

# Bilaga – underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentsnummer
KS 2021/0428	2024-10-29	Kommunfullmäktige	Kommundirektör	Erhålls efter antagande

## Dokumentets syfte

Bilaga med underlag till ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” som visar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling, samt planerade insatser för att nå dessa mål inklusive hur kommunen tagit hänsyn till globala, nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I bilagan finns en analys som ligger till grund för kommunens uppsatta mål för bostadsbebyggelse.

## Dokumentet gäller för

Riktlinjerna gäller för samtliga nämnder gällande kommunens bostadsförsörjning.



Bild ovan: Djursholm. Fotograf: Erik Somnäs.

## Innehållsförteckning

---

1	Krav på riktlinjer för bostadsförsörjning .....	3
2	Kommunens arbete med bostadsförsörjning .....	3
2.1	Hur kommunens nämnder samverkar .....	4
2.1.1	Kommunstyrelsen .....	4
2.1.2	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden .....	4
2.1.3	Socialnämnden .....	5
2.1.4	Tekniska nämnden .....	5
2.1.5	Utbildningsnämnden .....	5
2.1.6	Kultur- och fritidsnämnden .....	5
3	Mål för boende och byggande .....	6
3.1	Globala mål .....	6
3.2	Nationella mål och nuläge .....	6
3.3	Regionala mål och nuläge .....	7
3.4	Stockholm Nordost - StoNo .....	8
3.5	Danderyds förhållningssätt till de globala, nationella och regionala målen .....	8
3.6	Danderyds mål för bostadsförsörjning .....	8
4	Analys .....	9
4.1	Varför bör en kommun växa och utvecklas? .....	9
4.2	Blir kommunens ekonomi bättre av fler bostäder? .....	9
4.3	Markförutsättningar i Danderyds kommun .....	10
4.4	Befolkning .....	10
4.5	Befolkningsprognos för 2024-2039 .....	11
4.6	Bostäder i Danderyd .....	14
4.7	Färdigställda bostäder i Danderyds kommun .....	15
4.8	Regionens analys av kommunens bostadsbestånd och förutsättningar .....	16
4.9	Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist .....	18
5	Lagstadgad bostadsförsörjning och hur kommunen arbetar med detta idag .....	20
5.1	Bostäder för äldre .....	20
5.1.1	Äldreomsorg .....	20
5.1.2	Vård- och omsorgsboende .....	21
5.1.3	Korttidsplatser .....	21
5.1.4	Seniorbostäder och trygghetsbostäder .....	21
5.1.5	Kommunens arbete med bostäder för äldre .....	21
5.1.6	Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för äldre .....	22
5.2	Bostäder för personer med funktionsnedsättning .....	22
5.2.1	Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad .....	23
5.2.2	Gruppboende .....	23
5.2.3	Serviceboende .....	23
5.2.4	Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS .....	23
5.2.5	Bostad med särskild service för barn eller ungdom .....	23
5.2.6	Kommunens arbete med bostäder för personer med funktionsnedsättning .....	23
5.2.7	Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS .....	23
5.3	Bostäder för personer med psykisk funktionsnedsättning .....	24
5.3.1	Kommunens arbete med bostäder för personer med social problematik .....	24
5.3.2	Kommunens nuläge med bostäder för personer med social problematik .....	24
5.4	Bostäder för nyanlända .....	24
5.4.1	Genomgångslägenheter/bosättning för nyanlända .....	24
5.4.2	Ensamkommande barn .....	24
5.4.3	Hem för vård eller boende (HVB) .....	25
5.4.4	Stödboende .....	25
5.4.5	Kommunens arbete med bostäder för nyanlända .....	25
5.4.6	Kommunens nuläge och framtida behov med bostäder för nyanlända .....	25
5.5	Bostäder med korttidskontrakt .....	26
5.5.1	Kommunens arbete med korttidskontrakt .....	26
5.6	Bostäder för ungdomar .....	27
5.6.1	Kommunens arbete med bostäder för unga .....	27
6	Handlingsplan .....	28
6.1	Bebyggelseplaner .....	28
6.2	Socialnämndens lokalbehov för 2025-2034 .....	30
6.2.1	Platsbehov av vård- och omsorgsplatser .....	30
6.2.2	Platsbehov av korttidsboende .....	30
6.2.3	Hur behoven ska tillgodoses .....	30
6.2.4	Socialnämndens samlade bedömning .....	30

## **1 Krav på riktlinjer för bostadsförsörjning**

---

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter: kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

## **2 Kommunens arbete med bostadsförsörjning**

---

Danderyds kommun arbetar utifrån ett antal principer och strategier där de viktigaste kan sammanfattas med att kommunen långsiktigt och utifrån globala, nationella, regionala och lokala mål, planlägger för de bostäder som efterfrågas.

Översiktsplanen är det dokument där kommunen tar ställning till den långsiktiga utvecklingen av markanvändningen i Danderyd. Därför är det viktigt att översiktsplanen är aktuell med mål och inriktning för kommunen samt att detaljplaner och andra strategiska beslut följer den inriktningen. Vidare är det kommunala planmonopolet, detaljplanering, och kommunägd mark för strategiska ändamål viktiga faktorer för att påverka samhällsutvecklingen.

Utöver detta kan även policy för markanvisning och markförsäljning, förhandlingar med privata aktörer, strategiska markköp och utveckling av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap vara andra möjligheter som kommunen kan arbeta med för att främja bostadsförsörjningen.

De detaljplaner som vunnit laga kraft men ännu inte genomförts utgör kommunens planberedskap, det vill säga en framtida möjlighet för ny bebyggelse. I kommunen finns färdiga byggrätter för cirka 100 bostadslägenheter för vilka startbesked ännu inte beviljats. För 2024 väntas detaljplaner för cirka 20 bostadslägenheter tillkomma i takt med att pågående och kommande detaljplaner vinner laga kraft.

De senaste 5 åren har det färdigställts i snitt 36 bostadslägenheter i flerbostadshus och 10 småhus per år. För de senaste 10 åren har det färdigställts i snitt 39 bostadslägenheter i flerbostadshus och 14 småhus per år.

Danderyd har ett kommunalt fastighetsbolag, Djursholms AB. Bolaget äger byggnader och mark i kommunen och har ingen egen organisation för förvaltning eller byggande. Det är kommunens samhällsutvecklingsförvaltning som genom fastighetsavdelningen bygger, och förvaltar kommunens samlade fastighetsinnehav för kommunala och en del privata verksamheters behov. Fastighetsavdelningen förser de egna

verksamheterna med lokaler även genom att hyra av privata fastighetsägare för vidare upplåtelse till verksamheten. I detta ingår att i samverkan med socialförvaltningen arbeta med bostäder för särskilda behov i kommunen, vilket görs genom socialnämndens boendeplan som uppdateras årligen.

Sammanfattningsvis strävar Danderyd efter ett förtroendefullt samarbete med marknaden och kommuninvånarna för att därigenom infria individens möjligheter att hitta ett boende i kommunen.

För de bostäder där kommunen inte har försörjningsansvar enligt lag planerar kommunen för att bostadsförsörjningen i Danderyd i första hand ska lösas av den privata bostadsmarknadens aktörer, i andra hand genom en samverkan mellan kommunen och privata bostadsaktörer samt i tredje hand genom kommunala insatser i egen regi.

Intresset från den privata marknaden har historiskt överstigit kommunens tillväxtplaner och tillgången på byggklar eller planeringsbar mark.

## **2.1 Hur kommunens nämnder samverkar**

Ansvarsfördelningen mellan olika nämnder i Danderyds kommun gällande bostadsförsörjningen bygger på att olika delar av planeringen och genomförandet hanteras av specialiserade nämnder, där samverkan är central för att säkerställa att alla behov tillgodoses.

Det krävs att nämnderna samverkar för att skapa en helhetslösning som omfattar både de sociala, ekonomiska och ekologiska aspekterna av bostadsutveckling och bostadsförsörjning. Detta görs exempelvis genom tidiga dialoger och samråd mellan nämnderna och förvaltningarna, vilket är viktigt för att säkerställa en samordnad bostadspolitik.

I dagsläget genomförs exempelvis startmöten för detaljplaner där projektansvarig sammankallar berörda kompetenser från olika förvaltningar för att få samsyn i projektet över förvaltningsgränserna. Vidare informeras berörda nämnder löpande genom projektens framtagande, vid exempelvis samråd.

Exempel på nämndernas ansvarsområden som berör bostadsförsörjningen ges nedan:

### **2.1.1 Kommunstyrelsen**

- Innehar det övergripande ansvaret för kommunens utveckling och strategiska inriktning.
- Ansvarar för att riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram och att kommunen har en långsiktig planberedskap.
- Har ett övergripande ansvar för markpolitik, inklusive beslut om markförvärv och försäljningar.

### **2.1.2 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

- Ansvarar för detaljplaner och bebyggelseutveckling, samt att hållbarhetsaspekter som klimatpåverkan, buller och luftkvalitet med mera säkerställs i projekten.

- Ansvarar för bygglov och ser till att bebyggelse sker enligt kommunens översiktsplan, detaljplaner och riktlinjer.

### **2.1.3 Socialnämnden**

- Ansvarar för bostadsförsörjningen för särskilda grupper i kommunen, som exempelvis äldre, personer med funktionsvariationer, nyanlända och andra med särskilda behov.
- Arbetar för att säkerställa att bostäder för dessa grupper planeras och finns tillgängliga, i samarbete med exempelvis kommunstyrelsen, miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

### **2.1.4 Tekniska nämnden**

- Ansvarar för drift och underhåll av kommunens tekniska infrastruktur, såsom vatten, avlopp och vägar, som behövs för att bostadsbyggandet ska kunna genomföras.
- Samordnar arbeten med utbyggnad av kommunal service såsom gator, parker och offentlig belysning.

### **2.1.5 Utbildningsnämnden**

- Samarbetar med kommunstyrelsen, miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt tekniska nämnden för att säkerställa att behovet av skolor, förskolor och annan utbildningsinfrastruktur möts i samband med bostadsutbyggnad.

### **2.1.6 Kultur- och fritidsnämnden**

- Ser till att bostadsplaneringen tar hänsyn till behovet av offentliga ytor, kultur- och fritidsanläggningar, och andra samhällsresurser som krävs för att skapa en attraktiv och trivsamt boendemiljö.

### 3 Mål för boende och byggande

---

Det finns ett antal globala, nationella, regionala och kommunala mål som tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör utgångspunkterna för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Osäkerheten kring framtida byggande är stor i hela Sverige för tillfället. Exempelvis kan befolkningsutveckling, migration, konjunktur, räntenivåer, lönenivåer, sysselsättningsgrad, materialkostnader och kapacitetsbrister inom byggbranschen påverka bostadsproduktionen i landet.

#### 3.1 Globala mål

Flertalet av de globala målen tangerar bostadsförsörjning. Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 om ”Hållbara städer och samhällen” som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet är det första delmålet, delmål 11.1 ”Säkra bostäder till överkomlig kostnad” relevant. Det innebär bland annat att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Andra mål som har bäring för bostadsförsörjningen i kommunen är exempelvis mål 3 om ”God hälsa och välbefinnande”, mål 5 om ”Jämställdhet”, mål 10 om ”Minskad ojämlikhet”, och mål 15 om ”Ekosystem och biologisk mångfald”.

