

2021-2025



# PROGRAM FÖR BOSTADSBYGGGANDE

Antagen av kommunfullmäktige december 2020



Foto (ovan): Sigtuna kommun. Foto (omslag): Radhus i Steninge slottsby. Foto av Rosie Alm.

# PROGRAM FÖR BOSTADSBYGGANDE 2021-2025

## Sigtuna kommun

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Inledning</b> .....	6
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	6
Regionala och kommunala mål, planer och riktlinjer .....	6
<b>Bostadspolitiska mål</b> .....	8
<b>Kommunens verktyg</b> .....	12
Detalj- och översiktsplanering .....	12
Markägande och markanvisningar .....	12
Strategisk lokalförsörjning.....	12
Det kommunala bostadsbolaget - AB SigtunaHem.....	13
Sigtuna bostadsförmedling AB .....	13
Tomt- och huskän .....	13
<b>Allmänna förutsättningar</b> .....	14
Befolkningsutveckling .....	14
Befintligt bostadsbestånd .....	16
Arbetsmarknad och pendling .....	16
Läget på bostadsmarknaden.....	17
Samverkanspartner i BoTryggt2030 .....	17
<b>Bostadsförsörjning för alla</b> .....	19
Hushåll i allmänhet.....	19
Unga hushåll.....	19
Bostäder för äldre.....	20
Personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatri .....	22
Bostadsbehov för särskilda grupper.....	22
<b>Planerad nybyggnation</b> .....	25
Påbörjade och färdigställda bostäder under 2020 .....	25
Byggstart för planerade projekt 2021-2025 .....	26



# Förord

## BOSTADSBYGGANDE I SIGTUNA KOMMUN

Kommunens bostadsbyggande ska grundas på en långsiktigt hållbar helhetsyn. Viktiga faktorer är bland annat befolkningsutveckling, näringslivets förändringar tillsammans med god infrastruktur, kollektivtrafik och kopplingen till den kommunalt finansierade välfärden. Kommunens markinnehav ska primärt användas för byggande av bostäder, verksamheter, rekreation och infrastruktur.

### Byggande på kommunens villkor och förutsättningar

Sigtuna kommun har i vissa kommunal betydnad socioekonomiska utmaningar där bostadspolitiken spelar en viktig roll. Under lång tid har bostadsbyggandet fokuserat på flerbostadshus och då främst med hyresrätt som under senare år bl.a. orsakat påfrestningar på den kommunala ekonomin.

Kommunens möjlighet att ha fortsatt hög ambitionsnivå i bostadsproduktionen är också helt beroende av att staten och regionen gör nödvändiga investeringar i kollektivtrafik och väginфраstruktur. Det innebär att bostadsbyggandet över tid måste anpassas till dessa behov. Marknadsförutsättningarna har under de senaste åren förändrats framförallt för bostadsrätter till vilket också anpassning måste ske. Vi ska ha en balanserad takt i bostadsbyggandet och i första hand ska påbörjade projekt och projekt i långt gånge planering slutföras innan nya större bostadsprojekt startas upp.

### En hållbar stadsmiljö

Vi vill bygga en levande blandstad där värdefulla grönområden bevaras och människor har nära till rekreatiomsområden och infrastruktur. Enfamiljshus, bostadsrätter och hyresrätter har alla sin plats i ett välfungerande samhälle men småhus och bostadsrätter ska prioriteras. Med målet att ha en balans mellan olika upplåtelseformer skapas väl integrerade och mångsidiga

bostadsområden vilket motverkar segregation.

Tryggheten och gemenskapen i kommunalerna ska förbättras genom fysiska åtgärder i den yttre miljön samt fortsatt bostadssocialt arbete. Vi ska sträva efter förtätning och stadsmässighet i den regionala stadskärnan Märsta- Arlanda, utveckla vår levande landsbygd där fler boendeformer ska etableras samt bevara de kulturhistoriskt värdefulla delarna i kommunen.

### Klimatsmart byggande

Möjligheten att arbeta klimatsmart ska alltid finnas med i planeringen av nybyggnation genom användning av olika tekniska och hållbara energilösningar. Energiförbrukningen i kommunens och Sigtunahems fastigheter ska minska genom fortsatt energieffektivisering och vid all ny/om - byggnation ska nya energilösningar som exempelvis solenergi prövas och lämplig miljöcertifiering användas där så är möjligt.

Våra höga ambitioner för tillväxt och fler bostäder ska fortsätta samtidigt som livskvalitet och hållbarhet värnas och utvecklas. Detta program för bostadsbyggande är en viktig del i arbetet med en hållbar framtid för boende i Sigtuna kommun.

Mats Weibull (M), ordförande bygg- och trafiknämnden

Olov Holst (M), kommunstyrelsens ordförande

Gill Brodin (C), gruppleddare

Pernilla Bergqvist (L), gruppleddare

Karsten Bjärbo (KD), gruppleddare

Lars Björling (Sfs), gruppleddare

# Inledning

## KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anges att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens bostadspolitiska mål samt hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Vissa krav ställs på innehåll och den formella hanteringen av riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Två sådana formella krav är att kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Kommunen ska även samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Vidare ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Sigtuna kommun tar redan idag ett stort ansvar för bostadsbyggandet genom höga mål om antal nya bostäder för bostadsbyggandet som framkommer i programmet för bostadsbyggande och som överträffar de mål för regionen som preciserats i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUF 2050). Inom ramen för ett mellan Arlandakommunerna gemensamt arbete med en delregional utvecklingsplan har också gemensamma målsättningar för bostadsbyggandet i Arlandaregionen satts upp.

## REGIONALA OCH KOMMUNALA MÅL, PLANER OCH RIKTLINJER

Sigtuna kommun är belägen i ett av landets starkaste tillväxtområden mitt emellan Stockholm och Uppsala. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050) pekas Arlanda-Märsta ut som en av åtta regionala stadskärnor som är viktiga för Stockholmsregionens framtida utveckling. Genom sitt geografiska läge med närheten till Stockholm och Uppsala och som värdkommun för Arlanda flygplats utgör Sigtuna kommun en attraktiv kommun att bo, arbeta och verka i. Det ger Sigtuna kommun goda förutsättningar som tillväxtkommun.

### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUF 2050) finns en samsyn i regionen kring förutsättningar och problem knutna till bostadsbyggandet och där Sigtuna kommun liksom övriga kommuner i länet har ett ansvar att tillgodose den stora efterfrågan på bostäder som råder i Stockholmsregionen. Givet antaganden om det demografiska bostadsbehovet i förhållande till befolkningstillväxten, beräknas att bostadsbeståndet i Stockholmsregionen behöver öka från dagens drygt 1 miljon bostäder till ca 1,6 miljoner bostäder år 2050.

Utifrån antaganden i RUF 2050 om ett högre utbyggnadsalternativ vad gäller det långsiktiga behovet av bostäder, har det bedömts att i genomsnitt ca 450 bostäder behöver färdigställas per år i Sigtuna kommun fram till år 2030. Kommunens målsättning motsvarar detta behov då föreliggande program redovisar en ambitionsnivå om i snitt 450 bostäder/år.

Enligt kommunens översiktsplan bör bostadsbyggandet huvudsakligen ske inom och i anslutning till tätorterna samt i goda kollektivtrafiklägen. Detta är förenligt med de målsättningar som anges i RUF 2050 om en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

### **Delregional utvecklingsplan för Arlandakommunerna**

Sigtuna kommun har tillsammans med Knivsta kommun, Upplands Väsby kommun och Vallentuna kommun samt Swedavia, Arlanda flygplats tecknat en avsiktsförklaring om ett fördjupat samarbete i Arlandaregionen avseende infrastruktur, trafikering, bostäder och näringslivsutveckling.

Parterna är överens om att målet för det fördjupade samarbetet är att genom ett proaktivt förhållningssätt skapa förutsättningar för ett uppnå gemensamma ”win-win”-effekter till gagn för Arlandaregionens utveckling. Strategier för detta, baserat på en gemensam vision för Arlandaregionens utveckling, redovisas i en delregional utvecklingsplan, som antogs av respektive part under år 2016.

### **Sigtuna kommuns Översiktsplan 2014**

I kommunens *Översiktsplan 2014* framhålls att det Program för bostadsbyggande som årligen beslutas av kommunfullmäktige ska vara underlag med inriktning för kommunens bostadsplanering.

Under 2019 påbörjades arbetet med en revidering av nu gällande översiktsplan.

# Bostadspolitiska mål

Kommunens bostadsbyggande ska grundas på en helhetssyn. Viktiga faktorer är bland annat kravet på ett hållbart samhälle, befolkningsutveckling, näringslivets förändringar tillsammans med god infrastruktur, kollektivtrafik och kopplingen till den kommunalt finansierade välfärden. Varje kommundel ska få utvecklas utifrån sina starka sidor, sin kulturella identitet och sina förutsättningar.

Sigtuna kommun har under många år haft en hög tillväxt och stor inflyttning av nya invånare. Detta har orsakat påfrestningar på utbyggnaden av den kommunala servicen i takt med behoven. Den kommunala ekonomin har inte fullt ut kunnat bära de följdinvesteringar som tillväxten givit upphov till. Det finns därför behov av att långsiktigt anpassa bostadspolitiken för en ökad skattekraft och att de kommunala investeringarna ska möta behovet av ordning och reda i den kommunala ekonomin.

Att människor känner självförtroende och har en bild av en positiv social miljö minskar utanförskap och kriminellt beteende. Segregation ska motverkas och integration eftersträvas genom en aktiv och socialt hållbar bostadspolitik.

Under de senaste 10 åren har i genomsnitt ca 300 lägenheter/år färdigställts vilket varit långt mindre än målsättningarna i tidigare program för bostadsbyggande. Det finns därför all anledning att fortsatt anpassa planberedskapen till gällande ekonomiska och marknadsmässiga förutsättningar och i första hand ska de projekt som nu är planerade och påbörjade fullföljas. En ytterligare förutsättning för vidare bostadsbyggande är också att Staten/Trafikverket och Regionen/SL tar sitt ansvar för en utbyggd kollektivtrafik och väginfrastruktur i takt med befolkningsökningen. Sammantaget innebär detta en planering för byggstart av i genomsnitt ca 450 bostäder/år under planperioden.

Efterfrågan av de olika upplåtelseformerna styrs av gällande konjunktur- och marknadsläge men en balanserad fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter ska eftersträvas med möjlighet till boendalternativ för olika hushållstyper. Mot bakgrund av rådande obalans mellan upplåtelseformerna, till fördel för hyresrätter, ska inriktningen nu vara att öka andelen småhus och bostadsrätter på bekostnad av andelen hyresrätter. Denna inriktning avspeglas i föreliggande program.



Foto: Rosie Alm



En bostadsväxling inom kommunen är eftersträvansvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnadseffektiva lägenheter för unga och äldre finnas i olika delar av kommunen.

Det kommunägda AB SigtunaHem har en dominerande ställning på bostadsmarknaden med sitt innehav av ca 4 800 bostäder. Bolaget har i uppdrag att nu också producera bostadsrätter och ägarlägenheter för att bidra till en balanserad situation mellan upplåtelseformerna.

## BEBYGGELSEINRIKTNING

I det pågående arbetet med revidering av kommunens översiktsplan är inriktningen att bebyggelseutveckling ska huvudsakligen ske genom förtätning i centrala och kollektivtrafiknära lägen vilket befrämjar en hållbar stadsutveckling och minskad miljöbelastning. Vår landsbygd ska fortsatt kunna utvecklas med ny bebyggelse i huvudsak inom befintliga bebyggelsestrukturer.

Kommunen har genom sitt planmonopol möjlighet att besluta var det ska byggas och inriktningen på byggnationen. För varje nytt område måste miljöaspekter klargöras i form av t.ex. buller, utsläpp och platsens karaktär. Det är väsentligt att helheten beaktas och att konsekvenserna i stort analyseras.

