

Leif Kåsthag
Planeringschef
08-124 571 48
leif.kasthag@ekero.se

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2016

Dnr KS16/145-210

Övergripande förutsättningar

Varje kommun ska fr.o.m. den 1 januari 2001 ha en strategi för hur bostadsbyggande, boende med olika behov och hela bostadsmiljön ska utvecklas. Kommunfullmäktige i Ekerö har fattat beslut om att denna redovisning ska ske årligen.

Övergripande riktlinjer för bostadsbyggande, näringslivstillväxt, infrastrukturinsatser mm, redovisades tidigare enbart i Översiktsplan Ekerö kommun 2005, senast aktualitetsförklarad vid Kommunfullmäktige den 17 juni 2014. Ekerö kommun redovisar ovan beskrivna riktlinjer i *Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan*. Detta strategidokument, som även omfattar avvägningar gällande markanvändning, tillvaratar kommunens intressen i samhällsutvecklingen - och tydliggör mer angelägna behov, i samverkan med externa aktörer. Dokumentet utgör även ett underlag för kapacitetsplaneringen, det vill säga bidrar till att komma till rätta med kommunens behov av skolor, förskolor, kultur och fritid, kommersiell och social service, arbetsplatsområden mm.

Förtydligade riktlinjer för bostadsförsörjningen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), respektive 2 kap 3 § *plan- och bygglagen (PBL)*, innehåller något förenklat följande delar:

Kommunens planering ska ta sin utgångspunkt från riktlinjer för bostadsbyggandet, i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Dessa riktlinjer för bostadsbyggandet ska antas av kommunfullmäktige vid minst ett tillfälle per mandatperiod.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar. Dessa ska innehålla:

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

Vid planeringen för bostadsbyggandet ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen i Stockholms län, likväl som andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering, uppmärksamma behov av samordning mellan kommunerna samt verka för att samordning kommer till stånd.

Om det behövs, för att främja bostadsbyggandet, ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL, där kommunens riktlinjer för bostadsbyggandet ska vara vägledande i tillämpningen. Om det saknas riktlinjer får Regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.

Med anledning av nya lydelse i ovanstående beskrivna lagrum, har ett brett samråd med Länsstyrelsen förevarit den 1 oktober 2015 - med möjlighet även för Stockholms läns landsting/Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, respektive länets kommuner, att bidra med kompletteringar, synpunkter osv. Ytterligare samråd kring innehållet i planen har förevarit den 12 september 2016.

Strategier för bostadsbyggande och markanvändning

Ekerö kommun står inför en stor omvandling. Vi befinner oss i en expansiv fas med tillväxt och inflyttning. Under de närmaste åren kommer kommunens förstärkta infrastruktur att ge nya möjligheter - med breddningen av Ekerövägen/261 och byggandet av Förbifart Stockholm/E4. Omvandlingen innebär att vi inom en inte alltför avlägsen framtid går från att vara en utpräglad landsortskommun, till vår vision av en småstad. Ekerö kommuns expansion ska ske på ett sådant sätt att vare sig natur-, kulturmiljö, eller framtida utveckling äventyras.

Ekerö kommun är belägen i en av de snabbast växande regionerna i Sverige. I relativa tal har kommunen haft den tionde största befolkningsutvecklingen i riket under en fyrtioårsperiod - och den femte största utvecklingen i länet under stora delar av det senaste decenniet.

I RUFSS 2010 anges befolkningsutveckling ur ett tidsperspektiv mellan åren 2010-2030, som senare har kommit att uppdateras. Länsstyrelsen gör nu bedömningen att Ekerö kommuns befolkning under denna tjugoårsperiod kan komma att öka med cirka 40 procent. Stockholms läns folkmängd bedöms öka med drygt 20 procent under samma period.

Vi är för närvarande ungefär 27 000 Ekeröbor och bedöms år 2030 vara cirka 35 000 invånare. Prognoser som grundar sig på kommunens nuvarande befolkningsstruktur, indikerar att antalet yngre människor i 20-30 årsåldern, antalet medelålders i 45-55 årsåldern, likväl som antalet pensionärer kommer att förändras, oavsett vilken tids-horisont som väljs. Denna utveckling har även varit utgångspunkten för överväganden i kommunens översiktsplan. Detta långsiktiga planeringsinstrument understryker behovet av att komplettera urvalet med olika upplåtelseformer för fler och varierande individkategorier - enskilt ägda enbostadshus, bostadsrätts-, hyresrätts- och ägarlägenheter mm, bland annat för att i högre grad kunna möta medborgarnas behov i livets olika skeden. Mer noggranna analyser av befolkningssammansättning, åldersfördelning, boendepreferenser, avstånd till förvärvsarbete, fritidsintressen mm, kan bli värdefulla för initiativ och prioriteringar i den översiktliga planeringen.

