med att det kommer fortsätta så de närmaste åren på grund av konflikter och politisk instabilitet i världen. In- och utvandring är dock svårt att göra prognos på, eftersom de till stora delar påverkas av politiska beslut både i Sverige och i världen.

Ett annat skäl till att befolkningen kommer att öka i Sverige är att det föds fler än det dör varje år. Det beror bland annat på att det är många som är i den åldern då det är vanligt att få barn. Människor lever också längre för varje år som går och andelen äldre ökar. Närmare var fjärde invånare kommer att vara över 65 år kring år 2070. Det innebär att försörjningsbördan växer, det finns fler barn/unga och äldre per vuxen person i arbetsför ålder.

En befolkningsprognos för Surahammars kommun togs fram år 2018 av SCB med basår 2017 och sträcker sig fram till 2032 (Figur 2). Under prognosperioden ökar befolkningen med ca 100 invånare, från 10 057 till 10 156 personer. Enligt prognosen förväntas framför allt åldersgruppen 80+ växa kraftigt med ca 357 personer till år 2032.

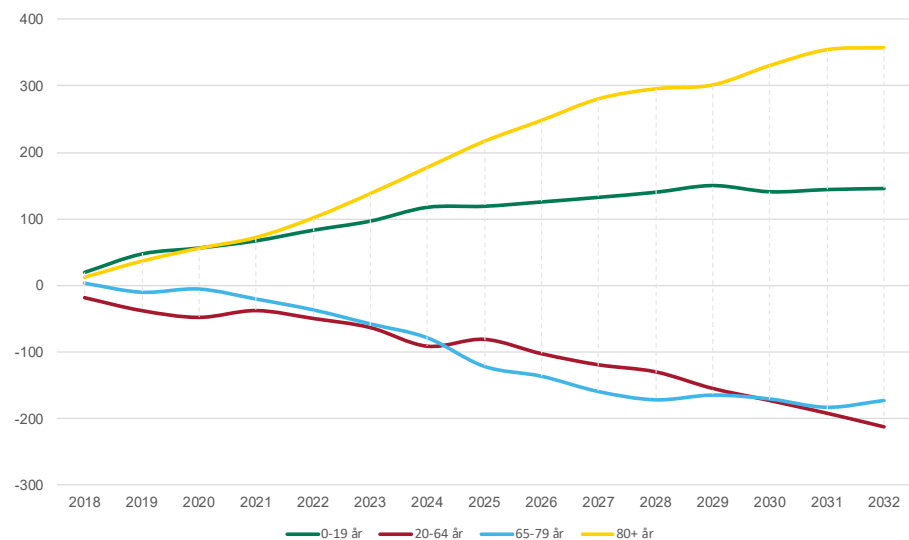


Figur 2. Befolkningsprognos för kommunen 2018-2032, SCB, basår 2017

Detta ställer stora krav på äldreomsorgen och utbyggnad av platser inom särskilda boenden. 55 + lägenheter kan avlasta äldreomsorgen genom att friskare äldre bor i en mer anpassad bostad och kan bo kvar hemma längre.

En ökning av barn och ungdom (0–19) förväntas också fram till 2032 med totalt 145 personer vilket ställer krav på investeringar i skola och barnomsorg (Figur 3). Samtidigt sjunker antalet personer i arbetsför ålder (20–64) med 4,2 % fram tills år 2032 (212 personer). Att hantera denna demografiska utveckling innebär en stor utmaning för kommunen. För att bibehålla en god kommunal ekonomi är det viktigt att öka försörjningskvoten med fler invånare i arbetsför ålder och även försörjningskraften genom högre utbildningsnivå.

Enligt Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys från 2018 hade kommunen en högre försörjningskvot än i resten av länet, 92,6% respektive 81,5% (75,9% för riket) vilket innebär att det per 100 personer i de yrkesverksamma åldrarna finns ca 92 personer som är yngre eller äldre än 20–64 år. Det finns många gamla men också många barn och unga. Försörjningskvoten för 2030 beräknas vara nästan lika hög (90,4%). Kommunen kommer att ha ett stort behov av arbetskraft inom vård, skola och omsorg framöver för att kunna ta hand om sina barn, unga och äldre. Det kommer också att behövas fler hyreslägenheter för unga vuxna och äldre.