#### 3.2 Nationella mål och nuläge

Inom de nationella målen finns regeringens mål för bostadsmarknaden, samhällsbyggandet och exempelvis folkhälsan. Därutöver ska exempelvis barnkonventionen samt nationella mål för jämställdhet och boendemiljöer följas. Vidare finns ett nationellt mål för integration som sammanfattningsvis påtalar att utrikesfödda ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter som den övriga befolkningen att leva ett fritt, värdigt och självständigt liv inom samhällsgemenskapen. Dessutom påtalar bostättningslagen att kommunen är skyldig att ordna boende för nyanlända som mottagits genom anvisning av migrationsverket.

Tidigare fanns ett kvantitativt regeringsmål som sedan februari 2020 ersatts med:

”Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Enligt Boverkets bedömning från 2023 bör det färdigställas 67 300 nya bostäder årligen fram till 2030 för att möta det samlade behovet i landet. Samtidigt visar Boverkets uppgifter på att det påbörjades 71 500 bostäder

2021, för 2022 påbörjades 60 000 bostäder, för 2023 påbörjades 32 000 bostäder och för 2024 förväntas 27 000 bostäder att påbörjas. Detta innebär att trenden går från relativt höga volymer till de lägsta volymerna på över ett decennium.

Detta trendbrott beror enligt Boverket på bland annat höga kostnader och osäkerhet inom bostadsbyggandet. Den närmaste tidens utveckling av energipriser, inflation och räntor liksom av arbetslösheten kommer också ha stor inverkan på bostadsmarknadens framtida utveckling. Dessutom påverkar globala händelser som krig även den nationella bostadsmarknaden.

Utöver detta visar en undersökning som SBAB genomfört via data från SCB en trend att omsättningen på bostadsmarknaden har minskat både för småhus och flerbostadshus under de senaste åren.

Trots detta uppgav de flesta kommunerna att det föreligger ett underskott på den lokala bostadsmarknaden i bostadsmarknadsenkäten för 2024. Detta gäller främst för de grupper som har svårast att tillgodose sina bostadsbehov som exempelvis unga, studenter och nyanlända men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad. Detta förhållande antas generellt bero på att kostnaderna i nyproduktion ofta ligger utanför betalningsförmågan för de efterfrågande befolkningsgrupperna. Detta gap kan komma att öka om befolkningen fortsätter att öka betydligt mer än produktionstakten av bostäder.

Incitamenten för att lämna bostäder man bott i länge och därmed skapa så kallade flyttkedjor är alltför svaga för att substantiellt bidra till att täcka efterfrågan. Det senare är särskilt intressant för Danderyd då äldre i brist på attraktiva alternativ tenderar att bo kvar i stora bostäder som skulle kunna efterfrågas av större familjer.

### **3.3 Regionala mål och nuläge**

För tillfället pågår framtagandet av en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) som beräknas vara klar 2026. Den gällande, RUFS 2050, antogs 2018. Enligt RUFS 2050 behövs ett tillskott om 22 000 bostäder per år fram till 2030 i regionen. För att detta ska uppnås gjordes bedömningen att Danderyds kommun bör växa med 300 bostäder per år fram till 2030 i regionplanen. Detta bedömdes i kommunens remissvar inte vara realistiskt utefter kommunens planeringsförutsättningar.

Vidare förespråkas att den nya bebyggelsen bör koncentreras till lägen som kan försörjas med kollektivtrafik och annan service samt utformas så att den bidrar till utvecklingen av befintliga strukturer och de regionala stadskärnornas utveckling. Det gäller såväl på landsbygden som i länets centrala delar.

Under det senaste decenniet har Stockholmsregionens befolkning vuxit med över 300 000 invånare och beräknas att uppgå till 2,6 miljoner invånare 2030. Enligt länsstyrelsens rapport läget i länet från 2024 väntas således en fortsatt befolkningsökning till regionen, men i långsammare takt än tidigare. Mellan 2015 och 2023 färdigställdes i genomsnitt 15 400 bostäder per år i

regionen. Trenden ser ut att färdigställandegraden kommer att minska framöver och om nyproduktion inte säljs/hyrs ut riskerar förutsättningarna för bostadsbyggandet att försämrats ytterligare.

### **3.4 Stockholm Nordost - StoNo**

Danderyd ingår i nätverket Stockholm Nordost (StoNo) som förutom Danderyd omfattar Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker. Tillsammans arbetar kommunerna för en gemensam vision för tillväxt och utveckling i regionen, Vision 2040, som fokuserar på att skapa förutsättningar för 100 000 nya invånare och 50 000 nya arbetstillfällen i regionen.

### **3.5 Danderyds förhållningssätt till de globala, nationella och regionala målen**

De globala, nationella och regionala målen anger att kommunen ska sträva efter att producera tillräckligt många bostäder för att möta framtida behov. Danderyd kommuns ambition är att sträva efter dessa mål samtidigt som de utifrån Danderyds kontext är mycket högt satta från regionens sida avseende att kommunen ska färdigställa 300 bostäder årligen fram till 2030.

Danderyd kommuns ställningstagande under framtagandet av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen var att målsättningen om 300 bostäder ej är rimlig utifrån nuvarande planeringsförutsättningar.

Vid framtagandet av den nya regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen bör detta mål revideras utifrån kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning.

### **3.6 Danderyds mål för bostadsförsörjning**

Tidshorizonten för riktlinjerna ligger i linje med kommunens översiktsplan där markanvändningskartan tar sikte på 2030 och utvecklingsinriktningarna blickar mot 2050 och framåt.

Inriktningen är att cirka 80 bostadslägenheter färdigställs per år i genomsnitt. Av dessa bör 25 % vara småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus.

Redan beslutade planer ska prioriteras och genomföras. Därefter sker fortsatt försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Därutöver ska bostäder anskaffas enligt socialnämndens boendeplan där behov för de lagstadgade grupperna redovisas.



## 4 Analys

---

### 4.1 Varför bör en kommun växa och utvecklas?

Ett samhälle är aldrig färdigbyggt utan måste alltid möta samtida och framtida behov samtidigt som utvecklingen sker utefter kommunens förutsättningar. Genom riktlinjer för bostadsförsörjning kan kommunen styra inriktningen på bostadsutbudet när det kommer till exempelvis typer av bostäder, upplåtelseform och storlek för att även fortsättningsvis vara en attraktiv kommun. Genom detta kan kommunen attrahera vissa specifika målgrupper, samtidigt som det ger möjligheter till såväl kommunala som regionala flyttkedjor.

En aktiv och medveten utveckling av bostadsutbudet bidrar till ekonomisk tillväxt i samhället. En medveten planerad bostadstillväxt bidrar också till att kommunens ansvar för välfärdstjänster blir lättare att tillgodose på ett balanserat sätt över tid. En växande ekonomi kan innebära att det skapas fler möjligheter för företag att starta och expandera. Detta kan i sin tur skapa fler arbetstillfällen och kan således öka skatteintäkterna på sikt om befolkningen ökar i kommunen.

Det är viktigt att tillväxt sker kontrollerat för att vara hållbar. En okontrollerad tillväxt kan vara skadligt för såväl den sociala, ekologiska som ekonomiska dimensionen. På motsvarande vis medför stagnation problem för en kommun då det gäller att uppfylla kommunens uppdrag för att tillhandahålla ett hållbart samhälle utifrån dess kärnverksamhet. En balanserad utveckling med tydlig inriktning och styrfart för att kunna manövrera i en dynamisk samhällsutveckling är nödvändig.

### 4.2 Blir kommunens ekonomi bättre av fler bostäder?

Bostadsbyggandets inverkan på den kommunala ekonomin beror på flera faktorer, men huvudsakligen på direkta kostnader och intäkter relaterade till bostadsbyggandet, samt efterfrågan och betalningsvilja för individer och exploitörer på den kommunala marknaden.

Sammanfattningsvis kan fler bostäder bidra till att förbättra kommunens ekonomi genom ökade intäkter, men det är viktigt att se till helhetsbilden gällande kommunens förväntade intäkter och utgifter kopplat till bostadsbyggande.

I Danderyd finns historiskt ingen tydlig korrelation mellan utveckling av skattebasen och befolkningsutvecklingen. Det kommunala utjämningsystemet förstärker bilden att befolkningstillväxt inte är avgörande för kommunens intäkter. Däremot riskerar en stagnerande befolkningsutveckling att användningen och förnyelsen av befintlig infrastruktur i form av byggnader och anläggningar för kommunens kärnverksamhet bli lidande då kostnaden per individ blir hög.

Genom riktlinjer för bostadsförsörjning kan kommunen styra utvecklingen i en önskad riktning och takt samt få en bättre överblick för kommunala intäkter och utgifter då planeringen blir mer förutsägbar, inte minst för utbudet och efterfrågan av välfärdstjänster.

### **4.3 Markförutsättningar i Danderyds kommun**

Danderyds kommun består av fyra kommundelar: Danderyd, Djursholm, Enebyberg, och Stocksund. Markstrukturen består till stora delar av småhusbebyggelse, trädgårdskaraktär och höga naturvärden.

I kommunen finns både äldre bostadsområden med villor, radhus och parhus, samt flerfamiljshus. Bebyggelsen i kommunen utgörs dels av ett centralt stråk längs med tunnelbanan och E18 med huvudsakligen högre bebyggelse med flerbostadshus, arbetsplatser och service, dels av en varierad småhusbebyggelse av trädgårdskaraktär med inslag av flerfamiljshus och lokala servicecentra. Den täta bebyggelsen inom det centrala stråket bidrar till att Danderyd är förhållandevis högt exploaterat. Samtidigt finns utmaningar med buller från dessa trafikleder, vilket påverkar var och hur nya bostäder kan placeras.

2023 var befolkningstätheten i kommunen 1 229 invånare per kvadratkilometer, vilket gör Danderyd till den tionde befolkningstätaste kommunen i landet och den åttonde i regionen. Samma år var befolkningstätheten i Stockholms län 377 invånare per kvadratkilometer och 26 invånare per kvadratkilometer i Sverige.

Vidare ligger kommunen i nära anslutning till ett studentkluster som omfattar Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan. Därav är efterfrågan på studentbostäder stor. Likväl är efterfrågan på mindre och mer kostnadseffektiva bostäder hög utifrån den yngre befolkningens behov och betalningsförmåga.

De höga markpriserna i Danderyd skapar utmaningar för bostadsförsörjningen och gör det särskilt svårt att bygga billiga bostäder. Kommunen behöver därför noggrant prioritera markanvändning för att möjliggöra ett varierat bostadsutbud, anpassat efter både sociala och ekonomiska behov.

### **4.4 Befolkning**

Kommunens befolkning har ökat kontinuerligt sedan kommunen grundades. Sedan 2000 växte kommunen årligen fram till 2019. Efter 2019 har befolkningen totalt sett minskat något.

Den 31 december 2023 bodde 32 419 invånare i Danderyd, av dessa var 16 451 kvinnor och 15 968 män. Totalt finns 13 567 bostäder i kommunen vilket innebär att det bor cirka 2,5 personer per hushåll. Hushållen utgörs av 52 procent sammanboende, 40 procent ensamboende och 8 procent övriga hushåll. Motsvarande siffror för riket är 46 procent sammanboende, 48 procent ensamstående och 6 procent övriga hushåll.

