Regionledningskontoret
Signe Wolf

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-07-28

TRN 2022-0112

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sigtuna kommun 2023, samrådsförslag

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Sigtuna kommun över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sigtuna kommun 2023, samrådsförslag.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Sigtuna kommun har remitterat samrådsförslag Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sigtuna kommun 2023, till Region Stockholm för yttrande. Kommunen ger i riktlinjerna en nulägesbild och analys av bostadsbeståndet och bostadssituationen i kommunen. Kommunen presenterar också mål med tillhörande riktlinjer som beskriver den önskade utvecklingen framöver.

Sigtuna kommun nämner i riktlinjerna inte om kommunen tror sig kunna uppnå det årliga tillskottet av bostäder utifrån bas-scenariot i den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084) och efterfrågar en prognos över det framtida bostadsbyggandet.

Region Stockholm vill också, i enighet med RUFS 2050, betona vikten av att merparten av bebyggelsen tillkommer i lägen som redan är, eller har förutsättningar att bli, tillgängliga med kollektivtrafik. Region Stockholm är positiv till att Sigtuna kommun planerar för bebyggelseutveckling i kollektivtrafiknära områden. Region Stockholm ser gärna en fortsatt samverkan med Sigtuna kommun i frågor som rör bostadsförsörjningen.

Bakgrund

Sigtuna kommun har remitterat samrådsförslag Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sigtuna kommun 2023, 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 bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska också utgöra underlag för planläggning enligt PBL. Riktlinjerna ska vidare redovisa hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen och berörd region.

Sigtuna kommun presenterar i riktlinjerna det övergripande bostadspolitiska målet *Bostadsförsörjning för en hållbar samhällsutveckling*, samt följande tre mål:

- Främja ett gott socialt liv i attraktiva, trygga och trivsamma områden
- Planera bostäder för enkla, bekväma och hållbara resor
- Utveckla bostäder i samspel med grön och blå infrastruktur

Till respektive mål finns det förslag till riktlinjer för att uppnå målet.

Region Stockholms yttrande
Region Stockholm ser positivt på att kommunen tagit fram en analys över kommunens bostadsförsörjning och ställer sig positiv till att förhållandet till den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084) omnämns.

Sigtuna kommun tar i riktlinjerna upp att det enligt RUFS 2050 behöver färdigställas 400 bostäder per år i Sigtuna kommun fram till år 2030 i bas-scenariot. I riktlinjerna nämner Sigtuna kommun däremot inte om kommunen tror sig kunna uppnå det årliga tillskottet enligt bas-scenariot, eller något av de andra scenarierna. Region Stockholm efterfrågar en prognos över det framtida bostadsbyggandet och ett resonemang om möjligheten att möta kommunens andel av det regionala bostadsbehovet.

I RUFS 2050 framförs att bebyggelsen bör tillkomma i lägen som redan är, eller har förutsättningar för att bli, tillgängliga med kollektivtrafik. Region

Stockholm ser därmed positivt på att Sigtuna kommun i riktlinjerna planerar för bebyggelseutveckling i kollektivtrafiknära områden.

Region Stockholm vill vidare hänvisa till det gemensamma positionspapperet *Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen* (TRN 2021-0147), som Region Stockholm och Storsthlm gemensamt har tagit fram. Där återfinns förslag till åtgärder för ett ökat bostadsbyggande och en tryggare bostadsförsörjning i Stockholms län. Region Stockholm ser gärna en utvecklad samverkan gällande bostadsförsörjningsfrågor ur ett regionalt perspektiv med länets alla kommuner.

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

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Martin Påhlman
Tf. Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag
1. Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sigtuna kommun

Beslutsexpediering
1. Sigtuna kommun

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-07-28



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samrådshandling, 2022-06-02

2023

Sigtuna kommun



RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2023

Sigtuna kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning **6**
Om riktlinjer för bostadsförsörjning 6
Nationella och regionala mål 7
Utmaningar och behov i Sigtuna kommun **8**
Utmaningar i regionen 8
Ett äldre bostadsbestånd 8
Obalans i bostadsbeståndet 8
Efterfrågan på bostäder 8
Hög inflyttningstakt 9
Socioekonomisk obalans 9
Bostadsbehov 9
Övriga utmaningar 9
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning **10**
Bostadsförsörjning för en hållbar samhällsutveckling 10
Främja ett gott socialt liv i attraktiva, trygga och trivsamma områden 10
Planera bostäder för enkla, bekväma och hållbara resor 11
Utveckla bostäder i samspel med grön och blå infrastruktur 11
Kommunens verktyg **12**
Översikts- och detaljplanering 12
Markberedskap och exploatering 12
Strategisk lokalförsörjning 13
Det kommunala bostadsbolaget - AB SigtunaHem 13
Sigtuna bostadsförmedling AB 14
Tomt- och huskön 14
Samverkanspartner BoTryggt 2030 14

Förord

BOSTADSBYGGANDE I SIGTUNA KOMMUN

Kommunens bostadsbyggande ska grundas på en långsiktigt hållbar helhetssyn. Viktiga faktorer är bland annat segregation, befolkningsutveckling, näringslivets förändringar tillsammans med god infrastruktur, kollektivtrafik och kopplingen till den kommunalt finansierade välfärden. Kommunens markinnehav ska primärt användas för byggande av bostäder, verksamheter, rekreation och infrastruktur.

Byggande på kommunens villkor och förutsättningar

Sigtuna kommun har i vissa kommundelar betydande socioekonomiska utmaningar där bostadspolitiken spelar en viktig roll. Under lång tid har bostadsbyggandet fokuserat på flerbostadshus och då främst med hyresrätt som orsakat påfrestningar på den kommunala ekonomin.

Bostadsproduktionen är också helt beroende av att staten och regionen gör nödvändiga investeringar i kollektivtrafik och väginfrastruktur. Det innebär att bostadsbyggandet över tid måste anpassas till dessa behov. Vi ska ha en balanserad takt i bostadsbyggandet och i första hand ska påbörjade projekt och projekt i långt gången planering slutföras innan nya större bostadsprojekt startas upp.

En hållbar stadsmiljö

Vi vill bygga en levande blandstad där värdefulla grönområden bevaras och människor har nära till rekreationsområden och infrastruktur. Enfamiljshus, bostadsrätter och hyresrätter har alla sin plats i ett välfungerande samhälle men småhus och bostadsrätter ska fortsatt prioriteras. Med målet att ha en balans mellan olika upplåtelseformer skapas väl integrerade och mångsidiga bostadsområden vilket motverkar segregation.

Tryggheten och gemenskapen i kommundelarna ska förbättras genom fysiska åtgärder i den yttre miljön samt fortsatt bostadssocialt arbete. Vi ska sträva efter stadsmässighet i den regionala stadskärnan Märsta- Arlanda, utveckla vår levande landsbygd där fler boendeformer ska etableras samt bevara de kulturhistoriskt värdefulla delarna i kommunen.

Hur nya bostadshus och stadsdelar ser ut spelar stor roll för människors trivsel och trygghet. Stor vikt skall därför läggas på utformning och gestaltning vid ny- och ombyggnation.

Klimatsmart byggande

Möjligheten att arbeta klimatsmart ska alltid finnas med i planeringen av nybyggnation genom användning av olika tekniska och hållbara energilösningar.

Våra höga ambitioner för tillväxt och fler bostäder ska fortsätta samtidigt som livskvalitet och hållbarhet värnas och utvecklas. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning är en viktig del i arbetet med en hållbar framtid för boende i Sigtuna kommun.

Mats Weibull (M), ordförande bygg- och miljönämnden

Olov Holst (M), kommunstyrelsens ordförande

Gill Brodin (C), gruppledare

Pernilla Bergqvist (L), gruppledare

Karsten Bjärbo (KD), gruppledare

Lars Björling (SfS), gruppledare

Inledning

OM RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anges att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens bostadspolitiska mål samt hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Vissa krav ställs på innehåll och den formella hanteringen av riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Två sådana formella krav är att kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Kommunen ska även samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Vidare ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Nya ändringar i lagen

Sveriges riksdag beslutade den 28 april 2022 att godkänna regeringens förslag till ändringar i bostadsförsörjningslagen. Syftet med dessa ändringar är att skapa ett nytt och för hela landet likvärdigt underlag för beslut om åtgärder för att förbättra situationen på bostadsmarknaden. Kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får därmed en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen.

Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras, ska framöver uppgifterna i riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Vidare ska kommunen genomföra sin analys med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen ska få använda ytterligare underlag som den bedömer behövs för analysen.

Syftet med lagändringen är att förbättra förutsättningarna såväl för regeringens uppföljning av riksdagens mål för bostadsmarknaden som för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Lagändringarna träder i kraft den 1 oktober 2022. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning beräknas antas 30 november 2022 och omfattas då av de nya lagformuleringarna. Dessa riktlinjer har anpassats till de nya skrivningarna i lagen.

Riktlinjerna är vägledande vid planering för bostäder

Dessa riktlinjer ska vara vägledande när kommunen i översiktsplanering och annan planering tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 första stycket Plan- och bygglagen (PBL), det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

PBL 2 kap 3 § 5 första stycket

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja […]
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

Nationellt mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverkets beräkningar av byggbehov

Enligt Boverket behöver det byggas ca 60 000 bostäder i Sverige årligen under eprioden 2021-2030 för att svara mot behovet av bostäder som finns. I Stockholmsregionen anges det totala byggbehovet till 26 831 bostäder per år 2021-2030. Om vi antar att detta behov fördelas jämnt bland Stockholmskommunerna utifrån folkmängd innebär det att det i Sigtuna kommun behöver tillkomma ca 560 bostäder per år för att svara mot Boverkets beräknade bostadsbehov.

Sigtuna i Stockholmsregionen

Sigtuna kommun är belägen i ett av landets starkaste tillväxtområden mitt emellan Stockholm och Uppsala. I *Regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUFS 2050) pekas Arlanda-Märsta ut som en av åtta regionala stadskärnor som är viktiga för Stockholmsregionens framtida utveckling. Genom sitt geografiska läge med närheten till Stockholm och Uppsala och som värdkommun för Arlanda flygplats utgör Sigtuna kommun en attraktiv kommun att bo, arbeta och verka i. Det ger Sigtuna kommun goda förutsättningar som tillväxtkommun.

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUFS 2050) finns en samsyn i regionen kring förutsättningar och problem knutna till bostadsbyggandet och där Sigtuna kommun liksom övriga kommuner i länet har ett ansvar att tillgodose den stora efterfrågan på bostäder som råder i Stockholmsregionen. Givet antaganden om det demografiska bostadsbehovet i förhållande till befolkningstillväxten, beräknas att bostadsbeståndet i Stockholmsregionen behöver öka från dagens drygt 1 miljon bostäder till ca 1,6 miljoner bostäder år 2050. Ett delmål är att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma under planperioden. I RUFS 2050 anges att i genomsnitt 400 bostäder behöver färdigställas per år i Sigtuna kommun fram till år 2030, för att svara mot det långsiktiga behovet av bostäder i bas-scenariot.

RUFS 2050 tar sikte på en långsiktigt hållbar samhällsutveckling, vilket bland annat bör ske genom att koncentrera bostadsbyggandet till att ske ke inom och i anslutning till tätorterna samt i goda kollektivtrafiklägen.

Delregional utvecklingsplan för Arlandaregionen

Sigtuna kommun har tillsammans med Knivsta kommun, Upplands Väsby kommun och Vallentuna kommun samt Swedavia, Arlanda flygplats tecknat en avsiktsförklaring om ett fördjupat samarbete i Arlandaregionen avseende infrastruktur, trafikering, bostäder och näringslivsutveckling.

Parterna är överens om att målet för det fördjupade samarbetet är att genom ett proaktivt förhållningssätt skapa förutsättningar för ett uppnå gemensamma ”win-win”-effekter till gagn för Arlandaregionens utveckling. Strategier för detta, baserat på en gemensam vision för Arlandaregionens utveckling, redovisas i en delregional utvecklingsplan, som antogs av respektive part under år 2016.

Utmaningar och behov
i Sigtuna kommun

Detta är en sammanfattning av kommunens utmaningar och behov utifrån de analyser som presenteras i bilagan Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023, och utifrån övriga kommunala dokument så som översiktsplanen samt Mål och budget.

