

Till Kommunfullmäktige i Knivsta kommun

18 september 2018

Revisionsrapport, Granskning av planprocessen

I egenskap av förtroendevalda revisorer i Knivsta kommun har vi granskat Knivsta kommuns planberedskap. Revisionsfrågan är om det finns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling mm och som är kopplad till långsiktig finansiell analys? I granskningen har vi biträtt av sakkunniga från PwC.

Vi bedömer att Knivsta kommuns planering av framtida planberedskap inte är tillfredsställande.

Vi vill särskilt lyfta fram följande områden:

- Det saknas mät- och uppföljningsbara mål i gällande bostadsförsörjningsprogram. Det saknas bl.a. mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- Den nya översiktsplanen hänvisar till bostadsförsörjningsprogrammet som till stor del baseras på inaktuella uppgifter.
- I den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 anges inget mål för kommunens planberedskap.
- Samhällsutvecklingsnämnden har inte tagit fram mål om handläggningstider. Det finns inte heller några interna mål avseende handläggningstider.
- Samhällsutvecklingsnämndens internkontrollplan saknar dokumenterade kontrollmoment som säkerställer att riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner efterlevs.
- Det finns en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer men kommunen bör vara tydligare med hur detta ska åstadkommas genom exempelvis framtagande av riktlinjer för utveckling kring stationsnära lägen.

- Arbetet med att ta ett fram ett parkeringsprogram behöver påskyndas för att möjliggöra en bättre helhetsyn över parkeringsbehovet i kommunen.

I rapporten lämnas även förslag på rekommendationer.

Revisorerna överlämnar härmed granskningsrapporten för kännedom och yttrande. Yttrande från samhällsutvecklingsnämnden önskas senast den 30 november 2018.

För Knivsta kommuns revisorer



Eva Enskär
Ordförande

Bilaga: Revisionsrapport "Granskning av kommunens planprocess/beredskap" PwC.

Revisionsrapport

Granskning av kommunens plan- process/beredskap

Knivsta Kommun

*Projektansvarig
Said Ashrafi*

*Projektmedarbetare
Per Larson*

Augusti 2018

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	1
Rekommendationer	3
2. Inledning	4
2.1. Bakgrund	4
2.2. Revisionsfrågan.....	4
2.3. Kontrollfrågor	4
2.4. Metod	5
3. Organisation och statistik	6
3.1. Organisation.....	6
4. Iakttagelser och bedömningar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.1. Interna mål och riktlinjer	7
4.1.1. Iakttagelser.....	7
4.1.2. Bedömning	9
4.2. System och rutiner för framtagande av detaljplaner	9
4.2.1. Bedömning	16
4.3. Koppling mellan befolkningsutvecklingen och infrastruktur	17
4.3.1. Bedömning	22
4.4. Skolor och dess lokalisering i samband med bostadsbyggandet.....	23
4.4.1. Bedömning	24
4.5. Potentiella bostäder i pågående samt färdiga detaljplaner- samt balans mellan beslutade och antagna detaljplaner.....	24
4.5.1. Balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner	25
4.5.2. Bedömning	26
4.6. Planarbete i samband med företagsetableringar	26
4.6.1. Bedömning	27
Bilaga 1	28
Lagar och regelverk	28
Bilaga 2	31
Nyckeltal och statistik	31

1. Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Knivsta kommuns förtroendevalda revisorer granskat kommunens planberedskap. Granskningen besvarar följande revisionsfråga:

Finns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling mm och som är kopplad till långsiktig finansiell analys?

Efter genomförd granskning bedömer PwC att Knivsta kommuns planering av framtida planberedskap inte är tillfredsställande. Bedömningen baseras på följande kontrollfrågor:

Kontrollfråga/or	Kommentar
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Vilka interna mål och riktlinjer finns framtagna för att uppnå de övergripande målsättningarna?</i> 	<p>Kontrollfråga: Ej uppfylld</p> <p>Det saknas mät- och uppföljningsbara mål i gällande bostadsförsörjningsprogram. Det saknas bl.a. mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.</p> <p>Den nya översiktsplanen 2035 med utblick mot 2050 hänvisar till gällande bostadsförsörjningsprogrammet som utgår från översiktsplan från 2006, och fördjupad översiktsplan för Knivsta och i Alsike tätorter 2012 vilka i stor grad är inaktuella.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Hur många potentiella bostäder finns i färdiga och aktuella detaljplaner?</i> ▪ <i>Hur många potentiella bostäder finns i detaljplaner som kommunen arbetar med?</i> ▪ <i>Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?</i> 	<p>Kontrollfrågor: Samtliga ej uppfyllda</p> <p>Enligt fyrsårsavtalet bedöms behovet av bostäder till och med 2057 vara 15 000 bostäder, vilket innebär omkring 375 bostäder per år.</p> <p>Under 2016 färdigställdes 222 bostäder och 281 bostäder under 2017. Antalet påbörjade bostäder under 2017 var 167.</p> <p>Vi bedömer att kommunen inte har en god planberedskap. I den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 anges inget mål för kommunens planberedskap.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?</i> ▪ <i>Efterlevs riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner?</i> 	<p>Kontrollfrågor: Samtliga ej uppfyllda</p> <p>Den röda tråden från befolkningsprognos till mål- och strategidokumentet är inte på plats. Samhällsutvecklingsnämnden har inte tagit fram mål om handläggningstider. Det finns inte heller några interna mål avseende handläggningstider.</p> <p>Vidare har granskningen visat att samhällsutvecklingsnämndens internkontrollplan saknar dokumenterade kontrollmoment som säkerställer att riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner efterlevs. Det saknas bl.a. mål för planeringsberedskap/planberedskap i internkontrollplanen i syfte att skapa tydligare planeringsförutsättningar för att möta kommunens befolkningstillväxt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Finns det en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer (trafiklösningar inkl. kollektivtrafik)?</i> 	<p>Kontrollfråga: Uppfylld</p> <p>Vi bedömer att det finns en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer.</p> <p>Vi bedömer dock att kommunen bör vara tydligare med hur detta ska åstadkommas genom exempelvis framtagande av riktlinjer för utveckling kring stationsnära lägen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Har behovet av nya skolor och dess lokalisering beaktats?</i> 	<p>Kontrollfråga: Uppfylld</p> <p>Vi bedömer att behovet av nya skolor och dess lokalisering har beaktats.</p> <p>Kommunen bör dock reservera mark för skolor och förskolor i områden där kommunen planerar att förtäta.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Hur bedrivs planarbetet vid företagsetableringar?</i> ▪ <i>Hur lång tid tar det i genomsnitt för ett företag att få tillgång till mark efter det att företaget har anmält behov till kommunen?</i> 	<p>Kontrollfrågor: Delvis uppfyllt</p> <p>Det finns två pågående detaljplaner i Ar. Industri- marker är dock inte lika prioriterade som bostäder, eftersom förtätning av tätorterna är prioriterade av politiken.</p>

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen och samhällsutvecklingsnämnden att beakta följande rekommendationer:

- Att utarbeta mål om handläggningstider.
- Se över resurs- och organisationsberedskapen, dvs. personella resurser att utföra planläggning och hur arbetet med planeringen är organiserad för att förverkliga målet för bostadsbyggandet.
- Bostadsförsörjningsprogrammet uppdateras och kompletteras med mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- För en tydligare och snabbare detaljplaneprocess rekommenderar vi ett system med färre beslutspunkter. Samhällsutvecklingsnämnden bör också ansvara för att ge planbesked och planuppdrag avseende detaljplaner om de inte är av stor vikt eller är av principiell betydelse.
- För att effektivisera handläggningen av förfrågningar vid företagsetableringar bör kommunen ta fram riktlinjer för försäljning av mark samt fastställa en taxa vid försäljning av mark.
- Att formulera mål för planeringsberedskap/planberedskap i internkontrollplanen för att skapa tydligare förutsättningar för att möta kommunens befolkningstillväxt.
- Tillgängligheten till infrastruktur och kollektivtrafik hänger ihop med markens marknadsvärde och är kanske den viktigaste frågan för att kunna öka bostadsbyggandet. Vi rekommenderar att kommunen bör vara tydligare med hur detta ska åstadkommas genom exempelvis riktlinjer för utveckling kring stationsnära lägen.
- Att kommunen påskyndar arbetet med att ta fram parkeringsprogrammet för att möjliggöra en bättre helhetssyn över parkeringsbehovet i kommunen

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Kommunerna har en viktig roll när det gäller att öka bostadsbyggandet. Det är bl.a. kommunerna som tar fram detaljplaner som anger hur områden ska bebyggas. Kommunen kommer fortsatt att vara en expansiv del av Stockholmsregionen med en befolkningsutveckling över genomsnittet. När det ska byggas fler bostäder och infrastruktur behöver kommunernas beredskap med planer vara god och det är av stor vikt att planprocessen fungerar tillfredsställande.

Det finns indikationer på problem inom planprocessen, bl.a. förseningar och positiva planbesked men processen från planbesked till planuppdrag avstannar.

Mot denna bakgrund har revisorerna beslutat om att genomföra en granskning av planverksamheten.

2.2. Revisionsfrågan

Den övergripande revisionella frågan är

Finns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling mm och som är kopplad till långsiktig finansiell analys?

2.3. Kontrollfrågor

För att besvara revisionsfrågan har följande kontrollfrågor formulerats:

- Vilka interna mål och riktlinjer finns framtagna för att uppnå de övergripande målsättningarna?
- Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?
- Efterlevs riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner?
- Hur många potentiella bostäder finns i färdiga och aktuella detaljplaner?
- Hur många potentiella bostäder finns i detaljplaner som kommunen arbetar med?
- Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?

