

Riktlinjer för bostadsförsörjning

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

Dokumentets syfte

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska visa på kommunens ambition för det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ska se ut framöver.

Dokumentet gäller för

Riktlinjerna gäller för samtliga nämnder i frågor gällande kommunens bostadsförsörjning.



Bild ovan: Mörby centrum. Fotograf: Erik Somnäs.

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Syfte och utgångspunkter	3
3 Globala, nationella och regionala mål för bostadsförsörjningen	4
4 Danderyds mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	5
4.1 Övergripande mål	5
4.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning	5
4.2.1 Övergripande riktlinjer	5
4.2.2 Riktlinjer för goda bostäder i livets alla skeden	5
4.2.3 Riktlinjer för ett hållbart bostadsbyggande	6
4.2.4 Hur kommunen ska uppnå riktlinjerna	6
5 Uppföljning	7
6. Uppskattning av pågående uppdrag för bostadsbyggandet i kommunen ...	7

1 Inledning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun som arbetar med bostadsförsörjning anta riktlinjer för detta arbete. Riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige och uppdateras minst en gång per mandatperiod. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda och sunda bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen planeras och genomförs.

Utöver bostadsförsörjningslagen finns lagar som främst berör socialtjänstens områden. Det som lagarna sammanfattningsvis påvisar är att kommunen ansvarar för att planera bostadsförsörjningen, genomföra översiktlig planering och detaljplanering, utfärda och kontrollera bygglov och byggande samt anta riktlinjer för markanvisningar i kommunen. Enligt lagstiftningen har kommunen också ett särskilt ansvar för att ordna boende åt särskilt utsatta grupper.



Bild ovan: Olika planeringsnivåer. Källa. Kommittén ny PBL på rätt sätt.

2 Syfte och utgångspunkter

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att fungera som ett stöd i kommunens planerings- och prioriteringsarbete inför varje budgetår. Dessa ska bidra till att Danderyds kommun når upp till de krav som ställs på kommunen i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna ska beakta globala, nationella och regionala mål och utgår från kommunens vision:

”Danderyd - Sveriges bästa kommun att leva, bo och verka i.

Danderyd möter invånarnas behov genom hela livet. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunens utveckling kännetecknas av engagemang och delaktighet.”

Till visionen finns fem övergripande strategier:

- Hög kvalitet
- Stor valfrihet
- Hög effektivitet
- Hög attraktivitet
- Hållbar utveckling

Vidare ska riktlinjerna vara vägledande i kommunens arbete med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i ett långsiktigt perspektiv. Därutöver finns övriga kommunala styrdokument som exempelvis boendeplan för socialnämnden och strategisk lokalförsörjningsplan som har relevans för riktlinjerna.

Exempel på styrdokument med relevans för Riktlinjer för bostadsförsörjning	
Globala, nationella och regionala mål, planer, policyer, StoNo-visionen et cetera	
Kommunvisionen med strategier, kommunala mål, översiktsplan	
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Strategisk lokalförsörjningsplan
Boendeplan för socialnämnden	

Bild ovan: Exempel på styrdokument med relevans för riktlinjer för bostadsförsörjning.

3 Globala, nationella och regionala mål för bostadsförsörjningen

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 om ”Hållbara städer och samhällen” som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Det övergripande målet på nationell nivå för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet 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.

Utöver detta 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.

För det regionala målet visar regionens utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) på ett bostadsbehov om 22 000 färdigställda bostäder per år i regionen.

4 Danderyds mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Danderyds mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen utgår från de globala, nationella och regionala målen. Tidshorisonten för riktlinjerna ligger i linje med kommunens översiktsplan där markanvändningskartan tar sikte på 2030 och utvecklingsinriktningarna blickar mot 2050 och framåt.

4.1 Övergripande mål

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.

Inriktningen är att cirka 90 bostadslägenheter färdigställs per år i genomsnitt. Av dessa ska 25 % vara småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus.

Redan påbörjade planer och uppdrag ska prioriteras och genomföras. Därefter sker fortsatt planering för försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.

