



## Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030



## Sammanfattning

Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är en viljeyttring att alla i Heby kommun ska leva i goda bostäder och goda boendemiljöer.

Riktlinjerna fungerar som ett verktyg för den långsiktiga utvecklingen av bostadsbeståndet tillsammans med kommunens övriga planeringsverktyg för att säkerställa ett bostadsbestånd i balans. Heby kommun har haft en positiv befolkningsökning under de senaste åren som samspelar med Uppsala läns tillväxttakt.

Kommunen har i dagsläget 14 043 invånare och den framräknade befolkningsprognosen uppskattar att kommunen kommer att öka till över 15 000 invånare år 2030. En växande befolkning innebär en efterfrågan på bostadsmarknaden där olika gruppers behov behöver säkerställas. Goda flyttkedjor behöver uppnås för att kommunens bostadsbestånd ska vara välbalanserat. Befolkningens demografi visar på nuvarande och kommande behov inom kommunen som exempelvis ett ökat behov av boenden för äldre och en ökad belastning på skolverksamheten.

I Heby kommun finns ett behov av hyresrätter i olika storlekar och samtliga orter har en efterfrågan av flerbostadshus i varierande upplåtelseform. Bostäder som är riktade mot särskilda grupper ska lokaliseras till Heby i söder och Östervåla i norr där det finns tillgång till samhällsservice och goda kommunikationer. Planberedskap behöver säkerställas runt om i kommunen för att kunna möta framtida bostadsbehov. Välplanerade orter som möjliggör centrala bostäder i naturnära läge gör Heby kommun till en fortsatt attraktiv landsbygdskommun.

För att kunna möta framtida bostadsbehov och fortsätta främja tillväxt behöver det tillkomma 60 bostäder per år i Heby kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen består av tre mål med 11 tillhörande riktlinjer som ska ligga till grund för framtida bostadsutveckling. Eftersom förutsättningar kommer att förändras och nya utmaningar tillkommer ska riktlinjerna följas upp årligen, förslagsvis i samband med Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät.

### Läsanvisning

Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning innehåller olika avsnitt som fungerar som planeringsunderlag för programmet. *Nationella och regionala planeringsunderlag* beskriver kortfattat de övergripande målen som gäller för bostadsförsörjning. Kommunens möjligheter att styra bostadsutvecklingen presenteras under *kommunala planeringsverktyg*. Under *bostadsförsörjningsbehov* redogörs för kommunens bostadsbestånd. Avsnittet om *befolkningsstatistik och demografi* beskriver befolkningsammansättningen och olika gruppers särskilda behov på bostadsmarknaden beskrivs under ett eget avsnitt, *särskilda gruppers behov*. Avslutningsvis presenteras en behovsbeskrivning för respektive tätorts bostadsbestånd inom Heby kommun.

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
<b>Riktlinjer för bostadsförsörjning i Heby kommun</b>	<b>5</b>
<b>Heby kommun i korthet</b>	<b>6</b>
<b>Relevanta nationella och regionala mål, planer och program</b>	<b>9</b>
<b>Kommunala planeringsverktyg</b>	<b>11</b>
<b>Befolkningsstatistik och demografi</b>	<b>13</b>
<i>Befolkningsprognos</i>	14
<b>Befintligt bostadsbestånd</b>	<b>18</b>
<i>Utveckling av bostadsbeståndet</i>	19
<b>Bostadsförsörjningsbehov</b>	<b>22</b>
<i>Framtida behov</i>	22
<b>Särskilda gruppers behov och förutsättningar</b>	<b>24</b>
<i>Studenter och unga</i>	24
<i>Äldre</i>	24
<i>Personer med funktionsnedsättning</i>	25
<i>Ekonomiskt svaga grupper</i>	26
<i>Nyanlända</i>	26
<i>Bostäder för alla - jämställdhetsperspektiv</i>	27
<i>Efterfrågan och flyttkedjor</i>	28
<b>Bostadsutveckling tätort och landsbygd</b>	<b>29</b>
<i>Heby</i>	29
<i>Östervåla</i>	29
<i>Morgongåva</i>	30
<i>Tärnsjö</i>	31
<i>Harbo</i>	31
<i>Vittinge</i>	32
<i>Småorter och landsbygd</i>	32

## Inledning

Lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar (2000: 1383) fastslår att det åligger kommunerna att aktivt arbeta med riktlinjer för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Syftet med planeringen är att skapa goda bostäder för alla i kommunen och att en beredskap finns för framtida bostadsbehov. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och ska enligt lagstiftningen minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

I regeringsformens andra paragraf fastslås bland annat:

*Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.<sup>1</sup>*

Bostadsförsörjningen i Sverige, Uppsala Län och Heby kommun står inför en del utmaningar. Riktlinjer enligt lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar är ett konkret verktyg för att möta dessa utmaningar. Genom den vägledande översiktsplaneringen, juridiskt bindande detaljplanering samt lov- och tillståndsgivning skapas möjligheter och förutsättningar för att fullfölja riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska arbetas med kontinuerligt och förvaltningsövergripande, främst som besluts- och planeringsunderlag. Årligen ska riktlinjerna och målen följas upp.

Varje allmänt intresse har inte en separat lagstiftning med krav på riktlinjer. Det allmänna intresset *bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet* kräver dock särskild hänsyn, synliggörande och framförallt konkreta verktyg. De främsta anledningarna är att bostadsfrågan är ett intresse som sträcker sig över förvaltningsgränser samt att riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. I Heby kommun tas riktlinjer vanligtvis av ansvarig nämnd.

### Samverkan mellan kommunens olika förvaltningar

För att uppnå en god bostadsförsörjning och för att bostadsbehovet ska vara i balans är det viktigt att kommunens olika nämnder är delaktiga i planeringen av bostadsbyggandet och att det råder en samstämmighet om det framtida bostadsbehovet. Med ett ökat bostadsbestånd följer också ett ökat behov av skolor, förskolor och idrottsanläggningar. En växande och åldrande befolkning ställer större krav på anpassade bostäder och äldreomsorg. Viktigt är också att samhällets möjlighet till fritid och rekreation bevaras och utvecklas. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett verktyg för att samordna det förvaltningsövergripande arbetet och för att skapa en helhetsbild av Heby kommun. En god bostadsplanering samt bostadssituation främjar även inflyttning vilket leder till ökat behov av samhällsservice.

Vanligtvis är det mer kostnadseffektivt att bygga om än att bygga nytt. Det är även av stor vikt för en hållbar markanvändning att utnyttja redan ianspråktagen mark än att exploatera nya områden. För Heby kommuns bostadsförsörjning blir det därför viktigt att underlätta att aktörer ges möjlighet att utnyttja befintliga byggnader när intresse och möjlighet finns för att omvandla till bostäder. Det finns många lyckade exempel på detta i Heby kommun, till exempel har före detta skol- och kontorsbyggnader blivit hyresrätter.

---

<sup>1</sup> (Kungörelse 1974: 152)

## Riktlinjer för bostadsförsörjning i Heby kommun

För att möta bostadsbehovet fram till 2030 behöver det påbörjas i snitt 60 bostäder per år. Arbetet med bostadsförsörjning ska ske utifrån följande mål och riktlinjer.

**Mål: Kommunen ska ligga i framkant och visa vägen för ett hållbart bostadsbyggande. Kommunens arbete med bostadsförsörjning ska ske i linje med Agenda 2030.**

**Riktlinje:** Attraktiva orter och en god social hållbarhet främjar en fortsatt utveckling av bostadsbeståndet. Heby kommun ska i planeringen för bostäder och i orternas utveckling även beakta livet mellan husen med attraktiva centrumstråk, lokal handel och gröna torg med mera.

**Riktlinje:** För att öka den sociala hållbarheten och uppnå målet om en god bebyggd miljö bör en blandning av upplåtelseformer och en varierande bebyggelse eftersträvas i planeringen.

**Riktlinje:** Heby kommun eftersträvar ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Nybyggnation ska ske i linje med efterfrågan vilket frigör bostäder och skapar rotation på bostadsmarknaden.

**Riktlinje:** Detaljplaner och byggnader kan med fördel utformas flexibelt för att möta skiftande behov över tid.

**Mål: Heby kommun ska ha ett helhetsgrepp kring bostadsförsörjningsfrågan och arbeta systematiskt efter behov och efterfrågan.**

**Riktlinje:** Kunskap om bostadsmarknaden samt bostadsbehovet i Heby kommun ska utgöra underlag vid beslut om förändringar i den fysiska miljön.

**Riktlinje:** Vid större etableringar ska ett helhetsgrepp om orten tas och möjliga konsekvenser för infrastruktur och service beaktas.

**Riktlinje:** I Heby kommun ska bostadsförsörjningen ske i samspel med lokala byggherrar. De lokala byggherrarna har god lokalkännedom samt stor kunskap om efterfrågan och behov.

**Riktlinje:** Heby kommun ska i bostadsförsörjningsfrågor samverka över förvaltningsgränser samt med grannkommuner och regionala aktörer för att säkerställa bostadsbehovet för olika grupper.

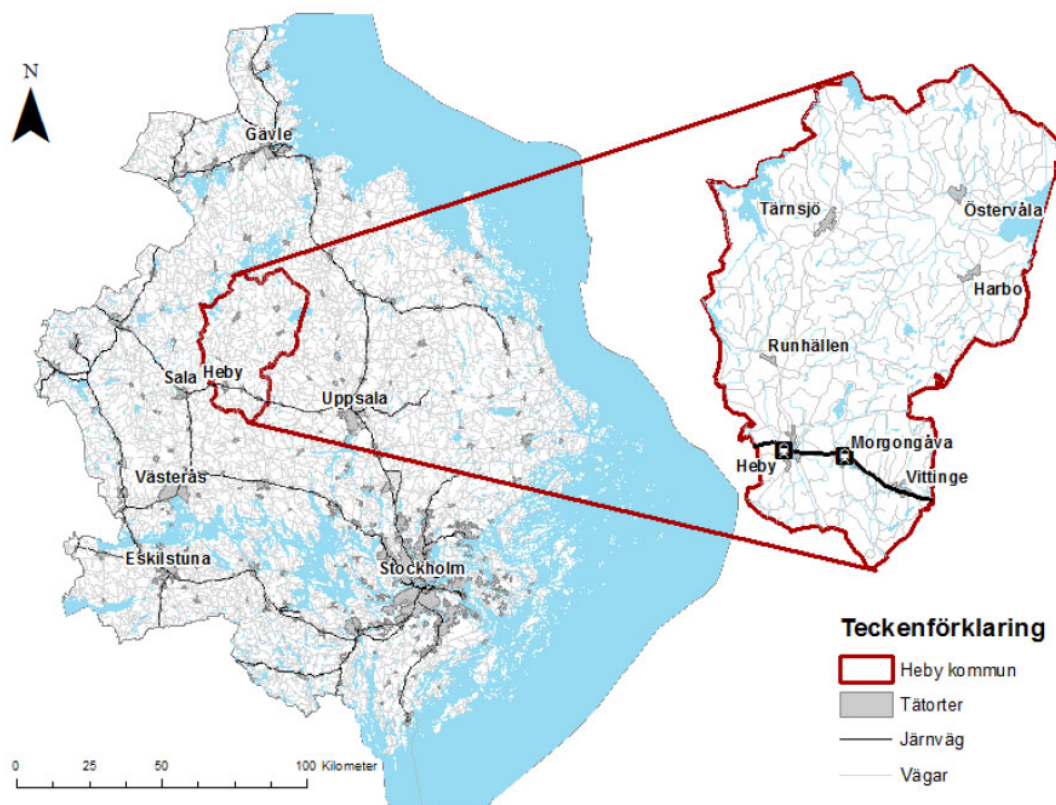
**Mål: Heby kommun ska ha en markberedskap samt planberedskap för att kunna arbeta proaktivt och lokalisera bostäder i strategiska lägen för att uppnå tillväxt.**

**Riktlinje:** Heby kommun ska aktivt arbeta med sitt strategiska markinnehav för att kunna möjliggöra bostadsbebyggelse.

**Riktlinje:** Tillskott av flerbostadshus bör lokaliseras i strategiskt goda lägen med närhet till befintlig infrastruktur och kommunal service.

**Riktlinje:** Småhusbebyggelse lokaliseras främst i anslutning till befintliga orter och på lämpliga platser på landsbygden. Möjliggörande av bostäder i ett naturnära läge gör Heby kommun till en attraktiv landsbygds kommun.

