



Bostadsförsörjningsprogram

i Sandvikens kommun för perioden 2016-2025



Dokumentnamn	Bostadsförsörjningsprogram
Dokumenttyp	Program och inriktningsmål
Beslutad av	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum	KF2016-03-21
Diarienummer	KS2015/533
Paragrafnummer	§34
Giltighetstid	Till år 2025
Dokumentansvarig	Stadsarkitekt Helena Tallius Myhrman

Förord

Sandvikens kommun arbetar inom många områden för att skapa förutsättningar för tillväxt. En avgörande förutsättning är tillgången på bra bostäder och syftet med detta bostadsförsörjningsprogram är att inspirera till utveckling av vår kommun.

Genom bostadsförsörjningsprogrammet vill jag att vi ska skapa attraktiva, väl fungerande och hållbara bostäder och boendemiljöer för alla som vill bo i Sandviken, och för de olika behov som uppstår genom livet. Bostadsförsörjningsprogrammet ska också lyfta fram bostadsförsörjningen och dess betydelse för kommunens planering i olika förvaltningar och bolag.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska även ge en tydlig inriktning för det arbete som vi tillsammans med andra aktörer på marknaden ska genomföra framöver. Förhoppningen är att med bostadsförsörjningsprogrammet som grund utveckla optimism och marknadsföra Sandvikens kommun gentemot bostadsbolag, finansiärer, entreprenörer och framtida Sandvikenbor.

Peter Kärnström

Kommunalråd

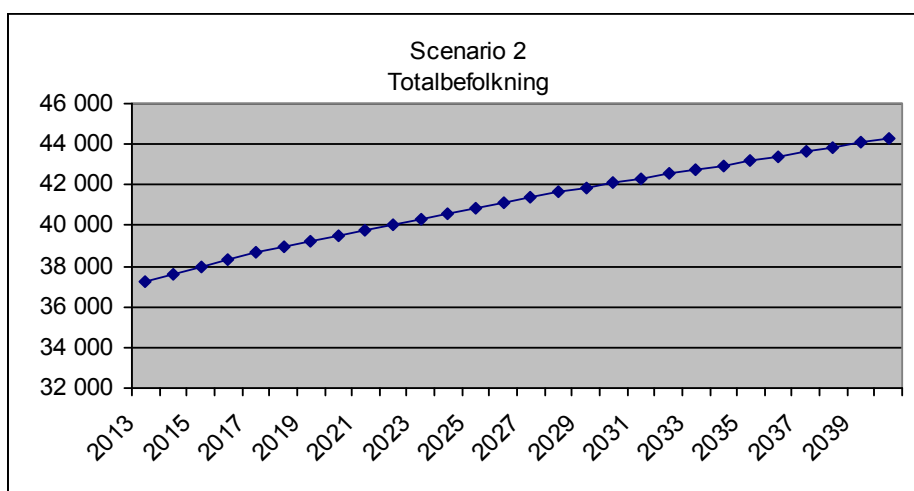
Förord	2
Sammanfattning.....	4
BESLUTSDEL	5
Inledning	5
Utgångspunkter	5
Förutsättningar	6
Syfte.....	6
Kommunens ansvar	7
Riktlinjer för bostadsförsörjning	9
God mark- och planberedskap.....	9
Hållbart byggande	11
God bebyggd miljö	14
Insatser för att nå uppsatta mål med bostadsförsörjning	15
Utgångspunkter för bostadsbyggandet.....	16
Tillväxt.....	16
Marknadsmekanismer och attraktivitet.....	16
Regional bostads- och arbetsmarknad med starka kollektivtrafikstråk	17
Stor mängd nyanlända – analys och prognos revideras	17
INFORMATIONDEL.....	20
Bostadsefterfrågan	20
In - och utflyttning.....	21
Bostäder för olika grupper.....	22
Nuläge	27
Detaljplaneläget och centrumplanering.....	27
Det kommunala bostadsbolaget och övrigt.....	27
Bostadsbeståndet i kommunen.....	29
Historisk bostadsproduktion	29

Sammanfattning

År 2025 planeras för att Sandvikens kommun ska ha cirka 41 000 invånare, vilket innebär en ökning med cirka 3 600 personer jämfört med 2014. Med detta som planeringsförutsättning behövs det planeras för minst 1 600 nya bostäder till 2025 vilket betyder en årlig planeringsberedskap för 320 nya bostäder och en faktisk produktion av 160 nya bostäder. Inriktningsmål ska ligga till grund för att förverkliga nya bostäder. Samtidigt ska de bostäder som redan finns vårdas och utvecklas. Nedan presenteras befolkningsprognosen för hela kommunen. Befolkningsprognosen ligger till grund för de gemensamma planeringsförutsättningarna (GPF) i Sandvikens kommun.

Befolkningsutveckling fram till 2030

Figur 1: Befolkningsutveckling och prognos befolkningsutveckling. Källa: Demos



Alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice. Utbudet av bostäder ska vara attraktivt och stimulera till inflyttning i kommunen.

Utvecklingen av boendet och bostadsområden ska präglas av strävan mot social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

De viktigaste strategierna för att uppnå de övergripande målen för bostadsförsörjningen i Sandviken ryms under följande tre rubriker:

- **Plan- och markberedskap**
Hur arbetet med översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner bedrivs. Att det finns en tydlig strategi för hur kommunen ska jobba med strategisk markupplåtelse och markförvärv och dess koppling till planering har även en central betydelse.
- **Hållbart byggande**
Att kommunen i sin boendeplanering har med aspekterna om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.
- **Boendemiljö**
Det som byggs, utvecklas och renoveras/restaureras ska upplevas som ett attraktivt boende med god boendemiljö. Attraktivitet har olika innebörd för olika grupper, men betyder att lösningarna ska vara tydligt efterfrågade.

BESLUTSDEL

Inledning

Bostadsfrågan har uppmärksammats som en av de viktigaste frågorna för utveckling och regionens samtliga kommuner arbetar nu aktivt med frågan. I flera kommuner är bostadsbristen akut och utmaningen är hur vi faktiskt kan få till ett ökat bostadsbyggande. Vad behöver göras, vem gör det, och hur får vi till en fungerande samverkan med fastighetsägare, andra aktörer och till en rimlig kostnad? Bostadsplanering i en tid med nya rörelsemönster och förstörade geografiska upptagningsområden har i hög grad utvecklats till att få stor regional betydelse.

Genom Bostadsförsörjningsprogrammet skapas en beredskap för tillväxt och näringslivsutveckling, vilket i sin tur ger möjligheter att belysa långsiktigt viktiga planeringsstrategier för kommunens utveckling, samt att graden av händelsestyrd planering kan minskas.

Bostadsförsörjningsplanering är det begrepp som oftast har använts om denna verksamhet. Boverket använder numera vanligen begreppet boendeplanering. Dels därför att det inte bara handlar om bostäder utan även om en planering för hur man vill att boendet i vid bemärkelse ska utvecklas i olika delar av kommunen. Dels är ordet försörjning något som för tankarna till ett ovanifrån perspektiv. Alternativa begrepp kan t.ex. vara boendestrategisk planering eller strategisk boendeplanering. I detta program används båda begreppen bostadsförsörjning och boendeplanering.

Kommunens bostadsförsörjning bygger på följande övergripande mål:

- Alla invånare i kommunen ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.
- Tillgången på bostäder ska vara attraktivt och stimulera till inflyttning i kommunen.
- Utvecklingen av boendet och bostadsområdena ska präglas av strävan mot social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet såväl vid nybyggnation som vid insatser i befintliga bostadsområden.

I Bostadsförsörjningslagen är det fastställt att varje kommun en gång per mandatperiod ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen har också enligt lag ett ansvar för särskilda boenden för äldre samt för personer med funktionsnedsättningar. Regeringen har också satt som mål att ingen ska behöva vara bostadslös.

I bostadsförsörjningsprogrammet är det viktigt att göra tydliga avgränsningar för vad som är kommunens roll och uppgift och i vilka sammanhang kommunen kan och ska agera.

Utgångspunkter

Ett bostadsförsörjningsprogram ska lyfta fram bostadsförsörjningens betydelse i kommunens olika förvaltningar och bolag, samt utgå ifrån ett antal kommunala planer och beslut som ska ligga till grund för kommunala prioriteringar och beslut. Bostadsplanering är tillsammans med översiktsplanering (ÖP) det grundläggande verktyget i kommunens strategiska planering.

Utöver kommunens övergripande strategiska planering utgör även omsorgsförvaltningens mål en stor del av boendeplaneringen. Omsorgsförvaltningen tillgodoser att det finns särskilda boendeformer för vissa utsatta grupper, t.ex. äldre och personer med funktionsnedsättning.

Bostadsförsörjningen bygger på fem grundläggande behov hos människor – tak över huvudet, lokalisering, ägande, bostadsstandard och miljöegenskaper. Det första behovet är lika för alla, de övriga behoven kan se olika ut för olika människor och därför behövs ett varierat utbud skapas av bostäder och boendemiljöer som tillfredsställer våra olika behov.

Förutsättningar

Bostadsförsörjning handlar inte bara om att bygga nya bostäder, utan lika mycket om boendemiljö och utveckling av befintligt bostadsbestånd, för att tillgänglighetsanpassa och renovera befintligt bostadsbestånd. Det rör inte bara bebyggelse utan även de sociala värdena i boendet och inte minst att verka för integration av nya svenskar.

I bostadsförsörjningsprogrammet berörs även frågor som ligger utanför kommunens makt att förändra – som t.ex. den bristande konkurrensen i svensk byggbransch och därmed höga byggkostnader, bankväsendet, skatteregler och redovisningsregler m.m. För att förstå de lokalt påverkbara faktorerna är det ibland nödvändigt att sätta dessa i ett större sammanhang regionalt och nationellt. Bostadsförsörjningsprogrammet ska också betona betydelsen av en god samverkan med stat, grannkommuner och näringsliv för att lyckas med en god bostadsförsörjning.

Referensmaterial för bostadsförsörjningsprogrammet har varit relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen som följande; Bostadsmarknadsanalyser för Gävleborgs län, ”Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar” med kommentarer av Boverket och Länsstyrelsen, Boverkets byggbehovsprognos, offentlig statistik för befolkningsutveckling, svara på samrådsremisser för bostadsförsörjning och bostadsmarknadsenkät, tjänstemän och politiker har deltagit i seminarier kring bostadsförsörjning (anordnade av Länsstyrelsen, Region Gävleborg och Boverket som t.ex. Attraktive Region X, Bostadsplanering i en ny tid samt Plattformsdagar m.m.

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram av en arbetsgrupp inom Sandvikens kommunkoncern bestående av Anna Boman (Kommunledningskontoret), Christina Bro (Omsorgsförvaltningen), Andreas Sundström (Tekniska kontoret), Lotta Holmström (Individ och familjeomsorgsförvaltningen), Jenny Glumoff (Sandvikenhus AB) och Helena Tallius Myhrman (Samhällsbyggnadsförvaltningen) som varit projektledare för bostadsförsörjningsprogrammet och med ansvar för texter i beslutsdel mfl.