Figur 3. Ackumulerad befolkningsförändring i antal per åldersgrupp för kommunen 2018-2032, SCB, basår 2017

2.3. 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. Underskott av bostäder skapar en särskilt svår situation för de som är nya på bostadsmarknaden samt hushåll med låga inkomster, till exempel ungdomar, nyanlända och ensamstående pensionärer. Nyproducerade bostäder har höga priser respektive hyresnivåer som dessa personer ofta inte har råd med. Underskottet av bostäder innebär också att det blir en svag rörelse på bostadsmarknaden. Detta beror bland annat på att äldre invånare som vill sälja sina villor och flytta in i en lägenhet inte har möjlighet till det.

Det finns ett underskott av bostäder totalt sett i Surahammar. Enligt SCB:s senaste bostadsmarknadsanalys från 2019 råder det en obalans på bostadsmarknaden i kommunen. SCB rapporterar att bostadsbyggandet har stått still de senaste åren. Samtidigt har antalet invånare i kommunen ökat. Nio av länets tio kommuner bedömer i 2019 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet.

2.3.1. Befintligt bostadsbestånd

Det kommunala bolaget äger en majoritet av alla hyresrätter i Surahammars kommun och är därmed en avgörande faktor för den allmänna bostadsförsörjningen. I kommunen fanns år 2019 sammanlagt 4 669 hushåll varav 16% utgjordes av hyresrätter i flerbostadshus och ca 60% av småhus med äganderätt (Tabell 5). Specialboende i vilket bland annat äldreboende ingår utgör 3% av det totala bostadsbeståndet. Surahammarshus AB äger knappt 65 % av det totala antalet hyresrätter i flerbostadshus. Det finns även ett mindre antal privata fastighetsägare med bostadsrätter eller hyresrätter.

Småhus, äganderätt	Flerfamiljshus, hyresrätt	Flerfamiljshus, bostadsrätt
40 %	28 %	20 %

Tabell 3. Andel hushåll i olika bostadsformer i **Sverige**, SCB, 2019

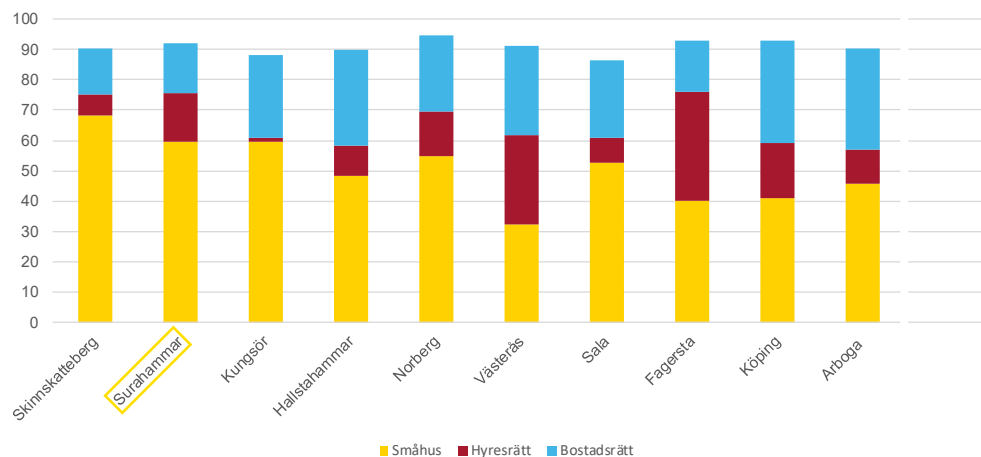
Småhus, äganderätt	Flerfamiljshus, hyresrätt	Flerfamiljshus, bostadsrätt
40 %	28 %	23 %

Tabell 4. Andel hushåll i olika bostadsformer i **län**et, SCB, 2019

Småhus, äganderätt	Flerfamiljshus, hyresrätt	Flerfamiljshus, bostadsrätt
60 %	16 %	16 %

Tabell 5. Andel hushåll i olika bostadsformer i **kommunen**, SCB, 2019

Andelen hyresrätter av kommunens totala bostadsbestånd är mycket lägre än för Sverige totalt. Det beror framför allt på en hög andel småhus. I en jämförelse med länets kommuner framgår att mindre landsbygdskommuner generellt sett har större andel småhus och mindre andel flerbostadshus är stadskommuner där förhållandet är det omvända (Figur 4).