## Heby kommun i korthet

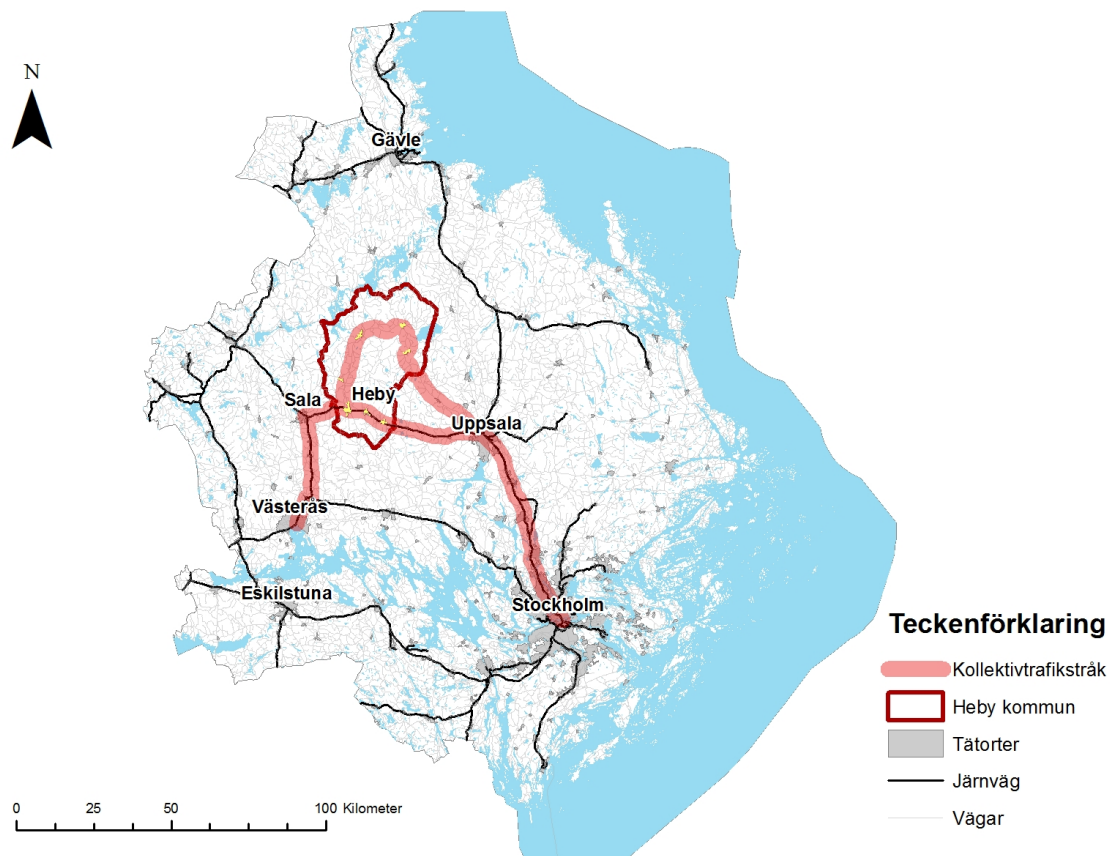


### *Heby kommun och dess regionala sammanhang*

Heby kommuns geografiska läge ger upphov till både möjligheter och utmaningar. Kommunen ligger i norra Mälardalen, nordvästra Uppsala län och angränsar till Västmanland och Gävleborgs län. Heby kommun ligger följaktligen i ett utpräglat gränsland och kommunens utbyte sker med och mot olika regioner. Det geografiska läget gör att det inte finns något utpräglat och självklart sammanhang, med fördelen att kommunen kan fungera som en knutpunkt mellan flera olika regioner. I Heby kommun bodde det vid årsskiftet år 2018/19 13 910 invånare. Vid tredje kvartalet år 2019 hade detta ökat till 14 043 invånare, ett direkt resultat av den höga byggtakten år 2018.

Kommunen har en säregen inomkommunal struktur, det finns ingen tydligt dominerande tätort utan istället sex stycken olika tätorter med befolkning mellan 600 och 2900 invånare. I tätorternas omland bor omkring 40 % av befolkningen. Fokus för Heby kommun ligger i att få dessa olika orter att samverka och komplettera med olika funktioner i två tydliga stråk. Samspelet mellan tätorter och kringliggande landsbygd eller omland är viktigt att beakta i planeringen.

Kommunen är starkt pendlingsberoende och pendlingsflödena sker framför allt i två trafikföregångsstråk: Tärnsjö-Östervåla-Uppsala och Sala-Heby-Uppsala. De två större stråken är tydligt separerade och i och med detta är utbytet och kommunikationsmöjligheter mellan kommunens olika delar till viss del begränsat. Persontrafikens del av flödet är dominerande av arbete och studier i Uppsala men relationen mellan kommunens sydvästra del och Sala är också av betydelse. Stråkens trafikeffektivitet är därför av avgörande betydelse för kommunens funktion som bostadsort. Ett annat viktigt nationellt och storregionalt stråk är riksväg 56, Råta Linjen, som ansluter till de två stråken norrifrån. Råta linjen, mellan Gävle och Norrköping, har en viktig roll för person- och godstransporter och går mellan flera större städer och hamnar. Den har även en viktig funktion som alternativväg till den högt belastade E4an. Både norra och södra stråket har en mycket väl utbyggd busstrafik och i det södra finns järnvägen som med pendeltågstrafik ger korta restider till Uppsala och mot Stockholm.



#### *Viktiga inomkommunala och regionala stråk och rörelsemönster*

Upptåget började trafikera sträckan Sala – Uppsala med stopp i Heby och Morgongåva vid årsskiftet 2012/2013 och det finns bra bussförbindelser över kommungränsen från Östervåla. Riksväg 56 har byggts om till mötesfri väg mellan Dalälvsbron och Heby. Riksväg 72/56 mellan Sala-Heby befinner sig i vägplansprocessen för att byggas om till mötesfri väg, där det är beräknat att vägplanen fastställs i januari 2020 med byggstart 2021. Det sker ständigt förbättringsarbete längs de två stora stråken i kommunen och det tillkommer separata gång- och cykelvägar inom och mellan orter. Det blir helt enkelt lättare att bo i och röra sig inom Heby kommun även utan bil. Möjligheten och viljan att kunna bo någonstans påverkas starkt av möjligheten att kunna förflytta sig och lösa livspusslet på ett så smidigt sätt som möjligt. Genom att väginfrastrukturen ständigt förbättras så förbättras även bostadssituationen i Heby kommun.

Orternas attraktivitet och livet mellan bostäderna är även grundläggande för utvecklingen mot en god bostadssituation. De regionala stråken är fundamentala i Heby kommuns utveckling och den fysiska miljöns struktur. Detta möjliggör även en mer hållbar och klimatanpassad samhällsstruktur, när människor och kommunikationsmedel koncentreras till två regionala stråk och kollektiva färdmedel kan utvecklas. I kommunens tätorter ska det vara möjligt att inte vara bilberoende för sysselsättningspendling. Gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ska fungera på ett så bra och sammanlänkade sätt att invånare väljer att använda bilen endast till rekreation och fritidsaktiviteter. Boende utanför kommunens tätorter ska för arbetspendling vilja ta bilen endast där det i dagsläget inte finns kollektiva färdmedel.

#### Samhällsutveckling och livsmiljön i Heby kommun

Ett utbrett småföretagande och olika former av lokalt engagemang är faktorer som bidrar till en levande landsbygd i Heby kommun. På flera håll runt om i kommunen finns vackra naturmiljöer som kan erbjuda friluftslivsupplevelser och attraktiva boendemöjligheter. Kommunens landsbygd erbjuder intressanta och vackra miljöer för upplevelser och rekreation. Även möjligheterna till naturnära boende i kommunens tätorter är en viktig resurs att tillvarata. I områden med lägre naturvärden finns utrymme för olika former av energiproduktion. Heby kommun har en stark tradition av lokalt entreprenörskap och företagsamhet, i

synnerhet inom byggsektorn. Byggnader omvandlas och nya uppförs med gott resultat och mottagande hos kommuninvånarna. De lokala aktörerna har ofta djup kunskap och känsla för vad som behövs och är lämpligt på respektive ort. Byggnadsutvecklingen får därför stark bäring på den sociala hållbarheten i Heby kommun. Heby kommun har även en stark uppsättning leverantörer av byggmaterial.

Trygga bostadsmiljöer med närhet till service och fritidsaktiviteter gör kommunens orter attraktiva att bo på. Nyproduktion av bostäder är en viktig fråga och i de flesta av orterna finns möjligheter att utveckla olika former av bostadsbebyggelse i centrala och kollektivtrafikhärlägen. Små orter med överskådliga sociala sammanhang har goda förutsättningar att vara trygga bostadsmiljöer. De byggda miljöernas utformning har också påverkan på känslan av trygghet, samhörighet och platstillhörighet. De är viktiga aspekter för den sociala hållbarheten i en levande landsbygds kommun. Heby kommun utmärker sig inte genom kvantitet, utan genom kvalitet. Alla ska trivas och hitta sin plats i Heby kommun och kommunens inriktning är att varje dag ska vara lite bättre. Livet mellan husen är avgörande även för bostadsförsörjningen, ett attraktivt boende och grannskap främjar trivsel och vilja att bo i Heby kommun.

## Relevanta nationella och regionala mål, planer och program

I detta avsnitt redogörs för planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen och har konkret bäring på Heby kommuns bostadsplanering.

### Boverket

Boverket har tagit fram en rapport som sammanställer nationella mål, planer och program som har betydelse för fysisk samhällsplanering. Det övergripande nationella 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 långsiktig god hushållning med naturreserver och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas (prop. 2011/12:1). Målet reflekterar de uttalade allmänna intressena i Plan- och bygglagen.

I Boverkets rapport *Bostadsförsörjning, mer än bara bostadsbyggande* beskrivs att generellt så råder det en oklarhet i vad kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning bör innehålla för att fungera som ett kommunalt planeringsunderlag. Rapporten presenterar också viktiga komponenter att inarbeta i riktlinjer för bostadsförsörjning, bland annat vikten av bred förankring och förvaltningsövergripande analyser, intern och mellankommunal samverkan samt framtida resurser avsatt för bostadsfrågan.

Rapporten konstaterar att bostadsmarknaden saknar till sin natur ett normalläge. Utbudet och efterfrågan kan aldrig matcha helt. Storstadsregionerna förväntas ha en befolkningsökning med 37 % de kommande 40 åren. Det pågår dock inte en avflyttning från landsbygdskommuner, majoriteten av ökning kommer från invandring och ökat födelsetal. De viktigaste slutsatserna som även Heby kommun måste bemöta är bland annat att befolkningen ökar i riket men koncentreras till storstadsområdena.

### Regeringskansliet - Agenda 2030

De 17 globala målen är en helhet mellan ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter. Målen är odelbara och integrerade i varandra vilket innebär att påverkan på ett av målen även ger en effekt på de andra målen. En god bostadssituation för alla är en grundförutsättning för samtliga 17 hållbarhetsmål. Exempelvis förutsätter "en god utbildning för alla" att det finns en grundtrygghet och stimulans för lärande i ens hem och boende. En adekvat boendesituation är centralt för att "säkerställa att alla kan leva ett hälsosamt liv och verka för alla människors välbefinnande i alla åldrar". Mål 8 och mål 11 rör ekonomisk tillväxt och hållbara samhällen och även här är bostadsförsörjningen både ett mål och ett medel. Ovanstående är enbart ett axplock på kopplingarna mellan riktlinjer för bostadsförsörjning och Agenda 2030.

Regeringskansliet har även tagit fram *en nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015-2020* som anger att hela Sverige ska ha tillväxt.

### Region Uppsala - Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Uppsala stämmer väl överens med Heby kommuns intentioner och översiktsplan. Uppsala län växer, efter Stockholms län, snabbast i hela landet och storregionen är en av de snabbast växande i hela Europa. Heby kommun och regionen står inför samma typer av utmaningar inom bostadsförsörjning, att möta efterfrågan på bostäder och koppla samman länet. Enligt prognoser för östra Mellansverige bedöms planeringen i Uppsala län behöva ta höjd för att befolkningen ökar med mellan 123 000 till 173 000 invånare till år 2050. Heby tätort pekas ut som viktigt delregionalt boende-, arbets- och serviceort och som målpunkt i storregional kollektivtrafik.

I RUS fastslås att byggande av bostäder och lokaler behöver kopplas tydligt till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik längs länets stråk. Detta överensstämmer med inriktningen i Heby kommuns Översiktsplan samt infrastrukturs- och boendeplanering. Länet och Heby kommun behöver även fokusera på sambandet mellan städer och tätorter samt även tätorter och landsbygd. Heby kommun arbetar aktivt med att stärka dessa samband och säkerställa tätorternas och den levande landsbygdens ömsesidiga utveckling.

Viktiga mål och åtagande i RUS:en utgörs av:

- Planera för 5000 bostäder per år till år 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten
- Planera för och bygg fler bostäder samt utveckla befintligt bostadsbestånd
- Möjliggör en god bebyggd miljö
- Stärk sambanden mellan bebyggelseutveckling och kollektivtrafik samt gång och cykel
- Utveckla prioriterade storregionala, regionala och delregionala stråk

#### Bostadsmarknadsanalys – Länsstyrelsen Uppsala 2018

I Uppsala län fanns inga lediga lägenheter i allmännyttans bestånd vid årsskiftet 2017/18. Ett problematiskt läge som riskerar att bli en ännu mer brinnande fråga. Bostadsbeståndet matchar inte länets demografiska utveckling varken kvantitativt eller kvalitativt. Den regionala bostadsmarknadsanalysen förkunnar framförallt att det befintliga beståndet behöver utnyttjas bättre. Länets övriga kommuner uppger till stor del samma hinder som Heby kommun med höga produktionskostnader, lånsvärigheter och brist på oexploaterad detaljplanerad mark i attraktiva lägen.

