

Bostadsförsörjningsprogram för Knivsta kommun 2016-2020

– Med sikte mot år 2025

...



KS-2016/51

Antaget av kommunfullmäktige § 18, 2016-02-10

SAMMANFATTNING

Knivsta kommun har sitt geografiska läge mitt i Sveriges mest centrala storstadsregion med nära kommunikationer till arbetsmarknader i Stockholm, Uppsala och Arlanda. Detta har bidragit till att Knivsta kommun idag är en attraktiv plats att bosätta sig på. Det finns fler indikatorer som pekar på att kommunen befinner sig i en tillväxtfas; I publikationen *Sveriges Nya Geografi* utgiven i år (2013) rankas Knivsta kommun som den kommun vilken står för flest antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus och småhus, per 1000 invånare i Sverige. För perioden 2016-2020 planerar Knivsta kommun för en vidareutveckling av den befintliga bostadsbebyggelsen i Alsike tätort samt för ett utökat flerbostadsbestånd i Knivsta tätort.

Enligt kommunens senaste befolkningsprognos förväntas Knivsta kommun stå inför ett scenario med en ökad befolkningstillväxt på 3,5-4 procent årligen de kommande nio åren. Prognosen grundar sig i antaganden om en fortsatt hög inflyttning samt ett positivt födelseöverskott. Enligt prognosen förväntas befolkningsantalet år 2020 vara cirka 20 500. Utmaningen för Knivsta kommun är att inte drabbas av "växtvärk" och att utbudet av bostäder och kommunal service på så sätt inte är tillräckligt för att möta den efterfrågan och det behov som en ökande befolkning innebär.

*Antalet bostäder färdiga för inflyttning fram till och med år 2020 planeras till totalt 2000 enheter. Det ska dock påpekas att bostadsbyggandet kan försvagas av exempelvis förändrat konjunkturläge. Majoriteten av de planerade bostäderna kommer att uppföras i områdena *Sågen och Nydal* beläget i Knivsta tätort, samt i området *Alsike Nord* i Alsike tätort.*

Det här bostadsförsörjningsprogrammet ska utgöra ett faktaunderlag för kommunens långsiktiga beslut i den fysiska planeringen, därmed så formuleras i detta program inte några riktlinjer för bostadsförsörjningen. Med anledning av att det här är det första bostadsförsörjningsprogrammet för Knivsta kommun så berörs inte alla frågor, utan dessa får tilläggas efter hand.

*Tobias Arvidsson
Samhällsbyggnadschef
Knivsta kommun, januari 2016*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bakgrund	4
2. Bostadsläge och befintligt bostadsbestånd	6
2.1 Bostadsläget år 2016	6
2.2 Bostadsbeståndets utveckling	8
2.3 Bostadsbeståndet idag, efter hustyp och upplåtelseform, för kommunen som helhet	8
2.4 Hyresmarknaden i Knivsta kommun	9
3. Befolkningen – behov och efterfrågan	11
3.1 Befolkningsutveckling- och prognos	11
3.2 Befolkningens åldersstruktur	12
3.3 Hushållssammansättningen	13
3.4 Befolkningsförändringar: Födelse- och flyttnetto	13
4. Planerad bostadsbyggnation 2014-2018	14
4.1 Fördjupad översiktsplan år 2012	15
4.2 Byggnationsplan för perioden 2014-2018	15
5. Planberedskap för bostadsbyggnation	17
6. Avslutande sammanfattning	19
7. Bilagor	20
8. Källhänvisning	21

1. BAKGRUND

Syfte & mål

Ett bostadsförsörjningsprogram syftar till att vara ett huvudsakligt underlag vid kommunernas planering av bostäder. Syftet med Knivsta kommuns bostadsförsörjningsprogram är att redovisa vilken omfattning planerat bostadsbyggande har, vilken riktning utvecklingen av bostadsbyggandet tar samt vilken planberedskap Knivsta kommun har. Målet med bostadsförsörjningsprogrammet är på så sätt att det ska ge en övergripande bild av bostadsläget i kommunen.

Motiv

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag och enligt *Bostadsförsörjningslagen* bör varje kommun anta riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

”1§ Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planering av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.
Lag(2000:104)¹*

Betydelsen av en väl planerad bostadsförsörjning är att det är ett viktigt led i tillväxt- och välfärdsfrågan. Ett varierat bostadsbestånd i en god fungerande boendemiljö är en förutsättning för att en kommun ska ses som en tilldragande plats att bosätta sig på, och därmed en förutsättning för att ha en befolkningstillväxt. Bostäder med god kvalitet, god tillgänglighet och till en kostnad som gör att människor har ekonomi att bosätta sig är också en central förutsättning för välfärden.²

Utgångspunkter

Kommunfullmäktige i Knivsta kommun har under gällande mandatperiod (2015-2018) inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningen utgår därmed till stor del från kommunens översiktsplan vilken innehåller övergripande mål för befolkning och bostäder, vilka presenteras nedan. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige år 2006, och en fördjupning antogs år 2012. Kommunfullmäktige har i mars 2013 utarbetat *Vision 2025* vilken bland annat fastställer en målsättning om att folkmängden år 2025 ska ha uppgått till 20 000-25 000 invånare. Därmed kan även visionens befolkningsmål ses som en riktlinje för bostadsplaneringen.

ÖP06, FÖP12

- Mångsidighet ska eftersträvas när det gäller småhus-flerbostadshus, bostadsstorlekar och upplåtelseformer
- Bostäder och verksamheter ska integreras i den mån det är lämpligt med hänsyn till karaktär, störningar och olycksrisker

¹ SFS (2000:1383), Sveriges Riksdag

² Boverket, 2006:7-8

- Det ska finnas möjlighet att bo kvar i kommunen vid förändrade bostadsbehov och människor med vitt skilda behov av boendeform ska kunna flytta till kommunen

Disposition

Det här dokumentet har introducerats med ett översiktligt inledningskapitel, och följs härfter av en beskrivning av kommunens bostadssituation idag. Därefter följer en presentation av Knivsta kommuns befintliga bostadsbestånd, och bostadsbeståndets prognostiserade utveckling under åren 2016-2020. Efter det följer ett kapitel som presenterar befolkningsutveckling- och prognos, samt befolkningsstruktur så som hushållssammansättning, åldersstruktur mm. Bostadsförsörjningsprogrammets avslutande del redovisar dels kommunens framtida bostadsbyggande, utifrån kommunens byggnationsplan och dels kommunens planberedskap vad gäller detaljplanelagd mark utifrån gällande detaljplaner.



