



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Antagandehandling 2022-12-15

2023



RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2023

Sigtuna kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	6
Om riktlinjer för bostadsförsörjning	6
Nationella och regionala mål.....	7
Utmaningar och behov i Sigstuna kommun	8
Utmaningar i regionen	8
Ett äldre bostadsbestånd	8
Obalans i bostadsbeståndet.....	8
Efterfrågan på bostäder	8
Hög inflyttningstakt	9
Socioekonomisk obalans.....	9
Bostadsbehov.....	9
Övriga utmaningar	9
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning	10
Bostadsförsörjning för en hållbar samhällsutveckling	10
Främja ett gott socialt liv i attraktiva, trygga och trivsamma områden	10
Planera bostäder för enkla, bekväma och hållbara resor.....	11
Utveckla bostäder i samspel med grön och blå infrastruktur.....	11
Kommunens verktyg	12
Översikts- och detaljplanering	12
Markberedskap och exploatering	12
Strategisk lokalförsörjning.....	12
Det kommunala bostadsbolaget - AB SigstunaHem.....	13
Sigtuna bostadsförmedling AB	13
Tomt- och huskän	13
Samverkanspartner BoTryggt 2030	13
Handlingsplan och ansvarsfördelning	14



Förord

BOSTADSBYGGANDE I SIGTUNA KOMMUN

Kommunens bostadsbyggande ska grundas på en långsiktigt hållbar helhetssyn. Viktiga faktorer är bland annat segregation, 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 kommunelar betydande socioekonomiska utmaningar där bostadspolitiken spelar en viktig roll. Under lång tid har bostadsbyggandet fokuserat på flerbostadshus och då främst med hyresrätt som orsakat påfrestningar på den kommunala ekonomin.

Bostadsproduktionen är också helt beroende av att staten och regionen gör nödvändiga investeringar i kollektivtrafik och väginfrastruktur. Det innebär att bostadsbyggandet över tid måste anpassas till dessa behov. Vi ska ha en balanserad takt i bostadsbyggandet och i första hand ska påbörjade projekt och projekt i långt gången 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 rekreationsområden och infrastruktur. Enfamiljshus, bostadsrätter och hyresrätter har alla sin plats i ett välfungerande samhälle men småhus och bostadsrätter ska fortsatt prioriteras. Med målet att ha en balans mellan olika upplåtelseformer skapas väl integrerade och mångsidiga bostadsområden vilket motverkar segregation.

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

Hur nya bostadshus och stadsdelar ser ut spelar stor roll för människors trivsel och trygghet. Stor vikt skall därför läggas på utformning och gestaltning vid ny- och ombyggnation.

Klimatsmart byggande

Möjligheten att arbeta klimatsmart ska alltid finnas med i planeringen av nybyggnation genom användning av olika tekniska och hållbara energilösningar.

Våra höga ambitioner för tillväxt och fler bostäder ska fortsätta samtidigt som livskvalitet och hållbarhet värnas och utvecklas. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning som ska gälla under hela denna mandatperiod är en viktig del i arbetet med en hållbar framtid för boende i Sigtuna kommun.

Mats Weibull (M), ordförande bygg- och miljönamnden

Olov Holst (M), kommunstyrelsens ordförande

Gill Brodin (C), gruppleddare

Pernilla Bergqvist (L), gruppleddare

Bengt Hellström (KD), gruppleddare

Lars Björning (SfS), gruppleddare

Inledning

OM RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) 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.

Nya ändringar i lagen

Sveriges riksdag beslutade den 28 april 2022 att godkänna regeringens förslag till ändringar i bostadsförsörjningslagen. Syftet med dessa ändringar är att skapa ett nytt och för hela landet likvärdigt underlag för beslut om åtgärder för att förbättra situationen på bostadsmarknaden. Kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får därmed en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen.

Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras, ska uppgifterna i riktlinjerna numera särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Vidare ska kommunen genomföra sin analys med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som den bedömer behövs för analysen.

Syftet med lagändringen är att förbättra förutsättningarna såväl för regeringens uppföljning av riksdagens mål för bostadsmarknaden som för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Lagändringarna träder i kraft den 1 oktober 2022. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning beräknas antas 30 november 2022 och omfattas då av de nya lagformuleringarna. Dessa riktlinjer har anpassats till de nya skrivningarna i lagen.