- Finns det en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer (trafiklösningar inkl. kollektivtrafik)?
- Har behovet av nya skolor och dess lokalisering beaktats?
- Hur bedrivs planarbetet vid företagsetableringar?
- Hur lång tid tar det i genomsnitt för ett företag att få tillgång till mark efter det att företaget har anmält behov till kommunen?

I rapporten har vi slagit ihop kontrollfrågor som tangerar varandra.

2.4. Metod

Dokumentationsgenomgång av riktlinjer, rutiner och processbeskrivningar. Intervjuer har inom ramen för granskningen skett med kommunens planchef, en projektledare inom mark och exploatering, tf. samhällsbyggnadschef, gatuchef samt tf. bygglovschef.

Granskningsrapporten har varit föremål för faktaavstämning av berörda intervju-personer.

3. Organisation och statistik

3.1. Organisation

Enligt Knivsta kommuns reglemente för kommunstyrelsen och nämnder är det samhällsutvecklingsnämnden som ansvarar för all övergripande samhällsplanering och teknisk planering, att anta detaljplaner (om dessa inte ska antas enligt utökat planförfarande), trafikplanering och exploatering för att främja kommunens utveckling vad gäller livskvalitet, hållbart resande och god miljö.

Nämnden ansvarar för alla uppgifter som enligt lag ska fullgöras av den kommunala nämnden för planväsendet. Nämnden tar också fram förslag till detaljplaner som ska beslutas av kommunfullmäktige.

I frågor om planbesked och planuppdrag är enligt gällande reglemente kommunstyrelse som ansvarar för planbesked och planuppdrag. Knivsta kommun har en förvaltning med åtta kontor. Kommundirektören är övergripande ansvarig för förvaltningen. Det är samhällsbyggnadskontoret som arbetar med frågor rörande samhällsplanering och tekniska frågor. Mark- och exploateringsfrågor ingår inte i verksamhet, utan hanteras av mark- och exploateringsenheten som ligger direkt under kommundirektören.

Under 2017 har plankontoret flyttats över från Bygg- och miljökontoret till Samhällsbyggnadskontoret. Samhällsbyggnadskontoret består av fyra enheter; avfallsenheten, gatuenheten, park- och naturenheten samt planenheten.

I planenhetens uppdrag ingår följande uppgifter:

- Översiktsplanering, dock hanteras trafikplaneringen av gatuenheten.
- Detaljplanering (planärenden som ska antas enligt utökat planförfarande går till Fullmäktige för ställningstagande).

Totalt arbetar 9 medarbetare inom planenheten varav 5 planhandläggare (en är föräldraledig), en planläggare/miljöplanerare, en planadministratör, en senior advisor som jobbar deltid tom november 2018 samt planchef. Kommunen har även en trafikplanerare som delas mellan gatuenheten och planenheten.

Enligt uppgift krävs mer personella resurser för att kunna möta kommunens behov av planläggning. I intervjuer har det framkommit att det varit, och är fortfarande, svårt att rekrytera erfarna planhandläggare och nyutbildade planhandläggare/fysisk planerare.

Knivstabostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och dess bestånd uppgår till 491 hyreslägenheter. Enligt ägardirektivet har Knivstabostäder ansvaret för att bygga nya bostadslägenheter för att möta det behov som skapas genom befolkningstillväxten i kommunen. Under år 2017 skulle bolaget påbörjat byggnation av cirka 50 nya lägenheter¹. Under år 2018 ska bolaget påbörjat byggnation av cirka 50 nya lägenheter.²

¹ Mål & Budget 2017 och planeringsramar 2018-2020
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

3.2. Interna mål och riktlinjer

Kontrollfrågor:

- Vilka interna mål och riktlinjer finns framtagna för att uppnå de övergripande målsättningarna?

3.2.1. Iakttagelser

I Knivsta kommuns Vision 2025 Knivsta – där framtiden bor kan vi läsa följande

- En del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala
- En kommun öppen för förändringar
- En modern småstad och en levande landsbygd i samverkan
- En föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle
- En växande kommun med 20 000 – 25 000 invånare
- Ett näringsliv i utveckling med fler kunskapsintensiva företag
- En ökande andel av befolkningen arbetar i Knivsta

Kommunfullmäktiges mål och uppdrag utgår från visionen. De anger vad som är prioriterat under mandatperioden och hur kommunstyrelsen och nämnder ska bidra. Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag och relevanta styrdokument ska kommunstyrelsen och nämnderna arbeta fram egna mål och indikatorer.

De mål och indikatorer som berör bostadsförsörjning är följande:³

Mål 1.5: *Knivsta kommun ska ha en variation av boendeformer*

Resultat indikator	Nuläge	Resultatet mäts genom	Målet är riktat till
Antal hyresrätter i kommunen per tusen invånare	Den 31 december 2015 var antalet hyresrätter 58 per 1000 invånare	Bostäder med hyresrätter, antal/1000 invånare i Knivsta den 31 dec 2017 Källa Lägenhetsregistret, fastighetstaxeringsregistret (FTR) och registret över totalbefolkningen (RTB)	SUN

² Mål & Budget 2018 och planeringsramar 2019-2021

³ Mål & Budget 2017 och Planeringsramar 2018 - 2020
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

I Mål & Budget 2018 och planeringsramar 2019-2021 är detta mål borttaget. Det finns inga fullmäktigemål med koppling till vare sig bostadsbyggande eller bostadsförsörjning. Det har inte angivits något mål för ett önskat läge, d.v.s. hur många hyresrätter kommunen ska verka för att byggas eller bygga själv.

Knivsta Kommun har ett bostadsförsörjningsprogram för åren 2016-2020 med sikte mot år 2025, som blev antaget av Fullmäktige i februari 2016. I bostadsförsörjningsprogrammet står att "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."

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas vilken omfattning planerat bostadsbyggande har, vilken riktning utvecklingen av bostadsbyggandet tar samt vilken planberedskap Knivsta kommun har. Ett ytterligare mål är att ge en övergripande bild av bostadsläget i kommunen. I nuläget bedömer kommunen att efterfrågan på bostäder är större än utbudet. Detta gäller både Knivsta tätort och Alsike samt för kommunen som helhet. Speciellt är efterfrågan på hyresrätter hög och kommunen bedömer att det bör byggas fler än 100 hyresrätter per år. Kötiden för en hyresrätt hos det allmännyttiga bostadsbolaget Knivstabostäder är runt 6-8 år. De grupper som anses ha särskilt svårt att få tillgång till en bostad i kommunen är ungdomar, studenter, flyktingar samt äldre som vill flytta till en mindre bostad.⁴

Bostadsförsörjningsprogrammet utgår dock från översiktsplan från 2006, och fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter 2012 som är i stor grad inaktuella. Enligt tillfrågade tjänstepersoner ska de båda dokumenten därför ersättas med den nya översiktsplanen som på ett bättre sätt redovisar kommunens vision och strategier för utveckling.

I den nya översiktsplanen beskrivs att Knivsta är en av landets snabbast växande kommuner. En fortsatt stor befolkningstillväxt under de kommande åren innebär att Knivsta står inför ett omfattande stadsbyggande med flera nya bostäder, arbetsplatser samt offentliga miljöer som torg och parker. Det behövs exempelvis cirka 370 nya bostäder per 1000 nya invånare under förutsättning att det i snitt även fortsättningsvis bor 2,7 personer/hushåll i Knivsta. I översiktsplanen framhålls även att detta ställer krav på kommunen att bygga nya förskolor, skolor, idrotts- och kulturanläggningar, anlägga nya parker, lekplatser, rekreationsytor och planera service för kommunens invånare.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska uppdateras och utgå från den nya översiktsplanen som blev antagen av Fullmäktige den 13 december 2017. Den nya översiktsplanen har inte vunnit laga kraft pga. att beslutet har blivit överklagat och kommunen inväntar nu besked från förvaltningsrätten.

⁴ Översiktsplan 2035 med utblick mot 2050
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

3.2.2. *Bedömning*

Vi bedömer att kommunens analyser bygger på relevanta uppgifter i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya översiktsplanen 2035 med utblick mot 2050 hänvisar till det gällande bostadsförsörjningsprogrammet (som dock utgår från översiktsplanen från 2006, och "Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter 2012"). Dessa är i stor grad inaktuella och ska ersättas med den nya översiktsplanen som på ett bättre sätt redovisar kommunens vision och strategier för utveckling.

Det gällande bostadsförsörjningsprogrammet saknar också följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.

Eftersom det inte finns några mät- och uppföljningsbara mål i gällande bostadsförsörjningsprogram bedöms kontrollfrågan som ej uppfylld.

3.3. *System och rutiner för framtagande av detaljplaner*

Kontrollfrågor:

- *Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?*
- *Efterlevs riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner?*

Detaljplaneprocessen har inte upplevts tydlig tidigare, men planenheten har påbörjat ett arbete för att göra processen tydligare och mer effektiv. Planenheten har tagit fram ett förslag på en handbok (planhandboken). Planhandboken som är under bearbetning har skapats som stöd till planenheten för att underlätta planarbetet. I huvudsak riktar sig detta dokument, som bygger på rutiner, till planhandläggare, planchef och planadministratör – men ger även en överblick över rutinerna för alla inblandade i detaljplaneprocessen i kommunen.

Planenheten arbetar enligt planhandboken redan idag, men syftet med handboken är att dokumentera hur handläggningen av detaljplaner ska gå till. Syftet med planhandboken är att dels minska sårbarheten bl. a vid frånvaro och personalförändringar och dels utgör planhandboken en grund för utvärdering och utveckling av handläggningsrutinerna. Det skapar också bättre överblick kring eventuella flaskhalsar för att kunna vida åtgärder i rätt tid. Planhandboken beslutas av planenheten och samhällsutvecklingsnämnden informeras.