Varje del av kommunen ska få växa och utvecklas efter sina förutsättningar, sin karaktär och i sin egen takt. Detta gäller såväl Rosersberg, Valsta, Märsta, Sigtuna Stad och inte minst vår landsbygd. I centralorten Märsta ska en förtätning och mer stadsmässig utformning eftersträvas medan en försiktig komplettering kan ske i Sigtuna stad förutom den pågående byggnationen i den nya stadsdelen Sigtuna stadsängar. I slutet av planperioden planeras en större byggnation att påbörjas i anslutning till Rosersbergs villastad.

På lite längre sikt har området öster om Märsta station en viktig roll för kommunens framtida utveckling. I stationsnära läge och med Arlanda på cykelavstånd kan här byggas 4000 - 6 000 nya bostäder, verksamheter och offentlig service. En första strategisk plan för området har tagits fram som underlag för den fortsatta planeringen.

Kommunen ska erbjuda attraktiva möjligheter till boende. Kvalitetsbegreppet ska vara vägledande såväl vad gäller själva byggandet som de boendes närhet till infrastruktur, natur samt kommunal och kommersiell service. Boendet är en central del av välfärden som med en mångfald av upplåtelseformer ska möta de boendes önskemål som passar den egna situationen bäst.

Inom ramen för angiven planberedskap ska bostäder

anpassade både för ungas och äldres behov och möjligheter planeras i de olika kommundelarna. Olika boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning ska tillhandahållas. Seniorbostäder ska finnas i alla kommundelar.

## HÅLLBARHET OCH INFRASTRUKTUR

Nybyggnation ska bidra till ett ekologiskt hållbart boende och kommunen ska verka för ett klimatsmart byggande och småskaliga energilösningar. Dock ska kommunen inte initiera lokala regelverk utan använda sig av de regelverk som beslutats nationellt. Vid byggnation i nya områden såväl som vid förtätning av befintliga bostadsområden ska hänsyn tas till natur och kulturmiljöer samt omgivande bebyggelse genom konsekvensutredningar som klargör påverkan på dessa värden. Kommunen ska strategiskt arbeta för att nödvändig infrastruktur integreras i bebyggelsen då nya bostadsområden tillkommer.

Flera planerade nya bostadsprojekt ligger i anslutning till eller nära väg 263 för att utnyttja befintlig infrastruktur. Dock kräver dessa byggnationer att åtgärder vidtas på väg 263 som redan idag är behäftad med flera brister och tidvis dålig framkomlighet. Ökad framkomlighet på väg 263 genom Märsta till E4 ska realiseras i enlighet med genomförd åtgärdsvalsstudie av Trafikverket och berörda kommuner.

Den fortsatta tillväxten och utvecklingen förutsätter också satsningar på en utbyggd kollektivtrafik med uppgradering av Märsta station. En utbyggd kollektivtrafik i stråket Sigtuna-Märsta-Arlanda är en nödvändighet mot bakgrund av bland annat Arlandas växande betydelse som kommunens största arbetsplats.

## TRANSPORTEFFEKTIVITET

Transporteffektiv samhällsplanering och minskat transportberoende är nödvändiga komponenter för att, i kombination med ny teknik och miljövänliga fordon, långsiktigt kunna minska utsläppen till hållbara nivåer. Bostadsförsörjningen ska därför tydligare integreras med kommunens övergripande samhällsplanering och med miljöpolitiken, trafikplaneringen samt näringslivets utveckling.

Ett sätt att minska behovet av transporter är att bygga bort zonerings mellan boende, handel, arbete och fritid och integrera fler funktioner i redan befintliga områden. Exempelvis måste detaljhandel finnas integrerat i större bostadsområden.

I Sigtuna stad är det av stor vikt att få en utvecklad detaljhandel och bättre kollektivtrafik.

I centralorten Märsta ska mer stadsmässighet eftersträvas genom förtätning. För utveckling av området kring Märsta station ska det påbörjade strukturarbetet fortsätta med långsiktig planering för bostäder öster om järnvägen och ett kollektivtrafikstråk till Arlanda flygplats.

Till industri och verksamhetsområden som Arlandastad/Airport City och Rosersbergs industriområde måste kollektivtrafiksystemet utvecklas, vilket kan bidra till att arbetspendlingens belastning på miljön minskar.

## TRYGGHET

Brottsförebyggande åtgärder i bebyggelsen har blivit en allt viktigare fråga för kommunens invånare. Kommunen har under senare år bedrivit och bedriver fortsatt ett aktivt arbete på många olika sätt för att öka tryggheten. I all nyproduktion ska handboken BoTryggt 2030 tillämpas.

Exempel på andra trygghetsskapande åtgärder är ökad utomhusbelysning, säkra gångvägar, säker och inbrottskyddad byggnadsutformning, smarta låssystem samt inte minst ökad övervakning med ordningsvakter och smarta kamerasystem.

## VÄGLEDANDE RIKTLINJER

Följande riktlinjer ska vara vägledande för det fortsatta bostadsbyggandet i Sigtuna kommun.

- En bättre balans mellan de olika upplåtelseformerna ska eftersträvas i kommunen totalt sett samt på kommunalnivå.
- Småhus och bostadsrätter ska prioriteras i programmet.
- Bebyggelse ska planeras med tanke på att skapa ett gott socialt liv med hög trygghetsfaktor och att motverka segregation.
- Antalet nya bostäder ska anpassas till marknads-/befolkningsutvecklingen och kommunens ekonomiska förutsättningar, vilket innebär en genomsnittlig planering för cirka 450 bostäder per år. När byggnation ska ske är det sedan upp till marknaden att besluta om i takt med efterfrågan. Dock ska nya områden inte lämnas ofullständiga under längre tid.
- All stadsplanering av väsentlig art ska utgå från ett visionsbaserat planeringsätt där helhetssyn, miljötänkande och långsiktighet med ökade möjligheter till insyn och påverkan från allmänhetens sida är den bärande principen.

- Ny- och ombyggnation ska bidra till ekologiskt hållbart och klimatsmart boende. Detta förutsätter bland annat att ekologiska och miljövänliga material används och en minskande energianvändning eftersträvas i enlighet med nationella riktlinjer.

- Vid större projekt ska konsekvensbeskrivningar tas fram som belyser byggandets påverkan på klimat, trafik/infrastruktur, natur- och kulturmiljöer samt invånarnas socioekonomiska villkor.

- Ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen och varieras till sin utformning. Genom att använda sig av arkitektävlingar byggnationer av hög arkitektonisk kvalitet erhållas.

- Bebyggelseutveckling ska huvudsakligen ske i kollektivtrafikhärlägen och genom förtätning av centralorten Märsta samt genomförande av större påbörjade och planerade projekt. Förutsättningar ska finnas för infrastruktur/ kollektivtrafik på ett tidigt stadium när större bostadsområden byggs. Mer fokus ska i detta avseende läggas mot externa aktörer ansvariga för regional planering som exempelvis SL, Trafikverket och Regionen samt enskilda exploatörer.

- Vid byggande på landsbygden ska stor hänsyn visas till kultur- och naturmiljöer. Byggande på produktiv åkermark ska i princip undvikas.

- Affärs- och serviceverksamheter som inte är störande bör integreras med bostäder. Vid större projekt måste kommunen redan på planeringsstadiet säkerställa att det i nya bostadsområden kommer att finnas möjligheter till samhälls och kommersiell service.

- Äldreboenden som omfattar senior-, trygghets- och särskilt boende ska anpassas efter den efterfrågan som finns och prognostiseras.

- De unga hushållens situation på bostadsmarknaden ska fortsatt uppmärksammas.

- Bristande konkurrens inom byggbranschen och på bostadsmarknaden ska motverkas genom att också mindre aktörer ges möjlighet till bostadsbyggande.

- Sigtuna stads unika värden ska värnas och bevaras samtidigt som staden ska vara en levande småstad där människor ska kunna bo och verka.



Foto: Rosie Alm

# Kommunens verktyg

Kommunens huvudsakliga roll i bostadsförsörjningsarbetet är att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Till sitt förfogande har kommunen vissa verktyg för att påverka eller styra bostadsutvecklingen. Den huvudsakliga produktionen av bostäder sker genom privata investeringar.

## DETALJ- OCH ÖVERSIKTSPLANERING

Genom detaljplanering bär kommunen huvudansvaret för planeringen av mark- och vattenanvändningen inom kommunens geografiska gränser. Det kommunala planmonopolet innebär att det endast är kommunen som kan besluta att ta fram och anta detaljplaner. Staten kan, genom Länsstyrelsen, ingripa i vissa fall.

Kommunens två huvudsakliga planeringsinstrument i arbetet med bostadsförsörjningen är översiktsplanen och detaljplaner. Översiktsplanen är ett viktigt instrument för att redogöra för och tydliggöra kommunens bostadspolitiska intentioner på en kommunövergripande nivå. De ställningstaganden som görs i översiktsplanen ska vägleda beslut om hur mark- och vattenområden får användas, samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Detaljplanerna är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar bland annat bebyggelsens användning, volym, struktur och byggrätter.

## MARKÄGANDE OCH MARKANVISNINGAR

Kommunalt markinnehav är ett betydelsefullt verktyg för kommunen i bostadsförsörjningsarbetet. Inom de områden där markägandet är kommunalt har kommunen möjligheter att påverka både byggtakt och innehållet i det som byggs. Sigtuna kommun äger förhållandevis mycket obebyggt mark i samtliga av kommunens tre tätorter. Genom att bedriva en aktiv markpolitik kan kommunen säkra ett strategiskt markinnehav på lång sikt.

I de fall där kommunen står som markägare kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning. Avtalet ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om upplåtelse eller överlåtelse av ett kommunalägt markområde för bebyggande.

Sigtuna kommuns *Riktlinjer för markanvisning* antogs av kommunfullmäktige i mars 2018. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden för byggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Huvudprinciperna som gäller är att markanvisningsprocesserna ska stödja goda konkurrensförhållanden, vara effektiva och transparenta. Det som byggs ska vara hållbart och av god stadsbyggnadsmässig kvalitet. Urval av projekt och byggherre inför markanvisning sker normalt i konkurrens. Direktanvisning kan endast ske i särskilda fall.

## STRATEGISK LOKALFÖRSÖRJNING

Sigtuna kommun tar årligen fram en befolkningsprognos. Befolkningsprognosen används av nämnder och förvaltningar vid planering inom en rad områden, bland annat lokalförsörjning.

Kapacitetsplaner upprättas årligen av respektive förvaltning och beslutas av nämnderna. De avser kapacitet och nya behov vad avser bostäder och lokalytor för befintliga och tillkommande verksamheter. Planerna revideras årligen och utgör ett underlag för den kommungemensamma strategiska lokalförsörjningsplanen. Den strategiska lokalförsörjningsplanen är ett planeringsdokument och har en tidshorisont på fem år, med en tioårig utblick. Lokalförsörjningsplanen utgör grund för investeringar och för en effektiv lokalplanering för såväl enskilda förvaltningar som samordning i hela kommunen.



Foto: Björn Leijon

## DET KOMMUNALA BOSTADSBOLAGET – AB SIGTUNAHEM

Det kommunala bostadsbolaget AB SigtunaHem är verksamt på en bostadsmarknad som är både rörlig och expansiv. Bolagets bostadsbestånd uppgår för närvarande till cirka 4 800 bostäder inom kommunens tätorter Märsta, Sigtuna och Rosersberg. I AB SigtunaHems bostadsbestånd finns också totalt 135 lägenheter i s.k. kategoriboenden, det vill säga seniorbostäder, +55 år, (93 st) och trygghetsboenden +65 år, (42 st).