Riktlinjerna är vägledande vid planering för bostäder

Dessa riktlinjer ska vara vägledande när kommunen i översiktsplanering och annan planering tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 första stycket Plan- och bygglagen (PBL), det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

PBL 2 kap 3 § 5 första stycket

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja [...] 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Lägesrapport bostadsförsörjning

Kommunen avser följa upp målen och riktlinjerna i detta dokument årligen, genom en lägesrapport om bostadsförsörjningen. I denna prognostiseras bostadsbyggandet inom 5 år och en uppföljning av genomslaget av riktlinjerna och handlingsplanen görs. Lägesrapporten utgör inte de riktlinjer som krävs enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverkets beräkningar av byggbehov

Enligt Boverket behöver det byggas ca 60 000 bostäder i Sverige årligen under perioden 2021-2030 för att svara mot behovet av bostäder som finns. I Stockholmsregionen anges det totala byggbehovet till 26 831 bostäder per år 2021-2030. Om vi antar att detta behov fördelas jämnt bland Stockholmskommunerna utifrån folkmängd innebär det att det i Sigtuna kommun behöver tillkomma ca 560 bostäder per år för att svara mot Boverkets beräknade bostadsbehov.

Sigtuna i Stockholmsregionen

Sigtuna kommun är belägen i ett av landets starkaste tillväxtområden mitt emellan Stockholm och Uppsala. I *Regionala utvecklingsplan 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.

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. Ett delmål är att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma under planperioden. I RUF 2050 anges att i genomsnitt 400 bostäder behöver färdigställas per år i Sigtuna kommun fram till år 2030, för att svara mot det långsiktiga behovet av bostäder i bas-scenariot. Sigtuna kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (detta dokument) planerar för färdigställande av bostäder i linje med bas-scenariot i RUF 2050.

RUF 2050 tar sikte på en långsiktigt hållbar samhällsutveckling, vilket bland annat bör ske genom att koncentrera bostadsbyggandet till att ske inom och i anslutning till tätorterna samt i goda kollektivtrafiklägen.

Delregional utvecklingsplan för Arlandaregionen

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.

Utmaningar och behov i Sigtuna kommun

Detta är en sammanfattning av kommunens utmaningar och behov utifrån de analyser som presenteras i bilagan Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023, och utifrån övriga kommunala dokument så som översiktsplanen samt Mål och budget.

UTMANINGAR I REGIONEN

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

ETT ÄLDRE BOSTADSBESTÅND

Det totala antalet bostäder i Sigtuna kommun uppgick den 31 december 2021 till 20 183 bostäder. Majoriteten av bostadsbeståndet i kommunen och framför allt i Märsta är byggt under 1960- och 1970-talen, kopplat till utveckling av Arlanda och dess roll som storflygplats. Generellt sett finns ett renoveringsbehov.

Samtidigt har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år de senaste åren. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl.

OBALANS I BOSTADSBESTÅNDET

Upplåtelseformer

Fördelningen av hustyper och upplåtelseform varierar i kommunens olika delar. I centrala Märsta, kring centrum och stationen, finns framför allt flerbostadshus. Här är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn, dock med en övervikt av hyresrätter. Även Valsta domineras av flerbostadshus, med stark övervikt av hyresrätter.

Sigtuna stad har en relativt jämn fördelning, med en något större andel äganderätter (ofta småhus). Även här finns dock en övervikt av hyresrätter kontra bostadsrätter.

I Rosersberg är det jämnt fördelat mellan antalet bostäder

i flerbostadshus och småhus. Bostäderna i flerbostadshus i Rosersberg är till övervägande del bostadsrätter och en mindre andel hyresrätter.

På landsbygden utgörs ca 90 % av bostadsutbudet av småhus i äganderättsform.

Lägenhetsstorlekar

Analysen visar att Sigtuna stad har få ettor. I Valsta finns en övervikt på tvåor och treor, och mycket få lägenheter med 5 rum och kök eller fler samt relativt få ettor. Steningehöjden saknar smålägenheter, särskilt ettor.

