



Sollentuna

## SOLLENTUNA FÖRFATTNINGSSAMLING

# Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sollentuna kommun

Fastställd av: Kommunfullmäktige  
Antagen: 2023-12-14, § 139  
Senast reviderad: -  
Ikraft: 2023-12-19  
Tillhörighet: Kommunledningskontoret  
Nästa översyn senast: -  
Diarienummer: 2021/00315 KS



Sollentuna

# Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Sammanfattning av behovs- och analysunderlaget.....	4
2. Nationella, regionala och kommunala mål och planer med betydelse för bostadsförsörjningen.....	6
3. Utmaningar, mål och insatser.....	7
3.1 Utmaningar.....	7
3.2 Mål.....	8
3.3 Insatser för att nå målen.....	8
4. Ansvarsfördelning.....	9

# 1. Inledning

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter för en kommun. Att det finns bostäder tillgängliga för människor i olika skeden av livet är en förutsättning för kommunens utveckling. Inte bara för att locka nya inflyttare utan också för att invånarna ska välja att stanna i kommunen när behoven skiftar eller boendepreferenserna ändras.<sup>1</sup>

Enligt lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det innebär att det inte endast handlar om att bygga nya bostäder utan även om att beståndet används på ett effektivt sätt.<sup>2</sup>

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Även hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen ska ingå. En analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden ska ligga till grund för riktlinjerna.

Det är översiktsplanen som möjliggör bostadsbyggande fysiskt genom riktlinjer för markanvändningen. Den utpekade inriktningen för kommunen i översiktsplan och i mål och budget är att Sollentuna ska fortsätta växa varsamt. Nybyggnation ska främst ske kring pendeltågsstationerna och i Väsjön samtidigt som villaområdenas karaktär ska värnas och kommunens kultur och grönområden bevaras. Bostadsbyggandet ska vara varierat såväl när det gäller upplåtelseform som storlek på bostäder och segregationen i bostadsområden ska minskas genom en blandning av upplåtelseformer.

Ansvar för bostadsförsörjningen ligger på kommunerna men delas i praktiken med staten. Kommunens ansvar är att planera för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. Den statliga bostadspolitiken har stor betydelse för hushållens möjligheter till bostad genom bland annat vilka krav som ställs för att få låna pengar till bostäder, bostadsbidrag och ränteavdrag. Även arbetsmarknadsinsatser påverkar människors möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen är även beroende av att marknadens aktörer erbjuder bostäder som matchar hushållens behov och önskemål.

---

<sup>1</sup> <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/varfor-ar-det-viktigt-att-arbeta-med-bostadsforsorjningen/> (2023-01-16)

<sup>2</sup> [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383) (2023-01-16)

## 1.1 Sammanfattning av behovs- och analysunderlaget

Sollentuna är en integrerad del av Stockholmsregionen och ingår i regionens bostads- och arbetsmarknad. Utvecklingen i Sollentuna är starkt kopplad till regionens utveckling.

I jämförelse med Sverige som helhet har Sollentuna kommun en större andel barn och unga och en mindre andel invånare över 65 år. Sollentuna har haft en stadig inflyttning till kommunen det senaste decenniet och en årlig bostadsproduktion på cirka 400 bostäder. Det finns markandsdjup för nyproduktion av upp till 800 bostäder, 500 hyresrätter och 300 bostadsrätter, per år i kommunen.<sup>3</sup>

Konjunkturläget har förändrats under 2023 vilket påverkar bostadsmarknaden. Det är i dagsläget mycket utmanande för marknaden och därmed även för kommunen att genomföra ett högt, jämnt och varierat bostadsbyggande som bidrar till bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen bedömer att bostadsbyggandet faller med 70 procent år 2023 jämfört med 2022. Bristen på nyproducerade bostäder kan bli påtaglig beroende på hur lång konjunktturnedgången blir. Nu koncentrerar sig bostadsutvecklarna på att bygga klart och sälja eller hyra ut innan nya projekt startas.<sup>4</sup>

I Sollentuna är bostadsbeståndet ganska jämnt fördelat mellan småhus och flerbostadshus. Den fördelningen kommer inte bestå över tid då det nästan uteslutande är flerbostadshus i bostadsbyggnadsprognosen för kommunen. Kommunen ger möjligheter för bostadsbyggande men bostadsbyggandet påverkas starkt av konjunktur och vad som är lönsamt att bygga. De senaste årens många smålägenheter och lägenhetshotell är exempel på en marknadsstyrd utveckling som inte är önskvärd. Kommunen för dialog med fastighetsägare där det finns risk för en oönskad utveckling gällande lägenhetsstorlekar. Ett verktyg kommunen inte använt tidigare men som kan komma att bli aktuellt är att styra lägenhetsstorlekar i detaljplan.