Figur 1: Bild på landsbygd i Knivsta kommun. Källa: Knivsta kommun, juni 2013

2. BOSTADSLÄGE OCH BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Följande kapitel utgår delvis från Boverket och Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät 2015 och ger dels en kortfattad beskrivning av *bostadsläget* i landet som helhet samt för Knivsta kommun. Kapitlet redovisar dels det befintliga *bostadsbeståndet* i Knivsta kommun för kommunen som helhet.

2.1 Bostadsläget år 2016

I landet som helhet uppger majoriteten av alla kommuner att det är brist på bostäder och att det är en brist som fortsätter att öka. Den grupp som uppges ha särskilt svårt att finna en bostad är gruppen ungdomar. En bakomliggande orsak är att åldersgruppen ungdomar är den grupp som framförallt söker mindre hyresrätter. Landets idag stora ungdomskullar innebär att antalet studenter är många och därmed är efterfrågan på studentbostäder stor i kommuner med högskoleort samtidigt som den stora flyktingströmmen gör att det finns en stor efterfrågan på boende generellt över landet.

Totalt sett, enligt samtliga kommuners förväntningar, så beräknas cirka 122 000 bostäder påbörjas byggas under perioden 2015-2016. Dock så menar Boverket på att tidigare utfall vad gäller bostadsbyggandet har påvisat att kommunernas bedömningar för påbörjande av nybyggnation är högre än det utfall som blir. Särskilda frågor som majoriteten av kommunerna idag arbetar med i sin boendeplanering är att *i) kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, ii) åstadkomma bostadsförsörjning för äldre och personer med funktionsnedsättning, samt att ii) öka inflyttningen.*

Dagens bostadssituation i Knivsta kommun bedömer kommunen som att det råder brist på bostäder både på centralorten samt för kommunen som helhet. Det är brist på hyresrätter, vad gäller alla storlekar (1-2 rk, 3 rk, 4 rk eller större) och kommunen bedömer att det bör byggas fler än 100 hyresrätter årligen. Kötiden för en hyresrätt hos det allmännyttiga bostadsbolaget Knivsta bostäder är idag 6-8 år. Kommunen bedömer även att det råder brist på bostadsrätter av samtliga storlekar (1-2 rk, 3 rk, 4 rk eller större) och äganderätter (villor/radhus/kedjehus).

Den eller de grupper som av Knivsta kommun anses ha särskilt svårt att få tillgång till en bostad i kommunen är *ungdomar, studenter, flyktingar vilka har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig permanent i kommunen samt medelålders äldre som vill flytta till en mindre bostad.*

Medelpriset för en villa (småhus) i Knivsta kommun ligger idag på cirka 29 130kr/kvm. Vidare så har prisutvecklingen på villor i kommunen bestått av en procentuell ökning på 5 procent under det senaste året. I jämförelse med angränsande kommuner är medelpriset på en villa i Uppsala kommun 32 212 kr/kvm och prisutvecklingen har det senaste året varit 8 procent. I Sigtuna kommun ligger medelpriset på en villa på 32 290 kr/kvm och medelpriset har de senaste tolv månaderna ökat med 11 procent.

Villor

Län / Riket	Antal Objekt	Ksum	Kr/kvm	K/T	PU3	PU12
Hela riket	13856	2799	21803	1,79	2%	12%
Uppsala län	527	3200	25022	1,8	1%	9%
Heby	20	1254	11117	2,05	F	F
Älvkarleby	26	1251	11329	1,86	5%	F
Tierp	37	1261	10831	1,73	-9%	0%

Knivsta	41	4085	29130	1,83	5%	11%
Östhammar	43	1660	15210	1,7	-5%	5%
Håbo	65	3111	25199	1,88	9%	16%
Enköping	71	2691	22072	1,84	7%	9%
Uppsala	224	4240	32212	1,76	-1%	8%
Sigtuna	64	4428	32920	1,74	2%	11

Bostadsrätter

Län / Riket	Antal Objekt	Ksum	Kr/kvm	PU3	PU12
Hela riket	27947	2323	36358	5%	16%
Uppsala län	1638	2231	34455	-1%	7%
Enköping	92	1226	19103	2%	8%
Heby	11	472	8168	F	F
Håbo	28	1741	24152	20%	F
Knivsta	74	1857	27797	1%	1%
Tierp	32	685	11387	8%	25%
Uppsala	1336	2443	37839	-3%	6%
Älvkarleby	6	392	7072	F	F
Östhammar	59	1050	15204	F	-17%
Sigtuna	235	1652	27554	19%	19

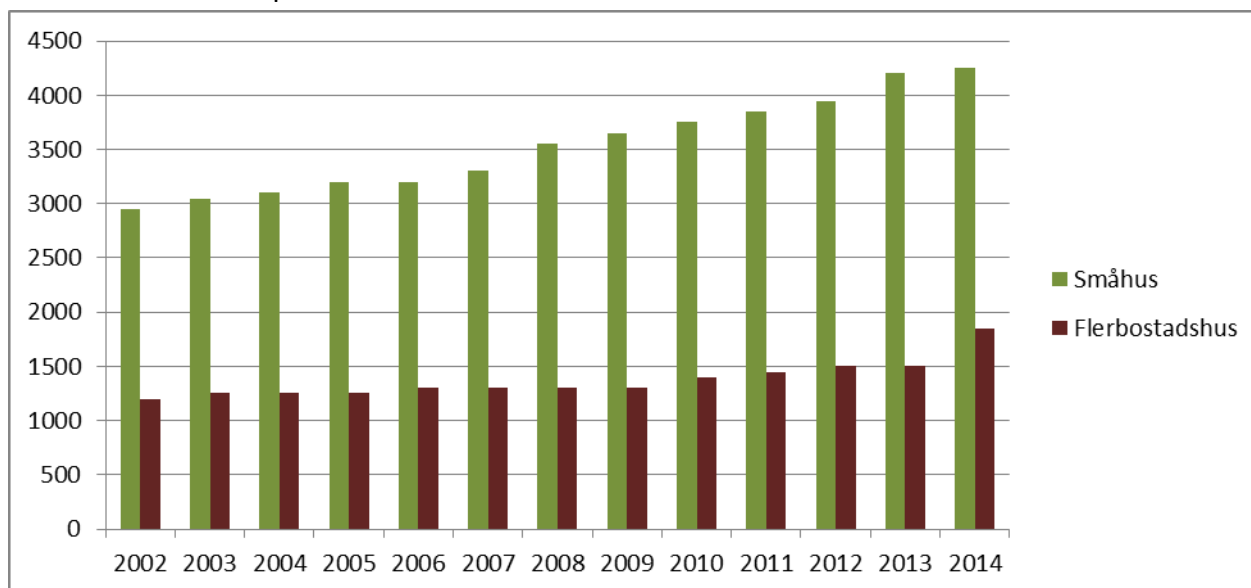
Ksum	Erlagd köpesumma i tkr
Kr/kvm	Köpesumma per kvadratmeter bostadsyta medelvärde
K/T	Köpesumma dividerat med Taxeringsvärde
PU3	Procentuell prisutveckling 3mån
PU12	Procentuell prisutveckling 12mån
F	För få försäljningar för att redovisa prisutveckling

Senast uppdaterad: 14 december 2015

Källa: Svensk mäklarstatistik

2.2 Bostadsbeståndets utveckling

Stapeldiagrammet i figur 2 påvisar att småhus har varit den dominerande hustypen i Knivsta kommun under perioden 2002-2014. Diagrammet visar att det skett en positiv förändring i bostadsbeståndet, där det över lång sikt skett en stadig ökning gällande antalet småhus men att förändringen gällande antalet flerbostadshus under de sista åren varit mycket positiv. Det totala bostadsbeståndet har ökat med nästan 2 000 bostäder under perioden.