Detaljerna i kartläggningen av detaljplaneprocessen är inte färdigställda eller beslutade. Enligt förvaltningen ska detaljplaneprocessen framöver anta projektform och ambitionen är att skapa tydligare strukturer, rutiner och ansvarsområden. Mark- och exploateringsenheten ska ha en samordnande funktion från idé till genomfört projekt och utbyggt område.

Samhällsutvecklingsnämnden har inte antagit riktlinjer (rutiner och principer för bedömning, krav och handläggning) för detaljplaneprocessen som utgångspunkt för utformningen av handlägningsprocessen. Planhandboken bygger endast på de lagstadgade kraven i plan- och bygglagen PBL.

Nuvarande process upplevs fungera bra och arbetet flyter på, dock finns en hämmande faktor som tidigare nämnts, nämligen personalbristen och svårigheter med att rekrytera planhandläggare. Det finns många positiva planbesked som man inte har resurser att jobba med. Processen från planbesked till planuppdrag avstannar pga. resursbrist. Nya ramavtal har dock nyligen träffats med plankonsulter (för detaljplanearbete och övergripande delar). Förvaltningen bedömer att detta kommer underlätta arbetet med planprocessen eftersom befintlig personalstyrkan avlastas.

Forum för dialog och samverkan

Det finns ett antal forum för dialog och erfarenhetsutbyte inom planenheten. Dessa är plangruppen och plansmedjan.

Plangruppen

Är ett samlingsnamn för alla anställda på planenheten. Plangruppen har planmöte på jämna veckor. I dessa möte deltar alla anställda på planenheten. Plangruppen är ett forum att ta upp ärendelaterade frågor med hela gruppen, processer, system, struktur, fördelning ärenden etc. Plangruppen leds av planchefen.

Plansmedja

Är ett forum att diskutera aktuella planfrågor gemensamt, kompetensutbyte, skapa enhetlighet i hur handläggarna på planenheten hanterar olika frågor. I plansmedjan deltar planhandläggarna, senior advisor och planchef. Plansmedjan leds av planchef eller senior advisor eller eventuellt planhandläggare. Plansmedjan har möten en gång varannan vecka.

Avstämning med plangruppen sker på Plansmedjorna. Planhandläggaren tar upp detaljplanen vid behov på plansmedjan för att få input från de andra planhandläggarna. Byggherrar deltar löpande under hela processen. I ett större exploateringsprojekt är det vanligt med möte varannan vecka internt och varannan vecka externt. Personalomsättningen på planenheten har senaste åren varit stor, vilket innebär att samtliga medarbetare inom enheten har bytts ut under de senaste två åren.

Planenheten håller på att ta fram mallar så att uppdraget till planhandläggarna blir tydligt, både internt och externt när man jobbar med byggherrar. Planenheten har ambitionen att kunna ta fram detaljplaner inom ett år, dock med respekt till att olika delar i planprocessen kan dra ut på handläggningstiden.

Prioritering av planärenden

Planchef har en lista över prioriterade områden i Knivsta kommun som är förankrad med samhällsutvecklingsnämndens presidium. När en ny detaljplan ska tas fram viktas den mot resterande planer som redan är igång för att se var den hamnar i ordningen. Förvaltningen redovisar för samhällsutvecklingsnämnden som gör en avvägning mellan översiktsplanen och andra strategiska beslut⁵. Planenheten har en kontinuerlig dialog med samhällsutvecklingsnämnden. Samhällsutvecklingsnämnden följer upp ärendebalansen mellan planbesked och pågående ärenden. Planenheten har informerat samhällsutvecklingsnämnden om detaljplaner ett flertal gånger under 2017. Planenheten lever upp till det lagstadgade kravet att kommunen ska besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in.

Handläggningstider under 2014-2015 för Knivsta i jämförelse med ett urval av kommuner (pendlingskommun nära en större stad), Kolada.

Mediantid från planuppdrag till antagande under de två senaste åren, mediantid i månader⁶	2014-2015
<i>Knivsta</i>	<i>26</i>
<i>Heby</i>	<i>7</i>
<i>Vänersborg</i>	<i>11</i>
<i>Mark</i>	<i>38</i>
<i>Mjölby</i>	<i>15</i>
<i>Uppsala län</i>	<i>17</i>

Mediantid från samrådsstart till antagande under de två senaste åren, mediantid i månader⁷

<i>Knivsta</i>	<i>8</i>
----------------	----------

⁵ Ställningstagning från de centrala lägena. Utvalda område där detaljplanerna ska ligga (utifrån översiktsplanen och fyrspårsavtalet).

⁶ Mediantid från planuppdrag till antagande under de två senaste åren (T och T-1), kommer från SKL:s Öppna Jämförelse och frågan "Hur lång var tiden från planuppdrag till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under två senaste åren?" mediantid i månader. Källa: SKL och SCB.

⁷ Mediantid från samrådsstart till antagande under de två senaste åren (T och T-1), kommer från SKL:s Öppna Jämförelse och frågan "Hur lång var tiden från samrådsstart till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under två senaste åren?" Mediantid i månader. Källa: SKL och SCB.

<i>Heby</i>	<i>5</i>
<i>Vänersborg</i>	<i>5</i>
<i>Mark</i>	<i>-</i>
<i>Mjölby</i>	<i>5</i>
<i>Uppsala län</i>	<i>9</i>

Av tabellen framgår att Knivsta kommuns handläggningstider från planuppdrag till antagande är betydligt högre än de ingående kommunerna i jämförelsen, medan handläggningstiden från samrådsstart till antagande har i genomsnitt legat på åtta månader som är högre än de jämförande kommunerna, dock något mindre jämfört med Uppsala län. Andel överklagade ärenden under de 2014-2015 har varit 29 %.

För närvarande jobbar planenheten med 28 planärenden, varav 21 avser *Prio 1*-ärenden och sju är *Prio 2*-ärenden. Det är 5 planhandläggare som arbetar med ärendena (varav 1 är föräldraledig). Det är många detaljplaner som ligger i samrådsskedet just nu. Det har tagit lång tid att ta fram detaljplaner, men planenheten försöker arbeta fram en metod för att påskynda processen. Samhällsutvecklingsnämnden har inte tagit fram mål om handläggningstider. Det finns inte heller några interna mål avseende handläggningstider.

Planavgifter och plankostnadsavtal

Beställare	Avtalstecknande	Skede	Gjord av	Status	Projekttid Start-slut
Industrifastigheter Håkan Johansson AB, Svevia Fastighet AB, Amymone Fastighet AB	170621	Samråd på gång	kommunen	Pågår	
Genova Redito Holding AB	180306	Samråd på gång	kommunen	Pågår	
Alsike fastighets AB	170130	Samråd på gång	kommunen	Pågår	
Kommunfastigheter	170519	Laga kraft 180620	kommunen	Klar	ca 19 månader
Genova Bostad projektutveckling AB	171107	Laga kraft 180515	Konsult/ kommunen	Klar	ca 7 månader
Knivstabostäder	180202	Samråd	kommunen	Pågår	
BRF Pingla 1, Altuna fastighets AB, Slotts- Augusti 2018 Knivsta Kommun PwC	180620	Start	kommunen	Pågår	

flygeln III och IV,
Knivsta pastorat

AB Borätt	180815	Start	kommunen	Pågär
-----------	--------	-------	----------	-------

Tabellen består av de avtal som tecknats sedan 1 januari 2017. Inga planarbeten har avbrutits av dessa. Kommunen har bara haft en extern konsult på en av planerna och det har handlat om en liten planändring.

Det är för tidigt att säga om planerna kommer bli genomförda eller ej då det bara gått någon månad sedan två vann laga kraft. Övriga är inte klara ännu.

Planavgifter

Av samhällsutvecklingsnämndens taxa, fastställd av KF 2016-05-25, framgår vilka rutiner och regler som gäller för finansiering av planarbetet. Enligt taxa erläggs avgift för:

- Beslut om planbesked
- Kostnad för upprättande av detaljplan, planprogram eller områdesbestämelse
- Andra tids- och eller kostnadskrävande åtgärder eller uppdrag.

Plankostnadsavtal till en eller få exploatörer

Kommunen tar ut en avgift för att täcka kostnader som har uppstått i samband med planläggning av detaljplan. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen görs. Avgiften regleras då i ett så kallat plankostnadsavtal.

Plankostnadsavtalet upprättas vid planarbetets start och specificerar avgiften, betalningsvillkoren samt eventuella övriga åtaganden parterna enats om. Oavsett vad detaljplanen har för syfte: ny detaljplan, nytt planprogram, ändring av befintlig detaljplan eller ändring av områdesbestämmelser tecknas ett plankostnadsavtal enligt gällande taxa.

Avgiften beräknas samman av olika faktorer:

- Typ av plan – standardförfarande/områdesbestämmelser eller utökat förfarande
- Bruttototalarea – kan redovisas per våning, byggnad eller grupp av byggnader
- Prisbasbelopp – av socialförsäkringsbalken fastsatt till 45 500 kr 2018
- Objektsfaktor – tillåter storleken på objektet påverka kostnaden.

Kommunfullmäktige beslutar om hur stor del av verksamheten som ska finansieras med skattemedel (respektive avgifter). Samhällsutvecklingsnämnden beslutar därefter om justeringsfaktorerna N1 (standardförfarande/områdesbestämelse) och

N2 (utökat förfarande) för att uppnå den önskade fördelningen av skatter/avgifter. Ju högre värde som sätts för justeringsfaktorerna desto större del av verksamheten finansieras med avgifter.