Planen belyser att betydligt fler, förhållandevis centralt belägna, bostäder mest ägnade för småhushåll för *ungdomar, funktionshindrade, äldre människor*, barnfamiljer och ensamstående i alla åldrar - snarast måste komma till stånd. Frågor som berör flyktingmottagning och integration har utvecklas i Ekerö kommuns strategidokument.

Alla kommuner ska ha en *översiktsplan* som omfattar kommunen som helhet, i enlighet med bestämmelserna i 3 kap 1 § PBL. En ny översiktsplan kommer att antas av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Planperioden för översiktsplanen avses sträcka sig till år 2030. Som bedömd siktpunkt för planen är sannolikt år 2050 lämplig att välja. Länsstyrelsen ska inför beslut om ny översiktsplan lämna en sammanfattande redogörelse angående statliga och mellankommunala intresseavvägningar, som anges i 3 kap 28 § PBL.

Kommunfullmäktige ska vid minst ett tillfälle per mandatperiod pröva huruvida översiktsplanen är aktuell, jämligt kraven i 3 kap 27 § PBL. Inriktning för den strategiska bostadsplaneringen utgörs av ställningstaganden beträffande användning av mark- och vattenområden, beskrivning av hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras, hur miljö kvalitetsnormer, riksintressen, såväl som nationella och regionala mål, planer, respektive program ska tillgodoses, med stöd av 3 kap 2-5 §§ PBL, likväl som att vara vägledande vid översiktlig planering.

En nationell och regional samverkan sker även årligen i andra sammanhang, bland annat kring *bostadsmarknadsenkäten (BME)*, med brett erfarenhetsutbyte mellan Boverket, länsstyrelserna samt rikets kommuner.

De nationella och regionala målens influenser på kommunala strategier

Länsstyrelsen har framtagit Riktlinjer för bostadsförsörjningen, som utkast, daterad den 28 september 2015. I detta dokument beskrivs bland annat nationella mål samt regionala planer och program, att beakta på lokal nivå. Målen för dessa riktlinjer är:

1. Mål för boende och byggande

- Delmål för bostadsmarknad
- Delmål för byggande
- Delmål för samhällsplanering

2. Mål för asyl och nyanländas etablering

- Delmål för asyl
- Delmål för nyanländas etablering

Länsstyrelsen hänvisar vidare till ”verktyg” som kommunerna har till sitt förfogande, i avsikt att vidareutveckla strategier för bostadsbyggande och markanvändning, till exempel: översiktsplanering, detaljplanering, riktlinjer för bostadsplanering, förmedling av bostäder, markpolitik och riktlinjer för markanvisning, ägardirektiv till allmänheten, samverkan inom kommunen samt med externa aktörer.

Länsstyrelsernas slutrapport *Hemlöshet - en fråga om bostäder* (uppdrag 2012-2014), utgör ett av de underlag som beskriver kommunernas ansvar, utestängning från bostadsmarknaden, barnens speciella situation, analys av arbetet för att motverka hemlöshet mm. Där framgår bland annat att det är angeläget att försöka få en kontinuerligt uppdaterad bild av omfattningen gällande hemlöshet, i avsikt att lösa dessa svåra sociala problem.

Bland mål, planer och program gällande tillkommande bostäder, kan ett antal gemensamma mål för Stockholms län lyftas fram - och som formulerats i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010)*, vilken även utgör *regionplan* enligt plan- och bygglagen, likväl som *regionalt utvecklingsprogram (RUP)* med stöd av *förordningen om regionalt tillväxtarbete*. Där beskrivs bland annat en strategi för att öka *uthållig kapacitet och kvalitet inom utbildningen, transporterna och bostadssektorn*:

Planeringsmål - detta ska vi uppnå till år 2030:

- Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan.
- Bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna.

Åtaganden - detta ska vi göra för att nå målen:

- Anpassa byggandet i alla kommuner, till den långsiktiga efterfrågan.
- Anpassa bostadsmarknadens funktionssätt för att nå hög kapacitet och kvalitet i byggprocessen.

I RUFSS 2010 har också formulerats följande strategi som *frigör livschanser*:

Planeringsmål - detta ska vi uppnå till år 2030:

- Hela regionen präglas av delaktighet och integration.
- Alla invånare oavsett bakgrund använder sin kompetens på en väl fungerande offentlig och privat arbetsmarknad.

Åtaganden - detta ska vi göra för att nå målen:

- Samverka på strategisk nivå för att förnya och bredda integrationspolitiken.
- Anta en policy mot diskriminering.
- Göra organisationerna mångfaldsorienterade.
- Följa upp integration och utanförskap i hela regionen.
- Undanröja hinder för att alla människor tryggt ska kunna vistas och resa i regionen.