Nyproduktionen bedöms bromsa regionalt, men det är inte en självklarhet att Heby kommun följer samma mönster. En överhettad marknad och ett utbud som inte motsvarar efterfrågan i andra delar av länet kan till viss del främja bostadsmarknaden i Heby kommun. Antal påbörjade lägenheter översteg kraftigt det förutspådde antalet år 2018 i Heby kommun.

En väl fungerande matchning är även centralt för tillväxt. I Uppsala län uppger 26 % av företagen att den dysfunktionella bostadsmarknaden är ett hinder för tillväxt. Dessa hinder för kompetensförsörjning samt rekrytering riskerar att invånare söker sig till regioner där bostadssituationen är mer välfungerande och ändamålsenlig.

#### Miljömål

För varje ny-, om-, tillbyggnad ska en beskrivning tas fram om hur man möter som gällande lagkrav kräver vad gäller miljö och klimat, Agenda 2030 samt Heby kommuns energiplan. Energi- och miljöaspekter ska redovisas vid byggnation med fokus på energisnåla byggnader, hållbara och återvinningsbara material samt möjlighet till energiproduktion på plats. Vid varje nybyggnation, ombyggnation och renovering ska nationella, regionala och lokala mål inom energi- och miljöområdet samt Agenda 2030 beaktas och integreras i projektet. Vid beställning av byggnation ska livscykelberäkningar för totalkostnaden inklusive driftkostnad göras.

## Kommunala planeringsverktyg

Kommunen har olika verktyg som kan användas i arbetet med bostadsförsörjning, där det främsta verktyget är planläggning enligt plan- och bygglagen. Kommuner har huvudansvaret att plan- och bygglagen följs och det är endast kommunen som har befogenhet att anta planer. Nedan följer en redovisning på övergripande nivå.

### Översiktsplan

Översiktsplanen är ett viktigt verktyg där kommunens viljeriktning pekas ut och framtida utvecklingsmål tydliggörs. I Heby kommuns översiktsplan finns riktlinjer och strategier kopplat till bostadsförsörjningens utveckling. Kommunstrukturen med ett tydligt och nordligt centrum ska stärkas, utan att göra avkall på offentlig service i övriga fyra tätorter. Utökade boendemöjligheter och etablering av bebyggelse på landsbygden uppmuntras, men styrs i möjligaste mån till befintliga kommunikationspunkter. Denna riktlinje får mest betydelse vid prövningar av förhandsbesked och lovgivning utanför kommunens tätorter.

Plan- och markberedskap ska finnas i de orter som anses strategiskt viktiga att utveckla. Detta bör arbetas proaktivt och kontinuerligt med, målet är att kunna förse behovet och vilja av ny bostadsbebyggelse när detta uppstår. Genom en medveten plan- och markberedskap tillkommer även bostäder där det är mest lämpligt. Det strategiska markinnehavet och markreserven för bostadsförsörjning behöver säkerställas eftersom attraktiv mark är en ändlig resurs.

Översiktsplanen anger utöver utbyggnad i befintliga områden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas struktur. Denna riktlinje stämmer fortsatt väl överens med rådande marknadsförutsättningar och hållbarhetsprinciper samt Heby kommuns möjlighet att tillhandahålla kommunal service.

Heby kommun har i översiktsplanen även fyra strategiskt viktiga inriktningar på kommunens utveckling, med stor betydelse för bostadsförsörjningen som sammanfattas i en mening: *Heby kommun ska ha attraktiva orter och en levande landsbygd, med minskade avstånd och miljöer som skapar livskvalitet.*

Attraktiva orter och miljöer som skapar livskvalitet regleras i politiska beslut, detaljplanering, lov- och tillståndsgivning, föreningsliv och privata initiativ. En adekvat och ändamålsenlig bostadsplanering och bostadssituation för den enskilde är dock en grundläggande förutsättning för detta. Riktlinjerna för bostadsförsörjning har en naturlig del i Heby kommuns översiktsplanering. Riktlinjerna klargör vilket behov som finns och fungerar som underlag till kommande översiktsplan.

### Detaljplanering och planberedskap

Kommunen reglerar användningen av mark- och vattenanvändning genom detaljplanering. Bebyggelse och byggnadsverk regleras och bestäms genom att kommunen upprättar en detaljplan för utpekade områden. Detaljplanen ligger sedan till grund för framtida bygglovsprövningar. Planberedskap utgörs av detaljplaner som ännu inte har genomförts. Det är viktigt att kommunen har en god planberedskap för att kunna uppfylla det långsiktiga behovet på bostäder och samhällsutveckling. Kommunstyrelsen prioriterar detaljplanering främst efter ett antal givna kriterier. För bostadsförsörjningen innebär detta genomförande av översiktsplanen samt planer som möjliggör exploaterbar mark för bostadsändamål där det finns ett stort allmänt intresse.

### Strategisk markpolitik

Ett annat viktigt verktyg är kommunens strategiska markförehavanden. Heby kommun har i författningssamlingen styrdokument för hur markinnehav, exploateringsavtal och markanvisning bör bedrivas.

Kommunens markinnehav ska bevakas och en ändamålsenlig markreserv uppnås för att bevara den centrala rollen i utvecklingen av tätorter och för att kunna tillgodose särskilda kommunala intressen. Rörelser på den lokala fastighetsmarknaden bevakas för att ha god kunskap om fastighetsmarknaden. Gällande utveckling av tätorter anger policyn att Heby kommuns översiktsplan utgör grunden till

förändringar av markinnehavet samt att riktlinjer för bostadsförsörjning fungerar vägledande i frågor gällande försäljning, detaljplaneläggning och köp av mark i syfte att utveckla tätorterna. Kommunen ska aktivt tillgodose möjligheterna för särskilda bostadsbehov eller behov av särskilda boendeformer på kommunal mark. Riktlinjer för bostadsförsörjning blir därför ett naturligt beslutsunderlag för kommunens arbete med strategiskt markinnehav.

#### Kommunala markanvisningar

Markanvisning är ett verktyg för kommunen att styra inriktningen på bostadsbyggandet t.ex. upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Riktlinjerna underlättar för kommunen att tillsammans med byggherrar få till stånd en effektiv och välfungerande process för ökat byggande i kommunen. Riktlinjerna reglerar anbudsförfarande, prissättning och villkor för markanvisningar.

#### Tomtförsäljning

Genom riktlinjerna för tomtförsäljning vill kommunen stimulera till inflyttning genom att säkerställa att bebyggelse sker på de tomter som säljs. Tomter för bostadsbebyggelse ska bebyggas med permanentbostadshus, om en tomt inte bebyggs inom två år utgår årliga viten i förbestämda procent av köpeskillingen.

#### Allmännyttiga bostadsbolag

Ytterligare verktyg som är till för bostadsförsörjningsfrågan är det kommunala fastighetsbolaget, Hebygårdar AB. Genom det allmännyttiga bolaget kan kommunen ge direktiv för att öka eller förändra beståndet.

Nuvarande ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige och infördes i Heby kommuns författningssamling den 4 april 2018. Bolaget Hebygårdar AB är helägt av Hebyfastigheter AB och ett medel för Heby kommun att främja bostadsförsörjningen. Ägaridén är att främja kommunens utveckling som attraktiv och efterfrågad bostadsort. Allmänna mål som anges i ägardirektivet:

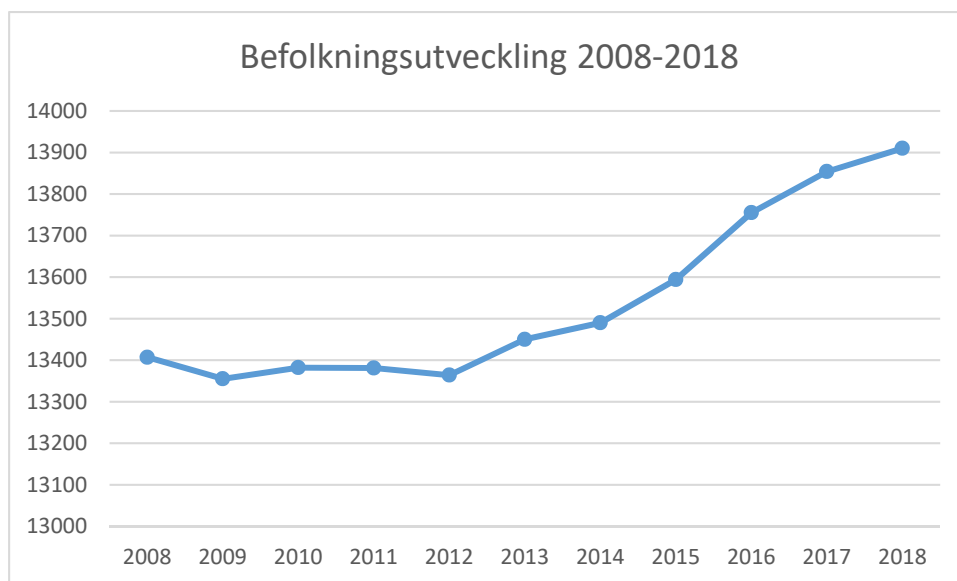
- Bostadsbeståndet ska vara varierat och attraktivt.
- Bolaget fokuserar på olika gruppers behov vid olika tidpunkter, eftersom efterfrågan och behov varierar. Beståndet ska dock ha en bredd och attrahera olika grupper.
- Bolaget ska aktivt verka för nyproduktion av bostäder och genomföra sådan när lönsamhet kan uppstå.
- Bolaget ska bedrivas efter affärsmässiga principer och som en marknadsmässig aktör.

#### Proaktiv bostadsgrupp

Bostadsgruppen uppkom genom ett projekt kallat *Bostadsacceleratorn*, som i grunden är ett projekt finansierat av Länsstyrelsen. En del av projektets mål är att se till att Heby kommun har en beredskap gällande boende för utsatta grupper så som exempelvis nyanlända och socialt utsatta grupper som kan ha svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Ett annat av projektets mål är att utöka samarbetet med det kommunala bostadsbolaget. Som en del av implementeringen av projektet så utvecklades en redan bestående arbetsgrupp som idag arbetar framförallt med prevention för vräkning gemensamt med det kommunala bostadsbolaget. Vid implementering av projektet är denna grupp tänkt att utökas med representanter från alla de socialt utsatta grupper som kommunen har identifierat som aktuella för projektet. Bostadsgruppen är tänkt att bland annat fungera som både en indikator kring de grupper med särskilda behov men också som en regelbunden och återkommande kommunikativ plattform mellan mark- och planeringsenheten på Heby kommun och det kommunala bostadsbolaget samt övriga deltagande som representerar de identifierade grupperna. Bostadsgruppen blir då ett incitament för regelbunden informationsöverföring och diskussioner kring framtida behov och målgrupper samt att den kan komma med underlag för framtida beslut kring bostadsförsörjningsfrågor i kommunen. Regelbundet deltagandet i denna grupp ses därför som en viktig del för fortsatt arbete när det gäller mål, planerade insatser, demografisk analys och behov från grupper med särskilda behov för bostadsförsörjningsplaneringen i Heby kommun.

## Befolkningsstatistik och demografi

I Heby kommun har folkmängden ökat varje år sen 2012. Denna pågående trend har tidigare möjliggjorts av ett delvis outnyttjat bostadsbestånd. År 2019 är befolkningsökningen däremot direkt avhängig tillskott i form av ombyggnation eller nybyggnation till beståndet. Sedan år 2012 så har folkmängden ökat med ungefär 500 personer eller 3,7 %. Befolkningsökningen har möjliggjorts av ett positivt flyttnetto, fler vill bo och kan bo kvar i Heby kommun än som flyttar från Heby kommun. Det är viktigt att befolkningsutvecklingen framgent sker i en takt som kommunen har resurser och beredskap för att möta. Konsekvenser av en fortsatt ökad befolkning bör därför analyseras för att säkerställa fortsatt bibehållen kommunal service.



Heby kommun. Källa: SCB

Figuren nedan visar att Heby kommun har vuxit med över 500 invånare sedan år 2010. Av tabellen framgår även att den största andelen av ökningen står den äldre befolkningen (65 +) för. Från år 2010 har befolkningsandelen för 65 + ökat med 2,5 % och mellan åren 2017-2019 med 175 personer. Detta har många bakomliggande faktorer varav en är pågående demografiska förskjutning. Sveriges befolkning blir äldre, andelen äldre ökar och landsbygdskommunerna står redan inför oproportionerligt stor andel äldre. Ytterligare faktor är att en av de huvudsakliga inflyttningsgrupperna som Heby kommun är attraktivt för är äldre och nyblivna pensionärer som söker ett attraktivt boende på landsbygden.