UTMANINGAR I REGIONEN

Trots en hög takt i bostadsbyggandet består bostads-bristen i länet. En anledning är att utbudet inte har matchat behovet, då ett stort antal lägenheter planerats fram för samma målgrupp. Regionen står inför ett flertal gemensamma bostadssociala utmaningar:

- Höga bostadspriser och brist på bostäder för hushåll med små inkomster och kort kötid
- Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden
- Ökad trångboddhet
- Behov av upprustning i befintligt bostadsbestånd
- Socioekonomisk boendesegregation

ETT ÄLDRE BOSTADSBESTÅND

Det totala antalet bostäder i Sigtuna kommun uppgick den 31 december 2021 till 20 183 bostäder. Majoriteten av bostadsbeståndet i kommunen och framför allt i Märsta är byggt under 1960- och 1970-talen, kopplat till utveckling av Arlanda och dess roll som storflygplats. Generellt sett finns ett renoveringsbehov.

Samtidigt har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år de senaste åren. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl.

OBALANS I BOSTADSBESTÅNDET

Upplåtelseformer

Fördelningen av hustyper och upplåtelseform varierar i kommunens olika delar. I centrala Märsta, kring centrum och stationen, finns framför allt flerbostadshus. Här är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn, dock med en övervikt av hyresrätter.

Även Valsta domineras av flerbostadshus, med stark övervikt av hyresrätter.

Sigtuna stad har en relativt jämn fördelning, med en något större andel äganderätter (ofta småhus). Även här finns dock en övervikt av hyresrätter kontra bostadsrätter.

I Rosersberg är det jämnt fördelat mellan antalet bostäder i flerbostadshus och småhus. Bostäderna i flerbostadshus i Rosersberg är till övervägande del bostadsrätter och en mindre andel hyresrätter. På landsbygden utgörs ca 90 % av bostadsutbudet av småhus i äganderättsform.

Lägenhetsstorlekar

Analysen visar att Sigtuna stad har få ettor. I Valsta finns en övervikt på tvåor och treor, och mycket få lägenheter med 5 rum och kök eller fler samt relativt få ettor. Steningehöjden saknar smålägenheter, särskilt ettor.

Märsta (nära och längre från stationen) och Rosersberg har jämnast fördelning. Märsta är dock delat. Närmare stationen finns få stora lägenheter (flest tvåor och treor), i radhus- och villaområdena få ettor.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Efterfrågan av de olika upplåtelseformerna styrs av gällande konjunktur- och marknadsläge men en balanserad fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter ska eftersträvas med möjlighet till boendealternativ för olika hushållstyper.

Analysen visar att det finns en efterfrågan på större lägenheter i kommunen, både hyresrätter och bostadsrätter.

Trots att det finns en övervikt av hyresrätter i det befintliga bostadsbeståndet finns det en efterfrågan på hyresrätter med låg hyra i kommunen. Detta går att utläsa från att kötiden är 4 år kortare för nyproducerade hyresrätter jämfört med befintliga. Nyproducerade hyresrätter är sällan billliga. Ett sätt att erbjuda större, billiga hyresrätter som dessutom bidrar till variation i enhetliga områden, är att slå ihop mindre lägenheter till några större. Detta leder till färre antal hyresrätter, vilket också kan bidra till en bättre balans mellan upplåtelseformerna i kommunen.

Marknaden för bostadsrätter är svårbedömd då kvadratmeterpriserna har stagnerat de senaste fyra åren i kommunen. Sett över perioden 2012-2021 har dock prisökningstakten i genomsnitt varit 8 % per år för bostadsrätter. Vi vet också att av nyproduktion så är bostadsrätter mest eftertraktat i länet, över äganderätter och hyresrätter. Det finns också ett intresse att bygga bostadsrätter i kommunen, vilket bland annat märkts vid markanvisningstävlingar. I kommunen är bostadsrätter dyrast per kvadratmeter i Sigtuna stad och på landsbygden. De billigaste bostadsrätterna hittar vi i Märsta.

Det finns en efterfrågan på småhus i kommunen. Här visar statistiken en genomsnittlig ökning av priset på 6 % per år de senaste 10 åren, och där de senaste åren sticker ut, med ännu starkare prisutveckling. Köpeskilling per fastighetstaxeringsvärde för småhus ligger jämnt oavsett var i kommunen småhuset ligger.

HÖG INFLYTTNINGSTAKT

Sigtuna kommun har under många år haft en hög tillväxt och stor inflyttning av nya invånare. Sigtuna har vuxit 20 procent snabbare än snittet i länet. Inflyttningen från utlandet har varit dominerande de senaste 15 åren.

Detta har orsakat påfrestningar på utbyggnaden av den kommunala servicen i takt med behoven. Den kommunala ekonomin har inte fullt ut kunnat bära de följdinvesteringar som tillväxten givit upphov till. Det finns därför behov av att långsiktigt anpassa bostadspolitiken för en ökad skattekraft och att de kommunala investeringarna ska möta behovet av ordning och reda i den kommunala ekonomin.

SOCIOEKONOMISK OBALANS

Den socioekonomiska analysen av Sigtuna kommun (Sociala kompassen) visar att områden har olika socioekonomiska förutsättningar. En bakomliggande faktor är områdenas homogena bostadsbebyggelse. Utöver sociala insatser som ligger utanför dessa riktlinjer behöver kommunen arbeta aktivt och på bred front för att områdena i sig ska erbjuda mer blandade bostäder.

BOSTADSBEHOV

I kommunen finns 20 087 hushåll (31 december 2021, SCB). Antalet hushåll som är trångbodda och har behov av en större bostad alternativt en ytterligare bostad har ökat och var år 2018 ca 3 200 st. Antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat och år 2018 var det ca 1 000 hushåll som var i behov av en bostad med lägre månadskostnad, alternativt förbättrad ekonomi. Antalet hushåll som har en orimlig boendelösning i dagsläget på grund av trångboddhet och dessutom har små ekonomiska möjligheter att hitta en bättre lösning (ansträngd boendeekonomi) ligger på ca 300 hushåll i kommunen.

En bostadsväxling inom kommunen är eftersträvansvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnads-effektiva lägenheter för unga och äldre finnas i olika delar av kommunen.

Det finns behov av särskilt boende för äldre och bostäder inom personer med funktionsnedsättning och inom social-psykiatrin. Behov och planering av boende för äldre och inom LSS framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

ÖVRIGA UTMANINGAR

Trygghet

Brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i bebyggelsen har blivit en allt viktigare fråga för kommunens invånare. Kommunen har under senare år bedrivit och bedriver fortsatt ett aktivt arbete på många olika sätt för att öka tryggheten. I all nyproduktion ska programmet *Bo Tryggt 2030* tillämpas.

Bristande infrastruktur

Sigtuna kommun är redan idag underförsörjt vad gäller kollektivtrafik och grundläggande väginfrastruktur. En ytterligare, och helt avgörande, förutsättning för vidare bostadsbyggande är därför också att Staten/Trafikverket och Regionen/SL tar sitt ansvar för en utbyggd kollektivtrafik och väginfrastruktur i takt med befolkningsökningen.

Flera planerade nya bostadsprojekt ligger i anslutning till eller nära väg 263 för att utnyttja befintlig infrastruktur. Dock kräver dessa byggnationer att åtgärder vidtas på väg 263 som redan idag är behäftad med flera brister och tidvis dålig framkomlighet. Ökad framkomlighet på väg 263 genom Märsta till E4 ska realiseras i enlighet med genomförd åtgärdsvalsstudie av Trafikverket och berörda kommuner.

Ett sätt att minska behovet av transporter är att bygga bort zoneringen mellan boende, handel, arbete och fritid och integrera fler funktioner i redan befintliga områden. Exempelvis måste detaljhandel finnas integrerat i större bostadsområden.

Flygbuller

Stora delar av landsbygden men även östra Rosersberg berörs av flygbuller från Arlanda, som utgör riksintresse. Det som täcker störst yta är området där lågfartsflyg tillåts. I detta område får inga nya tätorter tillkomma då det inverkar negativt på riksintresset.

Analys vid större projekt

Detaljplanering i kommunen har tidigare inte alltid tagit hänsyn till påverkan på en större nivå. Vid större projekt rekommenderas därför att analys görs av byggandets påverkan på klimat, trafik/infrastruktur, natur- och kulturmiljöer samt invånarnas socioekonomiska villkor. Även bostadsbehov utifrån lägenhetsstorlekar med mera kan vägas in i analysen.

Mål och riktlinjer
för bostadsförsörjning

Följande mål och riktlinjer ska vara vägledande för det fortsatta bostadsbyggandet och annan utveckling av bostadsbeståndet i Sigtuna kommun. Kommunens övergripande bostadspolitiska mål är:

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR EN HÅLLBAR SAMHÄLLS-UTVECKLING

Kommunens bostadsbyggande ska grundas på en helhetssyn. Viktiga faktorer är bland annat kravet på ett hållbart samhälle, befolkningsutveckling, näringslivets förändringar tillsammans med god infrastruktur, kollektivtrafik och kopplingen till den kommunalt finansierade välfärden. En balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet medför positiva effekter på kommmunalekonomin. Varje kommundel ska få utvecklas utifrån sina starka sidor, sin kulturella identitet och sina förutsättningar.

Sigtuna kommun ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som möter invånarnas behov. De behov och önskemål som vi har på vår bostad och boendemiljö varierar med vår livssituation. En tillräckligt god tillgång av bra bostäder på marknaden säkerställer en ökad valfrihet, oavsett livssituation.

All stadsplanering av väsentlig art bör utgå från ett visionsbaserat planeringssätt där helhetssyn, miljötänkande och långsiktighet med utökade möjligheter till insyn och påverkan från allmänhetens sida är den bärande principen. Till det övergripande målet "Bostadsförsörjning för en hållbar samhällsutveckling" hör därför följande riktlinje:

- Vid större projekt ska konsekvensbeskrivningar för hela kommunen tas fram som belyser byggandets påverkan på klimat, trafik/infrastruktur, natur- och kulturmiljöer samt invånarnas socioekonomiska villkor.

FRÄMJA ETT GOTT SOCIALT LIV I ATTRAKTIVA, TRYGGA OCH TRIVSAMMA OMRÅDEN

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Mångsidig blandstad och levande landsbygd i översiktsplanen. Stärkt platsidentiteter, urbana kvaliteter, ökad trygghet och en ökad variation av bostadstyper är exempel på kompletteringar som leder till en god livsmiljö och skapar attraktiva boendemiljöer. En blandning av bostäder i kommunens olika kommundelar kan bidra till att invånare får en ökad valmöjlighet i sitt närområde. På så sätt underlättas rörligheten på bostadsmarknaden samtidigt som möjligheterna till bostadskarriär och kvarboende inom kommundelarna ökar. Till målet hör följande riktlinjer:

- Bebyggelse ska inom ramen för Samhällsbyggnadslyftet planeras med hög trygghetsfaktor och på ett sätt som motverkar segregation. Principer och riktlinjerna i BoTryggt2030 ska utgöra en grund i den fysiska planeringen.
- En bättre balans mellan olika upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer på bostäder ska eftersträvas i kommunen totalt sett samt på kommundelsnivå. Småhus och bostadsrätter ska prioriteras i programmet. Hyresrätter ska i möjligaste mån begränsas till ett minimum.
- Ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen och varieras till sin utformning. Större vikt ska läggas på gestaltning av nya byggnader. Genom att använda sig av till exempel arkitekttävlingar kan byggnationer av hög arkitektonisk kvalitet erhållas.
- Affärs- och serviceverksamheter som inte är störande bör planeras och integreras med bostäder.
- Bostäder för personer med behov av särskilt stöd ska säkerställas i enlighet med kommunens strategiska lokalförsörjningsplan och Socialstyrelsens riktlinjer.
- Bostäder för äldre ska på sikt finnas i alla kommundelar.

PLANERA BOSTÄDER FÖR ENKLA, BEKVÄMA OCH HÅLLBARA RESOR

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Attraktiva och klimatsmarta trafiksystem i översiktsplanen. I översiktsplanen anges att bostadsutvecklingen ska koncentreras till lägen emd god kollektivtrafikförsörjning, befintlig fysisk infrastruktur samt nära offentlig och kommersiell service. Genom en tät och funktionsblandad stad i kollektrafiknära lägen blir det enklare att leva då behovet av resande minskar och pendlingstiden kortas. Till målet hör följande riktlinjer:

- Bebyggelseutveckling ska huvudsakligen ske i kollektivtrafiknära lägen och genom förtätning av centralorten Märsta samt genomförande av större påbörjade och planerade projekt. På landsbygden kan mindre bystrukturer utvecklas, främst i form av småhus.
- Senior- och trygghetsbostäder bör lokaliseras i lägen nära kommunikationer och service.
- Mer fokus ska läggas mot externa aktörer ansvariga för regional planering som exempelvis SL, Trafikverket och Regionen samt enskilda exploatörer att infrastruktur/kollektivtrafik finns tillgängligt på ett tidigt stadium när större bostadsområden byggs.
- Vid nybyggnation ska hänsyn tas till människors beroende av bilen och vilja att minska beroendet av fossila bränslen. P-normen ska därför aldrig understiga 0,7 och väl tilltagen laddinfrastruktur skall finnas tillgänglig.