Syfte

Bostadsförsörjningen har en grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunens möjligheter att utvecklas. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Att utveckla boendet är därför en viktig del i Sandvikens kommuns strategiska planering.

Strategin för bostadsförsörjningen för perioden 2016-2025 har som syfte att vara ett verktyg för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Sandvikens kommun utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning, inriktningsmål och de nya utgångspunkterna för bostadsbyggande som redovisas i dokumentet.

- Strategin är ett gemensamt underlag för kommunen och bygg- och bostadsbranschens parter där kommunen skapar förutsättningarna och marknaden svarar för bostadsbyggandet.
- Strategin är ett koncernövergripande styrdokument för flertalet av kommunens verksamheter. Bostadsförsörjningsprogrammet utgör tillsammans med översiktsplanen ett underlag för markupplåtelse, markförvärv, planläggning, infrastrukturfrågor och planering av trafik och kommunikationer.
- Strategin är en viktig utgångspunkt för prognosarbetet och utgör ett betydelsefullt dokument för behovsbedömning av bostäder, plan- och markberedskap.
- Strategin innehåller riktlinjer och inriktningsmål som också anger att Sandvikens kommun ska samverka med privata intressenter, både när det gäller kommunal mark samt privat mark.

Ett syfte med bostadsförsörjningsprogrammet är också att ge en beskrivning av bostadsmarknaden och aktuella regleringar inom bostadspolitik. God kunskap är en förutsättning för att ha beredskap för de allt snabbare förändringarna i vår omvärld.

Kommunens ansvar

Det är kommunens ansvar att genom boendeplanering ge förutsättningar för att alla i kommunen kan bo i ”Goda bostäder”. Detta är av avgörande betydelse såväl för ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt, som för invånarnas välfärd och trivsel. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet utifrån de krav och önskemål som medborgarna kan komma att efterfråga.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar började gälla från 1 januari år 2001. I korthet innebär lagen att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för goda bostäder åt kommuninvånarna. I det följande beskrivs och redovisas bostadsförsörjningsansvaret med utdrag ur lagens innehåll och med kommentarer från Boverket och Länsstyrelsen. Den 1 januari 2014 kom en reviderad och tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som innebär att:

- innehållet och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning preciseras (1 §)
- ett regionalt perspektiv införs
- länsstyrelsen och andra regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig
- regeringen får möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer (5 §)
- bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förs in som allmänintresse i PBL (Plan- och bygglagen)

En del av den nya lagstiftningen handlar om precisering av riktlinjernas innehåll, t.ex. hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I den nya lagstiftningen finns även en koppling till PBL. Vidare preciseras länsstyrelsens roll och att länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Om regeringens nya ingripandemöjligheter sägs att; Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som specificeras i lagen (2 §) får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. Övriga revideringar är att bostadsförmedling ska anordnas om det behövs och att köavgift får tas ut.

Kommunens ansvar är att:

- planera för bostadsförsörjning med hjälp av riktlinjer, som är antagna av kommunfullmäktige varje mandatperiod eller när förutsättningar ändras
- analysera behov, efterfrågan och marknadsförutsättningar som grund för riktlinjerna
- samråda med berörda kommuner och låta länsstyrelsen och regionala organ yttra sig över riktlinjerna
- i riktlinjerna redovisa inriktningsmål och planerade insatser och hur man beaktat övergripande planer samt att anordna bostadsförmedling (vid behov)

I begreppet ”Goda bostäder” ingår inte bara bostäderna utan hela boendemiljön. Det handlar om nyproduktion men också i hög grad om insatser i redan befintliga bostadsområden. Det gäller alla invånares behov av bostäder men vissa grupper kan behöva uppmärksammas särskilt,

t.ex. äldre, funktionshindrade och ungdomar. Regeringen framhåller också att medborgarna genom en väl fungerande bostadsförsörjningsplanering kan få bättre inflytande och överblick över boendesituationen i kommunen. Hur kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering eller vad planeringen ska omfatta regleras inte närmare. Förutsättningarna varierar starkt och bostadsförsörjningsplaneringen måste anpassas efter situationen i den enskilda kommunen.

Bostadsförsörjningsfrågorna är så viktiga att de bör förankras väl i den lokala politiska debatten. Därför är det obligatoriskt att behandla dem i kommunfullmäktige där de ska antas varje mandatperiod eller när förutsättningarna förändras.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Länsstyrelsens ansvar är att:

Länsstyrelsens ansvar är ge kommunerna information, råd och underlag för planering som t.ex. Bostadsmarknadsenkäten, Bostadsmarknadsanalys för Gävleborg och samrådsyttrande till översiktsplaner. De ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samråd med andra kommuner, och verka för att det blir ett samråd, samt yttra sig över kommunernas planering ur ett regionalt perspektiv och se till att varje kommun planerar bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder.



Bild: Jolieark, projekt Räckstavägen, Stockholm

Inriktningssmål

De viktigaste målsättningarna för Sandvikens kommun och bostadsförsörjningen för perioden år 2016-2025 är följande:

Nr	Inriktningssmål
1	Verka för att det årligen i snitt produceras 160 nya bostäder i Sandviken, varav Sandvikenhus ska bygga i snitt minst 40 hyresbostäder
2	Verka för att befintliga bostäder tillgängliggörs, enligt tillgänglighetsinventering ”Bostäder för äldre”
3	Det ska finnas antagna detaljplaner för byggande av minst 320* bostäder, av varierande typ och i olika delar av kommunen
4	Det ska finnas byggklar mark för minst 320* bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen
5	Vi ska arbeta aktivt, målinriktat och långsiktigt med markupplåtelse av egen mark och med strategiska markförvärv
6	Nya bostäder ska i första hand lokaliseras centrum-, och kollektivtrafiknära på eller vid redan ianspråktagen mark
7	Vara pådrivande för starka kollektivtrafikstråk
8	Ha blandade upplåtelseformer och tillföra nya bostäder i befintliga områden
9	Vara pådrivande och ta ett brett ansvar för bostäder för äldre och särskilda grupper
10	Vara pådrivande för att bostäder och bostadsområden är socialt hållbara.
11	Vara pådrivande för att bostäder är energieffektiva och byggs med miljömässigt hållbara lösningar, byggmetoder och material
12	Vara en aktiv part tillsammans med bostadsmarknadens aktörer, för att förverkliga inriktningssmålen
13	Bostadsförsörjningsprogrammet revideras 2019 eller tidigare vid behov
	*(2xbehovet)

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen har en rad styrmedel till hands som på olika sätt kan underlätta att nå uppsatta mål med bostadsförsörjningen. Exempel på sådana är kommunens strategi för att arbeta med mark- och planberedskap, hur kommunen planerar och arbetar för ett hållbart samhälle samt hur kommunen genom sitt sätt att arbeta ska medverka till goda bostäder i en god boendemiljö. Följande är riktlinjer för kommunens uppsatta mål.

God mark- och planberedskap

I översiktsplanen talar kommunen om hur man vill främja en långsiktigt god utveckling när det gäller bebyggelse, mark- och vattenanvändning. Avsiktsförklaringen visar kommunen hur den fysiska miljön bör användas och utvecklas. Den är också ett underlag för en strategisk markpolitik och en god planberedskap både vad gäller fördjupade översiktsplaner och i förlängningen detaljplaner.

Att arbeta med fördjupade översiktsplaner är ett sätt att ta kommunalt ansvar för att mer i detalj utreda förutsättningarna för ett visst område att utvecklas enligt uppsatta riktlinjer i översiktsplanen. Att genom en fördjupad översiktsplan utreda de ekonomiska, miljömässiga

och andra förutsättningar för ett projekts genomförande bidrar också till att i ett tidigt skede bedöma ett projekts genomförbarhet och underlätta ett framtida genomförande.

Strategi för framtida arbete med översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner kan sammanfattas i följande punkter:

- Ha en aktuell kommuntäckande översiktsplan med tillhörande fördjupningar. Översiktsplanen ska utgöra underlag för att ta fram detaljplaner, områdesbestämmelser och bygglov.
- Prioritera att göra fördjupade översiktsplaner utifrån utpekade utvecklingsområden i översiktsplanen.
- Engagera övriga aktörer som markägare, fastighetsägare, fastighetsutvecklare och byggare i arbetet med översiktsplan och dess fördjupningar. Vilket ger möjlighet att göra tidiga bedömningar av ett projekts genomförbarhet.

Strategisk markupplåtelse och markförvärv

Kommunen ska genom framsynta markinköp i strategiska lägen och vid nyttjande av egen mark vara en aktiv part tillsammans med bostadsmarknadens aktörer för att förverkliga att nya bostadsområden utvecklas i kommunen.

Strategi för framtida arbete med strategiska markinnehav och förvärv kan sammanfattas i följande punkter:

- Att det finns en stark koppling till arbetet med kommunens översiktsplan och fördjupningar.
- Att all markupplåtelse och möjliga förvärv noggrant utreds med hänsyn till möjligheter för framtida genomförande.
- Kommunal mark ska så långt som möjligt anvisas och fördelas i konkurrens, gärna genom arkitekt- och/eller markanvisningstävlingar.
- Anordna möten med aktörerna på den lokala bostadsmarknaden.
- Att det finns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal är ett sätt för en kommun att visa för marknadens aktörer och byggföretag att det finns tydliga rutiner

Detaljplaner

Att arbeta fram färdiga detaljplaner för bostäder, är ett sätt för kommunen att kunna erbjuda intressenter planlagd och byggklar mark. Att ha en planberedskap för detaljplaner kan också kombineras med fördjupade översiktsplaner där grundläggande förutsättningar för bostadsbyggande arbetas fram tillsammans med bostadsmarknadsaktörer intresserade av att utveckla, investera eller bygga bostäder i Sandviken.

Strategi för framtida arbete med detaljplaner kan sammanfattas i följande punkter:

- En tydlig strategi för i vilken omfattning och för vilka projekt det är lämpligt med planberedskap.
- Detaljplaner som tas fram i beredskapssyfte utan att byggherre utsetts, bör göras flexibla. Markanvisningar och exploateringsavtal kan användas för vidare detaljering i planarbetet.
- Ett tydligt fokus på dialog med samtliga som berörs av en detaljplan, för att minska risken för överklagande samt få en bättre slutprodukt.

Hållbart byggande

Sandvikens kommun ska verka för en bostadsförsörjning som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar, vilket menas:

- Den sociala hållbarheten - målet om det goda livet
- Den ekonomiska hållbarheten - medlen för att uppnå det goda livet
- Den ekologiska hållbarheten - ramarna för målet och medlen, för att inte förstöra för kommande generationer

Social hållbarhet

I social hållbarhet ligger begrepp som tillgänglighet, valfrihet, integration, mångfald, trygghet, jämställdhet, delaktighet och inflytande. För att öka valfriheten och för att stärka integrationen ska en variation av lägenhetsstorlekar eftersträvas. Hur väl samhället lyckas med detta beror bland annat på faktorer som tillgången på kollektivtrafik, förskolor och skolor, lokal service och, hur utomhusmiljön är, vilka aktiviteter som finns i området, attraktiva mötesplatser, lokala utvecklingsgrupper, medbestämmande osv. Tillsammans skapar detta stadsdelens identitet som utgör grunden för respektive stadsdels utveckling.