Figur 4. Andel hushåll i olika bostadsformer i länets kommuner, SCB, 2019

2.3.2. Markreserv och planberedskap

Kommunen har rådighet över bostadsbyggande på egen mark. I dagsläget finns ingen markreserv i tätorterna. Det finns planlagd mark för ca 250 tomter i tätorterna varav del ligger på kommunal mark (Tabell 6). Det finns ingen officiell kö och tomterna är inte heller marknadsförda på kommunens hemsida. Det finns också planlagd mark för ca 50 hyreslägenheter i flerbostadshus. Området i centrum ägs till stora delar av kommunen och utgör en stor potential för framtida bostadsbyggande, framför allt lägenheter.

Tätort	Område	År	DP	Flerbostadsh.	Småhus
Virso	Sörbomsberg	1981	V15		40
Ramnäs	Berghaga	1980	R9		10
	Åsområdet, södra delen	1989	R12		10
	Norrby	2001	R15		25
Surahammar	Källmoraområdet	1973	S29		25
	Område vid Tuppkärrsskolan	1978	S34		5
	Stavtorpet VI	1992	S71		50
	Omr öster om ishallen	1996	S81		5
	Östra Källberget	2007	S98		20
	Långsjön	2011	S101		50
	Kv.Vråken	2012	S102	40	

Tabell 6. Antagna detaljplaner i kommunen

2.3.3. Prisutveckling och finansieringsekonomi

Skillnaden mellan vad en befintlig villa kostar att köpa jämfört med vad det kostar att bygga en ny är avgörande för finansieringsekonomi. Detta brukar benämnas Tobins Q och är ett sätt att mäta den lokala bostadsmarknadens attraktivitet. Kvoten kan fungera som en indikator på om det är lönsamt att bygga nytt. Generellt kostar ett nytt småhus någonstans mellan 10 000 och 30 000 per kvadratmeter, beroende på utformning, materialval, arkitektstöd, hantverkare mm. På detta tillkommer kostnader för tomten, vatten- och avloppsanslutning m.m.

Bostadspriserna för småhus var oförändrade i riket mellan 2017 och 2018 men steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med cirka 5% i Västmanland. Enligt Svensk Mäklarstatistik har det under det senaste året sålts 98 villor i kommunen med i genomsnitt 13 180kr/kvm och ett medelpris på 1 518 000kr (Tabell 8). Priset har ökat under de senaste 12 månaderna med 5,3% vilket är lika mycket som i riket som helhet (5,4%) och mer än i länet som helhet (1,2%). Länet bostadsmarknadsanalys redovisar också en uppåtgående trend för Surahammar, där bara Köping och Sala har snabbare prisutveckling (Tabell 9). Det har också sålts 68 bostadsrätter med i genomsnitt 6 613kr/kvm och ett medelpris på 449 000kr. Dock är det för få försäljningar för att kunna mäta prisutvecklingen de senaste 12 månaderna (Tabell 7).

	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Surahammar	68	6 613	449 000	F
Västmanlands län	2 918	19 574	1 346 000	+3,2
Riket	113 361	40 428	2 592 000	+2,4

Tabell 7. Prisutveckling för bostadsrätter under senaste 12 månaderna, Svensk Mäklarstatistik, 2020

	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Surahammar	98	13 180	1 518 000	+5,3
Västmanlands län	1 611	21 464	2 714 000	+1,2
Riket	55 781	26 105	3 268 000	+5,4

Tabell 8. Prisutveckling för villor under senaste 12 månaderna, Svensk Mäklarstatistik, 2020

Kommun	Antal försäljningar	Köpeskilling 2018 (medelvärde, tkr)	Prisförändring från 2017 (%)
Arboga	92	1 633	0
Fagersta	79	1 160	-11
Hallstahammar	116	2 129	1
Kungsör	73	1 751	-1
Köping	134	2 125	4
Norberg	47	1 017	2
Sala	168	2 154	6
Skinnskatteberg	64	605	-14
Surahammar	114	1 524	2
Västerås	618	3 507	0

Tabell 9. Prisutvecklingen för småhus i jämförelse med länets kommuner, Bostadsmarknadsanalys för Västmanlands län 2018