Planavgift kan tas ut i förskott med hjälp av plankostnadsavtal av sökanden. Plankostnadsavtal upprättas vid planarbetets start och specificerar avgiften, betalningsvillkoren samt eventuellt också parternas övriga åtaganden i planarbetet.

Planavgift till många exploatörer

Enbart planavgift kan tillämpas när det inte är möjligt att skriva plankostnadsavtal, till exempel när det är ett stort antal exploatörer. Det grundar sig på samma taxa. Planavgiften tas också ut för äldre detaljplaner, från den tiden då kommunen inte skrev plankostnadsavtal. Både planenheten och bygglovenheten har möjlighet att verkställa taxan när det gäller uttag för en planavgift.

Har planavgift inte reglerats i plankostnadsavtal faktureras planavgiften i samband med bygglov. Det innebär att den som söker bygglov också kan vara skyldig att betala en planavgift utöver bygglovsavgiften. Detta gäller främst detaljplaner som har vunnit laga kraft mellan 1987 och 2010.

Om samhällsutvecklingsnämnden finner särskilda skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, kan nämnden för visst slag av ärenden eller för särskilt uppdrag besluta om en sådan.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna i taxan, beslutar samhällsutvecklingsnämnden om skälig avgift grundad på tidsersättning.

Samhällsutvecklingsnämndens befogenhet att i varje särskilt fall bestämma om avgift enligt tredje och fjärde stycket tillkommer även tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

Beräkning av avgift

Avgiften för en viss åtgärd beräknas genom att ett för ärendet angiven faktor, som kan ändras, multipliceras med prisbasbeloppet, som sätts av regeringen. I övrigt kan avgiften beräknas genom tidsersättning eller avgift enligt till denna taxa hörande tabeller.

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid tidpunkten för ärendets ankomstdatum och om särskilt beslut inte fattas i ärendet, då den åtgärd som avgiften avser är utförd.

Storleken på planavgiften är således beroende av objektets storlek. Objektsfaktor (OF) tillåter objektets storlek att påverka kostnaden. Det är en faktor som baseras på objektets area (bruttototalarea). Det är avsett att leda till en avgift i proportionalitet till objektets yta.

För att säkerställa genomförandet av planen tecknas exploateringsavtalet innan detaljplanen antas. Kostnader för genomförande av detaljplaner regleras genom exploateringsavtal. Enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ska exploatören bekosta samtliga åtgärder för genomförandet av sin andel av detaljplanen. I det ingår även kostnader för det som kommunen enligt planen är ansvariga för, till exempel anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören kan även behöva bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt. Det gäller till exempel av- och påfarter eller annan nödvändig teknisk infrastruktur.

Om det finns flera exploatörer inom samma exploateringsområde sker kostnadsfördelningen normalt enligt den andel av bruttoarean i kvadratmeter byggrätt som detaljplanen medger. Om detaljplanen medger olika typer av markanvändning ska kostnadsfördelningen ske på annat skäligt sätt.

Exempel på kostnader som krävs för genomförandet av en detaljplan är lantmäteriförrättningar, skyddsåtgärder, utredningar, marksanering, ledningsflytt, avgifter för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el, tele, fiber samt annan teknisk infrastruktur m.m.

Detaljplan för Furulund m.fl. Knivsta 26:01, 27:01 m.fl, Knivsta kommun

Den 28 november 2011 och den 9 januari 2012 beslutade kommunstyrelsens planutskott om positivt planbesked för fastigheterna Knivsta 7:1, 21:1, 22:1 respektive Knivsta 27:01 och 6:1. I planbeskeden gjordes bedömningen att kommande detaljplan ska kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2014. Uppdraget att ta fram detaljplanen ålades Bygg- och miljönämnden.

Syftet med planen är att skapa förutsättningarna för att stycka av befintliga fastigheter och möjliggöra för cirka 40 nya fastigheter på storlekar mellan 1 000 och 1 400 kvm. En ny väg med enskilt huvudmannaskap ska gå igenom området för att tillgängliggöra tillkommande fastigheter, samt underlätta för gång- och cykeltrafik

I taxan som gällde fr o m 2011-05-02 antagen av KF 2011-04-28, § 100 framgår att planavgift ska utgå för kostnader i samband med upprättande eller ändring av detaljplan för den fastighetsägare som har nytta av planen.

Kostnaderna för planarbetet baserades på fastighetsägarnas förväntade antal byggrätter, vilket uppgick vid tecknande datum till 294 000 för 20 byggrätter. Kostnader för utökade personalresurser i form av timanställd planhandläggare skulle debiteras med 700 kronor i timmen genom löpande fakturering till ett takpris om 400 000 SEK.

Vid en genomgång av samrådsredogörelsen⁸ framgår att det fanns många synpunkter på placeringen av den föreslagna VA-lösningen med en pumpstation inom fastigheten Knivsta 26:1-1 från både berörda fastighetsägare och trafikverket.

Förvaltningen föreslog en VA-lösning med en pumpstation utanför planområdet. Det framgår att Roslagsvatten haft en dialog med markägaren som ska säkerställa platsen för pumpstationen via avtal.

December 2016 beslutade⁹ kommunstyrelsen av avbryta planarbetet tillfälligt pga. resursbrist.

Den 28 maj 2018 beslutade kommunstyrelsen om upphävande av beslut om nedprioritering av detaljplaner samt ge uppdrag till förvaltningen att ta fram en modell för prioritering av detaljplaner före 2018-06-30. Motivet till beslutet är att omständigheterna förändrats bl. a. då avtalet om fyrspår/bostäder ingåtts, att en ny översiktsplan tagits fram samt att nyrekrytering på planenheten genomförts. På samhällsutvecklingsnämndens sammanträde 2018-03-12 beslutade nämnden att föreslå kommunstyrelsen att besluta om dessa åtgärder.

Internkontrollplan

När det gäller samhällsutvecklingsnämndens internkontrollplan för år 2017 noterar vi att den inte omfattar något specifikt kontrollmoment avseende detaljplaneprocessen.

3.3.1. Bedömning

God planberedskap handlar inte bara om att kommunen ska ha färdiga planer för bostadsbebyggelse. Det handlar också om ett strategiskt tänkande i fråga om att formulera mål och prioriteringar av resurser vid behov med en hållbar översiktlig planering som bas. Den röda tråden från befolkningsprognos till mål- och strategidokumentet är dock inte på plats. Det saknas bl. a. mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Kommunen behöver påskynda arbetet med aktualisering av bostadsförsörjningsprogrammet. Planenheten arbetar för närvarande med att färdigställa planhandboken med tillhörande mallar och checklistor. För att bostadsbyggandet ska kunna genomföras i jämn takt och för att göra det möjligt för byggherrar att planera ett jämnt resursutnyttjande behöver kommunen ha beredskap i form av ett aktuellt bostadsförsörjningsprogram och andra riktlinjer och en beredskap i form av tillräckliga personella resurser och en välfungerande intern planprocess.

Utifrån våra iakttagelser kan vi konstatera att det system, rutiner för framtagande av detaljplaner som är under utveckling i kombination med ett förändrat arbetssätt upplevs skapa bra förutsättningar för en enhetlig och effektivare detaljplaneprocess. Planprioriteringslistan är förankrad i kommunstyrelsen och samhällsutvecklingsnämnden och tydliggör vilka prioriteringar kommunen gör gällande planärendena.

⁸ PLA 2010 - 020002

⁹ Nedprioritering av planarbeten KS-2016/766

Enligt reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Knivsta kommun ansvarar kommunstyrelsen för beslut om planbesked och planuppdrag. Samtidigt som samhällsutvecklingsnämnden ska ansvara för all övergripande samhälls- och teknisk planering, att anta detaljplaner (om dessa inte ska antas enligt utökat planförfarande), trafikplanering och exploatering för att främja kommunens utveckling avseende livskvalitet, hållbart resande och god miljö.

För att effektivisera detaljplanprocessen rekommenderar vi en tydligare och snabbare planprocess genom färre beslutspunkter. Samhällsutvecklingsnämnden bör också ansvara för planbesked och planuppdrag avseende detaljplaner om de inte är av stor vikt eller är av principiell betydelse.

Våra iakttagelser visar att samhällsutvecklingsnämndens internkontrollplan saknar dokumenterade kontrollmoment som säkerställer att riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner efterlevs. Vi anser att samhällsutvecklingsnämndens internkontrollplan blir tydligare och ger tydligare styrning om den kompletteras med kontrollmoment kopplat till olika typer av produktivitet och effektivitetsmätt exempelvis

- Personalresurs och behov av framtida kompetensförsörjning.
- Att detaljplaner följer planerade tidplaner.
- Antal bostäder i detaljplan

Vi rekommenderar att kommunen ser över resurs- och organisationsberedskapen, dvs. personella resurser att utföra planläggning och hur arbetet med planeringen är organiserad för att förverkliga målet för bostadsbyggandet.

Dessutom rekommenderar vi samhällsutvecklingsnämnden att formulera mål för planeringsberedskap/planberedskap i internkontrollplanen för att skapa tydligare planeringsförutsättningar för att möta kommunens befolkningstillväxt.

Samhällsutvecklingsnämnden behöver också ta fram mål om handläggningstider.

Kontrollfrågan bedöms vara ej uppfylld.

3.4. Koppling mellan befolkningsutvecklingen och infrastruktur

Kontrollfråga:

- *Finns det en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer (trafiklösningar inkl. kollektivtrafik)?*

Knivsta har ett attraktivt läge med en god infrastruktur för tåg, bil och flyg med ett tidsavstånd på 6 minuter till Arlanda, 8 minuter till Uppsala och 28 minuter till Stockholm. Sammantaget gör dessa faktorer att många människor vill flytta till kommunen.