Heby kommun	2010-12-31		2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
<b>Totalt</b>	<b>13 382</b>		<b>13 755</b>		<b>13 854</b>		<b>13 910</b>	
0-5 år	747	5,6 %	918	6,7 %	936	6,8 %	919	6,6 %
6-18 år	2126	15,9 %	1954	14,2 %	1969	14,2 %	1979	14,2 %
19-64 år	7572	57 %	7554	55 %	7610	55 %	7608	54,7 %
65+ år	2937	22 %	3329	24,2 %	3339	24 %	3404	24,5 %

Befolkningsammansättningen i Heby kommun. Jämförelsetal: Uppsala län, 65+, 19 %. Riket, 65+, 20 %. Källa: SCB

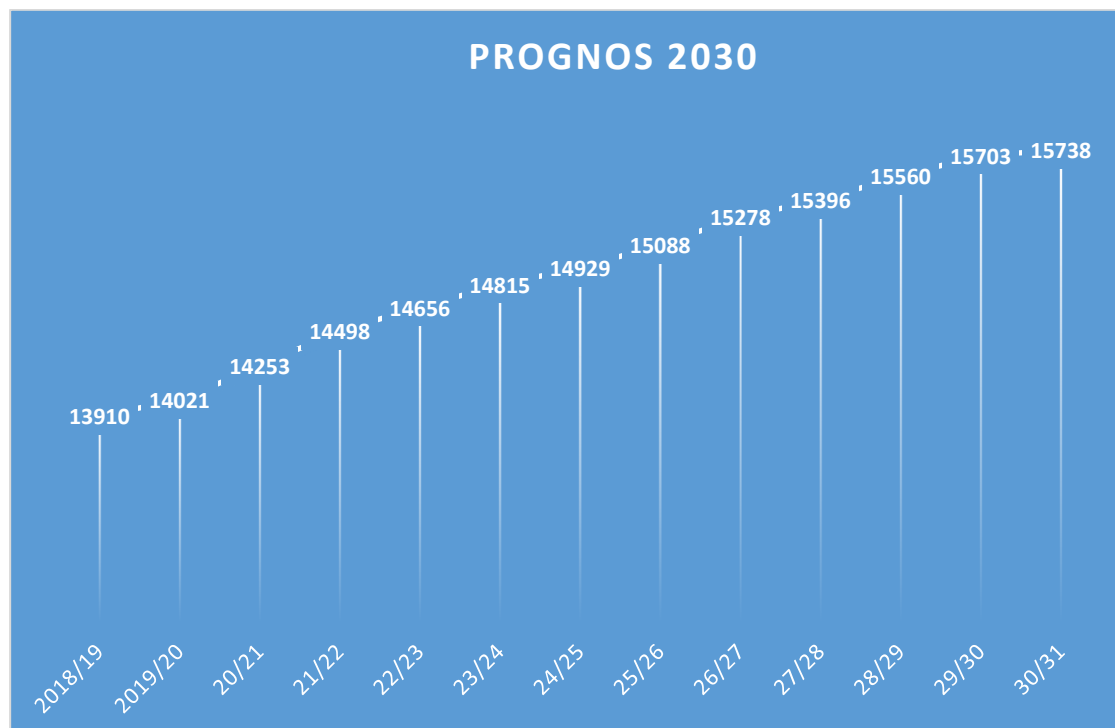
Heby kommuns framtida bostadsförsörjning och bostadsplanering påverkas starkt av den ökade andelen äldre och det kommer att ställas andra krav på bostadsbeståndet. Det kommer att behövas fler platser på äldreboenden, fler öronmärkta standardhyresrätter samt fler hyresrätter och bostadsrätter generellt. I en rapport om den framtida äldrevården i Heby kommun från år 2013 fastslås att kommunens äldre vill bo hemma så länge som möjligt. Friska äldre personer som vill bo kvar innebär då en låsning av bostadsbeståndet. Flerbostadshus behöver därför vara av så pass hög kvalitet och ha en prisbild som gör att det blir ett verkligt alternativ till ett billigt boende i villa. Heby kommun är väldigt attraktivt ur pendlingsläge och som bostadsort för yngre familjer som söker den kvalitet som en landsbygdskommun kan erbjuda. När den stora andelen äldre vill eller behöver lämna villan så finns det en marknad för befintliga småhus till barnfamiljer och en positiv flyttkedja samt befolkningsutveckling främjas.

Antalet barn och ungdomar ökar inom Heby kommun. Det är av vikt för Heby kommuns utveckling och välmående att denna grupp vill och kan hitta sitt första boende i Heby kommun och därmed stanna kvar i kommunen. Kontinuitet i befolkningen är viktigt för en social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling genom den platsidentitet och tillhörighet som skapas.

Heby kommun behöver även arbeta för att öka andelen i arbetsför ålder, 19-65 år, för att skapa blandning bland invånarna och för att möta demografiska utmaningar.

## Befolkningsprognos

Prognosen nedan är framräknad baserat på byggprognosen och visar ett troligt läge i relation till möjliga och pågående byggprojekt. Denna metod kompletterar väl befolkningsframskrivning som prognosmetod, i synnerhet för en befolkningsprognos kopplad till bostadsförsörjning. En befolkningsframskrivning baserat på de senaste fem årens utveckling, inflyttningsnetto, födelsenetto, dödsrisk och fruktsamhet i respektive 1-års klass och kön visar på en befolkningsökning på i snitt 100 personer/år fram till år 2030. Framtida folkmängd avgörs dock helt och hållet av möjligheten att bo i kommunen. Finns det tillgängliga bostäder kan befolkningen öka, finns det inga tillgängliga bostäder står folkmängden still eller minskar. Prognosen går även att skriva ned eller upp årsvis och efter projekts genomförande.



Heby kommun, befolkningsprognos 2030. Källa: SCB

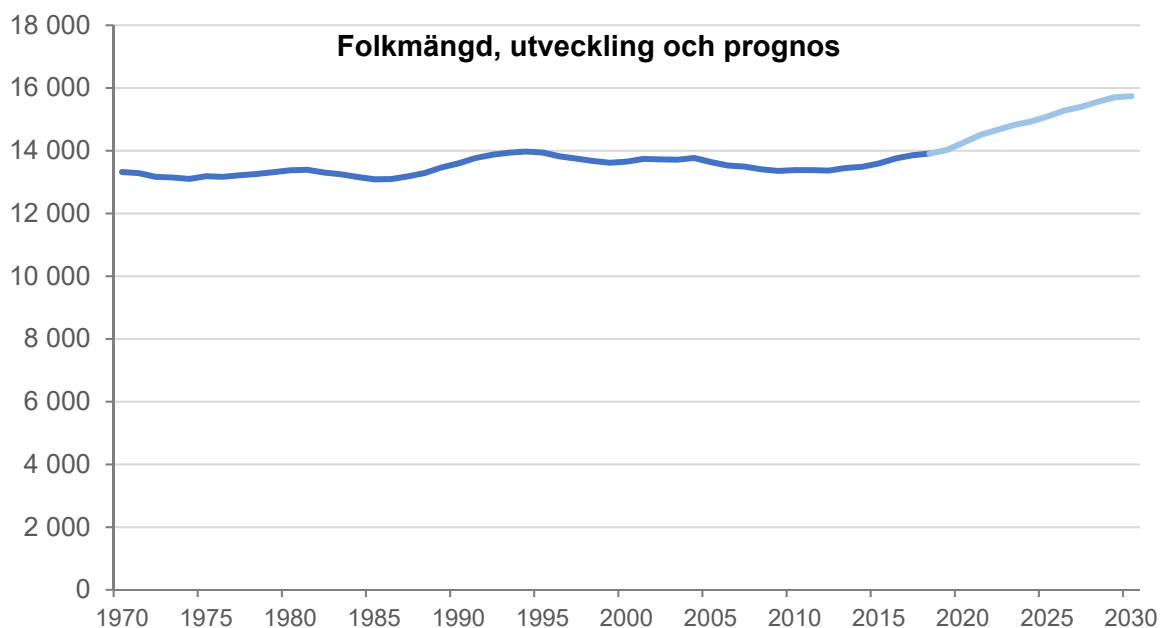
I Heby kommun är det befintliga bostadsbeståndet under hård belastning. Det står 1000 personer aktivt i kö för en bostad hos Hebygårdar, få objekt ligger ute till försäljning och senaste årens exploateringar av villatomter och uppförande av flerbostadshus har haft goda resultat. Framtida befolkningsutveckling blir troligen därför avhängig vilken möjlighet som faktiskt finns att bo i kommunen, snarare än vikande efterfrågan. Befolkningsutvecklingen korrelerar alltså med bostadsbeståndets utveckling.

Ovanstående prognos är ett av många möjliga och tänkbara scenarier. Projekt som ligger till grund för prognosen kommer att skjutas på i tid eller inte genomföras av olika anledningar. Samtidigt kommer projekt att tillkomma som vi idag inte har kännedom om, i synnerhet då genomförandet av bostadsbebyggelse i Heby kommun ofta sker på privata initiativ. Prognosen ger därför en indikation på förväntat läge och ett viktigt planeringsunderlag om nuvarande byggbara och potentiella bostadsområden genomförs.

Ur ett lokalt kommunalt perspektiv så är inte heller slutsatsen av prognosen att vi behöver se till att det finns bostäder till över 15 000 invånare år 2030, det kommer inte vara 15 000 invånare i Heby kommun år 2030 om det inte finns bostäder till dessa. Knäckfrågan är snarare att Heby kommun ska ha ett bostadsbestånd som är anpassat efter de behov som invånarna har, det vill säga hur befolkningen är fördelad år 2018 eller 2030 och vilka särskilda krav detta ställer på bostadsbeståndet. Ur ett regionalt och nationellt perspektiv är det dock viktigt att Heby kommun följer de byggbehov som länsstyrelsen och boverket bedömer rimligt och nödvändigt. Samt att befolkningsutvecklingen sker på ett socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbart sätt. Tabellen nedan redovisar prognosen för framtida befolkningsfördelning.

Heby kommun	2018-12-31		2022-12-31		2026-12-31		2030-12-31	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
<b>Totalt</b>	<b>13910</b>		<b>14656</b>		<b>15278</b>		<b>15737</b>	
0-5 år	919	6,6 %	1003	6,7 %	1073	7 %	1097	7 %
6-18 år	1979	14,2 %	2148	14,9 %	2329	15,2 %	1979	15,5 %
19-64 år	7608	54,7 %	7872	53,7 %	8051	52,7 %	7608	51,2 %
65+ år	3404	24,5 %	3631	24,5 %	3823	25 %	3404	25,5 %

Heby kommun, befolkningsprognos 2030. Källa: SCB



Historisk och prognosticerad framtida folkmängd i Heby kommun. Källa: SCB

## Flyttmönster och pendling i Heby kommun

I tabellen nedan sammanställs flyttnettot till- och från Heby kommun under de senaste tre åren. Inflyttningstakten avtog något under år 2019, vilket kan förklaras delvis av att utbudet och möjligheten till bostad inte har följt med behovsutvecklingen. Mer om detta går att läsa under avsnitt *Utveckling av bostadsbeståndet*. Anmärkningsvärt är att utrikesinflyttningen står för nästan hälften av befolkningsökningen de senaste tre åren. Det bör dock inte dras någon slutsats att folkmängden i Heby kommun istället hade minskat under år 2019, eftersom den del av bostadsutbudet som gått till utrikes inflyttade i annat fall hade varit tillgänglig för andra grupper. Ett positivt flyttnetto från övriga Sverige och övriga länet sammanfaller med Uppsala läns attraktivitet som bostads- och arbetsmarknadsregion.

År	Flyttnetto länet	Flyttnetto övriga Sverige	Flyttnetto Utrikes	Totalt	Utan utrikes
2019	3	- 13	64	54	- 10
2018	20	47	58	125	67
2017	34	47	93	174	81
<b>Totalt</b>	<b>57</b>	<b>81</b>	<b>215</b>	<b>353</b>	<b>138</b>

Heby kommun. Källa: SCB

De senaste åren har flest nya kommuninvånare tillkommit i Harbo, Östervåla och Vittinge församling. Allra flest har flyttat till Vittinge församling, speciellt utrikes och från övriga Sverige. Harbo har haft en särskilt stor andel inflyttare från övriga Uppsala län och övriga Sverige.

Till Västerlövsta församling har i synnerhet befintliga kommuninvånare och utrikesfödda flyttat. Samma gäller Östervåla med tillägget att Östervåla även lockat invånare från andra delar av Sverige. Från Västerlövsta har flytten ofta gått till övriga Sverige och andra kommuner i Uppsala Län.

I Nora församling, Enåker och Huddunge församling har folkmängden varit relativt konstant och inflyttningen varierat från egna kommunen, län, utrikes och övriga Sverige.

Den regionala arbetsmarknaden har ökat stadigt under de senaste åren. Både de som bor i kommunen och arbetspendlar ut, samt de som arbetspendlar in i kommunen. Det innebär att både arbetstillfällena och näringslivet samt befolkningsutvecklingen i kommunen går starkt. Det är ungefär dubbelt så många som har Heby kommun enbart som bostadsort än enbart som arbetsort. Allra flest både bor och arbetar i kommunen. Antalet som pendlar till kommunen för arbete har ökat med 42,5 % sedan år 2012. År 2012 pendlade 1025 personer jämfört med 1457 personer år 2017.