UTVECKLA BOSTÄDER I SAMSPEL MED GRÖN OCH BLÅ INFRASTRUKTUR

Detta mål kopplar till planeringsinriktningen Robusta och gröna livsmiljöer i översiktsplanen. För kommunens invånare innebär natur och en nära tillgång till rekreationsmiljöer en stor livskvalitet. Naturmiljöer utgör en viktig resurs för att främja en god folkhälsa. Bevarade värdefulla natur- och friluftslivsområden ger identitet, attraktivitet och funktion och ska därför ingå som en utgångspunkt i bebyggelseutvecklingen. Till målet hör följande riktlinjer:

- Bevarande av värdefulla natur- och friluftslivsmiljöer i bebyggelseområden ska ingå som en utgångspunkt i den fysiska planeringen.
- I närheten av bostaden bör det finnas parker eller bostadsnära natur.
- Ekologiska och miljövänliga material används och en minskande energianvändning ska eftersträvas i enlighet med nationella riktlinjer.



Kommunens **verktyg**

Kommunens huvudsakliga roll i bostadsförsörjningsarbetet är att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Till sitt förfogande har kommunen vissa verktyg för att påverka eller styra bostadsutvecklingen. Den huvudsakliga produktionen av bostäder sker genom privata investeringar.

ÖVERSIKTS- OCH DETALJPLANERING

Kommunens två huvudsakliga planeringsinstrument i arbetet med bostadsförsörjningen är översiktsplanen och detaljplaner.

Översiktsplan

Översiktsplanen är ett viktigt instrument för att redogöra för och tydliggöra kommunens bostadspolitiska intentioner på en kommunövergripande nivå. De ställningstaganden som görs i översiktsplanen ska vägleda beslut om hur mark-och vattenområden får användas, samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Detaljplanerna är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar bland annat bebyggelsens användning, volym, struktur och byggrätter.

Detaljplaner och planberedskap

Genom detaljplanering bär kommunen huvudansvaret för planeringen av mark- och vattenanvändningen inom kommunens geografiska gränser. Det kommunala planmonopolet innebär att det endast är kommunen som kan besluta att ta fram och anta detaljplaner. Staten kan, genom Länsstyrelsen, ingripa i vissa fall.

MARKBEREDSKAP OCH EXPLOATERING

Kommunens markinnehav

Kommunalt markinnehav är ett betydelsefullt verktyg för kommunen i bostadsförsörjningsarbetet. Inom de områden där markägandet är kommunalt har kommunen möjligheter att påverka både byggtakt och innehållet i det som byggs. Sigtuna kommun äger förhållandevis mycket obebyggd mark i samtliga av kommunens tre tätorter. Genom att bedriva en aktiv markpolitik kan kommunen säkra ett strategiskt markinnehav på lång sikt.

Markanvisningar av kommunal mark

I de fall där kommunen står som markägare kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning. Avtalet ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om upplåtelse eller överlåtelse av ett kommunalägt markområde för bebyggande.

Sigtuna kommuns Riktlinjer för markanvisning antogs av kommunfullmäktige i mars 2018. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden för byggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Huvudprinciperna som gäller är att markanvisningsprocesserna ska stödja goda konkurrensförhållanden, vara effektiva och transparenta. Det som byggs ska vara hållbart och av god stadsbyggnadsmässig kvalitet. Urval av projekt och byggherre inför markanvisning sker normalt i konkurrens. Direktanvisning kan endast ske i särskilda fall.

STRATEGISK LOKALFÖRSÖRJNING

Sigtuna kommun tar årligen fram en befolkningsprognos. Befolkningsprognosen används av nämnder och förvaltningar vid planering inom en rad områden, bland annat lokalförsörjning.

Kapacitetsplaner upprättas årligen av respektive förvaltning och beslutas av nämnderna. De avser kapacitet och nya behov vad avser bostäder och lokalytor för befintliga och tillkommande verksamheter. Planerna revideras årligen och utgör ett underlag för den kommungemensamma strategiska lokalförsörjningsplanen. Den strategiska lokalförsörjningsplanen är ett planeringsdokument och har en tidshorisont på fem år, med en tioårig utblick. Lokalförsörjningsplanen utgör grund för investeringar och för en effektiv lokalplanering för såväl enskilda förvaltningar som samordning i hela kommunen.

DET KOMMUNALA BOSTADSBOLAGET – AB SIGTUNAHEM

Det kommunala bostadsbolaget AB SigtunaHem är verksamt på en bostadsmarknad som är både rörlig och expansiv. Bolagets bostadsbestånd uppgår för närvarande till cirka 4 800 bostäder inom kommunens tätorter Märsta, Sigtuna och Rosersberg. I AB SigtunaHems bostadsbestånd finns också totalt 135 lägenheter i s.k. kategoriboenden, det vill säga seniorbostäder, +55 år, (93 st) och trygghetsboenden +65 år, (42 st).

För att bidra både till en hög produktion av bostäder och en långsiktig balans mellan upplåtelseformerna har AB SigtunaHem, enligt sina ägardirektiv, i uppdrag att nyproducera hyresrättslägenheter samt även bostadsrätter. Det senare kan ske antingen genom nyproduktion eller ombildning av hyresrätter.

Hösten 2020 avvecklade AB SigtunaHem sin bostadskö i samband med att bolaget Sigtuna Bostadsförmedling AB startades.



Foto: Rosie alm

SIGTUNA BOSTADSFÖRMEDLING AB

Sigtuna Bostadsförmedling AB, som startade 1 september 2020, utgör den kommunala bostadsförmedlingen i Sigtuna kommun. Hos bostadsförmedlingen kan samtliga fastighetsägare som är verksamma i kommunen förmedla sina lägenheter, vilket bidrar till att skapa en vidgad marknadsplats för förmedlingen av bostäder. Sökande som står i förmedlingens bostadskö betalar en årlig avgift för att få stå i bostadskön från det år denne fyllt 18 år. Kommunfullmäktige i Sigtuna beslutar om köavgiften.

Den kommunala bostadsförmedlingen Sigtuna Bostadsförmedling AB har bonuspoäng för ungdomar som är mellan 16 och 24 år, inte har ett förstahandskontrakt och är folkbokförda i Sigtuna kommun.

Anslutna fastighetsägare (april 2022):

- Bonava
- Fastpartner
- Hillstone Park
- Malmegårds Fastighets AB
- Novi Real Estate
- SigtunaHem
- Wåhlin Fastigheter

TOMT- OCH HUSKÖN

Kommunen har sedan år 1964 en tomt- och huskö med f.n. ca 600 intressenter. De köande erbjuds att köpa tomter från det egna markinnehavet eller genom kommunens förmedling från privata markägare. I det senare fallet kan det också röra sig om rad- och kedjehus. Under senare år har endast ett fåtal tomter förmedlats via tomt- och huskön.

SAMVERKANSPARTNER I BOTRYGGT 2030

Sigtuna kommun har deltagit som samverkanspartner och pilotkommun inom ramen för framtagandet av *BoTryggt 2030*. BoTryggt handlar om att utifrån aktuell forskning och beprövade erfarenheter sprida kunskap om hur olika aktörer kan förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden, bostäder, skolor, etc. genom det fysiska rummets utformning. Bakom projektet står stiftelsen Tryggare Sverige.



Sigtuna kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta
Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se



Bilaga: Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samrådshandling, 2022-06-02

2023

Sigtuna kommun



UNDERLAG TILL RIKT-LINJER FÖR BOSTADS-FÖRSÖRJNING 2023

Sigtuna kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänna förutsättningar 5

Bostadsmarknaden i länet 5

Arbetsmarknad och pendling 5

Andra beräkningar av byggbehov 5

Befintligt bostadsbestånd 7

Ett äldre bostadsbestånd 7

Fördelning av upplåtelseformer 7

Fördelning av lägenhetsstorlekar 10

Efterfrågan på bostäder 12

Efterfrågan i Stockholms län 12

Efterfrågan i Sigtuna kommun 12

Demografi 17

Befolkning, idag och i framtiden 17

Socioekonomi 19

Bostadsbehov - ett kvantitativt mått 22

Boverkets modell 22

Bostadsbehov för olika grupper 29

Unga hushåll 29

Bostäder för äldre 29

Personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatrin 31

Bostadsbehov för särskilda grupper 31



Allmänna **förutsättningar**

BOSTADSMARKNADEN I LÄNET

I Stockholms län har bostadsbyggandet ökat kraftigt de senaste åren. Under 2020 färdigställdes ca 13 100 bostäder genom nyproduktion, 1 200 genom ombyggnation och ca 500 - 1 000 genom omvandling av fritidshus till permantent-bostäder. Även om beståndet ökar med ca 1% är ökningen år 2020 11% mindre än år 2019.

År 2021 bedömer Länsstyrelsen att ungefär lika många bostäder som år 2020 färdigställs, det vill säga ca 14 300 exklusive de som bildas genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Dessa tas inte med i redovisningen då statistiken är för bristfällig.

I Sigtuna kommun var det genomsnittliga tillskottet inflyttningsklara bostäder ca 6,9 per tusen invånare under åren 2015-2020. Detta placerar Sigtuna kommun strax över länssnittet på 6,7 bostäder per tusen invånare.

Trots en hög takt i bostadsbyggandet består bostadsbristen i länet. En anledning är att utbudet inte har matchat behovet, då ett stort antal lägenheter planerats fram för samma målgrupp. Regionen står inför ett flertal gemensamma bostadssociala utmaningar:

- Höga bostadspriser och brist på bostäder för hushåll med små inkomster och kort kötid
- Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden
- Ökad trångboddhet
- Behov av upprustning i befintligt bostadsbestånd
- Socioekonomisk boendesegregation

Faktorer som påverkar bostadsproduktionen

Det finns att antal aspekter, som i princip samtliga kommuner i Stockholms län, däribland Sigtuna, lyfter fram som hinder för ett ökat bostadsbyggande och som orsakar förseningar eller att projekt inte blir av. Det är framförallt de höga produktionskostnaderna, en avvaktan från byggherrar att igångsätta projekt, överklagande av detaljplaner och brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som utgör de främsta hindren.

ARBETSMARKNAD OCH PENDLING

Genom sitt geografiska läge mellan Stockholm och Uppsala tillhör Sigtuna kommun ett av landets starkaste tillväxtområden. Arlanda flygplats sätter sin prägel på både samhällets struktur och kommunens näringsliv. Såväl det internationella perspektivet, som inriktningen på kommunikationer, ger mycket tydliga effekter på sysselsättningen. Majoriteten av arbetstillfällena i kommunen finns på och omkring flygplatsen.

Enligt Länsstyrelsen uppger många företag i Stockholmsregionen att bostadsbristen hämmar möjligheten att rekrytera kvalificerad arbetskraft. En fortsatt hög takt i bostadsbyggandet ses därför som en förutsättning även för näringslivets tillväxtmöjligheter.

ANDRA BERÄKNINGAR AV BYGGBEHOV

Enligt Boverket behöver det byggas ca 60 000 bostäder i Sverige årligen under eprioden 2021-2030 för att svara mot behovet av bostäder som finns. I Stockholmsregionen anges det totala byggbehovet till 26 831 bostäder per år 2021-2030. Om vi antar att detta behov fördelas jämnt bland Stockholmskommunerna utifrån folkmängd innebär det att det i Sigtuna kommun behöver tillkomma ca 560 bostäder per år för att svara mot Boverkets beräknade bostadsbehov.

I RUFS 2050 beräknas att bostadsbeståndet i Stockholmsregionen behöver öka från dagens drygt 1 miljon bostäder till ca 1,6 miljoner bostäder år 2050. Den regionala översiktsplanen anger att i genomsnitt 400 bostäder behöver färdigställas per år i Sigtuna kommun fram till år 2030, för att svara mot det långsiktiga behovet av bostäder i bas-scenariot.