För att bidra både till en hög produktion av bostäder och en balans mellan upplåtelseformerna långsiktigt har AB SigtunaHem i uppdrag enligt sina ägardirektiv att utöver hyresrättslägenheter även nyproducera bostadsrätter. Det senare kan ske antingen genom nyproduktion av bostadsrätter eller genom ombildning av enskilda objekt från hyresrätter till bostadsrätter.

Omflyttningen i bostadsbeståndet ligger på en fortsatt låg nivå, ca 13 procent, och detta förhållande gäller även i nyproducerade bostadsområden.

I framtida projekt planerar AB SigtunaHem för nybyggnation i följande områden:

- Sigtuna Stadsängar
- Centrala Märsta
- Norrbacka
- Tingvalla
- Til

AB SigtunaHem har även anmält intresse av att medverka i utvecklingen av Rosersberg.

Hösten 2020 avvecklade AB SigtunaHem sin bostadskö i samband med att bolaget Sigtuna Bostadsförmedling AB startades. De som tidigare stått i SigtunaHems bostadskö har sex månader på sig (från och med 1 september 2020) att registrera sig i Bostadsförmedlingens kö och flytta över sina intjänade köpoäng.

## SIGTUNA BOSTADSFÖRMEDLING AB

Sigtuna Bostadsförmedling AB, som startade 1 september 2020, utgör den kommunala bostadsförmedlingen i Sigtuna kommun. Hos bostadsförmedlingen kan samtliga fastighetsägare som är verksamma i kommunen förmedla sina lägenheter, vilket bidrar till att skapa en vidgad marknadsplats för förmedlingen av bostäder. Sökande som står i förmedlingens bostadskö betalar en årlig avgift för att få stå i bostadskön från det år denne fyllt 18 år. Kommunfullmäktige i Sigtuna beslutar om köavgiften

Anslutna fastighetsägare (oktober 2020):

- Bonava
- Fastpartner
- Malmegårds Fastighets AB
- SigtunaHem
- Vectura Fastigheter
- Wählin Fastigheter

## TOMT- OCH HUSKÖN

Kommunen har sedan år 1964 en tomt- och huskö med f.n. ca 600 intressenter. De köande erbjuds att köpa tomter från det egna markinnehavet eller genom kommunens förmedling från privata markägare. I det senare fallet kan det också röra sig om rad- och kedjehus. Under senare år har endast ett fåtal tomter förmedlats via tomt- och huskön varför det finns behov av att se över denna förmedling.

# Allmänna förutsättningar

## BEFOLKNINGSUTVECKLING

Sigtuna kommun har haft en betydande befolkningsökning under hela 2000-talet. Under den senaste tioårsperioden har kommunens befolkning ökat med över 20 procent. Kommunen ökade sin befolkning under 2019 med 834 invånare, vilket motsvarar en ökning på ca 1,7 %.

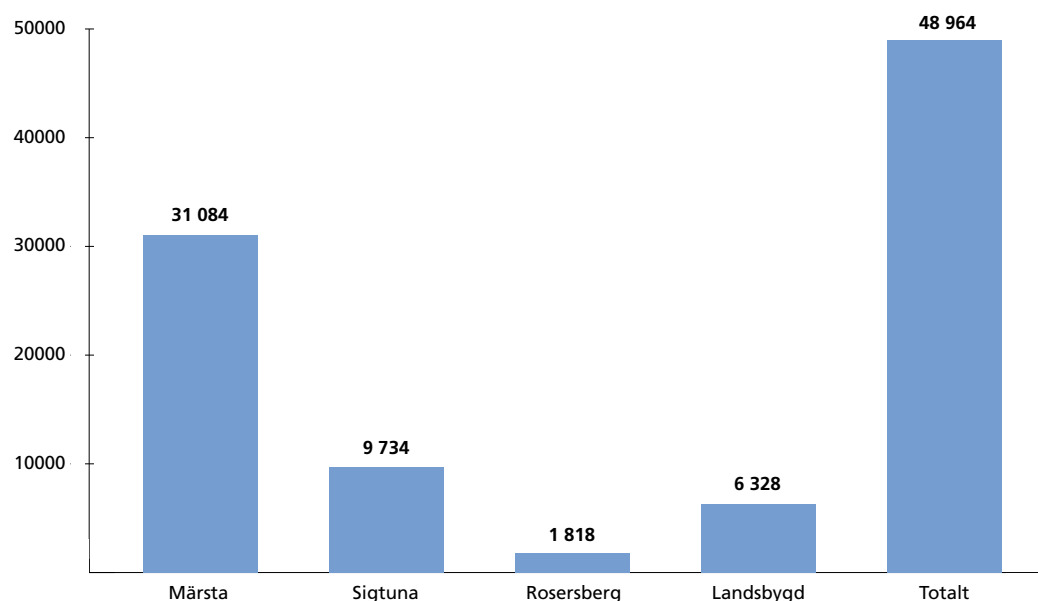
Diagrammet nedan (diagram 1) visar på hur antal invånare är fördelade mellan tätorterna och landsbygden 2019. Märsta är den största tätorten i kommunen där strax över 60 procent av kommunens invånare bor.

Antalet invånare uppgick den 31 december 2019 till 48 964 invånare (SCB). Kommunens invånarantal beräknas att fortsatt växa även de närmaste fem åren enligt prognos för befolkningsutvecklingen. Prognosen för befolkningsökningen inom olika åldersgrupper och totalt sett framgår av tabell 1 till höger. Befolkningen beräknas uppgå till 53 995 invånare år 2025.

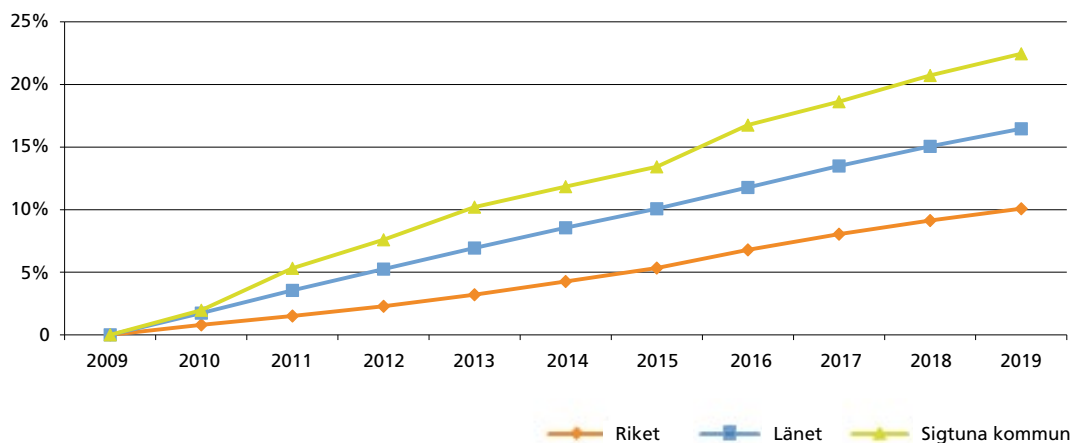
Ålder	2019	2025
0 - 5	4 184	4 443
6 - 15	6 479	7 430
16 - 18	1 794	2 139
19 - 24	3 365	3 814
25 - 64	26 054	28 491
65 - 84	6 330	6 643
85 +	758	1 035
<b>Summa befolkning</b>	<b>48 964</b>	<b>53 995</b>

Tabell 1 Folkmängd 2019 och prognos för 2025

Diagram 1 Invånare fördelat på kommundel (31 december 2019)

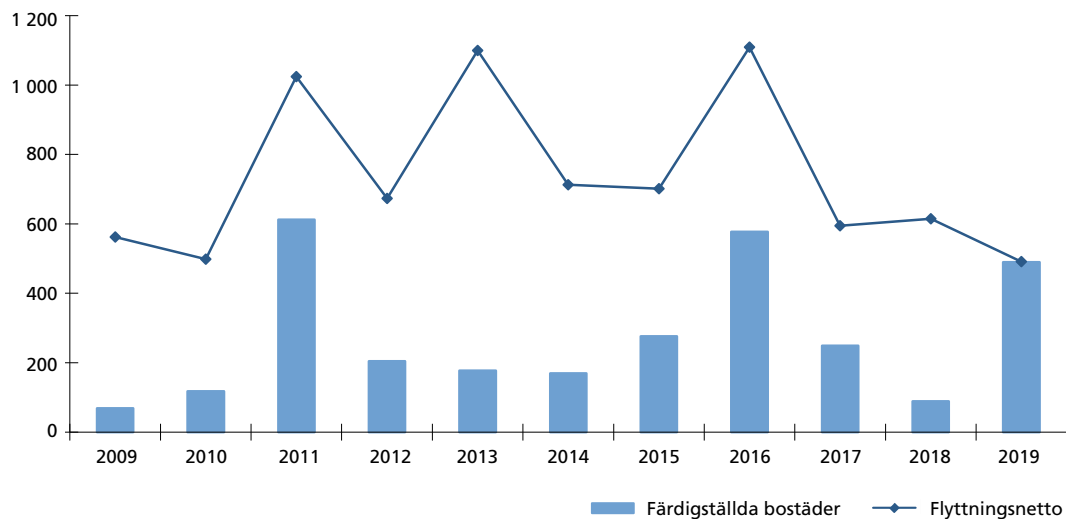


**Diagram 2** Utveckling av invånarantalet från år 2009 till och med 31 december 2019 i riket, Stockholms län och i Sigtuna kommun



**Diagram 3** Antalet färdigställda lägenheter och flyttningsnetto i Sigtuna kommun åren 2009-2019

Nedanstående diagram redovisar antalet färdigställda lägenheter och flyttningsnetto under åren 2009-2019. Flyttningsnettot är ett resultat av årliga ut- och inflyttningar i kommunen. Som framgår av diagrammet har kommunen haft ett positivt flyttningsnetto under hela perioden.



## BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Bostadsbebyggelsen i Sigtuna kommun är till dominerande del modern och uppförd från 1960-talet och framåt. Det totala antalet bostäder uppgick den 1 januari 2020 till 19 635 bostäder. Av dessa var ca 41 procent hyresrätter, 28 procent bostadsrätter och 31 procent äganderätter. Sett enbart till flerbostadshus är hyresrätter den vanligaste upplåtelseformen med ca 59 procent. Andelen hyresrätter i flerbostadshus utgör en betydande del som upplåtelseform i förhållande till länet och andra jämförbara kommuner - där fördelningen är den omvända.

### Variationer på kommunelnivå

Fördelningen av hustyper och upplåtelseform varierar i kommunens olika delar. I centrala Märsta, särskilt kring centrum och stationen, är bostadsutbudet blandat med en relativt jämn fördelning av hustyper och upplåtelseformer. Valsta domineras av flerbostadshus i hyres- och bostadsrättsform och har ett mycket begränsat utbud av småhus. Därtill finns ett antal områden bestående av en mer ensidig sammansättning. Tingvalla och området söder om Valstavägen i Valsta är exempel på områden som endast utgörs av flerbostadshus i hyresrättsform. Andra exempel är stadsdelarna Östra Steninge, Arenberga samt norra och södra Ekilla som domineras av småhus som upplåts med äganderätt.

Sigtuna stad har en relativt jämn fördelning, med en något större andel småhus som främst upplåts med äganderätt. I Rosersberg är det jämnt fördelat mellan antalet bostäder i flerbostadshus och småhus. Bostäderna i flerbostadshus i Rosersberg är till 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter. På landsbygden utgörs över 95 procent av bostadsutbudet av småhus i äganderättsform.

### Bostadsutveckling de senaste åren

Under 5-års perioden 2015-2019 tillkom 1 681 bostäder i Sigtuna kommun genom nyproduktion och ombyggnad. Som ett resultat av förtätning av tätorterna har majoriteten av bostäderna som tillkommit uppförts som hyres- och bostadsrätter i flerbostadshusform.