Inpendlare över kommungräns					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
1025	1060	1067	1042	1168	1457
Utpendlare över kommungräns					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
3007	3040	3038	3132	3197	3232
Bor och arbetar i kommunen					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
3308	3339	3318	3335	3374	3417

Regional arbetsmarknad och pendling, Heby kommun. Källa: SCB

I tabellen nedan ser vi de tio vanligaste orterna för de som arbetspendlar från Heby kommun. Från Stockholm, till Sandviken och Västerås är hela norra Mälardalen arbetsplats för Heby kommuns invånare. Kopplat till bostadsförsörjning så är det viktigt att säkerställa goda bostadsmöjligheter i bra pendlingslägen. Heby kommun gör detta genom strategiskt planering och inriktning på regionala stråk samt styrning av bostäder längs dessa.

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Uppsala</b>	1644	1664	1788	1851	1865
<b>Sala</b>	380	388	387	380	380
<b>Stockholm</b>	187	167	183	175	171
<b>Enköping</b>	125	138	125	126	134
<b>Västerås</b>	137	118	115	105	106
<b>Tierp</b>	67	63	65	67	76
<b>Sigtuna</b>	77	74	79	73	74
<b>Gävle</b>	38	34	35	46	43
<b>Solna</b>	33	24	17	27	26
<b>Sandviken</b>	17	20	23	24	25

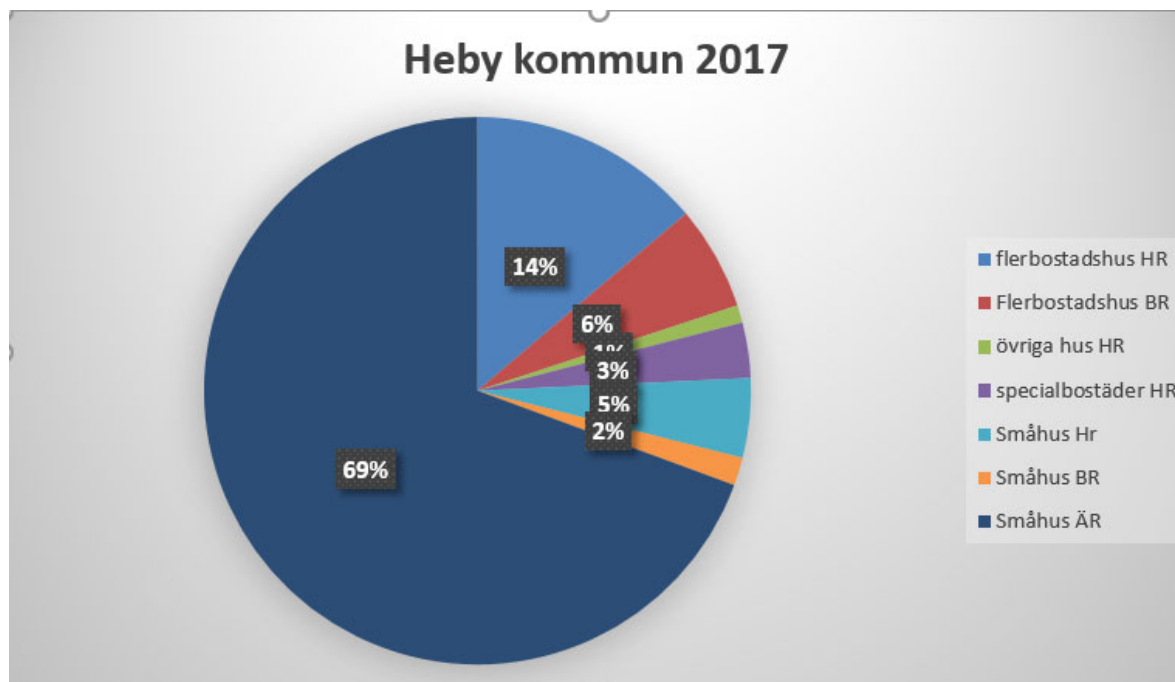
*Kommuninvånarnas arbetspendling, Heby kommun. Källa: SCB*

#### Arbetsmarknad

Bostadsutbudet har en stor betydelse på arbetsmarknaden i Heby kommun och inom Uppsala län. Ett varierat bostadsutbud möjliggör för näringslivet att hitta rätt kompetens och goda boendeförutsättningar bidrar till att arbetsmarknaden utvecklas. Bostadsutbudet och arbetsmarknaden är nära sammanbunden eftersom människor som inte har ett arbete har också svårt att få en bostad och finns det få lämpliga bostäder är det svårt att attrahera arbetskraft som vill stanna kvar. Brist på bostäder resulterar i att det är svårt för företag att hitta rätt kompetensförsörjning, vilket försvårar tillväxten. Goda förutsättningarna för att kunna arbetspendla över administrativa gränser är allt viktigare. Ny bostadsbebyggelse ska med fördel planeras i närhet till god infrastruktur. Utbyggnad av bredband är en annan viktig faktor för att kunna etablera företag på landsbygden och många uppskattar att kunna driva ett företag i närheten av sitt hem.

## Befintligt bostadsbestånd

I Heby kommun bodde det 13 910 invånare vid årsskiftet 2018/19. År 2017 var motsvarande siffra 13 755 invånare som fördelades på 6 314 hushåll. År 2017 bestod störst del av bostadsbeståndet i Heby kommun av 4 711 småhus varav 4 369 äganderätter. 60 % av befolkningen bodde i kommunens tätorter och resterande 40 % bodde på småort eller landsbygd. I Heby kommun bor det i genomsnitt 2,1 invånare i ett småhushushåll och i en flerbostadshuslägenhet i snitt 1,5 invånare. Ungefär en tredjedel av hushållen är singelhushåll, en tredjedel utgörs av två-personshushåll och en tredjedel av fler än två.



Bostadsbeståndet i Heby kommun. Källa SCB

### Lokala byggaktörer

Senaste nyproduktion som uppfördes av Hebygårdar AB var 24 hyresrätter i flerbostadshus i Morgongåva år 2014. Den absolut viktigaste beståndsdelen av bostadsmöjligheterna i kommunen är det befintliga beståndet och för tillfället är omfattande renoveringar på gång för att säkerställa framtida användning.

Hebygårdar AB uttrycker en vilja att involveras mer i kommunens planarbete, vilket bör bedrivas i detalj- och översiktsplanering samt annat markstrategiskt arbete.

Det kommunala bostadsbolaget är den aktör som tar det enskilt största sociala ansvaret och tillhandahåller bostäder åt nyanlända, äldre, bostadssociala kontrakt och för att motverka hemlöshet. Det är viktigt för den sociala hållbarheten att ägardirektiven är väl förankrade i den kommunala planeringen. Även Hebygårdars nyproduktion följer marknadsmässiga hyresnivåer och upplevs ibland därför som höga. Det finns dock goda exempel från grannkommuner som har fått ned hyresnivån genom ramavtal och upphandlingar med hjälp av bransch- och intresseförbund.

I Heby, Morgongåva, Östervåla och Harbo bedöms det finnas en varaktig och robust hyresmarknad sett till pendlingsmöjligheter, infrastruktur och den regionala arbetsmarknaden. Dessa orter anses därför vara mest attraktiva för nyproduktion. De senaste åren har antal aktivt köande hos Hebygårdar ökat från 200 stycken till att år 2019 vara över 1000 stycken. Det står alltså fler i kö hos Hebygårdar än antal lägenheter som beståndet består av.

De flesta som söker sig till Hebygårdars lägenheter är de befintliga invånarna, och dessa är ofta väldigt tydliga med var de vill bo. Det rör sig antingen om yngre som söker ett första boende eller äldre som söker ett mer lämpligt boende. Dessa har ofta ett starkt socialt och kulturellt band till orten där en vuxit upp eller bott under en längre tid. Hebygårdars utspridda bestånd är viktigt för den sociala hållbarheten i Heby kommun. En liten andel sett till invånarantal finns i Tärnsjö. Där finns dock en stor privat hyresvärd, Tärnsjöbostäder, som tillhandahåller hyresrätter. I tabellen nedan redovisas Hebygårdars bostadsbestånd i respektive ort.

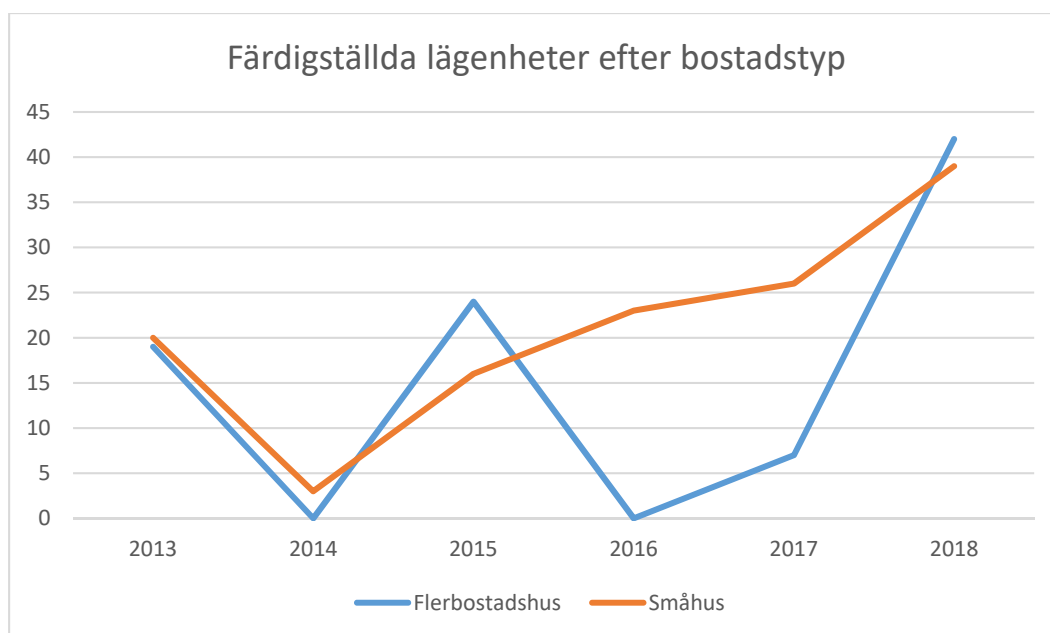
Ort	Standard hyresrätter	Senior och trygghetsboenden	Totalt
Vittinge	42	-	42
Morgongåva	174	-	174
Heby	232	30	262
Runhällen	15	-	15
Huddunge	18	-	18
Tärnsjö	21	6	27
Östervåla	206	39	245
Harbo	66	-	66
<b>Totalt</b>	<b>774</b>	<b>75</b>	<b>849</b>

*Hebygårdars bostadsbestånd, Heby kommun. Källa: SCB*

I Heby kommun verkar många lokala byggherrar som uppför, bygger om och förvaltar både småhus och flerbostadshus i olika upplåtelseformer. De har under de senaste åren även dykt upp nya storregionala aktörer som fått upp ögonen för Heby kommun. De lokala byggherrarna står för en mycket stor kompetens och kunskap kring den lokala kontexten om vad som funkar och vad som behövs. Kommunens samarbete med lokala byggaktörer är viktigt för framtida utveckling, både i olika projekt och som kunskapsunderlag.

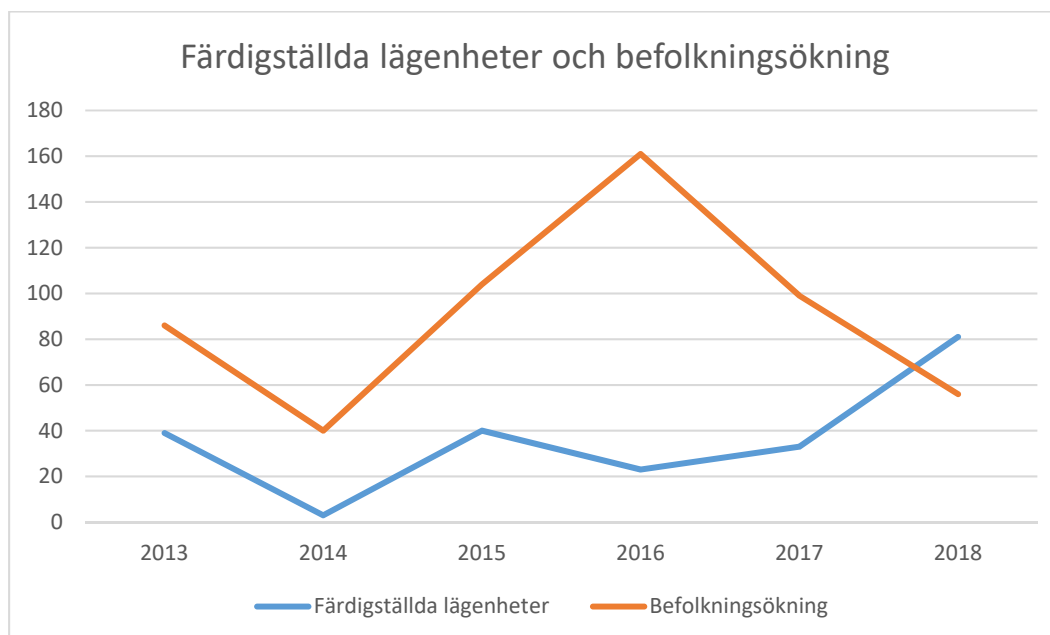
### Utveckling av bostadsbeståndet

Heby kommun har i den årliga riksomfattande bostadsmarknadsenkäten från år 2014 till år 2018 bedömt att det råder ett underskott på bostäder för samtliga grupper i kommunens olika delar och att underskottet kommer att bestå fem år framåt i tiden. Det har varit svårt att bedöma antalet påbörjade bostäder eftersom att de flesta nya bostäder i Heby kommun tillkommer genom privata aktörer eller byggherrar.



