Regionledningskontoret
Susanna Evert

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-12-20

TRN 2021-0216

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022-2026 Solna stad

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Solna Stad över Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022-2026.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Solna Stad har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022-2026 till Region Stockholm för yttrande.

Region Stockholm konstaterar att kommunens mål om 800 nya bostäder per år under planperioden stämmer överens med scenario bas i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084). Region Stockholm ser att Solna har flera goda målsättningar för att möta reella behov på bostadsmarknaden. Till exempel vill kommunen gynna byggandet av större lägenheter för att växande familjer ska kunna bo kvar i Solna. Kommunen är även beredd att fortsätta möjliggöra projekt med studentbostäder exempelvis inom KI Solna campus. Solna stad skulle med fördel kunna precisera sin beskrivning av hur behoven ser ut och utveckla resonemangen om vilka strategier som ska användas för att nå målgrupperna.

Bakgrund

Solna Stad har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022-2026 till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostads-

försörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen och berörd region.

Solna Stad har antagit följande mål och strategier för bostadsförsörjningen:

- Solna stad ska ha en god planberedskap som medger möjlighet till nybyggnation enligt målsättningen på cirka 800 nya lägenheter i genomsnitt per år
- Staden ska skapa förutsättningar för ett effektivt markutnyttjande och en tät stadsstruktur genom att dra nytta av goda kollektivtrafiklägen
- Staden ska verka för en god gestaltning av stadsmiljön utifrån de olika stadsdelarnas egna karaktärsdrag, förutsättningar och behov
- Staden ska planera för en mångfald av bostäder avseende lägenhetsstorlek, boende och upplåtelseformer, men prioritera möjligheterna för barnfamiljer att bo kvar i Solna genom att verka för fler större lägenheter
- Staden genomför förebyggande aktiviteter för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar hemma under trygga förhållanden
- Stadens princip är att en del av nybyggnationen av lägenheter i större nybyggnadsprojekt avsätts till LSS och/eller sociala ändamål
- Staden ska kunna erbjuda akutboende och träningslägenheter för de människor som av olika skäl inte klarar eget boende
- Stadens förväntningar på exploatörer är att de ska följa inriktningarna i klimatstrategin och tillämpa vägledningen ”På väg mot ett hållbart Solna”
- Solna ska arbeta för låga taxor på värme, vatten och avlopp

Region Stockholms yttrande

Kommunens bostadsmål
Solna Stads bostadsmål är att det under den aktuella perioden ska byggas 800 nya bostäder per år i kommunen, och kommunen bedömer att det i huvudsak kommer att vara möjligt inom ramen för redan antagna detaljplaner. Målet stämmer överens med behovet av bostadstillskott i kommunen enligt scenario bas i RUFS 2050. Kommunen behöver ha beredskap för det högsta scenariot på 850 bostäder.

Solnas befolkningsprognos till år 2030 ligger högre än Region Stockholms *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, 2017* (TRN 2016-0042). Då Region Stockholm och kommunen gör samma bedömning av det årliga tillskottet av bostäder vore det önskvärt att

kommunen utvecklade resonemanget gällande vad som kommer driva den ökade befolkningstillväxten fram till 2030. Det skulle vara särskilt intressant eftersom Region Stockholm nu arbetar med att ta fram nya befolkningsframskrivningar där detta är ett viktigt bidrag.

Region Stockholm ser gärna att det framgår i riktlinjerna hur Solna stad ska säkerställa att de bostäder som överenskommits om i Sverige- och Stockholmsförhandlingen blir verklighet.

Situationen på bostadsmarknaden
Solna stads bedömning är att det under överskådlig tid framöver kommer att finnas en större efterfrågan än tillgång till bostäder i Solna. Bostadsbristen omfattar alla typer av bostäder och lägenhetsstorlekar, men framförallt saknas det större bostäder/lägenheter, vilket inte minst påverkar växande familjer som söker en ny och större bostad i Solna. För att möta behovet och möjliggöra för familjer som behöver större yta att bo kvar i kommunen, vill kommunen gynna byggandet av större lägenheter genom principöverenskommelser med byggherrar. Detta gäller också lägenheter som öronmärks för LSS och/eller sociala ändamål.

Den svåra situationen på bostadsmarknaden är inte något som Solna stad kan lösa på egen hand, och Region Stockholm ser positivt på en fortsatt samverkan i frågorna. Region Stockholm noterar också att Solnas kommunala bostadsstiftelse arbetar med förturer för unga i den kommunala bostadskön. Region Stockholm anser att det vore intressant med ett erfarenhetsutbyte gällande vilka konsekvenser och möjligheter detta ger, både för unga i Solna stad och för övriga bostadssökande.

Bostadsrätten är den vanligaste upplåtelseformen i Solna, och kommunen menar att så kommer det även att vara i nyproduktionen under den nu aktuella planeringsperioden. Region Stockholm hänvisar till det gemensamma positionspapperet, *Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen* (TRN 2021-0147), som Region Stockholm och Storsthlm har tagit fram gemensamt med förslag till åtgärder för ett ökat bostadsbyggande och en tryggare bostadsförsörjning i Stockholms län. Där konstateras att länet behöver fler hyresrätter än vad som byggs, och att byggandet av hyresrätter ska främjas bland annat genom förbättrade förutsättningar för byggaktörer och genom god tillgång till mark. I RUFS 2050 finns ett regionalt ställningstagande om att planera och bygga varierat för människors olika bostadsbehov.

Solna beskriver väl svårigheten med att få till fler småhus i kommunen, trots en stor efterfrågan, eftersom det är ont om lämplig mark för småhusbebyggelse. Det är tydligt att kommunernas förutsättningar skiljer sig åt när det gäller exempelvis markägande, markpriser, eventuellt kommunalt bostadsbolag med mera Varje kommun har olika förutsättningar. På en övergripande regional nivå behöver kommunernas möjligheter och ansvar att bidra till genomförande av regionala beslut och överenskommelser hanteras.

Solna stad har i förhållande till sin befolkning i Stockholmsregionen ett stort bestånd av student- och forskarbostäder; cirka 3 800 lägenheter. Kommunen tar ett stort ansvar för tillhandahållandet av studentbostäder i länet, något som inte förvånar med tanke på att Karolinska Institutet ligger i Solna, men ändå förtjänar att lyftas. Solna stad är beredda att fortsätta att medverka till att möjliggöra projekt med studentbostäder exempelvis inom KI Solna campus. Region Stockholm ser gärna att riktlinjerna innehöll en beskrivning av hur behovet ser ut, och möjligheten för kommunen att möta detta. Region Stockholm välkomnar att Solna deltar i den regionala kraftsamlingen för byggandet av fler studentbostäder, där diskussionen om behovet av studentbostäder kan fortsätta tillsammans med andra regionala aktörer.

Region Stockholm anser att kommunens utgångspunkt för målen bör vara att tillgodose bostadsbehoven hos hela befolkningen, däribland nyanlända (också efter etableringstiden) och hushåll med svag ekonomi. Kommunen har inte några mål eller strategier kopplat till dessa grupper.

Region Stockholm har nyligen beviljats bidrag från Delegationen mot segregation för att, tillsammans med flera kommuner och Storsthlm, fördjupa kunskapen om verktyg för bostadsförsörjning. Det handlar bland annat om riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv, förturssystem, hyresgarantier, samverkan, planeringsberedskap. Arbetet väntas ge en ökad kunskap om hur verktygen som kommunerna har i sitt arbete med bostadsförsörjning används och kan utvecklas.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag

1. Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Solna stad

Beslutsexpediering

1. Solna stad

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-12-20

RIKTLINJER FÖR BOSTADS-FÖRSÖRJNING 2022 - 2026



Solnavägen vid nya T-banestationen Hagalund södra



Visionsbild Hagastaden

Remissversion nov 2021

SOLNA STAD

Innehåll

Sammanfattning

1. Styrande dokument, överenskommelser och lagar
- 1.1 Stadens vision och övergripande mål
- 1.2 Styrande dokument
- 1.3 Överenskommelser
- 1.4 Lagar

2. Solnas utveckling
- 2.1 Befolkningsutveckling
- 2.2 Befolkningsprognos
- 2.3 Arbetsmarknad
- 2.4 Akademin
- 2.5 Bostadsmarknaden
- 2.6 Bostadsbyggande och bostadsbestånd
- 2.7 Planerat bostadsbyggande och planberedskap

3. Mål och strategier för bostadsförsörjningen

4. Det fortsatta arbetet
- 4.1 Ett fortsatt högt bostadsbyggande
- 4.2 Förtäta stadsdelar – bygg kollektivtrafiknära
- 4.3 Staden verkar för en god gestaltning
- 4.4 Planera för en mångfald av bostäder
- 4.5 Underlätta för äldre att bo kvar hemma
- 4.6 Specialbostäder och sociala lägenheter
- 4.7 På väg mot ett hållbart Solna
- 4.8 Låga taxor

Sammanfattning

Solna stads arbete med bostadsförsörjning är en del av stadens strategiska arbete med stadsutveckling. Den tar sin utgångspunkt i stadens vision om att Solna ska vara en sammanhållen och levande stad, som växer och utvecklas hållbart för alla solnabor.