Antalet färdigställda lägenheter i kommunen åren 2009-2019, fördelade efter hustyp och upplåtelseform, redovisas i tabell 2 längst ner på sidan.

## ARBETSMARKNAD OCH PENDLING

Genom sitt geografiska läge mellan Stockholm och Uppsala tillhör Sigtuna kommun ett av landets starkaste tillväxtområden. Arlanda flygplats sätter sin prägel på både samhällets struktur och kommunens näringsliv. Såväl det internationella perspektivet, som inriktningen på kommunikationer, ger mycket tydliga effekter

Tabell 2 Färdigställda bostäder 2009-2019 i Sigtuna kommun

År	Totalt	HUSTYP		UPPLÅTELSEFORM		
		Flerbostadshus	Enbostadshus	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
2009	69	32	37	35	0	34
2010	118	72	46	46	0	72
2011	612	469	143	143	3	466
2012	204	124	80	80	0	124
2013	177	143	34	34	47	96
2014	169	112	57	57	0	112
2015	276	211	65	65	0	211
2016	577	481	96	74	341	162
2017	249	174	75	65	82	102
2018	89	16	73	75	12	2
2019	490	442	48	48	152	290
<b>Totalt</b>	<b>3 030</b>	<b>2 276</b>	<b>754</b>	<b>722</b>	<b>637</b>	<b>1 671</b>



på sysselsättningen. Majoriteten av arbetstillfällena i kommunen finns på och omkring flygplatsen.

Enligt Länsstyrelsen uppger många företag i Stockholmsregionen att bostadsbristen hämmar möjligheten att rekrytera kvalificerad arbetskraft. En fortsatt hög takt i bostadsbyggandet är därför en förutsättning även för näringslivets tillväxtmöjligheter.

### LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

I Stockholms län har bostadsbyggandet ökat kraftigt de senaste åren. Under 2019 färdigställdes ca 15 065 bostäder genom nyproduktion, 970 genom ombyggnation och ca 710 genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder. År 2020 bedömer Länsstyrelsen att ytterligare 13 000-14 000 bostäder blir inflyttningsklara.

I Sigtuna kommun var det genomsnittliga tillskottet inflyttningsklara bostäder ca 5,9 per tusen invånare under åren 2015-2019. Detta placerar Sigtuna kommun under länssnittet på 7,2 bostäder per tusen invånare.

Trots en hög takt i bostadsbyggandet består bostadsbristen i länet. En anledning är att utbudet inte har matchat behovet, då ett stort antal lägenheter planerats fram för samma målgrupp. Regionen står inför ett flertal gemensamma bostadssociala utmaningar:

- Höga bostadspriser och brist på bostäder för hushåll med små inkomster och kort kötid
- Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden
- Ökad trångboddhet
- Behov av upprustning i befintligt bostadsbestånd
- Socioekonomisk boendesegregation

### Faktorer som påverkar bostadsproduktionen

Det finns ett antal aspekter, som i princip samtliga kommuner i Stockholms län, däribland Sigtuna, lyfter fram som hinder för ett ökat bostadsbyggande och som orsakar förseningar eller att projekt inte blir av. Det är framförallt de höga produktionskostnaderna, en avvaktan från byggherrar att igångsätta projekt, överklagande av detaljplaner och brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som utgör de främsta hindren.

### SAMVERKANSPARTNER I BOTRYGGT 2030

Sigtuna kommun har deltagit som samverkanspartner och pilotkommun inom ramen för framtagandet av *BoTryggt 2030*. BoTryggt handlar om att utifrån aktuell forskning och beprövade erfarenheter sprida kunskap om hur olika aktörer kan förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden, bostäder, skolor, etc. genom det fysiska rummets utformning. Bakom projektet står stiftelsen Tryggare Sverige.



Foto: Björn Leijon





# Bostadsförsörjning för alla

## HUSHÅLL I ALLMÄNHET

Hushållsbildningen påverkas av faktorer som inkomst- och prisutveckling samt tillgång till bostäder. Bostadspriserna har ökat kraftigt de senaste åren. Det ökande antalet småhushåll tillsammans med högre relativa bostads-kostnader, särskilt för nyproducerade lägenheter, gör att efterfrågan på smålägenheter från både nya och befintliga hushåll har stigit och väntas fortsätta stiga.

Efterfrågan på smålägenheter för också med sig en risk för ökad trångboddhet. Länsstyrelsens medborgarenkät från 2015 visar att ca 30 procent i åldergruppen 18-30 år upplever sig trångbodda i Stockholms län. Individuer som bor i smålägenheter anges vara trångbodda i större utsträckning än de som bor i stora lägenheter.

Ett uttalat politiskt mål för bostadsbyggandet i Sigtuna kommun är att det ska finnas ett balanserat utbud av bostäder sett till storlek, upplåtelseform och prisläge. En blandning av bostäder i kommunens olika kommundelar kan bidra till att invånare får en ökad valmöjlighet i sitt närområde. På så sätt underlättas rörligheten på bostadsmarknaden samtidigt som möjligheterna till bostadskarriär och kvarboende inom kommundelarna ökar.

## UNGA HUSHÅLL

En särskilt utsatt grupp bland nyttillträdande på bostadsmarknaden utgör de unga hushållen. Stigande nybyggnadshyror och bostadspriser, höga krav för att få ett förstahandskontrakt och hög andel insats vid köp av bostadsrätter gör att många unga har svårt att komma ut på bostadsmarknaden. Detta gör att många bor kvar hos föräldrarna eller i tillfälliga lösningar som inneboende eller i andra hand.

Den kommunala bostadsförmedlingen Sigtuna Bostadsförmedling AB har bonuspoäng för ungdomar som är mellan 16 och 24 år, inte har ett förstahandskontrakt och är folkbokförda i Sigtuna kommun.

## BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

### Befolkningsutveckling för äldre

Sigtuna kommuns befolkning växer och kommunen har alltjämt en relativt ung befolkning. Den 31 december 2019 utgjorde andelen äldre över 65 år ca 14,4 procent av befolkningen. Befolkningsprognosen fram till år 2024 visar att folkmängden beräknas öka i alla åldrar utom för personer kring 70 års ålder, som minskar i takt med att 40-talisterna når högre åldrar. De stora barnkullarna på 40-talet medför att antalet personer i Sigtuna som är 75 år eller äldre ökar markant fram till år 2024.

En allmän trend i samhället är en förbättrad hälsa och funktionsförmåga bland äldre, vilket tillsammans med möjligheterna till bostadsanpassning, hemtjänst och hemsjukvård gör att äldre ofta kan bo kvar längre i sin ordinarie bostad. Samtidigt är åldersgruppen äldre ingen homogen grupp utan har olika behov av boende.

Tabellen (tabell 3) till höger visar på prognoser för befolkningsutvecklingen inom de äldre åldersgrupperna fördelat på olika områden i kommunen.

### Kvarboende - möjlighet att bo kvar i sitt hem

En grundläggande trygghet för den enskilde individen är att bostaden ska kunna fungera även om man får någon typ av funktionsnedsättning eller då man blir äldre och får balans- och/ eller rörelsevårigheter eller liknande. En viktig faktor är att även kunna vistas ute utan hinder. Anpassningar för att förbättra tillgängligheten inom den egna bostaden kan göras efter ansökan hos kommunen under förutsättning att åtgärden är bidragsberättigad enligt gällande lagstiftning.

En klar och tydlig trend under senare år är att behov och efterfrågan på kvarboende ökar, då det blivit fler som fått upp ögonen för denna möjlighet. För många känns det tryggt och invant att kunna bo kvar i sin nuvarande bostad med sin välkända omgivning. Det är dock viktigt att kombinera kvarboende med goda mötesplatser i närheten, så att inte ensamhet och ofrivillig isolering istället blir ett problem. Kvarboende ska ses som en möjlighet och inte en skyldighet.

### Nyproduktion och tillgänglighet

Antalet nyproducerade bostäder inom Sigtuna kommun har ökat under 2000-talet. Under år 2021-2025 planeras byggstart för i genomsnitt ca 450 bostäder per år. Sammantaget innebär detta för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga

Tabell 3 Befolkningsutveckling, ålder 65 år och äldre (enligt prognos år 2020 och 2025)

Märsta	2020	2025
65 - 84 år	3 717	4 157
85 år och äldre	450	621

Sigtuna	2020	2025
65 - 84 år	1 807	1 676
85 år och äldre	267	306

Rosersberg	2020	2025
65 - 84 år	450	448
85 år och äldre	40	65

Övrig landsbygd	2020	2025
65 - 84 år	376	362
85 år och äldre	34	43

bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl. Samtliga nyproducerade bostäder har en mycket god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detsamma gäller för tomtmarken och utemiljön. Det innebär att man ska kunna bo kvar i sin lägenhet även om man exempelvis skulle bli rullstolsburen.

### Seniorboende

Inom Märsta och Sigtuna stad finns ett antal exempel på bostadshus där inriktningen är så kallat seniorboende. En seniorbostad är i grunden en helt vanlig lägenhet i ett flerbostadshus. Det skulle också kunna vara ett boende i mindre radhus, men det är mindre vanligt. Det som bland annat kännetecknar boendet är att de som bor där i regel är ett par eller ensamstående, inga barnfamiljer, och där någon i hushållet är över 55 år. I praktiken är de som flyttar in äldre än så.

Det finns en efterfrågan att bo i seniorboende, och därför är kommunens målsättning att verka för ett ökat utbud av bostäder i seniorboendeform. I planerad nyproduktion under kommande år finns det flera andra projekt som till del kan komma att innehålla seniorbostäder i den omfattning som det finns efterfrågan på. Det kan visa sig lämpligt i samtliga tätorter liksom på landsbygden.

## Trygghetsboende

Trygghetsboende syftar till att uppfylla behoven hos den grupp av äldre som inte är i behov av särskilt boende, men som för sin trygghets skull vill flytta till ett slags gemenskapsboende. Den äldre har då inte det omfattande vård- och omsorgsbehov som gäller för plats i särskilt boende, utan anses klara av att bo i sin egen bostad rent funktionellt.

Trygghetsboendet ska ses som ett något förstärkt seniorboende och kan upplåtas till personer som fyllt 70 år. I Sigtuna kommun är trygghetsboende ingen biståndsbedömd insats utan upplåtelse av bostad sker av enskild hyresvärd. I trygghetsboende har lägenheterna god tillgänglighet, de kan ha ett mer avancerat larm eller andra tekniska stödfunktioner som underlättar i det dagliga livet och bidrar till ökad trygghet. Det ska finnas gemensamhetsutrymmen med möjlighet att exempelvis äta gemensamt och ha samvaro med andra.

I trygghetsboendet ges hjälp av hemtjänst och nattpatrull utifrån de behov och biståndsbeslut man har på samma sätt som i annat ordinarie boende. Trygghetsboende kan vara ett alternativ för den som har hemtjänstinsatser och börjat fundera på att flytta för att få närmare till andra eller har behov av anpassad lägenhet. I dagsläget finns trygghetsboenden i Sigtuna stad, Sigtuna Stadsängar och Märsta.

Sigtuna kommun har en ambition att genom det kommunalägda bostadsbolaget AB SigtunaHem ytterligare kunna utveckla konceptet med trygghetsbostäder till att bli en slags gemenskapsboendeform där det bland annat finns tillgång till gemensam mötesplats med plats för samvaro. Under 2019 färdigställdes Kulturtorget - ett flerbostadshus i centrala Märsta som utöver vanliga hyresrätter även inrymmer 20 lägenheter i trygghetsboendeform.