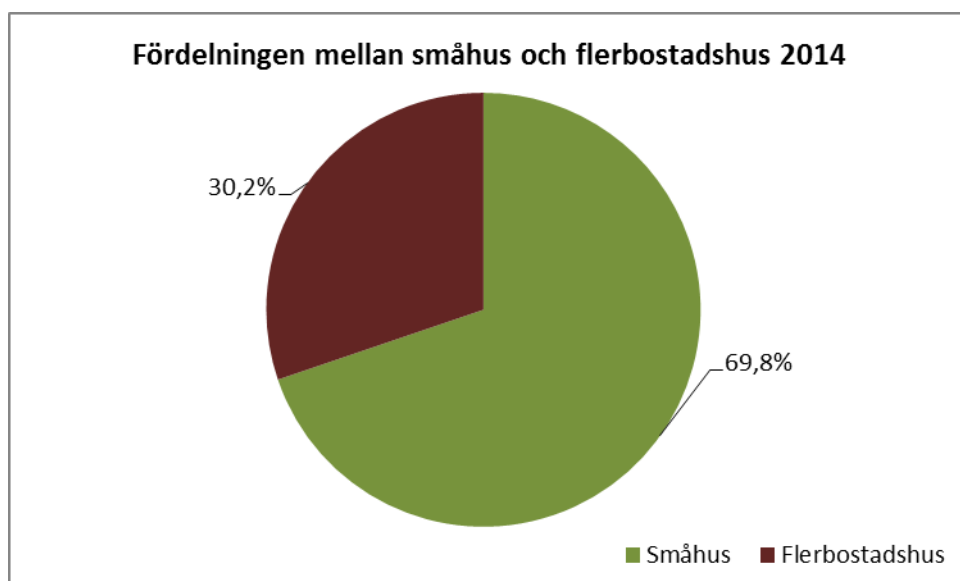


Figur 2: Redovisar bostadsbeståndets utveckling under perioden 2002-2014, efter antalet flerbostadshus och antalet småhus i Knivsta kommun. Källa: Knivsta Kommun, 2014

2.3 Bostadsbeståndet idag, efter hustyp och upplåtelseform, för kommunen som helhet

Knivsta kommun har idag ett bostadsbestånd som till största del består av småhus. Det totala bostadsbeståndet beräknades den 31 december år 2014 till 6 099 lägenheter fördelat över småhus och flerbostadshus. Antalet lägenheter i flerbostadshus var 1 843 och antalet lägenheter i småhus var 4 256.

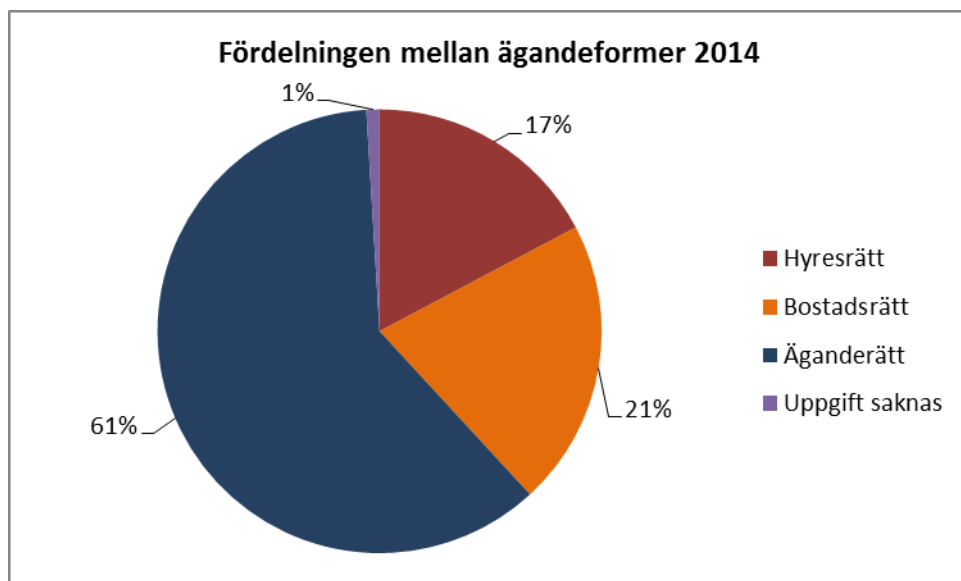
I figur 3 redovisas fördelningen mellan de olika hustyperna småhus och flerbostadshus i Knivsta kommun i procent.



Figur 3: Redovisar fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i procent för Knivsta kommun. Källa: SCB, 2014-12-31

I Knivsta kommun finns totalt 1 052 hyresrätter; varav majoriteten, cirka 900, är lägenheter i flerbostadsbeståndet. Vad gäller bostadsrätter så finns totalt 1 275, och även dessa är främst lägenheter i

flerbostadsbeståndet. Vidare så finns äganderätter enbart i småhusbeståndet och beräknas till totalt 3 714. I figur 4 redovisas fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt i procent för Knivsta kommun.



Figur 4: Redovisar fördelningen mellan äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt för Knivsta kommun, 2014-12-31. Källa: SCB

De förändringar som skedde i bostadsbeståndet under år 2014 bestod av totalt 390 nybyggda bostäder, varav 49 småhus, 339 lägenheter i flerbostadshus samt 2 övriga. Under år 2014 byggdes 146 hyresrätter

2.4 Hyresmarknaden i Knivsta kommun

Hyresmarknaden i Knivsta kommun domineras av det kommunägda bostadsbolaget *Knivsta Bostäder*, vilka tillhandahåller ca 491 hyresrätter i Knivsta tätort, motsvarande 64 procent av det totala hyresrättsbeståndet. Vakansgraden i Knivsta Bostäders allmännyttiga lägenhetsbestånd är noll procent, motsvarande 0 lediga lägenheter. Kötiden för hyresrätter hos Knivsta Bostäder är 6-8 år. Resterande 36 procent hyresrätter i Knivsta kommun tillhandahålls av övriga fastighetsägare som till exempel St Maria Kyrka i Alsike samt Rikshem.