Solna ska möta efterfrågan på att leva, bo och verka i Solna och staden ska växa hållbart i en takt som staden och solnaborna mäktar med utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Av stadens klimatstrategi framgår det att staden genom att skapa en tät stadsstruktur även ska medverka till att minska resbehovet.

En gång under en mandatperiod ska alla Sveriges kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen, som ska redovisa kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostads-försörjningen. Det ska i riktlinjerna göras en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Den planering som löpande sker i Solna utgår från stadens övergripande mål och inriktningar. ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 – 2026” är därmed en konsekvens av tidigare beslut och mål och strategier för bostadsförsörjningen och sammanfaller med de styrdokument som antagits av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Målsättningen är att det, under den aktuella perioden, ska byggas 800 nya bostäder per år i staden och bedömningen är att det i huvudsak kommer att vara möjligt inom ramen för redan antagna detaljplaner. Staden ska planera för en mångfald av bostäder avseende lägenhetsstorlek, boende och upplåtelse-former. Möjligheterna för barnfamiljer att bo kvar i Solna vill staden gynna genom att i principöverenskommelser med byggherrar verka för att fler större lägenheter byggs, vilket även gäller lägenheter som öronmärks för LSS och/eller sociala ändamål.

Stadens förväntningar på exploatörer är att de ska följa inriktningarna i klimatstrategin och tillämpa vägledningen ”På väg mot ett hållbart Solna”.

1 Styrande dokument, lagar och överenskommelser

Solna stads arbete med bostadsförsörjning är en del av stadens strategiska arbete med stadsutveckling.

På följande sidor beskrivs de viktigaste dokumenten, lagarna och överenskommelser som staden har att förhålla sig till i samband med planering av bostadsförsörjningen.

1.1 Stadens vision och övergripande mål

Den politiska viljeinriktningen för Solna stads framtida utveckling kommer till uttryck i en vision och fyra övergripande mål.

Solna stads vision är att:

Solna ska vara en sammanhållen och levande stad, som växer och utvecklas hållbart för alla solnabor. Staden kännetecknas av trygghet och öppenhet, där allas potential tas tillvara. Vi erbjuder kunskap, kreativitet och upplevelser som ökar regionens attraktionskraft.

Visionen bryts ner i följande fyra övergripande mål:

Solna stads verksamheter ska hålla god kvalitet och hushålla med stadens resurser.
Alla verksamheter som Solna stad finansierar, oavsett utförare, ska hålla god kvalitet och hushålla med stadens resurser. Staden ska säkerställa att de insatta resurserna ger avsedda resultat i verksamheterna. Verksamheter inom välfärdens kärna ska prioriteras. Kvalitetsnivåer ska sättas och följas upp och utvärderas. Det ska vara ordning och reda i stadens ekonomi och verksamheterna ska hålla budget. Staden tar ansvar för framtidens välfärd genom att balansera kostnader för dagens verksamheter och behovet av att göra avsättningar för kommande investeringar.

Solna ska växa ihop och utvecklas på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt.
Solna ska möta efterfrågan på att leva, bo och verka i staden med ett stort utbud av bostäder, arbetsplatser och service. Staden ska växa hållbart i en takt som staden och solnaborna mäktar med utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. De möjligheter som tillväxten skapar ska tillvaratas samtidigt som stadens framtida ekonomi tryggas, viktiga naturvärden säkras och jämlika livsvillkor skapas. Barriärer ska byggas bort och stadsdelarnas egna identiteter tas till vara och länkas ihop för att skapa en sammanhållen och levande stad. Solna ska vara en attraktiv och trygg stad att leva och verka i.

Solna ska erbjuda en attraktiv och trygg miljö att leva och verka i.
Här ska finnas tillgång till bra boende, stimulerande arbete och utbildningsmöjligheter, god service, trivsamma grönområden och goda

kommunikationer. Stadsmiljön ska vara trygg och tillgänglig för alla, utan fysiska och sociala barriärer. Solnaborna ska kunna forma sina liv efter sina förutsättningar och trygga sin försörjning genom eget arbete. Den service som Solna stad finansierar ska finnas som ett naturligt stöd för de solnabor som behöver den under livets olika skeden.

Solna stad ska vara en stad som kännetecknas av mångfald, kreativitet och upplevelser. Solna ska vara en mångsidig och upplevelserik stad, som ökar regionens attraktionskraft. Här ska storstadens puls samspela med det lugn som närheten till natur och vatten ger. Staden ska ha en internationell prägel och vara en mötesplats för människor med olika bakgrund, en importhamn för nya idéer och ett centrum för upplevelser. Här ska alla ges möjlighet att förverkliga sina livsdrömmar och allas potential tas tillvara i stadens och regionens utveckling.

Visionen med de fyra övergripande målen utgör grunden för planering och genomförande av stadens olika verksamheter.

1.2 Styrande dokument

Verksamhetsplan och budget
Stadens verksamhetsplan och budget, liksom alla nämndernas verksamhetsplaner, utgår från stadens vision och fyra övergripande mål. Här redovisas de politiska målsättningarna och inriktningen för den kommunala verksamheten det kommande året med utblick mot de två efterföljande åren.

Översiktsplan 2030
Översiktsplanen antogs 2016 och anger den övergripande inriktningen för stadsutvecklingen. Den aktualitetsförklarades 2020 med några justeringar av de delar som blivit inaktuella. Det ska genomföras inom ramen för följande strategier:

- Solna ska möta efterfrågan på att leva, bo och verka i Solna med ett brett utbud av bostäder, arbetsplatser och service. Staden ska växa hållbart i en takt som staden och solnaborna mäktar med utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Solna ska utvecklas som en del i den växande Stockholmsregionen och områden som ligger på gränsen till grannkommunerna fortsätter att integreras i gemensamma stadsmiljöer.
- Solna ska vara en sammanhållen och levande stad med en tät stadsstruktur och en bebyggelse som består av en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt som varierar i gestaltning, med respekt för de nuvarande stadsdelarnas unika karaktärsdrag. Barriärer ska byggas bort och stadsdelar ska länkas ihop för att skapa en bättre och mer sammanhållen stad.

- Solna ska ha en hållbar miljö och ett modernt transportsystem genom en fortsatt utbyggnad av kollektivtrafiken. Solna ska verka för en vidare utbyggnad av tunnelbanan/tvärbanan och för en utveckling av kollektivtrafiknoderna i staden. Planeringen av utbyggnaden av Mälarbanan ska omfatta en ny pendeltågsstation i Huvudsta. Ett modernt gång- och cykelvägnät ska utvecklas. Stadens uppvärmning ska ske med energi från miljövänlig fjärrvärme.
- Solna ska tillvarata och utveckla stadens viktiga park-, natur- och kulturmiljöer. Staden ska värna och bevara de värden som finns i nationalstadsparken med Hagaparken, naturreservaten och de mellankommunala grönstråken utmed stränderna. Parker och andra grönytor ska ingå som naturliga delar i stadsmiljön och samspela med stadsmässiga värden. Kulturmiljöer ska beaktas och behandlas med respekt för Solnas historia

För att möta efterfrågan på att leva, bo och verka i Solna har följande planeringsstrategier lagts fast i översiktsplanen:

Staden ska

- planera för en nybyggnation av cirka 800 nya lägenheter per år.
- planera för en mångfald av bostäder avseende lägenhetsstorlek, boende och upplåtelseformer och särskilt beakta:
    - möjligheterna för barnfamiljer att bo kvar i Solna genom att del av nybyggnationen ska bestå av större lägenheter.
    - behovet av att bygga nya hyresrätter i olika former.
    - nybyggnation av lägenheter för sociala ändamål.
- Förtäta med bostäder, arbetsplatser och service i hela staden för att få en levande stad under större delen av dygnets timmar.
- Skapa goda förutsättningar för ett bra företagsklimat och för företag att etablera sig och växa i staden

Klimatstrategi
I december 2019 antog Solnas stads klimatstrategi. I klimatstrategin läggs stadens målsättningar fast inom klimatområdet. Det framgår bland annat att staden genom att skapa en tät stadsstruktur med en blandning av bostäder, arbetsplatser och samhällsservice kan medverka till att minska resbehovet. Staden ska i sin planering samt vid ny- och ombyggnation arbeta för att minska behovet av resor och transporter med bil.