Märsta och Rosersberg har jämnast fördelning. Märsta är dock delat. Närmare stationen finns få stora lägenheter (flest tvåor och treor), i radhus- och villaområdena få ettor.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

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 boendialternativ för olika hushållstyper.

Analysen visar att det framför allt finns en efterfrågan på större lägenheter i kommunen (3:or och större), både hyresrätter och bostadsrätter. Eftersom det finns relativt sett få ettor i kommunen, jämfört med hushållsbildningen, bör det finnas en efterfrågan även på dessa.

Trots att det finns en övervikt av hyresrätter i det befintliga bostadsbeståndet finns det en efterfrågan på hyresrätter med låg hyra i kommunen. Detta går att utläsa från att kötiden är 4 år kortare för nyproducerade hyresrätter jämfört med befintliga. Nyproducerade hyresrätter är sällan billiga.

Marknaden för bostadsrätter är svårbedömd då kvadratmeterpriserna har stagnerat de senaste fyra åren i kommunen. Sett över perioden 2012-2021 har dock prisökningstakten i genomsnitt varit 8 % per år för bostadsrätter. Vi vet att av nyproduktion är bostadsrätter mest eftertraktat i länet, över äganderätter och hyresrätter. Det finns också ett intresse att bygga bostadsrätter i kommunen, vilket bland annat märkts vid markanvisningstävlingar. I kommunen är bostadsrätter dyrast per kvadratmeter i Sigtuna stad och på landsbygden. De billigaste bostadsrätterna hittar vi i Märsta.

Det finns en efterfrågan på småhus i kommunen. Här visar statistiken en genomsnittlig ökning av priset på 6 % per år de senaste 10 åren, och där de senaste åren sticker ut, med ännu starkare prisutveckling. Köpeskilling per fastighetstaxeringsvärde för småhus ligger jämnt oavsett var i kommunen småhuset ligger.

HÖG INFLYTTNINGSTAKT

Sigtuna kommun har under många år haft en hög tillväxt och stor inflyttning av nya invånare. Sigtuna har vuxit 20 procent snabbare än snittet i länet. Inflyttningen från utlandet har varit dominerande de senaste 15 åren.

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.

SOCIOEKONOMISK OBALANS

Den socioekonomiska analysen av Sigtuna kommun (Sociala kompassen) visar att områden har olika socioekonomiska förutsättningar. En bakomliggande faktor är områdenas homogena bostadsbebyggelse. Utöver sociala insatser som ligger utanför dessa riktlinjer behöver kommunen arbeta aktivt och på bred front för att områdena i sig ska erbjuda mer blandade bostäder.

BOSTADSBEHOV

I kommunen finns 20 087 hushåll (31 december 2021, SCB). Antalet hushåll som är trångbodda och har behov av en större bostad alternativt en ytterligare bostad har ökat och var år 2018 ca 3 200 st. Antalet hushåll med ansträngd boendekonomi har minskat och år 2018 var det ca 1 000 hushåll som var i behov av en bostad med lägre månadskostnad, alternativt förbättrad ekonomi. Antalet hushåll som har en orimlig boendelösning i dagsläget på grund av trångboddhet och dessutom har små ekonomiska möjligheter att hitta en bättre lösning (ansträngd boendekonomi) ligger på ca 300 hushåll i kommunen.

Befolkningsutvecklingen och hushållsbildningen fram till 2031 indikerar ett behov av ca 3 900 bostäder. Teoretiskt finns lägenhetsstorlekar som svarar mot alla kommuninvånarnas behov för att inte vara trångbodda, men lägenheterna är inte fördelade på det sättet. Det ser ut att finnas ett behov av främst 1:or och 2:or, något som dock inte riktigt stämmer överens med efterfrågan på bostäder.

En bostadsväxling inom kommunen är eftersträvarvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnads-effektiva lägenheter för unga och äldre finnas i olika delar av kommunen.

Det finns behov av särskilt boende för äldre och bostäder inom personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatri. Behov och planering av boende för

äldre och inom LSS framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

ÖVRIGA UTMANINGAR

Trygghet

Brottsförebyggande och trygghetsskapande 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 programmet *Bo Tryggt 2030* tillämpas.