En bra bostad och boendemiljö är en viktig förutsättning för god hälsa. Bostaden och närområdet har stor betydelse för social gemenskap och trygghet, vilket hör till mänskliga grundläggande behov. Det räcker inte med att förbättra de fysiska kvaliteterna (t.ex. ventilation, vitvaror, tillgång till grönområden och service). De sociala kvaliteterna behöver också utvecklas (t.ex. känsla av trygghet och säkerhet, möjligheter till en meningsfull fritid samt människors attityder till området).

Det finns flera vetenskapliga undersökningar som pekar på vilka faktorer som är viktiga i boendemiljön. Enligt de boende är de viktigaste boendepreferenserna bland annat:

- Närhet till kommunikationer, grönområden, idrottsanläggningar och barnomsorg samt skolor
- Tillgång till hälso- och sjukvård samt daglig service
- Småskalig och varieranden bostadsbebyggelse
- Blandning av bostäder, verksamheter och servicefunktioner (funktionsblandning)
- Tillgång till mötesplatser

Den nationella politiken för folkhälsa har betydelse vid om-, till- och nybyggnad när bostadsområden och stadsdelar ska förnyas. Det finns ett antal målområden och bestämningsfaktorer som särskilt bör uppmärksammas, bl.a. ”tillgång till mötesplatser”, ”fysisk tillgänglighet till, mellan och i bostäder”, ”trygghet i närmiljön”, ”meningsfull fritid”, ”exponering för radon”, ”grönytors betydelse för hälsan” samt ”stödande miljöer för fysisk aktivitet och aktiv transport”.

Ekologisk hållbarhet

Den ekologiska hållbarheten handlar mycket om energi – både i bostaden och i de transporter som omger boendet. Men även avfallshantering och VA-lösningar är viktiga hållbarhetsfrågor, liksom anpassning till kommande klimatförändringar. Hållbarhet i materialval är också en viktig fråga och här kommer livscykelanalyser (LCA) att bli ett allt viktigare verktyg, tillsammans med miljöklassning av byggnader.

EU:s ramdirektiv för vatten anger bland annat att inga åtgärder får beslutas som kan försämra statusen på någon vattenförekomst. Detta inverkar på olika sätt på kommunens planläggning och markanvändning. Nybyggnation av bostäder får inte bidra till att god status inte uppnås i Sandvikens kommuns vattenförekomster och här blir VA-frågan avgörande. Lokalisering av bostäder ska i första hand ske på eller invid redan ianspråktagen mark, i andra hand på mindre värdefull mark och i sista hand på värdefull mark. Exploatering av jordbruksmark bör undvikas helt. Om park eller naturmark påverkas av exploatering bör kompensationsåtgärder uppfyllas. Ytterligare riktlinjer för ett ekologiskt hållbart samhälle och för att nå de nationella klimatmålen är att:

- Vid såväl nybyggnation som upprustning av befintligt bestånd ska en hög ambitionsnivå hållas avseende bebyggelsens klimatpåverkan och kommunen ska vara pådrivande i utvecklingen av att bygga med förnyelsebara byggnadsmaterial som trä.
- Vid all samhällsplanering, projektering och byggande av bostäder ska åtgärder hanteras för att minska buller. Avgörande för att avskärma och dämpa bullret är hur bebyggelsen placeras, planeras och utformas för aktuell plats.
- Bostadsprojekt med energisnål teknik och uppvärmningssystem ska uppmuntras, som t.ex. lågenergi-, eller passivhus.
- Arbete med riktlinjer för energieffektivisering vid ny- och ombyggnad ska påbörjas.
- All nybyggnation ska vara anpassad för optimal avfallshantering avseende källsortering, tillgänglighet och säkerhet.
- För att minska transportbehov bör centrumnära och kollektivtrafikhärlägen prioriteras vid nybyggande.
- Planering ska utgå från ett energieffektivt transportsystem – gång, cykel, buss och tåg.
- Lösningar med bilpooler och en ny sänkt parkeringsnorm bör tas fram.



Bild: Ljuddämpande fasad utmed loftgång

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innebär att kommunen ska ha god kunskap om den lokala bostadsmarknaden och på förändringar i efterfrågan. Ekonomisk hållbarhet innebär också att bygga vidare på gjorda investeringar och att ha en hållbar strategi för framtida utbyggnader. Genom att skapa god social hållbarhet samt utveckla ännu bättre miljömässiga lösningar, uppnås också god ekonomisk hållbarhet.

Det finns olika lösningar för enkla och billiga bostäder – bland annat idéer och koncept för studentlägenheter. Det är viktigt i bedömningen av sådana lösningar att kraven på långsiktigt ekonomisk hållbarhet vägs in.

Av samma anledning är det även viktigt att våga säga nej till initiativ som inte uppfyller de krav som kommunen vill ställa. Detta med hänvisning till att kommunen vill uppnå en hög grad av hållbarhet i bostadsbyggandet och minimera framtida kostsamma underhållsbehov. Exempel på övriga faktorer som kommunen bör ta hänsyn till för att uppnå ett hållbart byggande är att:

- Förtäta eller omvandla möjliga centrumnära områden, tomter och byggnader för bostadsändamål. T.ex. attbygga bostäder på lediga lucktomter eller i tomma lokaler i centrumkärnor och längs starka kollektivtrafikstråk
- Pröva nya finansieringsmodeller, som bygger på särskilda överenskommelser mellan stat och kommun
- Pröva nya kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara produktionsmetoder för bostadsbyggande
- Kommundelarnas och de mindre tätorternas goda livsmiljöer ska lyftas fram i syfte att öka bostadsbyggandet, samt för att nyttja den redan befintliga infrastrukturen



Bild: Jolieark, projekt Vackra vägen, Sundbyberg

God bebyggd miljö

Kommunens bostadsförsörjningsansvar vid nyproduktion och insatser i befintliga bostadsområden omfattar inte bara bostäderna i sig utan även boendemiljön. Med boende-miljö avses bostad, bostadsområde och service. *God boendemiljö* är ett helhetsbegrepp som syftar till att skapa god boendekvalitet såväl inne som ute. Enligt Folkhälsomyndigheten är en god bostad i ett tryggt bostadsområde en av de allra viktigaste förutsättningarna för en god folkhälsa.

I det *nationella miljö kvalitetsmålet - God bebyggd miljö* som ska nås till 2020 sägs följande:

- Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö
- Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas
- Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas

Det är platsens egenskaper, såsom topografi, storlek, beskaffenhet, ljudexponering med mera, som skapar förutsättningen för vilken typ av bebyggelse som kan komma att uppföras.

Exempel på faktorer som kommunen ska ta hänsyn till för att uppnå god boendemiljö kan vara:

- Genom att arbeta med utformning och gestaltningen kan platsens, byggnadernas, utemiljöns och belysningens förutsättningar tas till vara på rätt sätt för att skapa en *trygg och hälsosam livsmiljö*.
- *Buller* är den miljöstörning som berör flest människor i vårt land och det är genom samhällsplanering och hur vi bygger som vi har störst möjlighet att påverka bullersituationen. Vilket är särskilt viktigt i vår tid när det framtida bostadsbyggandet till stor del kommer att utgöras av förtätning centralt och utefter kollektivtrafikstråk.

Avgörande för att dämpa och avskärma bullret är hur bebyggelsen placeras, planeras och utformas på aktuell plats.

En mer sluten utformning, som en kvartersstruktur, skapar bättre förutsättningar för att styra och avskärma bullret vilket ger möjlighet till en ljuddämpad uteplats.

En bullrig sida kan kompenseras med en ljuddämpad sida utomhus. En mer öppen bebyggelsestruktur, som punkthus, lamellhus, radhus och så vidare, har inte samma avskärmande effekt eftersom bullret i större utsträckning letar sig in mellan huskropparna.

Genom att arbeta med byggnadens placering och utformning, material på fasaden och tak kan ytterligare ljuddämpande effekter utformas. Gröna tak och skärmar/fasader, ljudabsorberande balkonger, delvis inglasade balkonger eller glaspartier mellan byggnaderna kan också medverka till att buller reduceras.

- Förutom God boendemiljö finns det ytterligare *15 nationella miljö kvalitetsmål*, några exempel är; Begränsad miljöpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning och Giftfri miljö med flera. Sammantagna ska målen leda till en *god livsmiljö*. T.ex. Användning av särskilt farliga ämnen har så långt möjligt upphört och förorenade områden är åtgärdade i så stor utsträckning att de inte utgör något hot mot människors hälsa eller miljön.

Insatser för att nå uppsatta mål med bostadsförsörjning

Kommunens Bostadsförsörjningsprogram är ett dokument som fortsatt kommer att utvecklas i samband med att nya revideringar görs och när behov uppstår. För att uppfylla bostadsförsörjningens syfte och nå uppsatta mål för kommunens bostadsförsörjning, behöver ett ansvarsfullt, strukturerat och målinriktat arbetssätt tillämpas.

Ett fortsatt arbete behövs göras för ökad medvetenhet och kompetens bland tjänstemän och politiker i kommunkoncernen, om bostadsplanering och den strategiska planeringens betydelse för kommunens tillväxt. Där översiktsplanering och bostadsförsörjning är de grundläggande verktygen.

Kunskapsnivån om arkitektur och samhällsplanering måste öka i hela samhället och hos oss. Låt ordet *Arkitektur* komma till heders på ett tydligare. Om arkitektur används i dagligt tal och alla förstår dess djupa innebörd är det ett bra ord för att beskriva såväl livsmiljö som gestaltningens och designens förutsättningar och resultat.

I det följande finns exempel på planerade och pågående aktiviteter för att uppfylla uppsatta mål, som exempelvis att ta fram handlingsplaner och en utbyggnadsordning (var och när planeras det att byggas bostäder, hur många mm) för kommunens bostadsförsörjning.

