

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

PM - Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2015

Dnr KS15/177-210

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, i enlighet med *lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)*. Kommunfullmäktige i Ekerö har fattat beslut om att denna redovisning ska ske årligen.

Övergripande riktlinjer avseende bostadsbyggande, näringslivstillväxt, infrastrukturinsatser mm, redovisades tidigare enbart i Översiktsplan Ekerö kommun 2005, senast aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige den 17 juni 2014. Kommunen redovisar nu ovan beskrivna riktlinjer även i *Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan*.

Bostadsbyggnadsbyggnads- och markanvändningsplanen tillvaratar kommunens intressen i samhällsutvecklingen - och tydliggör mer angelägna behov, i samverkan med externa aktörer. Detta dokument 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. I Ekerö kommun omfattar detta strategidokument även markanvändningsfrågor.

Denna plan kan inte i sin helhet betraktas som förbindande för Ekerö kommun, men utgör ett inriktningsdokument för andra ärenden som erfordrar ställningstaganden i nämnder, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige eller dylikt.

Förtydligat bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt 2 kap 3 § plan- och bygglagen, innehåller något förenklat följande delar:

Kommunerna ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen, i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige vid minst ett tillfälle per mandatperiod.

Dessa riktlinjer 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 bostadsförsörjningen.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och 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 och verka för att samordning blir av.

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

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

–

Med anledning av ovan beskriven ny lydelse i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har ett inledande samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län förevarit den 19 augusti 2015. Bredare samråd med Länsstyrelsen har även skett den 1 oktober 2015 - med möjlighet även för länets kommuner, respektive Stockholms läns landsting/ Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, att bidra med kompletteringar, synpunkter osv.

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 breddning av Ekerövägen och byggande av Förbifart Stockholm. 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.

Alla kommuner ska ha en *översiktsplan* som omfattar kommunen som helhet, enligt bestämmelserna i 3 kap 1 § *plan- och bygglagen (PBL)*. Planperioden för ny översiktsplan kommer sannolikt att sträcka sig till år 2030. Som bedömd siktpunkt för planen skulle år 2050 kunna vara lämplig att välja. Länsstyrelsen ska inför beslut om ny översiktsplan - eller aktualitetsförklaring av 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. Översiktsplanen ska redovisa inriktningen för den strategiska bostadsplaneringen, lämna vägledning inför ställningstaganden angående användning av mark- och vattenområden, beskriva hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras, såväl som hur miljö kvalitetsnormer, riksintressen, respektive nationella och regionala mål, planer, respektive program ska tillgodoses, med stöd av 3 kap 2-5 §§ PBL. En ny översiktsplan kommer att antas av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod.

En regional och nationell 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 i Stockholms län har framtagit Riktlinjer för bostadsförsörjning, som utkast daterad den 28 september 2015. I detta dokument beskrivs bl.a. nationella mål samt regionala planer och program, att beakta på lokal nivå.

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 allmännyttan, samverkan inom kommunen samt med externa aktörer. Målen i riktlinjerna 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

Bland nationella mål, planer och program gällande tillkommande bostäder, kan ett antal gemensamma mål för Stockholms län lyftas fram, som formulerats i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010)*, vilken utgör *regionplan* enligt plan- och bygglagen, likväl som *regionalt utvecklingsprogram (RUP)* med stöd av förordningen om regionalt tillväxtarbete. Däri beskrivs bl.a. 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.

Länsstyrelsernas slutrapport *Hemlöshet - en fråga om bostäder (uppdrag 2012-2014)*, är ett annat underlag som beskriver samhällsansvar, utestängning från bostadsmarknaden, barnens speciella situation, analys av arbetet för att motverka hemlöshet mm.

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

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 samt kommunstyrelsens uppdrag avseende framtagande av ny översiktsplan* den 14 april 2015.

En integrationsstrategi som syftar till att Ekerö kommun ska bli bäst i Sverige på integration, har presenterats i början av detta år. En av de viktigaste punkterna var social integration, med samarbete mellan kommunen, civilsamhället, idrottsföreningar och enskilda medborgare. De nyanlända får genom kommunens förmedling, kontakt med föreningar, värdfamiljer osv. Vissa organisationer i kommunen arbetar för att erbjuda nätverk för nyanlända människor. Ekerö kommun har anställt en tjänsteman som stärker samarbetet mellan kommun och föreningar.