Welcome

Befintligt **bostadsbestånd**

ETT ÄLDRE BOSTADSBESTÅND

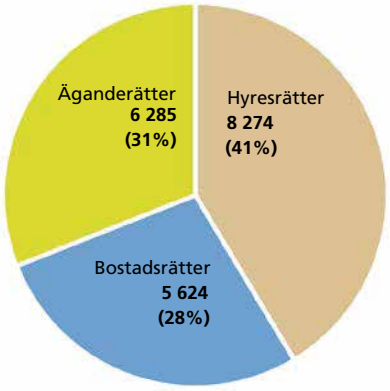
Det totala antalet bostäder i Sigtuna kommun uppgick den 31 december 2021 till 20 183 bostäder. Majoriteten av bostadsbeståndet i kommunen och framför allt i Märsta är byggt under 1960- och 1970-talen, kopplat till utveckling av Arlanda och dess roll som storflygplats. Generellt sett finns ett renoveringsbehov bland flerbostadshusen som byggdes under den tiden. Kommunens bostadsbolag Sigtunahem arbetar kontinuerligt med att rusta upp de lägenheter som har behov av det. Det finns exempel på aktörer som väljer att riva de äldre lägenheterna för att istället bygga nya på samma plats.

Samtidigt har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år de senaste åren. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl.

FÖRDELNING AV UPPLÅTELSEFORMER

Av de totalt 20 183 bostäderna i Sigtuna kommun 31 december 2021 var ca 41 procent hyresrätter, 28 procent bostadsrätter och 31 procent äganderätter (se diagram 1).

Under 10-års-perioden 2012-2021 tillkom knappt 2 900 bostäder i Sigtuna kommun genom nyproduktion och ombyggnad. Av dessa har ca 1 300 tillkommit som hyresrätter, ca 790 som bostadsrätter och ca 770 som äganderätter. Antalet färdigställda lägenheter i kommunen åren 2012-2021, fördelade efter hustyp och upplåtelseform, redovisas i diagram 2.



Totalt **20 183**

Diagram 1 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på upplåtelseform (31 december 2021)

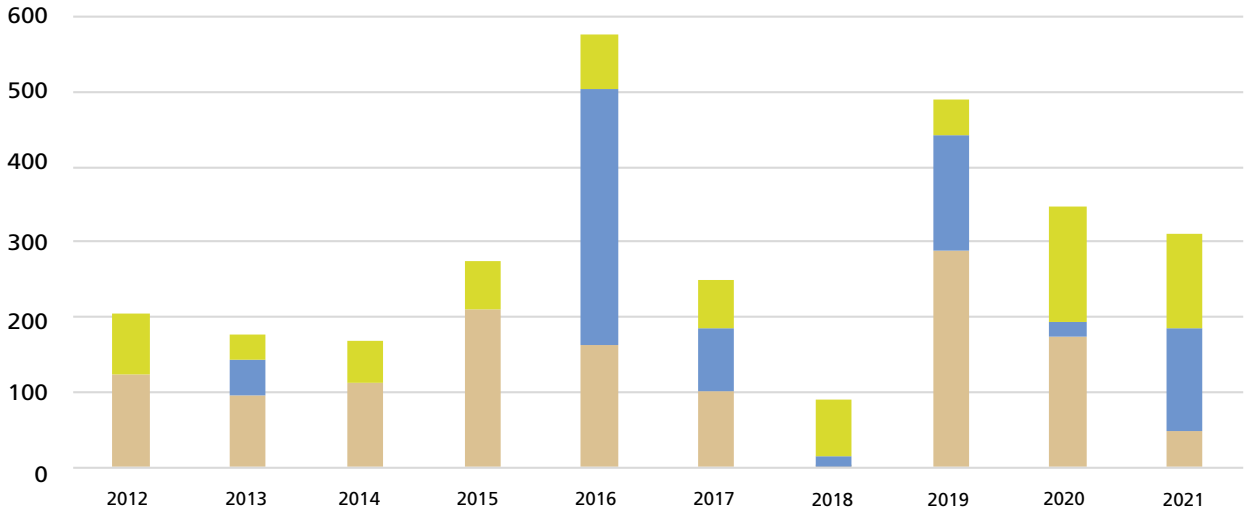


Diagram 2 Färdigställda bostäder i Sigtuna kommun 2012-2021, varav...

hyresrätter bostadsrätter äganderätter

Fördelningen av hustyper och upplåtelseform varierar i kommunens olika delar. Märsta totalt sett domineras av flerbostadshus. Hyresrätter utgör hälften av antalet lägenhter i Märsta, bostadsrätter en tredjedel och äganderätter en sjättedel (se diagram 3). I centrala Märsta, kring centrum och stationen, finns framför allt flerbostadshus. Här är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn, dock med en övervikt av hyresrätter (se figur 2 på s. 8).

Valsta i Märsta domineras av flerbostadshus, och dessa utgörs till två tredjedelar av hyresrätter. Valsta har ett mycket begränsat utbud av småhus.

I de två områdena Steninge, som innefattar Östra Steninge, Steningehöjden och Steninge slottsby, samt Märsta väst dominerar äganderätter främst i form av småhus, och fördelningen av upplåtelseformer mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn.

I Sigtuna stad utgör äganderätter knappt hälften av beståndet Även här finns dock en övervikt av hyresrätter kontra bostadsrätter. I centrala sigtuna och i Norrtil är övervikten av hyresrätter särskilt tydlig. I Prästängarna (västra Siguna) utgör äganderätter i form av småhus 60 % av beståndet. Bostäderna i Munkholmen/Til utgörs nästan utestlutande av äganderätter.

I Rosersberg utgör äganderätter knappt hälften av beståndet. Bostäderna i flerbostadshus i Rosersberg är till övervägande del bostadsrätter och ungefär hälften så många andel hyresrätter.

På DeSO-områden (demografiska statistikområden) på landsbygden utgörs ca 90 % av bostadsutbudet av småhus i äganderättsform.

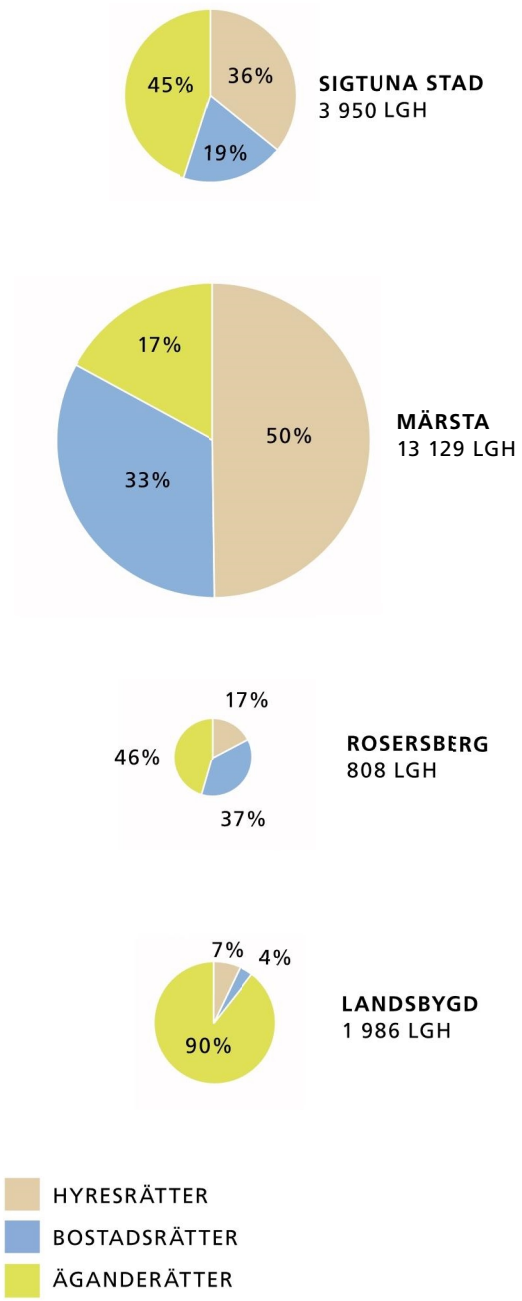
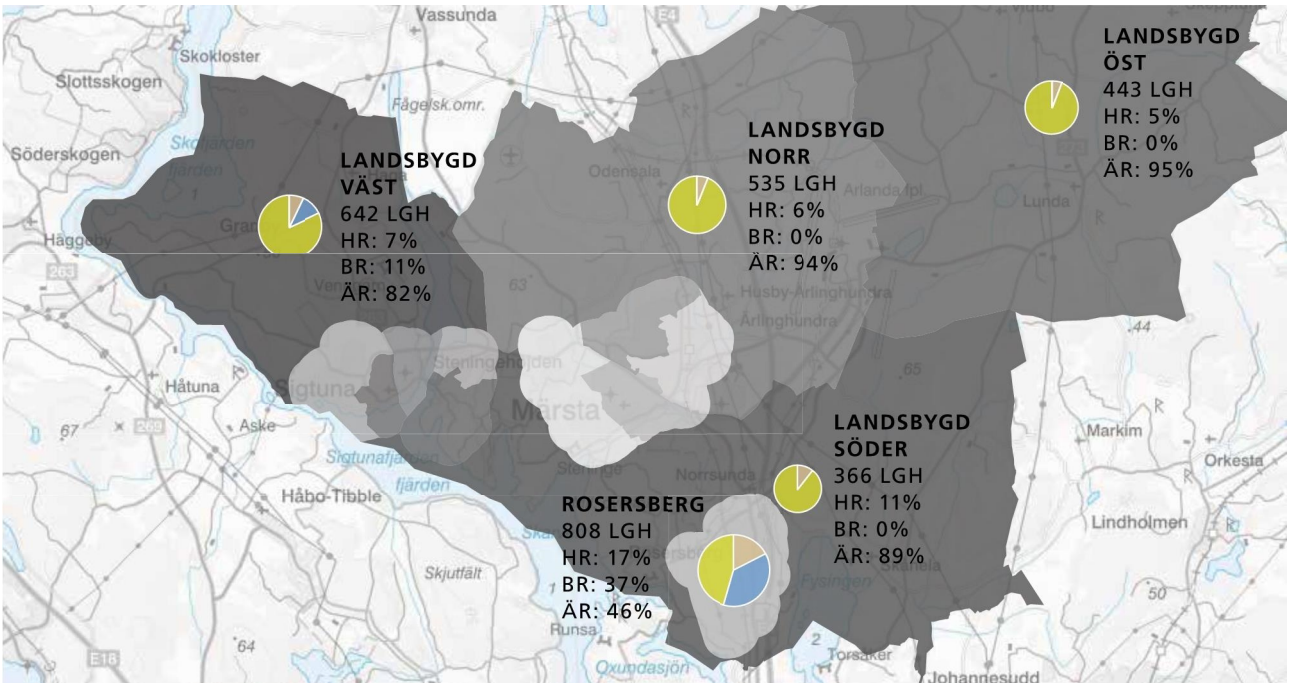
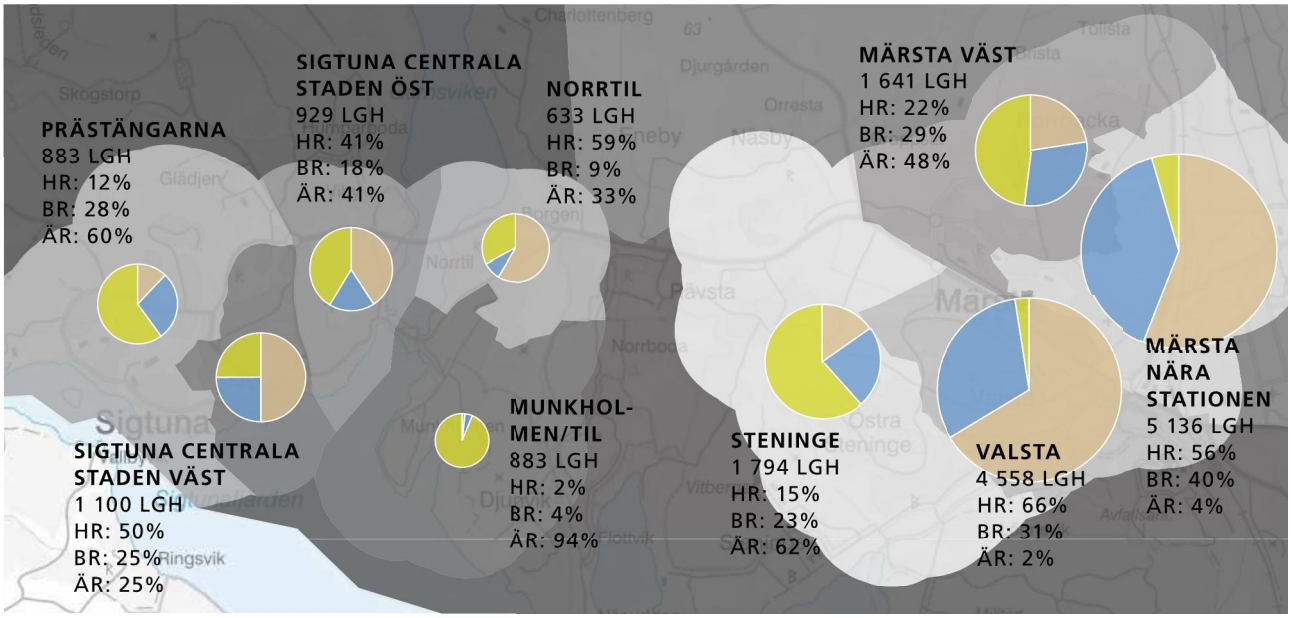


Diagram 3 Antal lägenheter i Sigtuna stad, Märsta, Rosersberg och landsbygden, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). Utifrån DeSO-områden (demografiska statistikområden). Källa: SCB



Figur 1 Antal lägenheter i kommunen per DeSO (demografiskt statistikområde), på landsbygden och i Rosersberg, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). Källa: SCB



Figur 2 Antal lägenheter i kommunen per DeSO (demografiskt statistikområde), i Sigtuna och Märsta, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). DeSO-områdena i Märsta har slagits ihop i relativt enhetliga områden. Källa: SCB

HR = HYRESRÄTTER
BR = BOSTADSRÄTTER
ÄR = ÄGANDERÄTTER

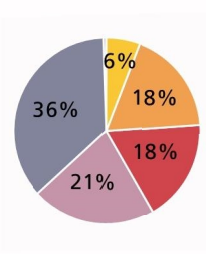
FÖRDELNING AV LÄGENHETSSTORLEKAR

Sigtuna kommun genomförde under 2020 en analys av antalet och andelen lägenhetsstorlekar i olika områden i kommunen. Områdena är desamma som de i analysen av de socioekonomiska förutsättningarna i olika delar av kommunen, Den sociala kompassen (se s. 20).