Befolkningsutveckling i Danderyds kommun 1968-2023

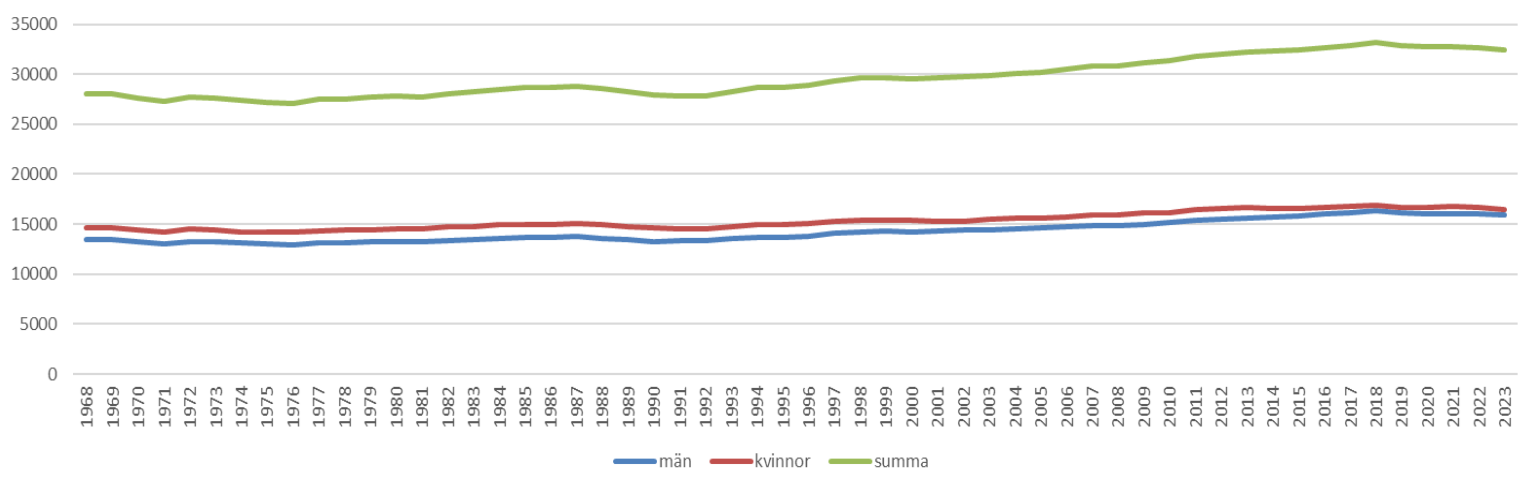


Bild ovan: Befolkningsutveckling i Danderyds kommun 1968 - 2023. Källa: SCB/Statistikdatabas.

Något som kännetecknar Danderyds befolkning är att det finns en hög andel äldre personer där många är friska långt upp i åldrarna. Enligt statistik från SCB 2023 är medelåldern i Danderyds kommun 42 år vilket är samma som för riket. Medelåldern i Danderyd för kvinnor är 44 år och 41 år för män. Av Danderyds invånare är 83 procent födda i Sverige och 17 procent födda utomlands. Motsvarande siffror för riket är 80 procent födda i Sverige och 20 procent födda utomlands.

Befolkningen i Danderyd har en hög utbildningsnivå. 49 procent har minst tre års eftergymnasial utbildning (kvinnor 48 procent och män 49 procent). Motsvarande siffror för riket är 24 procent (kvinnor 28 procent och män 20 procent).

Danderydsbornas genomsnittliga inkomst är 581 500 kronor per person och år (432 800 kronor per år för kvinnor och 742 800 kronor per år för män). Motsvarande siffror för riket är 318 000 kronor per person och år (277 000 kronor per kvinna och år samt 366 000 kronor per man och år). Arbetslösheten i kommunen är totalt 6,1 procent (kvinnor 5,9 procent och män 6,2 procent). I riket är motsvarande siffror 6,8 procent (kvinnor 6,9 procent och män 6,7 procent).

#### 4.5 Befolkningsprognos för 2024-2039

Denna analys baseras på kommunens befolkningsprognos från 2024. Den utgår från framtida exploateringar och befolkningsförändringar gällande inflyttning, utflyttning, födsel och död. Prognosen är uppdelad på två antaganden. Dels hur befolkningen kommer att utvecklas om bostadsbyggandet sker som planerat, samt hur befolkningen kommer att utvecklas om ingen byggnation sker.

Om byggnation sker enligt prognosen kommer befolkningen att öka från 32 419 invånare till 32 807 invånare 2039. Detta motsvarar en ökning med 388 invånare. Om ingen byggnation sker bedöms befolkningen att minska till 30 976 invånare år 2039. Detta motsvarar en minskning med 1 443 invånare.

	1980	1990	2000	2023	2024	2039
Födda	321	335	293	225	226	253
Döda	238	258	286	239	272	295
Födelseöverskott	83	77	7	-14	-45	-41
Inflyttade	2 054	1 619	2 129	2 694	2 960	3 046
Utflyttade	2 017	1 997	2 186	2 958	2 964	2 995
Flyttnetto	37	-378	-57	-264	-3	51
Folkökning	120	-301	-50	-278	-48	10
Folkmängd	27 842	27 915	29 570	32 419	32 371	32 807

Bild ovan: Befolkningens utveckling över tid avseende folkmängd och förändringskomponenter inklusive bostadsbebyggelse enligt befolkningsprognosen.

	1980	1990	2000	2023	2024	2039
Födda	321	335	293	225	226	233
Döda	238	258	286	239	272	288
Födelseöverskott	83	77	7	-14	-46	-56
Inflyttade	2 054	1 619	2 129	2 694	2 984	2 984
Utflyttade	2 017	1 997	2 186	2 958	3 034	3 015
Flyttnetto	37	-378	-57	-264	-50	-31
Folkökning	120	-301	-50	-278	-96	-87
Folkmängd	27 842	27 915	29 570	32 419	32 323	30 976

Bild ovan: Befolkningens utveckling över tid avseende folkmängd och förändringskomponenter exklusive bostadsbebyggelse enligt befolkningsprognosen.

I befolkningsprognosen finns en jämförelse för ålderssammansättningen i Danderyd uppdelat på kön mellan kommun, län och rike. Denna visar exempelvis att Danderyds kommun har en förhållandevis hög andel äldre invånare, samt att det finns en förhållandevis låg andel invånare mellan 25 och 45 år i Danderyd jämfört med länet och riket. Befolkningsprognosen visar även på att Danderyd har en hög andel äldre invånare, från 65 år och uppåt, som förväntas att öka oavsett scenario.

## Åldersstruktur i Danderyds kommun, Stockholms län och riket – Från Danderyds befolkningsprognos 2024-2039

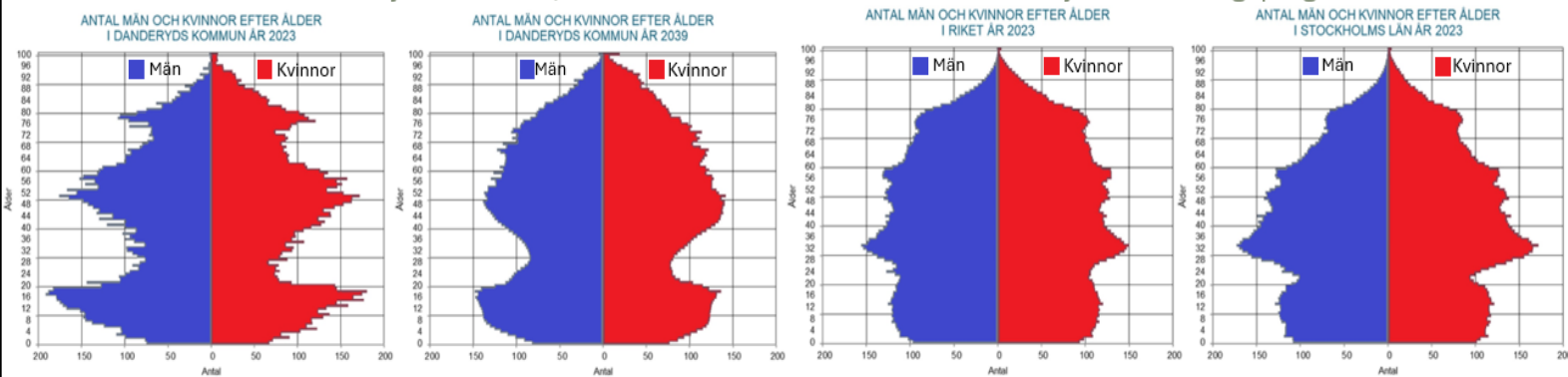


Bild ovan: Åldersstrukturen i Danderyds kommun, Stockholms län och riket. Från Danderyds befolkningsprognos 2024 - 2039.

Det resulterar i en utmanade fördelning mellan arbetsföra och icke arbetsföra kommuninvånare. Detta kan beskrivas som försörjningskvot vilket är ett mått på hur många personer varje förvärvsarbetare måste försörja utöver sig själv. Detta beräknas genom att dividera antalet personer i arbetsför ålder (20–64 år) med antal personer i övriga åldrar. Denna modell tar inte hänsyn till hur sysselsättning och välfärdsproduktion sker då exempelvis personer i åldern 20–64 kan stå utanför arbetsmarknaden och personer under 20 år och över 64 år kan ingå i arbetskraften. Försörjningskvoten ger en indikation om hur de kommande behoven kommer att utvecklas men säger inget om hur välfärden kommer att kunna finansieras.

Vidare har många äldre i Danderyd en god ekonomi genom inkomst via relativt höga pensioner och kapitalinkomster varvid många invånare substantiellt bidrar till skattebasen högt upp i åldrarna även om denna del bidrar till den statens skattebasen.

Danderyd har en hög försörjningskvot i förhållande till andra kommuner i länet. Enligt befolkningsprognosen uppgår försörjningskvoten idag till 0,92 och 2039 kan försörjningskvoten öka till 0,96 med byggnation och till 0,98 utan byggnation.

En hög försörjningskvot kan innebära ett framtida utmanande skatteunderlag. En åldrande befolkning skulle kunna leda till en högre försörjningskvot vilket kan innebära att fler invånare kommer att behöva äldreomsorg och andra sociala insatser, medan deras skattebetalningar till kommunen minskar.

Sammanfattningsvis kan bostadsutvecklingen påverka kommunens försörjningskvot och därmed ekonomi och långsiktiga välfärd, samtidigt som skatteunderlaget styr kommunens möjlighet att finansiera service och infrastruktur för invånarna.

## Försörjningskvoter i Sverige - Ekonomiskt aktiva 20-64 år/övriga

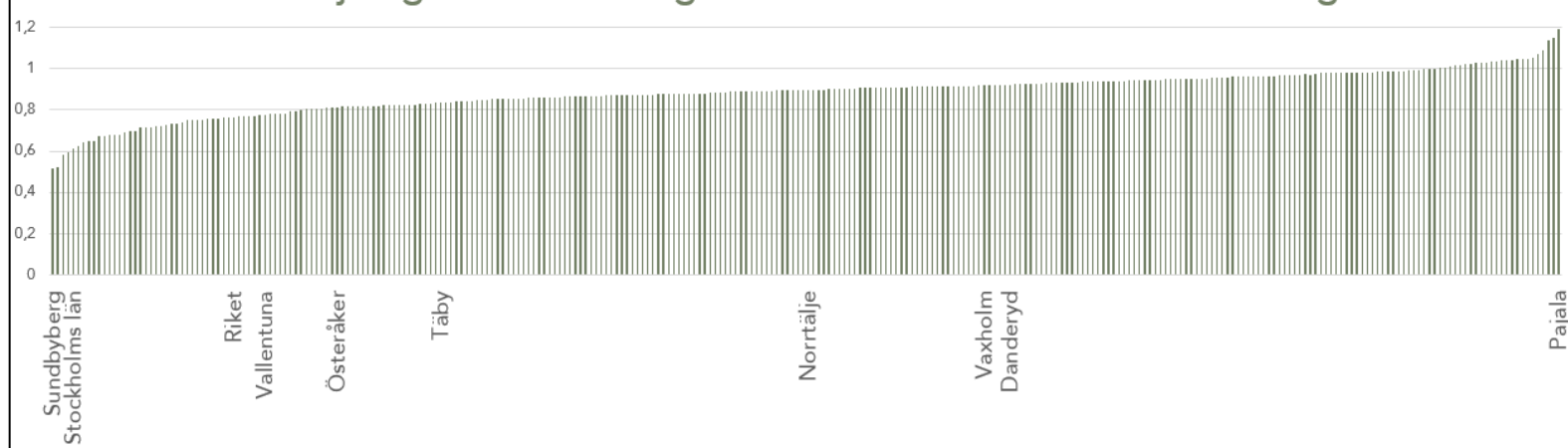


Bild ovan: Försörjningskvoter i Sverige. Källa: SCB/Statistikdatabas.