Ekerö kommun har den 22 januari i år framtagit en promemoria gällande utökat mottagande av nyanlända flyktingar samt ensamkommande flyktingbarn - som motiv för en organisationsförändring inom Socialkontoret. Det har resulterat i ett antal identifierade behovs- och utvecklingsområden - vad avser primärt ansvar, uppdrag, organisation, volymer, boende, samverkan, personal och ekonomi.

Ekerö kommun har för en tid sedan anlitat Ekudden i Svartsjö (Färingsö), gällande boende för ensamkommande flyktingbarn. I oktober i år etablerade kommunen även mottagande för nyanlända flyktingar och ensamkommande flyktingbarn på Sundsgården i Hilleshög (Färingsö). Utöver detta planerar kommunen också för ett evakueringsboende för asylsökande i Stenhamra gamla förskola (Färingsö).

Teknik- och exploateringskontoret inom Ekerö kommun har den 21 september i år framtagit ett tjänsteutlåtande, angående riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Riktlinjerna ska fr.o.m. det senaste årsskiftet, i enlighet med *lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)*, redovisa kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser 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 för vid varje tillfälle som de tillämpas. Kommunfullmäktige kommer inom kort att fatta beslut om antagande av riktlinjerna.

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. Vision för år 2020: att äga och förvalta omkring 1 100 bostäder - som primärt kan kopplas till planerade utvecklingsinsatser vid Wrangels väg i Ekerö centrum och ny i etablering Svartsjö.

Ägardirektivet 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: nyanlända flyktingar samt människor med lättare funktionsnedsättning som erfordrar bostad med bättre tillgänglighet.

Ekerö kommuns politiska plattform

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 utvecklings-

arbete i hela organisationen. Överenskommelsen understryker att skola, förskola och omsorg om äldre samt funktionsnedsatta, såväl som infrastruktur, är prioriterade områden under mandatperioden:

- **Övergripande frågor**
 - Ekerö kommun ska ha en aktiv roll i Stockholmsregionens samverkansorgan.
 - Den kommunala verksamheten ska ha Ekeröbornas nytta som ledstjärna och som mest gynnar våra invånare.
 - 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 sina egna 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 och Förbifart Stockholm, pendelbåttrafik i Mälaren, färjeförbindelser och kollektivtrafik.
 - Kommunen ska verka för ökad trafiksäkerhet vid skolor, förskolor och äldreboenden.
 - Flera cykelbanor mellan större boendeområden, skolor och serviceställen.
 - 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 underlätta särskilt små och medelstora företags behov.
 - Aktiva insatser görs för att åstadkomma nyetableringar av bland annat kunskaps- och tjänsteföretag.
 - Ett mer allsidigt näringsliv. Detta kan på sikt leda till ett reducerat pendlingsbehov, en mer dynamisk arbetsmarknad och företagskultur.
 - Främja bättre allmänna kommunikationer i kommunen.
 - Verka för bekväm direktbuss till stora arbetsplatsområden, exempelvis Kista.
 - Iordningställa fler infartsparkeringar.
 - Verka för en aktiv turism och besöksnäring på Mälaren.
- **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 i Ekerö centrum utvecklas som kulturcentrum, med bibliotek i en central roll.
 - 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 och utvecklas till vår vision av småstad.
 - Vi står inför en stor omvandling. Förbättrad infrastruktur ger nya möjligheter.
 - Kommunen ska utvecklas med försiktighet och omtanke samt bevara sin nuvarande karaktär.
 - Ny översiktsplan för Ekerö kommun framtas under innevarande mandatperiod.
 - Verka för hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter särskilt för småhushåll, som en del av bostadsbyggandet.
 - Av tillkommande bostäder i flerfamiljshus bör om möjligt cirka 20 procent utgöras av hyreslägenheter.
 - Planering för levande torg.
 - Planering för bostadslägenheter i Stenhamra prioriteras.
 - Hyresrätter och seniorboende intill Ekerö centrum.
- **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. De storstads- och strandnära öarna är mycket attraktiva för boende, yrkesverksamma och besökare, vilket understryker kommunens stora betydelse för en regionförstoring i Stockholm-Mälardalen - som beskrivs i RUFSS 2010 och i Ekerö kommuns översiktsplan. Stockholmsförhandlingen kan inspirera till ökat bostadsbyggande i hela regionen. Länets småföretag, såväl som exportinriktade industrikluster, kan stärka etableringarna i en gemensam arbets- och bostadsmarknad. Ekerö kommun, med de två världsarven Drottningholm respektive Birka och Hovgården, utgör Kulturens övärld. De statliga och allmänt tillgängliga natur- och kulturmiljöerna är av stort intresse för näringslivet i vår region. Breddningen av Ekerövägen, som prioriteras i *Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025* samt byggandet av Förbifart Stockholm, som prioriteras i *Nationell plan för transportsystemet 2014-2025*, sätter Ekerö kommun mer i fokus för flera och varierande verksamheter i Saltsjö-Mälarsnittet.