I Knivsta kommuns nya översiktsplan 2030 framgår att en hållbar utvecklingsstrategi för Knivsta kommun är att det närmaste decenniet i huvudsak fokusera bebyggelseutvecklingen till tätorten och nyttja den befintliga strukturen. Kommunen kommer att arbeta för snabb kollektivtrafik mellan Uppsala, Alsike, Knivsta och söderut. Följande prioriteringsordning av trafikslagen gäller vid all planering i Knivsta:

1. Gång- och cykeltrafik
2. Kollektivtrafik
3. Biltrafik

När det gäller planer som inte går att genomföra p.g.a. att det saknas relevant statlig infrastruktur, så har kommunen inte kunnat ange en siffra, men fyrspårsavtalet är av stor betydelse för kommunens tillväxtambitioner. Idag måste all tågtrafik dela på två spår mellan Uppsala och Myrbacken norr om Arlanda. För att öka kapaciteten föreslår nu alltså Trafikverket en utbyggnad till fyra spår hela vägen mellan Uppsala och Stockholm.

Om satsningen blir verklighet kommer regionen kunna bidra till att lösa bostadsbristen och människor kommer att få bättre möjligheter att resa i regionen. Enligt fyrspårsavtalet kommer det att byggas på både privat och kommunägd mark och sammanlagt ska 15 000 bostäder byggas i centrala lägen. Det har även framkommit i intervjuer att det finns ett politiskt beslut på att det är planerna runt Alsike tätort och Knivsta tätort som ska prioriteras. Fyrspårsavtalet anger att 30 % av bebyggelsen ska utgöras av hyresrätter och 3 % ska vara hyresrätter med så låga hyresnivåer att man får statligt stöd.

I Knivsta kommuns översiktsplan 2030 framgår även att en högre exploateringsgrad och högre täthet i centrum och stationsnära områden är både önskvärda och nödvändiga för att möjliggöra ett lägre exploateringsstal utanför tätorterna samt ge rum för grönområden och parker. Förvaltningen arbetar för närvarande fram en övergripande beskrivning av hur kommunens byggnadsprocess ska fungera i framtiden.

Trafikstrategi för Knivsta kommun 2014-2025¹⁰

En av visionerna i trafikstrategin är att antalet parkeringsplatser i Knivsta minskat per invånare tack vare en attraktiv gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det står vidare att utmaningen med att utveckla Knivsta tätort till en modern småstad innebär att utforma ett levande stadsrum. I en levande stad bör så få baksidor som möjligt att förekomma. Parkeringar i större sammanhang oavsett om de är på

¹⁰ Antagen genom beslut i Knivsta kommunfullmäktige 23 oktober 2014, § 225
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

marknivå eller på höjden skapar en ”död” plats och en baksida. För att nå målet om den moderna småstaden bör dessa platser vara så få som möjligt.

Avseende biltrafiken bedöms trenden vara minskande och att samhällsengagemanget för att ytterligare minska bilismen ökar. Kommunens ambition är att arbeta för att stimulera den trenden. Ett exempel som ges för att stödja utvecklingen av yteffektiva trafikslag och öka deras effektivitet är att verka för att stimulera bilpoolableringar.

Det är inte resurseffektivt att bilen tar allt mer mark i anspråk för transporter och parkeringar. Bilen konkurrerar med andra samhällsintressen vid skapandet av den attraktiva och hållbara staden och kommunen. Den högst värderade marken i dagsläget är belägen vid knutpunkter med tillgång till kollektivtrafik. Det är i dessa lägen parkeringar, bostäder, företag, kontor och service konkurrerar om marken. En ny prioriteringsordning av trafikslagen är ett av verktygen kommunen kan ta till hjälp för att hitta en bra balans mellan olika samhällsfunktioner då det leder till att värdefull mark frigörs för andra ändamål än biltrafik.

Parkering

I parkeringstrategin betonas vikten av att uppnå en balans mellan parkeringsplatser och annan bebyggelse för att nå målet om ”Den moderna småstaden” som Vision 2025 för Knivsta kommun beskriver. Behovet av bilparkering står ofta i konflikt med andra stadsbyggnadsambitioner. Det är dock viktigt att det är enkelt för besökare att nå stadskärnan med bil och att det är enkelt för pendlare att nå tågstationen.

Bilparkeringar ska vara strategiskt placerade så att de utnyttjas effektivt och skapar så få baksidor och så kallade ”döda platser” i stadsrummet som möjligt.

Pendlarparkeringar som används dagtid på vardagar står till förfogande för besökare helgdagar och kvällar och kan på sätt samutnyttjas

Parkeringsnorm för Knivsta kommun

Parkeringsnormer

Bostäder	Zon	Bil	Cykel
----------	-----	-----	-------

Zon 1 ¹¹	0,6 per 100 kvm BTA	2,5per 100 kvm BTA ¹²
Zon 2 ¹³	1,0	2,5
Zon 3 ¹⁴	1,3	2,5

Verksamheter	Zon	Bil	Cykel
	Zon 1	0,6 per 100 kvm BTA	2,5per 100 kvm BTA
	Zon 2	2,0	2,5

Normen för skola, hotell och bilbesöksintensiv handel prövas i särskilda utredningar. Detta gäller även de typer av bostäder där ett lägre behov av parkering kan förväntas, som t.ex. äldre- och ungdomsboende.

Parkeringsnormen är ett verktyg för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen PBL.

Nuvarande parkeringsnorm för Knivsta Kommun är från år 2003 och är likställd med Uppsala kommuns parkeringsnorm för ytterstad. Parkeringsnormen är antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11, § 214, Reviderad 2013-10-22.

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Parkering på gatu- mark omfattas inte av parkeringsnormen.

Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %. Regeln har tillämpats vid ett fåtal tillfällen. I samband med bygglovsprövningen ställs krav på att exploatören ska redovisa varför de vill ha sänkningen och hur bilpoolen ska anordnas. I de fall denna regel har tillämpats har ansökan avsett byggande av små lägenheter.

Exploatörens möjligheter till parkeringslösen (att avtala bort parkeringsplatser) prövas i en särskild utredning. Denna klausul har tillämpats vid ett tillfälle. Exploatören ansvarar för att göra den utredningen och de ska redovisa hur de löser behov av parkering. Avtal avseende parkeringslösen tecknas med exploateringsenheten. Vid bygglovsprövningen ska exploatören redovisa det ingångna avtalet för bygg- och miljönämnden.

I trafikstrategin står det att genom trafikslagets nya prioriteringsordning bör parkeringsplatser för cykel finnas på den egna fastigheten, medan parkeringsplats för bil bör finnas inom rimligt avstånd. Rimligt avstånd skulle för Knivsta kunna innebära ett maxavstånd om 500 meter, vilket bör vara angivet i parkeringsnormen, alternativt att avståndet till parkeringsplatsen är lite längre än avståndet till närmaste kollektivtrafikhållplats.

¹¹ Zon 1: Centrumzon. Kännetecknas av god tillgång till kollektivtrafik.

¹² Area av alla våningsplan som går att mäta inklusive ytterväggar. t.ex. indragen mellanvåning, hål för trappa, helt inglasat balkong/uterum, ljusgårds bottenplan. Under snedtak räknas BTA 0,60m utanför takhöjd 1,90m.

¹³ Zon 2: Tätortszon. Övrig tätbebyggd mark i Knivsta och Alsike.

¹⁴ Zon 3: Övrig mark med samlad bebyggelse som detaljplaneläggs i stråk på landsbygd

Om det inte finns tillräckligt med utrymme för både friyta och parkering, ska man i första hand anordna friyta enligt plan- och bygglagen PBL.

Av trafikstrategin framgår att om boendeparkeringarna är knutna till specifika parkeringshus konkurrerar de inte med pendlarparkeringarna. Lokaliseringen av pendlarparkeringar respektive boendeparkeringar kan då skiljas åt och vara strategiskt placerade med hänsyn till behov. För att underlätta bytet från bil till kollektivtrafik bör pendlarparkeringar vara placerade inom bekvämt promenadavstånd till tågstationen. Boendeparkeringar kan vara placerade i stadens mindre centrala delar utan att det nödvändigtvis innebär ett större avstånd till bostaden. Därmed kan centralt belägen mark användas till mer ändamålsenlig nytta.

En konsekvens av att de boende inte har parkeringsmöjligheter inom fastigheten är att de rör sig i det offentliga rummet och bidrar till att Knivsta blir en levande stad, samt utgör ett viktigt kundunderlag för urbana verksamheter såsom kaféer, restauranger och butiker.

Trafikstrategin innehåller ett antal inriktningsmål samt handlingsplan för att bland annat minska bilismen och behovet av parkeringsplatser i tätorten.

Det pågår även diskussioner om att se över kommunens nuvarande parkeringsnorm samt utveckla ett parkeringsprogram för att få ett bättre bild över helheten.

Underlag för parkeringsprogram, Knivsta centrum och Nydal¹⁵

För att tydliggöra hur kommunens ställningstaganden kring parkerings- och mobilitetsfrågor kan hanteras vid planläggning för ny- och ombyggnation av fastigheter har konsultfirman Trafikutredningsbyrån AB analyserat möjligheter och kostnadseffektivt genomförande och förutsättningar för måluppfyllelse. En viktig del har varit att belysa kommunens möjligheter som väghållare för parkering på allmän plats och kvartersmark för att understödja övergripande mål och vision.