Heby kommun. Källa: SCB

Antal färdigställda lägenheter varierar kraftigt i Heby mellan olika år. Figuren ovan visar ett mycket positivt trendbrott. År 2018 färdigställdes fler bostäder än på många år i kommunen, och antalet fördelades jämnt mellan småhus och flerbostadshus. År 2018 påbörjades det dessutom 116 lägenheter i Heby kommun, vilket är en väldigt hög siffra och kan jämföras med byggbehovet på 60 bostäder/år. Till följd av färdigställandet ökade folkmängden med 82 personer under första kvartalet år 2019.

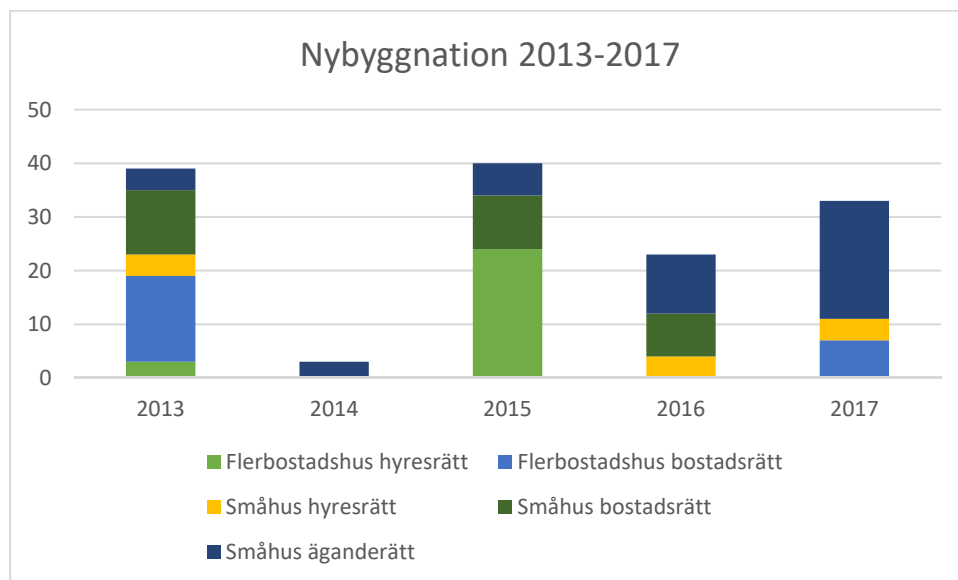


Heby kommun. Källa: SCB

I grafen ovan illustreras den årliga befolkningsökningen i korrelation med antal färdigställda lägenheter. Befolkningsökningen var hög mellan år 2015-2016 även fast bostadsbeståndet utvecklades i en långsammare takt, vilket förklaras av det ovanligt stora flyktingmottagandet. Efter detta avtog befolkningsökningens takt men bostadsbeståndet fortsatte utvecklas, år 2018 färdigställdes fler lägenheter än vad befolkningen ökade med. I snitt innebär tillskott av en lägenhet en ökning med 2 invånare i Heby kommun, detta förskjuts dock med något år i befolkningsutvecklingen. Det är mycket

positivt att fler lägenheter färdigställdes än vad befolkningen ökade med, det tyder på en stark och robust marknad samt ger en beredskap att möta de behov som ställs. Det är därför troligt att befolkningsutvecklingen fortsätter i Heby kommun de närmaste åren, vilket också befolkningsprognosen indikerar.

Under åren 2013-2017 färdigställdes 88 stycken småhus i Heby kommun. Under 2013-2016 så var det en jämn fördelning mellan bostadsrätter och äganderätter men senaste åren så har äganderättsformen tagit över. Det privata byggandet av småhus har tagit fart rejält i Heby kommun de senaste åren. Bostadsrätterna och hyresrätterna uppfördes till störst del av lokala byggherrar.



*Utveckling av bostadsbeståndet, Heby kommun. Källa: SCB*

Under år 2018 påbörjades byggnation av 116 stycken lägenheter i flerbostadshus. Privata byggherrar, både etablerade och lokala som nya i kommunen uppför flerbostadshus i Morgongåva, Harbo, Heby och Östervåla. Sammanfattningsvis kan sägas att småhus med äganderätt är den dominerade boendeformen i Heby kommun, men behovet och efterfrågan på flerbostadshus i olika upplåtelseformer ökar ständigt samtidigt som en ökning av beståndet har börjat komma igång.

## Bostadsförsörjningsbehov

Enligt Boverket förutspås det framtida bostadsbehovet främst av två faktorer, förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Dessa två faktorer beror dock på en mängd föränderliga parametrar. Utvecklingen av antalet hushåll beror på framtida befolkningsutveckling och hushållsbildningar, detta beror i sin tur på ekonomiskt läge, subjektiva boendepreferenser, omvärldshändelser som flyktingströmmar eller arbetsinvandring, politiska beslut samt en uppsjö andra faktorer.

Det går med andra ord inte att veta exakt vad som händer imorgon. Däremot kan det mest troliga utfallet uppskattas och analyseras baserat på tidigare års beslut, inriktningar och andra faktorer som bedöms påverka befolkningsutvecklingen och därmed bostadsbehovet. Med en uppskattning om det framtida bostadsbehovet skapas förutsättningar till proaktiv, hållbar och adekvat samhällsplanering. Detta ger i sin tur verktyg till att skapa en bra livsmiljö och bostadsförsörjning för invånarna i Heby kommun och för kommunens välmående.

En annan möjlighet är att börja i andra änden. Det vill säga basera det framtida bostadsbehovet på vad som vore det bästa möjliga scenariot för Heby kommun, och istället utgå från detta. På så sätt så tas utvecklingen i egna händer. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen kombinerar båda förhållningssätten.

### Bostadsbehov Heby kommun, förutsättningar och bedömning

- Det beräknade byggbehovet för Heby kommun ligger på 60 bostäder per år fram till 2030. Detta inkluderar en bostadsreserv på tio bostäder.
- Byggbehovets uträkning baseras på följande: förväntad hushållsförändring 2018-2030 + rivning av befintligt bestånd – lediga lägenheter + bostadsreserv = byggbehov 2018-2030.
- *Förväntad befolkningsförändring* innebär här en viktad bedömning baserad på befolkningsframskrivning, befolkningsprognos samt kommunens målsättningar och styrdokument. I detta fall är den förväntade befolkningsförändringen en ökning till 15 000 invånare år 2030, vilket innebär i genomsnitt en befolkningsökning på 100 invånare/år.
- Bostadsbehovet stämmer överens med länsstyrelsens bedömning i den regionala bostadsmarknadsanalysen.
- Efterfrågan av boendeformer i Heby kommun: hyresbostäder, bostadsrätter, äldreboendeformer, LSS-boende och studentbostäder.
- Behov av att öka flyttkedjor för att frigöra villor och uppnå rotation på bostadsmarknaden.

### Framtida behov

#### *Byggprognos*

Prognosen är baserad på genomförda markanvisningar, kommande exploateringar, befintliga byggrätter och utpekade utvecklingsområden för bostadsändamål fram till år 2030. Scenariot förutsätter att projekten genomförs under tidsperioden. Utfallet kommer dock vara annorlunda, speciellt då genomförandet ofta ligger utanför kommunens rådighet. Det blir däremot ett viktigt planeringsunderlag som visar att Heby kommun kan åtgärda dagens behov med möjliga och pågående projekt. Under tiden kommer projekt försvinna, men projekt kommer även att tillkomma. Prognosen blir en indikation på vad som är möjligt och en viktig del av Heby kommuns systematiserande av bostadsförsörjningen. En mer utvecklad byggprognos nedbrutet på enskilt projekt, år, typ och område finns för kommunens interna bruk.

Nedan redovisas byggprognosen som motsvarar 59 nytillkomna bostäder/år fram till år 2030. Det framräknade byggbehovet för Heby kommun är 60 bostäder/år. Heby kommun har således möjlighet att möta behovet.

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt
Äldreboende	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Hysesrätter	0	38	15	6	0	0	0	0	0	20	0	0	79
Bostadsrätter	0	10	37	10	0	0	10	10	0	0	20	0	97
Småhus	37	31	38	41	50	35	45	55	36	41	35	10	454
LSS	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
<b>Totalt</b>	<b>37</b>	<b>119</b>	<b>130</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>36</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>710</b>

*Byggprognos 2019 – 2030, Heby kommun*

## Särskilda gruppers behov och förutsättningar

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) framgår det att kommunerna är skyldiga att planera sin bostadsförsörjning. Syftet med bostadsförsörjning är att skapa en beredskap för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder utifrån sina förutsättningar. Särskilda grupper på bostadsmarknaden är: unga vuxna och studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning, ekonomiskt svaga grupper och nyanlända.

### Studenter och unga

Under den senaste femårsperioden så har antalet invånare i Heby kommun i åldern 18-25 år minskat med 173 personer. Under samma tidsperiod ökade folkmängden totalt med 460 personer. Andelen unga vuxna av befolkningen har alltså minskat gradvis under tidsperioden. Historiken visar även att yngre kvinnor är ännu mer benägna än yngre män att flytta ifrån kommunen.

Kategorin "Unga", som i detta fall har valts inbegripa även "Studenter", är generellt den mest flyttbenägna gruppen. Arbete, studier eller annan sysselsättning lockar ofta på annan ort än vad hemkommunen erbjuder. Unga är ofta även i ett läge i livet där en inte är lika platsbunden eller har etablerat sig på bostadsorten på egen hand.

Inflyttningsnetto 18-25 år	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
Män	- 24	6	- 21	10	- 43	- 72
Kvinnor	- 32	10	- 20	- 48	- 11	- 101
<b>Totalt</b>	<b>- 56</b>	<b>16</b>	<b>- 41</b>	<b>- 38</b>	<b>- 54</b>	<b>- 173</b>

Inflyttningsnettot är summan av antalet inflyttade i en åldersklass minus antalet utflyttade. Ett negativt inflyttningsnetto innebär således att fler i ålderskategorin flyttade från Heby kommun än vad som flyttade till Heby kommun, folkmängden i ålderskategorin minskar alltså om så är fallet. *Heby kommun. Källa: SCB*

Heby kommun har en hög sysselsättningsgrad och möjlighet till arbete, men att konkurrera med större städers dragningskraft är utmanande. Till viss del är det därför naturligt att unga flyttar från kommunen, med hopp om att flyttasset går tillbaka vid familjebildning, efter studier eller efter sysselsättning på annan ort. Så är också fallet för Heby kommun, i åldern 25-29 så är inflyttningsnettot stadigt positivt under samma tidsperiod och yngre familjer är en av kommunens främsta målgrupper.

I undersökningen av marknadsförutsättningar och efterfrågan framkommer det att en del unga vuxna vill stanna kvar i hemkommunen. I undersökningen så identifieras ett tydligt behov och intresse av Heby kommun som bostadsort, både vad gäller arbets- och studiependling samt som första boende när det är dags att lämna föräldrahemmet. Heby kommun är attraktivt som bostadsalternativ för studenter eftersom kommunen kan erbjuda kortare kötider, hög social hållbarhet, fördelaktig prisbild och goda pendlingsmöjligheter.

De senaste sex åren har det varit underskott i Heby kommun vad gäller flerbostadshus i olika upprättelseformer, en boendetyper särskilt lämpligt för gruppen unga och studenter. För kommunens välmående och utveckling är det viktigt att kunna erbjuda en god bostadssituation till yngre invånare i kommunen. I synnerhet i en landsbygdskommun där värden som platstillhörighet och lokal identitet är bland de främsta styrkorna. Det främjar även en ekonomisk hållbar situation att potentiell arbetskraft stannar i kommunen, samt kulturellt och ekologiskt genom de starka banden till orten.

### Äldre

Befolkningsprognos för 2030 anger att andelen äldre inom Heby kommun kommer att öka och i och med detta kommer också verksamheter inom vård- och omsorg med stor sannolikhet behöva utöka det stöd

som ges till äldre personer. En åldrande befolkning ställer stora krav på olika former av boende från ordinärt boende till vård- och omsorgsboende. Genom att införa mellanboendeformer som exempelvis seniorboenden och trygghetsboenden kan äldres behov av trygghet tillgodoses i miljöer mer likt ordinärt boende och endast de med stora omvårdnadsbehov bor på vård- och omsorgsboende.