Bristande infrastruktur

Sigtuna kommun är redan idag underförsörjt vad gäller kollektivtrafik och grundläggande väginfrastruktur. En ytterligare, och helt avgörande, förutsättning för vidare bostadsbyggande är därför också att Staten/Trafikverket och Regionen/SL tar sitt ansvar för en utbyggd kollektivtrafik och väginfrastruktur i takt med befolkningsökningen.

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.

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.

Flygbuller

Stora delar av landsbygden men även östra Rosersberg berörs av flygbuller från Arlanda, som utgör riksintresse. Det som täcker störst yta är området där lågfartsflyg tillåts. I detta område får inga nya tätorter tillkomma då det inverkar negativt på riksintresset.

Analys vid större projekt

Detaljplanering i kommunen har tidigare inte alltid tagit hänsyn till påverkan på en större nivå. Vid större projekt rekommenderas därför att analys görs av byggandets påverkan på klimat, trafik/infrastruktur, natur- och kulturmiljöer samt invånarnas socioekonomiska villkor. Även bostadsbehov utifrån lägenhetsstorlekar med mera kan vägas in i analysen.

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning

Följande mål och riktlinjer ska vara vägledande för det fortsatta bostadsbyggandet och annan utveckling av bostadsbeståndet i Sigtuna kommun. Kommunens övergripande bostadspolitiska mål är:

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR EN HÅLLBAR SAMHÄLLS- UTVECKLING

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. En balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet medför positiva effekter på kommunalekonomin. Varje kommundel ska få utvecklas utifrån sina starka sidor, sin kulturella identitet och sina förutsättningar.

Sigtuna kommun ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som möter invånarnas behov. De behov och önskemål som vi har på vår bostad och boendemiljö varierar med vår livssituation. En tillräckligt god tillgång av bra bostäder på marknaden säkerställer en ökad valfrihet, oavsett livssituation.

All stadsplanering av väsentlig art bör utgå från ett visionsbaserat planeringssätt där helhetssyn, miljötänkande och långsiktighet med utökade möjligheter till insyn och påverkan från allmänhetens sida är den bärande principen. Till det övergripande målet "Bostadsförsörjning för en hållbar samhällsutveckling" hör följande riktlinjer:

- Sigtuna kommun ska ha en balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet. Planeringen ska utgå från målet om 400 bostäder per år enligt bas-scenariot i RUFS 2050.
- Vid större projekt ska konsekvensbeskrivningar för hela kommunen tas fram som belyser byggandets påverkan på klimat, trafik/infrastruktur, natur- och kulturmiljöer samt invånarnas socioekonomiska villkor.

FRÄMJA ETT GOTT SOCIALT LIV I ATTRAKTIVA, TRYGGA OCH TRIVSAMMA OMRÅDEN

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Mångsidig blandstad och levande landsbygd i översiktsplanen. Stärkt platsidentiteter, urbana kvaliteter, ökad trygghet och en ökad variation av bostadstyper är exempel på kompletteringar som leder till en god livsmiljö och skapar attraktiva boendemiljöer. 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. Till målet hör följande riktlinjer:

- Bebyggelse ska inom ramen för Samhällsbyggnadslyftet planeras med hög trygghetsfaktor och på ett sätt som motverkar segregation. Principer och riktlinjerna i BoTryggt2030 ska utgöra en grund i den fysiska planeringen.
- En bättre balans mellan olika upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer på bostäder ska eftersträvas i kommunen totalt sett samt på kommundelsnivå. Småhus och bostadsrätter ska prioriteras i programmet. Hyresrätter ska i möjligaste mån begränsas till ett minimum.
- Ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen och varieras till sin utformning. Större vikt ska läggas på gestaltning av nya byggnader. Genom att använda sig av till exempel arkitektävlingar kan byggnationer av hög arkitektonisk kvalitet erhållas.
- Affärs- och serviceverksamheter som inte är störande bör planeras och integreras med bostäder.
- Bostäder för personer med behov av särskilt stöd ska säkerställas i enlighet med kommunens strategiska lokalförsörjningsplan och Socialstyrelsens riktlinjer.
- Olika boendeformer för äldre ska på sikt finnas i alla kommundelar.