Reglering av Mälarens vatten

Det stora behovet av avbördning från Mälaren till Saltsjön måste skyndsamt hanteras med förbättrade slussfunktioner i Stockholm och Södertälje, för att inte förorsaka frekvent höga flöden och risker för omfattande översvämningar. För närvarande även-tyras kommunernas samhällsplanering. Förhandling mellan statliga och regionala parter, respektive Mälardalens kommuner pågår sporadiskt.

Omfattande insatser inom transportinfrastruktur

Den begränsade framkomligheten, tillgängligheten och trafiksäkerheten som följer av den alltför bristfälliga infrastrukturen, måste omedelbart åtgärdas - primärt med avseende på Ekerövägen, mellan Ekerö centrum och Nockeby, men även i det övriga vägsystemet samt omkring bytespunkten Brommaplan. Det är därför också angeläget att ett antal åtgärder som främjar förbättrad tillgänglighet mellan Mälardalen och andra delar av Storstockholm genomförs så snart som möjligt: generellt betydligt tätare kollektivtrafik mellan Ekerö kommun och övriga regionen såväl som på Mälardalen, pendelbåttrafik mellan Ekerö centrum och Gamla stan i Stockholm, busstrafik på färjeförbindelsen på sträckan Jungfrusund-Slagsta, utvidgad linjebussstrafik inom Ekerö kommun, en effektiv användning av Mälarens vattenvägar, infartsparkeringar i anslutning till hamn- och kajområden, passager under Ekerövägen för gång- och cykeltrafik vid Hertigarnas stall respektive Kanton, ett tekniskt avancerat trafiksignal-system på Lindö-Lövö-Kärsö, förändring av angöringsvägar vid världsarvet Drottningholm samt översyn av broöppningstider längs Ekerövägen.

Det ökande fordonsflödet genom främst tätortsbandet (Ekerö centrum, Tråkvista, Svanhagen/Söderberga och Stenhamra), som den omkring år 2026 trafiksatta Förbifart Stockholm ger upphov till - måste snarast möjligt hanteras i Trafikverkets,

Länsstyrelsens, Stockholms läns landsting/ TRF:s, SLL:s, Stockholms stads och Ekerö kommuns planering.

Regeringen villkorade tillåtlighetsbeslutet avseende Förbifart Stockholm med bildande av ett natur- och/eller kulturresevat för Lovö, så att unika värden inte hotas av följdexploateringar. Ett beslut om bildande av naturresevat har fattats av Länsstyrelsen, i samverkan med bland andra Statens fastighetsverk, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Trafikverket och Ekerö kommun. Resevatet kommer att omfatta större delen av Lovö och Kärsö med flera angränsande öar. I dessa föreskrifter ingår dock inte det statliga byggnadsminnet Drottningholm, eller Ekerövägen. Resevatsbeslutet har dock överklagats.

Markanvändning för handel, industri och annan näringslivstillväxt

Näringslivet ska erbjudas byggfärdig mark för nyetableringar. Ett antal nya arbetsplatsområden framtas successivt - och snarast möjligt - för att förbättra förutsättningarna för företagens tillväxt. Planläggning pågår för närvarande för att skapa fler företagskontor vid Brygga industriområde, Jungfrusunds marina, Enlunda vid Färingsö trä, såväl som en utvidgning av nuvarande industriområde i Skå Väsby (där akustiska störningar 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 till stånd en mer aktiv markpolitik.