Antalet platser på vård- och omsorgsboende kommer att öka i och med det nya vård- och omsorgsboendet som planeras i södra delen med placering i Heby. Beräknad inflyttning 2022. Ytterligare behov av platser kommer att behövas inom bostadsförsörjningsplanens utblicksperspektiv 2030. Eftersom Tallgården i Östervåla på sikt behöver ersättas och behovet av platser kommer att öka mer i norr så behöver planeringen för utbyggnad av platser att ske i den norra kommundelen med placering i Östervåla.

I Heby kommuns äldreplan förkunnas att:

- "Bostäder för äldre ska finnas för olika behov samt olika vårdinnehåll för ökad trygghet."
- "Kommunen skall verka för att mellanboende, såsom seniorbostäder och trygghetsbostäder, ska finnas i tätorterna för att de äldre skall känna sig trygga."
- "Viss samhällsplanering och byggande av delar som berör äldre personer ska pensionärsorganisationerna rådfrågas och det är viktigt med delaktighet i samhällsplaneringen."

### *Seniorbostäder*

En seniorbostad är, enligt Boverket, en helt vanlig bostad i antingen flerbostadshus eller radhus. Bostaden ska vara avsedd för personer över en viss ålder, t.ex. 55 år och äldre. Bostaden ska inte inrättas med stöd av socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och inte förutsätter beslut enligt SoL eller LSS. En bostad som är lämplig för äldre ska vara i markplan eller vara tillgänglig med hiss. Bostaden ska också vara tillgänglighetsanpassad eller enkelt kunna anpassas så att den till exempel fungerar för en person med behov av rullstol, rullator eller liknande.

### *Trygghetsbostäder*

Enligt Boverket är en trygghetsbostad en bostadslägenhet med tillhörande utrymmen för gemensamma måltider, samvaro, aktiviteter och rekreation. Trygghetsbostäder ska uppfylla krav på tillgänglighetsanpassning i utformning efter äldres behov. Personal ska finnas tillgänglig på daglig basis som på olika sätt kan stödja de som har sitt boende i en trygghetsbostad. En trygghetsbostad kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det är endast personer som fyllt 70 år som kan inneha en trygghetsbostad.

Behovet av trygghetsbostäder kommer med all sannolikhet att öka i framtiden. I dagsläget finns det inga trygghetsbostäder inom Heby kommun men detta är önskvärt att utveckla. Äldre önskar i regel vård- och omsorgsboende som ett sista alternativ. Eftersom trygghetsbostäder kräver en rad kringarrangemang i form av lokaler för personal, mötesplatser och andra aktiviteter är samordningsvinsterna med vård- och omsorgsboendena uppenbar.

## **Personer med funktionsnedsättning**

Kommunen har det yttersta ansvaret för inrättandet av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Ansvaret finns uttalat i Socialtjänstlagen (SoL 2001:453) och i Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387). I FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning anges att i ett samhälle med mångfald som grund ges alla rätt att delta i samhället och uppnå jämlikhet i levnadsvillkor. Heby kommun har antagit *Plan för arbetet med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning* och anger i planen att alla med funktionsnedsättning ska erbjudas en bostad.

Byggnader ska enligt plan- och bygglagen vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- och orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse, gator och torg ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen.

Bostaden har stor betydelse för självkänslan och den egna identiteten och alla människor har rätt till ett gott boende. De senaste åren har det uppskattats råda brist på LSS-boenden i Heby kommun. Inom de

närmsta åren kommer behovet av LSS-boenden att öka. Heby kommun ska verka för att alla framtida bostäder anpassas enligt rådande tillgänglighetskrav och därmed ge fler människor möjligheten att välja sitt boende oavsett funktionsnedsättning.

### Ekonomiskt svaga grupper

Arbetet för att förebygga vräkning och hemlöshet bedrivs i Heby kommun mellan socialtjänsten och de två största lokala hyresvärdarna. Samarbetet är väl upparbetat med tydliga rutiner om det skulle upptäckas missbruk, våld, sanitära olägenheter, ekonomiska svårigheter eller annat som kan riskera bostaden för den enskilde individen eller för en familj. Den tidiga kontakten mellan hyresvärdar och socialtjänsten innebär att stöd kan sättas in i förebyggande syfte.

Heby kommun arbetar även med att nå ut med information om socialtjänsten och möjlighet att få stöd i svåra situationer. Informationen skickas ut till enskilda och till familjer när socialtjänsten får information om betalningsanmärkningar. Om det skulle finnas beslut om avhysning kallas barnhandläggare och enheten för IFO till ett gemensamt möte för att tidigt försöka förhindra en avhysning.

Heby kommun arbetar även med en insats som kallas *boendestöd för bostadslösa*. Insatsen kan beviljas till personer som förlorar sitt boende och behöver stöd i att hitta en ny bostad. Personer som har beviljats träningslägenhet får även stöd från socialtjänsten med att öka möjligheterna för den enskilda att kunna bo kvar och ta över hyreskontraktet.

### Nyanlända

Bosättningslagen (2016:38) anger att alla Sveriges kommuner är skyldiga att ta emot nyanlända och tillhandahålla en bostad till människor som anvisas. Syftet med lagen är att öka möjligheterna till integration genom att sprida mottagandet jämnt mellan Sveriges kommuner. Bostaden och hemmet är en grundläggande förutsättning för ett fungerande och gott vardagsliv samt delaktighet i samhället. Heby kommuns erfarenhet är att om inte bostadssituationen är tillfredställande så tar det fokus för den nyanländes möjlighet att integreras. Det blir svårare att bedriva studier, bekanta sig med Heby kommun och dess invånare, engagera sig i förenings- och kulturaktiviteter och försämrar ekonomiska förutsättningar. Heby kommun arbetar därför väldigt aktivt med denna fråga.

Flyktingmottagandets resurser i Heby kommun har behövt riktas till att akut lösa boendesituationen. Smidig och effektiv hantering och beredskap för att lösa bostadsbehovet till anvisade nyanlända har därför varit avgörande. Utöver kommunplacerade nyanlända så tar Heby kommun emot flyktingar med egen bosättning, men det är vanligt förekommande att även dessa akut efterfrågar en bostad av kommunen.

Det råder ett underskott inom bostadsutbudet för nyanlända och ytterligare försvårande omständighet är att det saknas möjlighet att arbeta helt och hållet förebyggande. Heby kommun får anvisat antal per år, för 2019 är antalet 16 stycken. Varje år är det dock oklart om hur dessa 16 fördelas per hushåll, om det är familjer eller enskilda. Det försvårar den proaktiva bostadsplaneringen när det först vid anvisning visar sig om det behövs 16 stycken enrumslägenheter eller 2 stycken sexrumslägenheter. Trångboddhet är därför vanligt förekommande och bostadsbeståndet kan inte utnyttjas så effektivt som möjligt. Antal anvisade redovisas i tabellen nedan.

Heby kommun	Kommunanvisade	Egen bosättning
2018	27	35
2017	40	82
2016	35	53
2015	24	48

Antal nyanlända, Heby kommun

Inom flyktingmottagning så har Heby kommun ett väldigt gott och väl etablerat samarbete med det kommunala bostadsbolaget, Hebygårdar samt även med privata hyresvärdar, främst Tärnsjöbostäder. Förutom tilldelning av bostäder så arbetas det med boskolor, integration och hembesök.

### Bostadssituationen för nyanlända i Heby kommun

Efter att en individ har tilldelats en bostad ägnas de två första åren åt etablering och integrering. När personen senare kan stå på egna ben är det viktigt att personen blir en stadigvarande invånare i Heby kommun. Ensamkommande barn år 2014/15 blir snart vuxna och dessa behöver någonstans att bo för att kunna stanna kvar i Heby kommun.

Hyresrätter har ofta högre hyror än vad nyanlända klarar av att betala efter att etableringstiden på två år har gått. Det finns en tendens att nyanlända stannar i Heby kommun under etableringstiden på två år för att sedan söka sig från kommunen, antingen till en billigare bostad, arbete, familj eller närmare storstadscentra.

Det finns en väl etablerad, framgångsrik och beprövad kultur i Heby att efter etableringstiden på två år så övergår ofta hyreskontraktet till ett förstahandskontrakt till den enskilde, förutsatt att hyresgästen har uppfyllt alla krav under etableringstiden och varit en god hyresgäst. Detta är förekommande i Heby kommun både hos det kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar.

Bostadspreferenserna skiljer sig inte från andra gruppers behov, det som främst efterfrågas är kollektivtrafiknära, centrala lägen samt god tillgång på kommunal och kommersiell service. I Heby kommun innebär det främst Heby och Morgongåva, med pendeltågstrafiken, arbetsplatser och Centrum för Livslångt Lärande (CLL) i Heby tätort.

Det är inte möjligt att förutsäga hur många nyanlända som kommer behöva bostad i Heby kommun om ett år, om fem år eller om tio år. Det är däremot möjligt att skapa bästa möjliga beredskap efter de förutsättningar som finns. Heby kommun har en proaktiv bostadsgrupp som har arbetat med projektet *bostadsacceleratorn*, som syftar just till att i förebyggande syfte kunna lösa nyanländas bostadsbehov. Genom avtal, rutiner och checklistor samarbetar handläggare från olika förvaltningar inom bostadsfrågor med aktörer på hyresmarknaden för att säkerställa att alla nyanlända som kommer till Heby kommun får en trygg och bra bostadssituation. Detta medför även att hela bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre genom att matchning görs i förebyggande syfte. Bostadsgruppen fortsätter att utvecklas för att öka möjligheten till vidare etablering samt integrering och vilja att stanna i Heby kommun efter etableringstidens slut.

### Bostäder för alla - jämställdhetsperspektiv

Planeringen i Heby kommun ska utgå från barn- och jämställdhetsperspektiv och nationella mål för samhällsplanering. Agenda 2030 anger i det femte globala hållbarhetsmålet att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Kvinnor ska ha lika rätt till ekonomiska resurser och andra former av egendom som exempelvis att äga och kontrollera mark. Därför belyses här bostadssituationen i Heby kommun beroende på huruvida du är kvinna eller man.

Sett till hela befolkningssammansättningen och oberoende av ålder och civilstånd så skiljer det 1-2 procentenheter mellan män och kvinnor som äger sitt boende i småhus, bor i en bostadsrätt eller hyr sin bostad. Sammanboende hushåll ligger runt 85 % som bor i småhus och 15 % som bor i flerbostadshus, med små variationer beroende på om de har barn.

Statistiken för ensamstående föräldrar visar däremot på en ojämn fördelning. 45 % av ensamstående kvinnor äger sitt boende i småhus jämfört med ensamstående män där över 80 % av männen äger sitt boende. Ensamstående kvinnor som hyr sin bostad ligger på 35 % medan ensamstående män som hyr ligger strax under 10 %. Samma förhållande, om än inte lika dramatiskt gäller för ensamstående män och kvinnor utan barn.

I Heby kommun är bostadsbeståndet dominerat av äganderätter i småhus och bostadsbristen är koncentrerad främst till flerbostadshus i olika upplåtelseformer. Detta slår särskilt hårt mot kvinnor, nyanlända samt andra särskilda grupper, som i dagsläget är mer beroende av utbudet av hyreslägenheter.

Den byggda miljön har stor påverkan på vilka möjligheter män och kvinnor har att forma sina egna liv. För att främja en jämlik bostads- och samhällsutveckling i Heby kommun är det viktigt att bostäder planeras i anslutning till kollektiva resemedel.

## Marknadsförutsättningar och flyttkedjor

En balanserad bostadsmarknad behöver en god rotation bland bostäder för att leda till hållbara flyttkedjor. När villor frigörs blir de tillgängliga för barnfamiljer att flytta till kommunen medan äldre som lämnar villan kan flytta till en lämplig lägenhet på markplan eller med tillgång till hiss. Nyproduktion är attraktivt för ökad bekvämlighet inom bostaden och med dess närhet till service i samhället. Det är viktigt att det byggs nyproduktioner inom Heby kommun eftersom det möjliggör att äldre bostäder frigörs som har en lägre prisbild. Bostadsbeståndet med lägre prisbild är viktigt att det frigörs för människor som har svårare att komma in på bostadsmarknaden. Goda flyttkedjor som skapar rotation på bostadsmarknaden möjliggör för särskilda grupper att få en bostad och öppnar upp för flera att flytta till Heby kommun.

Unga familjer är främst intresserade av prisvärda och pendlingsvänliga lägen i samtliga av kommunens tätorter. Närhet till barnomsorg är viktigt vilket innebär att Heby och Östervåla är särskilt attraktivt eftersom orterna har skola upp till årskurs nio.

Inflyttade pensionärer söker sig till Heby kommun eftersom närheten till naturen är eftertraktat. Pensionärer som flyttar inom kommunen efterfrågar större lägenheter som ligger på markplan eller har tillgång till hiss. Närhet till service och tillgänglighet till samlingsplatser är uppskattat.

Sammanställning av efterfrågan på bostäder inom Heby kommun presenteras i figuren nedan efter sju stycken grupper.