PLANERA BOSTÄDER FÖR ENKLA, BEKVÄMA OCH HÅLLBARA RESOR

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Attraktiva och klimatsmarta trafiksystem i översiktsplanen. I översiktsplanen anges att bostadsutvecklingen ska koncentreras till lägen emd god kollektivtrafikförsörjning, befintlig fysisk infrastruktur samt nära offentlig och kommersiell service. Genom en tät och funktionsblandad stad i kollektivtrafknära lägen blir det enklare att leva då behovet av resande minskar och pendlingstiden kortas. Till målet hör följande riktlinjer:

- Mer fokus ska läggas mot externa aktörer ansvariga för regional planering som exempelvis SL, Trafikverket och Regionen samt enskilda exploitörer att infrastruktur/kollektivtrafik finns tillgängligt på ett tidigt stadium när större bostadsområden byggs.
- Bebyggelseutveckling ska huvudsakligen ske i kollektivtrafknära lägen och genom förtätning av centralorten Märsta samt genomförande av större påbörjade och planerade projekt. På landsbygden kan mindre bystrukturer utvecklas, främst i form av småhus.
- Senior- och trygghetsbostäder bör lokaliseras i lägen nära kommunikationer och service.
- Vid nybyggnation ska hänsyn tas till människors beroende av bilen och vilja att minska beroendet av fossila bränslen. P-normen ska därför aldrig understiga 0,7 och väl tilltagen laddinfrastruktur skall finnas tillgänglig.

UTVECKLA BOSTÄDER I SAMSPEL MED GRÖN INFRASTRUKTUR

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Robusta och gröna livsmiljöer i översiktsplanen. Med grön infrastruktur medas både grönstruktur och blåstruktur. För kommunens invånare innebär natur och en nära tillgång till rekreationsmiljöer en stor livskvalitet. Naturmiljöer utgör en viktig resurs för att främja en god folkhälsa. Bevarade värdefulla natur- och friluftslivsområden ger identitet, attraktivitet och funktion och ska därför ingå som en

utgångspunkt i bebyggelseutvecklingen. Till målet hör följande riktlinjer:

- Bevarande av värdefulla natur- och friluftslivsmiljöer i bebyggelseområden ska ingå som en utgångspunkt i den fysiska planeringen.
- I närheten av bostaden bör det finnas parker eller bostadsnära natur.
- Ekologiska och miljövänliga material används och en minskande energianvändning ska eftersträvas i enlighet med nationella riktlinjer.



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.

ÖVERSIKTS- OCH DETALJPLANERING

Kommunens två huvudsakliga planeringsinstrument i arbetet med bostadsförsörjningen är översiktsplanen och detaljplaner.

Översiktsplan

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.

Detaljplaner och planberedskap

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.

MARKBEREDSKAP OCH EXPLOATERING

Kommunens markinnehav

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 innehåll 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.

Markanvisningar av kommunal mark

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, handläggningsrutiner 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.

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 långsiktig balans mellan upplåtelseformerna har AB SigtunaHem, enligt sina ägardirektiv, i uppdrag att nyproducera hyresrättslägenheter samt även bostadsrätter. Det senare kan ske antingen genom nyproduktion eller ombildning av hyresrätter.

Hösten 2020 avvecklade AB SigtunaHem sin bostadskö i samband med att bolaget Sigtuna Bostadsförmedling AB startades.

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.

Den kommunala bostadsförmedlingen Sigtuna Bostadsförmedling AB har extra köpoäng för ungdomar som är mellan 16 och 24 år, inte har ett förstahandskontrakt och är folkbokförda i Sigtuna kommun. De extra köpoängen motsvarar sex års kötid och behålls till dess man har fått sitt första hyreskontrakt via bostadsförmedlingen.

Anslutna fastighetsägare (april 2022):

- Bonava
- Fastpartner
- Hillstone Park
- Malmegårds Fastighets AB
- Novi Real Estate
- SigtunaHem
- 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.

SAMVERKANSPARTNER I BOTRYGGT 2030

Sigtuna kommun har deltagit som samverkanspartner och pilotkommun inom ramen för framtagandet av *Bo Tryggt 2030*. Bo Tryggt 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.

