



## **Riktlinjer för bostadsförsörjningen**

Antagen av fullmäktige 2016-10-13 §132 Dnr 2016/0468 KS

### **Bakgrund**

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram riktlinjer för bostadsbyggandet och besluta dessa i kommunfullmäktige.

Översiktplanen kan inte utgöra riktlinjer utan avsikten är att riktlinjerna ska utgöra ett underlag för kommunens översiktsplanering.

Tidigare riktlinjer i Sollentuna är från 2010, men kommunen tar varje år (sedan 2003) beslut om en prognos för kommande år i den nämnd som ansvarar för den fysiska planeringen. Prognosen berör många av de frågor som tas upp i riktlinjerna och utgör därmed en uppföljning av att riktlinjerna efterföljs.

### **Dagsläget i Sollentuna**

#### **Behovet**

Sollentuna har sedan länge haft ambitionen att ta sitt ansvar när det gäller regionens behov av bostäder. Produktionen har också över tid varit relativt jämn. I den senaste översiktplanen ökade Sollentuna den långsiktiga ambitionen från 300 till 500 bostäder om året som en följd av regionens kraftiga tillväxt, vilken översteg regionplanens högsta prognoser.

2012 angav Boverket och länsstyrelsen ett behov som nedbrutet motsvarade Sollentunas mål. Därefter har behovet ökat på grund av att bristen ackumulerats eftersom det byggts för lite och på grund av den ökade invandringen. Ur en regional synvinkel är det alltså önskvärt att Sollentuna bygger mer, kanske upp mot 700 bostäder per år den närmaste tiden. Nya utredningar pågår och ny kunskap om behovet och förutsättningarna kommer löpande, en del av strategin kring bostadsbyggande handlar om att noga följa utveckling och debatt.

Det är även viktigt att ha i minnet att det bedömda behovet är en sammanvägning av matematiska analyser och politiska bedömningar. Det betyder att behovet påverkas av ändrade värderingar, som t.ex. av trångboddhet.



# SOLLENTUNA

## FÖRFATTNINGSSAMLING

---

### **Byggandet**

Sollentuna hade åren 2000-2010 en byggtakt på ca 250 bostäder per år. De senaste fem åren har den ökat till ca 400 bostäder per år. Samtidigt har under dessa femton år planberedskapen varit mycket god. Vi bedömer att marknaden i Sollentuna är mättad med dagens förutsättningar oförändrade, vilket betyder att planlagd mark inte utnyttjas fullt ut.

Många av åtgärderna för att få bostadsmarknaden att bättre matcha behoven ligger på nationell nivå. Det kan gälla lånegarantier för den första bostaden; utformning av bostadsbidrag; ändrade byggnormer och incitament för att öka rörligheten.

Vi ser parallellt att finanspolitiska åtgärder minskar möjligheten att finansiera ett bostadsköp för resurssvaga hushåll, vilket ger en antydning av komplexiteten i uppdraget att få balans mellan efterfrågan och utbud.

I de kommunala riktlinjerna fokusera vi på de åtgärder som ligger inom kommunens mandat att påverka.

### **Planeringen**

Sollentuna har en god planberedskap, med klara planer för drygt 3000 bostäder och planer för ytterligare lika många under arbete. Tidigt programarbete, innan det egentliga planarbetet inletts, pågår för ytterligare många tusen bostäder. Den nu synliga potentialen för bostadsbyggandet bedömdes nyligen i en framtidsutredning till över 20 000. Samtidigt är varje framtida bostad någon form av förtätning av det redan byggda, vilket alltid innebär komplexa processer som kräver framförhållning. Det mesta av planeringen för det som ska byggas åren 2020- 2025 bör vara startad – och är också det.

Trots den goda planberedskapen finns hinder i närtid. Projekt där byggherren tvekar på grund av dyra parkeringslösningar; projekt som inte startas för att pågående markanvändning bedöms säkrare; projekt där byggherren tvekar att utföra utlovade hyresrätter; projekt där länsstyrelsen hemkallat planen på grund av riskbedömning; projekt där planer inte kan genomföras för att strandskydd råder. En del av hindren är motiverade men det är ett delat ansvar mellan stat och kommun att se över att onödiga hinder tas bort och att särintressen inte ges oproportionerligt stort inflytande över Stockholms utveckling.

Även här fokuserar vi i riktlinjerna på de områden där kommunen kan påverka utveckling i en positiv riktning avseende bostadsbyggande.