Ovanstående beskrivna nationella, såväl som regionala mål, planer och program, ska ligga till grund för alla aktörer i samhället - vid de omfattande påfrestningar och utmaningar som möter oss vid hantering av pågående integration av nyanlända personer. Det är dock viktigt att hålla i minnet, att bland annat asylfrågor inte utgör ett kommunalt ansvar.

Framtagande av ny regional utvecklingsplan (RUFSS 2050) pågår.

Mål, planer och program implementeras i planeringsinstrument på lokal nivå, där detta är relevant. Ekerö kommun har under senare tid, bland annat fattat beslut om *politisk plattform för mandatperioden 2015-2018, verksamhetsmål för 2015-2018, bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2016, respektive kommunstyrelsens uppdrag avseende framtagande av ny översiktsplan 2030.*

Nyanlända personer

Under det senaste året har omfattande insatser genomförts för att klara mottagandet av ett betydande antal ensamkommande barn samt nyanlända personer, som har erhållit uppehållstillstånd i Sverige. Kommunstyrelsens uppdrag från år 2015, att utarbeta strategier för en god och effektiv integration, har varit vägledande för detta arbete.

Ekerö kommuns uppdrag i ovanstående beskrivet avseende, berör samtliga kommunala verksamheter. En integrationschef har tillsatts, med ansvar att samordna arbetet på en övergripande nivå. För att stärka samarbetet mellan kommunen och civilsamhället har en ytterligare tjänsteman anställts, med uppgift att på olika sätt engagera föreningsliv, förmedla kontakter med kommuninvånare som kan engageras för nätverksinsatser för de nyanlända mm.

För att effektivisera arbetet i ett läge då mottagandet av ensamkommande barn och nyanlända personer ökade kraftigt, genomfördes en organisationsförändring inom socialkontoret. En särskild integrationsenhet bildades för arbetet med mottagandet, såväl som för de integrationsinsatser som berör socialtjänsten.

Arbetsmarknadsfrågorna är knutna till barn- och utbildningsförvaltningen. Inom den verksamheten har resurser avsatts, för att integrera nyanlända personer i arbetslivet - genom att erbjuda utbildning, praktik mm. Ett centrum för nyanlända barn och ungdomar har etablerats, med ansvarar för introduktion till grundskola och gymnasieutbildning.

Ekerö kommun har fyra boenden för ensamkommande barn. Två av dessa är belägna vid Sundsgården i Hilleshög (Färingsö), ett boende är beläget vid Ekudden i Svartsjö (Färingsö) samt ett är beläget i Stenhamra gamla förskola (Färingsö).

Nyanlända personer avser människor som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige och anvisats till kommunen, av Migrationsverket eller Arbetsförmedlingen, enligt *lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*. Boendefrågorna utgör en kritisk punkt i planeringen. Ett framåtblickande perspektiv blir viktigt, bland annat gällande anordnandet av en fullgod livsmiljö för nyanlända barn samt planering för permanenta bostäder.

De bostäder som blir vakanta inom ramen för AB Ekerö Bostäders fastighetsbestånd räcker inte till. Planprocessen i avsikt att uppföra tillfälliga, eller permanenta bostäder upplevs som långsam och osäker, i förhållande till behovet av att ur ett kortsiktigt perspektiv kunna erbjuda bostäder. Ett antal alternativa lösningar kommer att prövas - exempelvis att använda Färingsöhemmet som boende för nyanlända personer under de närmaste åren, bygga om och anpassa lokaler som ägs av kommunen, likväl som att förhyra enskilt ägda fastigheter.

Ekerö kommun ska ordna mottagande för 104 personer under år 2016. För år 2017 har antalet personer ännu inte fastställts, men ett rimligt antagande ger för handen att ökningen kan bli betydande. För åren därefter råder stor osäkerhet kring mottagandebehoven.

Teknik- och exploateringskontoret inom Ekerö kommun har framtagit riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. I dessa riktlinjer redovisas, med stöd av *lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)*, kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse, upplåtelse av mark samt grundläggande villkor för markanvisningar. Riktlinjerna har hållits förhållandevis generella, för att kunna täcka in samtliga anvisningar och avtal inom Ekerö kommun - och vara aktuella vid varje tillfälle som de tillämpas.

AB Ekerö Bostäder är ett kommunägt och allmännyttigt bostadsbolag, som för närvarande disponerar cirka 820 hyresrätter, 60 bostadsrätter samt lokaler. Bostadsfastigheterna fördelar sig på lägenhetsbestånd i Ekerö tätort, Stenhamra, Drottningholm och Adelsö. Visionen för år 2020 är att äga och förvalta omkring 1 100 bostäder - som primärt kan kopplas till planerade utvecklingsinsatser vid Wrangels väg i Ekerö centrum och en ny i etablering Svartsjö. *Ågardirektivet* antogs år 2013. Totalavkastningskrav på totalt kapital är en procent utöver statslåneränta. Avkastningskrav i nyproduktion är kalkylränta lägst fem procent.