- Anta Bostadsförsörjningsprogram i KF den 21 mars 2016.
- Ta fram en utbyggnadsordning för kommunens bostadsförsörjning under 2016.
- Ta fram en handlingsplan för att tillgängliggöra befintliga bostäder enligt tillgänglighetsinventering "Bostäder för äldre" under 2016-17.
- Ta fram och anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal under 2016.
- Ta fram och anta riktlinjer för energieffektivisering under 2017
- Ta fram en kommuntäckande översiktsplan. Pågår och klart dec 2018.
- Centrumplanering (underlag för ÖP)/ med möjliga lägen för förtätning i stadskärna med bostäder och till viss del verksamheter. Påbörjat 2013 och pågående.
- Färdigställa ortsanalyser (underlag för ÖP) för centralort/kommundelar under 2016.
- Färdigställa planförslag med bostäder för centralort/ kommundelar under 2016.
- Pågående arbete med detaljplaner för bostäder samt vård- och omsorgsboende i centralort klart halvårsskiftet 2016.
- Ta fram nya detaljplaner för hyresbostäder i centralort och kommundelarna
- Öka kompetens bland tjänstemän och politiker i kommunkoncernen, för att välja upphandlingar som ger en bättre konkurrensutsättning, vid upphandling av bostäder.
- Dialog med X-Trafik om förändringar av kollektivtrafiken intensifieras. För att få starkare kollektivtrafikstråk behövs några av kollektivtrafikstråken ändras och hänsyn tas till detta vid planering av nya bostadsområden/bostadshus. Omgående.
- Fortsatt samverkan och möten mellan kommunens företrädare och privata intressenter som vill utveckla, initiera eller bygga bostäder i Sandviken. Pågående.
- Fortsatt dialog och samverkan med grannkommunerna kring planeringen för bostadsförsörjning och särskilt Gävle kommuns företrädare när det gäller översiktsplanering och bostadsförsörjning.
- Söka efter möjliga och intressanta nya produktions- och finansieringsmodeller, som exempelvis överenskommelser mellan stat och kommun och kostnadseffektiva bygg- och produktionsmetoder för bostadsbyggande.

Utgångspunkter för bostadsbyggandet

Tillväxt

Tillgången på bra och attraktiva bostäder är en avgörande förutsättning för tillväxt i kommunen och bostadsförsörjningen är i hög grad kopplad till arbetsmarknaden. Genom bättre kommunikationer och kortare restider i regionen har storleken på arbetsmarknaden ökat. Detta har förbättrat möjligheten att bo i en kommun och arbeta i en annan. En större arbetsmarknadsregion innebär att kommunens bostadsförsörjning inte kan göra stopp vid kommungränsen.

Förr var det mer vanligt att arbetskraften flyttade dit företagen fanns. Idag är det mer vanligt att företagen flyttar dit arbetskraften finns och vill bo. Bostadsförsörjningen kan därför inte bli en fråga som stannar vid kommungränsen. Det är därmed viktigt att betona att det är arbetsmarknadsregionen som är utgångspunkten för bosättning.

En viktig utgångspunkt för bostadsförsörjning är att befolkningen ökar i Sandvikens kommun och i Gävleregionen vilket gör att fler bostäder behövs.

Möjligheterna att skapa nya intressanta områden med en större mångfald av attraktiva boendemiljöer med tillgång till attraktiv utomhusmiljö, förskolor och skolor kan öka om ett större geografiskt område med goda kommunikationer står till buds, därför är det viktigt med ett regionalt perspektiv på frågan.

En god bostadsförsörjning är ett viktigt konkurrensmedel för lokalisering av företag. De faktorer som främst påverkar en kommuns tillväxt är:

- närhet till storstad
- väl utbyggd infrastruktur
- universitet/högskola

Det finns dagliga tåg- och bussförbindelser mellan Sandviken och Stockholm, två europavägar, E4 och E16, som leder till och genom kommunen. Två högskolor finns i Falun respektive Gävle, varav den senare på ca tjugo minuters kollektivtrafikavstånd från Sandvikens Resecentrum. Goda tillväxtförutsättningar i regionen gör att Sandvikens närhet till Gävle spiller över på Sandviken.

Genom att systematiskt arbeta med att stärka tillväxtpåverkande faktorer som väl utbyggd infrastruktur och välfungerande kollektivtrafik har Sandviken en potential att utvecklas till en än mer attraktiv kommun att bo och verka i.

Centrumnära och kollektivtrafikhöga bostäder är viktiga för att uppnå kortast möjliga restid för pendling mellan omkringliggande orter och mot Stockholm - Mälardalsregionen.

Studentbostäder är ett betydelsefullt konkurrensmedel för Högskolan och här finns möjligheter också för Sandvikens kommun att erbjuda boende.

Marknadsmekanismer och attraktivitet

Att se bostadsregionen och arbetsmarknadsregionen i ett sammanhang är en grundläggande utgångspunkt för bostadsförsörjningen. Det är viktigt att aktivt arbeta med bostadsförsörjning för att skapa tillgång på attraktiva bostäder och boendemiljöer, vilket är en viktig motor för regionens utveckling.

För att nå den förväntade befolkningsväxten är det betydelsefullt att kunna erbjuda attraktiva bostäder. Attraktivitet har olika innebörd för olika människor, men vissa kriterier används och återkommer på bostadsmarknaden och andra är belagda i forskning om boendepreferenser. Centrum- och servicenära lägen (nära järnvägsstation och affärscentrum), närhet till

kollektivtrafik, förskolor och skolor, grönområden, natur, rekreationsområden och möjligheten att lätt ta sig mellan bostad och arbete/skola och till anhöriga, är andra viktiga kriterier för ett attraktivt boende.

Bostadsbyggande sker numera på marknadens villkor och det är i huvudsak banker och kreditinstitut och byggherrar som ytterst avgör var och hur mycket som byggs. Förutsättningarna för nya hyresrätter förändrades radikalt när investeringsstöd och räntebidrag togs bort. Numera byggs i huvudsak små hyresrätter för främst unga och äldre. De skattemässiga villkoren är under utredning. Kommunens roll på bostadsmarknaden har förändrats, men det är viktigt att kommunen tar ett tydligt ansvar i den nya rollfördelningen.

Brist på bostäder är dessutom ett välfärdsproblem och uppstår när utbudet av bostäder inte möter efterfrågan. En bristsituation påverkar i första hand utsatta grupper, ofta med negativa sociala konsekvenser och bristande integration som resultat. För att öka valfriheten och stärka integrationen behövs en variation i lägenhetsstorlekar eftersträvas.

För att få stopp på den starkt ökande belåningsgraden i svenska hushåll är en ny lag under utformande för att kunna göra det möjligt att införa amorteringskrav på nya bostadslån, som föreslås träda i kraft i maj 2016. Vilket kan få konsekvenser för framtida bostadsköparens betalningsförmåga. Att ta bort/minska räntebidraget och minska reavinstbeskattning är andra förslag som diskuteras för att komma tillrätta med obalanser på bostadsmarknaden och öka bostadsbyten.

Regional bostads- och arbetsmarknad med starka kollektivtrafikstråk

Sandviken bildar tillsammans med Gävle, Hofors, Ockelbo och Älvkarleby Gävleregionen med gemensam bostadsmarknad, arbetsmarknad, utbildning, handel, kultur, friluftsliv och mycket mer. Regionen har mer än 160 000 invånare och över 72 000 arbetstillfällen, och en infrastruktur som håller en hög nivå med bland annat vägar, järnvägar, hamnar och bredband. Gävleregionen har framförallt ett gynnsamt läge nära den stora och kraftigt växande arbetsmarknadsregionen Stockholm. Detta skapar förutsättningar för att regionen kan bli en del av den kraftiga tillväxt som sker i Stockholmsområdet. Det är en tillväxt som är svår att klara av i Stockholm och en stark möjlighet för regionen när det finns starka kollektivtrafikstråk som ger god rörlighet mellan bostad och arbete.

Det är av stor vikt att bostäder i första hand lokaliseras i anslutning till starka kollektivtrafikstråk. Då kan ett hållbart resande erbjudas med kollektivtrafiken. För att kollektivtrafiken skall utnyttjas i praktiken så krävs en bra turtäthet och även relativt raka linjesträckningar, vilket medför kort restid. Kollektivtrafikstråkens resandeunderlag måste också vara tillräckligt stort för att ge ett kostnadseffektivt och attraktivt utbud av turer. För att uppnå starkare kollektivtrafikstråk behöver några av kollektivtrafikstråken i Sandviken förändras. Hänsyn till dessa förändringar behöver tas när nya bostäder planeras. Nya skolor, förskolor, äldreboende, serviceinrättningar av olika slag mm behöver också i möjligaste mån placeras intill starka kollektivtrafikstråk. Detta kräver en fortsatt dialog med X-Trafik och samverkan med grannkommunerna.

Stor mängd nyanlända – analys och prognos revideras

I länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys för 2015 beskrivs att jämfört med 2014 har Gävle och Sandviken haft den största tillväxten, samtidigt som Ockelbo och Hofors har minskat sin befolkning och de andra sex kommunerna i länet har en positiv eller svag ökning. Gävle har underskott på bostäder både i centralort och i övrig kommun, Sandviken och Ockelbo har underskott i centralort och balans i övrig kommun medan Hofors har överskott i centralorten och balans i övrig kommun.

Det förändringar i bostadsbeståndet som behövs för att attrahera nya invånare och för att anpassa utbudet av bostäder till den efterfrågan som finns hos en äldre befolkning och nya svenskar är en stor utmaning för kommunerna. De största utmaningarna när det gäller

bostadsfrågorna i länet har sedan några år tillbaka varit och är fortfarande aktuella, som följande;

- Länets ojämna befolkningsutveckling- påverkar bostadsmarknadens utveckling i länets kommuner och en tydlig urbaniseringstrend syns i Gävle, medan flertalet kommuner växer endast marginellt eller tappar invånare för varje år. De krav och behov som en äldre befolkning har på boendet när det gäller tillgänglighet, bostadsanpassning och behov av särskilt boende blir mer och mer påtagligt de närmaste åren. I vissa kommuner med svag eller ingen tillväxt blir utmaningen större och en konsekvens av detta är att samverkan mellan kommunerna blir allt viktigare för att klara bostadsförsörjningen.
- Flyktingmottagande. Hur kommunerna förhåller sig till flyktingar och mottagande är en viktig framtidsfråga och för de mindre kommunerna i länet är den helt avgörande när samhället går mot ett stort generationsskifte. För att klara det kommande arbetskraftsbehovet är det nödvändigt att finna vägar till en effektiv och attraktiv integration.
- Möjligheter för god rörlighet mellan bostad och arbete. Att det finns goda förbindelser med kollektivtrafik för att kunna pendla mellan bostad och arbete är viktigt och allt fler kommer att behöva göra det. Den höga arbetslösheten som råder påverkar situationen. Idag pendlar fler människor ut från länet än in i länet.

I Sandviken pendlar fler in (4820) i kommunen än ut (4263). Det senare beror på att framförallt bolaget Sandvik har ett mycket stort antal medarbetare som arbetspendlar till Sandvikens kommun.

I Boverkets byggbehovsprognos från februari 2015 angav ett behov om 558 000 nya bostäder år 2012-2015 för hela riket. För FA- regionen (funktionell analysregion) Gävle (Älvkarleby, Ockelbo, Gävle, Hofors, Sandviken) betydde detta ett prognostiserat byggbehov om 5402 nya bostäder för perioden 2012-2025. Med anledning av den stora mängden nyanlända har prognosen sedan reviderats och Boverkets senaste siffror från oktober 2015 anger ett behov om 705 000 nya bostäder för 11-årsperioden 2015-2025. Om man antar att relationerna är desamma som i Boverkets tidigare beräkningar skulle detta innebära ett behov om 6825 nya bostäder i FA- regionen Gävle 2015-2025.