Resultatet av genomförd analys visar att

- Idag är del fler som cyklar än som åker med bil till stationen. Detta trots att kvalitén på flertalet anordnade cykelparkeringar har brister avseende säkerhet och kapacitet.
- Pendlarparkeringarna för bil har hög beläggning men parkeringarna används sannolikt för olika ändamål. Var tionde bil på infartsparkeringarna och var fjärde bil som står uppställd på gatumark tillhör boende inom tätorten.

¹⁵ Del 1 – underlag, inventering och analys av befintlig cykel- och bilparkering i knivsta tätort rapport 2017-03-07 andra granskningsversion
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

- Beläggningen på gatumarksparkeringen är låg men de som parkerar står i stor utsträckning uppställda längre än vad gällande reglering tillåter.
- För de bostadshus som byggts centralt i Knivsta de senaste åren har parkering i huvudsak uppförts som markparkering.
- Kostnaden för att hyra en markparkeringsplats i jämförda fastigheter ligger mellan 250-400 kronor per månad. Att hyra carport/garageplats kostar mellan 500-900 kronor per månad.
- Kostnadsnivån är långt under den intäktsnivå som krävs för att parkering i garage inte ska behöva subventioneras. Om kommunens intentioner för tillväxt ska möjliggöras enligt uppställda mål kan konstateras att kostnader för bilparkering behöver beaktas och fördelas mellan bilanvändare.
- I arbetet med parkeringsstrategin behöver förutsättningar skapas för att efterfrågan av mobilitet och parkering ska kunna tillgodoses med acceptabel ekonomi när Knivsta växer.

3.4.1. Bedömning

Behov av transportinfrastruktur

Vi anser att det är rimligt att kommunen framhåller sambandet mellan ett ökat bostadsbyggande och transportinfrastruktursatsningar, utveckling i stationsnära lägen och i synnerhet kollektivtrafik i nya översiktsplanen. Tillgängligheten till infrastruktur och kollektivtrafik hänger ihop med markens marknadsvärde och är kanske den viktigaste frågan för att kunna öka bostadsbyggandet. Vi rekommenderar att kommunen bör vara tydligare med hur detta ska åstadkommas genom exempelvis riktlinjer för utveckling kring stationsnära lägen.

Parkeringar

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkeringar enligt plan- och bygglagen. Det finns dock inget krav på att kommuner i Sverige ska tillhandahålla parkeringar eller att kommuner måste ha en parkeringsnorm eller kräva ett visst antal parkeringsplatser. Det finns heller inte några juridiska krav som anger hur parkering ska anordnas eller riktlinjer för var den ska lokaliseras, utöver vad som anges för rörelsehindrade. I en detaljplan får kommunen bestämma krav på utrymme, placering och utformning av parkering samt om viss mark eller byggnad inte får användas för parkering.

Kommunens uppfattning är att parkeringsnormen efterlevs. Kommunen upplever överlag inte något problem med boendeparkering på gata, men det finns vissa kluster kring några kvarter i Knivsta där andelen boendeparkerade bilar på gatan är högre.

Genomgång av dokumenten och intervjuerna visar att det finns ett bilberoende i kommunen och de parkeringar som finns i kommunen tillgodoser inte det faktiska

behovet utifrån dagens behov (avseende bilinnehav och användningssätt och grad). I underlaget för parkeringsprogram, Knivsta centrum och Nydal framhålls ett antal områden där mer kunskap och fortsatt arbete behövs samt områden där nya rutiner behöver utvecklas.

Vi anser att de föreslagna åtgärderna i handlingsplanen i trafikstrategin behöver konkretiseras och genomföras. Vi rekommenderar att kommunen påskyndar arbetet med att ta fram parkeringsprogrammet för att möjliggöra en bättre helhetssyn över parkeringsbehovet i kommunen.

Kontrollfrågan bedöms vara uppfylld.

3.5. Skolor och dess lokalisering i samband med bostadsbyggandet

Kontrollfråga:

- *Har behovet av nya skolor och dess lokalisering beaktats?*

I den nya översiktsplanen 2035 med utblick mot 2050 framgår att Knivsta förutses ha en snabb befolkningstillväxt inom de närmaste åren och fler unga barnfamiljer väljer att flytta till kommunen. Exempelvis beräknas antal barn i kommunen i åldern 1-5 år öka från cirka 1500 år 2017 till drygt 2500 år 2025. Den snabbaste tillväxten beräknas ske i Knivsta tätort och Alsike tätort varför de största satsningarna på lokaler för barn och unga ska ske i dessa orter. Även behovet av boenden för äldre bedöms öka då antalet invånare i denna åldersgrupp successivt kommer öka under de kommande åren.

Befolkningsprognos, verksamhetsbehov och lokalförsörjningsplan styr prioriteringen av verksamhetsfastigheter. Under våra intervjuer framgår det att planeringen av nya skolor har fungerat ändamålsenligt eftersom det byggs både på privat och kommunal mark. Tjänstepersoner inom kommunens förvaltning menar att planläggningen förutsätter ett visst antal skolplatser per bostad.

I den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 står att Lokalförsörjningsprogrammet för skolor och förskolor ska regelbundet revideras och ställning till dess aktualitet ska tas under varje mandatperiod. Då flera nya bostadsområden planeras, exempelvis i Ängby och Nydal, behövs på sikt flera nya förskolor och skolor för att trygga framtidens behov av lokaler. Andra åtgärder som utbyggnad av befintliga förskolor och skolor eller omflyttning av elever mellan skolor kan bli aktuellt för att lösa lokalbehov. Den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 nämner dock inte att mark måste reserveras för skolor och förskolor i områden där kommunen planerar att förtäta.

Av lokalförsörjningsplanen för förskolor ¹⁶ framgår att prognosen visar en ökning med 1 000 förskolebarn fram till vt 2025. Ökningen motsvarar ett lokalbehov om 56 avdelningar. I den kända planeringen finns ett tillskott på 15 avdelningar. Ett behov av ytterligare ca 40 nya avdelningar mellan åren 2020-2025 (vt) uppkommer därmed för att möta det faktiskt prognostiserade behovet. I en starkt växande kommun behövs dessutom 2 avdelningar som expansionsmöjlighet, vilket motsvarar en lokalkapacitet på i snitt ca 3 %. Totalt 42 nya avdelningar. Fem riktade förskoletomter behöver avsättas i Knivsta kommun. Därtill krävs detaljplaner som möjliggör ytterligare ett antal etableringar i bostadshus med tillhörande utemiljö.

Där tydliggörs även hur många skolplatser som krävs om kommunen växer med ett visst antal personer. Planen är framtagen av utbildningskontoret och är beslutad i utbildningsnämnden.

3.5.1. Bedömning

Vi bedömer att behovet av nya skolor och dess lokalisering har beaktats. Vi rekommenderar att kommunen bör reservera mark för skolor och förskolor i områden där kommunen planerar att förtäta.

Kontrollfrågan bedöms vara uppfylld.

3.6. Potentiella bostäder i pågående samt färdiga detaljplaner- samt balans mellan beslutade och antagna detaljplaner

Kontrollfrågor:

- *Hur många potentiella bostäder finns i färdiga och aktuella detaljplaner?*
- *Hur många potentiella bostäder finns i detaljplaner som kommunerna arbetar med?*
- *Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?*

Av den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 framgår att de nya bostäderna kommer i huvudsak att planeras inom tätorterna Knivsta och Alsike. En del kommer även att byggas i Lagga kyrkby, Vassunda och Spakbacken/Östuna. Enstaka hus kommer att kunna byggas utanför kommunens tätorter och de nämnda byarna. På sikt kommer även en del av byggnationerna att ske längs stråk mellan de två tätorterna och och övriga kommundelar

¹⁶ Ej daterad och diarieförd
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

I bostadsmarknadsenkäten 2017 beskriver kommunen bostadsmarknadsläget avseende tillgången på bostäder. Totalt sett, råder underskott på bostäder i tätorterna och övriga kommundelar. Enligt fyrspårsavtalet bedöms behovet av bostäder till och med 2057 vara 15 000 bostäder, vilket innebär omkring 375 bostäder per år. Kommunen betonar dock att uppskattningen av bostadsbehovet är osäker bland annat pga. befolkningsutvecklingen.¹⁷

För närvarande finns 10 positiva planbesked som väntar på att inkluderas i ett detaljplanearbete. Dessa ärenden avser både byggande av bostäder (flerbostadshus, småhus), lokaler, förskola och centrumverksamheter.

Enligt erhållna uppgifter från kommunen finns följande antal bostäder i detaljplaner i Knivsta kommun:

	Antal bostäder
Potentiella bostäder i färdiga och aktuella detaljplaner (<i>projekt där kommunen inte längre har genomförandeåtaganden</i>).	275
Potentiella bostäder i färdiga och aktuella detaljplaner som kommunen arbetar med (pågående samt under genomförande).	202
Bostäder i detaljplaner där samråd genomförts men ännu ej antagen plan.	749
Bostäder i detaljplaner som är påbörjade men samråd ej genomförts.	3908 ¹⁸
Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggande inte Påbörjats.	275
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	60

3.6.1. Balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner

I och med att det i nuläget finns en brist på bostäder ligger kommunen inte i fas mellan utbud och efterfrågan. Det finns för närvarande inga färdiga detaljplaner i kommunens planreserv. Planenheten har gjort avstämning på telefon med alla (dock ej de som planenheten har kontinuerlig kontakt med, träffat nyligen, planbesked som är nytt eller av annat skäl anser att det inte behövdes). Planenheten kommer även inom kort att gå ut med ett informationsbrev till samtliga som har fått positivt planbesked för att informera om vanligt förekommande frågor.