Småhusen och flerbostadshusen är inte jämnt spridda över kommunen utan är i regel koncentrerade inom separerade områden. Även i områden med flerbostadshus finns det områden med tydliga koncentrationer av en upplåtelseform.

Stora delar av kommunens hushåll kan efterfråga den bostad de har behov av, men för en del av hushållen finns det svårigheter. Boverket har tagit fram statistik för kommunerna som hjälp att bedöma vilket bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Statistiken visar att nästan 11 000 personer har ansträngd boendeekonomi, 13 000 personer är trångbodda och nästan 4000 personer är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi. De personer som är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi har det extra tufft på bostadsmarknaden eftersom de sannolikt inte har möjlighet att efterfråga en större bostad.

---

<sup>3</sup> Konjunktur och prognoser Sollentuna 2023-10-12, Evidens

<sup>4</sup> Läget i Länet 2023, Länsstyrelsen Stockholms län

Den grupp som har det allra svårast på bostadsmarknaden är de som klassas som hemlösa. Inom Sollentuna kommun finns det 475 personer som klassas som hemlösa.<sup>5</sup> Av de hemlösa har 40 procent barn. Majoriteten av de hemlösa har varit hemlösa mer än två år och omfattas av långsiktiga boendelösningar. Långsiktiga lösningar är anvisningsboenden, försökslägenheter, träningslägenheter och bostad först.

Det finns ett antal insatser identifierade för att direkt eller indirekt uppnå bättre bostadsförsörjning i kommunen. En utmaning är matchning med behov och hyresrätt med låg hyra för vissa grupper. Det är inte säkert att de hushåll som har behov av hyresrätterna med låg hyra får tillgång till dem. En första förutsättning för att nå dit är att det finns ett bestånd med relativt billiga hyresrätter i kommunen. En annan viktig del är att få till flyttar inom kommunens bostadsbestånd så att relativt billiga hyresrätter frigörs. Om kommunen planerar så att attraktiva bostäder byggs som efterfrågas av boende i kommunen som i sin tur flyttar från en bostad som matchar ett annat hushålls preferenser i kommunen så kan det i den kedjan frigöras en relativt billig hyresrätt (som kan matcha ett hushålls bostadsbehov). Ett boendeselement som kommunen bedömer kan ge långa flyttkedjor är attraktiva bostäder för äldre, till exempel seniorbostäder, så att äldre småhusägare väljer att flytta ifrån sina småhus. Även stora lägenheter ger enligt forskning långa flyttkedjor.

Kommunen ansvarar för bostadsförsörjning för ett antal grupper via ett antal olika lagar. Det är viktigt att det finns ett system för kommunen att få tillgång till eller skapa bostäder för dessa grupper. Detta sker via kommunens lokalförsörjningsgrupp som har ett utvecklat samarbete med förvaltningarna (med bostadsbehov) och Sollentunahem som hyresvärd. Kommunen har även ansvar att ta emot flyktingar och behovet kan uppstå med kort framförhållning och i oväntade volymer. Det är viktigt att det finns en beredskap för att få fram bostäder fort vid akuta flyktingsituationer. Det är en beredskap kommunen behöver utveckla.

---

<sup>5</sup> Socialkontorets hemlöshetsmätningar v 21 2022

## 2. Nationella, regionala och kommunala mål och planer med betydelse för bostadsförsörjningen

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla invånare ur en social aspekt goda livsmiljöer där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet en fungerande bostadsmarknad där utbudet av bostäder möter konsumenternas behov och efterfrågan.<sup>6</sup>

Av de 17 globala målen i Agenda 2030 är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 syftar till att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 *Säkra bostäder till överkomlig kostnad* är relevant. Det innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.<sup>7</sup>

Nationella mål av betydelse för bostadsförsörjningen är det integrationspolitiska målet och bosättningslagen, som tillsammans innebär ett ansvar för kommunen för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Även målen för funktionshinderspolitiken har direkt koppling till bostadsförsörjning med kommunens ansvar att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Folkhälsomålet har koppling till bostadsförsörjningen genom att ett av målen är boende och närmiljö som bland annat handlar om att bryta boendesegregationen.