Sammanfattning

Det befintliga bostadsbeståndet i Knivsta kommun, som var 6 099 den sista december år 2014, påvisar att den dominerande hustypen för kommunen som helhet är småhus, då antalet småhus är 4 256 medan antalet lägenheter i flerbostadshus är 1843. Den dominerande upplåtelseformen är därmed också äganderätter, även om det inte finns äganderätter i flerbostadsbeståndet. Vad gäller flerbostadsbeståndet så består det av cirka 891 hyresrätter och cirka 922 bostadsrätter, vilket därmed är en relativt jämn uppdelning mellan de två upplåtelseformerna.

För kommunens olika geografiska områden finns skillnader i det befintliga bostadsbeståndet. Knivsta tätort har en relativt jämn fördelning mellan småhus och flerbostadshus. Även fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn. I Alsike tätort däremot så finns en tydlig majoritet av småhus. Den dominerande upplåtelseformen i Alsike är därmed äganderätt. Även på landsbygden är småhus vanligast förekommande, och därmed upplåtelseformen äganderätt dominerande.



Figur 5: Bild på bostadsområde i Knivsta tätort. Källa: Knivsta kommun, juni 2013

3. BEFOLKNINGEN– BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

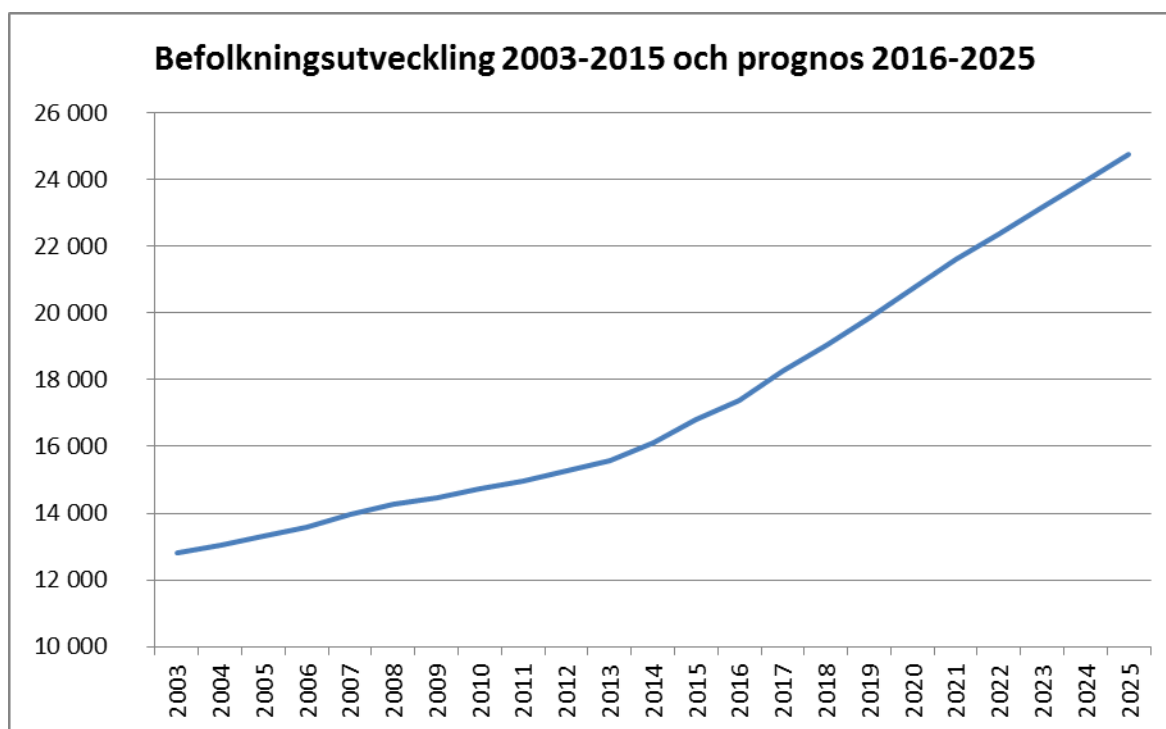
För att belysa bostadsförsörjningen utifrån ett *behovsperspektiv* så följer nedan Knivsta kommuns *befolkningsutveckling*- och *prognos*, samt *befolkningsförändringar*. Det här kapitlet redogör även för *befolkningens åldersstruktur*, *geografiska utspridning* samt *hushållssammansättning*.

3.1 Befolkningsutveckling- och prognos

År 2006 var antalet invånare i Knivsta kommun 13 597 personer, en siffra som den 30 november år 2015, hade ökat till 16 822 personer. Kommunens faktiska befolkningsutveckling under perioden redovisas i figur 6, vilken påvisar att kommunen under hela perioden haft en positiv befolkningstillväxt. Vad gäller den årliga procentuella tillväxten så har den varierat, först stegrande mellan åren 2003 och 2007 och som högst låg på 2,6 procent år 2007, för att sedan år 2008, 2009 falla, för att sedan åter igen öka kraftfullt. Anledningen till minskningen 2008-2009 var troligtvis den lågkonjunktur som Sverige befann sig i.

Tabell 3: Redovisar den faktiska befolkningsutvecklingen för perioden 2003-2012. Källa: Knivsta Kommun

År	Antal	Årlig förändring i %
2006	13 597	2,0%
2007	13 954	2,6%
2008	14 259	2,2%
2009	14 477	1,5%
2010	14 724	1,7%
2011	14 965	1,6%
2012	15 279	2,1%
2013	15 580	2,0%
2014	16 105	3,4%
2015	16 822	4,5%



Figur 6: Redovisar befolkningsutvecklingen för kommunen under perioden 2003-2015, samt prognosen för 2016-2025. Källa: Knivsta kommun, 2015