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal
I april 2016 antogs Solna stads riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Riktlinjerna kompletterades under 2018 med grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning när kommunen avtalar om att medverka till infrastrukturåtgärder i Solna.

RUFS 2050
Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, fungerar som en gemensam plattform för regionens aktörer och för samverkan inom Stockholms län och med länen i östra Mellansverige. Planen är giltig till år 2026 och är även antagen som regional utvecklingsstrategi.

Bland de regionala prioriteringarna, som visar vad som är mest angeläget att samverka kring, för att nå regionens mål återfinns att:

- Öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer

Inom ramen för målet om att länet ska var ”en tillgänglig region med god livsmiljö” finns ett delmål om att minst 22 000 bostäder årligen måste tillkomma i Regionen. För Solna stads del innebär målsättningen att staden enligt alternativet bas ska medverka till att 800 lägenheter byggs fram till år 2030 och därefter 700 lägenheter per år fram till år 2050.

	Antal	Årligt tillskott 2015-2030			Årlig tillskott 2030-2050			Antal bostäder 2050		
Kommun	bostäder 2015	Låg	Bas	Hög	Låg	Bas	Hög	Låg	Bas	Hög
Solna	40 400	550	800	850	600	700	1 000	60 650	66 400	73 150

Källa: RUFS 2050

1.3 Överenskommelser

Stockholmsöverenskommelsen
Solna stad har tillsammans med Stockholms stad, Nacka kommun, Järfälla kommun och Region Stockholm tecknat avtal med staten om medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan. Stockholmsöverenskommelsen innebär för Solnas del att en ny linje – gula linjen - byggs från Odenplan i Stockholm till Arenastaden i Solna. I Solna byggs en station med uppgångar till Karolinska sjukhuset och Karolinska institutet i Solna, samt en station i Arenastaden.

En av Solnas motprestationer innebär att 4500 lägenheter ska byggas i ”influensområdet” till de två stationerna.

Sverigeöverenskommelsen
Solna stad har vid senare tillfälle, tillsammans med Region Stockholm, även tecknat en överenskommelse med staten om att ytterligare en station – Södra Hagalund – ska byggas på den gula linjen.

En av Solnas motprestationer är att bygga 4000 lägenheter i stationens ”influensområde”.

Stadsutveckling över kommungränserna

På gränsen mellan Solna, Sundbyberg och Stockholm pågår stadsutveckling i Hagastaden, Ekelund, Järvastaden, Solna Business Park och Solna strand samt kring Mälarbanan vid Sundbybergs stationsområde och vidare genom Huvudsta, som på olika sätt påverkar den täta och sammanhängande stadsmiljön mellan kommunerna.

1.4 Lagar

Bostadsförsörjningslagen
Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun minst en gång under en mandatperiod upprätta 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, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade har kommunen skyldighet att tillhandahålla bostäder till personer med olika funktionsvariationer.

Socialtjänstlagen
Enligt Socialtjänstlagen ska kommunerna verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt och tryggt. Det kan ske genom stöd och hjälp i det egna hemmet eller om insatser i hemmet inte är tillräckligt genom en särskild bostad i ett vård- och omsorgsboende.

Plan- och bygglagen
Plan- och bygglagen reglerar kommunens planläggning av mark- och vattenanvändningen. Den innehåller regelverket för bland annat översikts- och detaljplanearbetet samt bygglovshanteringen.

I plan- och bygglagen regleras även att riktlinjer för exploateringsavtal ska finnas om en kommun avser att ingå exploateringsavtal för genomförande av detaljplan.

Lag om riktlinjer för markanvisningar
Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar reglerar att en kommun, om man genomför markanvisningar, ska anta riktlinjer för markanvisningarna. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning
Lagen innebär att en kommun efter anvisning från Migrationsverket är skyldig att ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

2. Solnas utveckling

2.1 Befolkningsutveckling

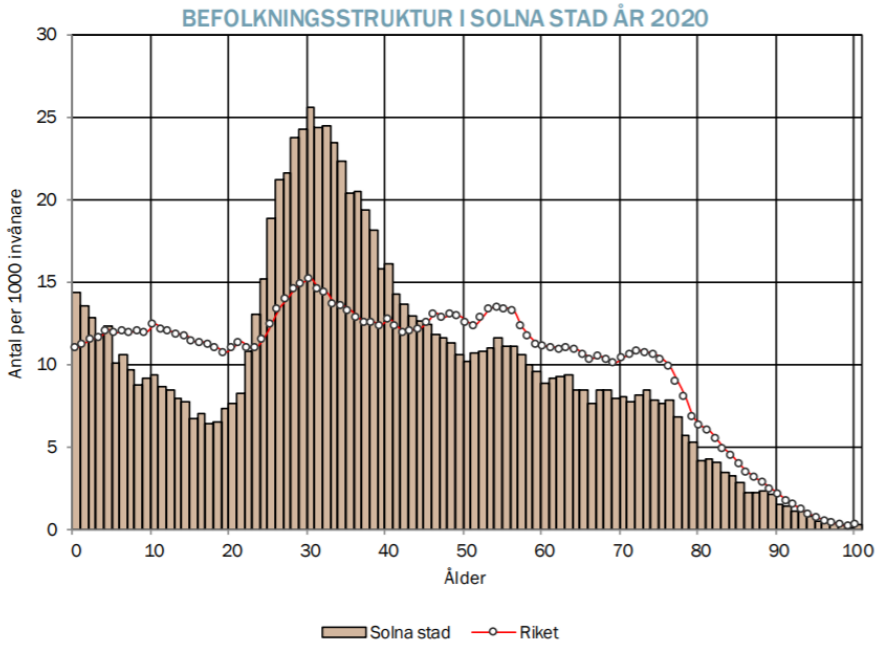
Solnas befolkning har ökat från 50 441 invånare 1980 till 83 162 invånare 2020. Befolkningsökningen har huvudsakligen skett efter år 2000 då bostadsbyggandet i Solna åter tog fart efter 1990-talets fastighetskris. Tillgången till bostäder har givetvis inneburit en större inflyttning än utflyttning. Undantaget är i början av 1980-talet då gröna vågen fortfarande hade stor påverkan och gjorde att utflyttningen var högre än inflyttningen.

Även födelseöverskottet har haft betydelse för befolkningsökningen, vilket framgår nedan.

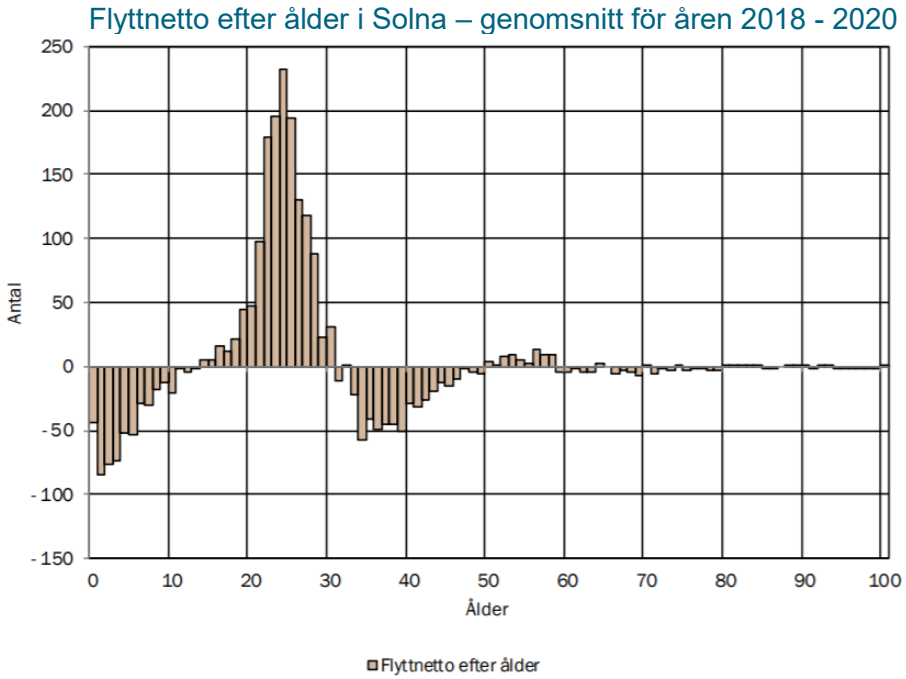
	1980	1990	2000	2020
Födda	576	786	681	1 259
Döda	538	621	628	640
Födelseöverskott	38	165	53	619
Inflyttade	4 316	4 366	6 603	12 227
Utflyttade	5 238	4 119	6 027	12 137
Flyttnetto	-922	247	576	90
Folkökning	-884	412	629	709
Folkmängd	50 441	51 841	56 605	83 162

Folkmängd och förändringskomponenter i Solna stad.