## Särskilt boende för äldre

När en äldre person på grund av stort omvårdnadsbehov inte längre kan bo kvar i eget boende kan man ansöka om, och efter beviljat biståndsbeslut, erbjudas lägenhet i särskilt boende. Särskilt boende innebär en bostad med service och omvårdnad dygnet runt.

I Sigtuna kommun gäller kvarboendepincipen. Det innebär att alla ska ges förutsättningar att bo kvar i det egna hemmet och få den hjälp de behöver där. När kvarboende av olika skäl inte längre är möjligt, exempelvis genom att behovet av stöd och omvårdnad ökat, finns särskilt boende för äldre. De särskilda boendeformerna som finns är:

- Särskilt boende för personer med demenssjukdom
- Särskilt boende för personer med fysiska (somatiska) sjukdomar

Behov och planering av särskilt boende för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsljningsplan.

Vid nyproduktion är det en fördel om boenden anpassas för att kunna användas av både personer med fysiska (somatiska) sjukdomar och personer med demenssjukdom. Det ska finnas förutsättningar för en god blandning av service, bostäder och verksamheter och ett särskilt boende ska vara väl förankrat i stadsdelen.

Idag finns flera särskilda boenden för äldre inom Sigtuna kommun såväl i Märsta som i Sigtuna stad.

## Korttidsplatser för äldre

Korttidsplats kan beviljas när behovet inte kan tillgodoses i ordinarie boende. Korttidsplats är ett tillfälligt boende där den enskilde får hjälp med personlig omvårdnad, aktivering och stimulans. Enligt Socialstyrelsens definition är en korttidsplats en bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt. Korttidsplats kan erbjudas som avlastning eller för tillfällig vistelse av andra orsaker. Behov och planering av korttidsplatser för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsljningsplan.



Foto: Rosie Alm

## PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING OCH INOM SOCIALPSYKIATRIN

### Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS

Inom Sigtuna kommuns omsorg för personer med funktionsnedsättning finns både gruppboende och serviceboende. Samtliga har standard för att kunna betecknas som fullvärdiga lägenheter. Det vill säga är bostäderna utrustade med de grundläggande funktionerna kök och badrum utöver sov- och vistelserum/vardagsrum.

En gruppboende är en enhet med fem till sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen för boende med personal dygnet runt. Gruppboendena har olika inriktning för att fylla de boendes behov. I en serviceboende är de boende mer självständiga och har därmed ett mindre omvårdnadsbehov och flera lägenheter i närområdet kan knytas till enheten.

Behov och planering av LSS-boenden de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalföröpförningsplan.

### Gruppboende och serviceboende

Demografiska effekter bidrar till ett ökat behov och flera yngre personer behöver på sikt ett eget boende inom kommunen och denna målgrupp bedöms ha behov av en lägenhet i en gruppboende. Bedömmingen är därför att det finns behov av gruppboende och inte serviceboenden.

### Annan särskilt anpassad bostad

Annan särskilt anpassad bostad är en boendeform för vuxna inom LSS. Det avser en bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning, som är anvisad/beviljad av kommunen. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet eller kulturella aktiviteter. För de brukare som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från kommunens gruppboende/serviceboende och få stöd i eget boende.

### Särskilt boende inom socialpsykiatri

De flesta i socialpsykiatrins målgrupp vill och kan klara ett eget boende. Det finns stöd av psykiatri och ett viktigt komplement är boendestöd. Det utformas efter aktuella behov och är individuellt anpassat. De flesta i denna grupp är ensamhushåll och behovet är mindre lägenheter med rimlig hyresnivå.

Personer som har stora behov och behöver tillgång till personal dygnet runt kan efter ansökan beviljas boende i gruppboende. Behov och planering av särskilt boende inom socialpsykiatri de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalföröpförningsplan.

## BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

### Hemlösa

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar måste hemlöshetsfrågan mötas inom flera olika områden. Sigtuna kommun arbetar såväl lokalt som regionalt för att lösa boendefrågan.

Sigtuna kommun äger inga lägenheter och det är individens eget ansvar att söka och ordna ett eget boende på den öppna marknaden. Det kan röra sig om förstahands- och andrahandsmarknaden men även inneboendekontrakt. För vissa grupper kan kommunen dock erbjuda olika insatser. Kommunen arbetar mot en nollvision vad avser vräkning av barnfamiljer.

### Ekonomiskt utsatta och socialt kontrakt

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

AB SigtunaHem lämnar lägenheter till Sigtuna kommun med avsikt att främja kommunens sociala, ekonomiska och demokratiska hållbarhet. Kommunen har rätt att hyra maximalt 4 % av AB SigtunaHems totala lägenhetsbestånd i detta syfte. Det står kommunen rätt att hyra ut dessa i



Foto: Björn Leijon

lägenheter i andra hand. Lägenheterna får användas till sociala kontrakt för personer med särskilda behov av stöd (genomgångslägenheter), anvisat kvotflyktningmottagande, jourlägenheter för anvisade nyanlända i enlighet med bosättningslagen eller till gymnasieskolans elitidrottsprogram.

### **Socialt utsatta grupper**

Till denna målgrupp hör hemlösa personer med social problematik som inte nödvändigtvis har ekonomiska problem. På grund av tidigare misskötsel och andra problem har dessa personer svårt att åter komma in på bostadsmarknaden. Kommunen tvingas varje år omhänderta personer med omfattande missbruksproblematik. När personerna senare är redo för utsluss saknar de ofta eget boende och blir hemlösa. Detta resulterar ofta i att de återgår i missbruk.

Idag köper kommunen boende och vård till många av dessa personer istället för att dessa skulle kunna bo i egna lägenheter med stöd. Framgent förväntas bostadsbehovet för denna målgrupp att öka.

### **Nyanlända**

Mångfald bidrar till samhällets utveckling genom de kompetenser, erfarenheter och resurser människor har med sig till Sverige. En framgångsrik integration är tillväxtfrämjande, bidrar till att klara vårt framtida arbetskraftsbehov och välfärdens framtida finansiering. För att Sigtuna kommun ska kunna fullfölja sina mottagningsåtaganden gällande nyanlända behövs bostäder.

Sigtuna kommun kommer 2021 att kunna anvisas 24 nyanlända personer med asylrelaterade uppehållstillstånd i enlighet med lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning. Platserna avser nyanlända vuxna samt familjer med barn.

Det totala antalet nyanlända som kommer till Sigtuna kommun varje år varierar och det behov av bostäder det medför är svårt att förutsäga exakt. Prognosen är att ett minskande antal nyanlända kommer till kommunen för bosättning de kommande åren, från 99 personer 2019 till cirka 70 personer årligen 2020-2021 och därefter något färre. Kommunen bedömer att kunna möta behovet av bostäder utifrån bosättningslagens anvisningar under 2020-2021.

De nyanlända som på egen hand skaffat boende i kommunen löper ofta stor risk att bli bostadslösa. Skälet är att de ofta har korta andrahandskontrakt eller är inneboende. Bostäder behövs även för familjeanknytning

till nyanlända, inklusive ensamkommande barn, som fått uppehållstillstånd.

### **Ensamkommande flyktningbarn**

Sigtuna kommun har sedan 2006 ansvaret för att bereda ensamkommande asylsökande barn utan legal vårdnadshavare ett omhändertagande under asylprocessen. Systemet bygger på att alla kommuner i landet i nästa steg tar emot ungdomarna och erbjuder ett permanent boende. De barn och ungdomar som anvisas till Sigtuna kommun bor idag i gruppboenden och i förekommande fall familjehem. När de sedan får permanent uppehållstillstånd blir de även kommuninvånare.

Efter avslutad skolgång behöver dessa ungdomar slussas ut på en bostadsmarknad, som i rådande läge med brist på bostäder, är svår att komma in på. Ungdomarna utgör inte heller målgruppen för Socialtjänstens genomgångsbostäder, då genomgångsbostäderna främst är inriktade mot personer i behov av stöd och behandlingsinsatser. Målgruppen ensamkommande barn har inget nätverk i landet, varför de har större svårigheter än andra ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.

Kommunen har ett helhetsansvar för dessa barn och ungdomar och för deras behov behöver årligen ett antal lägenheter upplåtas. Situationen kring flyktningströmmarna förändras ständigt vilket gör det mycket svårt att göra exakta bedömningar kring behovet av lägenheter, då det ganska snabbt kan både öka och minska.

### **Personer i behov av skyddat boende**

För arbete med våld i nära relationer, vilket främst berör våldsutsatta kvinnor och barn, finns en enhet inom kommunen som arbetar riktat mot denna målgrupp. Inom ramen för detta arbete utgör bostadssituationen en central fråga som behöver uppmärksammas och som har en påverkan på bostadsplaneringen i kommunen.

Våldsutsatta personer har många gånger en lägenhet i kommunen som man inte vill eller kan flytta tillbaka till. Det kan också vara så att den våldsutsatta måste lämna kommunen för att bosätta sig på annan ort. Likaså kan våldsutsatta från andra kommuner komma att behöva bo i Sigtuna kommun.

När denna målgrupp inte har tillgång till egna lägenheter tvingas de stanna kvar längre i skyddsboende. Till dessa personer finns ett årligt behov av bostäder. Det är svårt att uppskatta hur stort detta behov är i dagsläget.



Foto: Rosie Alm



# Planerad nybyggnation

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen har länge präglats av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling, och räknas till en av de snabbast växande regionerna i Europa. En väl fungerande bostadsmarknad är viktigt för att främja tillväxt och regionens attraktionskraft och för att säkerställa en god livsmiljö för länets invånare. Bostadsförsörjningen utgör en av regionens största utmaningar.

Sigtuna kommun befinner sig mitt i det starka och expanderande tillväxtstråket Stockholm-Uppsala. Mot bakgrund av kommunens attraktiva läge, positiva befolkningstillväxt och den pågående utbyggnaden av flygplatsstaden Airport City Stockholm på och kring Arlanda flygplats finns ett behov av att tillskapa fler bostäder.

Program för bostadsbyggande i Sigtna kommun redovisar inriktningen för den planerade byggnationen av bostäder under perioden 2021-2025. Under programperioden redovisas ett planerat bostadsbyggande om ca 450 nya bostäder per år. Detta är en fortsatt hög ambitionsnivå för bostadsproduktionen som svarar mot antaganden i RUFSS 2050 om ett högre utbyggnadsalternativ.

För de kommande årens bostadsproduktion är kommunens inriktning att verka för ett balanserat

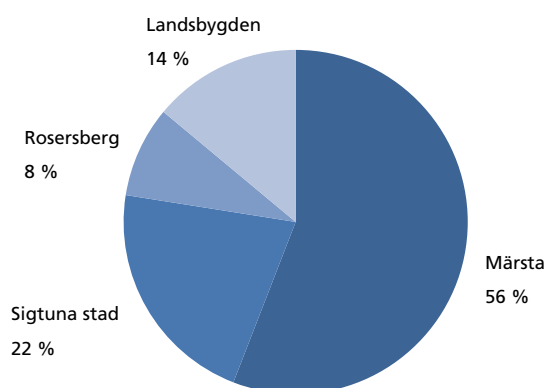
bostadsutbud i kommunen som stort såväl som på kommunniveån. I dagsläget finns en obalans mellan olika upplåtelseformer på bostadsmarknaden i kommunen. Den bostadspolitiska inriktningen är därför att inrikta bostadsbyggandet mot att prioritera tillskapandet av fler småhus och bostadsrätter, med målsättningen att förändra obalansen så att andelen småhus och bostadsrätter ökar i förhållande till andelen hyresrätter. Denna inriktning avspeglas i de planerade bostadsprojekt som redovisas i föreliggande *Program för bostadsbyggande 2021-2025*.

Ett balanserat bostadsutbud kan underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och öka möjligheten för boende att bo kvar och göra bostadskarriär inom kommunen eller kommundelen. Vidare ökar möjligheterna för nuvarande och framtida invånare att välja den form av bostad som passar den egna eller familjens livssituation bäst.

## PÅBÖRJADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2020

Ett flertal projekt som fanns med i föregående års *Program för bostadsbyggande 2020-2024* är redan i produktion och ingår inte i föreliggande program. Från den 1 januari till den 31 oktober har ca 250 bostäder färdigställts och 340 bostäder påbörjats.

**Diagram 4** Planerat bostadsbyggande 2021-2025 fördelat på kommundel



De största projekten under produktion är:

- Märsta centrum - ca 200 lägenheter
- Norrbacka omvandling - ca 50 lägenheter
- Sigtuna Stadsängar - ca 200 lägenheter
- Steninge slottsby - lägenheter, radhus och enbostadshus

## BYGGSTART FÖR PLANERADE PROJEKT 2021-2025

Till följd av en befolkningsmässigt snabb expansion finns en stor brist och hög efterfrågan på bostäder i hela Stockholmsregionen. Sigtuna kommun har idag en god planberedskap då det inom antagna detaljplaner ryms byggrätter för ca 2 000 nya bostäder.

Tabellerna på nästkommande sidor redovisar beräknad byggstart för planerade bostadsprojekt under åren 2021-2025 (tabell 7) samt en uppskattning av det totala antalet nya bostäder per år fördelat på upplåtelseform (tabell 8).

## Faktorer som påverkar bostadsproduktionen

*Program för bostadsbyggande* har sin utgångspunkt i kommunens målsättningar. Kommunens huvudsakliga roll i bostadsförsörjningsarbetet är att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Den huvudsakliga produktionen av bostäder sker genom privata investeringar.

Det är viktigt att poängtera att bostadsbyggande är beroende av ett flertal interna och externa faktorer, exempelvis dialog med byggherrar, överklaganden och konjunkturläge. Uppgifterna i tabellerna på nästkommande sidor är därför en uppskattning och ska betraktas som ett planeringsunderlag.



Pågående nybyggnation i Steninge slottsby. Foto: Sigtuna kommun

Tabell 7

## Planerade bostadsprojekt i Sigtuna kommun 2021-2025

<b>MÄRSTA</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Arhem		60	30		
Centralskolan		80			
Ekillavästra, småhus			14		
Ekillatorg			70		
HSB Stationsgatan					50
Lyckostigen				30	30
Magnegatan		63			
Midgårdsdalen			30	40	15
Norrbacka omvandling		30	15	15	10
Steningehöjden		35	35		
Steninge slottsby	20	50	50	50	20
Sätuna torg/Stationshusen	100	40	60		
Sätunavägen				30	30
Södergatan			30	30	
Valsta centrum, småhus			10	10	
Övre Ekillavästra, småhus			20	20	20
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>358</b>	<b>364</b>	<b>225</b>	<b>175</b>

<b>SIGTUNA STAD</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Hällsboskogen			15	15	15
Sigtuna Stadsängar	75	65	65	65	65
Granitvägen				30	
Tilsv./Glimmerv.				30	30
Tvillingbackarna			10		
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>90</b>	<b>140</b>	<b>110</b>

<b>ROSERSBERG</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Mer Rosersberg				30	30
Vantarboda			40	40	50
<b>Summa</b>			<b>40</b>	<b>70</b>	<b>80</b>

<b>SAMTLIGA TÄTORTER</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Kompletterande bebyggelse inom äldre detaljplaner	10	10	10	10	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

<b>LANDSBYGD &amp; I SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Borgen	5				
Granby				30	30
Murarbo		10	10	10	
Skepptuna, Klockarbol		15	15	15	15
Venngarn			30	20	30
Kompletterande bebyggelse	15	15	15	15	15
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

<b>TOTALT I KOMMUNEN</b>	<b>225</b>	<b>473</b>	<b>574</b>	<b>535</b>	<b>465</b>
--------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Tabell 8

## Planerat bostadsbyggande utefter område och upplåtelseform

MÄRSTA	2021	2022	2023	2024	2025
Bostadsrätt, flerbostadshus	60	255	285	120	110
Hyresrätt, flerbostadshus	40	65	15	30	10
Småhus*	20	38	64	75	55
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>358</b>	<b>364</b>	<b>225</b>	<b>175</b>

SIGTUNA STAD	2021	2022	2023	2024	2025
Bostadsrätt, flerbostadshus		50		110	30
Hyresrätt, flerbostadshus	75		50		50
Småhus*		15	40	30	30
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>90</b>	<b>140</b>	<b>110</b>

ROSERSBERG	2021	2022	2023	2024	2025
Bostadsrätt, flerbostadshus			30	60	30
Hyresrätt, flerbostadshus					30
Småhus*			10	10	20
<b>Summa</b>			<b>40</b>	<b>70</b>	<b>80</b>

LANDSBYGD	2021	2022	2023	2024	2025
Bostadsrätt, flerbostadshus			20	10	10
Småhus*	20	40	50	80	80
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

SAMTLIGA TÄTORTER	2021	2022	2023	2024	2025
Småhus*	10	10	10	10	10

KOMMUNEN I SIN HELHET	2021	2022	2023	2024	2025
Bostadsrätt, flerbostadshus	60	305	335	300	180
Hyresrätt, flerbostadshus	115	65	65	30	90
Småhus*	50	103	174	205	195
<b>Totalt i kommunen</b>	<b>225</b>	<b>473</b>	<b>574</b>	<b>535</b>	<b>465</b>

\* Oberoende upplåtelseform



Foto: Rosie Alm

## Märsta

De centrala delarna av Märsta bildar tillsammans med Arlanda en regional stadskärna som är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. Gemensamt för de regionala stadskärnorna är att de ska utgöra attraktiva lokaliseringsplatser som kan avlasta den centrala regionkärnan, motverka spridd bebyggelse och ge möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar.

En prioriterad fråga för Arlanda-Märsta är att utveckla en bebyggelsestruktur som länkar samman stadskärnans olika delar till en mer funktionsblandad och stadsmässig karaktär. En avgörande fråga är även den planerade omvandlingen av Märsta station till en modern bytespunkt.

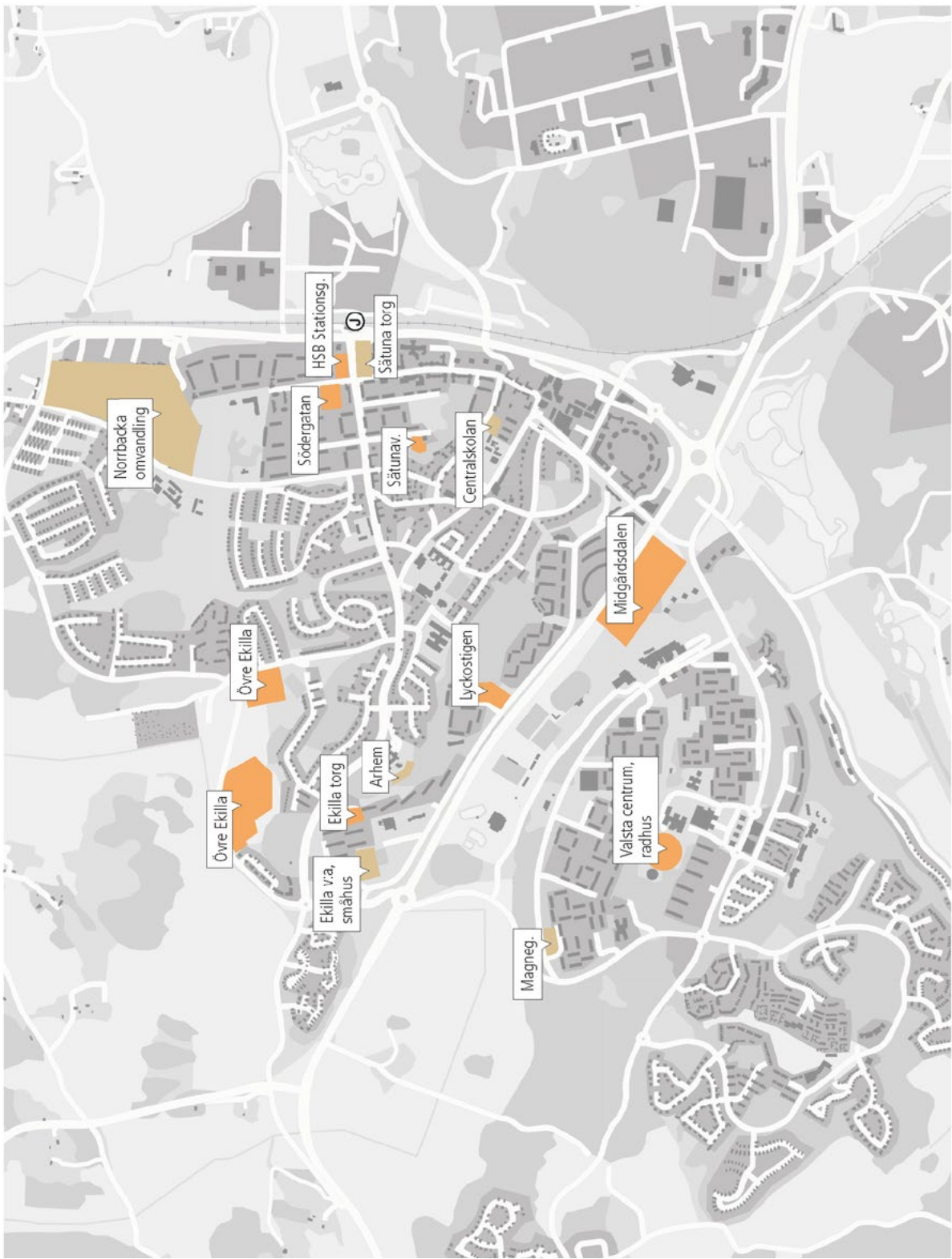
Nedan listas ett urval av pågående projekt i Märsta:


- I direkt anslutning till Märsta station ligger Sätuna torg. Projektet, innehållande ca 200 bostäder, centrumfunktioner och ett torg, är en viktig pusselbit i utvecklingen av stationens närområde till en mer stadsmässig, välkomnande och trygg miljö. Detaljplanen vann laga kraft i juli 2020. Under hösten 2020 påbörjas anläggningsarbeten.

- I området Övre Ekillå finns potential att utveckla upp till 80 småhus i varierande utformning - ett välkommet tillskott som svarar mot behovet av fler småhus i kommunen. Arbete med en ny detaljplan ska inledas för att pröva förutsättningarna för den önskade exploateringen.

- Som ett resultat av genomförd medborgardialog i Valsta startade Sigtuna kommun under våren 2019 utvecklingsprojektet Valsta 2030. Projektet är en satsning på kortsiktiga och långsiktiga åtgärder som bidrar till att stärka kommunalens attraktivitet. Studien och resultatet av dialogen visar att det krävs en ökad variation av bostadsstorlekar och hustyper i kommunalen. Ett särskilt angeläget tillskott är småhus i centrala Valsta, vilket ska prövas i en ny detaljplan.

- I SigtunaHems bestånd i Norrbacka pågår en omfattande förnyelse av området genom rivning av bostadshus som uppnått teknisk livslängd och nyproduktion av ca 300-350 bostäder. De nyproducerade bostäderna bidrar till ett mer balanserat bostadsutbud i Norrbackaområdet genom varierande lägenhetsstorlekar och hustyper.