Byggbehovet kommer i praktiken att bli ojämnt fördelat över tidsperioden, med högst behov initialt för att sedan successivt minska, eftersom det finns ett ackumulerat underskott av bostäder som uppstått under åren 2012-2014 på grund av ett lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsutvecklingen. För Gävle kn anger de i sin översiktsplan att 10 500 bostäder beräknas fram till 2030 (en längre tidsperiod). För Sandvikens kn planeras det för 1600 bostäder till 2025 enligt prognos och statistik från mars 2015. Vilket innebär att den akuta situation som uppstått i och med flyktingkrisen under hösten 2015 ännu inte påverkat prognoser för Sandviken eftersom statistik från 2015 hanteras först i mars-april.

Ny lagstiftning om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Den 1 jan 2015 trädde Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) i kraft. Denna lag anger att samtliga kommuner som arbetar med markanvisning ska ha antagna riktlinjer för hur arbetet bedrivs. Lagen är ett led i att skapa en mer transparent process kring planering och byggande vilket i framtiden förhoppningsvis kan leda till ett ökat byggande. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelsen av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Den 1 januari 2015 trädde en ändring av Plan- och bygglagen (2010:900) i kraft som ställer krav på kommuner att det ska finnas *antagna riktlinjer för exploateringsavtal*. I Plan- och bygglagen, 6 kap, 39 §, anges att om kommunen ska upprätta ett exploateringsavtal, ska kommunen ha antagna riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange hur kostnader och intäkter till följd av genomförande av detaljplaner ska ske samt andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna av att ingå i ett exploateringsavtal. Sandvikens kommun planerar att under 2016 anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

Inte tillåtet med tekniska särkrav

Från 1 januari 2015 ändrades även 8 kap, Plan- och bygglagen. Ändringen anger att det inte längre är tillåtet att ställa tekniska särkrav, utöver vad Boverkets byggregler anger, på byggherrar vid nybyggnation. Denna ändring får konsekvenser för vilka krav en kommun har möjlighet att ställa på byggherrar, exempelvis vad gäller energieffektivitet och tillgänglighet.



Bild: Jolieark, projekt Råckstavägen, Stockholm

INFORMATIONDEL

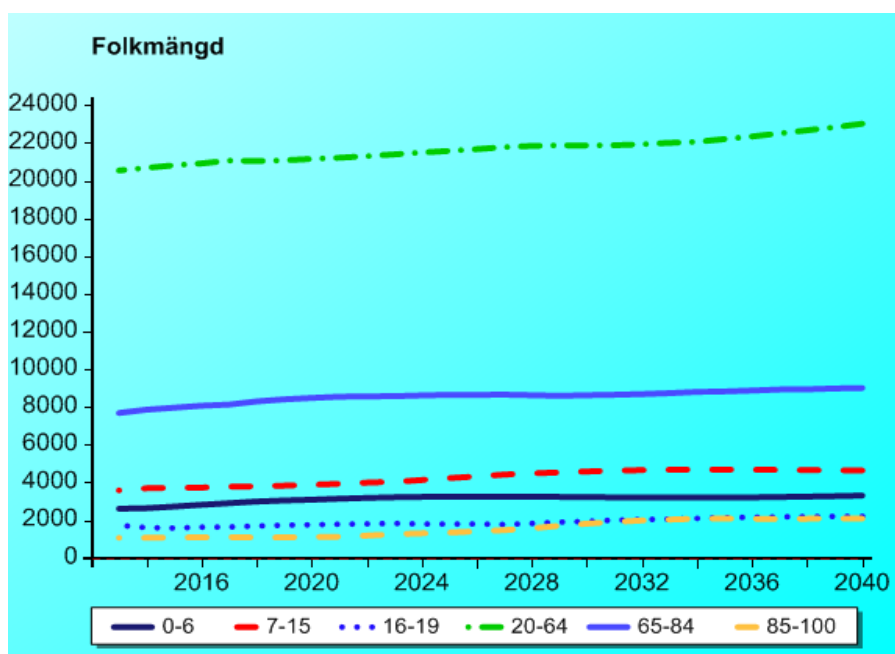
Bostadsefterfrågan

År 2025 planeras att Sandvikens kommun ska ha cirka 41 000 invånare vilket innebär en ökning med ca 3 600 invånare jämfört med 2014.

Figur 2 nedan visar hur många personer per hushåll det finns i Sandviken. Med i genomsnitt 2,17 personer per hushåll och en planerad befolkningsökning på 3 600 invånare till och med år 2025 bör den framtida bostadsproduktionen ligga på ca 1 600 bostäder fram till år 2025.

Hushåll	Bef. reg. 2012	FOB90
1 boende	6 573	6 824
2 boende	5 835	6 248
3 boende	2 057	2 404
4 boende	1 836	2 054
5 boende	566	571
6+ boende	268	138
Totalt	17 135	18 239

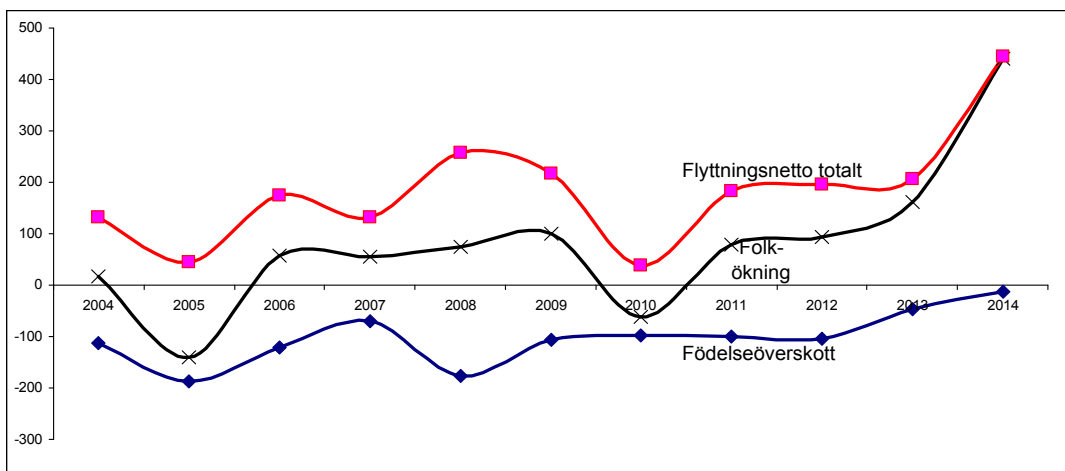
Figur 2: Antal personer per hushåll Källa: Demos



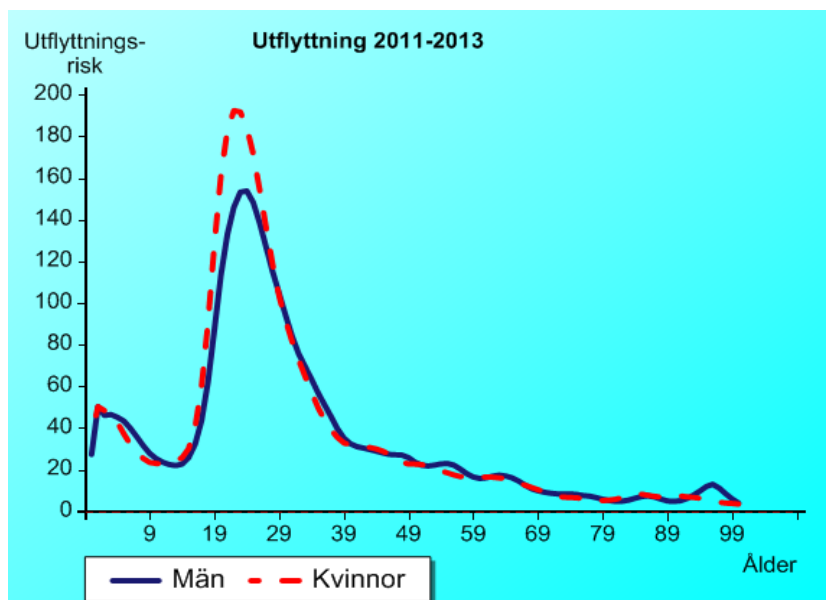
Figur 3: Prognos befolkningsutveckling utifrån olika åldersgrupper. Källa Demos

In - och utflyttning

Mellan år 2002 och 2012 har det i genomsnitt flyttat in 1 489 personer till Sandviken årligen och under samma period har det flyttat ut 1 332 personer. Sandviken har alltså ett positivt årligt flyttningsnetto (+153 personer).



Figur 4: Flyttningsnetto, folkökning och födelseöverskott. Källa: SCB



Figur 5: Utflyttningsrisk utifrån ålder och kön, y-axeln visar på grad av risk och x-axeln visar på ålder. Källa: Demos. uppsättningsregister

Bostäder för olika grupper

Bostäder för ungdomar och studenter

Ungdomar och studenter är en betydelsefull grupp för Sandvikens fortsatta tillväxt. Antalet invånare i gruppen 19-24 år har sedan 1990 minskat med 434 personer, se figur 6 nedan, och för att vända den trenden är det viktigt att unga och studenter får fäste på bostadsmarknaden. Tillgången till bra, yteffektiva och billiga bostäder gör att ungdomar stannar kvar i Sandviken och rotar sig här. Det råder stor brist på bostäder för denna grupp vilket beror på att byggandet av lämpliga bostäder inte alls har motsvarat efterfrågan. Hyresrätt är förstahandsval för de allra flesta i den här gruppen.

Folkmängd	Antal 2013	Ändring 1990-2013	Prognos 2040	Förändring 2013-2040
0-18 år	7442	-1165	9622	2180
19-24 år	2856	-434	3085	229
25-29 år	1897	-572	2420	523
30-49 år	9039	-2033	10 723	1684
50-69 år	10098	1440	9 777	-321
70+	5918	108	8677	2759
Totalt	37250	-2656	44 303	7053

Figur 6: Befolkningsutveckling uppdelat i ålderskategorier

Unga och studenter är som grupp, priskänsliga. Det finns företag på marknaden som skapat särskilda koncept för studentlägenheter med en boyta på 20-27 kvm med komplementutrymmen. I slutrapporten till regeringsuppdraget – ”Varför byggs det så lite studentbostäder?” framhålls tre betydelsefulla aktiviteter:

- Bygg campusnära studentbostäder
- Sänk parkeringsnormen för bilar, men öka normen för cykelparkering
- Större grad av benchmarking mellan studieorter

Sandvikens kommun har potential att planera för studentbostäder, eftersom Högskolan i Gävle (HiG) ligger nära Sandviken och enkelt nås med buss 41.