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

4.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning

4.2.1 Övergripande riktlinjer

- Pågående planer och uppdrag för bostadsbebyggelse ska prioriteras och genomföras.
- Bostadsbebyggelse sker främst utifrån översiktsplanens utredningsområden.
- Eventuell övrig bostadsbebyggelse sker där översiktsplanens markanvändningskarta medger sammanhållen bostadsbebyggelse.
- Kommunen ska föra en aktiv markpolitik genom att möjliggöra strategiska markförvärv och försäljningar efter markanvisning på kort och lång sikt.

4.2.2 Riktlinjer för goda bostäder i livets alla skeden

- Det befintliga bostadsbeståndet ska värnas.
- Tillkommande bostäder ska utformas för att harmonisera med och komplettera det befintliga bostadsbeståndet.
- Ny bebyggelse ska utformas för att främja social trygghet och livskvalitet, med tillgång till grönområden och trygg infrastruktur.
- Kommunen ska utvecklas varsamt där en variation av bostadsutbudet i alla kommundelar ska prioriteras för att underlätta kvarboende i sin närmiljö om livssituationen förändras samt uppnå en allsidigt sammansatt social struktur.
- För kommunens äldre invånare bör trygghetsboende finnas i varje kommundel på sikt.

- Människor med särskilda bostadsbehov ska ha tillgång till anpassade bostäder där integrering med övrig bostadsbebyggelse eftersträvas.
- Kommunen ska använda sig av möjligheten att i markanvisnings- och exploateringsavtal för bostäder inkludera avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för bostadssociala behov.
- Kommunens bidrag till en fungerande bostadsmarknad är primärt genom att möjliggöra byggande av bostäder för äldre och barnfamiljer.

4.2.3 Riktlinjer för ett hållbart bostadsbyggande

- Nya byggnader och bebyggelsemiljöer ska ha hög arkitektonisk kvalitet och tillföra området estetiska och arkitektoniska värden där hänsyn ska tas till kulturhistoriska bebyggelse- och miljövärden.
- Bostäder ska ej lokaliseras utan vidtagna åtgärder i områden där värden överskrids för exempelvis buller, luftföroreningar och partiklar samt andra hälsorelaterade risker. Vidare ska bebyggelsen anpassas till att hantera minst ett 100-årsregn.
- Bostadsutbyggandet ska ske successivt så att den offentliga servicen kan anpassas på ett sätt som är både socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart.
- Då nya bostäder planeras ska behovet av kommunal service i form av exempelvis förskola, skola, vård- och omsorgsboenden, LSS-boenden samt ytor och anläggningar för kultur- och fritidsverksamhet säkerställas.
- Kommunen ska förespråka att miljömässigt hållbara metoder och material används.
- Kompletteringsbebyggelse kan nyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledningar samt kommunal service.
- Tillfälliga bostäder (exempelvis modulbostäder) bör placeras på platser med befintliga bostäder.
- Kvaliteten i bostadsutvecklingen ska säkerställas genom samverkan med invånare, fastighetsägare och andra aktörer i planeringsprocessen.

4.2.4 Hur kommunen ska uppnå riktlinjerna

- Kommunen ska ha tillräckliga resurser för både planläggningen och genomförandet av detaljplaner.
- Kommunen ska ha en god planberedskap för bostäder.
- Kommunen ska ha en god överblick över behoven på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen, där särskilt fokus bör vara på socialnämndens målgrupper.
- Alla berörda förvaltningar ska involveras på ett tidigt stadium vid bebyggelseutveckling för att öka möjligheterna att tillgodose alla grupperns behov på bostadsmarknaden.
- Det ska finnas en stadigvarande dialog med fastighetsägare, exploatörer, invånare och andra aktörer gällande bostadsmarknaden och bostadsbyggnadsprocessen.

5 Uppföljning

För att säkerställa att den planerade bostadsförsörjningen och arbetet kring detta realiserar ska uppföljning ske årligen till kommunstyrelsen.