Ett banklån är det vanligaste sättet att finansiera bostadsbyggande. Normalt får byggherren ett byggnadskreditiv av kreditgivaren för löpande utgifter under byggtiden som sedan ombildas till ett fastighetslån. Kreditgivare kan ställa ganska höga krav för att ge lån med en stor egen insats i projekten. Det går också att få lån mot borgen. Ett alternativ är att kreditgivaren tecknar en sk kreditgaranti för lånet hos Boverket. På så sätt kan kravet på byggherrens egen insats minskas. Garantin skyddar banken mot en kreditförlust och byggherren har lättare att få finansieringen godkänd. Byggherren kan ansöka om en preliminär bedömning av möjligheten att teckna en kreditgaranti för sitt projekt hos Boverket. Denna blir ett bra underlag i diskussionen med kreditgivaren.

Boverket ger statligt stöd för byggande av hyresbostäder och bostäder för äldre. Reglerna för investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder har ändrats från den 1 februari 2020. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Det finns vissa villkor kopplade till stödet. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Den som ska bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan få stöd som täcker en del av byggkostnaden. Exempel på vilka som kan söka är allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

Även byggnation av egnahemshus kan förhindras på grund av bankernas krav inför långivning. Om en nybyggd villa kommer att kosta mer än vad man kan få ut när man säljer en befintlig villa är banken i allmänhet mindre villig att ge lån. Det innebär att den som bygger måste ha mycket eget kapital.

2.4. Totalt nybyggnadsbehov

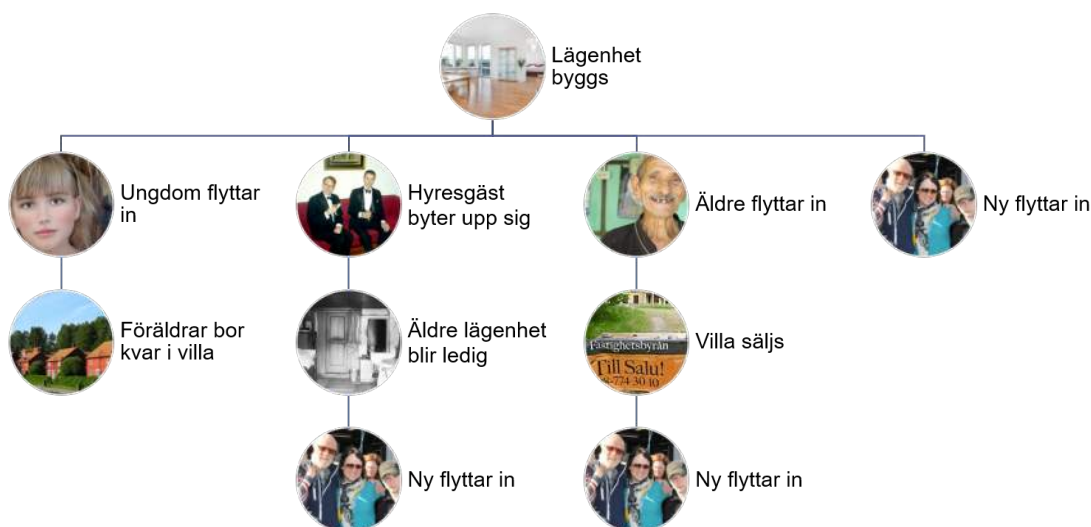
Behovet av nybyggnation är en svår analys att göra eftersom det beror på flera faktorer som också kan påverka varandra. Dessa siffror kan förändras fort, om kommunen inte förmår att tillhandahålla nya bostäder tillräckligt snabbt. När de grupper som har störst behov av en snabb förändring, till exempel unga vuxna och äldre, inte hittar en bostad inom kommunen finns en stor risk att de flyttar till en annan kommun, till exempel Västerås eller Hallstahammar. Därför krävs både handlingskraft att genomföra byggnationer snabbt och kontinuerlig analys för att anpassa agerandet efter hur marknaden ser ut på kort och lång sikt.

2.4.1. Bostadsbehov

Eftersom kommunen ligger nära en större stad och vill ta rollen som pendlarkommun bör andelen lägenheter öka i bostadsbeståndet. Framför allt hyreslägenheter behövs för att möjliggöra inflyttning samt att behålla invånare som annars är hänvisade till hyresbostäder i Västerås.