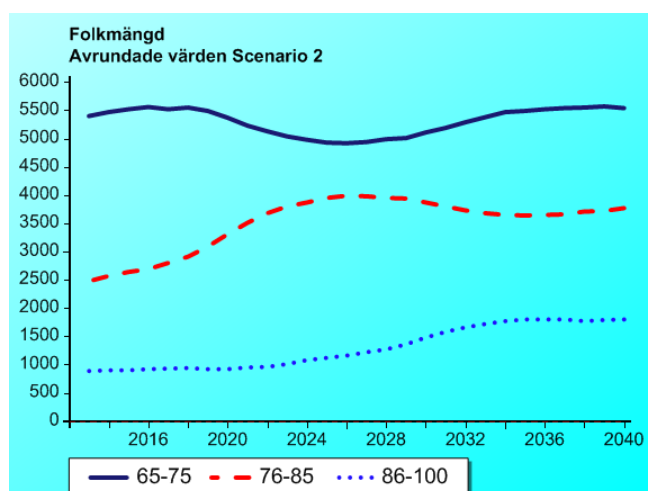
Sandvikens kommun (kunskapsförvaltningen via Tekniska kontoret) blockhyr idag 37 lägenheter av Sandvikenhus åt gymnasie studenter, med en kontraktstid fram till juli 2018.

Bostäder för äldre

Det finns olika bostadsbehov som kan knytas till gruppen äldre personer. Kommunen har enligt socialtjänstlagen ett särskilt ansvar att se till att det finns särskilda boendeformer för äldre med omfattande behov av service, stöd och omvårdnad. I huvudsak finns dessa i åldrarna över 80 år. Dessa bostäder förmedlas genom omsorgsförvaltningen efter biståndsbeslut. Övriga bostäder som vänder sig mot äldre är t ex seniorboende och trygghetsboende. Dessa fördelas efter kriterier om ålder och utifrån kötid.

Omsorgsförvaltningen har fr.o.m. årsskiftet 2015-2016 totalt 395 lägenheter i särskilt boende för äldre, varav 139 är på avdelningar särskilt anpassade för personer med demensdiagnos eller demensliknande tillstånd. Årligen flyttar cirka 150 personer till särskilt boende. Omsorgsförvaltningen har även 51 biståndsbedömda korttidsplatser. Med 395 lägenheter betraktas Sandvikens kommun ha hög tillgång på lägenheter i särskilt boende. Lägenheterna motsvarar 18 procent av kommuninnevånare över 80 år. Motsvarande andel för Sverige är 14 procent.

Det finns idag drygt 2 100 personer över 80 år i Sandviken. Flest äldre bor i *Centrala Sandviken*, *Södra*, *Västra* och *Storvik-Hammarby*. Fram till år 2026 kommer antalet som är 80 år och äldre att öka med 1100 personer och fram till år 2040 med ytterligare 400. Den snabbaste ökningen ses således de närmaste åren. Den största ökningen kommer att ske i *Södra* där antalet personer över 80 år kommer att fördubblas fram till år 2026.



Figur 7: Folkmängdsutveckling personer över 65 år, y-axeln visar indextalet och x-axeln år. Källa Demos

En samlad analys av befolkningsutveckling och tillgänglighet visar att det inom några år kommer att bli stor brist på tillgängliga bostäder i flera kommundelar. Behovet av fler bostäder anpassade för äldre kommer att vara mycket stort under lång tid framåt och det kommer att behövas flera samordnade insatser för att lösa behovet. Den stora ökningen av gruppen 80 år och äldre innebär behov av särskilda åtgärder.

Flertalet äldre vill bo kvar hemma så länge det går eller, om det inte går, flytta till en bostad i närområdet. En förutsättning för kvarboende är god tillgång på bostäder med hög grad av tillgänglighet. Forskning visar att låg tillgänglighet medför ökade kostnader för äldreomsorgen, i form av mer hemtjänst och tidigare flytt till särskilt boende.

Tillgänglighetsutredning visar på möjligheter att tillgängliggöra befintliga bostäder

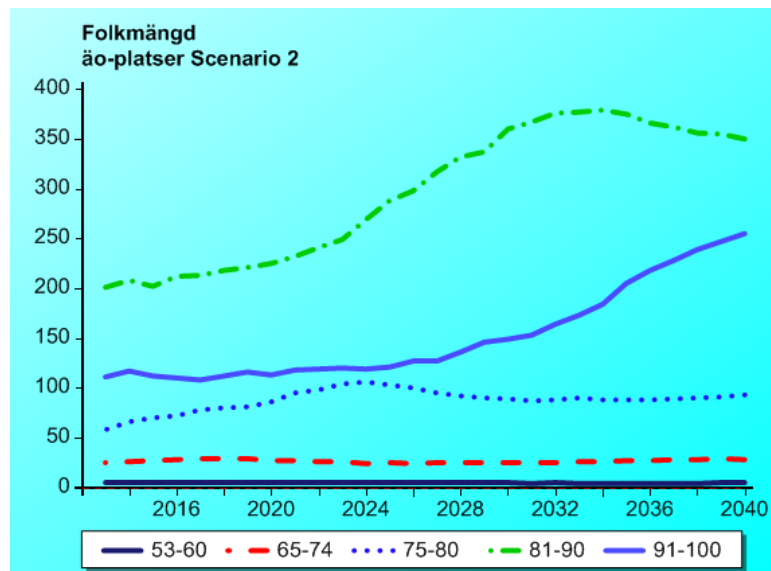
Sandvikens kommun har under 2014 genomfört en tillgänglighetsinventering av bostäder med namnet Bostäder för äldre även kallad Wikman-rapporten. Vid inventeringen framkom att flerbostadshusen i Sandviken har låg tillgänglighet. Endast 24 procent av lägenheterna är tillgängliga för rullstolsburen person och 44 procent är tillgängliga för person som behöver förflytta sig med rollator. Rapporten ligger till grund för analys gällande utvecklingsbehov av särskilt boende, trygghetsboende, seniorboende och tillgängliga lägenheter i ordinarie bostadsbestånd.

Wikman-rapportens inventering visar också att ytterligare 1 447 lägenheter i kommunen kan göras rullstolstillgängliga med hjälp av ramper vid entrén. Det skulle höja andelen rullstolstillgängliga lägenheter till 40 procent. Drygt hälften (764) av dem finns i *Centrala Sandviken* varav de allra flesta i *Nya Bruket* och *Centrum*. 662 av lägenheterna som kan göras rullstolstillgängliga med ramp har egen entré. En tredjedel av dem finns i *Nya Bruket*.

Vid 21 entréer kan en ramp göra minst fem lägenheter rullstolstillgängliga. De flesta av dem finns i *Centrum* och *Kyrkåsen*. Mest kostnadseffektivt att åtgärda är de 15 entréer med hiss där för högt entréstege medför att de 184 lägenheterna ej är rullstolstillgängliga. En fastighet med 36 lägenheter kan göra rullstolstillgänglig genom installation av en hiss.

Med den ökning av personer 80 år och äldre som förväntas fram till år 2026 behöver äldreomsorgen tillföras ca 200 lägenheter inom särskilda boenden, vilket skulle medför

avsevärda kostnader. För att motverka en sådan utveckling tar rapporten fram förslag på åtgärder inom ordinarie bostadsbestånd. Med en satsning på trygghetsboenden och ökad tillgänglighet i befintliga flerbostadshus, samt Sandvikenhus AB:s planerade nybyggnationer med tillgängliga bostäder, bedöms fler kunna bo kvar i ordinarie bostadsbestånd. Antalet lägenheter i särskilt boende kan genom dessa åtgärder kvarstå på nuvarande nivå, trots ökningen av antalet äldre.



Figur 8: Prognos för behov av lägenheter inom särskilt boende uppdelat på olika åldersgrupper, y-axeln visar antalet lägenheter och x-axeln visar år. Källa Demos

Parboende

Den 1 november 2012 infördes en ny bestämmelse i socialtjänstlagen om parboende i särskilda boenden för äldre, att det ingår i bedömningen av skälig levnadsnivå att kunna sammanbo med make eller sambo. För att garantera parboende för dem som så önskar, är det viktigt att det finns ändamålsenliga bostäder i tillräcklig omfattning. På det nybyggda omsorgsboendet Ängsbacken finns 24 lägenheter som är ihopkopplade i par genom att det finns en dörr mellan dem. Det öppnar möjligheten för 12 make- eller sambopar att bo tillsammans även i särskilt boendet. En form av parboende kan vara att den make/maka som inte är i behov av bistånd bereds plats i trygghetsboende. Det förutsätter att trygghetsplatser finns i samma byggnad som det särskilda boendet.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Ingen är per definition funktionshindrad utan hindret uppstår i människans möte med miljön. Ungefär tio procent av Sveriges befolkning har någon form av funktionsnedsättning. För många av dessa är en anpassning av miljön nödvändig för att klara av vardagens uppgifter. Dessa anpassningar underlättar dessutom för väldigt många fler (äldre, barn, vuxna med barnvagn osv.). Att bygga och anpassa miljön för personer med funktionsnedsättning är att bygga hållbart och att slippa göra komplicerade och kostsamma anpassningar i efterhand. Det är samhällsekonomiskt lönsamt att satsa på god tillgänglighet i hela samhället.

Bostäder med särskild service enligt LSS

I begreppet bostad med särskild service för vuxna inryms både gruppboenden och serviceboenden. Gruppboende är ett bostadsalternativ för personer som har ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov där kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I gruppboendet finns bemanning som täcker de boendes hela stödbehov. En serviceboende

innebär att personen bor i egen bostad belägen i närheten av särskilda gemensamhetslokaler och platsen i servicebostad innebär också tillgång till personalstöd dygnet runt.

Idag finns 47 lägenheter i särskilda gruppboendestäder och 56 lägenheter som hör till insatsen servicebostad enligt LSS. Den senare typen av boendestäder är integrerat i ordinarie bostadsbestånd. Lägenhetsbehovet inom såväl grupp- som serviceboendestäder ser en ökande tendens. Inga nya gruppboendestäder är ännu projekterade medan behovet av fler serviceboendestäder är anmält. För att beviljas insatsen grupp- eller servicebostad enligt LSS krävs beslut från LSS-handläggare på omsorgsförvaltningen.

Rådande situation med bostadsbrist där olika grupper har behov av förtur till en bostad kan innebära att det inte finns någon passande lägenhet att tillgå för personer med funktionsnedsättning som beviljas insatsen servicebostad. Ibland har personen själv stått i kö och kan därigenom få en lägenhet där stödinsatser sedan utförs. När ingen lägenhet finns att tillgå riskerar omsorgsnämnden vitesföreläggande för att beslut inte kan verkställas. Önskvärt för att möta behovet av serviceboendestäder kan vara att alla fastighetsägare i kommunen involveras. En annan väg är att kommunen, som enligt lag har ett särskilt ansvar för bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning, ger ett ägardirektiv till Sandvikenhus AB att säkerställa tillgången på boendestäder för målgruppen.

Med en ökande inflyttning till kommunen kan behovet av boende till personer med funktionsnedsättning också antas öka. Behov av insatser i form av grupp- och serviceboendestäder kan öka utifrån flyktingströmmarna. Särskilda behov uppstår när nyanlända med funktionsnedsättning bär på upplevelser i form av krigstrauman.