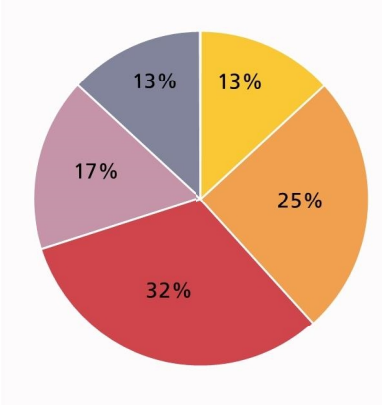
Analysen visade att lägenheter med ett rum och kök (ettor) finns i begränsad omfattning eller inte alls i följande områden: Steningehöjden, Steninge slottsby, Östra Steninge väst, Östra Steninge öst, Munkholmen, Norrtil, Sleipnergatan öst, Ekilla villor och i Norrbacka väst. Lägenheter med fem eller fler rum och kök finns i begränsad omfattning i följande områden: hela Märsta utom i Arenberga, hela Valsta utom i Sleipnergatan väst, Til samt i Ekilla.

På aggregerad nivå kan sägas att Sigtuna stad har få ettor. I Valsta och i Märsta nära stationen finns en övervikt på tvåor och treor. I Valsta finns mycket få lägenheter med 5 rum och kök eller fler samt relativt få ettor. Steningehöjden saknar smålägenheter, särskilt ettor.

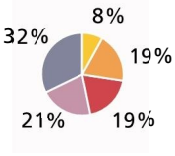
Märsta (nära och längre från stationen) och Rosersberg har jämnast fördelning. Märsta är dock delat. Närmare stationen finns få stora lägenheter, i radhus- och villaområdena få ettor.



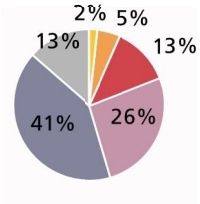
SIGTUNA STAD
4 014 LGH



MÄRSTA
12 996 LGH



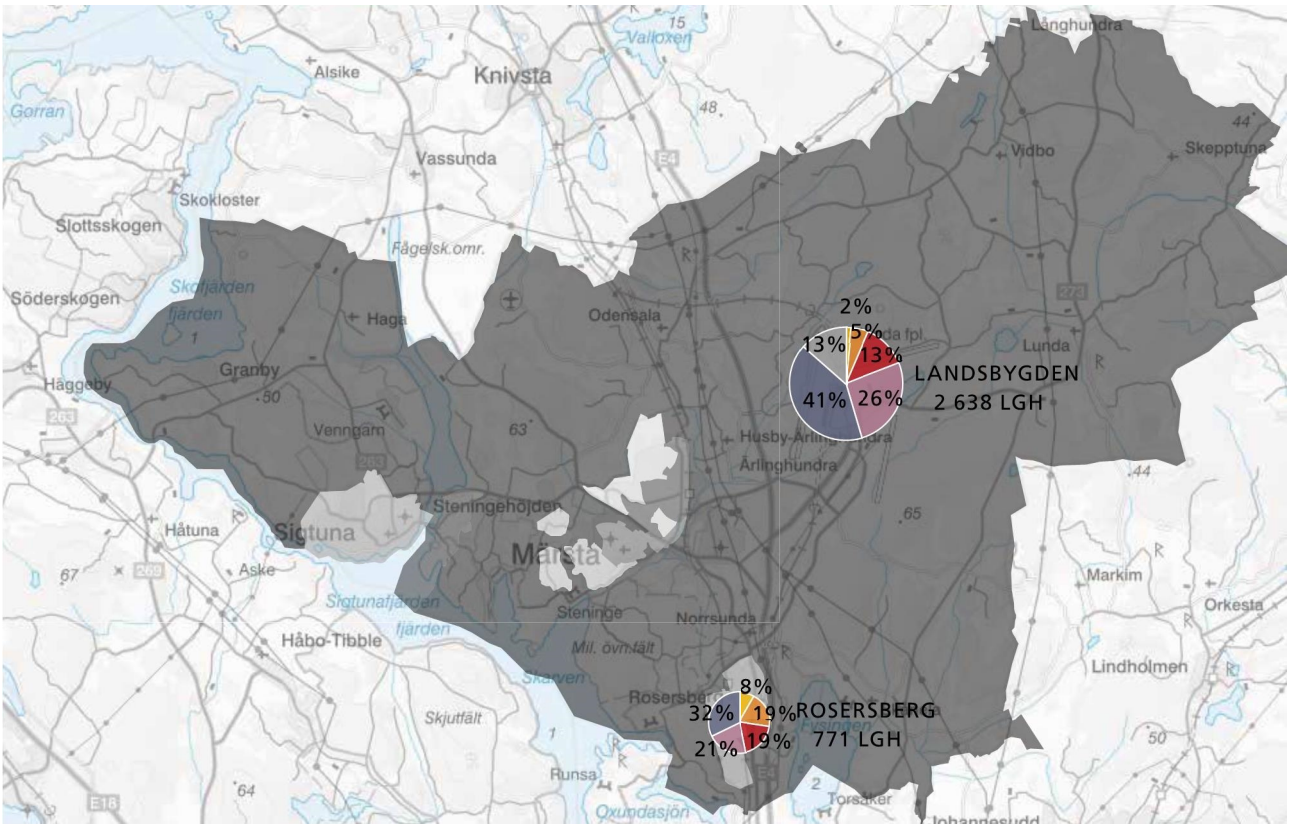
ROSERSBERG
771 LGH



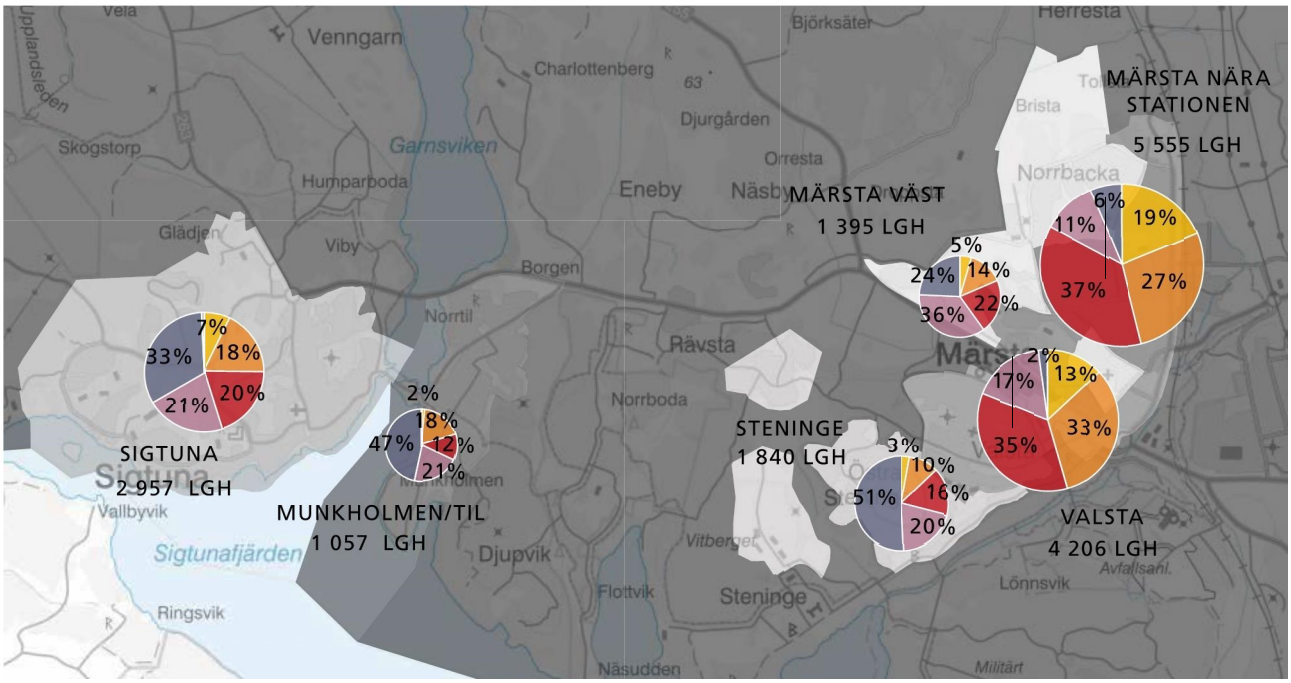
LANDSBYGD
2 638 LGH

1 RUM OCH KÖK
2 RUM OCH KÖK
3 RUM OCH KÖK
4 RUM OCH KÖK
5 ELLER FLER RUM OCH KÖK
INGEN DATA

Diagram 4 Antal lägenheter i Sigtuna stad, Märsta, Rosersberg och landsbygden, fördelat på lägenhetsstorlek. Källa: fastighetsregistret. Observera att antalet lägenheter per område skiljer sig från antalet lägenheter per upplåtelseformpå föregående uppslag då statistiken är hämtat med olika områdesindelningar.



Figur 3 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på lägenhetsstorlek. Områdena är baserade på de som presenteras i den sociala kompassen (se s. 20). Områdena har slagits ihop till större enheter. Kartan visar landsbygden och Rosersberg. Källa: fastighetsregistret och egen analys (2020).



Figur 4 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på lägenhetsstorlek. Områdena är baserade på de som presenteras i den sociala kompassen (se s. 20). Områdena har slagits ihop till större enheter. Kartan visar delområden i Sigtuna och Märsta. Källa: fastighetsregistret och egen analys (2020).

Efterfrågan **på bostäder**

EFTERFRÅGAN I STOCKHOLMS LÄN

Region Stockholm har tagit fram en skattning av vilka bostäder hushållen kan och vill efterfråga, utifrån parameterar som priser, inkomster, boendeutigfter, utgifter för finansiering, flyttmönster och preferenser. Resultatet visar att det finns en efterfrågan i regionen på nya bostäder om ca 14 800–15 300 per år, fördelat på 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400 –1 900 småhus.

Efterfrågan skiljer sig mellan kommunerna inom länet och kommunerna har olika bostadsmarknader. Nya bostäder i de centrala delarna av länet attraherar invånare från flera olika kommuner och har en större bostadsmarknad. I de yttre delarna av länet kommer invånarna i större utsträckning från den egna kommunen. Detta mönster stämmer väl överens i Sigtuna kommun, som ligger i länets ytterkant.

Region Stockholm presenterar resultat från en enkätstudie om hushållens preferenser vad gäller upplåtelseform i nyproduktion. Denna visar att bland de som vill flytta ca 10 % föredrar nyproducerade bostadsrätter, knappt 5 % föredrar nyproducerade hyresrätter och knappt 6 % föredrar nyproducerade äganderätter. Enligt rapporten är preferenser för nyproducerade hyresrätter lägre än för befintliga hyresrätter.

Tabell 1 nedan visar den genomsnittliga kötiden för olika typer av lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar lediga hyreslägenheter i Stockholmsregionen.