Handlingsplan och ansvarsfördelning

Detta är en handlingsplan som säkerställer att målen och riktlinjerna presenterade på s. 10-11 uppnås. Insatserna är sorterade efter respektive mål, och svarar mot varsin riktlinje. Ansvarig part anges. Handlingsplanen följs upp i *Lägesrapport bostadsförsörjning* som revideras och antas årligen.

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR EN HÅLLBAR SAMHÄLLS- UTVECKLING

- Ta fram konsekvensbeskrivningar vid projekt större än ca 250 bostäder. Fråga om konsekvensbeskrivning ska göras läggs till i checklistan i förstudiemallen. Arbets sätt för konsekvensbeskrivning ska tas fram. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.
- Uppföljning av målet om en balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet i linje med bas-scenariot i RUFSS 2050 görs i Lägesrapport bostadsförsörjning, tas fram årligen. Ansvarig: kommunledningskontoret/ samhällsbyggnadskontoret.

FRÄMJA ETT GOTT SOCIALT LIV I ATTRAKTIVA, TRYGGA OCH TRIVSAMMA OMRÅDEN

- Genomför utbildningsinsatser för att höja kompetensen kring planering mot segregation. Resonemang utifrån Bo tryggt ska integreras i all typ av utveckling av bostadsbeståndet. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.
- Lägesrapport bostadsförsörjning anger inriktningen i tillkommande bebyggelse. Kommande arbete med mer uppföljning i lägesrapporten kan visa på möjligheten att skapa balans i olika kommundelar, och behov av ytterligare åtgärder. Ansvarig: kommunledningskontoret/samhällsbyggnadskontoret.
- Stadsarkitekt kopplas in i detaljplaneärenden och bygglovsfrågor. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, bygg- och miljöförvaltningen.
- Möjligheten att få in affärs- och serviceverksamheter som inte är störande i planeringen av bostäder ska övervägas i framtagande av detaljplaner. Ökat samarbete mellan samhällsbyggnadskontoret och näringslivsenheten på kommunledningskontoret. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret/ kommunledningskontoret.
- Bostäder för personer med behov av särskilt stöd ska säkerställas i enlighet med kommunens strategiska lokalförsörjningsplan och Socialstyrelsens riktlinjer. Ansvarig: kommunledningskontoret, utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen, äldre- och omsorgsförvaltningen, samhällsbyggnadskontoret.
- Planering för att olika bostäder för äldre på sikt finns i alla kommundelar ska ske. Det bör ingå när ytterligare detaljplaner i Rosersberg startas upp. Samarbete mellan kontor är nödvändigt. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, äldre- och omsorgsförvaltningen.

PLANERA BOSTÄDER FÖR ENKLA, BEKVÄMA OCH HÅLLBARA RESOR

- Uppdrag att driva frågor om infrastruktur och kollektivtrafik mot SL, Trafikverket och regionen. Ansvarig: centralt placerad samhällsbyggnadsfunktion, samhällsbyggnadskontoret.
- Ny bebyggelse föreslås i huvudsak kollektivtrafiknära eller där det finns möjlighet att få till kollektivtrafik. Uppföljning av om planerade projekt är eller har möjlighet att vara kollektivtrafiknära eller inte i Lägesrapport bostadsförsörjning. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret.
- Markberedskap för senior- och trygghetsbostäder bör finnas med vid planering av större områden, för att kunna lokaliseras i lägen nära kommunikationer och service. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.
- P-normen ska alltid vara minst 0,7 per lägenhet i detaljplaner och bygglov. Hänsyn till laddplatser tas i Boverkets byggregler. Initiera dialogarbete med elnätsföretag för att möjliggöra fler laddplatser. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

UTVECKLA BOSTÄDER I SAMSPEL MED GRÖN INFRASTRUKTUR

- För riktlinejrna om bevarande av värdefulla natur- och friluftslivsmiljöer i bebyggelseområden samt att det i närheten av bostaden bör finnas parker eller bostadsnära natur hänvisas till genomförandestrategi för Översiktsplan 2022 och eventuell grönplan.
- Undersökningsarbete kan visa vilka verktyg vi har att kräva och kontrollera att ekologiska och miljövänliga material används och att vi eftersträvar en minskande energianvändning, i enlighet med nationella riktlinjer. Inga kommunala särkrav ska ställas. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