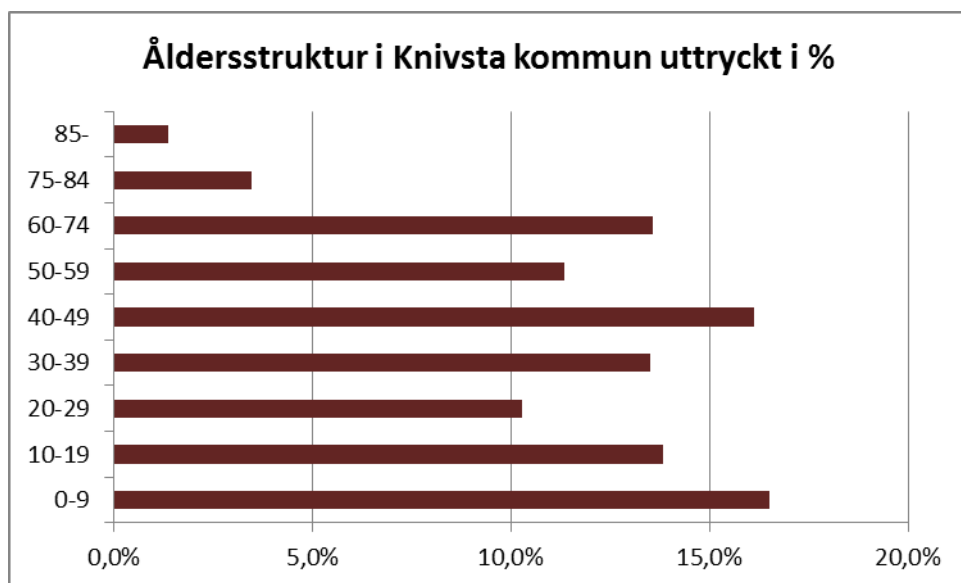
I figur 6 redovisas även befolkningsprognosen för perioden 2016-2025, och en fortsatt stark inflyttning, samt ett positivt födelseöverskott visar på att kommunen de kommande tio åren kan förvänta sig en fortsatt befolkningsökning. Den förväntade folkmängden år 2025 förväntas - enligt befolkningsprognosen - uppgå till 24 734 invånare.

3.2 Befolkningens åldersstruktur (2014)

Knivsta kommun har en utmärkande åldersstruktur i jämförelse med den trend som kan påvisas i ett flertal andra kommuner i Sverige. I ett flertal kommuner förväntas den äldre generationen växa, vilket också innebär att det finns en växande efterfrågan på *bostäder för äldre*. Knivsta kommun däremot, står inför utmaningen att möta behovet hos den växande *yngre generationen*, då närmare en tredjedel av invånarna i kommunens är barn och ungdomar. Åldersgruppen barn och ungdomar omfattar i detta dokument de personer mellan 0-19 år, vilket beräknas till 4 885 personer (år 2014). Den åldersgrupp som det finns minst antal personer av i kommun, då befolkningen fördelats efter ungefärliga tioårsklasser, är åldern 75 år och uppåt, vilka enbart utgör ca 5 procent av kommunens totala befolkning. Åldersstrukturen i Knivsta kommun redovisas i tabell 4, samt i figur 8.

Åldersgrupp	Antal	Andel i %
0-9	2 657	16,5%
10-19	2 228	13,8%
20-29	1 657	10,3%
30-39	2 175	13,5%
40-49	2 596	16,1%
50-59	1 827	11,3%
60-74	2 185	13,6%
75-84	558	3,5%
85-	222	1,4%
	16 105	100,0%

Enligt befolkningsprognosen så förväntas samtliga åldersklasser växa fram till år 2025



Tabell 4: Redovisar åldersstrukturen för varierande åldersklasser. Källa: Knivsta, 2014

Figur 7: Redovisar åldersstrukturen för Knivsta kommun efter varierande åldersklasser. Källa: Knivsta kommun, 2014

3.3 Hushållssammansättning i Knivsta kommun

Det totala antalet hushåll i Knivsta kommun, beräknas till 5 844 hushåll. I tabell 8 redovisas antalet och andelen hushåll i Knivsta kommun år 2014, efter hushållstyp. Det vanligast förekommande hushållet i Knivsta kommun, närmare 36,9 procent av samtliga hushåll, är *Sammanboende med barn 0-24 år*. Därefter är hushåll bestående av *Ensamstående utan barn*, samt *Sammanboende utan barn* vanligast förekommande. Bland de hushåll som består av sammanboende med barn 0-24 år så är ett barn vanligast.

Hushållstyp	Antal	Andel i %
Ensamstående utan barn	1 473	25,2%
Ensamstående med barn 0-24 år	354	6,1%
Ensamstående med barn 25+ år	46	0,8%
Sammanboende utan barn	1 405	24,0%
Sammanboende med barn 0-24 år	2155	36,9%
Sammanboende med barn 25+ år	86	1,5%
Övriga hushåll utan barn	149	2,5%
Övriga hushåll med barn 0-24 år	170	2,9%
Övriga hushåll med barn 25+ år	6	0,1%
Summa	5 844	100,0%

Tabell 5: Redovisar antalet och andelen hushåll efter hushållstyp för Knivsta kommun 2014-12-31. Källa: SCB, 2014

3.4 Befolkningsförändringar: Födelse- och flyttnetto

Befolkningsförändringarna i kommunen har sedan år 2008 länge bestått av en folkökning på ca 200- 300 personer per år. Under år 2014 ökade kommunens folkmängd med 525 personer, där den främsta orsaken berodde på hög inflyttning men även ett positivt födelseöverskott.

De senaste åren har Knivsta kommun haft fler antal inflyttade personer än antalet utflyttade personer. 2014 var flyttnettot 411 personer, då antalet inflyttade var 1 381 personer, och antalet utflyttade var 970. 50 procent av dem som flyttade ut ur kommunen rörde sig inom det egna länet, ungefär lika många som flyttade ut ur kommunen rörde sig utanför det egna länet, det vill säga till övriga Sverige. Detta är ett mönster som även stämmer för de som flyttar in till kommunen. Endast en liten del av dem som flyttar in i kommunen kommer från utlandet, så gäller även de som flyttar ut ur kommunen.

Sammanfattning

Antalet personer i Knivsta kommun, uppgick den 30 november år 2015 till 16 822, varav närmare en tredjedel är barn och ungdomar. Det faktum att åldersgruppen barn och ungdomar är en tredjedel av det totala antalet invånare i Knivsta kommun är någonting som är utmärkande för befolkningsstrukturen. Vad gäller den geografiska spridningen på kommunens invånare så är den största andelen av kommunens befolkning bosatta i Knivsta tätort. Vad gäller hushållssammansättningen så är den vanligaste förekommande hushållstypen "*Sammanboende med barn 0-24 år*", där två barn är mest förekommande.

Att kommunen de senaste 10 åren haft en positiv befolkningsutveckling är också något utmärkande för Knivsta med anledning av att andra kommuner med liknande storlek snarare har haft en negativ befolkningsstillväxt. Befolkningsprognosen visar också på en fortsatt förväntad befolkningsstillväxt med bakgrund i ett fortsatt positivt födelseöverskott samt en hög inflyttning.

4. PLANERAD BOSTADSBYGGNATION: 2016-2020

Det här kapitlet redovisar antalet *planerade* bostäder klara för inflyttning under perioden 2016-2020. Den planerade byggnationen av bostäder som planeras för perioden omfattar dels *nybyggnation i form av exploatering av mark som tidigare inte utnyttjats för bostäder*, och dels *komplettering och förtätning av redan befintliga bostadsområden*. Kapitlet redovisar även vilket utrymme för bostäder som den fördjupade översiktsplanen från år 2012 anger.