Befolkningen i Solna stad har sedan 1980-talet gått från att vara betydligt äldre än rikets befolkning till att istället vara en ung befolkning i förhållande till riket. Befolkningens genomsnittsålder i Solna var som högst 1984 då den var drygt 42 år – fyra år högre än Sveriges befolkning. År 2020 var medelåldern i Solna drygt 39 år, medan den i riket var drygt 41 år. Det innebär även att Solnas befolkningsstruktur skiljer sig åt från riket i övrigt vilket framgår nedan.



Befolkningsstrukturen påverkas även av att flyttnettot är mest positivt i åldersgruppen 20-30 år. Däremot flyttar de mindre barnen och deras föräldrar i högre grad från kommunen. Det kan i sin tur bero på Solnas lägenhetsstruktur, där det finns ett mindre utbud av stora lägenheter vilket gör att familjer som får fler barn flyttar från staden.



2.2 Befolkningsprognos

Befolkningsprognosen bygger på att den befintliga befolkningens ålder varje år räknas upp för att de blir ett år äldre, antalet inflyttade och födda läggs till och antalet utflyttade och döda utgår ur prognosen. För varje del görs en beräkning och/eller ett antagande som baseras på tidigare års erfarenheter och faktiska utveckling.

Det redan planerade byggandet av bostäder har givetvis en betydande påverkan på utfallet av prognosen, då det skapar möjligheter för ytterligare personer att bo i Solna. Det finns även andra faktorer som påverkar flyttströmmarna, såväl regionalt som nationellt. Det finns därför flera osäkerhetsfaktorer i en prognos. Solna stads senaste prognos framgår av tabellen nedan.

Ålder / År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-5	6 235	6 311	6 297	6 379	6 490	6 635	6 834	7 034	7 243	7 444	7 637
6-9	3 174	3 157	3 300	3 315	3 322	3 374	3 357	3 408	3 458	3 517	3 599
10-12	2 200	2 225	2 207	2 197	2 244	2 276	2 352	2 354	2 407	2 392	2 422
13-15	1 864	2 007	2 068	2 154	2 183	2 174	2 177	2 225	2 262	2 328	2 336
16-18	1 656	1 710	1 833	1 914	2 033	2 089	2 174	2 207	2 208	2 217	2 267
19-24	5 163	5 266	5 359	5 478	5 609	5 764	5 976	6 165	6 324	6 452	6 600
25-44	32 709	33 067	33 586	34 095	34 668	35 216	36 101	36 846	37 569	38 182	38 951
45-64	17 429	17 720	17 961	18 247	18 572	18 998	19 379	19 802	20 207	20 591	20 976
65-79	9 499	9 570	9 696	9 740	9 718	9 706	9 754	9 798	9 916	10 088	10 263
80-100	3 233	3 331	3 442	3 613	3 842	4 030	4 211	4 413	4 573	4 696	4 820
Totalt	83 162	84 365	85 749	87 133	88 682	90 263	92 315	94 253	96 168	97 909	99 871

Solna stads befolkningsprognos har gjorts av Statisticon AB.

2.3 Arbetsmarknad

Solna är Sveriges arbetsplatstätaste kommun med en mängd olika arbetsgivare. Tillsammans erbjuder de cirka 90 000 arbetstillfällen. Det finns 9500 unika företag och bland de stora arbetsgivarna återfinns exempelvis Karolinska Institutet, Nya Karolinska universitetssjukhuset, EU:s smittskyddsmyndighet ECDC, Trafikverket, Säkerhetspolisen (SÄPO), Apoteket, Caverion, Coop, ICA, NCC, PEAB, Postnord, SEB, Telia, Nobina, Attendo, Adecco, Sodexo, Telenor, JM, Ambea, Vattenfall, Siemens och givetvis Solna stad.

Antalet arbetsplatser i Solna har i stort sett dubblerats sedan slutet av 1990-talet, vilket huvudsakligen beror på stadens målinriktade arbete för att skapa nya arbetstillfällen. En del i arbetet har varit att möjliggöra en expansion av arbetstillfällen genom kontorsetableringar. Etableringarna har ofta planerats och genomförts utmed större vägar och järnvägar i staden, vilket gör att kontoren utgör ett bra bullerskydd mot vägar och järnvägar. Det har därmed

även haft stor betydelse för möjligheten att planera för bostadsbebyggelse innanför kontoren.

Många Solnabor pendlar också utanför kommunen för att arbeta. Arbetsmarknaden omfattar framför allt övriga kommuner i Stockholms-regionen, men även Uppsala. Totalt pendlade 2019, enligt SCB, drygt 33 000 Solnabor för att arbeta utanför Solna.

2.4 Akademin

I Solna ligger Karolinska Institutet som är ett av världens ledande medicinska universitet. Karolinska Institutet står för den enskilt största andelen medicinsk akademisk forskning i landet och det största utbudet av medicinska utbildningar. KI har cirka 6 000 helårsstudenter och över 2000 aktiva doktorander. I Solnas absoluta närhet återfinns även Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan.

Solna stad har i förhållande till sin befolkning i regionen ett mycket stort bestånd av student- och forskarbostäder – cirka 3800 lägenheter.

2.5 Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Stockholms län karaktäriseras generellt av en stor efterfrågan på bostäder, vilket givetvis gäller även i Solna. Men även om bostadsmarknaden är regional består den inte av ett enda enhetligt geografiskt område, utan är indelad i ett antal lokalregionala bostadsmarknader. Solnas geografiska placering gör att staden, trots att den till ytan är så liten, bedöms tillhöra två olika lokala bostadsmarknader.

Den östra delen tillhör ”Centrum” tillsammans med Danderyd och de centrala delarna av Stockholms innerstad. Övriga Solna hänförs, tillsammans med Sundbyberg och västra delarna av Stockholm till ”Västerort”. Vanligast flytten sker inom den lokala bostadsmarknaden, men de två lokalregionala marknaderna som Solna tillhör - Centrum och Västerort – har tillsammans med Centrum-syd även varit de områden i länet som haft en nettoinflyttning från övriga Sverige och världen. De tre områdena har fungerat som entréer till länet, samtidigt som de haft en nettoutflyttning till övriga områden i Stockholms län. De senaste åren har dock inflyttningen från Sverige och världen minskat betydligt i samband med pandemin.

Bedömningen är att det under överskådlig tid framöver kommer att finnas en större efterfrågan än tillgång till bostäder i Solna. Bostadsbristen omfattar alla typer av bostäder och lägenhetsstorlekar. Allra mest saknas det större bostäder/lägenheter, vilket inte minst påverkar växande familjer att hitta en ny

och större bostad i Solna. Trots att det finns många små lägenheter i Solna är det svårt för Solnas unga att hitta en lämplig första bostad.

Bostadsbristen i Stockholmsregionen kan även göra det svårare för företag att rekrytera personal. Detta kan delvis vara ett skäl till att en hel del long stay lägenheter etablerats på senare år. I några fall har det inneburit att nybyggda bostadsrättslägenheter gjorts om till äganderätter som hyrs ut som long stay-lägenheter.

Bostadssökande i Solna som efterfrågar ett radhus eller småhus och kanske dessutom vill ha äganderätt har små möjligheter att hitta detta i Solna. Endast strax över 2 procent av alla bostäder i Solna är småhus. Någon småhuskö finns inte i Solna, då det inte finns småhustomter att erbjuda. Det innebär således att nästan 98 procent av alla i Solna bor i flerbostadshus. Ungefär två tredjedelar av lägenheterna är bostadsrätter, medan en tredjedel är hyresrätter. Av alla tillgängliga bostäder är andelen hyresrätter i Solna något högre än snittet i landet, medan andelen bostadsrätter och äganderätter i Solna är något lägre i Solna än landet i övrigt.