Bostadsbolaget har nyligen infört en digital bostadskö som speglar bristen på hyresrätter. I dagsläget står ca 800 personer i kö för en hyreslägenhet Efterfrågan finns inom alla åldrar men de flesta antal sökande finns bland unga 20-29 år. Väntetiden för en lägenhet är ca 3 år, och för 55+ lägenheter upp till 10 år. Det finns även en efterfrågan på hyresrätter från 235 personer boende utanför Surahammars kommun. Över 90% av de sökande vill ha en hyresrätt i Surahammars tätort.

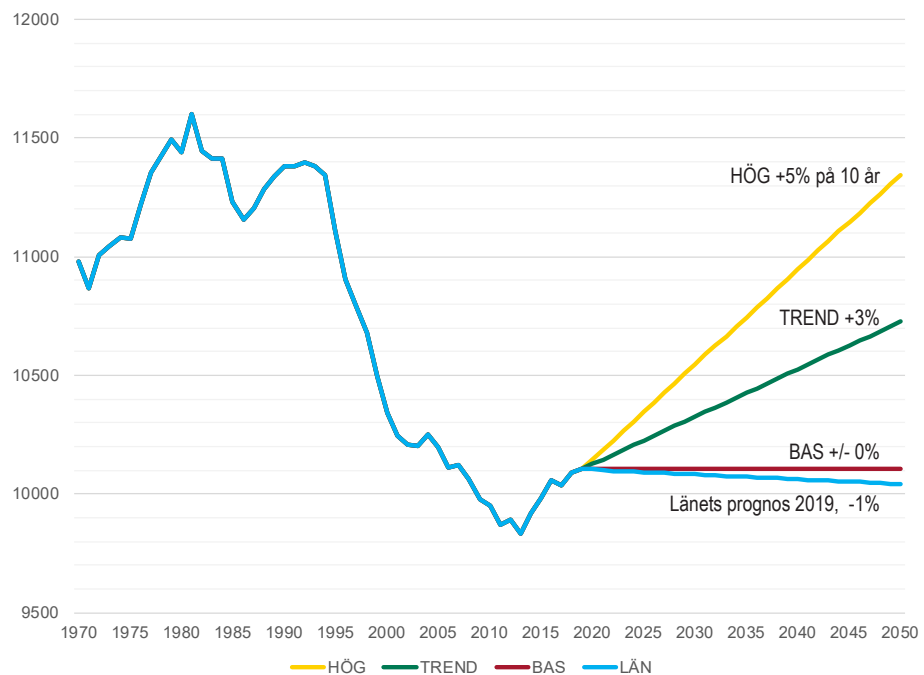
Genom att bygga nya hyresrätter i det kommunala bostadsbolaget skapas förutsättningar för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En ungdom kan bo kvar i kommunen, en hyresgäst kan byta upp sig, en äldre kan sälja sin villa och flera nya invånare kan flytta till kommunen.



Figur 5. Exempel på flyttkedjor

2.4.2. Planeringstal

Kommunen planerar för en befolkningsförändring i ett spann på mellan 0 och 900 personer fram till 2040 i den nya översiktsplanen. En framskrivning av de senaste årens trend kan innebära en befolkningsökning på 500 personer (Figur 6). Det förutsätter att kommunen förmår att möjliggöra för nya bostäder, fler arbetsplatser och goda kommunikationer. Enligt länsstyrelsens befolkningsprognos 2019 spås en svagt nedåtgående utveckling.



Figur 6. Befolkningsstillväxt i olika scenarier. Historiska data, SCB, 2019

Siffror nedan är en beräkning av bostadsbehov utifrån målnivåer i översiktsplanen och intresset i den kommunala bostadskön. Siffrorna kan användas som planeringsunderlag i kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Byggbehov enligt	Per år	Till 2025	Till 2040
Kommunal bostadskö	50	250	1000
Nivå hög i ÖP	20	100	450
Nivå trend i ÖP	10	50	250





3. Fokusområden

Det primära målet är bostäder för alla och att öka antalet hyres- samt bostadsrätter för att få igång rörligheten på marknaden genom att fokusera på fyra områden.

3.1. Kommunala hyres- och bostadsrätter

Kommunala hyres- och bostadsrätter är nyckeln till bostadsförsörjningen i kommunen. Genom kommunala hyres- och bostadsrätter kan vi få igång flyttkedjor och öka förutsättningarna för invånare att bo kvar, särskilt unga och äldre. Det ger också förutsättningar för nya invånare att flytta till kommunen. När det kommunala bostadsbolaget bygger skapas också incitament för privata aktörer att bygga. Inriktningen bör vara att bygga ekonomiskt, tillgängligt och centralt så att det kan skapas bostäder för alla, inklusive särskilda grupper och resurssvaga hushåll.