4.1 Fördjupad översiktsplan år 2012

Knivsta kommuns fördjupade översiktsplan från år 2012 *anger att planen ger ett utrymme för 600-900 bostäder i Knivsta tätort fram till år 2025*, samt så ger planen *en reserv på 200-370 bostäder* där man beräknar att inga andra områden därför kommer att behöva tas i anspråk under planperioden. Planen omfattar befintliga delar i tätorten men också det framtida Sydvästra Knivsta (Nydal) samt Sågen. Vad gäller Alsike tätort ger planen ett utrymme för 675-890 bostäder för perioden fram till år 2025.

4.2 Byggnationsplan för perioden 2016-2020

Vid en jämförelse med kommunens senast uppdaterade byggnationsplan beräknas totalt *1 964 bostäder byggas i kommunen mellan år 2016 och 2020*. De områden som är högst aktuella i kommunens byggnationsplan är *Alsike Nord etapp 1 och 2* samt fortsättning av *Sågen området*, där det sammantaget beräknas byggas 611 bostäder under perioden. För det framtida området Nydal förväntas cirka 160 bostäder vara klara för inflyttning fram till år 2020, därefter förväntas området exploateras med betydligt fler bostäder fram till år 2025 och planen är att områdets första del ska rymma ungefär 2 000 invånare. I tabell 6 nedan redovisas Knivsta kommuns byggnationsplan för perioden 2016-2020, uppdelat efter områden. Till detta skall även tillräknas byggnationer på privatägd mark där kommunen i dagsläget inte har fullständig information rörande projektens omfattning, exempelvis JM's byggnation i Knivsta tätort som kan omfatta 200 bostadsrätter, småhusbebyggelse i Noor på 50-100 enheter och exploateringen av industriområdet inom Nydalområdet vilket kan ge uppemot 800 enheter.

Viktigt att uppmärksamma är att tabellen anger antalet lägenheter *färdiga för inflyttning*.

Område	2016			2017			2018			2019			2020		
	Hr	Br	Sm	Hr	Br	Sm	Hr	Br	Sm	Hr	Br	Sm	Hr	Br	Sm
Knivsta centrum										0	10			20	
Ängby				21											
Nydal				40			60						30	30	
Västra Ängby															
Östra Ängby				150			80			30	110		30	100	
Gredelby															
Sågen				75	35	35	75	38	18	50	135		50	100	
Särsta			24			5			1			1			1
Sjöhagen															
Tallbacken															
Nor														20	5
Kölängen														0	
Ar															
Alsike v tätort															
Alsike ö tätort gamla delen			1			0			10			10			1
Alsike nord etapp 1		63	59	39	24	49	39	24	24						

Alsike nord etapp 2											17	20		20	40
Östra Brännkärr			4			1			1			1			1
Boängsåsen		28	6		28	6						8		0	
Knivsta västra glesbygd									1			1			1
Vassunda glesbygd exkl byar															1
Vassunda-Edeby			1			1			1			0			1
Alsike västra landsbygd			2			1			2			1			2
Alsike östra landsbygd															
Knivsta östra glesbygd															
Lagga glesbygd exkl byar			1			1			1			1			
Lagga															
Östuna glesbygd exkl byar			1			1			2			1			1
Spakbacken-Östuna by						1						0			
Husby-Långhundra exkl byar			1			1			10			10			10
Husby-Långhundra			1												1
Summa	0	91	101	114	298	102	114	202	71	80	272	54	110	290	65

Tabell 6: Redovisar antalet planerade färdigställda lägenheter för perioden 2014-2018, efter hyresrätt, bostadsrätt och småhus. Källa: Knivsta kommun, 2015

Knivsta tätort (exklusive Sågen, Nydal och Alsike)

Enligt den fördjupade översiktsplanen från år 2012 bör Knivsta tätort planeras för att även i framtiden vara kommunens huvudort. Ett fortsatt bostadsbyggande är önskvärt och lämpligt med anledning av att det dels finns gott om mark med förutsättningar för en god boendemiljö, och dels med anledning av närheten till goda kollektivtrafikförbindelser samt närhet till rekreationsyta.

För Knivsta tätort planeras 2016-2020 en utveckling av befintlig bostadsbebyggelse med totalt 500 bostäder,

Sågen

Det område i Knivsta tätort som har varit och kommer fortsätta vara aktuellt de närmaste åren är området Sågen. "Sågenområdet" är en vidareutveckling av den befintliga centrumkärnan i Knivsta tätort. Den kvarvarande bostadsbyggnation som kommer att ske på Sågen innebär exploatering av mark som tidigare inte utnyttjats för bostäder. Nybyggnationen kommer att omfatta enbart flerbostadshus.

I kommunens byggnationsplan beräknas antalet bostäder färdiga för inflyttning under perioden 2016-2020 vara drygt 600 boenden, varav cirka 300 bostadsrätter, 250 hyresrätter samt 50 småhus.

Alsike tätort

Stadsdelen Nya Alsike tog form i början av 1990-talet och idag har området växt till ett litet samhälle och omfattar bland annat Boängsåsen och Östra Brännkärr. I den fördjupade översiktsplanen från år 2012 anges att Alsike tätort bör utvecklas med anledning av att det dels skapar underlag för ett framtida mindre centrum i Alsike tätort och dels med anledning av att det finns tillgång på mark med förutsättningar för en god boendemiljö.

För perioden 2016-2020 planeras Alsike tätort att vidareutvecklas med *Alsike Nord etapp 1 och 2*. Alsike Nord är tänkt som en förlängning av den nuvarande bebyggelsen i Östra Brännkärr och Boängsåsen. Alsike

Nord ska även kopplas samman med den planerade framtida småstadsbebyggelsekoncentrationen med ett litet centrum och pendeltågshållplats som återfinns vid järnvägen i Alsike. Vidare så är Alsike Nord det område som kommer att stå för flest antal nybyggda bostäder i Alsike tätort under perioden 2016-2020.

Det kommunalägda fastighetsbolaget Alsikebolaget har det huvudsakliga ansvaret för tomtförsäljning i Alsike tätort och man bedömer att det finns ett fortsatt högt tryck på att få köpa tomt.

Landsbygd

Landsbygden omfattar ett flertal områden på den västra samt östra landsbygden. Enligt översiktsplanen finns viss begränsning för bostadsbebyggelse på landsbygden med anledning av riksintresset Arlanda, samt så anges i översiktsplanen att nybyggnation av bostäder ska koncentreras till redan befintlig bebyggelse. För landsbygdens del så planeras det för perioden 2016-2020 ca 10 småhus årligen. Svårigheter att implementera vatten- och avfallslösningar, i enlighet med gällande lagstiftning, påverkar möjligheterna att utöka samlad bostadsbebyggelse på landsbygden menligt.