Jungfrusund som trafikeras med färjor till/från Slagsta i Botkyrka kommun, kommer utöver bostäder även att kunna erbjuda marina, varv, båthallar, brygganläggning, restaurang, handel, kontor 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 handel och kontor uppföras i Svanhagen, Söderberga och Skå.

I Älvnäs 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. Nya bostadstillskott blir viktiga inslag i samhällsplaneringen, för detta förhållandevis vidsträckt markområde.

För att gynna näringslivet är det angeläget att, vid detaljplanering, understryka de dimensionerande behoven 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 omfattande brister i detta avseende.

Turism och besöksnäring

För att öka service och besökare och ge möjlighet till övernattnig, bör Ekerö kommun verka för ytterligare och måhända större hotelletablering med central lokalisering. Uthyrning av stugor, service för husbilar, respektive camping, är efterfrågade övernattningsmöjligheter i Ekerö kommun, som erbjuder många intressanta attraktioner. Behovet av fler restauranter måste även tillgodoses.

Arbetsplatsområde:	Användningssätt:	Etablering:
Skå Väsby industriområde	Industri, lager och produktion	2015-2016
Svartsjö slott	Handel, kontor mm	2016-2018
Jungfrusund	Handel, kontor, verkstäder och marina	2016-2019
Svanhagen/Söderberga/Skå	Handel, kontor, lätt industri mm	2017-2023
Enlunda	Bussdepå, lätt industri och produktion	2017-2023
Träkvista torg med omnejd	Handel, kontor, butiker och restaurant	2018-2023
Ekerö centrum	Handel, kontor, resecentrum mm	2018-2023
Älvnäs	Företagsby, handel, kontor, närservice	2022-2030

Vällokaliserade bostadstillskott för att möta medborgarnas olika behov

Ekerö kommun är belägen i en av de snabbast växande regionerna i Sverige. I relativa tal har kommunen haft den tionde största befolkningsutvecklingen i Sverige 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 åren 2010-2030, som senare har kommit att uppdateras. Länsstyrelsen gör nu bedömningen att Ekerö kommuns folkmängd under denna tjugofemårsperiod kommer att öka med cirka 40 procent. Stockholms läns folkmängd bedöms i RUFSS 2010 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- och hyres-rättslägenheter mm, men även den nya formen ägarlägenheter, bland annat för att i högre grad kunna möta medborgarnas behov i livets olika skeden. Planen belyser att betydligt fler förhållandevis centralt belägna bostäder ägnade för småhushåll för äldre människor, ensamstående i alla åldrar och ungdomar - snarast måste komma till stånd. Det stora behovet av bostäder för barnfamiljer, funktionshindrade mm framgår även av planen. Frågor såsom integration och flyktingmottagning behöver dock utvecklas i Ekerö kommuns strategidokument.

Framtida utbyggnad av bostäder planeras enligt kommunens intentioner, primärt komma till stånd inom de största samhällena Ekerö centrum, Träkvista, Stenhamra och Svanhagen/Söderberga - där bättre förutsättningar erbjuds gällande lokalisering av nya arbetsplatser, centrumnära kommersiell service och kompletterande samhällsfunktioner (såsom förskolor, skolor, vård och omsorg), ytterligare rekreativsmöjligheter samt utvidgad kollektivtrafik. Grundförutsättningen för en dylik tillväxt är självfallet ett förbättrat vägnät, utvidgade möjligheter för infartsparkering samt utvecklad vatten-, avlopps- och elförsörjning, modern datakommunikation mm.