### **Resurserna**

Utan att gå in alltför djupt i ämnet är ett dokument om bostadsförsörjning ofullständigt om inte resursfrågan omnämns. För kommunens del är det i första hand personal inom byggprojektledning som är mycket svår att rekrytera. Sett till hela byggsektorn är det frågan om nödvändigt



bostadsbyggande skulle kunna genomföras ens om alla administrativa förutsättningar var uppfyllda.

Det behöver också påpekas att ett stort bostadsbyggande allena inte kommer att uppfattas som ett samhällsbygget fungerar bra, för Sollentunas del är t.ex. mark för nya skolor en väl så stor utmaning som mark för bostäder.

### **Allmänna riktlinjer**

#### **Utbyggnadstakt**

Planeringen ska utgå ifrån att 700 bostäder ska kunna byggas årligen. Kommunens mål är fortsatt att bygga minst 500 bostäder per år, vilket fortfarande långsiktigt bedöms motsvara behovet. Tillfälligt ska ambitionen kunna höjas när så är befogat, t.ex. som nu i samband med kraftigt ökad invandring.

#### **Lokalisering**

Senare rapporter har visat att bostadsmarknaden är mer lokal än vad vi tidigare kanske trott. En åtgärd på kommunal nivå kan därmed vara att sprida planeringen jämt över kommunen. Ett fortsatt arbete i Rotebro – där utvecklingen den senaste femtonårsperioden varit svagare – blir därmed en viktig åtgärd det närmaste decenniet. Liksom att fortsätta med nya bostadsprojekt i Helenelund när den pågående etappen av Silverdalsutbyggnaden avslutas.

#### **Kommunalt markinnehav**

Det sista sammanhängande kommunala markinnehavet planläggs och byggs ut i Väsjön. Övriga stora kommunala markinnehav som skulle kunna vara lämpade för bostäder är avsedda att bevaras och i stor utsträckning skyddade genom reservatsbildning.

För att kommunen ska kunna agera på bostadsmarknaden är egen mark viktig. Befintligt markinnehav i de bebyggda delarna av kommunen behöver inventeras och dokumenteras utifrån bedömd potential på ett strukturerat sätt i ett GIS-system, så att informationen blir snabbt tillgänglig och lämpad för analys.

#### **Sollentunahem**

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag omnämns av Boverket som en viktig part när det gäller kommunens strategiska möjligheter att påverka bostadsbyggandet.

Just nu pågår ett arbete kring på vilket sätt kommunen genom Sollentunahem kan lösa viss del av bostadsbyggandet. Det kan gälla flyktningbostäder och ungas möjligheter att få tillträde till bostadsmarknaden. Ev. kan arbetet resultera i kompletterande riktlinjer för Sollentunahems roll i bostadsförsörjningen.



### **Markanvisning**

Genom kommunens markanvisningspolicy, som förordar en mycket strikt konkurrens parad med en anvisning även av mindre lotter, har kommunen nått en bred och för kommunen delvis tidigare okänd del av byggmarknaden.

Med ett fortstätt arbete i den riktningen kan kommunen bidra till ökad konkurrens och därmed minskade byggkostnader. Det ska inte läsas som ett avståndstagande från större företag som ibland genom styrka och uthållighet mycket väl kan vara det bästa valet.

Marknadsprissättning tillämpas vid försäljning. Tomträtt kan provas för att nå ett särskilt mål, t.ex. att åstadkomma studentbostäder till rimliga priser eller att säkra en framtida markanvändning där Plan- och bygglagen inte är tillämplig.

### **Byggkostnad**

Kommunen påverkar byggkostnaden genom markpris, parkeringsnormer och tekniska krav på allmänna anläggningar.

Markpris har omnämnts ovan.

Parkering är i tät stadsmiljö ett mycket dyrt bostadskomplement. Genom en parkeringsstrategi som innebär att bilägaren ska belastas med den fulla kostnaden för parkeringen hoppas kommunen få ner antalet platser och därmed boendekostnaden.

Tekniska krav på gator som ett resultat av säkerhetsambitioner, arbetsmiljöfrågor och driftsaspekter påverkar i slutänden kostnaden för den boende. Det är viktigt att alla inblandade i planeringsprocessen känner ett ansvar och att kommunen har en planeringsprocess där det ges tillfälle till en konstruktiv dialog i dessa frågor. Ofta är möten i tidiga skeden av processen av stor betydelse, liksom att sambandet mellan byggkostnader och bostadsbyggande medvetandegörs inom hela kommunen.