Förtur till bostadslägenheter har, av AB Ekerö Bostäder, under senare år lämnats för flera gruppers behov. Dessa utgörs av nyanlända personer samt människor med lättare funktionsnedsättning, som erfordrar bostad med bättre tillgänglighet.

Ekerö kommuns politiska plattform 2015-2018

Kommunfullmäktige beslutade den 16 december 2014 att notera *Alliansen i Ekerös politiska plattform för mandatperioden 2015-2018*, som inriktning för de kommunala verksamheterna. Nedanstående anges specificerade punkter i plattformen, som har en direkt eller indirekt koppling till innehållet i Ekerö kommuns bostadsbyggnads- och markanvändningsplan. Punkterna är även vägledande för allt utvecklingsarbete i hela organisationen. Överenskommelsen understryker att skola, förskola, omsorg om äldre och funktionsnedsatta, såväl som infrastruktur, är prioriterade områden under innevarande mandatperiod:

- **Övergripande frågor**
 - Ekerö kommun ska ha en aktiv roll i Stockholmsregionens samverkansorgan.
 - Den kommunala verksamheten ska ha Ekeröbornas nytta som ledstjärna.
 - Kvalitetsarbetet inom kommunens olika verksamheter ska även i fortsättningen utvecklas och präglas av ständigt förbättringsarbete.
- **Ekonomi och kommunalskatt**
 - Den ekonomiska politiken syftar till att ansvarsfullt förvalta Ekeröbornas gemensamma resurser och ge långsiktig tillväxt.
- **Skola och förskola**
 - Planering för en ny grundskola.
 - Bevarande av de små skolenheterna, framför allt på landsbygden.
 - De yngsta barnen ska ha möjlighet att gå i skolan så nära hemmet som möjligt.
 - Fortsatt utveckling av trafiksäkerheten kring våra skolor och förskolor.
- **Äldreomsorg och insatser till funktionsnedsatta**
 - Planering för ytterligare boende för äldre.
 - Färingsöhemmet utvecklas till boende för äldre.
 - Möjliggöra ytterligare vård- och omsorgsboende för äldre.
 - De äldre ska få bo kvar i sitt eget hem så länge de önskar.

- Ekerö ska vara en föregångskommun vad gäller självständighet för personer med funktionsnedsättning.
- **Infrastruktur**
 - Ekerö kommun ska genomföra de i avtal överenskomna infrastrukturella satsningarna - bland annat Ekerövägen, Förbifart Stockholm, pendelbåttrafik i Mälaren, färjeförbindelser och kollektivtrafik.
 - Kommunen ska verka för ökad trafiksäkerhet vid skolor, förskolor och äldreboenden.
 - Fler cykelbanor mellan större boendeområden, vid skolor samt service-ställen.
 - Verka för fortsatt utbyggnad av bredband.
- **Räddningstjänst och polis**
 - Samarbetet med Södertörns brandförsvarsförbund följs upp.
 - Poliser ska finnas i tjänst dygnet runt, alla dagar i veckan.
- **Miljö**
 - Genomföra biobaserad närvärme.
 - Miljöarbetet ska ske systematiskt och kontinuerligt förbättras.
 - Ett miljöperspektiv ska alltid finnas i kommunens aktiviteter och beslut.
 - Fortsatt sanering av avloppssystem, för att värna grundvattnet och Mälaren.
 - Verka för en giftfri vardag.
 - Främja omställningen till miljövänliga energisystem.
 - Sträva efter att uppnå ett lokalt kretslopp.
- **Näringsliv**
 - Färdigställa mark för företagsetableringar, utveckla befintliga och nya arbetsplatsområden.
 - Kommunen ska särskilt underlätta små och medelstora företags behov.
 - Aktiva insatser ska göras för att åstadkomma nyetableringar av bland annat kunskaps- och tjänsteföretag.
 - Ett mer allsidigt näringsliv eftersträvas. Detta kan på sikt leda till reducerat pendlingsbehov, en mer dynamisk arbetsmarknad och företagskultur.
 - Bättre allmänna kommunikationer i kommunen ska främjas.
 - Kommunen ska verka för bekväm direktbuss till stora arbetsplatsområden, exempelvis Kista.
 - Fler infartsparkeringar ska iordningställas.
 - Verka för en aktiv turism och besöksnäring på Mäläröarna.
- **Kultur och fritid**
 - Förstärka kommunens profil som "Kulturens övärld".
 - Värna ett bevarande av vårt rika kulturlandskap, med många värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer.
 - God livsmiljö förutsätter kulturell stimulans. Kulturella aktiviteter på frivillig väg ska uppmuntras och stödjas, primärt genom föreningar och nätverksbyggande.
 - Värna tätortsnära natur för lek, rekreation och friskvård.
 - Kulturhuset med bibliotek i Ekerö centrum utvecklas som kulturcentrum.