Alla planuppdrag är utom ett fortfarande aktuella. Det planuppdrag som inte är aktuellt kommer planenheten att ta upp genom ett ärende till kommunstyrelsen för

¹⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2017

¹⁸ Största delen av dessa beräknas gå ut på samråd i maj 2018

att avsluta. Planenheten kommer kontinuerligt att uppdatera dessa uppgifter om aktualitet. Det har även framkommit av intervjuer att det krävs mer personella resurser för att kunna öka tempot på planenheten.

3.6.2. Bedömning

Vi bedömer att kommunen inte har en god planberedskap. I den nya översiktsplanen 2030 med utblick mot 2050 anges inget mål för kommunens planberedskap.

Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggande inte påbörjats är 275. Det planeras för totalt 3908 bostäder i påbörjade detaljplaner fram till 2021 men samråd ej har genomförts. Enligt fyrsparavtalet kommer 15 000 bostäder att byggas fram till 2057 (ca 375 bostäder per år). Som tidigare nämnts färdigställdes under 2016 222 st. och 281 st. under 2017. Antalet påbörjade bostäder under 2017 har varit 167.

Här vill vi dock förtydliga att granskningen inte har tagit hänsyn till statusen inom övriga processer så som bygglovshantering och om det finns bygglov kopplat till den planlagda marken eller inte. Bygglovsprocessen är en ny prövning där sakägare kan överklaga beslut vilket gör att marken först är byggbar när ett sådant beslut har vunnit laga kraft.

Kontrollmålet bedöms vara ej uppfyllt.

3.7. Planarbete i samband med företagsetableringar

Kontrollfrågor:

- *Hur bedrivs planarbetet vid företagsetableringar?*
- *Hur lång tid tar det i genomsnitt för ett företag att få tillgång till mark efter det att företaget har anmält behov till kommunen?*

På kommunens hemsida finns information om lokaler och ledig mark. Genom Objektvision erbjuder Knivsta kommun möjlighet för privata fastighetsägare och ägare av lokaler att annonsera sina lediga objekt. Fastighetsägare och ägare av lokaler kan genom kommunen annonsera objekt till salu eller för uthyrning i databasen vision. Företagare som endast är intresserade av lokaler hänvisas till kommunens näringslivsutvecklare (som arbetar hos Alsike Fastighets AB) som hjälper näringslivet att hitta potentiella tomter eller lokaler för sin etablering.

Om det rör sig om kommunägd mark som inte är såld hanteras frågan av mark- och exploateringsenheten som säljer industrimark utifrån en turordningsprincip. Kommunen har haft planlagd industrimark men det dröjde länge innan några företag blev intresserade. I den nya översiktsplanen kan vi läsa att småföretagande

växer snabbt i kommunen. Kommunen har haft flest andel nyföretagare i Uppsala län och ligger även över rikets snitt de senaste åren. För att etablera fler kunskaps-intensiva företag ska kontorslokaler erbjudas.

Det finns två pågående detaljplaner i Ar som har Prio 1 och Prio 2. Industrimarker är inte lika prioriterade som bostäder, eftersom förtätningen av tätorterna är prioriterade av politiken.

Försäljning av mark

Knivsta kommun har ingen aktuell taxa som används vid försäljning av mark. Enligt uppgift har mark- och exploateringsenheten de senaste åren genomfört en värdering per år.

Frågan om priset för mark avgörs genom förhandling mellan sökanden (köparen) och kommunen som säljare. När förhandlingen är klar går ärendet upp till kommunstyrelsen för beslut. Tjänstemän har ingen delegation att sälja mark, vilket betyder att samtliga försäljningar behöver genomgå politisk beredning, vilken tar minst 2 månader från början till lagkraftvunnet beslut.

3.7.1. Bedömning

För att kunna möta näringslivets efterfrågan är det viktigt att kommunens tydliga tillväxtambitioner och viljeriktningen såsom det beskrivs i den nya översiktsplanen realiserar med tillräckligt antal färdiga detaljplaner som täcker behovet av den efterfrågan som finns. Eftersom olika typer av verksamheter har olika preferenser och behov när det gäller lokalisering är det viktigt att skapa en variation av områden med olika karaktär och prisbild.

2018-05-27

Said Ashrafi

Projektledare

Peter Alm

Uppdragsledare

Bilaga 1

Lagar och regelverk

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (lag 2000: 1383)

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- efterfrågan på bostäder,
- bostadsbehovet för särskilda grupper,
- marknadsförutsättningarna.

Kommunen ska också anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Regeringen kan begära in underlag om kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Denna möjlighet har nyttjats en gång, när kommunerna i Stockholms län 2011 fick i uppdrag att redovisa hur de arbetade med bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad.

Begreppet exploatering innebär en förändring eller förädling av markanvändning. Exploatering avser åtgärder för att anskaffa och bearbeta exempelvis bostäder, affä-

rer, kontor eller industrier. I exploateringsverksamheten ingår även att bygga gator, anlägga grönområden med mera.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens långsiktiga verktyg för att visa hur kommunen i stora drag vill att mark och vatten ska användas och bebyggelsen ska utvecklas. Med översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga utvecklingen mot bättre miljö, enklare vardagsliv för medborgarna och en attraktivare kommun. Med stöd av planen kan mer eller mindre oplanerade och oförutsedda förändringsanspråk styras i önskad riktning.

Översiktsplanen ska vara begriplig och överskådlig. Konsekvenserna av den ska kunna utläsas och det bör tydligt framgå vad som är kommunfullmäktiges ställningstaganden och vad som är underlag. En översiktsplan kan fördjupas där kommunen kan förtydliga frågor som var kommunen ska bygga, var nya vägar ska dras fram, var och hur kommunen ska skydda och utveckla intressanta områden, var kommunen behöver reservområden för framtiden och hur stadsbygden på lång sikt ska utvecklas.

Detaljplanen

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen är en planform som främst används inom de tätbebyggda delarna av kommunen. I planen ges rättigheter och skyldigheter beträffande mark- och vattenanvändningen för såväl, enskilda och företag som kommunen och staten.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanens bestämmelser reglerar vad som ska vara park och gata, vilken mark som får bebyggas, hur höga husen får vara etc. Detaljplanen är juridiskt bindande. Detaljplanen ges alltid en genomförandetid som kan variera mellan fem och femton år. Efter genomförandetidens utgång kan planen fortsätta att gälla. Om planen ändras eller upphävs kan det göras utan hänsyn till tidigare byggrätter och fastighetsägarna kan inte få skadestånd.

Riktlinjer för markanvisningar (lag 2014:899)

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande,
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Planberedskap

Begreppet planberedskap har använts sedan 1960-talet och avsåg då den beredskap kommunen hade i form av färdiga detaljplaner som väntade på att kunna genomföras av kommunen själv enligt en budgeterad plan med statlig delfinansiering. Man talade om planer i byråådan och det betydde att man var produktionsberedd för de närmaste åren. Eftersom verkligheten ser helt annorlunda ut i dag har begreppet till stor del förlorat sin betydelse och många kommuner arbetar i dag med planberedskap i en mycket bredare och mer strategisk innebörd och då är det mer logiskt och ändamålsenligt att idag tala om planeringsberedskap istället för planberedskap.¹⁹

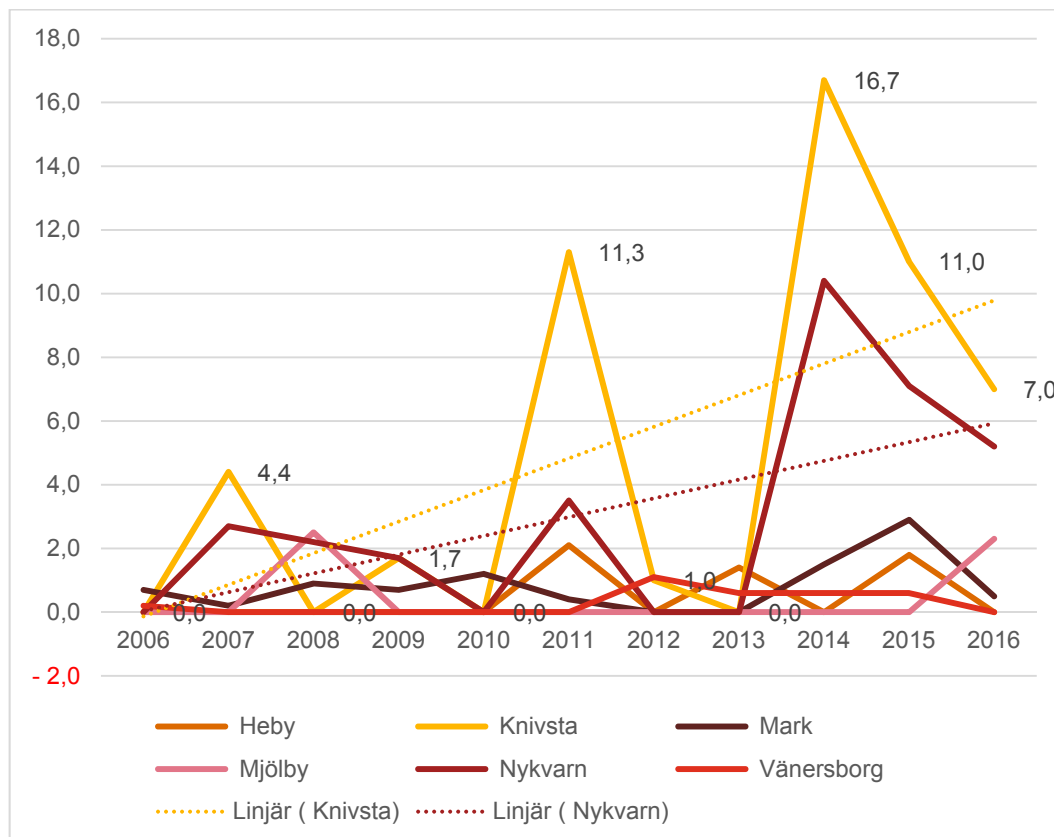
¹⁹ Rapport 2012:10, Regeringsuppdrag, Boverket
Augusti 2018
Knivsta Kommun
PwC