Typ av bostad	Genomsnittlig kötid
Korttidskontrakt	11,5 år
Seniorbostäder	10,6 år
Befintliga	10,1 år
Nybyggda	7,0 år

Tabell 1 Genomsnittlig kötid för olika typer av bostäder, för lägenheter förmedlade 2021 via Bostadsförmedlingen som förmedlar lediga hyreslägenheter i Stockholmsregionen.

EFTERFRÅGAN I SIGTUNA KOMMUN

Det tillkommande bostadsutbudet i Sigtuna kommun attraherar framför allt invånare i den egna kommunen. Inflyttare till nyprodoucerade hyresrätter i Sigtuna kommun kommer till 69 procent från den egna kommunen, tredje mest i länet. Inflyttning i nyproducerade bostadsrätter i kommunen kommer till 81 procent från Sigtuna kommun, vilket är den högsta andelen i Stockholms län. För inflyttare till äganderätter kommer 60 procent från den egna kommunen.

Hyresrätter

16 385 personer var registrerade i Sigtuna Bostadsförmedlings bostadskö 31 december 2021. Under 2021 förmedlades här 618 bostäder.

Område	Genomsnittlig kötid
Märsta	10,6 år
Rosersberg	15,3 år
Sigtuna	10,2 år
Valsta	9,4 år
Steningehöjden	10,8 år
Tingvalla	11,7 år

Tabell 2 Genomsnittlig kötid för olika områden i Sigtuna kommun, för lägenheter förmedlade 2021 via Sigtuna bostadsförmedling.

En analys av genomsnittliga kötiden för olika områden i kommunen (se tabell 2) visar att Rosersberg ser ut att vara mest populärt då det är längst kötid här (15,3 år), medan Valsta har kortast kötid (9,4 år). Dock har Rosersberg endast 140 hyresrätter i beståndet medan Valsta har 3 025.

Den genomsnittliga kötiden för lägenheter förmedlade via Sigtuna bostadsförmedling per typ av boende redovisas i tabell 3 nedan. Kön till korttidskontrakt är ca 4 år kortare jämfört med lägenheter förmedlade i Stockholmsregionen.

Typ av bostad	Genomsnittlig kötid
Korttidskontrakt	7,4 år
Trygghetsboenden	4,2 år
Befintliga	11 år
Nybyggda	7,1 år

Tabell 3 Genomsnittlig kötid för olika typer av bostäder, för lägenheter förmedlade 2021 via Sigtuna bostadsförmedling.

Kötiden för befintliga lägenheter är 1 år längre i Sigtuna medan kötiden till nybyggda hyresrätter är jämförbar med siffror från Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Kötiden för befintliga bostäder är 4 år längre än för nybyggda i Sigtuna kommun, vilket tyder på att det finns en större efterfrågan på äldre lägenheter, troligen på grund av den lägre hyran.

Det är svårt att uppskatta storleken på efterfrågan av hyresrätter i kommunen. Med tanke på att majoriteten av lägenheterna i flerbostadshus i kommunen idag är hyresrätter, att andelen hyresrätter utgör ca 41 % av beståndet och att färre i regionen föredrar nyproducerade hyresrätter än bostadsrätter bedöms efterfrågan på nya hyresrätter som lägre än efterfrågan på nya bostadsrätter. Det finns dock en efterfrågan på billigare hyresrätter, som ofta hittas i det äldre beståndet.

Bostadsrätter

Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen var stigande mellan år 2012 och år 2017, vilket kan ses i statistik från Svensk mäklarstatistik (diagram 5). Under perioden 2012-2015 färdigställdes dock endast ca 40 nya bostadsrätter i Sigtuna kommun (se diagram 2 på s. 6). En mindre nedgång skedde under år 2018 i kombination med en osäkrare marknad och ett högt utbud av nyproduktion i Stockholm som helhet. Under 2016 färdigställdes ca 340 bostadsrätter i kommunen vilket var ett stort tillskott på marknaden. Prisutvecklingen i Stockholms län har fortsatt att stiga medan bostadsrättspriserna i Sigtuna kommun inte har stigit i samma takt sedan nedgången år 2018. Sett över tidsperioden 2012-2021 var den årliga ökningstakten i pris i genomsnitt ca 8 %.

Inom kommunen hade Sigtuna tätort det högsta genomsnittspriset för bostadsrätter år 2021 om ca 42 000

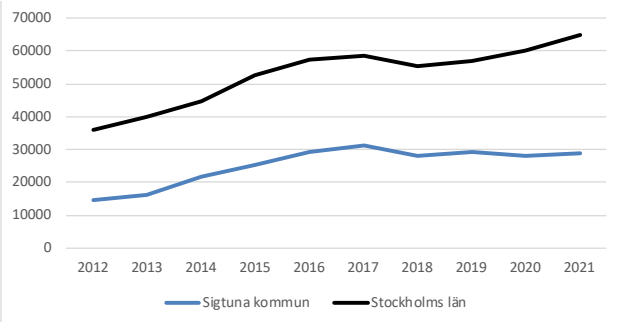


Diagram 5 Prisutveckling för bostadsrätter 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan Stockholms län och Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

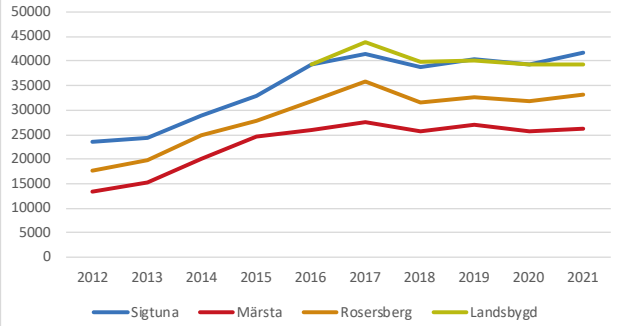


Diagram 6 Prisutveckling för bostadsrätter 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

kr/kvm medan i Märsta tätort var genomsnittspriset ca 26 000 kr/kvm (se diagram 6). Bostadsrätter på landsbygden har kvardatmeterpriser motsvarande de i Sigtuna, medan Rosersberg ligger mellan Sigtuna och Märsta i prisnivå. Detta kan ses som en indikation på efterfrågan på bostadsrätter i de olika områdena.

Antalet försäljningar av bostadsrätter är betydligt högre i Märsta tätort än övriga kommunen, vilket gör att prisstatistiken för Sigtuna kommun speglas mycket av prisutvecklingen i Märsta tätort (se diagram 7) Mellan åren 2016 och 2021 har antalet försäljningar minskat från 97 till 61 i Sigtuna tätort medan det ökade från 403 till 437 i Märsta tätort. I Rosersbergs tätort har försäljningarna legat stilla på låga nivåer sedan år 2012 med hänsyn till ett lågt utbud.

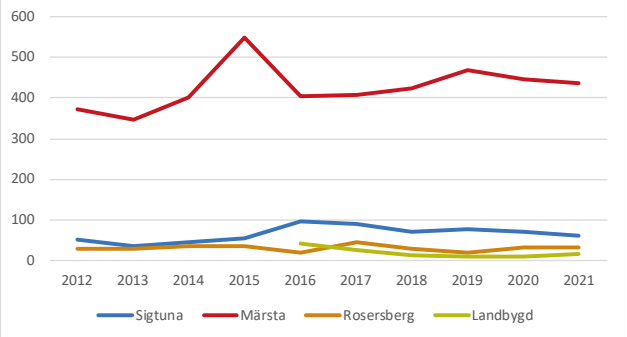


Diagram 7 Antal försäljningar av bostadsrätter 2012-2021. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Villor

En indikation på prisutvecklingen för villor är att jämföra K/T-talet som är köpeskillingen genom taxeringsvärdet. K/T-talet mellan Sigtuna stad och Märsta har ökat likvärdigt vilket talar för en prisutvecklingen i kommunens större tätorter varit likartad mellan åren 2012 och 2021 (se diagram 8). Ökningen har däremot de senaste tre åren varit brantare i Sigtuna, Rosersberg och på landsbygden än i Märsta vilket talar för att priserna på villor inte har ökat i samma höga takt i Märsta. Detta ger också utslag på statistiken genom en jämförelse mellan kommunen som helhet och Stockholms län (se diagram 9)

K/T-talet på villor har stigit från ca 1,0 till ca 1,7 i kommunen och länet mellan 2012-2021, se diagram Å. Detta ger en genomsnittlig årlig prisökning på 6 %, och visar att efterfrågan på villor och småhus är stark, jämfört med efterfrågan på. Här visar K/T-talet inte samma tydliga skillnad i efterfrågan beroende på område i kommunen som för bostadsrätter. Detta kan dock bero på att taxeringsvärdet tar hänsyn till läget, bland annat.

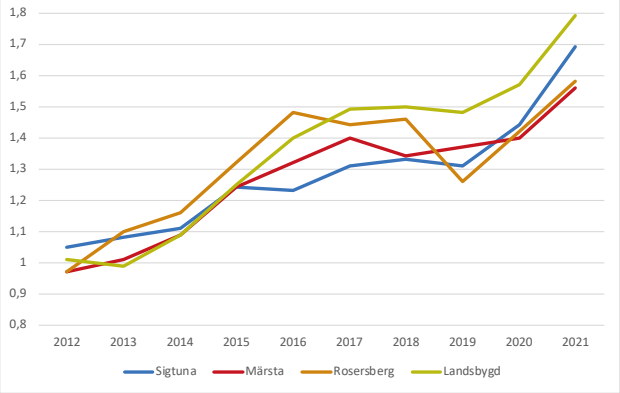


Diagram 8 Prisutveckling för villor 2012-2021, köpeskilling per taxeringsvärde (K/T-tal). Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

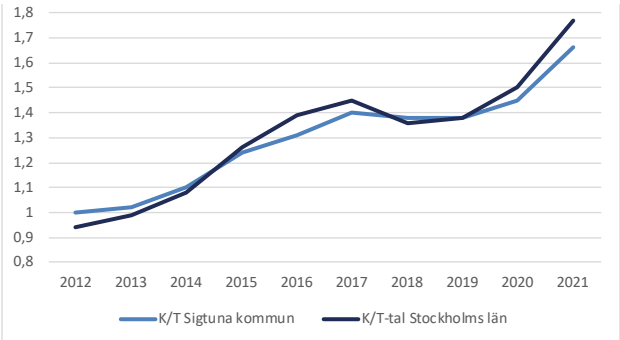


Diagram 9 Prisutveckling för villor 2012-2021, köpeskilling per taxeringsvärde (K/T-tal). Jämförelse mellan Stockholms län och Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Pris per kvadratmeter är ett annat mått som säger en del om skillnaden i attraktivitet mellan olika småhus och småhusområden, även om betydligt fler faktorer spelar in för priset på en villa. De senaste tio åren har den procentuella skillnaden i pris per kvadratmeter för småhus mellan Sigtuna och Märsta legat runt 25 % högre i Sigtuna. År 2021 var priserna 32 % högre i Sigtuna stad (se diagram 10)

Antalet försäljningar av villor är störst i Märsta tätort men skillnaden är liten i jämförelse med bostadsrätter mot Sigtuna tätort och landsbygden (se diagram 11).

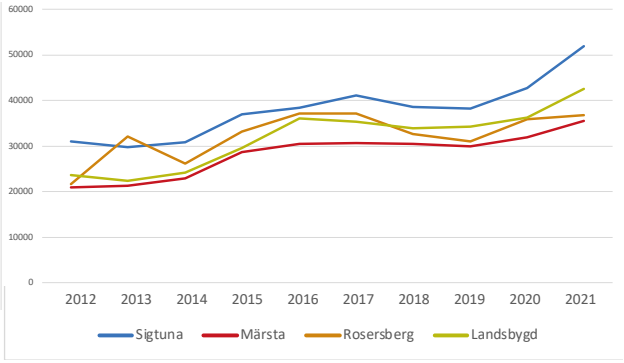


Diagram 10 Prisutveckling för villor 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

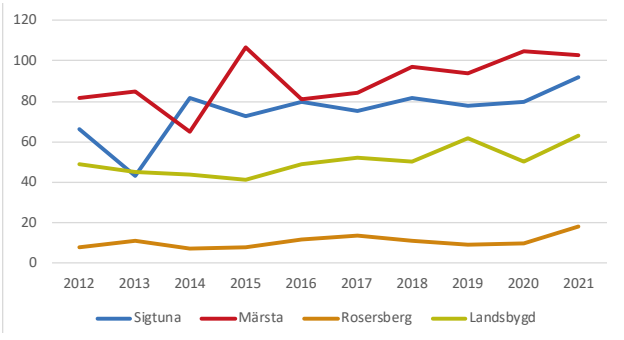


Diagram 11 Antal försäljningar av villor 2012-2021. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Lägenhetsstorlekar

Även om priset på bostadsrätter stagnerat generellt sett i Sigtuna kommun de senaste åren så har priserna på olika lägenhetsstorlekar varierat desto mer. I diagram 13 nedan kan vi se att priset på ettor har minskat från ca 41 000 kr/kvm till ca 34 000 kr/kvm, medan priset på tvåor balanserar kring ungefär 30 000 kr/kvm. Priset på treor har ökat något från ca 26 000 kr/kvm till ca 27 000 kr/kvm medan priset på fyror och större lägenheter har gått upp från ca 21 000 kr/kvm till ca 30 000 kr/kvm

Diagram 12 till höger visar antal sökande per hyreslägenhet som förmedlades via Sigtuna bostadsförmedling under år 2021. Statistiken visar att det är ett betydligt högre tryck på större lägenheter än på mindre. För ettor och tvåor söker ca 200 personer dessa lägenheter. Treor söks av i genomsnitt ca 440 personer och fyror av ca 730 personer.