3.2. Strategiska markköp

Att äga mark ger större rådighet över bostadsbyggandet i kommunen. Det skapar också förutsättningar att styra hur privata aktörer bygger genom markanvisningar. Kommunen bör köpa in mark i strategiska lägen i tätorterna. Kommunen behöver börja med att utveckla arbetssätt för mark- och exploateringsfrågor, skapa register för sitt markinnehav och på sikt anta riktlinjer för markanvisning.

3.3. Samverkan med privata aktörer

Genom att bredda marknaden med fler aktörer skapas en starkare bostadsmarknad med bredare utbud. Kommunen kan bjuda in till samverkan med små och stora byggherrar och skapa samarbetsprojekt för ett mer småskaligt och varierat utbud och bättre byggekonomi. Det hela ska genomsyras av ett professionellt bemötande och samarbete genom hela processen.

3.4. Planberedskap och genomförande

Kontinuerlig planering av nya bostadsområden behöver ske med koppling till översiktsplanens långsiktiga perspektiv och bostadsplanens mer kortsiktiga behov här och nu. Genom att prioritera planläggning på kommunal mark kan antalet hyres- och bostadsrätter och byggklara tomter öka. Kommunen kan också möjliggöra ett aktivt genomförande av bostadsfastigheter på privat mark så att attraktiva lägen kan bidra till att skapa flyttkedjor eller inflyttning av nya invånare.



4. Aktiviteter

4.1. Kommunala hyres- och bostadsrätter

1. Bygg nya kommunala hyres- och bostadsrätter på redan planlagd mark för bostäder.
2. Påbörja ombildning av Surahammars centrum där hyresrätter prioriteras.
3. Skapa en balans mellan hyres- och bostadsrätter och småhus där andelen hyresrätter ökar. En del ska specifikt avsättas för äldre i kommunen, så kallade 55+ boenden.

4.2. Strategiska markköp

1. Utveckla arbetssätt för mark och exploatering. Register över kommunens markinnehav ska skapas och strategiska lägen för markköp ska undersökas. En aktiv markpolitik ska eftersträvas.
2. Utveckla tomtkö och marknadsföring för planlagda småhustomter på kommunal och privat mark.
3. Riktlinjer för kommunala markanvisningar ska tas fram. På så sätt kan kommunen säkerställa hur exploatering ska gå till. Riktlinjerna ska också klargöra kommunens mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande.

4.3. Samverkan med privata aktörer

1. Kommunen ska i större utsträckning marknadsföra sig själv och möjliga utvecklingsområden för att på så sätt nå ut till privata aktörer.
2. Inled samarbeten med privata aktörer för utveckling av kommunala och privata hyres- rätter och bostadsrätter inom samma område.
3. Bjud in till samverkan med byggherrar.

4.4. Planberedskap och plangenomförande

1. Nya detaljplaner behöver tas fram så att kommunen fortsättningsvis har en god planberedskap.
2. Kommunen ska kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden genom att se över efterfrågan, arbeta med statistik och ha dialog med marknads- och näringslivskontakter.
3. Befintliga detaljplaner ses över och ändras för att möta dagens behov. Det finns fem planlagda områden för bostäder i Surahammar som relativt snabbt kan nyttjas för att bygga hyresrätter. Några av dem kan användas direkt, andra behöver ändras med enkelt förfarande. På följande sidorna ges förslag på hur dessa kan bidra till att fler hyreslägenheter byggs.

4.4.1. Nybygget, Surahammar (S29)

Detaljplanen vann laga kraft 1973 och tillåter bostäder i form av småhus, flerbostadshus och radhus. Planen reglerar marken hårt med prickmark och smalhus i tre våningar. En planändring kan möjliggöra punkthus på 4 våningar och radhus.



4.4.2. Stavtorpet, Surahammar (S71)

Detaljplanen vann laga kraft 1993 och avser ca 56 bostäder i form av småhus. Området närmast Västeråsleden skulle kunna nyttjas för flerbamiljshus. För detta krävs en planändring som tillåter fler våningar och byggnation på naturmark.