Kista-Sollentuna-Häggvik är utpekat som en regional stadskärna i Regional Utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050). Idén med de regionala stadskärnorna är att de ska avlasta den centrala regionkärnan med både bostäder och arbetsplatser.

Ett av de uppsatta målen i RUFS 2050 är *En tillgänglig region med god livsmiljö* vilket bland annat innebär att det ska finnas en variation av bostäder inom alla regionens delar. Det ska finnas bostäder för alla, vilket innebär att oavsett inkomst eller förutsättningar ska det finnas anpassade bostäder. För att kunna uppnå detta mål har regionen bland annat identifierat att det måste tillkomma minst 22 000 bostäder per år, inom regionen. Det innebär i sin tur enligt RUFS 2050 att det i Sollentuna behöver byggas cirka 650 bostäder varje år mellan 2015–2030 och därefter fram till år 2050 bör det byggas cirka 400 bostäder varje år för att möta det demografiska bostadsbehovet. För att bostadsmarknaden

---

<sup>6</sup> <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/> (2023-01-16)

<sup>7</sup> <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/agenda-2030-mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/> (2023-01-16)

ska fungera behöver det finnas varierade bostadsformer med avseende på storlek, upplåtelseform och prisläge.<sup>8</sup>

Kommunala styrdokument som påverkar bostadsförsörjningen är översiktsplanen som reglerar markanvändningen och möjliggör bostadsbyggande fysiskt. Policy för markanvändning som ger riktlinjer för hur den kommunala marken ska fördelas och utnyttjas. Riktlinjer för exploateringsavtal ger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner.

### **3. Utmaningar, mål och insatser**

Likt många andra kommuner har Sollentuna utmaningar med sin bostadsförsörjning. Med utgångspunkt i utmaningarna har mål formulerats för bostadsförsörjningen. För att i sin tur arbeta mot målen har ett antal insatser tagits fram som visar vägen mot målen, för kommunen och dess bolag.

#### **3.1 Utmaningar**

Stockholmsregionen växer och för att möta efterfrågan av bostäder och för att ta Sollentunas del av det regionala ansvaret för bostadsförsörjningen behöver det uppföras mellan 450-700 bostäder om året fram till år 2030. Kommunen har även ansvar att tillgodose behovet av bostäder för personer utifrån flera lagrum; socialtjänstlagen, lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Det behöver byggas och tillgängliggöras tillräckligt med bostäder i kommunen för att täcka dessa gruppers behov.

Det finns stora socioekonomiska skillnader inom kommunen. En ökad blandning av hushåll på alla geografiska nivåer stärker sammanhållningen och den sociala integrationen. Ett blandat utbud ger även hushållen ökad valfrihet inom sitt bostadsområde och bidrar till att fler kan bo kvar i området om livssituationen ändras.

Ett generellt problem i Sverige är att det är låg rörlighet i bostadsbeståndet med för få och korta flyttkedjor. Problemen som uppstår kan vara att unga barnfamiljer bor trångt och äldre pensionärer bor kvar i stora småhus. En stor del av lösningarna ligger på statlig nivå, som utformning av skatter, regleringar, finansieringskrav med mera. Kommunens del av ansvaret är främst att möjliggöra bostadsbyggande genom planläggning

Många av de hushåll i Sollentuna som idag har en osäker boendesituation kan inte komma in varken på bostadsrättsmarknaden eller äganderättsmarknaden. Flera hushåll bor trångt och har en ansträngd boendeekonomi. Det behöver finnas bostäder som de resurssvaga hushållen kan efterfråga. Det finns även personer som har tillräcklig inkomst

---

<sup>8</sup> RUFS 2050, Region Stockholm, 2018

för att kunna hyra en hyresrätt men som av andra skäl inte uppfyller hyresvärdens krav. Det kan handla om säsongsanställning eller tidigare betalningsanmärkningar. Dessa människor hänvisas till otrygga boendelösningar, som att hyra i andra hand.