	Flyttar hemifrån	Studenter	Unga familjer	Anställda hos nya arbetsgivare	Nyanlända	Inflyttade pensionärer	Pensionärer från kommunen
EFTERFRÅGAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2or (alt. 1or)</li> <li>• Hyresrätter</li> <li>• Centralt</li> <li>• Goda kommunikationer</li> <li>• Har oftast bil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1or</li> <li>• Hyresrätter</li> <li>• Centralt</li> <li>• Goda kommunikationer</li> <li>• Har ej bil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa</li> <li>• Pendlingsvänligt</li> <li>• Prisvärt</li> <li>• Äldre hus går bra</li> <li>• Nära barnomsorg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lägenheter (framförallt hyresrätter)</li> <li>• Eventuellt mindre lägenheter (1-2or)</li> <li>• (Lämpligt första steg innan jobbet blir långsiktigt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyreslägenheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marknära</li> <li>• I huvudsak mindre villor</li> <li>• Ej behov av pendling</li> <li>• Billiga villor</li> <li>• Inte nödvändigtvis centralt i tätorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marknära (eller med hiss)</li> <li>• Hyresrätter eller bostadsrätter</li> <li>• 3or eller 4or</li> <li>• Service</li> <li>• Tillgänglig samlingsplats</li> </ul>
PRIMÄRA ORTER	Morgongåva Heby Östervåla (Vittinge) (Harbo)	Heby Morgongåva Östervåla Harbo	Samtliga tätorter  Skola till åk 9: Heby Östervåla	Morgongåva	Potentiellt samtliga tätorter	Samtliga orter tänkbara (naturnära)	Samtliga tätorter

Undersökning av bostadsmarknad i tätorter – Heby kommun: Källa: Ramböll

## Bostadsutveckling tätort och landsbygd

### Heby

Heby tätort som innehar mest offentlig service och infrastruktur har inte riktigt kunnat följa övriga tätorter i utvecklingstakten. Detta förklaras delvis av att det funnits viss brist på attraktiv mark. Antingen är marken redan ianspråktagen eller så föreligger svårhanterliga planeringsutmaningar med buller och saneringsproblematik samt värdefull jordbruksmark och rekreationsområden. Det är önskvärt att centrala lägen reserveras för flerbostadshus i olika upplåtelseformer, mer perifert kan ytterligare småhusbebyggelse vara aktuellt.

Hebys närhet till Sala och tillgång till Dalabanan innebär att tätorten har goda kommunikationsmöjligheter. Heby tätort upplevs som stark när det kommer till två faktorer för bostadsefterfrågan: kommunikationer och barnomsorg. En grupp som intresserar sig för friliggande villor är yngre familjer som har bott i kommunen sedan tidigare. Det finns en efterfrågan på mindre lägenheter från de som letar efter sin första bostad och från studenter. Utredningsområdena i översiktsplanen är vägledande för planläggning av småhus, av dessa är en fortsättning av Horrsta backe mest lämpligt i närtid. Befolkningsutvecklingen för Heby tätort redovisas nedan.

Heby		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	360	297	333
	20-64 år	737	726	735
	65+ år	241	259	303
Kvinnor	0-19 år	303	276	298
	20-64 år	716	670	709
	65+ år	330	322	346
<b>Totalt</b>		<b>2687</b>	<b>2550</b>	<b>2724</b>

Tätortsbefolkning Heby. Källa: SCB

- Det finns möjligen förutsättningar till planläggning av bostäder i centrala lägen utöver översiktsplanens utredningsområden. Planeringsmässiga konflikter som bullerfrågor och förorenad mark behöver dock utredas innan.
- Planläggning för flerbostadshus och småhus behövs.
- Nytt vård- och omsorgsboende planeras tillkomma centralt 2022-23.

### Östervåla

Östervåla har ett brett serviceutbud och goda kommunikationer till Uppsala. Det finns framförallt en efterfrågan från huvudtyperna: de som flyttar hemifrån, unga familjer, och pensionärer. Efterfrågan på mindre hyresrätter kommer främst från unga vuxna som flyttar hemifrån. Pensionärer som flyttar inom kommunen efterfrågar större bostadsrätter och hyresrätter.

Andelen och antalet äldre ökar i Östervåla, och andelen i arbetsför ålder har minskat. Ett ökat behov av vård- och omsorgsboende kommer att behövas i Östervåla på sikt. Befolkningsutvecklingen för Östervåla tätort redovisas nedan.

Östervåla		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	193	174	165
	20-64 år	406	423	445
	65+ år	172	194	217
Kvinnor	0-19 år	182	164	185
	20-64 år	388	391	415
	65+ år	229	249	269
<b>Totalt</b>		<b>1570</b>	<b>1595</b>	<b>1696</b>

Tätortsbefolkning Östervåla. Källa: SCB

- God planberedskap och förutsättningar finns för småhus, främst i Lundaområdet.
- Mark för flerbostadshus behöver planläggas.
- Östervåla bör utredas efter förtättnings och kompletteringsmöjligheter.

## Morgongåva

Morgongåva är den ort med störst variation av bostadsbeståndet. Olika boendemöjligheter påverkar befolkningsutvecklingen positivt, inte enbart i tillväxt utan även hur det avspeglas demografiskt. Morgongåva har i och med de goda kommunikationerna från dalabanan och närheten till Sala och Uppsala grundläggande goda förutsättningar för efterfrågan. Med närheten till Uppsala följer en efterfrågan från studenter men även en större efterfrågan från unga familjer och de som jobbar i Uppsala och Sala. Utveckling av e-handelsklustret med etableringar av Apotea och Adlibris på orten innebär därutöver även naturlig efterfrågan av bostäder på orten. Apotea hade vid årsskiftet 2018/19 ca 450 anställda på arbetsplatsen i Morgongåva med en medelålder på 27 år. Majoriteten jobbar inom logistik och en mindre del inom kundtjänst och som farmaceuter.

Det är viktigt med bredd i bostadsutbudet för att skapa en hälsosam bostadsmarknad både i Morgongåva men även i kommunen som helhet. Många anställda efterfrågar mindre hyresrätter och bostadsrätter för att kunna flytta till Morgongåva. Efterfrågan på större lägenheter och villor kommer från att en betydande del av de anställda på företagen har familj. Det finns en bred efterfrågan på friliggande villor så väl som bostadsrätter och hyresrätter men med särskild efterfrågan på 1-2 rums hyresrätter. Befolkningsutvecklingen för Morgongåva tätort redovisas nedan.

Morgongåva		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	183	191	183
	20-64 år	388	384	386
	65+ år	114	143	156
Kvinnor	0-19 år	166	151	141
	20-64 år	372	383	396
	65+ år	128	157	179
<b>Totalt</b>		<b>1351</b>	<b>1409</b>	<b>1441</b>

Tätortsbefolkning Morgongåva. Källa: SCB

- I Morgongåva finns ett behov av planläggning för både flerbostadshus och småhus.

## Tärnsjö

Tärnsjö lockar med låga bostadspriser och närhet till nationalpark och turism. I Tärnsjö tätort finns en hög andel äldre, som inom överskådlig framtid troligtvis kommer att öka ytterligare. Detta måste beaktas och arbetas med proaktivt i kommunens planering. Tärnsjö har även ytterligare utmaningar då det inte ligger i direkt anslutning till kommunen och regionens utpekade kollektivtrafikstråk.

De låga priserna i Tärnsjö och kommunens svåraste kommunikationer bidrar till en, relativt andra tätorter, begränsad bostadsmarknad och vilja att satsa på nybyggnationer. Den huvudsakliga efterfrågan som finns kommer från inflyttande pensionärer och familjer från Uppsala och Stockholm. Det är framförallt de låga priserna och närheten till naturen som driver efterfrågan. Befolkningsutvecklingen för Tärnsjö tätort redovisas nedan.

Tärnsjö		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	138	130	118
	20-64 år	329	320	331
	65+ år	141	135	140
Kvinnor	0-19 år	167	149	123
	20-64 år	306	313	290
	65+ år	181	174	172
<b>Totalt</b>		<b>1262</b>	<b>1221</b>	<b>1174</b>

Tätortsbefolkning Tärnsjö. Källa: SCB

- Tillfredställande planberedskap för bostadsändamål finns för tillfället i Södra Grällsbo. När detta område är uttömt bör ny mark detaljplaneras.

## Harbo

Harbo har goda pendlingsmöjligheter och nära till Uppsala och Östervåla. I befolkningssammansättning för Harbo avspeglas bostadsmarknaden för yngre familjer som söker ett pendlingsvänligt, prisvärt och attraktivt boende i Heby kommun. Bostadsbeståndet och fördelningen är balanserat.

Det är främst småhus som dominerar i Harbo. Det är pensionärer och unga familjer som efterfrågar villor i tätorten. De goda kommunikationerna till Uppsala och närheten till Östervåla innebär dock en möjlig efterfrågan till bostäder för de som flyttar hemifrån. Befolkningsutvecklingen för Harbo tätort redovisas nedan.

Harbo		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	114	102	100
	20-64 år	196	204	191
	65+ år	45	52	67
Kvinnor	0-19 år	109	111	94
	20-64 år	176	189	188
	65+ år	62	63	74
<b>Totalt</b>		<b>702</b>	<b>721</b>	<b>714</b>

Tätortsbefolkning Harbo. Källa: SCB

- God planberedskap för småhus inom mandatperioden.
- Planläggning för flerbostadshus behövs, gärna i centrala lägen.

## Vittinge

I Vittinge pågår en hälsosam demografisk utveckling och antalet i arbetsför ålder ökar stadigt. Detta förklaras delvis av att Vittinge tätort har ett mycket bra pendlingsläge, attraktiv landsbygd samt regionalt fördelaktiga bostadspriser. Vittinges närhet till Morgongåva och Uppsala har lett till ett begränsat serviceutbud i tätorten. Vittinges nuvarande utbud av bostäder består framförallt av friliggande villor. Vittinges närhet till Uppsala och relativt begränsade bostadsutbud innebär därutöver att efterfrågan på bostäder i tätorten ändå kan betraktas som stark. Befolkningsutvecklingen för Vittinge tätort redovisas nedan.

Vittinge		2005	2010	2015
		Antal	Antal	Antal
Män	0-19 år	72	56	70
	20-64 år	129	140	162
	65+ år	48	46	50
Kvinnor	0-19 år	58	53	80
	20-64 år	127	123	146
	65+ år	46	42	58
<b>Totalt</b>		<b>480</b>	<b>460</b>	<b>566</b>

Tätortsbefolkning Vittinge. Källa: SCB

- För mandatperioden finns tillfredställande planberedskap för småhus i Vittinge. På sikt kommer mer mark behöva planläggas för småhus.
- På sikt behöver även möjligheterna för flerbostadshus och andra bostadsformer som exempelvis radhus utredas.

## Småorter och landsbygd

I Huddunge och Runhällen, som är utpräglade småorts- och landsbygdsförsamlingar består beståndet till mesta del av småhus, med små inslag av hyresrätter. På landsbygden är det även en högre andel äldre än yngre.

Det tillkommer årligen förhandsbesked och bygglov för bostadsändamål på landsbygden då privata aktörer vill uppföra småhus.

- Fördjupade översiktsplan i Julmyra förordar viss bostadsutveckling.
- LiS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) finns i Östa naturreservat genom tematiskt tillägg till översiktsplanen.
- Oexploaterad mark för småhus finns i Huddunge, Vansjön-Nordsjön, Marbäck med mera.
- Tillskott av ny bebyggelse för bostadsändamål uppmuntras i översiktsplanen men ska i största möjliga mån styras till befintlig infrastruktur. Krav på teknisk kapacitet och kommunal service bör beaktas.

## Samlad bedömning

Genomförande av byggprognosen, outnyttjade byggrätter, utredningsområden och ombyggnation till lämpliga bostäder är den planerade utvecklingen av bostadsbeståndet. Vidare planering bör prioriteras enligt nedanstående samlade bedömning.

- Flerbostadshus med variation i upplåtelseform, storlek och prisnivå prioriteras till centrala lägen i Heby, Östervåla och Morgongåva. Planberedskap för flerbostadshus samt vård- och omsorgsboenden behöver säkerställas. Även Harbo är aktuellt för flerbostadshus.
- Bostäder för särskilda grupper bör lokaliseras till Heby i söder och Östervåla i norr där tillgången till kommunal och offentlig service samt kommunikationer är högst.
- Nyttillskott av småhus bör först och främst styras till befintliga planområden i Harbo, Tärnsjö, Östervåla, Morgongåva och Vittinge. Vid planläggning prioriteras därför Heby för småhus då planberedskap saknas för tillfället. För en god hushållning av mark bör nybebyggelse av småhus styras till befintliga planområden. På längre sikt är utredningsområden i översiktsplanen vägledande.
- I kommande översiktsplanering ska kommunens hantering av *det långsiktiga behovet av bostäder* bygga på riktlinjerna för bostadsförsörjning. Tätorterna bör inventeras efter förtättningsmöjligheter och utredningsområden bygga på tidiga lokaliseringsprövningar.
- Tillskott av småhus bör lokaliseras i anslutning till befintlig orts- och infrastruktur. Flerbostadshus kompletterar om möjligt centralt inom ortstrukturen.