4.4.3. Njord, Surahammar (S81)

Detaljplanen vann laga kraft 1997 och avser småhus. Området i slutet på Puckvägen kan nyttjas för punkthus. Det krävs en planändring som tillåter fler våningar.



4.4.4. Vråken, Surahammar (S102)

Detaljplanen vann laga kraft 2012 och avser ca 100 bostäder i befintliga byggnader och nybyggnation av punkthus. I anslutning till detta kan även området med baracken på Skolgatan utvecklas för bostäder. Fler lägen för bostäder inom kvarteret kan utredas.



4.4.5. Centrum, Surahammar

Ett samrådsförslag till centrumplan togs fram 2014. I handlingen föreslås nya kvarter längs Torsgatan där det finns parkering idag. Med smalhusbebyggelse på 3 våningar skulle detta kunna möjliggöra 250 nya lägenheter i centralt läge.





4.4.6. Norrby, Ramnäs (R15D)

Detaljplanen vann laga kraft 2001 och tillåter 28 bostäder i form av småhus i en och två våningar. Planen reglerar bebyggelsen hårt för att anknyta utseendet till den traditionella bruksbebyggelsen i Ramnäs.



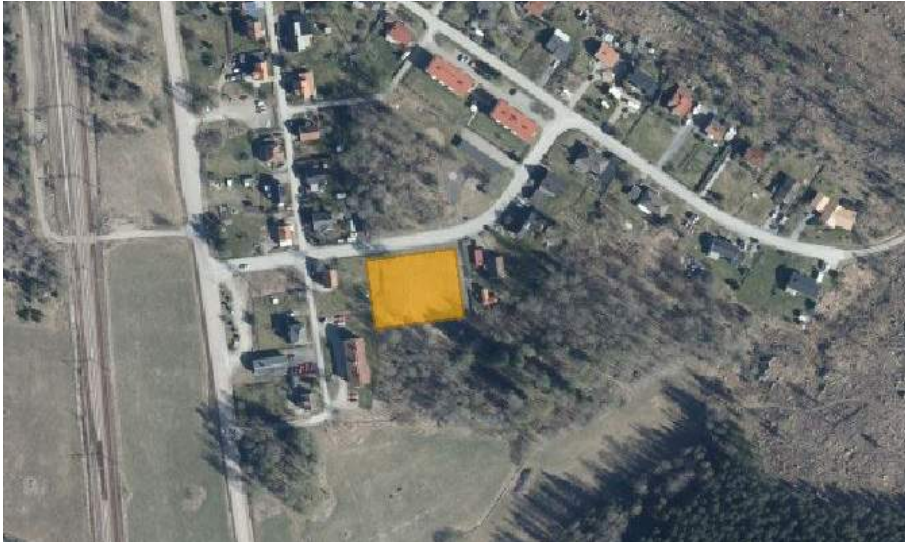
4.4.7. Åsområdet, Ramnäs (R12D)

Detaljplanen vann laga kraft 1990 och tillåter bostäder i form av småhus. En del av området är idag bebyggd enligt planen. För den del som numera är kvar föreslås en planändring för att istället möjliggöra radhus eller flerbostadshus, särskilt relevant med hänsyn till närhet till tågstation.



4.4.8. Gammelby, Virsbo (V3)

Önskan är att möjliggöra uppförande av punkthus med hyresrätter. Aktuellt planområde är en del av en detaljplan som vann laga kraft 1962 och som tillåter bostäder i form av småhus i en och två våningar. Planändring krävs för att tillåta ett punkthus.