De senaste 48 månaderna har, enligt svensk Mäklarstatistik, kvadratmeterpriset för en bostadsrättsetta i Solna ökat med 2,3 procent. För en bostadsrättsfyra i Solna har kvadratmeterpriset ökat betydligt mer, 11,5 procent. Sannolikt beror den mycket större ökningen av priserna för större lägenheter på att utbudet är betydligt mindre.

2.5.1 Några olika gruppers behov av bostad

Äldre
Andelen äldre i Solna har historiskt varit högre än genomsnittet i landet. Nu minskar dock andelen äldre, i motsats till Sverige som helhet där andelen äldre ökar. Det huvudsakliga skälet är att yngre personer står för Solnas befolkningsökning, vilket minskar andelen äldre. Antalet äldre ökar därför ändå något, men det är inte heller i absoluta tal i någon större omfattning. Ökningen har de senaste 15 åren skett i åldersgruppen 65-79 år, medan 80+ under samma period har minskat något.

Ökningen av gruppen 65-79 år de tio kommande åren beräknas bli betydligt blygsammare, medan gruppen 80+ under samma tid kan kommer att öka betydligt mer.

Äldre med behov av hjälp erbjuds i första hand stöd så att de, med stöd och hjälp i hemmet, kan bo kvar. Många lägenheter i Solna är redan tillgängliga, men i vissa fall måste omvårdnadsförvaltningen genomföra anpassningsåtgärder för att individen ska kunna bo kvar hemma.

Trygghetsboenden, där tillgänglighetsanpassningar görs redan i samband med byggnationen, är ett annat sätt att skapa fler funktionellt utformade lägenheter.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, som redan har ett trygghetsboende i Huvudsta, kommer under planeringsperioden även att bygga ytterligare ett trygghetsboende med 75 lägenheter i Bergshamra. För de som vill ha en äldre bostad har stiftelsen även seniorlägenheter i tre områden i Solna. För att få tillgång till lägenheterna måste man ha anmält sig till en särskild seniorkö.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar gäller särskilda boenden, även kallade vård- och omsorgsboende. På vård- och omsorgsboende erbjuds de med störst behov av omsorg en plats, när de är så pass sjuka att de inte längre klarar att bo kvar hemma längre. Behovet kan bero på sjukdom eller demens.

Solna stad har drygt 570 lägenheter i särskilda bostäder i kommunen. Några av dessa är korttidsplatser. Samtidigt har Solna stad möjlighet att avropa lägenheter utanför kommunen, vilket kan vara aktuellt av särskilda skäl, exempelvis att ett boende med viss språkinriktning efterfrågas. Under pandemin har efterfrågan på platser/lägenheter i särskilt boende varit lågt och det har därför funnits platser som varit omedelbart tillgängliga för den sökande som har beviljats boende.

Omvårdnadsförvaltningen bedömer att pandemins effekter kommer att vara bestående i alla fall de kommande 4-5 åren. Behovet av lägenheter/platser i särskilda boenden kommer att öka under de närmaste 10 åren, men inte i samma takt som tidigare förväntades. Det finns beslut om att påbörja planering av ett nytt boende i norra Solna. Den nuvarande prognosen är att ett boende behöver finnas på plats under den senare delen av 2020-talet. Det kan även bli aktuellt med ytterligare ett boende några år senare.

Förvaltningens prognos för behovet av vård- och omsorgsboenden bygger på de förutsättningar som vi känner till idag. Redan idag prövas nya tekniska lösningar som skapar förutsättningar för att individer kan erbjudas bo kvar i sitt ordinära boende längre än tidigare, utan att det sker på bekostnad av individens trygghet och säkerhet. Utfallet av att använda ny teknik kan således komma att minska behovet av särskilda boenden när fler väljer att bo kvar i sitt ordinära boende. Den tekniska utvecklingen går dessutom fort och vi kan förvänta oss att fler lösningar kommer att kunna påverka behovet av särskilda bostäder även i framtiden.

Det finns även ett antal platser/lägenheter i särskilda boenden i Solna som ägs och drivs helt i privat regi. Dessa platser ingår inte i stadens planering av tillkommande behov.

Funktionshindrade
Personer med funktionsnedsättning bor vanligtvis i lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden med eller utan stöd i hemmet. Vid behov kan omvårdnadsförvaltningen genomföra anpassningsåtgärder för att individen ska kunna bo kvar. Detta är inte minst vanligt om det rör sig om ett fysiskt funktionshinder. Omvårdnadsförvaltningen har också, enligt överenskommelse med stadens bostadsstiftelse, förmedlingsrätt till ett antal handikappanpassade lägenheter och/eller träningslägenheter. Lägenheterna hyrs ut i andra hand.

För personer med behov av ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov, finns möjlighet att få en bostad enligt Lagen om stöd och service (LSS). Det kan erbjudas i en gruppbostad eller ett serviceboende. I gruppbostaden ges omvårdnad under alla tider på dygnet. En servicebostad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och har tillgång till personal. Ett gruppboende omfattar normalt 6 bostäder och ett serviceboende tio lägenheter. Både gruppboenden och servicelägenheter har därutöver gemensamhetslokaler och personalutrymmen.

Omvårdnadsförvaltningen ser i ett normalt scenario baserat på befolkningsökningen, ett behov av 10-15 nya bostäder fram till år 2027. Staden har en planering för nya gruppboenden och servicebostäder i de nybyggnadsprojekt av bostäder som bedrivs i staden. Hyresavtal har tecknats för inhyrning av ett gruppboende (6 lägenheter) med inflyttning 2022 och ett projekt med tio servicebostäder med planerad inflyttning 2024. Därutöver har staden i principöverenskommelser rätt att avropa ytterligare ett gruppboende och servicebostäder.

För att säkra tillgången till lägenheter på sikt har staden som regel i principöverenskommelser för bostadsbyggnadsprojekt med en klausul om att ett antal lägenheter i projektet ska erbjudas kommunen för LSS-ändamål eller som sociala lägenheter.

Ungdomar
Unga efterfrågar ofta små lägenheter i centrala lägen med låga hyror eller månadskostnader. Bostadsbeståndet i Solna har förhållandevis många små lägenheter och förutsättningarna för ungdomar att hitta en bostad är ur det perspektivet bättre än i många andra kommuner. Men efterfrågan i Solna är trots det högre än tillgången till bostäder.

Hos Bostadsstiftelsen Signalisten har Solnaungdomar mellan 18-27 år möjlighet att söka en ungdomslägenhet. Alla lediga enrumslägenheter förmedlas i första hand till ungdomar och upplåts tillsvidare. Ungdomar ges även möjlighet att på korttidskontrakt hyra lägenheter som ska byggas om inom de närmaste kommande åren. Dessa lägenheter kan alltså även vara större lägenheter, men hyrs ut utan besittningsskydd.

Studenter och forskare
I Solna finns Karolinska Institutet, ett medicinskt universitet med drygt 6000 studenter och 2000 forskningsstuderande doktorander. I Solna finns även kadettskolan på Karlberg och i Solnas närhet finns även Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan (KTH).

Det finns cirka 3 800 student- och/eller forskarbostäder i Solna, i och med det senaste tillskottet av bostäder som blev inflyttningsklara på KI Solna campus under 2021. Solna stad tar, i förhållande till sin befolkning, ett stort ansvar för försörjningen av studentbostäder i regionen. Solna är beredd att fortsätta att medverka till att möjliggöra projekt exempelvis inom KI Solna campus.

Förebyggande och sociala insatser
När någon har hyresskulder, svårt att betala sin hyra i tid eller riskerar att bli vräkt kan de få hjälp av hyresrådgivningen. Hyresrådgivningen ger råd och stöd för att hyresgäster ska kunna få behålla sin bostad, hjälper den som riskerar bli vräkt att exempelvis komma i kontakt med andra myndigheter. Arbetet sker i samverkan med hyresvärden för att hitta lösningar som är ömsesidiga. Barnfamiljer är särskilt prioriterade i detta arbete.

Personer med sociala problem som exempelvis missbruk, en livskris eller psykiska problem, får många gånger svårt att ordna sin bostad på egen hand. Stadens socialförvaltning kan, genom biståndsbeslut, erbjuda akutboende, men förvaltningen har även tillgång till ett antal sociala lägenheter. Lägenheterna finns dels hos det allmännyttiga bostadsföretaget Signalisten, dels hos privata fastighetsägare genom avtal. För de personer som får en social lägenhet genom ett andrahandskontrakt är målsättningen att de ska kunna visa att de klarar ett eget boende och kvalificera sig för att överta bostaden med ett förstahands-kontrakt. Arbetssättet har visat sig vara framgångsrikt och gör att många klarar sig med mindre stöd eller helt utan hjälp från staden.