- Ekebyhovs slott och park utvecklas som kulturcentrum.
- Stenhamra stenbrott utvecklas.
- Införa skyddsbestämmelser för området Ekebyhovs slott/Jungfrusunds-dalen.
- Planera för fler idrottshallar och utveckla idrottsplatserna.
- Antalet kommunala badplatser utökas.
- **Plan- och byggfrågor**
 - Ekerö kommer att gå från att vara en utpräglad landsortskommun, till vår vision av småstad.
 - Vi står inför en stor omvandling. En förbättrad infrastruktur ger nya möjligheter.
 - Kommunen ska utvecklas med försiktighet och omtanke - samt bevara sin nuvarande karaktär.
 - Verka för hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter - särskilt för småhushåll - som en del av bostadsbyggandet.
 - Av tillkommande lägenheter i flerbostadshus bör om möjligt cirka 20 procent utgöras av hyresrätter.
 - Planera för levande torg.
 - Planering för bostadslägenheter i Stenhamra prioriteras.
 - Hyresrättslägenheter och seniorboende uppförs intill Ekerö centrum.
 - Ny översiktsplan framtas under innevarande mandatperiod.
- **Ekerö kommun - en modern arbetsgivare**
 - Ständig utveckling där fortbildning och ansvarstagande stimuleras. Tillgång till positiv och kunnig personal är viktigast.

Framtida utveckling

Regional planering

Ekerö kommun är i sin helhet av riksintresse för friluftsliv och turism. Våra storstads- och strandnära öar är mycket attraktiva för boende, yrkesverksamma och besökare, vilket understryker kommunens stora betydelse för en regionförstoring i Stockholm-Mälardalenområdet. Detta beskrivs i RUFS 2010 och i Ekerö kommuns översiktsplan. Stockholmsförhandlingen kan inspirera till ökat bostadsbyggande i hela regionen. Småföretag och mer exportinriktade industrikluster kan stärka etableringarna i en gemensam arbets- och bostadsmarknadsregion. Behövliga infrastrukturinsatser kommer att få en avgörande betydelse för utvecklingen. Ekerö kommun med de två världsarven - Drottningholm respektive Birka och Hovgården - utgör Kulturens övärld. Allmänt tillgängliga natur- och kulturmiljöer, är av stort intresse för företagen i Stockholmsregionen och kommunen - inte minst besöksnäringen.

Det stora behovet av vattenavbördning från Mälaren till Saltsjön måste skyndsamt regleras, med syftet att förbättra slussfunktionerna i Stockholm och Södertälje. Av detta följer att risken för att förorsaka frekvent höga flöden, översvämningar samt skred, reduceras högst avsevärt. För närvarande föreligger risk för att samhällsplan-

eringen på sikt äventyras. Förhandlingar mellan statliga och regionala parter, respektive Mälardalens kommuner pågår enbart sporadiskt.

Omfattande insatser inom transportinfrastruktur

Breddningen av Ekerövägen ingår i *Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025*. Nybyggnaden av Förbifart Stockholm ingår i *Nationell plan för transportsystemet 2014-2025*. Dessa strategiska insatser sätter Ekerö kommun i fokus för flera och varierande verksamheter i Saltsjö-Mälarsnittet.

Det är mycket angeläget att ett antal åtgärder som främjar förbättrad tillgänglighet mellan Mäläröarna och andra delar av Storstockholm genomförs snarast möjligt. Framför allt avses därvidlag: busstrafik på färjeförbindelsen på sträckan Jungfrusund-Slagsta, pendelbåttrafik mellan Ekerö centrum och Gamla stan i Stockholm, effektiv användning av Mälarens vattenvägar, betydligt tätare kollektivtrafik mellan Ekerö centrum och övriga delar av regionen, utvidgad linjebussstrafik på Mäläröarna, infartsparkeringar i anslutning till hamn- och kajområden, passager under Ekerövägen för gång- och cykeltrafik vid Hertigarnas stall samt Kanton, ett tekniskt avancerat trafiksignalsystem på Lindö-Lovö-Kärsö, förändring av angöringsvägar vid världsarvet Drottningholm, såväl som översyn av broöppningstider längs Ekerövägen. Den mest bristfälliga infrastrukturen - som beror på begränsad framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet - måste omedelbart åtgärdas. De mest angelägna investeringsinsatserna därvidlag, är breddningen av Ekerövägen/261 mellan Ekerö centrum och Brommaplan samt vägsystemet bytespunkten Brommaplan.