### 3.2 Mål

1. Skapa förutsättningar för en årlig bostadsproduktion om minst 500 bostäder<sup>9</sup>
2. Tillräckligt antal bostäder ska finnas för invånare med särskilda behov
3. Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet i närområdet och sträva efter ett brett utbud av boendeformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper
4. Skapa flyttkedjor
5. Värna hyresrätter med relativt låg hyra

### 3.3 Insatser för att nå målen

- En kontinuerlig balansering av portföljen med bostadsprojekt och planprioritering med fokus på projekt som bidrar till blandning och har goda möjligheter att genomföras.
- Skapa blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och pris i varje enskilt nyproduktionsprojekt genom att komplettera med det som inte finns eller finns lite av i det aktuella delområdet. Det är samtidigt viktigt att följa översiktsplanens riktlinjer gällande markanvändning.
- Genomföra blandning genom aktiv markpolitik, detaljplanering som främjar blandad bebyggelse, förvärv, avyttringar och ombildningar inom det befintliga beståndet.
- Verka för långa flyttkedjor genom att bygga fler stora lägenheter och seniorbostäder.
- Genomföra en undersökning bland äldre i kommunen om boendepreferenser och utifrån resultatet vidta åtgärder för att matcha bostad mot preferenserna, vilket till exempel kan vara fler seniorboenden.
- Sollentunahem värnar och arbetar för att en andel av beståndet har relativt låg hyra.
- Utredda vad det skulle innebära för kommunen att införa kommunala hyresgarantier.
- Utredda hur kommunen kan vara förberedd för att kunna ta emot större grupper med särskilda behov, till exempel flyktingmottagning.

---

<sup>9</sup> Med bostäder avses en genomsnittlig BTA om 100 kvm.



## 4. Ansvarsfördelning

Insats för att nå målen	Ansvarig nämnd/bolag	Deltagande förvaltning/avdelning/bolag	Årtal för insats
En kontinuerlig balansering av portföljen med bostadsprojekt och planprioritering med fokus på projekt som bidrar till blandning och har goda möjligheter att genomföras.	KS (tillämpas av SHBN)	SBA	Årligen. Prioritering görs i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2023-2026
Skapa blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och pris i varje enskilt nyproduktionsprojekt genom att komplettera med det som inte finns eller finns lite av i det aktuella delområdet. Det är samtidigt viktigt att följa översiktsplanens riktlinjer gällande markanvändning.	KS, SHBN	SBA, SHAB	Löpande
Genomföra blandning genom aktiv markpolitik, detaljplanering som främjar blandad bebyggelse, förvärv, avyttringar och ombildningar inom det befintliga beståndet.	KS, SHBN	SBA, SHAB	Löpande
Verka för långa flyttkedjor genom att bygga fler stora lägenheter och seniorbostäder.	KS, SHAB	KLK (SBA och lokalförsörjningsenheten) VOK, SHAB	Löpande

Genomföra en undersökning bland äldre i kommunen om boendepreferenser och utifrån resultatet vidta åtgärder för att matcha bostad mot preferenserna, vilket till exempel kan vara fler seniorboenden.	KS, VON	VOK, KLK (SBA och Lokalförsejning)	2025
Sollentunahem värnar/arbetar för att en andel av beståndet har relativt låg hyra.	SHAB	SHAB	Löpande
Utreda vad det skulle innebära för kommunen att införa kommunala hyresgarantier.	KS	KLK och SOK	2025
Utreda hur kommunen kan vara förberedd för att kunna ta emot större grupper med särskilda behov, till exempel flyktingmottagning.	KS, SHAB, SON	KLK, SHAB, SOK	2025

KS = Kommunstyrelsen

KLK = Kommunledningskontoret

SHAB = Sollentunahem AB

SON = Socialnämnden

SOK = Socialkontoret

VON = Vård- och omsorgsnämnden

VOK = Vård- och omsorgskontoret

SBA = Samhällsbyggnadsavdelningen

SHBN = Samhällsbyggnadsnämnden