När en person övertar en lägenhet med förstahandskontrakt, så är principen att socialtjänsten erbjuds en ny lägenhet att hyra ut med andrahandskontrakt. Det innebär att socialtjänsten har samma tillgång till lägenheter över tid. Totalt sett har behovet av sociala lägenheter minskat över tid, men för att möta ett eventuellt framtida behov har staden ofta klausuler i exploateringsavtal om att staden ska erbjudas sociala lägenheter i nybyggnadsprojekt.

Socialnämnden har riktlinjer för socialtjänstens arbete med våld i nära relationer. Relationsvåldshandläggarna ger råd och stöd i problem gällande boende för de inblandade och kan bevilja tillfälligt boende om den våldsutsatte har behov av skydd. Vid ett längre behov av tillfälligt boende kan lägenhet genom Boendekedjan Nordväst erbjudas av Relationsvåldshandläggarna.

Nyanlända
En asylsökande som får uppehållstillstånd anvisas av migrationsverket enligt bosättningslagen till en av landets kommuner, som är skyldig att bosätta personen/personerna. Migrationsverket fastställer årligen hur många personer som ska mottagas i varje län och Länsstyrelsen fastställer i sin tur hur fördelningen av antal personer ska ske mellan kommunerna i länet. Staten har genom Arbetsförmedlingen ansvaret för att samordna etableringsinsatser och upprätta en etableringsplan för nyanlända. Arbetsförmedlingen ansvarar för att betala etableringsersättning till nyanlända i högst två år, som utgör etableringstiden.

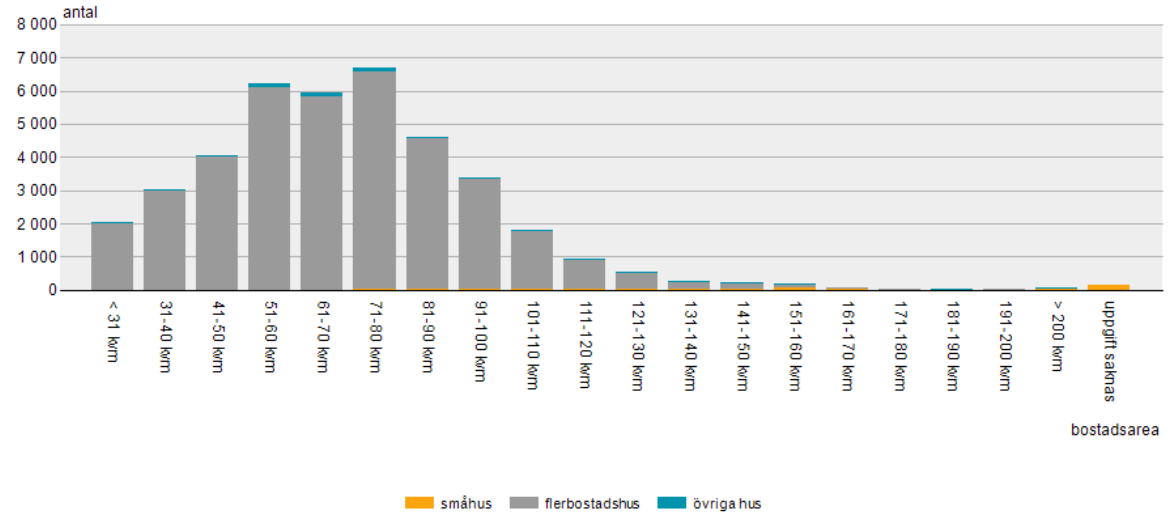
För att kunna bosätta det stora antal nyanlända som fick uppehållstillstånd efter lagen införande 2016 uppförde staden först drygt 100 tillfälliga lägenheter i Huvudsta och därefter ytterligare 60 tillfälliga lägenheter i Frösunda/Haga norra (Förvaltarvägen). Samtliga tillfälliga lägenheter är uppförda med tillfälligt bygglov. Nyanlända erbjuds tillfälliga hyreskontrakt under de två år som etableringstiden omfattar. I och med minskningen av antalet nyanlända har även behovet av tillfälliga bostäder minskat och beslut har fattats att avveckla de tillfälliga bostäderna på Förvaltarvägen när det tillfälliga bygglovet går ut i början av 2022. Även därefter räknar staden med att bostäder för mottagande enligt bosättningslagen kommer att vara i balans.

2.6 Bostadsbyggande och bostadsbestånd

Byggtakten var under 1950-, 1960- och 1970-talen hög i Solna, medan den därefter minskade för att i andra hälften av 1990-talet vara i princip obefintlig. I början av 2000-talet ökade bostadsbyggandet drastiskt och under den första tioårsperioden byggdes det i genomsnitt cirka 500 lägenheter per år i Solna. Därefter har ytterligare en ökning skett under den därpå följande tioårsperioden.

Totalt fanns det i Solna år 2020 drygt 43 800 bostäder, med en övervägande del av bostäderna som lägenheter i flerbostadshus. Endast 681 bostäder är småhus. Storleksmässigt domineras lägenhetsbeståndet i Solna av smålägenheter. År 2020 var cirka 70 procent av lägenheterna mindre än 80 kvadratmeter. Den höga andelen smålägenheter medför, tillsammans med det storstadsnära läget, att Solna har en stor andel enpersonshushåll.

Antal lägenheter efter hustyp och bostadsarea. Solna, 2020.



Källa: SCB

Bristen på stora lägenheter gör att det är svårt att göra boendekarriär under hela livet i Solna. För att kunna tillgodose växande barnfamiljers behov har staden därför prioriterat att det byggs fler större lägenheter i nyproduktionen. Det är även en viktig faktor för att öka flyttkedjorna. En rapport från Malmö stad visar att det är de nyproducerade stora lägenheterna som ger de allra längsta och effektivaste flyttkedjorna.

Solna har drygt 15 000 bostäder som upplåts med hyresrätt, nästan 27 000 bostäder som upplåts med bostadsrätt, samt drygt 1000 som är äganderätt. Ägarlägenheter i flerbostadshus är fortfarande ovanligt men blir allt vanligare i nyproduktionen och det finns nu nästan lika många ägarlägenheter som äganderätt till småhus.

Jämfört med landet har Solna fler hyresrätter i bostadsbeståndet än genomsnittet. Samtidigt är Solna den kommun i landet som har flest bostadsrätter. Detta förklaras av att Solna har väldigt få småhus och därmed få äganderätter, vilket är betydligt vanligare i övriga kommuner i landet. Lägger man ihop bostadsrätt och äganderätt, så utgör de tillsammans en något lägre andel i Solna än genomsnittet i övriga kommuner i landet, medan andelen hyresrätter alltså är något högre i Solna än genomsnittet i landets kommuner.

2.7 Planerat bostadsbyggande och planberedskap

Solna har tagit ett stort ansvar för försörjningen av nya bostäder och arbetsplatser i Stockholmsregionen och avser även fortsättningsvis att göra det. Staden ska växa hållbart i en takt som staden och solnaborna mäktar med utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Den gällande översiktsplanen har därför en målsättning att Solna de kommande åren ska planera för cirka 800 lägenheter per år. Eftersom processerna för att planera bostäder är långa från idé, via antagen detaljplan och till genomförande av byggnationen, är det sannolikt att de nybyggnadsprojekt som är aktuella 2022 - 2026 i huvudsak sker enligt detaljplaner som redan är antagna.

Antagna och lagakraftvunna detaljplaner finns i första hand i de större stadsutvecklingsområdena, som exempelvis i eller i anslutning till Järvastaden, Haga Norra, Nya Ulriksdal och Hagastaden. Det finns även detaljplaner som möjliggör genomförande av förtätningsprojekt i kollektivtrafiknära lägen exempelvis i Bagartorp, Solna centrum, Råsunda, Huvudsta, Bergshamra och Frösunda. Detaljplanerna ger dessutom ofta förutsättningar för ett större antal bostäder som oftast genomförs i olika etapper.

Pågående bostadsprojekt

Inom ramen för redan lagakraftvunna detaljplaner har produktion av cirka 1200 lägenheter redan påbörjats under år 2021 eller tidigare. Samtliga dessa lägenheter kommer färdigställas och förväntas att vara inflyttade i början av planeringsperioden.