Bilaga 2

Nyckeltal och statistik

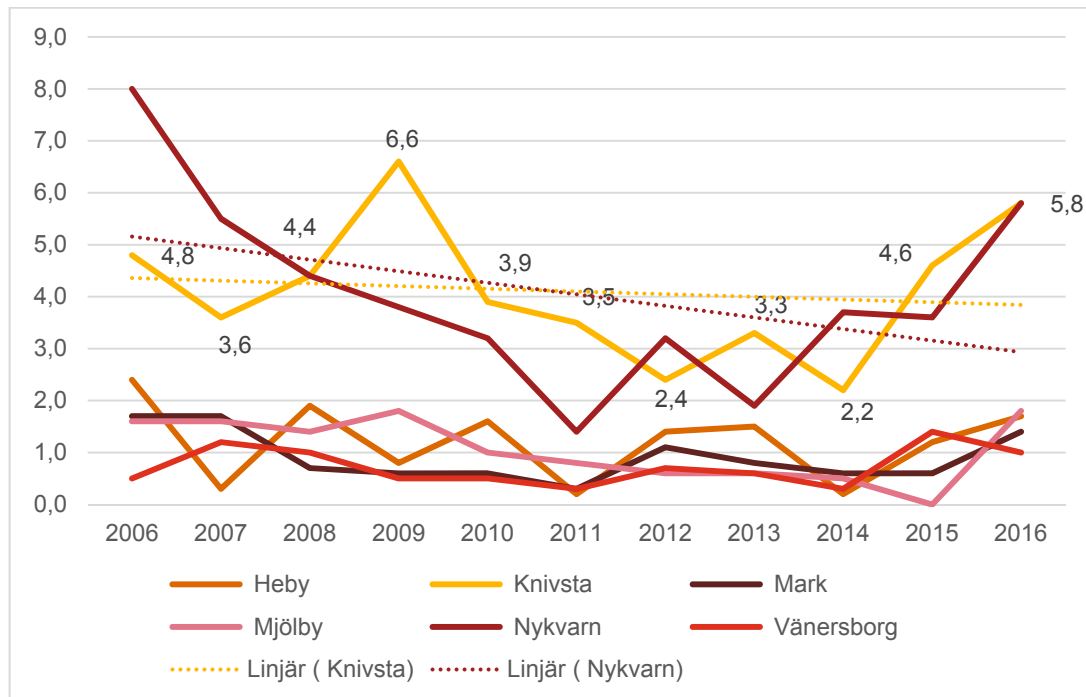
Vad som kan utläsas av statistik från Statistiska centralbyrån SCB har följande lägenheter och småhus färdigställts i Knivsta kommun respektive pendlingskommuner nära storstad mellan 2006 och 2016:

Tabell 1: Färdigställda bostäder i flerfamiljshus under året, antal/1000 invånare. Källa: Statistiska centralbyrån SCB, bearbetad av PwC.



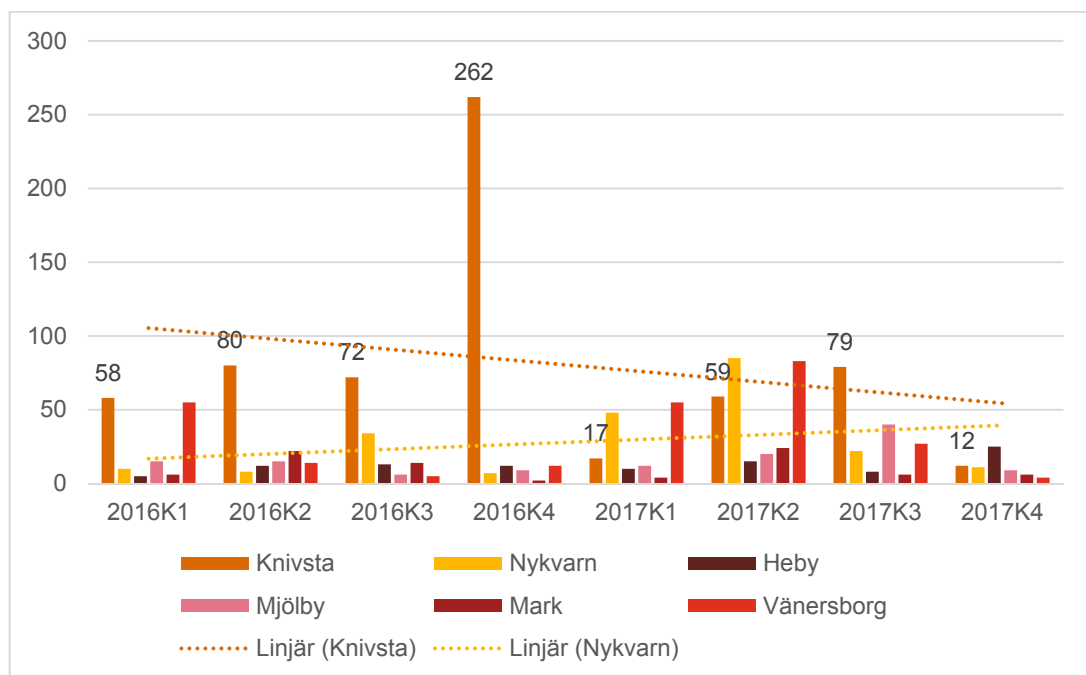
Sett över en period på 11 år visar, enligt statistiken från SCB, antalet färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus i Knivsta kommun en ökande trend, medan kan vi skönja en minskande trend sedan 2014. Jämfört med pendlingskommuner nära större stad visar Knivsta ett väsentligt högre antal färdigställda bostäder sedan 2013.

Tabell 2: Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 invånare.
Källa: Statistiska centralbyrån SCB.



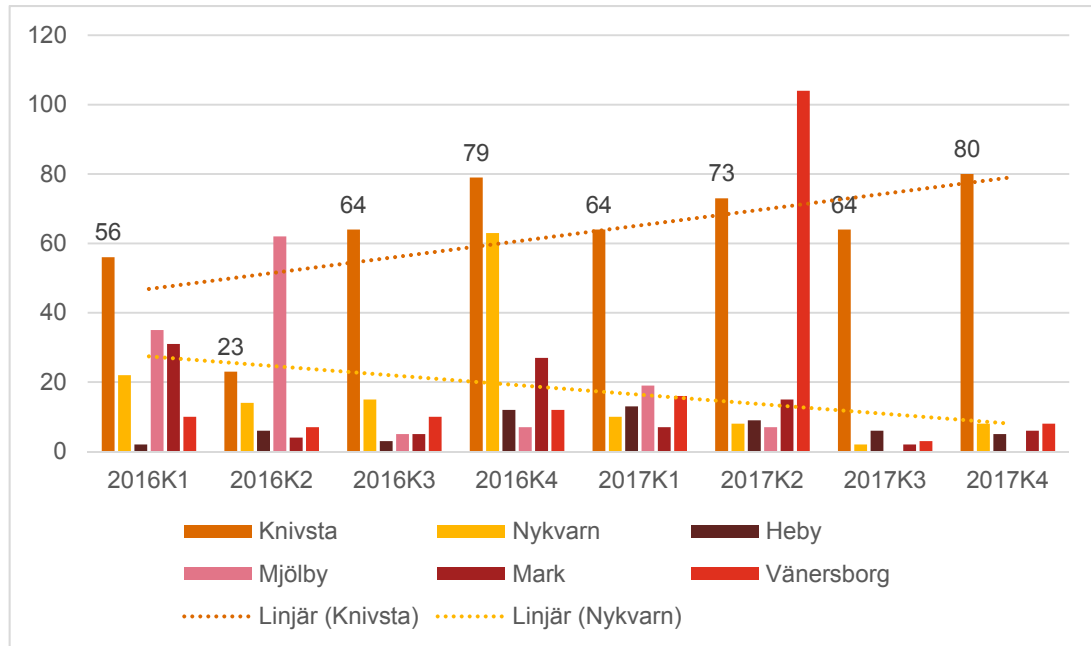
Sett över en period på 11 år visar, enligt statistiken från SCB, att antalet färdigställda lägenheter i nybyggda småhus i Knivsta kommun haft en stabil utveckling, medan Nykvarns kommun uppvisar en negativ trend.

Tabell 3: Påbörjade lägenheter i nybyggda hus per kvartal 2016-2017. Källa: Statistiska centralbyrån SCB.



Statistiken visar en minskade trend för Knivsta kommun, medan trenden för Nykvarn, Mjölby är ökande. De övriga kommunerna har haft en stabil utveckling. Totalt har 639 lägenheter påbörjades under 2016-2017. Under 2016 påbörjade 472 lägenheter och 167 lägenheter under 2017, en minskning med 305 lägenheter färre än 2016.

Tabell 4: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus per kvartal 2016-2017. Källa: Statistiska centralbyrån SCB.



Statistiken visar en ökande trend för Knivsta kommun, medan trenden för Nykvarn, Mjölby och Marks kommun har minskat. Totalt har 503 lägenheter färdigställts mellan 2016-2017. Under 2016 färdigställdes 222 och 281 under 2017, en ökning med 59 lägenheter fler än 2016.