### 4.6 Bostäder i Danderyd

Den 31 december 2023 fanns totalt 13 567 bostäder i Danderyd. Av dessa var 6 477 äganderätter/småhus och 7 090 lägenheter i flerbostadshus. Detta innebär att bostadsbeståndet består av 48 procent i småhus och 52 procent i flerbostadshus. Av flerbostadshusen var 1 987 hyresrätter och 5 103 bostadsrätter. Som hustyper är dessa bostäder är fördelade på 5 889 småhus, 678 kedjehus, 345 radhus, 368 flerfamiljshus samt 88 småhus med lägenheter.

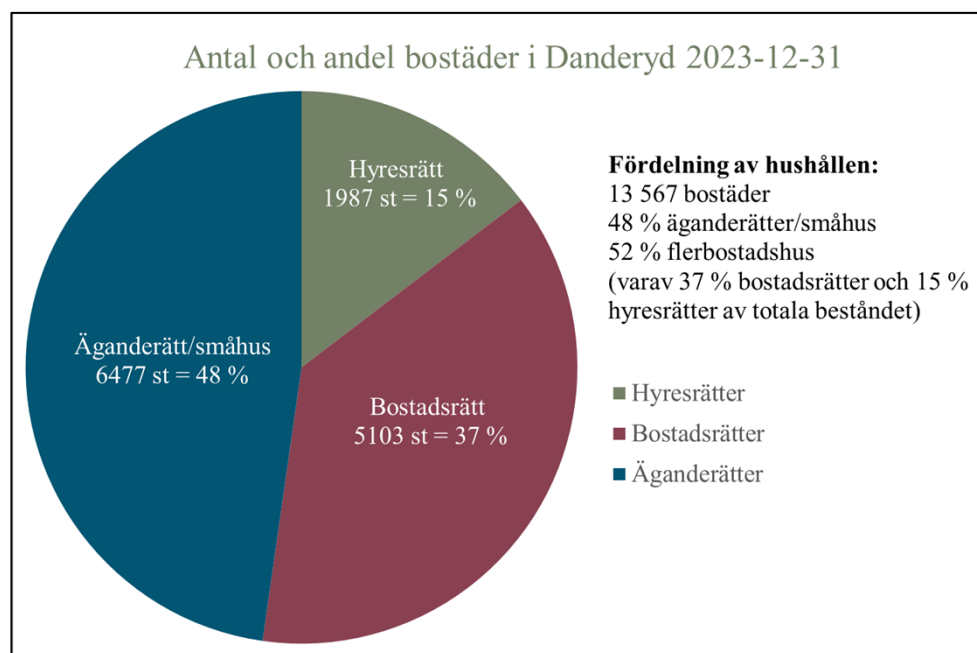


Bild ovan: Antal och andel bostäder i Danderyds kommun 2023-12-31.

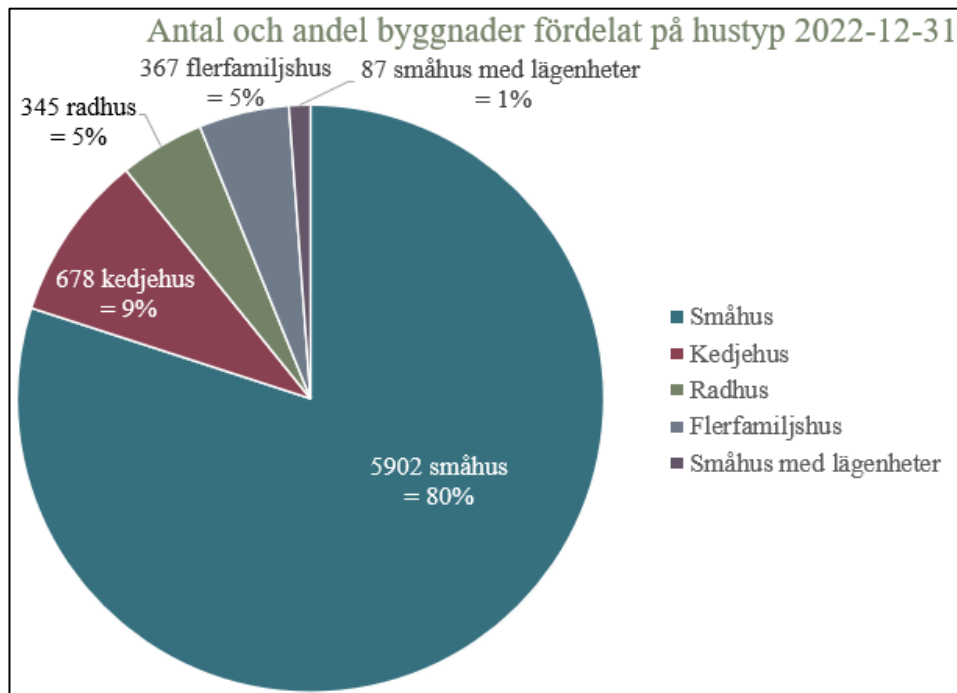


Bild ovan: Antal och andel byggnader fördelat på hustyp i Danderyds kommun 2022-12-31.

Det finns inget nyckeltal för hur fördelningen bör se ut i en kommun. Fördelningen mellan antal och andel bostäder skiljer sig åt mellan olika kommuner och län. Den historiska utveckling som har skett i länet sedan 1990-talet är att andelen äganderätter har varit stabilt medan andelen för hyresrätter har minskat till förmån för bostadsrätter. Detta beror på att hyresrätter har ombildats till bostadsrätter samt att det har byggts fler bostadsrätter än hyresrätter under denna period, vilket även är fallet för Danderyd.

#### 4.7 Färdigställda bostäder i Danderyds kommun

Definitionen av en färdigställd bostad är då det finns ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked och det är först då som bostaden får tas i bruk. Vidare definieras en bostad som "bostadslägenhet" oavsett hustyp.

För färdigställda bostadslägenheter kan det konstateras att utvecklingen skett stötvis med vissa tydliga toppar för flerbostadshus samtidigt som det under vissa år färdigställs få bostäder. För småhus har nivån på färdigställandet varit mer jämn på senare år. Det har färdigställts i snitt 36 bostadslägenheter i flerbostadshus och 10 småhus under de senaste 5 åren, och för de senaste 10 åren har det färdigställts i snitt 39 bostadslägenheter i flerbostadshus och 14 småhus.

För småhus föregås ett slutbesked i många fall av ett rivningslov, vilket innebär att nettotillskottet för småhus är lägre än antalet slutbesked.

## Antal färdigställda bostäder mellan 1975-2023 i Danderyds kommun

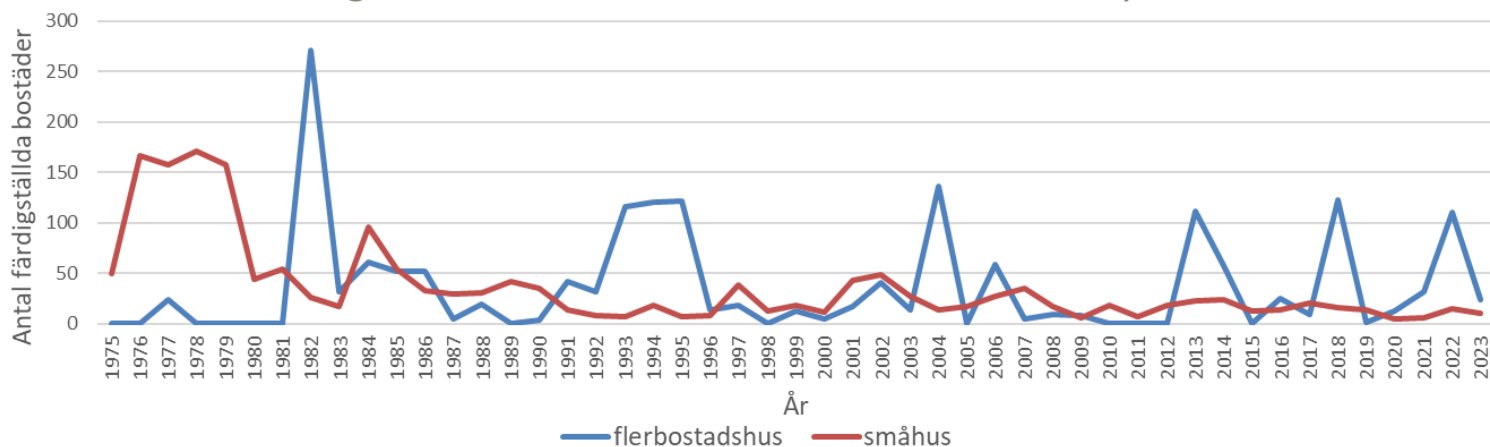


Bild ovan: Färdigställda bostäder mellan 1975-2023 i Danderyds kommun. Källa SCB.

### 4.8 Regionens analys av kommunens bostadsbestånd och förutsättningar

Enligt Region Stockholms ”En analys av bostadsbeståndet” från 2020 kännetecknas Danderyd av att det finns många äldre och större bostäder där det på senare tid varit ett relativt lågt bostadsbyggande, samtidigt som hyresrättsandelen minskat kraftigt i kommunen efter 2010.

Till skillnad från många andra kommuner i Stockholmsregionen har en stor del av kommunens bostadsbestånd byggts innan miljonprogramseran och relativt få bostäder har byggts i modern tid.