Uppföljningen kan exempelvis avhandla statistiska data som antal påbörjade och färdigställda bostäder, boendeform och befolkningstillväxt. Vidare kan även kvalitativa mål från olika styrdokument rapporteras för genomförda bebyggelseprojekt. Resultatet ställs sedan mot de mål Danderyds kommun satt för bostadsförsörjningen samt i relation till det aktuella läget på bostadsmarknaden.

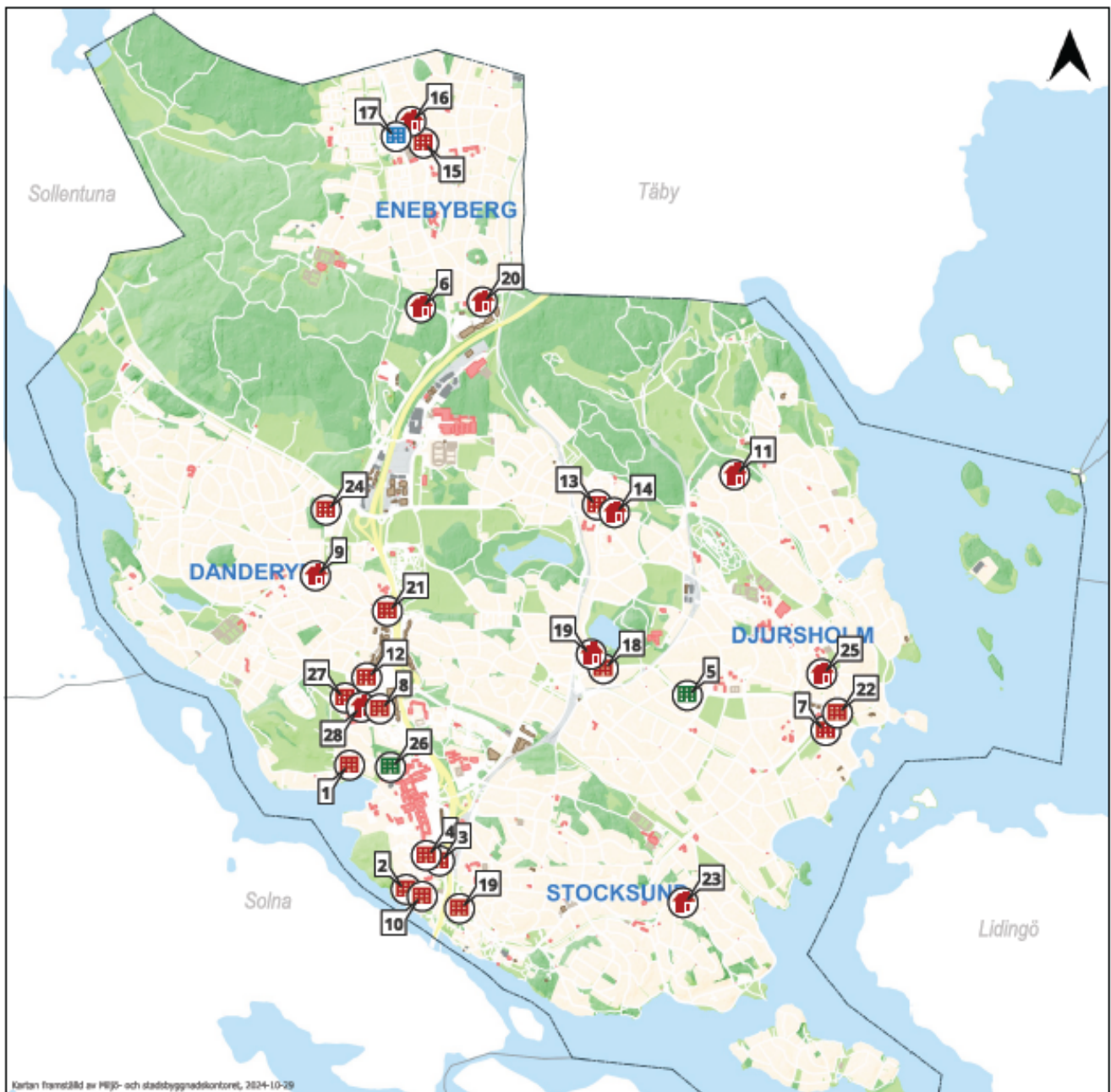
6. Uppskattning av pågående uppdrag för bostadsbyggandet i kommunen