Det ökande fordonsflödet genom främst tätortsbandet (Ekerö centrum, Träkvista, Svanhagen, Söderberga och Stenhamra), som den omkring år 2026 trafiksatta Förbifart Stockholm ger upphov till - måste snarast möjligt hanteras i planeringen inom Trafikverket, Länsstyrelsen, Stockholms läns landsting/Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms stad samt Ekerö kommun.

Regeringen villkorade tillåtlighetsbeslutet avseende Förbifart Stockholm med bildande av natur- och/eller kulturresevat för Lovö, så att unika värden inte hotas av följdexploateringar. Ett naturreservat har bildats av Länsstyrelsen, i samverkan med bland andra Statens fastighetsverk, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Trafikverket och Ekerö kommun. Reservatsbeslutet vann laga kraft i oktober 2015, i och med att Regeringen avlog överklagandena. Reservatet omfattar större delen av Lovö och Kärsö, med flera angränsande öar. Dessa föreskrifter inbegriper däremot inte det statliga byggnadsminnet Drottningholm, eller infrastrukturkorridoren för Ekerövägen.

Markanvändning för handel, industri och annan näringslivstillväxt

Företagen ska erbjudas byggfärdig mark för nyetableringar. Ett antal nya arbetsplatsområden ska framtas successivt - och snarast möjligt - i avsikt att gynna näringslivstillväxt. Planläggning pågår för närvarande för att skapa fler företagskontor vid Jung-

frusunds marina, Enlunda, Brygga industriområde, såväl som utvidgning av nuvarande industriområde i Skå Väsby - där akustiska krav inte i alltför hög grad inskränker verksamheten.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att det vid exploatering av mark, som sker i samverkan med näringslivsaktörer, är särskilt viktigt att avvägningar görs för att optimalt utnyttja kommunala investeringar - och för att få en mer aktiv markpolitik till stånd.

Jungfrusund som trafikeras med färjeförbindelse till/från Slagsta i Botkyrka kommun, kommer utöver bostäder även att kunna erbjuda marina, varv, båthallar, brygganläggning, restaurant, handel, kontor, företagshotell - och annan näringsverksamhet. Planläggning pågår för etablering av butiker, handel och kontor vid Ekerö centrum, respektive Träkvista torg. På något längre sikt avses bland annat lokaler för primärt handel, men även kontor uppföras i Svanhagen, Söderberga och Skå. I *Älvnäs-området* kan, med stöd av den utvecklingspotential som beskrivs i översiktsplanen, en mer omfattande nyetablering av företagsby med handel och kontor uppföras i ett senare skede - vissa gärna med mer exklusiv utformning. Bostadstillskott blir viktiga inslag i samhällsplaneringen, för detta förhållandevis vidsträckt markområde.

För att gynna näringslivet är det mycket angeläget att vid detaljplanering, understryka behovet av att utforma arbetsplatsområden på ett sätt som signalerar en efterfrågad "statusnivå". Det finns för närvarande arbetsplatsområden som dessvärre inte förmår att attrahera intressanta företag att etablera sig, med anledning av betydande brister i detta avseende.

Turism och besöksnäring

För att öka service och antalet besökare, såväl som att lämna möjligheter till övernattnings, bör Ekerö kommun verka för ytterligare och måhända större hotelletableringar, med central lokalisering. Uthyrning av stugor, service för husbilar/husvagnar, respektive camping, är efterfrågade övernattningsmöjligheter i Ekerö kommun, kan stödja många lokala attraktioner. Behovet av fler restauranter måste även tillgodoses.

Arbetsplatsområde:	Användningssätt:	Etablering:
Skå Väsby industriområde	Industri, lager och produktion	2016-2018
Jungfrusund	Handel, kontor, verkstäder och marina	2016-2020
Svartsjö slott	Handel, kontor mm	2017-2020
Svanhagen/Söderberga/Skå	Handel, kontor, lätt industri mm	2018-2023
Enlunda	Bussdepå, lätt industri och produktion	2018-2025
Träkvista torg med omnejd	Handel, kontor, butiker och restaurant	2019-2025
Ekerö centrum	Handel, kontor, resecentrum mm	2019-2030
Älvnäs	Företagsby, handel, kontor, närservice mm	2026-2035

Vällokaliserade bostadstillskott för att möta medborgarnas olika behov

Framtida utbyggnad av bostäder planeras enligt Ekerö kommuns intentioner, primärt komma till stånd inom de största samhällena Ekerö centrum, Träkvista, Svanhagen, Söderberga och Stenhamra - där de bästa förutsättningarna erbjuds gällande lokalisering av nya arbetsplatser, centrumnära kommersiell service och kompletterande samhällsfunktioner (såsom förskolor, skolor, vård och omsorg), ytterligare rekreativmöjligheter samt utvidgad kollektivtrafik. Grundförutsättningen för denna tillväxt är självfallet ett förbättrat vägnät, fler och utvidgade infartsparkeringar, likväl som en utvecklad vatten-, avlopps- och elförsörjning, modern datakommunikation mm.