 Pågående planarbete  
 Antagen detaljplan



- ▶ Pågående planarbete
- ▶ Antagen detaljplan



Tabell 9

## Byggstart för planerade projekt i Märsta 2021-2025

Område	Boendetyyp	2021	2022	2023	2024	2025	Aktör
Arhem	FB		30	30			AB SigtunaHem
Arhem	FB		30				Peab AB
Centralskolan	FB		80				Markanvisas
Ekilla västra, småhus	S			14			Markanvisas
Ekilla torg	FB			70			Sevan AB
HSB Stationsgatan	FB					50	HSB
Lyckostigen	FB				30	30	AB SigtunaHem
Magnegatan	FB		50				AB SigtunaHem
Magnegatan	S		13				AB SigtunaHem
Midgårdsdalen	FB			30	30		Peab AB
Midgårdsdalen	S				10	15	Peab AB
Norrbacka omvandling	FH		25	15		10	AB SigtunaHem
Norrbacka omvandling	S		5		15		AB SigtunaHem
Steningehöjden	FB		35	35			Peab AB
Steninge slottsby	FB		30	30	30		Steninge slott AB
Steninge slottsby	S	20	20	20	20	20	Steninge slott AB
Sätuna torg/Stationshusen	FB	60		60			AB SigtunaHem
Sätuna torg/Stationshusen	FH	40	40				AB SigtunaHem
Sätunavägen	FB					30	AB SigtunaHem
Sätunavägen	FH				30		AB SigtunaHem
Södergatan	FB			30	30		Rikshem AB
Valsta centrum	S			10	10		Markanvisas
Övre Ekilla	S			20	20	20	Markanvisas/säljs styckevis
<b>Summa</b>		<b>120</b>	<b>358</b>	<b>364</b>	<b>225</b>	<b>175</b>	

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

## ANTAGNA DETALJPLANER

Inom de nedan redovisade antagna detaljplanerna finns möjlighet att bygga ca 1 375 bostäder.

### **Arhem, Ekilla 6:1 m.fl.**

I direkt anslutning till Arhems särskilda boende finns outnyttjade byggrätter för bostäder. Här planerar AB SigtunaHem och Peab AB uppföra nya flerbostadshus.

Totalt antal bostäder: ca 90

### **Centralskolan, Märsta 1:223**

I anslutning till Centralskolan pågår planering för ett nytt bostadskvarter. Kvarteret lokaliseras öster om skolområdet, längs med Skolgatan. En markanvisningstävling ska anordnas med start runt årsskiftet 2020/2021.

Totalt antal bostäder: ca 80

### **Ekilla västra, småhus, Ekilla 6:1**

Strax norr om den planerade Tingvallaskolan finns byggrätter för ca 14 radhus. Radhusen ska bidra till en ökad variation i bostadsbeståndet i termer av bostadstyp och bostadsstorlekar. En markanvisningstävling ska anordnas under början på år 2021.

Totalt antal bostäder: ca 14

### **Magnegatan, Valsta 4:16**

Detaljplan för bostäder vid Magnegatan i Valsta vann laga kraft i april 2019. Detaljplanen möjliggör för förtätning genom påbyggnad av befintligt parkeringsdäck med flerbostadshus samt komplettering med radhus inom befintligt bostadsområde.

Totalt antal bostäder: ca 63

### **Norrbacka omvandling, Norrbacka 1:27, 1:38 m.fl.**

Befintligt bestånd har uppnått tekniskt livslängd och planeras att ersättas. AB SigtunaHem planerar därför för rivning av totalt 240 bostäder och nyproduktion av ca 300-350 bostäder. Tillkommande bostäder utformas med varierande lägenhetsstorlekar och hustyper för att bidra till ett mer varierat bostadsbestånd i Norrbackaområdet.

Totalt antal bostäder: ca 300-350

### **Steninge slottsby, Steninge 1:20**

Steninge slottsby är ett nytt bostadsområde som växer fram i anslutning till Steninge slott. Utöver bostäder planeras en förskola och grundskola samt centrumfunktioner vid stenladan invid Steninge slott. Planerade byggnadstyper är lamellhus, radhus och enbostadshus. Utvecklingen av området ska ske med hänsyn till de kulturmiljövärden som idag karakteriserar området.

Totalt antal bostäder: ca 600

### **Sätuna torg/"Stationshusen", Sätuna 3:179**

I ett attraktivt läge, med direkt anslutning till pendeltågstationen i Märsta, ligger Sätuna torg. Här finns idag centrumfunktioner, bland annat ICA-butik, samt bostäder. Då delar av de befintliga byggnaderna är i dåligt skick planeras delar att rivas och ersättas med bostadsbebyggelse med centrumfunktioner i bottenplan. Utvecklingen av Sätuna torg syftar till att tillvarata det centrala läget och planera för en bebyggelse bestående av bostäder och handel med genomtänkt och attraktiv gestaltning. Det sociala rummet ska stå i fokus med livfulla stadsstråk, torg och mötesplatser. Projektet förväntas genomföras i två etapper.

Totalt antal bostäder: ca 200

## PÅGÅENDE DETALJPLANER

I de detaljplaner som är pågående skapas möjlighet att bygga ca 1 120 bostäder.

### **Ekilla torg, Ekilla 6:76**

I pågående planarbete prövas förutsättningarna för att utveckla Ekilla centrum till en plats med mer stadsmässiga kvaliteter. Planerna innebär att den befintliga byggnaden i centrum rivs och ersätts med ny bebyggelse. Placeringen av bebyggelsen skapar en torgyta och i byggnadernas bottenvåningar möjliggörs för centrumfunktioner.

Totalt antal bostäder: ca 70

### **HSB Stationsgatan, Sätuna 3:200**

HSB Stationsgatan är beläget i ett attraktivt läge, ett stenkast från Märsta station. Med sin lokalisering är projektet en viktig pusselbit i omvandlingen av Märsta stations närområde till ett en välkommande och trygg plats med urbana kvaliteter. Intentionen är att inleda arbete med en ny detaljplan i syfte att pröva förutsättningarna för flerbostadshus med lokaler i bottenplan.

Totalt antal bostäder: ca 100

### **Lyckostigen, Ekilla 6:1**

I Tingvallaområdet prövas förutsättningarna för komplettering med bostäder på befintliga parkeringsytor. Projektet är i ett tidigt skede. De tillkommande bostäderna ska komplettera det befintliga beståndet i området avseende hustyp och upplåtelseform.

Totalt antal bostäder: ca 60

### **Midgårdsdalen, Valsta 3:50**

Utvecklingen av stadsdelen Midgårdsdalen syftar till möjliggöra för bostäder och förskola mitt i Märsta centralort, i mötet mellan stadsdelarna Tingvalla och Valsta. För området finns en gällande detaljplan som täcker större delen av området. Omarbetning av detaljplanen pågår med syfte att möjliggöra för en mer stadsmässig struktur med ökad exploateringsgrad. Genom utbyggnad av stadsdelen förstärks kopplingen mellan Valsta och övriga Märsta.

Totalt antal bostäder: ca 600

### **Steningehöjden, Rävsta 5:123**

Utbyggnaden av stadsdelen Steningehöjden sker etappvis och är fördelat på fem detaljplaner. Detaljplan 1-3 är utbyggda, med undantag för del av Nybodavägen och Flottviksvägen. Inom en mindre del av detaljplan 3, norr om Kaprifolvägen, prövas en utökad byggrätt genom upprättande av ny detaljplan.

Antal bostäder: ca 70

### **Sätunavägen, Sätuna 3:181**

I den södra delen av Sätunavägen, i nära anslutning till Sätunaparken, prövas förutsättningarna för bostadsutveckling. Projektet är i ett tidigt skede.

Totalt antal bostäder: ca 60

### **Södergatan, Sätuna 3:201**

I ett av Märstas mest centrala lägen pågår planering för bostäder med centrumfunktioner i bottenplan. Förslaget innebär att befintliga förskolebyggnader, som idag är evakuerade eller står på tillfälliga bygglov, rivs och ersätts med flerbostadshus.

Totalt antal bostäder: ca 60

### **Valsta centrum, Valsta 3:27**

I syfte att tillskapa nya och attraktiva boendeformer i centrala Valsta föreslås stadsradhus i området runt den f.d. simhallen. Marken utgörs i dagsläget av skolpaviljonger och en outnyttjad grusyta. Projektet är en del av *Valsta 2030* - ett utvecklingsprojekt som syftar till att stärka kommunalens attraktivitet som plats att bo och verka i.

Totalt antal bostäder: ca 20

### **Övre Ekilla, Ekilla 6:1, 6:139, Ekillatorp 1:3**

Detta område utmed Hemmansvägen växte fram under 2013 med såväl småhus uppförda i egen regi, som nya flerbostadshus. En omarbetning av befintlig detaljplan planeras. I planarbetet ska även möjligheten till småhusbebyggelse i anslutning till Aspvägen studeras.

Totalt antal bostäder: ca 80



Foto: Mostphotos

## Sigtuna stad

Strax norr om Sigtuna växer den nya stadsdelen Sigtuna Stadsängar fram. Planeringen av stadsdelen har präglats av en omfattande medborgardialog, där invånare haft möjlighet att vara med och utforma stadsdelen. Dialogen följdes av ett formellt rådslag, där invånare i och omkring Sigtuna stad röstade ja till den nya stadsdelen.

Sigtuna Stadsängar planeras med blandad bostadsbebyggelse och med funktioner för service, handel och skola. Färdigställt beräknas området utgöra ca 900 nya bostäder samt service, ny skola och förskola inom området. I dagsläget har ett flertal flerbostadshus färdigställts samtidigt som serviceutbudet alltmer växer fram.

Norr om Sigtuna Stadsängar, i Hällsboskogen, finns potential för en varsam utveckling av småhus. Innan beslut fattas om att inleda arbete med en ny detaljplan bör ett dialogarbete genomföras i syfte att ge bland annat närboende möjlighet att tycka till om en eventuell utveckling i området.

I övrigt planeras en varsam förtätning vid Tvillingbackarna och i Södertil.



Tabell 10

## Byggstart för planerade projekt i Sigtuna stad 2021-2025

Område	Boendetyper	2021	2022	2023	2024	2025	Aktör
Hällsboskogen	S			15	15	15	Bonava
Sigtuna Stadsängar	FB		50		50		Sigtuna Stadsängar expl. AB
Sigtuna Stadsängar	FH	75		50		50	Sigtuna Stadsängar expl. AB
Sigtuna Stadsängar	S		15	15	15	15	Sigtuna Stadsängar expl. AB
Granitvägen	FB				30		Sevan AB
Tilsv./Glimmerv.	FB				30	30	AB SigtunaHem
Tvillingbackarna	S			10			Markanvisas/säljs styckevis
<b>Summa</b>		<b>75</b>	<b>65</b>	<b>90</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

### ANTAGNA DETALJPLANER

#### Sigtuna Stadsängar, Ragvaldsbo 1:1, Venngarn 1:28

Norr om Ragvaldsbovägen växer en ny stadsdel fram - Sigtuna Stadsängar - ett område med upp emot 900 nya bostäder. Den nya stadsdelen ges en stadsmässig bebyggelse av blandad karaktär med kvartershus, radhus och enbostadshus med närhet till mötesplatser och motionsspår.

### PÅGÅENDE PLANARBETE

I de planer som är pågående skapas möjlighet att bygga ca 200 bostäder.

#### Hällsboskogen, Venngarn 1:28

I delar av Hällsboskogen, norr om Sigtuna Stadsängar, ska möjligheten för en varsam utveckling av småhus studeras. Den föreslagna utformningen är s.k. "bygläntor" med ca 15-20 bostäder i varje formation. Innan den formella processen inleds bör ett dialogarbete med bland annat närboende genomföras för att samla in tankar och synpunkter.

Totalt antal bostäder: upp till 100 bostäder

#### Granitvägen, Södertil 1:169

I den norra delen av Granitvägen i Södertil (f.d. "Södertilsdungen") pågår planering för bostäder med centrumändamål i anslutning till en ny torgyta. Platsen utgörs idag av parkeringsytor och en byggnad med närservice.