I Ekerö centrum planeras en utveckling inledningsvis i Tappström, Wrangels väg och Ekerö strand, men förtätning övervägs inom rimlig tidshorisont också vid Kullen, såväl som i förutvarande provisoriska centrum. 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 detaljplanen för området. Jungfrusunds sjöstad kommer på sikt att kunna 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 i enlighet med kommunens översiktsplan, en omfattande nyetablering av bostäder komma till stånd - i anslutning till blivande 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 kan lämna viktiga bidrag till samhällsutvecklingen. Tillskott av strandnära bostäder på Munsö - inte minst i Sjöängsbyn - skulle integrerade till ett kommersiellt utbud, utgöra ett välkommet tillskott till de närliggande serviceorterna Munsö kyrkby och Munsö Söderby. En förtätning vid färjeläget förstärker självfallet portalen 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 intressenter som uppför nya bostads- och verksamhetsfastigheter i Ekerö tätort, men även till ägarna i det befintliga byggnadsbeståndet 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 kretsloppslopps- och miljöprofil, mot bakgrund av Ekerös roll som ekokommun. I lokala centra och övriga serviceorter sker självfallet även fortsatt en komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse. Även utanför ovan nämnda samhällen tillkommer byggnader och anläggningar - men bibehållen landsbygdskaraktär, likväl som öppet landskap mellan byar och bebyggelsegrupper ges högsta prioritet.

Nedanstående sammanställning visar bedömd inflyttning, i mer omfattande och prioriterade bostadsområden - med enskilt ägda enbostadshus, ägarlägenheter, bostadsrätts- samt hyresrättslägenheter. Av tillkommande lägenheter i flerbostadshus, bör om möjligt cirka 20 procent utgöras av hyreslägenheter.

Bostadsområde:	Användningssätt:	Inflyttning:
Gällstaö	Småhus, radhus mm	2015-2016
Troxhammar, Enlunda	Småhus, radhus mm	2015-2017
Stenhamra centrum	Särskilt boende mm	2016-2018
Ekerövallen	Småhus, radhus mm	2016-2019
Jungfrusund	Småhus, radhus mm	2016-2022
Skärvik	Småhus, radhus och gruppboende	2017-2022
Ekerö centrum	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2018-2025
Stenhamra, Sjöhall	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2018-2025
Uppgård, Lövhagen, Törnby	Småhus, radhus mm	2018-2025
Tråkvista torg	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2019-2025
Svanhagen, Söderberga	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2020-2025
Älvnäs	Småhus, radhus mm	2022-2025
Älvnäs	Bostäder integrerade med närservice	2024-2030

Underlag för bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen

Av översiktsplanen framgår att cirka 140 bostäder per år i genomsnitt (dvs omkring 400 nya Ekeröbor) bedöms tillkomma under de närmaste 25 åren från år 2005, 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 mer noggranna trafikplaner är nödvändiga beståndsdelar - kan komma att konkretiseras i fördjupningar av översiktsplanen, med särskilt fokus på exempelvis tätortsbandet.

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

Analys av ekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Den 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, såväl som tröskeeffekter 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.

Innehållsbeskrivning av redovisning i grafer och tabell

Översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005, ligger till grund för bostadstillskott, näringslivstillväxt, kapacitetsplanering avseende förskolor, skolor, omsorg och annan service, utveckling av natur- och kulturmiljövården, nya områden för friluftsliv och rekreation, såväl som för infrastrukturinsatser mm. Översiktsplanen anger tillkommande bostäder, som konsekvens av bland annat övergripande planering och antagna detaljplaner, vilket innebär påbörjade byggnadsprojekt. I bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen 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 2015-2024 i planen, till absolut dominerande del, projekt inom tätortsbandet. Tidigare inflyttning under åren 2001-2014 har angivits i antal nya invånare per år, men har även uttryckts som ett över tid genomsnittligt antal bostäder per år.

Grön kulör beskriver antalet bostäder i flerbostadshus, lokaliserade i centralt belägna områden som omfattas av detaljplan - oavsett val av upplåtelseformer. Blå kulör beskriver antalet bostäder i småhus, radhus, parhus, kedjehus mm, lokaliserade i områden som omfattas av detaljplan. Gul kulör beskriver antalet bostäder i enbostadshus, lokaliserade i områden utan detaljplan.

Åren 2015-2024 visar objekt där översiktlig planering, överenskommelser om samverkan med externa parter, exploateringsavtal, antagna detaljplaner, bygglovbeslut eller dylikt, i varierande omfattning föreligger inför inflyttning under dessa 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 planperioden 2006-2015, med sikte på tidsperioden 2016-2030. En linje på nivå om 550 nya invånare per år i Ekerö kommun, vilket under de närm-

aste åren skulle kunna motsvara ungefär 195 nya bostäder - visar en genomsnittlig befolkningstillväxt för inflyttning under åren 2015-2024, 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