### **Integration**

I samband med nyexploatering eftersträvas en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar, det ger variation och skapar förutsättningar för social integration. Den utgångspunkten gäller även vid omvandling, där ensartade områden gärna kan brytas av genom ändring i upplåtelseformer eller kompletteringsbebyggelse. I de fall byte av upplåtelseform kan bli aktuellt ska det ske genom initiativ från de boende.

### **Utbud**

Plan- och bygglagen ger inte kommunen i en storstadsregion särskilt stora möjligheter att styra upplåtelseform, lägenhetsstorlek, kategoriboende m.m. I viss mån kan det ske genom markanvisning när kommunen är markägare kombinerat med t.ex. tomträttsupplåtelse eller genom direktiv till det kommunala bolaget, som också genom sin kö har kunskap om efterfråga,



men huvudsakligen kommer utbudet att regleras av marknaden och behöva styras genom åtgärder riktade mot marknaden – vilket är statens uppgift.

## **Särskilda riktlinjer**

### **Särskilt boende för äldre**

Särskilt boende för äldre, antingen med omvårdnads- eller demensinriktning kan erbjudas om det finns omfattande omvårdnadsbehov och/eller en demensdiagnos.

Ansvarig nämnd hyr lokaler antingen från det kommunala bostadsbolaget eller från privata fastighetsägare och upphandlar driften enligt LoU (Lagen om offentlig upphandling). Ansvarig nämnd upphandlar även boendeplatser enligt LOV (Lagen om valfrihetssystem), och i de fallen tillhandahåller utföraren både lokal och omvårdnad.

Bedömningen är att planerade projekt i Viby och Väsjön täcker behovet.

### **Resurslägenhet**

(Kallades tidigare pensionärlägenhet och handikapplägenhet.)

Ansvarig nämnd hyr i dagsläget lägenheter inom det kommunala bostadsbolagets bestånd.

Vissa av lägenheterna har en grundanpassning för personer som använder rullstol. Lägenheterna kan erbjudas personer med behov av en anpassad bostad och personer som behöver närhet till service och kommunikationer för att bli mer självständiga.

Behovet bedöms vara täckt.

### **Bostad med särskild service för vuxna**

Det finns två former av bostad med särskild service för vuxna – gruppboende och serviceboende. Dessa kan erbjudas den som, enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) tillhör någon av personkretsarna som lagen omfattar. En gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Lämpliga platser har inventerats och ett programsamråd har genomförts för tolv platser. Sex av dessa bedömdes lämpliga, fyra behöver utredas vidare och två förkastades. För två av de lämpliga har detaljplaner nu antagits och fler planarbeten kan påbörjas vartefter behov uppstår.



## **Flyktingbostäder**

För att lösa den akuta situation som uppstått och för att kommunen ska leva upp till sitt lagbundna åtagande att erbjuda bostäder för nyanlända har en särskild samordnare för frågan utsetts.

Kortsiktigt är det nödvändigt att uppföra tillfälliga boenden och det arbetet pågår.

Långsiktigt handlar det om att kommunen utnyttjar möjligheten att på olika sätt komma åt lägenheter i befintligt och nybyggt bestånd. Det gäller både det egna bostadsbolaget och hos privata aktörer. God framförhållning i samband med nybyggnadsprojekt är en viktig framgångsfaktor.

Den långsiktiga lösningen ovan överensstämmer väl med kommunens mål avseende integration, särskilda enklaver med nyanlända ska så långt det är möjligt undvikas.

## **Studentbostäder**

En tävling för uppförande av studentbostäder i centrala Sollentuna har nyligen genomförts med gott resultat.

Kommunens ambition är att följa upp det lyckade projektet med fler studentbostäder i centrala lägen, preliminärt kommer nästa i centrala Rotebro.

## **Bostad för särskilda grupper**

Ensamkommande barn, tidigare familjehemsplacerade barn, personer med missbruksproblematik och hemlösa är några särskilt utsatta grupper som behöver särskilda lösningar för boendet.

Bostad först- modellen är ett exempel på hur kommunen arbetar med att slussa ut en av dessa grupper på bostadsmarknaden.

Det finns i övrigt ett nära samarbete med Sollentunahem i dessa frågor och de kräver många gånger unika lösningar.

En generell ambition är att inte samla hyresgäster ur denna grupp på samma plats.