Sammantaget visar detta att det finns en starkare efterfrågan på större lägenheter än på mindre, både när det gäller bostadsrätter och hyresrätter. Enligt analysen på s. 8-9 vet vi att lägenhetsstorlekarna är ojämt fördelade i kommunen, vilket i de områden med få stora lägenheter gör det svårt att hitta en ny större lägenhet utan att behöva flytta och förlora kontaktnät med mera. I Märsta och Valsta finns ett behov och troligen också en efterfrågan av större lägenheter

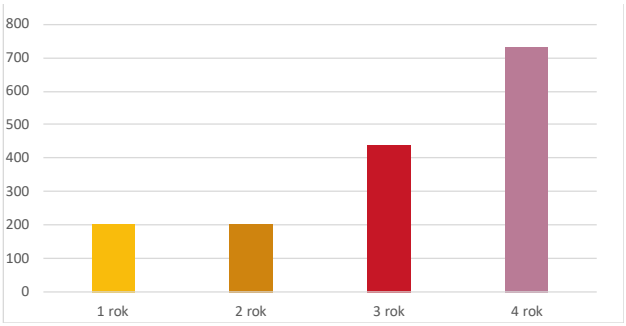


Diagram 12 Antal sökande per hyreslägenhet som förmedlades via Sigtuna bostadsförmedling under år 2021.

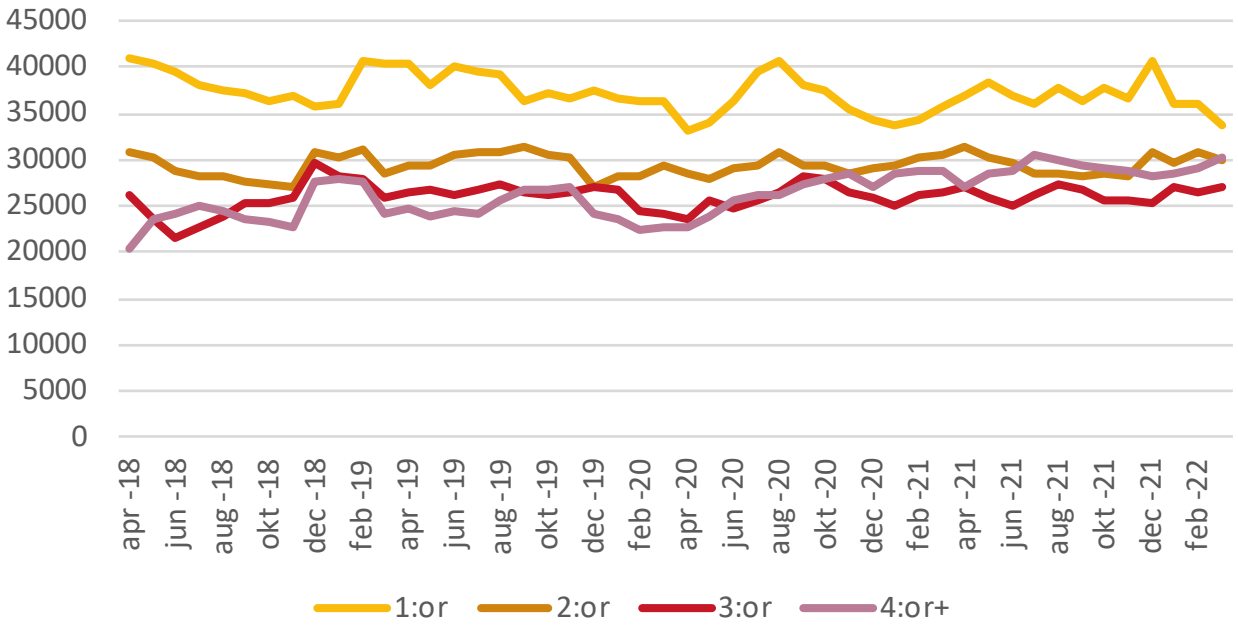


Diagram 13 Pris per kvadratmeter för olika lägenhetsstorlekar (bostadsrätter) för april 2018 till mars 2022, i Sigtuna kommun. Priset på ettor har minskat från ca 41 000 kr/kvm till ca 34 000 kr/kvm, medan priset på tvåor balanserar kring ungefär 30 000 kr/kvm. Priset på treor har ökat något från ca 26 000 kr/kvm till ca 27 000 kr/kvm medan priset på fyror och större lägenheter har gått upp från ca 21 000 kr/kvm till ca 30 000 kr/kvm. Statistik från Svensk mäklarstatistik.


SAFE UNDER

Demografi

BEFOLKNING, NU OCH I FRAMTIDEN

Vid årsskiftet 2021/2022 hade Sigtuna kommun 50 273 invånare (enligt KIR, Kommuninvånarregistret). Diagram 14 visar på hur antal invånare är fördelade mellan tätorterna och landsbygden 2020. Märsta är den största tätorten i kommunen där ca 64 procent av kommunens invånare bor.

Sigtuna kommun har haft en betydande befolkningsökning under hela 2000-talet. Under 2010-2020 har kommunens befolkning ökat med strax under 24 procent, vilket kan jämföras med Stockholms län som under samma tidsperiod ökade med drygt 16 procent, och riket som ökade med strax över 10 procent (se diagram 15).

Befolkningsökningen kan delas in i nettofödelsetal (födda med avlidna borträknade) och nettoinflyttningar (inflyttade minus utflyttade). Flyttnettot i Sigtuna kommun har under 2012-2021 varit positivt (se diagram 16 på s. 18). Fler personer har alltså flyttat till kommunen än de som flyttat från kommunen. På senare år har flyttnettot minskat något.

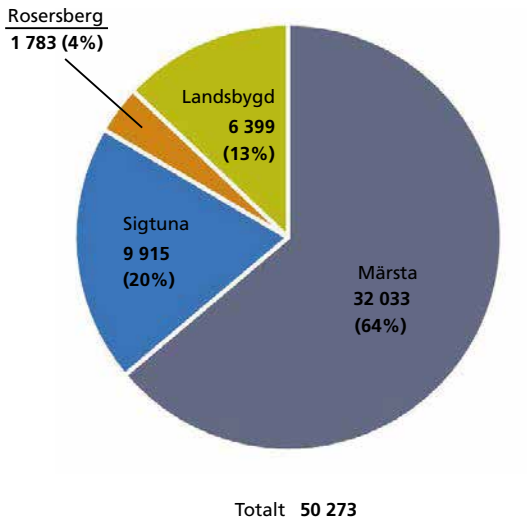


Diagram 14 Invånare fördelat på kommundel (31 december 2021)

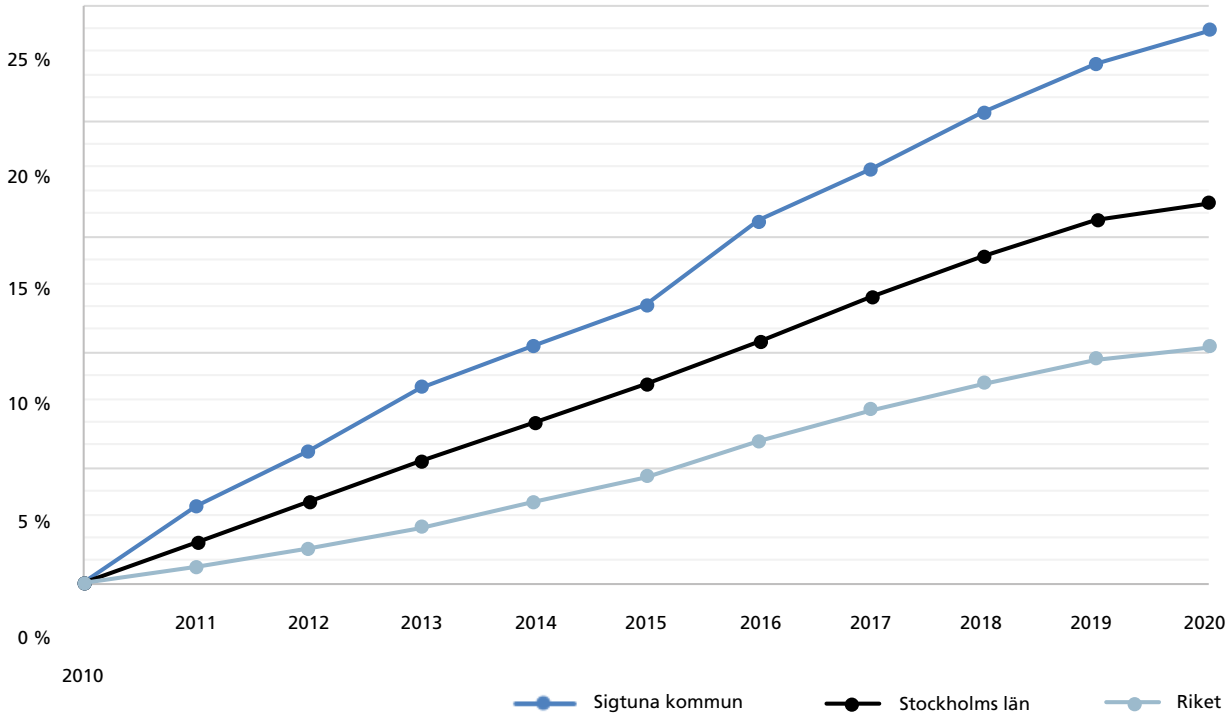


Diagram 15 Utveckling av invånarantalet från 31 december 2010 till och med 31 december 2020 i Sigtuna kommun, Stockholms län och i riket som helhet

Inflyttningen från utlandet har varit relativt hög sedan 2007, och dominerande sendan 2011 (se diagram 17). Mellan 2014 och 2019 har det inrikes flyttnettot varit negativt, bortsett från år 2016. Sigtuna kommun har enligt SCB en hög andel utlandsfödda i kommunen, ca 36 %. Det placerar Sigtuna på 4:e plats bland landets 290 kommuner, efter Botkyrka, Södertälje och Haparanda.

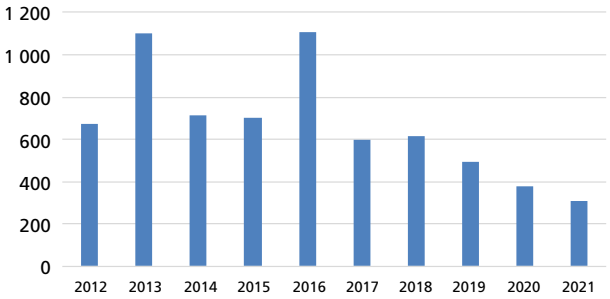


Diagram 16 Årligt flyttningssnetto mellan 2012-2021. Flyttnettot har under perioden alltid varit positivt.

Befolkningsprognos

I den senaste befolkningsprognosen som tagits fram, i samarbete mellan Sweco och kommunledningskontoret, framgår att befolkningstillväxten i Sigtuna kommun under perioden 2022-2031 antas öka. I slutet av den prognostiserade perioden beräknas befolkningen i kommunen överstiga folkmängden 60 000 personer.

Befolkningsökningen sker i alla åldersgrupper. I åldersgrupperna 1-18 år bedöms ökningen uppgå till cirka 20 procent vilket motsvarar drygt 2 400 barn/ungdomar. Åldersgruppen 85+ bedöms öka från 884 personer till 1 430 personer, vilket motsvarar cirka 62 procent.