Nydal

Knivsta kommun har under 2014 och 2015 arbetat fram ett stadsbyggnadsprogram för området. Knivsta kommuns politiker har under hösten 2015 även arbetat fram en gemensam vision för Nydal, vilket kommer för beslut i Kommunfullmäktige i början av 2016. Hösten 2015 togs även beslut om framtagande av detaljplaneprogram för området. Arbetet med detaljplaneprogram kommer pågå under större delen av 2016.

De första bostäderna klara för inflyttning i Nydal förväntas vara cirka 160 enheter år 2017. Omfattningen och hastigheten på eventuell byggnation på privatägd mark inom området går i dagsläget inte att prognostisera då processen ej kommit tillräckligt långt.

Sammanfattning

För perioden 2016-2020 planeras det för nybyggnation av bostäder i ett flertal av kommunens olika delområden, där de mest aktuella är Sågen i Knivsta tätort samt Alsike Nord. Båda dessa områden omfattar viss exploatering av ny mark som tidigare inte utnyttjats för bostadsändamål. I övrigt så kommer viss förtätning i befintlig bostadsbebyggelse att ske.

I området Sågen är det till största del flerbostadshus som kommer fortsätta att upprättas – totalt 558 lägenheter. Flerbostadshusen ska erbjuda både hyres- och bostadsrätter. Knivsta tätort kommer därmed få ett utökat flerbostadsbestånd. I övriga delar av Knivsta tätort kommer förtätning i befintlig bebyggelse att ske.

För Alsike tätort är det området Alsike Nord som kommer att exploateras med flest antal bostäder. Nybyggnationen kommer att omfatta både småhus och flerbostadshus. En del förtätning av befintlig bostadsbebyggelse kommer att ske i främst Boängsåsen och Östra Brännkärr. Bostadsbeståndet i Alsike tätort kommer att bli mer varierat då flerbostadsbeståndet kommer att utökas.

För landsbygden kommer bostadsbeståndet enligt byggnationsplanen att utökas med ett par småhus årligen, Svårigheter att implementera vatten- och avfallslösningar, i enlighet med gällande lagstiftning, påverkar möjligheterna att utöka samlad bostadsbebyggelse på landsbygden menligt.

5. PLANBEREDSKAP FÖR BOSTADSBYGGNATION

Kommunens planberedskap avser främst *omfattningen på detaljplanelagd mark som inte tagits i anspråk*. Det finns dock ett flertal faktorer som bidrar till att det är svårt att precisera en kommuns planberedskap. En anledning är strukturen på processen för kommunernas planläggningsaktivitet. Idag initieras detaljplaner främst av en exploitör eller privatperson, och väldigt sällan av kommunen själv vilket leder till att mark inte detaljplaneläggs så lång tid i förväg. En ytterligare anledning är att det finns en svårighet i att fastställa antalet byggrätter som är outnyttjade på en detaljplan, dels på grund av att detaljplaner i många fall inte anger antalet byggrätter som planen avser och dels på grund av det inte finns tillgänglig statistik över detta.³ Däremot så anges i detaljplanen om planens syfte är för bostadsändamål vilket gör det möjligt att i det här bostadsförsörjningsprogrammet redovisa Knivsta kommuns planberedskap genom gällande detaljplaner samt godkända program.

Generellt har Knivsta kommun en god detaljplaneprocess och kommunens planavdelning består av fler tjänster än vad som förväntas i en kommun av Knivstas storlek, vilket gör att det finns en god beredskap att hantera kommande behov av detaljplaner.

Förutom gällande detaljplaner finns fyra godkända program för bostadsändamål. Områdena är Lagga kyrkby, Nordöstra Alsike på delar av Vrå 1:150, 1:6, norra och västra Nor och Spakbacken-Östuna by. Samtliga godkända program redovisas nedan.

Programområde	Syfte
Lagga Kyrkby	<i>Utreda förutsättningar för ny bebyggelse</i>
Nordöstra Alsike, på delar av Vrå 1:150, 1:6	<i>Blandat, bla uppräta byggrätter</i>
Norra och västra Nor	<i>Behandlar frågor om tomtstorlekar och förtätning av befintliga bebyggelseområden, områden med nyexploatering mm</i>
Spakbacken-Östuna by	-

Program arbete pågår

Nydal	<i>Utreda förutsättningarna för ny bebyggelse</i>
-------	---------------------------------------------------

Knivsta kommun har idag också ett flertal planarbeten under process, där nedanstående planarbeten rör framtida detaljplaner för bostadsändamål.

- Detaljplan för Alsike Nord Etapp 2
- Detaljplan för Alsike 4:1, Tunhem
- Detaljplan för Bodarna 4:3
- Detaljplan för Centrala Ängby
- Detaljplan för del av kv. Sommarlovet, Särsta 3:150 m.fl.
- Detaljplan för Ekeby 1:156
- Detaljplan för Fd Ängby IP och förlängning av Förrådsvägen
- Detaljplan för Furulund m.fl, Knivsta 26:1, Knivsta 27:1 m.fl
- Detaljplan för Gamla Alsike, Vrå 1:93

³ Boverket, 2012:8-9

- Detaljplan för Genvägen i Västra Nor
- Detaljplan för Gredelby 7:78, Kv. Ringugnen
- Detaljplan för Gredelby 7:85, Kv. Virkesladan
- Detaljplan för Särsta 38:4, Margarethahemmet
- Detaljplan för Målsta 2:38
- Detaljplan för Nor S:1, Kolonivägen
- Detaljplan för Nor S:1, Olof Thunmans väg
- Detaljplan för Område kring Källbacken och Fornåsavägen, Alsike
- Detaljplan för Åsby 3:2 m.fl, Spakbacken-Östunaby

Sammanfattning

En kommuns planberedskap gäller främst detaljplanelagd mark som ännu inte tagits i anspråk. Knivsta kommun har ett flertal gällande detaljplaner för bostadsändamål. Det finns dock en svårighet i att precisera omfattningen på detaljplanelagd mark som ännu inte tagits i anspråk. En anledning är att det inte finns statistik över detta. Det som däremot kan fastställas är för vilka områden det finns gällande detaljplaner. Här tas de mest aktuella områdena för bostadsbyggnation upp. För Alsike Nord etapp 1 finns en gällande detaljplan med utrymme för cirka 300-450 byggrätter. För området Sågen i Knivsta tätort finns också en gällande detaljplan, vilken anger antalet byggrätter till 120 + 300. Det finns också en detaljplan med syftet att för den tidigare detaljplanen för Sågen utöka exploateringsgraden för byggrätter i området. Förutom gällande detaljplaner finns också fyra godkända program, samt ett flertal planarbeten under process.