Planberedskap

Inom ramen för samma lagakraftvunna detaljplaner som nämns ovan finns det möjlighet att bygga ytterligare cirka 4 300 lägenheter. De kommer i senare etapper av utbyggnaden av ett område. Flera av dessa kan förväntas bli färdigställda under planeringsperioden, men det kommer även vara ett antal som kommer i sena etapper och som därför färdigställs senare.

På längre sikt har staden således etapper från redan antagna detaljplaner, men även principöverenskommelser om fortsatt planläggning för utbyggnad av bostäder i utvecklingsområden. Tre exempel på stora utvecklingsområden är området kring nya tunnelbanestationen Södra Hagalund, centrala Huvudsta i anslutning till Mälarbanans utbyggnad och Norra Hagastaden.

Solna stad har, som framgår ovan, en god planberedskap för bostads-byggnation, såväl under nuvarande planeringsperiod som åren därefter.

3. Mål och strategier för bostadsförsörjningen

Solna är en av Sveriges snabbast växande städer. Det är positivt att staden uppfattas som attraktiv och att många vill bosätta sig och etablera verksamhet i staden. Solna har tagit ett stort ansvar för försörjningen av nya bostäder och arbetsplatser i Stockholmsregionen och avser även fortsättningsvis att göra det. Staden ska växa hållbart i en takt som verksamheterna och solnaborna mäktar med utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Tillväxten skapar förutsättningar för bättre närservice, kollektivtrafik, en tryggare miljö och bidrar därmed till att göra Solna mer attraktivt och mer levande för solnaborna.

Mål och strategier för bostadsförsörjningen sammanfaller i hög grad med de styrdokument som antagits av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Mål och strategier

- Solna stad ska ha en god planberedskap som medger möjlighet till nybyggnation enligt målsättningen på cirka 800 nya lägenheter i genomsnitt per år.
- Staden ska skapa förutsättningar för ett effektivt markutnyttjande och en tät stadsstruktur genom att dra nytta av goda kollektivtrafiklägen.
- Staden ska verka för en god gestaltning av stadsmiljön utifrån de olika stadsdelarnas egna karaktärsdrag, förutsättningar och behov.
- Staden ska planera för en mångfald av bostäder avseende lägenhetsstorlek, boende och upplåtelseformer, men prioritera möjligheterna för barnfamiljer att bo kvar i Solna genom att verka för fler större lägenheter.
- Staden genomför förebyggande aktiviteter för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar hemma under trygga förhållanden.
- Stadens princip är att en del av nybyggnationen av lägenheter i större nybyggnadsprojekt avsätts till LSS och/eller sociala ändamål.
- Staden ska kunna erbjuda akutboende och träningslägenheter för de människor som av olika skäl inte klarar eget boende.
- Stadens förväntningar på exploatörer är att de ska följa inriktningarna i klimatstrategin och tillämpa vägledningen ”På väg mot ett hållbart Solna”.
- Solna ska arbeta för låga taxor på värme, vatten och avlopp.

4. Det fortsatta arbetet

De mål och strategier avseende bostadsförsörjningen, som anges i föregående avsnitt, fullföljs genom arbete i olika former. I detta avsnitt har mål och strategier tematiserats för att kunna beskriva hur staden arbetar för att genomföra målen och strategierna.

4.1 Ett fortsatt högt bostadsbyggande

En god planberedskap är grundläggande för att bostadsbyggandet ska kunna fortsätta på önskvärd nivå. Det behövs, förutom redan antagna detaljplaner, även att staden har korta och effektiva processer för att genomföra arbetet med nya detaljplaner. Staden arbetar aktivt med att ta fram fler detaljplaner med byggrätter för bostäder och flera av dessa förväntas bli antagna under perioden. Planberedskapen kan bedömas vara god.

Den kommunala Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna är en viktig aktör för tillkomsten av nya hyresrätter i Solna. För närvarande har stiftelsen planering för nybyggnation av cirka 600 lägenheter. Av dessa finns cirka 450 lägenheter i detaljplaner som vunnit laga kraft och kan påbörjas och färdigställas under planeringsperioden. För övriga cirka 150 lägenheter har planuppdrag getts.

4.2 Förtäta stadsdelar – bygg kollektivtrafiknära

Solna ska vara en sammanhållen och levande stad med en tät stadsstruktur och en bebyggelse som består av en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Den täta stadsstrukturen ska särskilt eftersträvas i kollektivtrafiknära lägen. Kompletterande bebyggelse i närhet till kollektivtrafiknoder är särskilt lämpligt i Huvudsta (Västra skogen), Solna Business Park (Sundbybergs station) och Arenastaden/Hagalund (Solna station). Inriktningen ska vara att arbetsplatsområden såsom Solna Business Park, Solna strand och Södra Hagalund kompletteras även med bostäder för att skapa en mer blandad bebyggelse.

Två stora satsningar på ny spårbunden kollektivtrafik har påbörjats i Solna. Den nya gula tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden får tre stationer, en i Norra Hagastaden, en i södra Hagalund och en i Arenastaden/Hagalund. Mälarbanans två nya spår i Solna kompletteras med en ny pendeltågsstation i Huvudsta och en ny stationsentré i Solna Business Park.

Staden har kommit överens med staten om att på sikt bygga 4500 lägenheter i den gula linjens influensområde, samt 4000 lägenheter i influensområdet för

tunnelbanestationen södra Hagalund. I anslutning till Mälarbanan planeras cirka 1000 lägenheter.

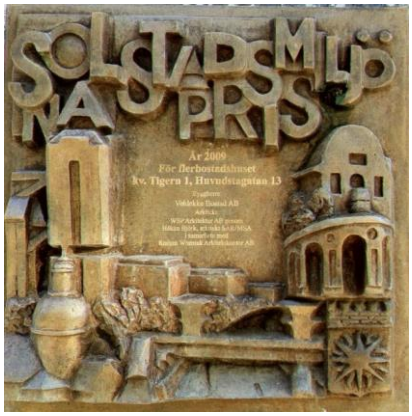
4.3 Staden verkar för en god gestaltning

Den övergripande inriktningen för planeringen av staden är att den ska ske utifrån de olika stadsdelarnas egna karaktärsdrag, förutsättningar och behov. Utformning och gestaltning av det offentliga rummet ska ske med omsorg och uppmuntra till möten mellan människor. I samband med antagandet av de flesta av de nya detaljplanerna görs därför ett gestaltningsprogram som är styrande för inriktningen av hur detaljplaneområdet utformas. Förutom att omfatta byggnadernas utformning och materialval, redovisas även utformning av torg, gatustrukturer mm.



Visionsskiss över Stjärnskott, i kvarteret Lagern.

Solna stad instiftade 1998 ett stadsmiljöpris, vars syfte är att framhålla betydelsen av en vacker stads- och landskapsbild samt visa erkänsla för konstnärlig kreativitet och estetisk förmåga. Stadsmiljöpriset har efter instiftandet årligen delats ut för en byggnad, en anläggning eller annan åtgärd som på ett bestående sätt har förskönat Solnas stadsbild.



Solna karaktäriseras av en rik och varierad kulturmiljö och det finns ett stort antal statliga och enskilda byggnadsminnen. Karlbergs slott med slottsparken och nationalstadsparkens sammanhängande kulturmiljöer med tre kungliga slott, trädgårdar, rekreationsområden och bebyggelse är exempel på två kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Solna. De kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnaderna och miljöerna finns förtecknade i stadens översiktsplan 2030.

Solnas byggnadsnämnd har även i uppdrag att under 2021 arbeta fram ett stadsövergripande program med riktlinjer för arkitekturen vid planering av nybyggnadsprojekt i Solna i enlighet med intentionerna i Solna stads översiktsplan 2030.

4.4 Planera för en mångfald av bostäder

Det behövs en mångfald av bostäder avseende lägenhetsstorlek, boendeform, upplåtelseform, storlek och utförande. Solna har, med den begränsade yta som finns tillgänglig för bebyggelse, små möjligheter att tillfredsställa behovet av småhus. I allt väsentligt domineras bostadsbeståndet av flerbostadshus.

Solna domineras även av smålägenheter och det finns därför framförallt ett behov av att skapa förutsättningar för större lägenheter för att kunna tillgodose växande barnfamiljers behov av större lägenhetsyta. Det ska vara möjligt att göra boendekarriär genom hela livet i Solna.