### Andel bostäder per upplåtelseform för Stockholms län 2019

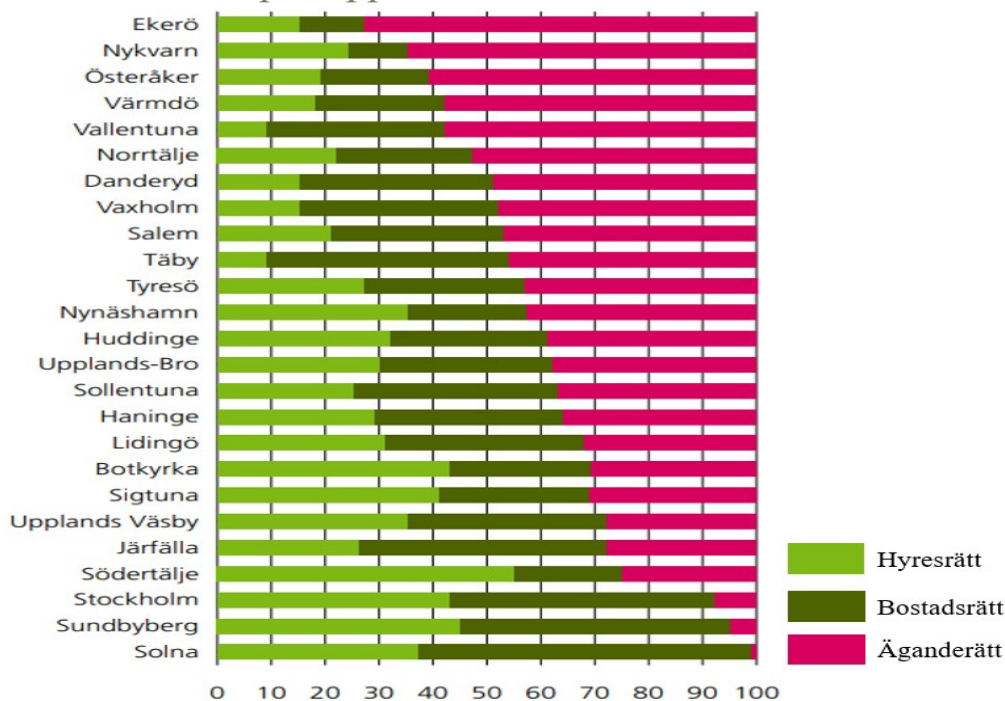


Bild ovan: Bostadsbeståndets ålder per kommun fördelat på andel. Källa: Region Stockholms ”En analys av bostadsbeståndet”, från 2020.



Många av kommunens invånare har hög utbildningsnivå och har höga inkomster, vilket innebär att det finns ett samband mellan inkomst och utrymmesstandard enligt rapporten.

Enligt Region Stockholms rapport ”Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen” från 2020 görs bland annat en regional jämförelse för andel upplåtelseformer i länet. Vidare konstateras att i Danderyd finns relativt få trångbebodda hushåll till skillnad från många andra kommuner regionen.

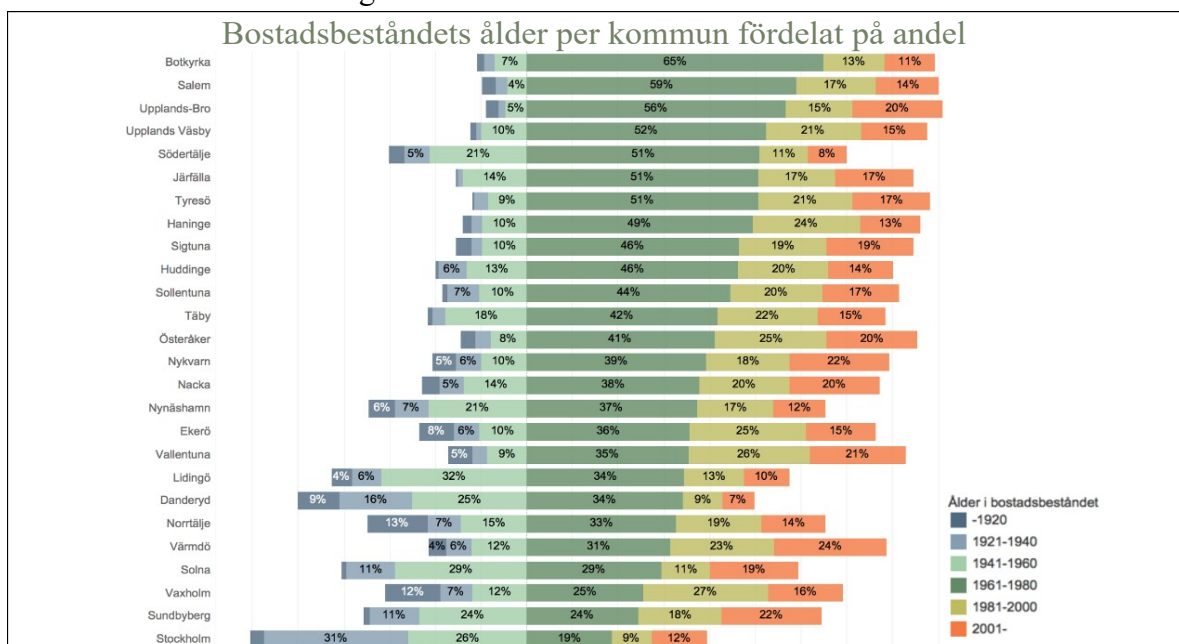


Bild ovan: Andel bostäder per upplåtelseform för Stockholms län 2019. Källa: Region Stockholms ”Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen”, från 2020.

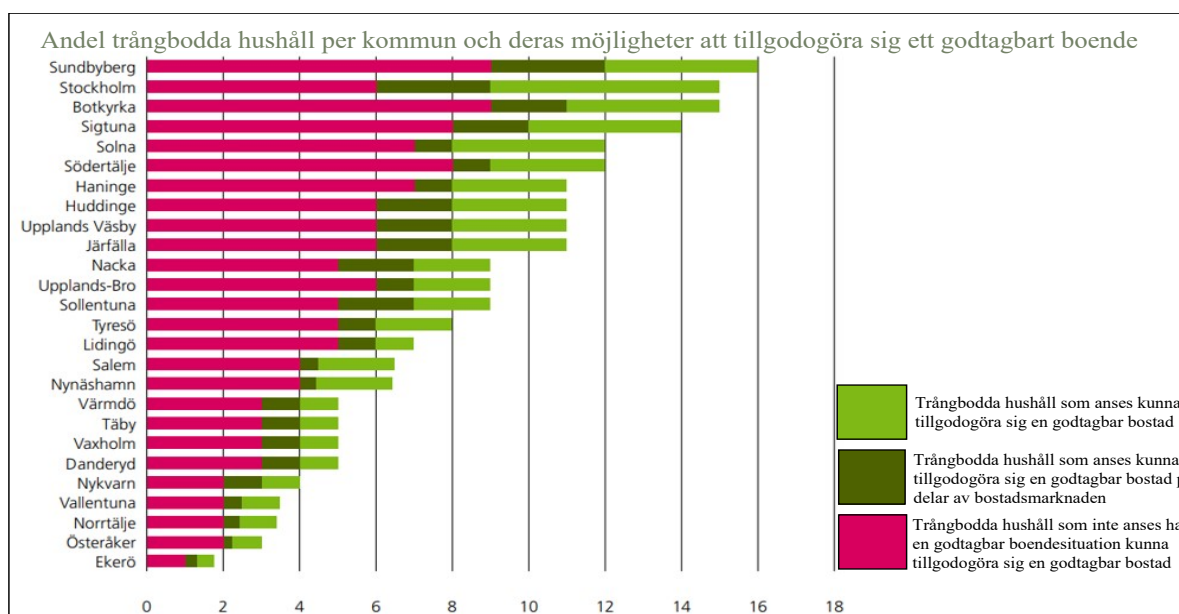


Bild ovan: Andel trångbebodda hushåll per kommun och deras möjligheter att tillgodogöra sig ett godtagbart boende år 2019. Källa: Region Stockholms ”Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen”, från 2020.

#### 4.9 Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist

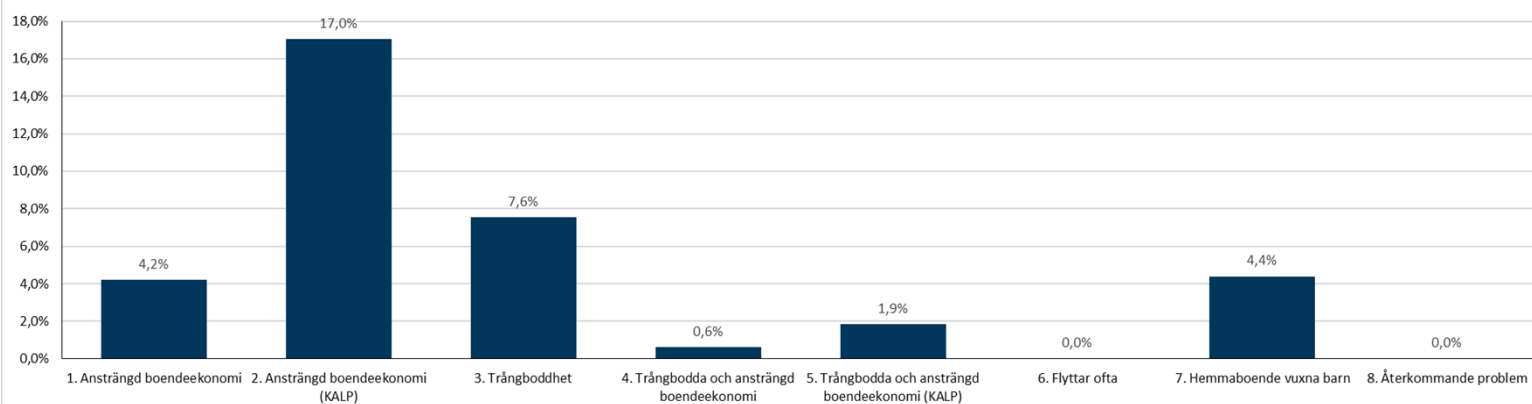
I samband med ändringar av bostadsförsörjningslagen 2022 har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.

Underlaget grundas på en årlig beräkningsmodell där antalet hushåll som saknar en rimlig bostad beräknas på både nationell, regional och lokal nivå. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Dessa mäter utvecklingen för åren 2012 till 2021.

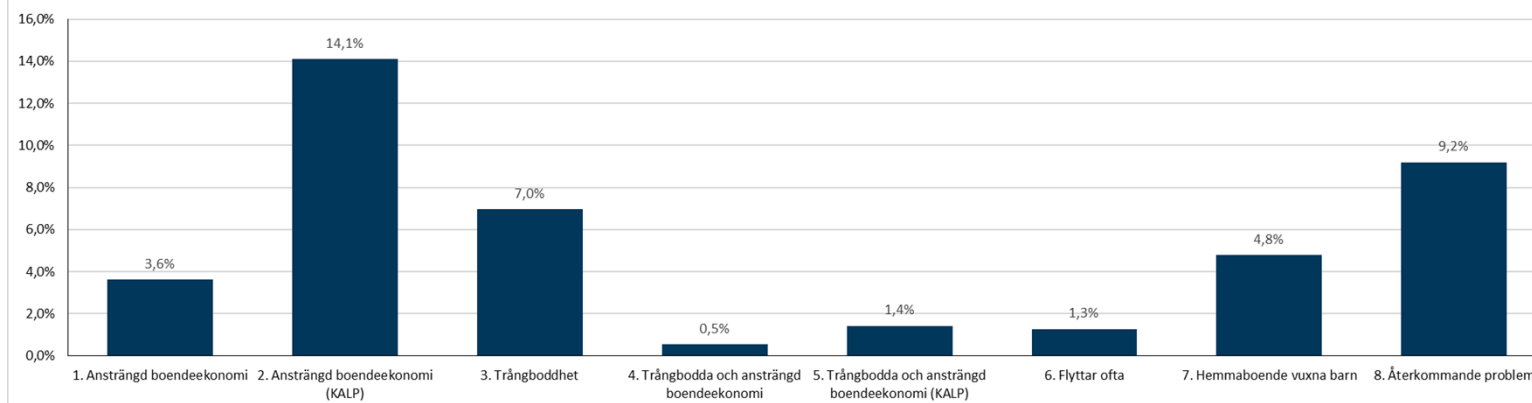
Utifrån underlaget går det att konstatera att Danderyd till skillnad från många andra kommuner både i länet och riket har relativt låg andel av hushåll där problematik kring ansträngd boendeekonomi utifrån KALP (kvar att leva på), trångboddhet med mera. Vidare har utvecklingen av dessa parametrar förbättrats sedan 2012, förutom att något större andel fler vuxna barn bor hemma 2021 tillskillnad från 2012.