I Ekerö centrum planeras inledningsvis en utveckling för Tappström, Wrangels väg och Ekerö strand - men förtätning övervägs inom rimlig tidshorisont också vid Kullen, i förutvarande provisoriska centrum, såväl som i Västeräng. Stenhamra centrum och det invid Mälaren belägna Sjöhall, kommer att bli föremål för kompletterande bebyggelse för arbetsplatser, respektive bostäder med ett bredare spektrum av storlekar, typer samt upplåtelseformer att inrymmas. En vidareutveckling av Träkvistavallen och Ekerövallen kan resultera i strukturella effekter, även för bostadsplaneringen vid Träkvista torg. I Mörby, som är välbeläget med sin närhet till Stockholm västerort, sker sannolikt en omfattande utbyggnad och förtätning av enbostadshus under de närmaste åren, med stöd av detaljplan för området. Jungfrusunds sjöstad kommer att erbjuda strandnära och attraktiva bostäder nära marina, friluftsområde samt Ekebyhovsdalens unika natur- och kulturmiljö. I *Älvnäs-området*, som utgör en av de allra viktigaste framtida utbyggnadsriktningarna för Ekerö tätort avses, med stöd av kommunens översiktsplan, en omfattande nyetablering av bostäder komma till stånd - nära ansluten till framtida lokaltillskott för kontor, handel med dagligvarubutiker, företagsby samt annan närservice. Det attraktiva Södra Färingsö är centralt beläget i tätortsbandet - vilket sannolikt innebär att förändringar i och kring Svanhagen/Söderberga, i närframtid lämnar viktiga bidrag till samhällsutvecklingen. Strandnära bostäder på Munsö - inte minst i Sjöängsbyn - skulle integrerade till kommersiellt utbud, utgöra ett välkommet tillskott till de närliggande serviceorterna Munsö kyrkby, respektive Munsö Söderby. En förtätning vid färjeläget kommer självfallet att förstärka en informationsportal till världsarvet Birka och Hovgården, men även Adelsö som helhet.

Vid planering för tillkommande bostadsbebyggelse i tätortsområden bör, i enlighet med kommunens översiktsplan, möjligheterna att bygga nya närvärmeanläggningar övervägas. Utvecklingsmöjligheterna för tätorterna måste prioriteras högt. Närvärme planeras snarast möjligt erbjudas de intressenter som uppför nya bostads- och verksamhetsfastigheter i Ekerö tätort, men även till ägarna i befintligt fastighetsbestånd i området.

Ekerö kommun verkar för att attraktiva bostäder i strandnära lägen och flexibelt planerade arbetsplatsområden lokaliseras till tätortsbandet, till andra områden som kan bidra till utveckling och förnyelse - samt till områden som medger en tydlig kretslopps-

och miljöprofil, mot bakgrund av Ekerös inriktning som *ekokommun*. I lokala centra och övriga serviceorter sker självfallet en fortsatt komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse. Utanför dessa samhällen tillkommer också byggnader och anläggningar - men bibehållen landsbygdskaraktär likväl som ett öppet landskap mellan byar och bebyggelsegrupper ges högsta prioritet.

Nedanstående sammanställning visar bedömd inflyttning, i mer betydande bostadsområden - med enskilda enbostadshus, respektive ägar-, bostadsrätts-, hyresrätts- och andelslägenheter. Av tillkommande lägenheter i flerbostadshus, bör om möjligt cirka 20 procent utgöras av hyresrätter.

Bostadsområde:	Användningssätt:	Inflyttning:
Närlunda, Ekerö centrum	Flerbostadshus, småhus mm	2016-2024
Troxhammar, Enlunda	Småhus, radhus mm	2017-2019
Stenhamra centrum	Särskilt boende mm	2017-2019
Ekerövallen	Småhus, radhus mm	2017-2019
Jungfrusund	Småhus, radhus mm	2017-2022
Skärvik	Småhus, radhus och gruppboende mm	2017-2022
Ekerö centrum	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2019-2025
Stenhamra, Sjöhall	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2019-2025
Uppgård, Lövhagen, Törnby	Småhus, radhus mm	2019-2025
Tråkvista torg	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2019-2025
Svanhagen, Söderberga	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2020-2030
Älvnäs	Flerbostadshus och radhus, även med närservice	2026-2035

Underlag för bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

Av översiktsplanen framgår att omkring 140 bostäder årligen i genomsnitt (motsvarar cirka 400 nya Ekeröbor) bedömdes tillkomma ifrån beslutsåret 2005, till år 2030 - genom nyexploatering och förtätning av enbostads-, såväl som flerbostadshus, men även omvandling från fritids-, till permanentboende.