Även om det fortsatt finns ett stort intresse för att bygga även mindre lägenheter i Solna, behöver rörligheten på bostadsmarknaden öka även inom det befintliga bostadsbeståndet. En positiv effekt av att bygga fler större lägenheter i nyproduktionen är att det har konstaterats att det maximerar flyttkedjorna.

Lägenhetsstorlekar
Staden har sedan ett antal år tillbaka arbetat för att fler större lägenheter ska byggas, genom att tillämpa principen att 25 procent lägenheterna i nybyggnadsprojekten ska vara större lägenheter med minst 4 rum och kök. Det kommer staden överens med byggherrar om redan i principöverenskommelser innan planarbetet påbörjas. Detta följs sedan upp med en överenskommelse mellan staden och byggherrarna när exploateringsavtal ska tecknas. Denna princip ska fortsätta att tillämpas under den kommande planperioden.

De mindre lägenhetsstorlekarna dominerar bostadsbeståndet i Solna och även i nyproduktionen blir de mindre lägenheterna dominerande eftersom det faktiskt även fortsättningsvis kommer att vara majoriteten - 75 procent - av de nyproducerade lägenheterna.

Upplåtelseformer
Staden ska planera för en mångfald av upplåtelseformer. Solna har på en kommunövergripande nivå en fördelning av upplåtelseformer med knappt 64 procent bostadsrätter och äganderätter, samt drygt 36 procent hyresrätter.

Möjligheterna att erbjuda Solnaborna att äga ett småhus är små. Staden har ändå arbetat aktivt för att få till stånd marknära stadsradhus, vilket byggts främst i Järvastaden och Nya Ulriksdal. Flera av stadsradhusen är äganderätter, men det finns även stadsradhus i bostadsrättsform. Under den nu aktuella perioden kommer utbyggnad av befintlig detaljplan med stadsradhus i Järvastaden att slutföras och planering kommer att påbörjas för ytterligare område med stadsradhus. Planering pågår även för ett begränsat antal stadsradhus i Huvudsta, men det är osannolikt att dessa blir färdigställda under planeringsperioden.

En annan form av bostäder med äganderätt är de flytande villor som finns i Pampas Marina. Antalet villor är dock begränsade till de som finns där idag och det är inte aktuellt att planera för fler under planeringsperioden.

I allt väsentligt domineras bostadsbeståndet i Solna av flerbostadshus. En relativt ny form av bostäder i flerbostadshus är ägarlägenheter. Detta är en boendeform som Solna stad inte planerar specifikt för, men som mycket väl kan användas när det byggs permanentbostäder.

Bostadsrätten är den vanligaste upplåtelseformen i Solna och det kommer det att vara även i nyproduktionen under den nu aktuella planeringsperioden. I en del av bostadsrättsprojekten har staden för avsikt att avtala om att hyra in lägenheter för LSS eller för sociala ändamål för att i sin tur hyra ut till personer från aktuell målgrupp.

Hyresrätten är något vanligare i Solna än landet i övrigt och nyproduktionen förväntas utgöra drygt en fjärdedel av den totala bostadsproduktionen. Den viktigaste aktören, den kommunala Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, har i redan antagna detaljplaner möjlighet att bygga cirka 450 lägenheter och därutöver ska pågående detaljplanearbete för ytterligare projekt slutföras.

Solna har även ett stort antal privata fastighetsägare, de flesta med mindre lägenhetsinnehav. Några av de större, som exempelvis Solporten och Wåhlins fastigheter AB, Skandia fastigheter, planerar under perioden nyproduktion av bostäder inom ramen för redan antagna detaljplaner.

De flesta större fastighetsägarna, inklusive Bostadsstiftelsen Signalisten, är anslutna till Stockholms bostadsförmedling.

4.5 Underlätta för äldre att bo kvar hemma

Genom god tillgänglighet i hemmet förbättras möjligheterna till ett gott och självständigt liv i hemmet. Genom fler tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden gynnas de äldres hälsa och självständighet och trycket på platser i vård- och omsorgsboende minskar.

Omvårdnadsförvaltningen genomför flera förebyggande aktiviteter för att underlätta för äldre att kunna bo kvar hemma under trygga förhållanden. Förebyggande hembesök genomförs för 80 +90-åringar då seniorerna informeras om möjligheten om att vid behov ansöka om bostadsanpassning och/eller möjlig välfärdsteknik att använda i hemmet, som möjliggör nya sätt att stödja de äldre.

I tre områden i Solna erbjuder stadens bostadsstiftelse Signalisten Solnabor som är över 60 år gamla, särskilda seniorbostäder. Det är lägenheter med tillgänglig entré och hiss med lägenheter av normal standard. Bostadsstiftelsen har även uppfört ett trygghetsboende i Huvudsta där inflyttning skedde 2019 och kommer under den nu aktuella planeringsperioden att uppföra ytterligare ett trygghetsboende i Bergshamra. Trygghetsboenden är visserligen vanliga hyresrätter, men med skillnaden att samtliga bostäder redan från inflyttning är utrustad med vissa anpassningar av exempelvis våtutrymmen och kök som gör att det är möjligt att bo kvar längre under trygga förhållanden.

Det finns på sikt ett behov av fler särskilda boenden i Solna och planering pågår därför för detta. Behovet av ett nytt särskilt boende ligger preliminärt strax utanför den nu aktuella planeringsperioden.

4.6 Övriga specialbostäder och sociala lägenheter

För att möta behovet av fler specialbostäder för LSS har staden i avtal med exploatörer kommit överens om att ett antal lägenheter i kommande projekt öronmärks för ändamålet. Gruppbostäder planeras i några projekt och servicebostäder i andra. Det innebär att behovet av LSS-lägenheter tillgodoses under planeringsperioden, då dessa avtal fullföljs.

Staden har ett avtal med Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna om tillgång till ett antal sociala lägenheter där den enskilde hyr i andra hand av staden. För närvarande finns inget behov att förändra detta avtal. Det finns även avtal med privata fastighetsägare. Socialförvaltningen har därutöver även tillgång till ett antal lägenheter som staden äger. Dessa används huvudsakligen som träningslägenheter. För att lösa akutboende har socialförvaltningen avtal om bostäder med privata fastighetsägare.

4.7 På väg mot ett hållbart Solna

Solna stads ambitioner om ett hållbart Solna och de förväntningar staden har på exploatörer verksamma i staden för att åstadkomma en hållbar stad finns redovisade i stadens klimatstrategi och vägledning finns i ”På väg mot ett hållbart Solna”. ”På väg mot ett hållbart Solna” grundar sig i stadens antagna miljöpolicy och miljöstrategi och har tre fokusområden:

- En hållbar stadsutveckling
- En effektiv resursanvändning
- En god livsmiljö.

Inriktningen är bland annat att ha ett *effektivt markutnyttjande*, skapa en *tät stadsstruktur med varierad bebyggelse*, och utnyttja goda kollektivtrafiklägen och *värna och bevara värdefulla grönområden*.

Stadens ambition är även att utvecklingen av *miljövänliga byggnader* i Solna ska fortsätta, exempelvis gällande materialval och energiförbrukning enligt vedertagna miljöklassningssystem, och att byggnationen ska ske så resurseffektivt som möjligt. Staden ska vidare arbeta för en hög *energieffektivitet* och en ökad användning av förnyelsebar energi. Staden arbetar för att anslutning till miljövänlig fjärrvärme ska främjas i all nybyggnation, såvida inte ett mer miljövänligt och energieffektivt system kan presenteras (som inte leder till ökad användning av köpt el).

Förväntningar på exploatörernas medverkan är att tillsammans med Solna stad medverka till att bygga en hållbar stad. Förväntningarna är uppdelade i två delar, den första delen fokuserar på att minimera miljöpåverkan under hela

byggnadens livslängd och den andra delen fokuserar på att minimera miljöpåverkan under själva byggskedet. I samband med att en detaljplan tas upp för beslut ska ett miljöprogram för detaljplanens genomförande redovisas.

4.8 Låga taxor

För att långsiktigt säkra de låga VA-taxor som Solna vatten AB har idag, arbetar Solna nära de två kommunalförbunden Norrvatten, som producerar vattnet, och Käppala, som renar vattnet.

Solna är även aktiv ägare av Norrenergi, som levererar fjärrvärme och fjärrkyla till boende och arbetsplatser i Solna och Sundbyberg. Staden ska medverka till att bolaget ska fortsätta att leverera fjärrvärme som är märkt ”bra miljöval” till ett konkurrenskraftigt pris.