För parametrarna 6 (flyttar ofta) och 8 (återkommande problem) beror ökningen på att det för 2012 inte kunde mätas, och därmed redovisades som 0 % då dessa parametrar grundas på fleråriga jämförelser vilket framgår nedan för mått och kriterier. Samtliga mått och kriterier redovisas efter diagrammen.

Andel hushåll i Danderyds kommun 2012



Andel hushåll i Danderyds kommun 2021



<b>Mått</b>	<b>Kriterier</b>
1. Ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
2. Ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserad på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

Bilder ovan: Andel hushåll i Danderyd hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna enligt Boverkets underlag för bostadsbrist, samt mått och kriterier för detta. Källa: Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist från 2023.

## 5 Lagstadgad bostadsförsörjning och hur kommunen arbetar med detta idag

---

Kommuner är enligt lag skyldiga att förse utsatta grupper med bostad. Dessa är äldre och personer med funktionsnedsättning som har särskilda behov samt nyanlända.

En utmaning kommunen har är att hjälpa individer i utsatta grupper att komma vidare på bostadsmarknaden. Med det menas till exempel att de boende efter en tid kan gå från ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Denna utveckling är viktig både för den enskilda individen men även för att skapa möjlighet för de övriga i dessa utsatta grupper att få hjälp och stöd. För att främja denna utveckling krävs hjälp i första hand med boende. Det är viktigt att sträva efter att individer får möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden om möjlighet finns. Då skapas större möjligheter för en rotation för att fördela insatser på andra individer.

Socialnämnden i Danderyds kommun beslutar årligen om en boendeplan. Boendeplanen beskriver olika typer av boenden och olika målgrupper då socialnämnden har ansvar att planera för dessa. Syftet är att ha en långsiktig och hållbar planering för olika typer av bostäder inom socialnämndens verksamhetsområde. Planen är ett levande dokument som årligen revideras för att anpassa planeringen till rådande förutsättningar. Boendeplanen är även ett underlag för lokalförsörjningsprocessen som är kommungemensam.

Den boendeplan som denna analys utgår från är socialnämndens boendeplan från 2024 och gäller för åren 2025-2034. Den visar att det finns behov av fler boenden och bostäder för olika grupper som socialnämnden har ett ansvar för. Nedan följer beskrivning, kommunens arbete, nuläge och framtida behov för de lagstadgade grupperna och de olika boendeformerna i kommunen, samt även för andra grupper som inte kommunen ansvarar för.

### 5.1 Bostäder för äldre

En generell trend är att äldre önskar bo kvar hemma så länge som möjligt. Hälsoläget för Danderyds äldre blir allt bättre, medellivslängden ökar och äldre blir generellt sett allt mer aktiva. Enligt befolkningsprognosen kommer fler äldre att bo i Danderyd framöver. Detta leder till ett ökat behov av lämpliga bostäder av olika kategorier. Det finns redan idag ett utbud och en efterfrågan av bostäder för friska äldre. Samtidigt kommer behovet av vård- och omsorgsboenden på sikt att öka.

Det finns stora samhällsvinster att möta äldres önskemål om att bo i vanliga bostäder istället för inom vårdboenden, och behovet av bostäder för äldre bedöms vara fortsatt högt utifrån demografiska förutsättningar.

Bostäder för äldre omfattar flertalet kategorier som definieras nedan.

#### 5.1.1 Äldreomsorg

Den grundläggande inriktningen inom äldreomsorgen är att alla ska ha möjlighet att kunna bo kvar i ordinärt boende så länge som möjligt. Den dag då behovet av omsorg och vård blir allt för omfattande och den enskilde

själv eller dennes företrädare ansöker om boende hos kommunen, ska möjlighet ges att flytta till den boendeform som är lämpligast utifrån det individuella behovet.

### **5.1.2 Vård- och omsorgsboende**

Enligt socialtjänstlagens 5 kap. 5 § ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den enskildes behov av vård- och omsorgsboende utreds av socialförvaltningens biståndshandläggare i enlighet med lagbestämmelserna. De boendeformer som erbjuds är vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg för personer med omfattande fysiska omvårdnadsbehov samt för personer med demenssjukdom. De vård- och omsorgsboenden som ingår i kommunens kundvalssystem upphandlas enligt LOV (Lagen om valfrihetssystem).

### **5.1.3 Korttidsplatser**

Korttidsboende innebär en tillfällig vistelse på ett boende där det finns tillgång till omvårdnad och service dygnet runt. Korttidsplatser används bland annat vid behov av heldygnsomsorg efter sjukhusvistelse, bedömning av behovet framåt, växelvård för avlösning av anhörig samt i avvaktan på plats på särskilt boende.

### **5.1.4 Seniorbostäder och trygghetsbostäder**

Bostäder för äldre på den öppna marknaden utan lagstadgad behovsprövning benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Det är ett frivilligt åtagande för kommunen att tillhandahålla seniorbostäder och trygghetsbostäder. Personer som är folkbokförda i Danderyds kommun kan ställa sig i kö till en seniorlägenhet eller ett trygghetsboende från det året den fyller 75 år. Giftna och sammanboende par kan ställa sig i kö från att den äldste fyller 75 år. En seniorlägenhet är att jämföra med en vanlig hyresrätt med kommunen som hyresvärd.

### **5.1.5 Kommunens arbete med bostäder för äldre**

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för att tillgodose äldre invånares behov av plats på särskilt boende. En ökad efterfrågan på att bo kvar hemma eller i seniorboenden har lett till erbjudande av hemtjänst och tilldelning av plats på vård- och omsorgsboende efter individuell prövning av kommunen. Danderyd har seniorboenden både i privat och kommunal regi, och det finns en marknad för att bygga nya seniorbostäder och möjliggöra flyttkedjor.

Lokalisering av bostäderna är viktigt för att förebygga ensamhet och god kollektivtrafik och närservice är viktigt. Trygghetsboende bör prioriteras enligt socialnämnden. Vidare har behovet av platser med demensinriktning har stadigt ökat, och det finns ett fortsatt behov av att följa utvecklingen och vid behov omvandla fler somatiska platser till demensplatser. Behovet av vård- och omsorgsplatser minskade under Covid-19 pandemin men har återgått till normal beläggning.

Platser på vård- och omsorgsboende köps delvis utanför kommunen för specifika behov samt enligt länsöverenskommelsen om bibehållet

kostnadsansvar. Detta innebär att kommunen idag har 67 bostäder för vård- och omsorgsboenden utanför kommunen. För korttidsplatserna som köps utanför kommunen planeras detta att ske tills att korttidsboendet Idun i Djursholm är byggt.

Det finns tydliga fördelar med senior- och trygghetsboenden och det är intressant för kommunens invånare att denna typ av boenden byggs. Samtidigt är det inte en kommunal skyldighet att tillhandahålla denna boendeform vilket gör att dessa bostäder med fördel kan byggas och drivas av privata aktörer.

### **5.1.6 Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för äldre**

Inom äldreomsorgen planeras för att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med cirka 60 platser och ett korttidsboende med 27 platser. Att korttidsboendet kommer ha 27 platser innebär att kommunen har tagit höjd för framtida demografiska förändringar i målgruppen. Korttidsboendet kommer vara i anslutning till vård- och omsorgsboendet på kvarteret Ginnungagap. Detta beräknas färdigställas 2025.

Därutöver planeras ett vård- och omsorgsboende på fastigheten sjukhuset 7, vilket skulle kunna tillgodose behovet av fler platser i kommunen på sikt. Detta beräknas färdigställas mellan 2027–2031.

Det är inte garanterat att Danderyds kommun får tillgång till alla platserna på de vård- och omsorgsboenden som uppförs av privata företag, eftersom dessa kan ha avtal med andra kommuner. Dessutom krävs det för inflyttning att vård- och omsorgsboendet drivs av en leverantör med IVO-tillstånd, och att denna leverantör ansöker om och erhåller godkännande att ingå i Danderyds kommuns valfrihetssystem.

Kevinge seniorboende består av 99 lägenheter varav 95 används som trygghetsboende idag. 2024 stod 534 personer i kö för trygghetsboende och seniorlägenheter, varav 449 personer har Kevinge som sitt förstaval.

Utöver detta boende finns även seniorbostäder i exempelvis Enebyberg och Stocksund.

Sammanfattningsvis är socialnämndens behov för trygghetsboendeplatser och seniorbostäder stor och kommunen ska fortsätta utreda i vilken utsträckning som kommunen ska tillhandahålla trygghetsboende och seniorlägenheter framöver.

### **5.2 Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Målsättningen är att kunna bo och leva som andra så långt det är möjligt och omsorgen om personer med funktionsnedsättning styrs av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen i de delar där kommunen har ett definierat ansvar. LSS är en så kallad rättighetslag som ger vissa personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar möjlighet till stöd och service. Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning omfattar flertalet kategorier som definieras nedan.

### **5.2.1 Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad**

Bostad med särskild service kan bli aktuellt då personer med funktionsnedsättning trots stöd inte klarar ett vanligt boende. Boendet kan utformas på olika sätt, men de vanligaste formerna är gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad där enskilda bor i egna lägenheter. Boende till vissa personer med funktionsnedsättning kan beviljas enligt 9 § 9 LSS bostad med särskild service för vuxna. Socialnämnden kan också bevilja ansökningar om boende för barn och unga enligt 9 § 8 LSS.

### **5.2.2 Gruppboende**

Gruppboende är för enskilda som har ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov med behov av personal mer eller mindre kontinuerligt dygnet runt.

### **5.2.3 Serviceboende**

En serviceboende utgörs av fullvärdiga lägenheter som är geografiskt samlade. Personligt stöd ges i den omfattning som den enskilde behöver av en fast personalgrupp. De som bor i en serviceboende ska ha tillgång till gemensamhetslokal eller träffpunkt.

### **5.2.4 Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS**

En särskilt anpassad bostad är ofta en fullvärdig lägenhet i det normala bostadsbeståndet som är anpassad efter den enskildes behov. Det gäller enbart en viss grundanpassning för fysiska funktionsnedsättningar och behovet av stöd i bostaden ska inte vara alltför omfattande (RÅ 2010 ref. 91).

### **5.2.5 Bostad med särskild service för barn eller ungdom**

Insatsen ska ses som ett komplement till föräldrahemmet och kan ges antingen i ett familjehem eller i en bostad med särskild service. Omvårdnad ingår i insatsen och behoven är ofta omfattande och medicinskt komplicerade.

### **5.2.6 Kommunens arbete med bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Kommunen erbjuder individuellt anpassade insatser till personer med funktionsnedsättningar, och de som inte är berättigade till LSS-insatser omfattas av socialtjänstlagen. Planeringen för denna målgrupp är långsiktig och omsättningen är relativt låg. När det saknas plats i kommunens bostäder med särskild service, erbjuds boende utanför kommunen enligt ramavtal.

### **5.2.7 Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS**

Behovet av bostad med särskild service enligt LSS är fortsatt lågt. Det beror delvis på vissa tillskott av platser på bland annat Gädes Backe och Villa

Stinsen. Tidigare har det varit en högre efterfrågan på platser i kommunen. Flera personer har etablerat fungerande boendelösningar utanför kommunen, de erbjuds platser i kommunen när det finns.