6. AVSLUTANDE SAMMANFATTNING

Knivsta kommuns bostadsbestånd kan idag ges en generell beskrivning som småhusbebyggelse, med inslag av flerbostadshus. Flerbostadshus finns främst i Knivsta tätort, där fördelningen mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus är ungefär densamma till skillnad från övriga områden i kommunen där småhus är vanligast förekommande.

Vad gäller upplåtelseformen för kommunen som helhet så är den dominerande upplåtelseformen idag äganderätt. Vad gäller flerbostadsbeståndet så finns det fler bostadsrätter än hyresrätter.

Bostadsbeståndets struktur synes dock förändras inom närmaste åren då tätortens centrumkärna ska fortsätta vidareutvecklas med det nya området Sågen, vilka kommer att bestå av flerbostadshus. Vad gäller Alsike tätort så kommer området att vidareutvecklas med både småhusbestånd och flerbostadsbestånd, vilket skapar mer variation i det befintliga bostadsbeståndet i Alsike tätort. Med ett mer långsiktigt perspektiv så planerar kommunen idag också för Nydal, som även det kommer att vara en förlängning av bostadsbebyggelsen i Knivsta tätort. Detta betyder att den utveckling som hittills skett i kommunen de senaste 20 åren – där småhusbyggande dominerat, och visserligen fortsätter – också utökas med ett större flerbostadsbestånd. Det tidigare bostadsbyggandet har varit relativt koncentrerat till Alsike tätort, för att de kommande åren även pågå i Knivsta tätort och centrum.

Efterfrågan på bostäder för de kommande åren bedöms som fortsatt hög då befolkningsprognosen tyder på en fortsatt hög inflyttning samt ett fortsatt positivt födelseöverskott. Den kötid på 6-8 år som bostadsbolaget Knivstabostäder har för en hyresrätt visar på att det finns en efterfrågan på lägenheter i flerbostadsbestånd. Alsikebolaget bedömer att det finns ett högt tryck på att få köpa tomt i Alsike tätort, och att efterfrågan därmed är stor.

En central förutsättning i kommuners bostadsbyggande är dess planberedskap. I det här bostadsprogrammet har planberedskap vad gäller gällande detaljplaner redovisats. Det har dock påvisats att det finns en svårighet kring att fastställa en kommuns planberedskap med anledning av ett flertal faktorer. Det som dock kan fastställas för Knivsta kommun är att det finns gällande detaljplaner med mark som ännu inte tagits i anspråk för de högaktuella områdena Sågen och Alsike Nord.

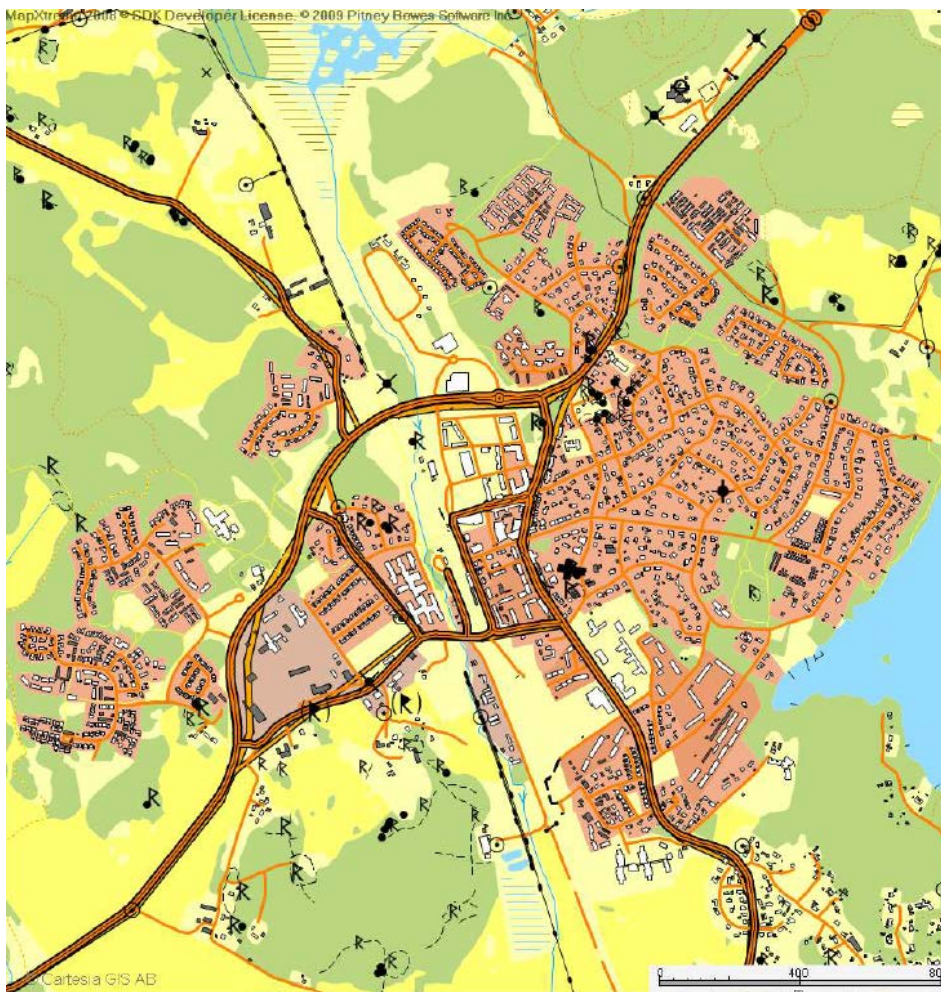
Syftet med programmet är att det ska vara ett faktaunderlag för kommunens långsiktiga beslut i den fysiska planeringen, och därmed ett underlag för vidarearbete med att formulera riktlinjer för bostadsbyggandets utveckling. Med anledning av att det här är det första bostadsförsörjningsprogrammet för Knivsta Kommun så berörs inte alla frågor, utan flera frågor måste tilläggas efter hand.

7. BILAGOR

7.1 Kartor



Figur 11: Bild på karta över Knivsta kommun, där Alsike tätort samt Knivsta tätort är markerat. Källa: Knivsta kommun(SolenWeb, redigerad)



Figur 12: Bild på karta över Knivsta tätort. Källa: Knivsta kommun(SolenWeb, redigerad)



Figur 13: Bild på karta över Alsike tätort. Källa: Knivsta kommun(SolenWeb, redigerad)

8. KÄLLHÄNVISNING

Svensk mäklarstatistik, <http://www.maklarstatistik.se/>

Kommun- och landstingsdatabasen, <http://www.kolada.se>

Statistiska centralbyrån, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/>