Totalt antal bostäder: ca 30

#### Tilvägen/Glimmervägen, Södertil 1:171, 1:174

I anslutning till befintligt flerbostadshusområde i Södertil prövas förutsättningarna för komplettering med bostäder. Projektet är i ett tidigt skede.

Totalt antal bostäder: ca 60

#### Tvillingbackarna, Aludden 1:7

Intill Tvillingbackarna prövas förutsättningarna för en småskalig utbyggnad av småhus. Det aktuella området utgörs av tidigare jordbruksmark som med åren växt igen. Projektet är i ett tidigt skede.

Totalt antal bostäder: ca 10



Foto: Rosie Alm



Foto: Rosie Alm

## Rosersberg

På ett stort område väster om järnvägen i Rosersberg utvecklas ett av kommunens största stadsbyggnadsprojekt - *Mer Rosersberg*. Mer Rosersberg innebär att fler bostäder skapas för människor i olika faser i livet. Bostadsbebyggelsen ska bestå av varierande hustyper och upplåtelseformer och innehålla småhus och radhus såväl som flerbostadshus. Med en omfattande bostadsexploatering följer också mer service, gator, torg, grönområden, förskolor, skolor och annat som tillhör en fungerande och attraktiv stadsmiljö.

Planprogrammet *Mer Rosersberg* var ute på samråd under början på år 2020. Strategin för utvecklingen av Rosersberg baseras på den av folkvalda, invånare och andra intressenter gemensamt framtagna visionen om ett grönt samhälle som skapar närhet och plats för fler.





- ◆ Pågående planarbete
- ◇ Planprogram för Mer Rosersberg

Tabell 11

## Byggstart för planerade projekt i Rosersberg 2021-2025

Område	Boendetyper	2021	2022	2023	2024	2025	Aktör
Mer Rosersberg	FB				30		Markanvisas
Mer Rosersberg	FH					30	Markanvisas
Vantarboda	FB			30	30	30	Markanvisas
Vantarboda	S			10	10	20	Markanvisas/privat
<b>Summa</b>				<b>40</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

### PÅGÅENDE PLANARBETE

#### Mer Rosersberg, Rosersberg 10:262 m.fl.

På ett stort område väster om järnvägen i Rosersberg utvecklas ett av kommunens största stadsbyggnadsprojekt - *Mer Rosersberg*. Den översiktliga bedömningen är att det inom programområdet kan komma att byggas ca 2 500 nya bostäder. Antalet bostäder kommer att studeras mer ingående i kommande detaljplaner, vid projektutveckling och försäljning av mark.

Inriktningen är att bostadsbebyggelsen ska bestå av varierande hustyper och innehålla villor och radhus såväl som flerbostadshus.

#### Vantarboda, Rosersberg 11:1 m.fl.

Vantarboda utgör den första detaljplanen inom programområdet för *Mer Rosersberg*. Syftet är att möjliggöra för en småskalig utveckling av bostäder utifrån de tre karaktärsområdena hus i park och stadsvillor, trädgårdsstad med småhus och villor samt villabebyggelse.

Totalt antal bostäder: ca 50 småhus och 30-70 lägenheter

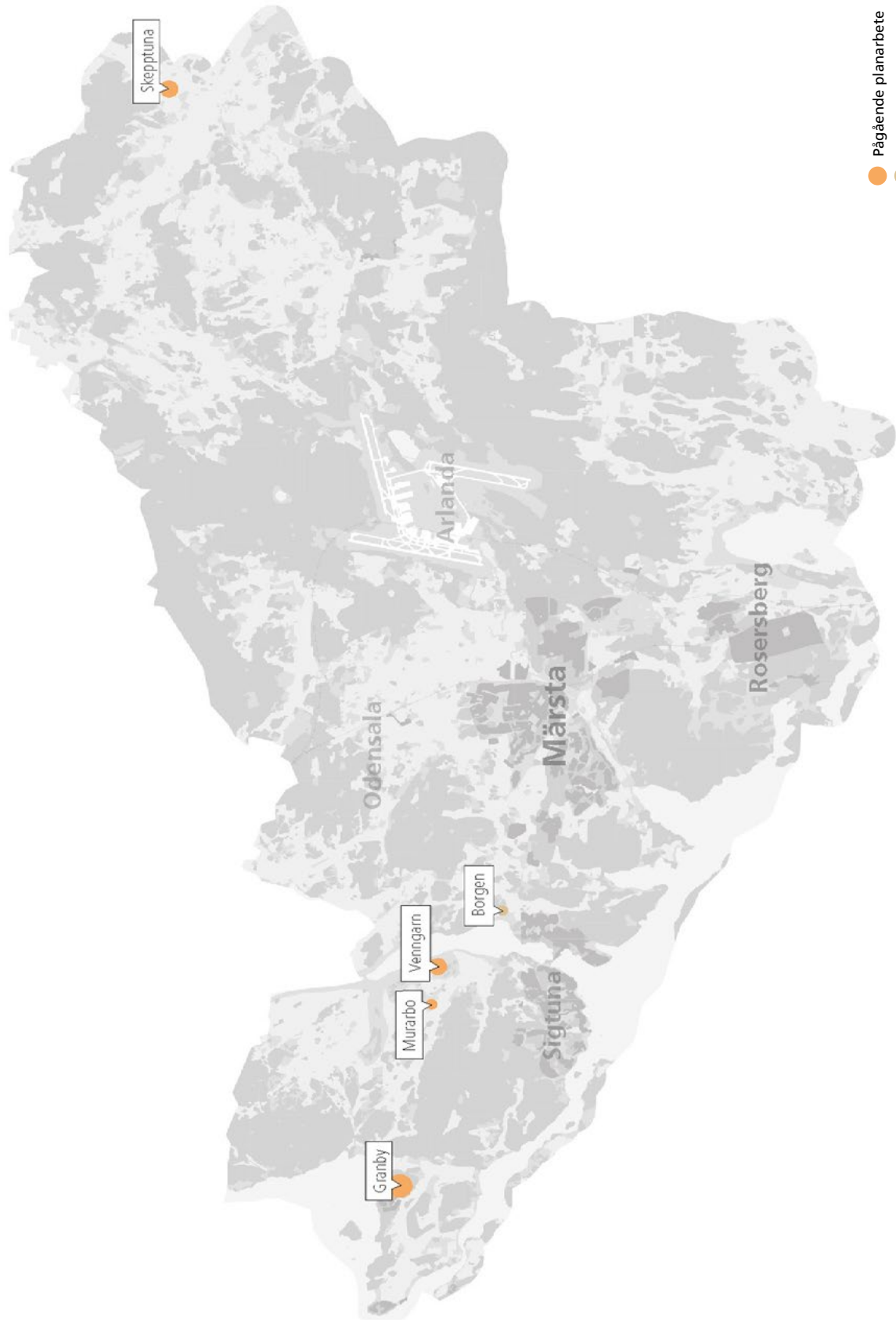




Foto: Sigtuna kommun

## Landsbygd och inom sammanhållen bebyggelse

Översiktsplan 2014 visar en tydlig vilja att landsbygden ska kunna fortsätta utvecklas. En stor del av landsbygden i kommunen omfattas dock av begränsningar för bebyggelseutveckling främst genom influensområdet för flygbuller från verksamheten på Arlanda flygplats samt andra riksintressen. För att bibehålla odlings- och kulturlandskapet ska ny bebyggelse i huvudsak lokaliseras inom eller i anslutning till befintliga bebyggelsestrukturer.



- Pågående planarbete
- Antagen detaljplan

Tabell 12

## Byggstart för planerade projekt på landsbygden 2021-2025

Område	Boendetyper	2021	2022	2023	2024	2025	Aktör
Borgen	S	5					Säljs styckevis
Granby	S				30	30	Privat
Murarbo	S		10	10	10		Privat
Skepptuna, Klockarbol	S		15	15	15	15	Privat
Venn garn	FB			20	10	10	Privat
Venn garn	S			10	10	20	Privat
Kompletterande bebyggelse	S	15	15	15	15	15	Privat
<b>Summa</b>		<b>20</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

### ANTAGNA DETALJPLANER

#### Borgen, Rävsta 5:16 m.fl.

I ett strandnära läge vid Borgen, strax söder om Svalängen, finns byggrätter för ett mindre antal småhus. Förutsättningarna för att nyttja byggrätterna ska utredas.

Totalt antal bostäder: ca 5

### PÅGÅENDE PLANARBETE

I de planer som är pågående skapas möjlighet att bygga upp till ca 320 bostäder.

#### Granby

Planläggning pågår för en vidare utveckling av Granbyområdet med upp till ytterligare 150 bostäder, företrädesvis enbostadshus.

Totalt antal bostäder: upp till 150

#### Murarbo, Venn garn 1:17

Gällande detaljplan möjliggör för uppförande av ca 10 enbostadshus. Genom planläggning prövas nu möjligheten för utbyggnad av ytterligare ca 20 enbostadshus.

Strukturen på bebyggelsen ska anpassas efter de befintliga bebyggelsetraditionerna i området.

Totalt antal bostäder: ca 30

#### Skepptuna Klockarbol, Helgåby 1:2

I nära anslutning till Skepptuna förskola, skola samt bygdegård planeras för en by med ca 60 bostäder. Byn planeras att ha fokus på miljö och hållbarhet där det bland annat kommer finnas gemensamma odlings- och aktivitetsytor. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige i oktober 2017, men upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen i mars 2020. I juni 2020 förnyade kommunen planuppdraget och inledde arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

Totalt antal bostäder: ca 60

#### Venn garn, Venn garn 1:7, 1:29, m.fl.

Vidareutveckling av Venn garn slottsområde med bostäder i olika hustyper och boendeformer, såsom radhus, villor och seniorbostäder. Bostäderna som tillförs ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och bidra till ett levande bysamhälle i samklang med befintlig miljö.

Totalt antal bostäder: ca 80







## § 122

### Program för bostadsbyggande 2021-2025

#### Beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta Program för bostadsbyggande 2021-2025.

#### Reservationer

Närvarande ledamöter för (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för bifall till Socialdemokraternas förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

Närvarande ledamöter för (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för bifall till Socialdemokraternas förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

Närvarande ledamöter för (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för bifall till Socialdemokraternas förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

#### Yrkanden

Mats Weibull (M), Olov Holst (M), Pernilla Bergqvist (L), Gill Brodin (C), Karsten Bjärbo (KD), Lars Björling (SfS), Henrik Nyman (M), Gert Höglund (SD) och Henrik Kelfve (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

Marianne Åslin (S), Marie Axelsson (S), Niklas Andersson (V), Marta Aguirre (V), Gunilla Johansson (S), Gun Eriksson (S) yrkar bifall till Socialdemokraternas förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

#### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med berörda förvaltningar och AB SigtunaHem upprättat ett förslag till Program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun. Programmet redovisar mål och inriktning för bostadsbyggande i kommunen under åren 2021-2025.

Program för bostadsbyggande 2021-2025 utgör de riktlinjer för bostadsförsörjning som kommunfullmäktige ska anta enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

#### Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärs och genomförs. Följande beslutsgång godkänns:

Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för bifall till Marie Axelssons (S) med fleras yrkande om att bifalla Socialdemokraternas förslag till Program för bostadsbyggande 2021-2025.

Ordförande finner att kommunfullmäktige beslutar, med 31 ja-röster mot 15 nej-röster, att bifalla kommunstyrelsens förslag. Tre (3) ledamöter avstår från att delta i omröstningen. Se separat omröstningsbilaga.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad den 12 nov 2020

Bilaga 1, Program för bostadsbyggande 2021-2025

Bilaga 2, Socialdemokraternas förslag Program för bostadsbyggande 2021-2025

Bilaga 3, Kommunstyrelsens beslut den 7 december 2020, § 171

### Skickas till

Bygg- och trafiknämnden

AB SigtunaHem