Bostäder med särskild service enligt SoL

Boendestäder för psykiskt funktionshindrade tillhandahålls inom omsorgsförvaltningens socialpsykiatri och riktar sig till personer 18 år och äldre, med psykisk och/eller neuropsykiatrisk funktionsnedsättning som bedöms långvarig och som får sociala konsekvenser på den dagliga livsföringen. På Smassen 47 finns ett boende med 20 lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning. Dessa boendestäder förmedlas genom omsorgsförvaltningen efter biståndsbeslut. Boendet har gemensamhetsutrymmen och personal dygnet runt. Det kan också finnas behov av samverkansformer gällande boende mellan Omsorgsförvaltningen och Individ- och familjeomsorgsförvaltningen i Sandviken avseende personer med samsjuklighet, med psykisk funktionsnedsättning och missbruk.

Behov av boendestäder för särskilda grupper

Individ- och familjeomsorgsförvaltningen har fastställt behovet av särskilda boendestäder för olika grupper inom nämndens ansvarsområde. Planens tidshorisont sträcker sig fram till 2025. Den långa tidshorisonten innebär att osäkerheten i bedömningarna ökar på längre sikt.

Kommunen behöver ett differentierat bostadsutbud vad gäller boendekostnad och standard för att kunna tillhandahålla boendestäder för personer som av olika anledningar har problem med att erhålla bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Målgruppen är inte homogen utan består av personer eller familjer med skiftande problematik. Den utveckling som skett på senare år med kraftigt stigande boendekostnader i nyproduktion, men även vid upprustning av befintliga boendestäder, ökar risken för att gruppen som inte själva klarar av sina boendekostnader kan öka framöver. I takt med att kommunen gradvis rustar äldre boendestäder, minskar även antalet boendestäder med enklare standard och lägre hyra.

Sandvikens kommun, Individ- och familjeomsorgsförvaltningen och Sandvikenhus har ett samverkansavtal som innebär att personer som står i bostadskö hos Sandvikenhus, men som inte uppfyller kraven i uthyrningspolicyn (kan vara skuld, inkomstnivå osv.) kan få en genomgångslägenhet där Individ- och familjeomsorgsförvaltningen går in som borgensman, om sociala skäl bedöms föreligga. Tanken är att hyresgästen ska få ett eget kontrakt efter ett år eller högst fyra år förutsatt att allting fungerar. Genom en ansökan till Hyresnämnden om

anstånd från besittningsrätt för varje enskild individ, kan hyresgästen avhysas på sju dagar (att jämföra med tre månader) om hyresgästen inte uppfyller sina åtaganden. I dagsläget finns ca 85 genomgångsavtal i Sandvikenhus bestånd.

Bostäder för utsatta vuxna

Inom kommunen finns ett antal vuxna personer som lever under otrygga former och av olika skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden och inte sällan även från övriga stöd- och resursboenden. För att förhindra ökade kostnader för placering externt för denna målgrupp kan eventuellt behov av ytterligare boenden/bostäder uppstå inom några år. Alternativet är att gruppen får kvalificerad tillsyn och omsorg i det egna hemmet. Bedömning är att bostäderna i vissa fall behöver ha en avskild placering.

Ensamkommande barn

Individ- och familjeomsorgen ansvarar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. Migrationsverket har upprättat en överenskommelse med kommunen om antalet ensamkommande barn som placeras i kommunen. Antalet ensamkommande barn som söker asyl i Sverige och som placeras i kommunen beror av situationen i omvärlden. Migrationsverket påtalar nu att fler kommunplatser behövs för ensamkommande asylsökande barn.

Inledningsvis behöver de ensamkommande barnen beredas plats inom ett boende där flera mindre lägenheter alternativt rum finns samlade kring gemensamhetslokaler. Personal skall även finnas tillgänglig dygnet runt vilket ställer krav på specialanpassade lokaler med både enskilda rum/lägenheter men även personalutrymmen samt gemensamhetslokal.

De ensamkommande barnen slussas så småningom ut till egna lägenheter för vilka Individ- och familjeomsorgsförvaltningen inledningsvis står som garant för hyreskontrakten.

Flyktingmottagning

Sandvikens kommun har gjort en överenskommelse med staten om att varje år ta emot 130 nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd. Antalet har varit betydligt högre de senaste åren, pga. de många oroshärdarna främst i och kring mellanöstern samt i norra Afrika. Under år 2014 flyttade 474 utrikes födda personer med uppehållstillstånd till Sandviken, under år 2013 uppgick detta antal till 391 personer. De flesta inflyttarna kommer idag från Syrien, Eritrea, Somalia, Afghanistan och Irak. Den sista december 2014 fanns 5 115 utrikes födda boende i Sandviken, vilket motsvarar 13,5 procent av befolkningen i kommunen. Under perioden januari – augusti 2015 har 420 nyanlända flyttat till Sandviken. Bedömningen är att ca 650 personer från målgruppen nyanlända folkbokför sig i Sandviken 2015. År 2016 kommer det att vara ett fortsatt stort tryck på kommunerna. Utifrån de stora volymerna av nyinflyttade till kommunen är behovet av bostäder mycket stort. 130 hushåll som sökt försörjningsstöd via Integrationsenheten tom september 2015 bor på c/o adresser.

Arbetslivsförvaltningens Integrationsenhet har under etableringsperiodens två år delat ansvar med Arbetsförmedlingen för flyktingarnas boendeanpassning, hälsoundersökningar, anmälan till SFI och förskola och skola samt äldreomsorg, integration bland annat i sociala aktiviteter och fritidssysselsättningar samt praktik och arbetsmarknadsprogram för målgruppen nyanlända. Flertalet flyktingar bor i hyresbostäder, i huvudsak inom Sandvikenhus bestånd. En stor del av flyktingarna väljer att stanna kvar i samma bostad efter de två första åren i etableringen, medan andra flyttar till jobb i större städer.

Flera av Migrationsverket upphandlade anläggningsboenden för asylsökande öppnades i Sandviken under 2014 och i början av år 2015. Totalt omfattar dessa omkring 500 boendeplatser för asylsökande och finns i Gysinge och Österfärnebo samt i Kungsgården och på Svarvargatan i centrala Sandviken. Under hösten 2015 har antalet asylsökande ökat kraftigt. I Sandviken

fanns det 809 asylsökande vecka 40 nämnda år. Då har man inte räknat in asylsökande bosatta i Gysinge då dessa tillhör enheten i Hedemora.

Flyktingmottagandet är viktigt för regionens framtida tillväxt, och en god bostadsförsörjning är nödvändig för en positiv upplevelse som gör att flyktingar som fått uppehållstillstånd vill stanna kvar. Med dagens brist på bostäder blir flyktingar ofta kvar länge i Migrationsverkets anläggningsboende för asylsökande, även efter att ha fått uppehållstillstånd. Detta riskerar att fördröja etableringsprocessen och i värsta fall skapa mer långvariga problem för de nyanlända.

Flyktinginvandringen består av en blandning av ensamhushåll och barnrika familjer. Ensamhushållen växer emellertid ofta snabbt genom anhöriginvandring. Därför är behovet av stora lägenheter mycket större för denna grupp än för bostadsmarknaden i övrigt. Tillgång till bra kollektivtrafik i anslutning till bostaden är också en viktig faktor för flyktingar. För att de så snabbt som möjligt ska kunna etablera sig i det svenska samhället är det viktigt att de kan ta sig till bland annat undervisning i svenska för invandrare och samhällsorientering samt till arbetsmarknadspraktik och etableringsanställningar.

Nuläge

Detaljpaneläget och centrumplanering

En inventering har gjorts av alla detaljplaner i kommunen som visar att det idag finns planlagd mark, ägd av kommunkoncernen eller landstinget, för att bygga minst 1200 bostäder i centralorten. I kommundelarna finns planlagd mark motsvarande ytterligare 630 bostäder. Totalt blir det i Sandvikens kommun minst totalt 1830 möjliga bostäder på planlagd mark.

En första översiktlig inventering har gjorts för att beräkna möjlig utökning av exploateringen i centralorten, som skulle kunna skapa minst ytterligare 1000 bostäder. För kommundelarna kan ökad exploatering också ge ytterligare bostäder, vilket kommer att inventeras.

Med planeringsförutsättning att det behövs planeras för minst 1 600 nya bostäder till år 2025 behövs en årlig planeringsberedskap på 2 gånger behovet. Vid en faktisk produktion av 160 nya bostäder per år, behövs då minst 320 bostäder i planeringsberedskap.

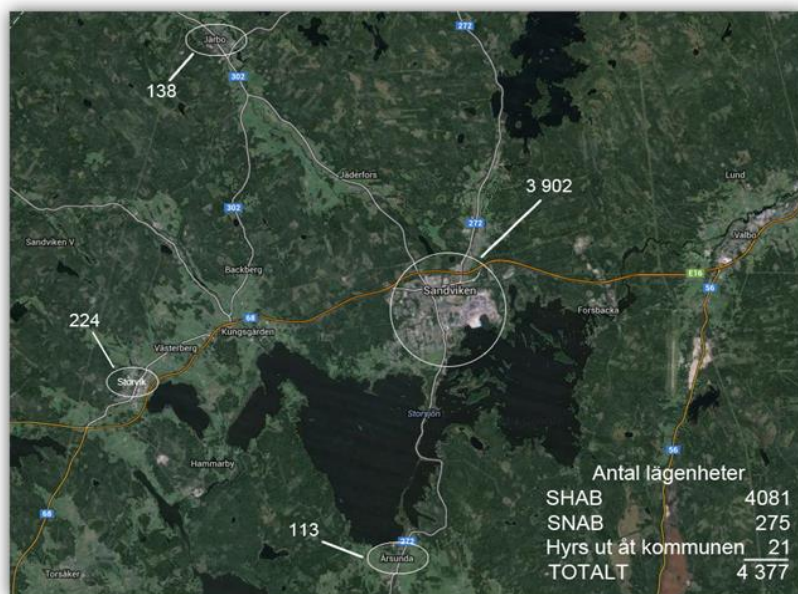
Samhällsbyggnadsförvaltning har genom stadsarkitekten tagit fram ett arbetsmaterial för centrumplaneringen för den inre stadskärnan och en radie på ca 20 minuters gångväg från stadens mitt. Möjliga lägen för utvecklingsområden och förtätning, för att bygga bostäder har kartlagts översiktligt och oavsett vem som är markägare, för att ha en beredskap vid förfrågningar om tomter och planbesked i centrala lägen. I en 3D datamodell och i planer har olika alternativ med varierande grad av förtätning och exploatering prövats. Möjlig byggnadsstruktur, antal lägenheter, parkeringsplatser, utemiljö och ljusförhållanden har studerats. Det är ett levande material som kommer fortsätta att utvecklas. Det används internt och externt vid möten med markägare, fastighetsägare, fastighetsutvecklare, byggentreprenörer med flera bostadsaktörer samt vid informationsmöten och dialoger med medborgare, samverkan – och intresseföreningar.