Nedan redovisas 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	Äganderätter				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	Äganderätter					15			
Enebyberg	Östra Enebytorget	Flerbostadshus	Bostadsrätter					60	60		
Enebyberg	Östra Enebytorget	Småhus	Äganderätter					10	10		
Enebyberg	Ploggen 12 och 13	Trygghetsboende	Trygghetsboenden					40			
Djursholm	Reidmar 7 och 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter					25			
Djursholm	Reidmar 7 och 8	Småhus	Äganderätter					9			
Djursholm	Enmans väg, Djursholm 3:448 m.fl.	Småhus	Äganderätter					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. Vågen - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter							40	40
Danderyd	Kv. Vågen - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter							10	10
Samtliga	Mark för småhus - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter					25	25	25	25
	Summa			178	170	151	81	354	263	135	75

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



Kartan framställd av Plijs- och stadsbyggnadskontoret, 2024-10-29

Nummer	Stadsdel	Detaljplan eller projektnamn	Planstyp	Preliminär upplåtelseform	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Pågående bebyggelseplaner
1	Danderyd	Skeppet 12	Flerbostadshus	Bostadsrätter	14								
2	Danderyd	Calles Käpp 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter	11								
3	Danderyd	Ostra Nilsbyvärd	Flerbostadshus	Hyresrätter	155	170							
4	Danderyd	Ostra Nilsbyvärd	Flerbostadshus	Bostadsrätter			76						
5	Djursholm	Gunnarväg 1	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende			60						
6	Danderyd	Selvitnen 3	Småhus	Bostadsrätter			9						
7	Djursholm	Gardvik 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter			6						
8	Danderyd	Mörby centrum, Ockelomartigen	Flerbostadshus	Bostadsrätter				31					
9	Danderyd	Nora sorg, Danderyd 3-3 m.f.	Småhus	Bostadsrätter			14						
10	Danderyd	Ervnesböcke 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter			12						
11	Djursholm	Djurgårdsplan	Småhus	Äganderätter			4						
12	Danderyd	Rv. Stårlät 14, 15 och 20	Flerbostadshus	Bostadsrätter				100	50				
13	Djursholm	Liljebäcken 1 m.f.	Flerbostadshus	Bostadsrätter				65					
14	Djursholm	Liljebäcken 1 m.f.	Småhus	Äganderätter				15					
15	Enebyberg	Ostra Enebyvärd	Flerbostadshus	Bostadsrätter				60	60				
16	Enebyberg	Ostra Enebyvärd	Småhus	Äganderätter				10	10				
17	Enebyberg	Plögen 12 och 13	Trygghetsboende	Trygghetsboende				40					
18	Djursholm	Reidnan 7 och 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter				25					
19	Djursholm	Reidnan 7 och 8	Småhus	Äganderätter				9					
20	Djursholm	Parasol väg, Djursholm 3-4-8 m.f.	Småhus	Äganderätter				5					
21	Danderyd	Gropan, Danderyd 3-9-5 m.f. - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter					50				
22	Djursholm	Djursholms berg	Flerbostadshus	Bostadsrätter					25				
23	Stocksund	Klövskärlet 1	Småhus	Småhus					22				
24	Danderyd	Rv. Högängen 1	Flerbostadshus	Bostadsrätter					20				
25	Djursholm	Croite 1	Småhus	Småhus					1				
26	Danderyd	Sgråbjörst 7	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende						60			
27	Danderyd	Rv. Vågen - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter						40	40		
28	Danderyd	Rv. Vågen - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter						10	10		
-	Sankta	Mörk för småhus - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter					25	25	25	25	
Summa					178	170	151	81	349	243	135	75	