### **5.3 Bostäder för personer med psykisk funktionsnedsättning**

Bostad med särskild service kan bli aktuellt för den som inte klarar att bo själv och behöver stöd av personal under större delen av dygnet. I ett gruppboende bor man i egen lägenhet och det finns också gemensamma lokaler som ger möjlighet till samvaro.

#### **5.3.1 Kommunens arbete med bostäder för personer med social problematik**

Kommunen ansvarar för att personer i kommunen får nödvändigt stöd och hjälp, inklusive bostäder med viss minimistandard. Integration i samhället är viktigt och kommunen strävar efter att erbjuda hjälp för att människor med sociala, psykiska och fysiska problem ska kunna bo ute i samhället. Kommunens ambition är att dessa personer i första hand skall erbjudas hjälp att få lägenheter i det ordinarie lägenhetsbeståndet.

"Bostad först"-konceptet har anpassats för att hjälpa hemlösa personer med psykisk sjukdom eller andra problem. Kommunen behöver inrätta träningslägenheter och ge förtur till lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning eller missbruksproblematik samt för nyanlända.

#### **5.3.2 Kommunens nuläge med bostäder för personer med social problematik**

Kommunen har två boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning, Vasavägen och Herrgårdsvägen.

### **5.4 Bostäder för nyanlända**

Bosättningslagen påvisar att kommunen är skyldig att ordna boende för nyanlända som mottagits genom anvisning av migrationsverket.

I praktiken regleras detta genom ett årligt kommunfördelningstal som omfattar alla kommuner. Eftersom detta tal fastställs årligen och kommunerna inte får information om hur de nyanlända är fördelade på familjestorlek, kan det vara svårt för kommunerna att göra längre prognoser för bostadsförsörjning för denna grupp. Det höga antalet nyanlända som kommit till Sverige sedan 2015 har ökat behovet av korttidskontrakt för genomgångslägenheter och träningslägenheter. Det finns flera kategorier av bostäder för nyanlända som definieras nedan.

#### **5.4.1 Genomgångslägenheter/bosättning för nyanlända**

En genomgångsbostad innebär att de nyanlända får en bostad under en begränsad tid, 1-2 år, samtidigt som de får stöd med att etablera sig på den svenska bostadsmarknaden. Kontraktet kan herefter förlängas under ytterligare maximalt 2 år efter behovsbedömning.

#### **5.4.2 Ensamkommande barn**

För ensamkommande barn finns både hem för vård eller boende och Stödboende.



### **5.4.3 Hem för vård eller boende (HVB)**

Placeringsformen HVB har som målgrupp i första hand ungdomar i åldern 14-18 år som av olika skäl behöver placeras i ett boende med personal dygnet runt.

### **5.4.4 Stödboende**

Placeringsformen stödboende har som målgrupp ungdomar i åldern 18-20 år som av olika skäl behöver placeras men bedöms klara ett självständigt boende i kombination med socialt och/eller praktiskt stöd. Vid särskilda skäl ska även 16-17 åringar kunna bli aktuella för en sådan placering.

### **5.4.5 Kommunens arbete med bostäder för nyanlända**

Danderyds kommun hade mellan 2015 och 2018 en stor mottagning av flyktingar, vilket ledde till en ökad efterfrågan på bostäder för dessa. Kommunen lyckades tillgodose de behoven och idag kvarstår behovet av främst lägenheter för större familjer.

Kommunen ansvarar för ensamkommande ungdomar till och med juni det år då den fyller 20 år. Placeringen av barnen sker utifrån behovet och kan ske i olika boendeformer, såsom HVB-boende, stödboende eller familjehem. Det formella ansvaret kommunen har för dessa barn och unga skiljer sig inte från andra ungdomar i Danderyd, men behoven för de ensamkommande barnen skiljer sig många gånger från andra ungdomar, vilket innebär att de i större utsträckning kan behöva socialtjänstens hjälp för att finna ett boende

Personer som valt att bosätta sig i kommunen enligt EBO-lagen (lagen om eget boende) bor ofta hos släkt och vänner, vilket kan leda till trångboddhet. Kommunen erbjuder inte bostäder till personer enligt EBO-lagen idag.

Kommunen arbetar också med integrationsfrämjande åtgärder, såsom boplaner och information om bostadssökning i Sverige, för att underlätta för nyanlända.

Sammanfattningsvis arbetar socialförvaltningen aktivt med att skapa en genomströmning i befintligt bostadsbestånd. Socialförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen och miljö- och stadsbyggnadskontoret har återkommande möten för att inventera och beskriva behovet av bostäder till nyanlända men också det behov som finns av bostäder till övriga målgrupper. Samhällsutvecklingsförvaltningen och Miljö- och stadsbyggnadskontoret har med hänsyn till den behovsprognos som utarbetats av socialförvaltningen vägt in behovet av bostäder för socialt ändamål i planeringen av kommande byggnationer.

### **5.4.6 Kommunens nuläge och framtida behov med bostäder för nyanlända**

Danderyd ska 2024 ta emot 16 nyanlända vilket är en stor minskning från tidigare år och kommer på sikt innebära ett minskat behov av bostäder till målgruppen.

Idag finns två uppställningsplatser för modulbostäder med sammanlagt 63 lägenheter. Genom den minskade efterfrågan på dessa bostäder har socialnämnden återlämnat cirka 40 bostäder de senaste två åren.

Socialnämndens bedömning från 2024 är att kommunens beredskap för dessa bostäder är god och täcks av befintligt bostadsbestånd.

Utöver detta anvisar Migrationsverket ensamkommande barn enligt en modell där Danderyd får ta emot 3,55 promille av de ensamkommande barn som kommer till Sverige. För närvarande ansvarar kommunen för cirka 4 ensamkommande barn i olika åldrar.

Fördelningstalen för Danderyds kommun gällande nyanlända och ensamkommande barn har de senaste åren sett ut på följande vis:

År	Nyanlända	Ensamkommande barn
2016	128	-
2017	148	15
2018	139	8
2019	80	3
2020	72	2
2021	76	3
2022	49	7
2023	27	7
2024	16	0

## 5.5 Bostäder med korttidskontrakt

Danderyds kommun har ett antal bostadsrätter som i särskilda fall kan hyras ut i form av korttidskontrakt till personer som inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Att kommunen innehar bostäder för dessa ändamål skapar förutsättningar för en mer långsiktig strategisk bostadsplanering, jämfört med modulbostäder som har tidsbegränsade bygglov och därmed inte utgör långsiktiga förvaltningsobjekt. Modulbostäderna innebär även att flera sociala bostäder är belägna i samma fastighetsobjekt vilket ökar risken för segregation.

Korttidskontrakt kan endast beviljas till personer som är särskilt utsatta på den öppna bostadsmarknaden och som behöver stöd från olika myndigheter för att få, klara av och/eller behålla ett eget boende. Enbart bostadslöshet är inte en grund för att beviljas ett korttidskontrakt. Korttidskontrakten kan inte överlåtas till ett första-handskontrakt för den enskilde.

Korttidskontrakten är uppdelade i två kategorier: Genomgångs- och träningslägenheter. Träningslägenheter är avsedda för personer som är folkbokförda i Danderyds kommun. Genomgångslägenheterna är avsedda för de nyanlända som kommunen tar emot via Migrationsverket.

### 5.5.1 Kommunens arbete med korttidskontrakt

Totalt har kommunen 179 lägenheter som används som träningslägenheter och som genomgångslägenheter för nyanlända. Lägenheterna är inte

reserverade som exempelvis träningslägenheter utan andelen träningslägenheter matchas utifrån efterfrågan och tillgång.

## **5.6 Bostäder för ungdomar**

Denna grupp är inte lagstadgad men är viktig att ta hänsyn till i den kommande planeringen.

Bostadsbristen är stor bland unga i länet. Många unga saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa bostad och hamnar därför långt bak i Stockholms bostadsförmedlings kösystem som baseras på kötid från 18 års ålder. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2022 uppger de flesta kommuner i länet att det finns ett underskott på både ungdomsbostäder, studentbostäder och mindre hyresrätter. Även om priser och hyror är relativt höga i nybyggnation kan produktion av nya bostäder ändå främja ungas etablering på bostadsmarknaden. Flyttkedjor skapas oavsett storlek och standard på de nya bostäderna, som i förlängningen frigör andra, kanske mindre och billigare boenden.

Danderyd är nära beläget både Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan och efterfrågan på studentbostäder är påtaglig såväl i kommunen som i övriga regionen.

### **5.6.1 Kommunens arbete med bostäder för unga**

Kommunen erbjuder idag ett 20-tal ungdomslägenheter i modulbostäder. Lägenheterna är mellan 20-24 kvadratmeter och riktar sig till ungdomar mellan 18-25 år. Hälften av lägenheterna är specifikt för ungdomar som är folkbokförda i Danderyds kommun.

Lägenheterna annonseras och förmedlas av Stockholms Bostadsförmedling och det är den bostadskön som gäller. Verksamheten ägs av Stockholms stad.

Utöver dessa kommunala ungdomslägenheter finns exempelvis cirka 30 studentbostäder i kommunen på Vendevägen. Dessa är upplåtna som bostadsrätter som endast är avsedda för studenter. Efter avslutade studier måste lägenheten antingen säljas eller hyras ut. Dessutom finns även cirka 25 studentbostäder vid Nora torg.

## 6 Handlingsplan

### 6.1 Bebyggelseplaner

Riktlinjerna förespråkar att redan påbörjade planer ska prioriteras och genomföras. Därefter sker fortsatt försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.

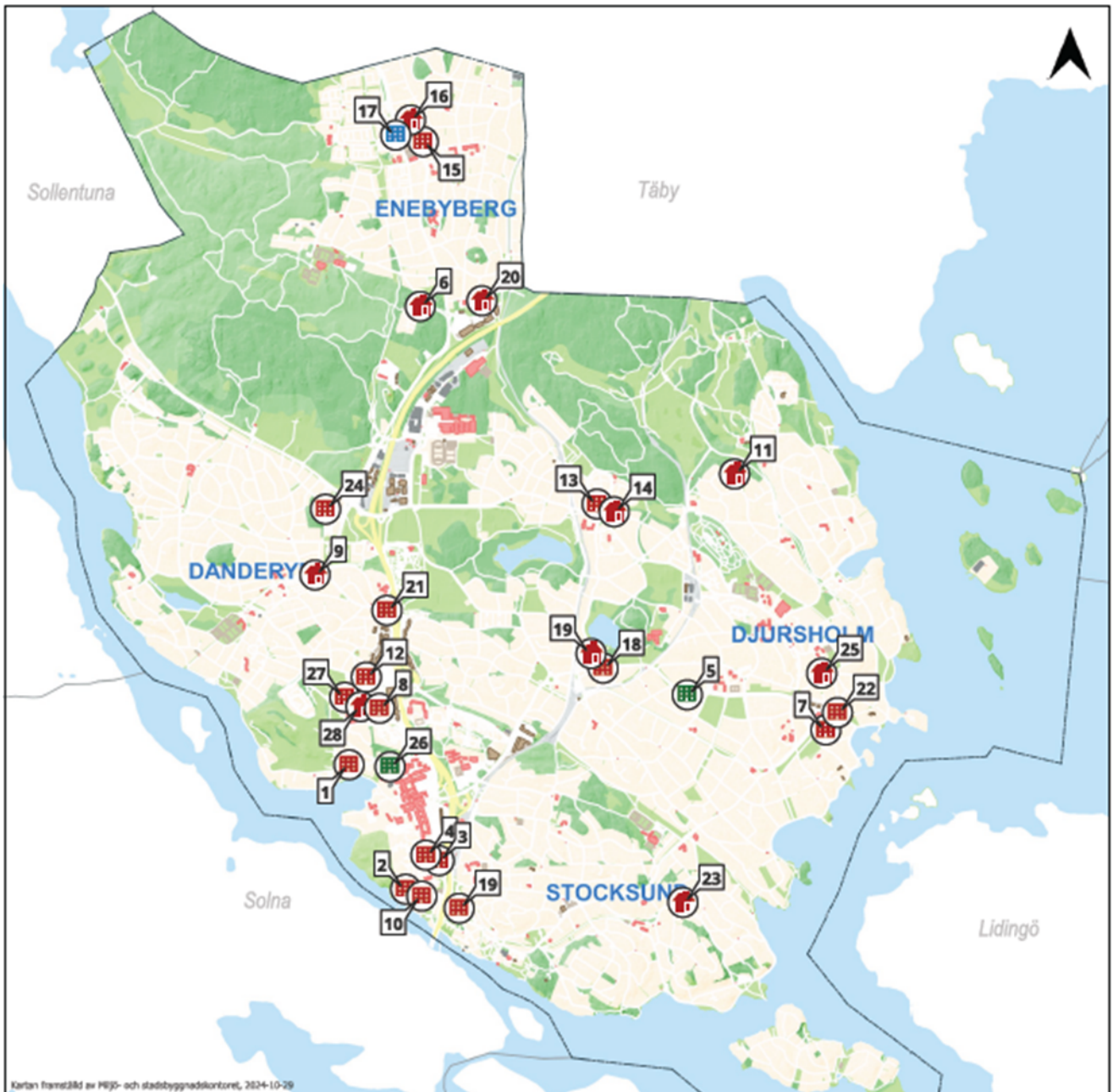
Därutöver ska bostäder anskaffas enligt socialnämndens boendeplan där behov för de lagstadgade grupperna redovisas.