Det kommunala bostadsbolaget och övrigt

Sandvikenhus, det allmännyttigt bostadsföretaget i Sandviken bildades 1962. Företaget bedrevs i stiftelseform fram till 1994, då det ombildades till aktiebolag. År 2001 övertogs Sandvikenhus ansvaret för delar av kommunens tekniska verksamhet. Förvaltning av kommunala parker, anläggningar och fastigheter (ca 300 000 kvm) övertogs med målsättningen att effektivisera verksamheten genom bättre utnyttjande av resurser.

Sandvikenhus äger idag 4 377 lägenheter, 4 081 av dessa hyrs av privatkunder och 275 lägenheter ägs och hyrs ut av dotterbolaget Sandviken Nyttfastigheter som hanterar alla specialkontrakt som gruppboende och äldreboenden. Bestånd i övriga kommundelar (utanför

Sandvikens tätort) är Järbo – 138 lägenheter, Årsunda – 113 lägenheter samt Storvik – 224 lägenheter. Se kartbild. 1 oktober 2015 var uthyrningsgraden 99,1 procent.



Figur 9: Karta över Sandvikenhus bestånd

Sandvikenhus har år 2011-2014 stambytt ca 200 lägenheter per år och har pågående stadsdelsförnyelseprojekt i alla tre stora centrala bostadsområden i Sandviken. I oktober 2016 har Sandvikenhus 74 inflyttningsklara lägenheter. De nyproducerade lägenheterna ligger centralt beläget på Sveavägen (Kv. Körkarlen). Under 2016 kommer Sandvikenhus styrelse att ta fram inriktningsbeslut för var och om det ska nyproduceras de kommande åren. Ett par möjliga platser som är aktuella, är bland annat följande mark med färdig byggrätt:

- Kv. Snickaren, Köpmanagatan 34, 20-24 lägenheter
- Kv. Säljan, Radhus/kedjehus, ca 60 lägenheter

Upprustning av Nya Bruketen storsatsning för allmännyttan

I maj 2015 påbörjades en renovering av Nya Bruket som har nästan 800 lägenheter och är ett av Sandvikenhus största bostadsområden som byggdes mellan åren 1973-1979. Renoveringen är omfattande och kommer att genomföras i etapper, uppskattningsvis kommer upprustningen att ta cirka 10-15 år. Under 2015 genomförs den första etappen, bestående av lägenheter belägna på Skolgatan 10 (56 lägenheter).

Avsikten är att genomföra en genomgripande upprustning av hela området som inte bara omfattar lägenheter och byggnader, utan även inom området belägna gemensamma ytor såsom parkeringar, garage, genomfartsvägar och grönområden. Resultatet av renoveringen av Skolgatan 10, som beräknas ta minst 8 månader, kommer att ligga till grund för en utvärdering av de insatser som gjorts, och för eventuella förändringar in förkommande etapper. Ambitionen är att återställa området till det skick som arkitekten Ralph Erskine en gång skapade, samtidigt som området anpassas till vår tids behov.

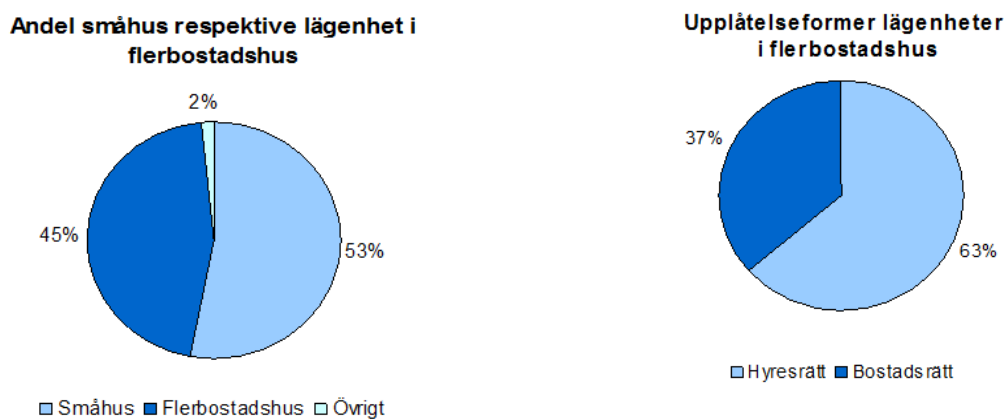
Övrigt bostadsbyggande

Under sen höst 2015 har kommunens nya omsorgsboende Ängsbacken i Västanbyn med drygt ett 40 tal bostäder färdigställts för inflyttning och Kanalkyrkans trygghetsboende stadskärnans centrum invigdes första advent med 52 nya bostäder.

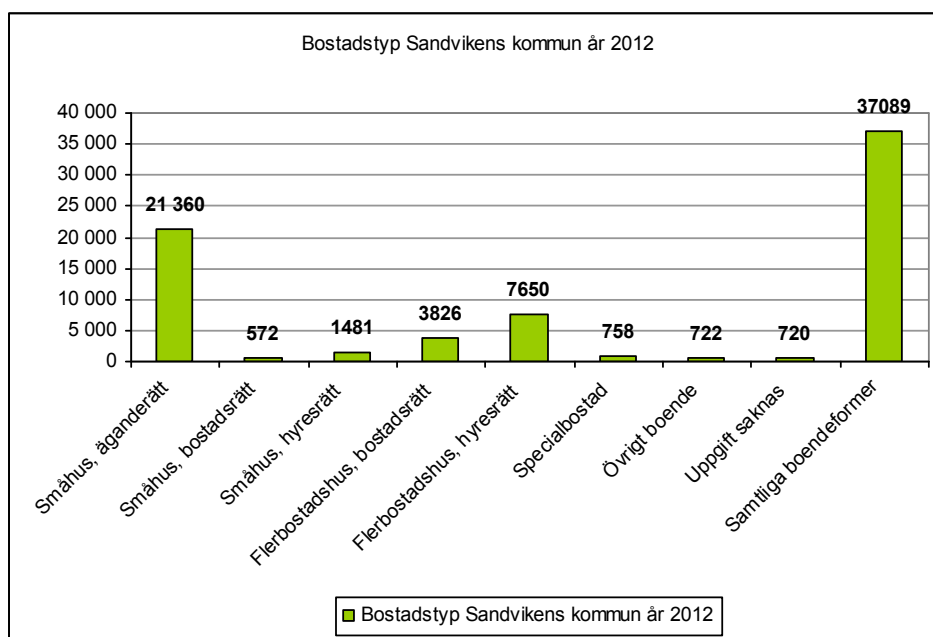
Bostadsbeståndet i kommunen

I Sandvikens kommun är de två boendeformerna småhus med äganderätt samt hyresrätt i flerbostadshus vanligast förekommande. År 2012 fanns det totalt 18 126 bostäder i Sandviken. Av dessa var 9 597 småhus och 8 246 lägenheter i flerbamiljshus.

Av lägenheter i flerbostadshus är 5 225 upplåtna med hyresrätt och 3 005 med bostadsrätt. Den övervägande delen av småhusen är äganderätter. I begreppet småhus ingår även rad-/kedjehus och gruppbyggda småhus.



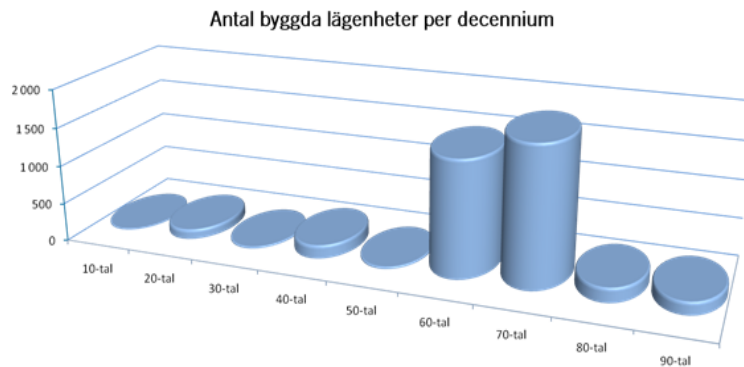
Figur 10-11: Diagram över fördelningen mellan småhus och flerbostadshus samt upplåtelseformer



Figur 12: Bostadstyper i kommunen, 2012. Källa SCB

Historisk bostadsproduktion

Sandvikens mest expansiva skede kom under 1960- och 70-talet när de riktigt stora bostadsområdena Björksätra, Norrsätra och Nya bruket tillkom (ca 800 lägenheter per område). De första åren byggdes 500-600 lägenheter per år och cirka 80 procent av Sandvikenhus bestånd är ifrån denna period.



Figur 13: Antal byggda lägenheter per decennium

Mer information återfinns i boken *Upptäck arkitekturen!* under rubriken *Yttre Sandviken – en dynamisk plats*, som författades av Janerik Bywall (stadsarkitekt 1964-95 i Sandviken). ”Industrins krav på framförhållning i bostadsbyggandet och en stor inflyttning på över 1000 personer per år tvingade fram ett omfattande bostadsbyggande. Allvarliga ansträngningar gjordes för att ge de nya stora områdena en egen karaktär och prägel. Samtidens byggnadskultur och byggnadsindustrins krav på ”långa raka rader” verkade emellertid oftast emot sådana strävanden. Som föll i god jord och som resulterade i ett omvittnat gott resultat”.

Efter att rekordårens bostadsområden byggts färdigt gick bostadsbyggandet ned och i början av 70-talet minskar efterfrågan på arbetskraft hos Sandvik och därmed också efterfrågan på bostäder vilket ledde till en lägre uthyrningsgrad. Bostadsområdet Vallhov blir därför mindre än planerat från början och resurserna går till byggandet av Nya Bruket. Det anses viktigt att det gamla ”tvåvåningsbruket” förnyas. Nya Bruket ritades av den världsberömda arkitekten



Foto: Befintliga bostäder i Sandviken Nya bruket, Gamla bruket, Kanalgränd och Vallhov

Ralph Erskine, som fick Ytongpriset, utses 1974 till ”Årets bostadsområde” av tidskriften Allt i hemmet och inte minst området tilldelas av Sveriges Arkitekter, Sveriges förnämsta arkitekturpris, Kasper Sahlinpriset.

Kring 2000-talet var bostadsefterfrågan fortsatt låg och därför revs bostadshus i både Björksätra och Norrsätra. Fram till att första etappen av Kanalgrändsområdet som färdigställdes år 2009 rådde stiltje efter miljonprogramsåren, för nyproduktion av flerbostadshus i Sandviken under många år. Men kort därefter färdigställdes även etapp 2 år 2011. Totalt har Kanalgränd 116 lägenheter. 2013 tillfördes ytterligare 30 nyproducerade lägenheter i och med påbyggnaden av Barrsätragatan 31 med två våningar. Mellan 2009 och 2013 nyproducerade Sandvikenhus 146 lägenheter.