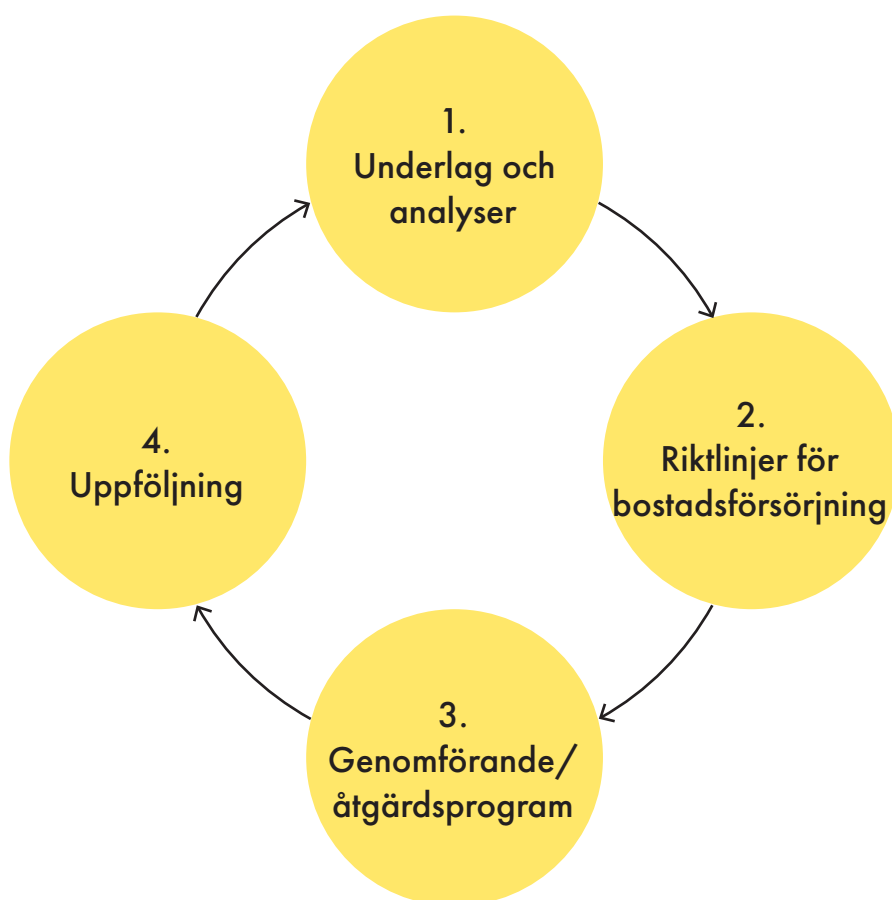
5. Uppföljning

Bostadsplanen ska följas upp årligen och revideras en gång per mandatperiod. Uppföljningen kan omfatta både vilket genomslag som riktlinjerna har fått i kommunens planering och vad som har realiserats. Den kan även omfatta förändringar i omvärlden och ge inspel till arbetet med kommande bostadsprogram.

Uppföljningen av bostadsbyggandet bör kopplas till mål och budgetarbetet och kommunens uppföljningssystem. I detta kan lämpliga indikatorer tas fram som underlättar för uppföljningen och kommande revideringar.

Processen för bostadsförsörjning och översiktsplanering kan kopplas samman. Varje år följs genomförandet av översiktsplanen och bostadsplanen upp och varje mandatperiod utvärderas planeringsstrategier och riktlinjer.

I processen ingår att ta fram underlag och göra analyser av bostadssituationen, ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, sammanställa genomförandestrategier och åtgärder samt följa upp riktlinjer och åtgärder (Figur 7). Uppföljningen av bostadsplanen är ett viktigt underlag i kommunens arbete med planeringsstrategin som kopplar till översiktsplanens aktualitet.



Figur 7. Process för bostadsplan, Boverket

KUNGÖRELSE

Samråd av förslag till Bostadsplan för Surahammars kommun

Ett förslag till Bostadsplan för Surahammars kommun finns ute på samråd mellan **9 november** och **11 december 2020**.

Surahammars kommun har i projektform med medverkande från kommunen och tillsammans med konsult, och Surahus Förvaltnings AB, arbetat fram ett förslag till en bostadsplan för kommunen.

Bostadsplanen innehåller förslag på bostadspolitiska mål, fokusområden och aktiviteter under de kommande åren.

Samrådshandlingen kommer att finnas tillgänglig i Surahammars kommunhus, Surahammars bibliotek, Virsbo filialbibliotek samt på Surahammars kommuns hemsida.

Dina synpunkter på planförslaget ska **senast 2020-12-11** ha inkommit till:
Surahammars kommun Samhällsbyggnadsenheten, Box 203, 735 23 SURAHAMMAR
Eller alternativt per e-post till: plan-bygg@surahammar.se
Märk dina synpunkter med "Samråd Bostadsplan, KS 2020/89"

För frågor vänd er till:
Henrik Hedberg, GIS- & Plansamordnare, 0220-390 26, henrik.hedberg@surahammar.se

KOMMUNSTYRELSEN