Kommunens handlingsplan grundas på pågående uppdrag där hustyp, preliminär upplåtelseform, antal bostadslägenheter och färdigställandeår uppskattats av förvaltningar som ansvarar för bostadsplaneringen i kommunen. Bedömningen är från 29 oktober 2024 och revideras löpande beroende på projektens framskridande.

Uppskattningen visar på att det planeras för 1 407 bostäder fördelat på 8 år, vilket innebär ett uppskattat färdigställande om 176 bostäder i snitt per år. Av dessa är cirka 16 % av de planerade bostäderna småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus. Tidigare uppskattningar som gjorts vid framtagande av kommunens befolkningsprognoser visar på att projekt tenderar att flyttas framåt i tid och ibland minska i volym, samt att den historiska utvecklingen skett stötvis där det ibland färdigställs många bostäder och vissa år färdigställs få bostäder. Därav är det viktigt att se denna utveckling över flera år och att uppskattningen förändras kontinuerligt.

Kommundel	Detaljplan eller projektnamn	Hustyp	Preliminär upplåtelseform	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Danderyd	Skeppet 12	Flerbostadshus	Bostadsrätter	14							
Danderyd	Calles Klimp 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	11							
Danderyd	Östra Mörbylund	Flerbostadshus	Hyresrätter	153	170						
Danderyd	Östra Mörbylund	Flerbostadshus	Bostadsrätter			76					
Djursholm	Ginnungagap 1	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboenden			60					
Danderyd	Solvärmen 1	Småhus	Bostadsrätter			9					
Djursholm	Gandvik 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter			6					
Danderyd	Mörby centrum, Golfbanevägen	Flerbostadshus	Bostadsrätter				51				
Danderyd	Nora torg, Danderyd 3:3 m.fl.	Småhus	Bostadsrätter				14				
Danderyd	Invernessbacke 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter				12				
Djursholm	Utgårdavägen	Småhus	Åganderätter			4					
Danderyd	Kv. Svärdet 14, 15 och 20	Flerbostadshus	Bostadsrätter					100	50		
Djursholm	Lill-Kalmar 1 m.fl.	Flerbostadshus	Bostadsrätter				65				
Djursholm	Lill-Kalmar 1 m.fl.	Småhus	Åganderätter				15				
Enebyberg	Östra Enebytorget	Flerbostadshus	Bostadsrätter					60	60		
Enebyberg	Östra Enebytorget	Småhus	Åganderätter				10	10			
Enebyberg	Plogen 12 och 13	Trygghetsboende	Trygghetsboenden				40				
Djursholm	Reidmar 7 och 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter				25				
Djursholm	Reidmar 7 och 8	Småhus	Åganderätter				9				
Djursholm	Enmans väg, Djursholm 3:448 m.fl.	Småhus	Åganderätter				5				
Danderyd	Gropen, Danderyd 3:95 m.fl. - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter						50		
Djursholm	Djursholms torg	Flerbostadshus	Bostadsrätter					25			
Stocksund	Klövergården 1	Småhus	Småhus						22		
Danderyd	Kraftledningen 1	Flerbostadshus	Bostadsrätter						20		
Djursholm	Grotte 1	Småhus	Småhus						1		
Danderyd	Sjukhuset 7	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboenden							60	
Danderyd	Kv. Vägen - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter							40	40
Danderyd	Kv. Vägen - Utredningsuppdrag	Småhus	Åganderätter							10	10
Samtliga	Mark för småhus - Utredningsuppdrag	Småhus	Åganderätter					25	25	25	25
	<b>Summa</b>			<b>178</b>	<b>170</b>	<b>151</b>	<b>81</b>	<b>354</b>	<b>263</b>	<b>135</b>	<b>75</b>

Bild ovan: Pågående bebyggelseplaner där hustyp, preliminär upplåtelseform, antal bostadslägenhet och färdigställandeår uppskattats. Bedömning är från 29 oktober 2024.



Kartan framställd av P&O- och stadsbyggnadskontoret, 2024-10-29

Nummer	Stadsdel	Detaljplan eller projektnamn	Planstyp	Planerat uppläsningsår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Danderyd	Skeppet 12	Flerbostadshus	Bostadsrätter	14							
2	Danderyd	Galles Käpp 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	11							
3	Danderyd	Ostra Nilsbyvärd	Flerbostadshus	Hyresrätter	175	170						
4	Danderyd	Ostra Nilsbyvärd	Flerbostadshus	Bostadsrätter			76					
5	Djursholm	Gunnarsgård 1	Vård- och omsorgsbostäder	Vård- och omsorgsbostäder	60							
6	Danderyd	Selvtornen 1	Småhus	Bostadsrätter	9							
7	Djursholm	Gardvik 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	6							
8	Danderyd	Mörby centrum, Osthornavägen	Flerbostadshus	Bostadsrätter				51				
9	Danderyd	Nora torg, Danderyd 3-3 m.å.	Småhus	Bostadsrätter	14							
10	Danderyd	Kronnesbocka 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	12							
11	Djursholm	Ugglestjärnan	Småhus	Ägarlägenheter	9							
12	Danderyd	Ri: Stråket 14, 15 och 20	Flerbostadshus	Bostadsrätter					100	50		
13	Djursholm	L&S-källan 1 m.å.	Flerbostadshus	Bostadsrätter					65			
14	Djursholm	L&S-källan 1 m.å.	Småhus	Ägarlägenheter	15							
15	Enbyberg	Ostra Enbytorget	Flerbostadshus	Bostadsrätter	60	60						
16	Enbyberg	Ostra Enbytorget	Småhus	Ägarlägenheter	10	10						
17	Enbyberg	Plöjen 12 och 13	Trygghetsbostäder	Trygghetsbostäder	40							
18	Djursholm	Reslänan 7 och 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	25							
19	Djursholm	Reslänan 7 och 8	Småhus	Ägarlägenheter	9							
20	Djursholm	Reslänan väg, Djursholm 3-445 m.å.	Småhus	Ägarlägenheter					5			
21	Danderyd	Geopon, Danderyd 3-9-5 m.å. - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter						50		
22	Djursholm	Djursholms torget	Flerbostadshus	Bostadsrätter						25		
23	Stocksund	Blåvagnstaket 1	Småhus	Småhus						22		
24	Danderyd	Rydhöjningen 1	Flerbostadshus	Bostadsrätter						20		
25	Djursholm	Coote 1	Småhus	Småhus						1		
26	Danderyd	Sjöbjörns 7	Vård- och omsorgsbostäder	Vård- och omsorgsbostäder							60	
27	Danderyd	Ri: Sjågen - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter							40	40
28	Danderyd	Ri: Sjågen - Utredningsuppdrag	Småhus	Ägarlägenheter							10	10
-	Sörånga	Mörk Br småhus - Utredningsuppdrag	Småhus	Ägarlägenheter					25	25	25	25
<b>Summa</b>					<b>178</b>	<b>170</b>	<b>151</b>	<b>81</b>	<b>349</b>	<b>263</b>	<b>135</b>	<b>75</b>

**Pågående bebyggelseplaner**

**Teckenförklaring**

-  Flerbostadshus
-  Småhus
-  Trygghetsbostäder
-  Vård- och omsorgsbostäder



## 6.2 Socialnämndens lokalbehov för 2025-2034

Nedan redovisas socialnämndens lokalbehov för 2025-2034 utifrån antalet platser.

### 6.2.1 Platsbehov av vård- och omsorgsplatser

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Vård- och omsorgsboende, platser i kommunen	286	346	346	346	346	346	406	406	406	406	406
Nya platser i kommunen		60					60				
Platsbehov utanför kommunen	67										
Platsbehov utanför kommunen enligt befolkningsprognos		9	23	31	43	53	2	12	20	31	41
Antal Danderyds bor i behov av vård- och omsorgsboende	353										
Totalt platsbehov av vård- och omsorgsplatser utifrån befolkningsprognos	344	355	369	377	389	399	408	418	426	437	447

### 6.2.2 Platsbehov av korttidsboende

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Korttidsplatser i kommunen	0	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Behov av korttidsplatser utanför kommunen	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### 6.2.3 Hur behoven ska tillgodoses

Typ av boende	Antal platser	Kommundel	Färdigställs
Vård- och omsorgsboende - Ginnungagap	60	Djursholm	2025
Korttidsboende - Ginnungagap	27	Djursholm	2025
Vård- och omsorgsboende - Sjukhuset 7	60	Danderyd	2028
Gruppboende LSS - Lyckovägen	6	Stocksund	2028

### 6.2.4 Socialnämndens samlade bedömning

Utifrån den prognostiserade efterfrågan på platser på vård- och omsorgsboende framträder ett tydligt behov av fler boendeplatser i kommunen. Behovet skulle kunna utökas ytterligare på sikt med anledning av en eventuell avveckling av Storkalmar vård- och omsorgsboende. Socialförvaltningen utreder en lämplig tidsplan för detta för att kunna balansera tillgång och efterfrågan på vård- och omsorgsboendeplatser i kommunen.

Antalet ytterligare platser som behövs på vård- och omsorgsboenden i kommunen beror i stor utsträckning på hur många platser Danderyds kommun faktiskt kommer kunna nyttja på de nya vård- och omsorgsboendena. Om kommunen får tillgång till alla platserna på de planerade boendena, om de färdigställs enligt plan och om befolkningsprognosen stämmer, så kvarstår ändå ett behov av fler platser i kommunen. Redan 2034 ser kommunen ut att behöva ytterligare närmare 60 platser till på vård- och omsorgsboende, detta under förutsättning av Storkalmar avvecklas under samma period.