En samhällsutveckling där bostadstillskott, näringslivstillväxt, insatser för en ändamålsenlig transportinfrastruktur samt förbättrad kollektivtrafik, är nödvändiga beståndsdelar - kan komma att konkretiseras i en eller fler fördjupningar av översiktsplanen, sannolikt med särskilt fokus på tätortsbandet.

Analys av ekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

En bedömning av byggkonjunkturläget påverkan på bostadsproduktionen har gjorts. Försäljning av och inflyttning i nya bostäder fördröjs i allmänhet vid lågkonjunktur - men marknadens aktörer har all anledning att verka för detaljplaneläggning av sina markinnehav i dylika tider, i avsikt att stå bättre rustade vid ökat utvecklings-, likväl som förvärvsintresse.

Befolkningsutveckling som redovisas i denna plan grundas - förutom på inriktningsbeslut avseende översiktlig planering - även på utvärdering och behovsprioritering av nya detaljplaneuppdrag, såväl som pågående detaljplanearbete.

För att möjliggöra lokalisering av bostadstillskott i strategiskt valda lägen med möjligheter att integrera näringslivstillväxt, där allmän och/eller kommersiell service samt infrastruktur som väg- och trafiksystem, vatten- och avloppsförsörjning kan eller bör erbjudas - har olika gränssnitt och tröskeleffekter studerats. För att få en realistisk bild av planeringsläget, vägs även tillgängliga ekonomiska resurser in i tidplanerna. Analys av ekonomiska, men även infrastrukturella, konsekvenser av detaljplanernas genomförande är obligatorisk.

Beskrivning av redovisning i graf och tabell

Översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige år 2005, ligger till grund för planering avseende bostadstillskott, näringslivstillväxt, kapacitet gällande förskolor, skolor, omsorg såväl som annan service, utveckling av natur- och kulturmiljövärden, nya områden för friluftsliv samt rekreation, respektive infrastrukturinsatser mm. I översiktsplan anges tillkommande bostäder, som konsekvens av bland annat övergripande planering och antagna detaljplaner, vilket innebär påbörjade byggnadsprojekt. I bostadsbyggnads- och markanvändningsplan redovisas istället inflyttning uttryckt i antal nya invånare per år, men även som ett bedömt antal bostäder i kommunen. Förtätning i befintligt bostadsbestånd, eller mer omfattande befolkningsutveckling i tillkommande områden - utgör under åren 2016-2025 i planen, till absolut dominerande del, projekt inom tätortsbandet. Tidigare inflyttning under åren 2001-2015 har angivits i antal nya invånare per år, men har även uttryckts som ett över tid genomsnittligt antal bostäder per år.

Grön kulör beskriver bedömt antal bostäder i flerbostadshus, lokaliserade i centralt belägna områden som omfattas av detaljplan - oavsett val av upplåtelseform. Blå kulör beskriver antalet bostäder i småhus, radhus, parhus, kedjehus mm, lokaliserade till områden som omfattas av detaljplan. Gul kulör beskriver antalet bostäder i enbostadshus, lokaliserade i områden utan detaljplan. Ljusgrön kulör beskriver bostäder för nyanlända personer, lokaliserade till hela kommunen.

Åren 2016-2025 visar objekt där översiktlig planering, överenskommelser om samverkan med externa parter, exploateringsavtal, antagna detaljplaner, bygglovbeslut eller dylikt, i skäligen omfattning föreligger inför inflyttning under angivna år.

En linje på nivå om 400 nya invånare per år i Ekerö kommun - vilken har bedömts motsvara cirka 140 nya bostäder - anges i översiktsplanen som genomsnittlig befolkningsstillväxt under tidsperioden 2005-2030. En linje på nivå om 525 nya invånare per år - vilket under de närmaste åren skulle kunna motsvara ungefär 185 nya bostäder - utgör en genomsnittlig befolkningsstillväxt för inflyttning under åren 2016-2030, som

erfordras för att motsvara antalet invånare respektive det bedömda antalet bostäder och som i ett längre tidsperspektiv anges i översiktsplanen - det vill säga cirka 35 000 invånare år 2030.

Ekerö som ovan

Leif Kåsthag
Planeringschef
Kommunledningsstaben