

# Riktlinjer för bostadsförsörjning

Remissversion



| Diarienummer | Senast uppdaterad          | Beslutsinstans                 | Processägare   | Styrdokumentsnummer |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------|
| KS 2021/0428 | 2023-11-07 (Remissversion) | Kommunstyrelsens arbetsutskott | Kommundirektör | DK 2023:x           |

## 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

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Inledning .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>Syfte och utgångspunkter .....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>Danderyds mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.....</b> | <b>4</b> |
| Övergripande mål .....  | 4        |
| Riktlinjer för bostadsförsörjning .....                           | 5        |
| Övergripande riktlinjer.....                                      | 5        |
| Riktlinjer för goda bostäder i livets alla skeden .....           | 5        |
| Riktlinjer för ett hållbart bostadsbyggande .....                 | 6        |
| Hur kommunen ska uppnå riktlinjerna .....                         | 6        |
| <b>Uppföljning .....</b>  | <b>6</b> |

## 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.

### Olika planeringsnivåer

– Från ”kommittén ny pbl på rätt sätt”

|  |  |
|--|--|
| Översiktsplan<br>Riktlinjer för bostadsförsörjning   | Kommunens avsikt om<br>allmänna intressen                  |
| Detaljplan<br>Områdesbestämmelser<br>Markanvisningar | Allmänna och<br>enskilda intressen                         |
| Plangenomförande<br>Lov- och förhandsbesked          | Allmänna och<br>enskilda intressen<br>Krav på byggnadsverk |
| Byggande   | Krav på tekniska<br>egenskaper                             |
| Ombyggnad mm.<br>Förvaltning<br>Tillsyn              |  |

Bild ovan: Olika planeringsnivåer.

## 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
- Stark 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.

## **Danderyds mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen**

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

### **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 100 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.

Nedan redovisas pågående uppdrag där hustyp, preliminär upplåtelseform, antal bostadslägenheter och färdigställandeår uppskattats. Detta utgör en ögonblicksbild och revideras löpande beroende på projektens framskridande.

För tillfället är cirka 10 % av de planerade bostäderna småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus. Denna andel bör öka till 25 % framöver.

| Detaljplan eller projektnamn                    | Hustyp                  | Preliminär upplåtelseform | 2023      | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030      | 2031      |
|---|-------------------------|---------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Ståthällaren 4                                  | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             | 16        |            |            |            |            |            |            |           |           |
| Skeppet 12                                      | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           | 14         |            |            |            |            |            |           |           |
| Calles Klimp 8                                  | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           | 11         |            |            |            |            |            |           |           |
| Östra Mörbylund                                 | Flerbostadshus          | Hysesrätter               |           | 155        | 135        |            |            |            |            |           |           |
| Ginnungagap 1                                   | Vård- och omsorgsboende | Vård- och omsorgsboenden  |           |            | 60         |            |            |            |            |           |           |
| Mörby centrum, Golfbanevägen                    | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            | 51         |            |            |            |            |           |           |
| Solvärmen 1                                     | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            | 9          |            |            |            |            |           |           |
| Gandvik 8                                       | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            | 6          |            |            |            |            |           |           |
| Utgårdavägen                                    | Småhus                  | Äganderätter              |           |            | 1          | 1          | 1          | 1          |            |           |           |
| Sjukhuset 7                                     | Vård- och omsorgsboende | Vård- och omsorgsboenden  |           |            |            | 60         |            |            |            |           |           |
| Reidmar 7 och 8                                 | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            | 25         |            |            |            |           |           |
| Reidmar 7 och 8                                 | Småhus                  | Äganderätter              |           |            |            | 9          |            |            |            |           |           |
| Nora torg, kv. Danarö m.fl.                     | Småhus                  | Bostadsrätter             |           |            |            | 17         |            |            |            |           |           |
| Invernessbacke                                  | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            | 12         |            |            |            |           |           |
| Kv. Svärdet - Utredningsuppdrag                 | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            | 50         |            |            |           |           |
| Banvakten                                       | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            | 40         |            |            |           |           |
| Djursholms torg                                 | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            | 25         |            |            |           |           |
| Kraftledningen 1                                | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            | 20         |            |            |           |           |
| Östra Enebytorget                               | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            | 60         | 60         |            |           |           |
| Östra Enebytorget                               | Småhus                  | Äganderätter              |           |            |            |            | 10         | 10         |            |           |           |
| Gropen, Danderyd 3:95 m.fl. - Utredningsuppdrag | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            |            | 50         | 50         |           |           |
| Kv. Vägen - Utredningsuppdrag                   | Flerbostadshus          | Bostadsrätter             |           |            |            |            |            | 50         | 40         | 40        | 50        |
| Kv. Vägen - Utredningsuppdrag                   | Småhus                  | Äganderätter              |           |            |            |            |            |            | 10         | 10        |           |
| Trygghetsboende Enebyberg                       | Trygghetsboende         | Trygghetsboenden          |           |            |            |            |            | 40         |            |           |           |
| Noragårdsstråket - Utredningsuppdrag            | Småhus                  | Äganderätter              |           |            |            |            |            | 10         | 10         |           |           |
| <b>Summa</b>                                    |                         |                           | <b>16</b> | <b>180</b> | <b>262</b> | <b>124</b> | <b>206</b> | <b>221</b> | <b>110</b> | <b>50</b> | <b>50</b> |

Bild ovan: Pågående bebyggelseplaner där hustyp, preliminär upplåtelseform, antal bostäder och färdigställandeår uppskattats.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

### 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.

### Riktlinjer för goda bostäder i livets alla skeden

- 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.
- 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.

### **Riktlinjer för ett hållbart bostadsbyggande**

- Bostadsutbyggandet ska ske successivt så att den offentliga servicen kan anpassas på ett sätt som är både socialt och ekonomiskt hållbart.
- Då nya bostäder planeras ska behovet av kommunal service i form av exempelvis förskola, skola, äldreboenden, LSS-boenden samt ytor och anläggningar för kultur- och fritidsverksamhet säkerställas.
- 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.

### **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 gruppers behov på bostadsmarknaden.
- Det ska finnas en stadigvarande dialog med fastighetsägare, exploatörer, invånare och andra aktörer gällande bostadsmarknaden och bostadsbyggnadsprocessen.

### **Uppföljning**

---

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

Uppföljningen kommer exempelvis att avhandla statistiska data som antal påbörjade och färdigställda bostäder, boendeform och befolkningstillväxt. Resultatet ställs sedan mot de mål Danderyd kommun satt för bostadsförsörjningen samt i relation till det aktuella läget på bostadsmarknaden.