Kommunen har alltjämt en relativt ung befolkning (se diagram 18). De stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet väntas ge upphov till en ny "babyboom" under 2020-talet. Denna beräknas dock inte bli så tydlig då fruktsamheten minskat i samma takt som antalet personer ökat.

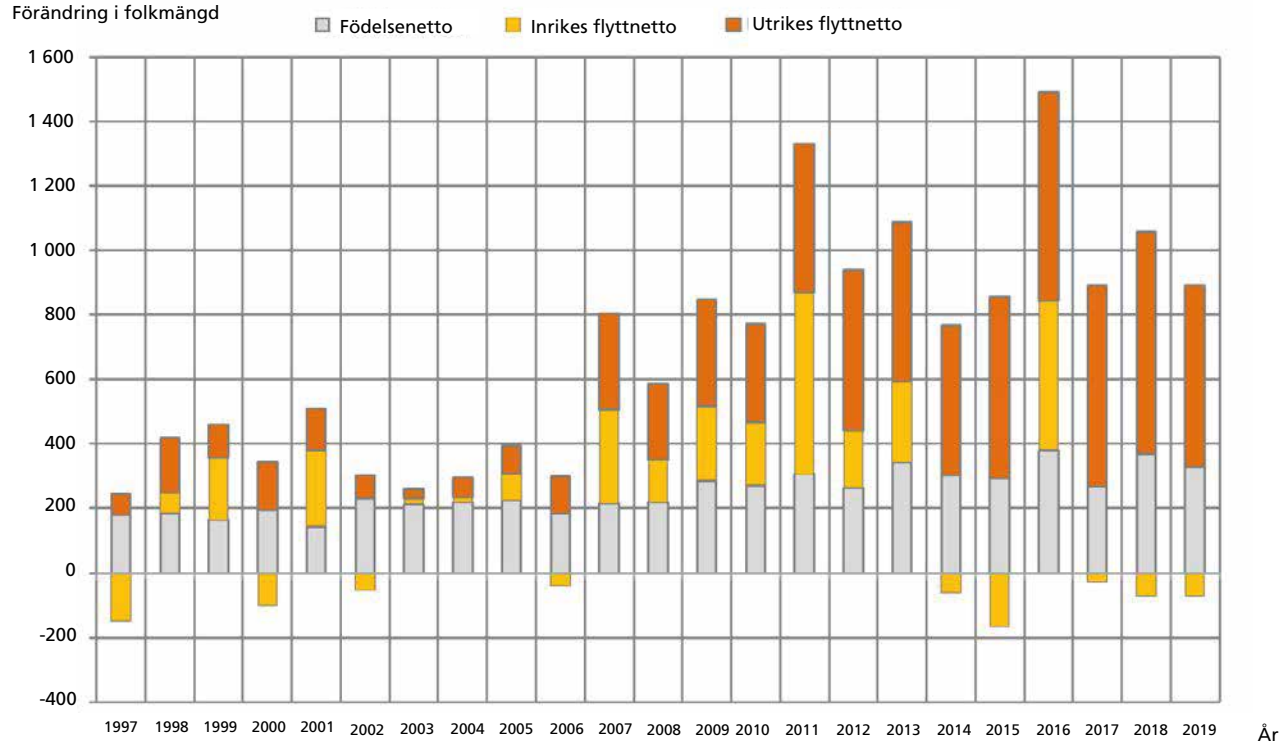


Diagram 17 Förändringskomponenter i Sigtuna kommun 1997-2019. Inflyttningar har iunder perioden bidragit till en allt större del av befolkningsökningen, med ett tredbrott 2007. Källa: Statisticon.

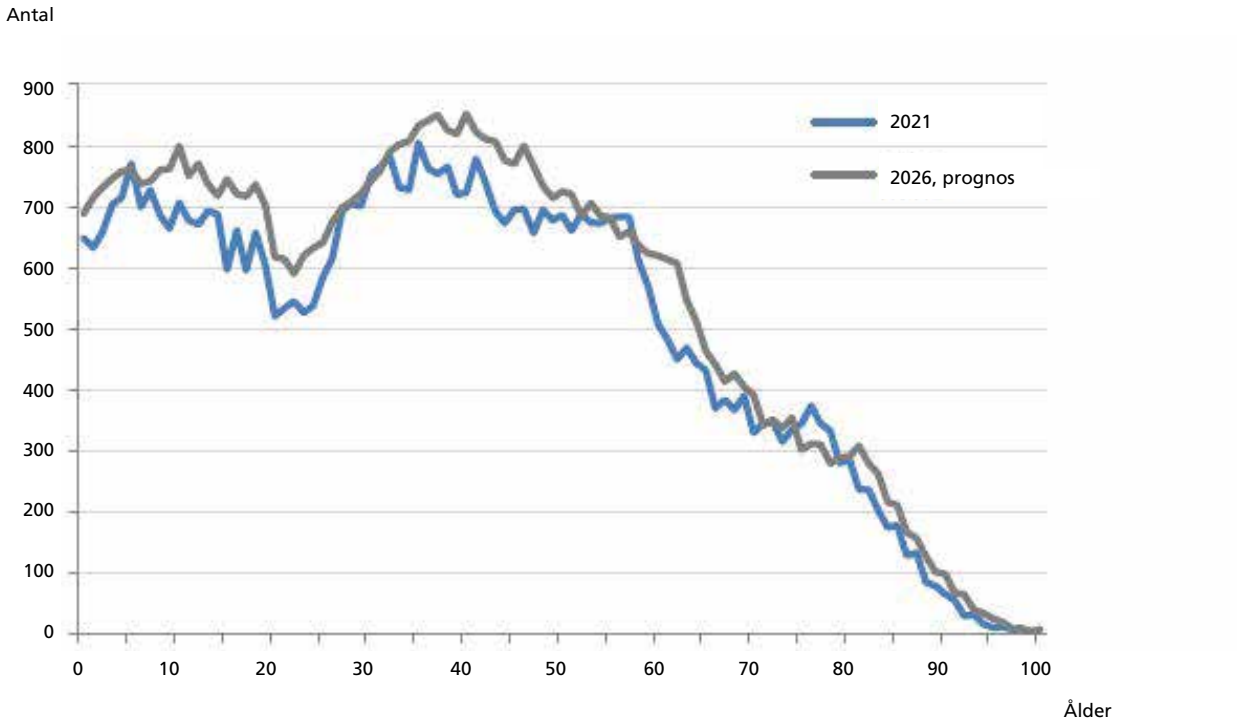


Diagram 18 Folkmängden i Sigtuna kommun efter ålder, preliminär folkmängd 2021 och prognos för 2026.

Enligt befolkningsprognosen ökar kommunens invånare framför allt på grund av inflyttning som bidrar till två tredjedelar av folkökningen. Eftersom kommunens befolkningsprognos tas fram med hänsyn till planerat bostadsbyggande är det svårt att använda prognosen som underlag för det tillkommande bostadsbehovet. Dessutom prognostiseras inte antalet hushåll, utan endast folkmängd, vilket försvårar ytterligare. Ingen kvalificerad analys för det övergripande behovet av bostäder har kunnat beräknas på kommunnivå.

SOCIOEKONOMI

Under 2019 fick Statisticon i uppdrag att genomföra en genomgripande analys av Sigtuna i syfte att i detalj kartlägga hur segregationen ser ut i kommunen.

Kommunen delades upp i 32 olika områden där faktorer som ohälsa, arbetslöshet, födda utanför EU/EFTA, ekonomiskt bistånd, förvärvsarbete, ålder, medelinkomst samt utbildningsnivå analyserades per område. De nyare områdena Sigtuna stadsängar och Steninge slottsby har inte tagits med i analysen. Analysen gav en väldigt tydlig bild av segregationen, en social kompass.

Analysen är utförd med data från år 2017. Vissa förändringar kan ha skett sedan dess, men de analyserade variablerna är stabila i den meningen att de förändras relativt långsamt.

Analysen gav upphov till fem åtskilda grupper. Områden som stämmer sorteras in i de fem grupperna presenteras med olika färger i kompassen nedan (figur 5) och på kartorna till höger (figur 6 och 7).

I den lila gruppen bor ca 10 700 invånare, 23% av kommunens befolkning. Här är utbildningsnivån, inkomsten och förvärvsgraden högst i kommunen medan ohälsotalet och arbetslösheten är kommunens lägsta. Befolkningen består till stor del av barnfamiljer.

I den gröna gruppen bor ca 9 800 invånare, 21% av Sigtuna kommuns folkmängd. Gruppen är i många avseenden lik den lila, men här är utbildningsnivån och inkomsten något lägre medan arbetslöshet och ohälsotal är något högre.

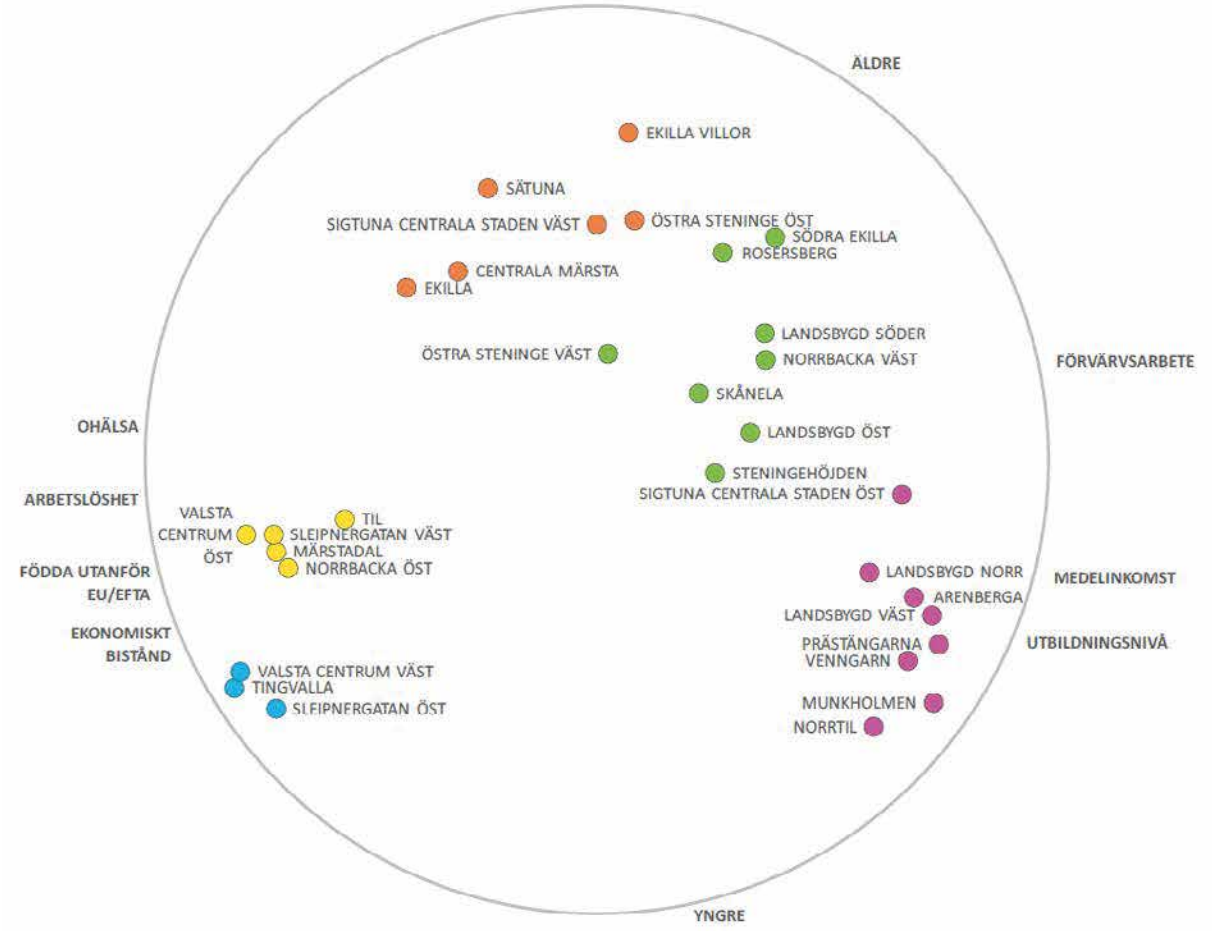
I den orange gruppen bor ca 11 500 invånare, 24 % av befolkningen. I jämförelse med de två föregående grupperna siljer sig den orange främst med avseende på en äldre befolkning och färre barnfamiljer.

I den gula gruppen bor ca 8 000 invånare, 17% av folkmängden. Jämfört med tidigare grupper är förvärvsgraden betydligt lägre. Ohälsotal, arbetslöshet och bistånd är högre.

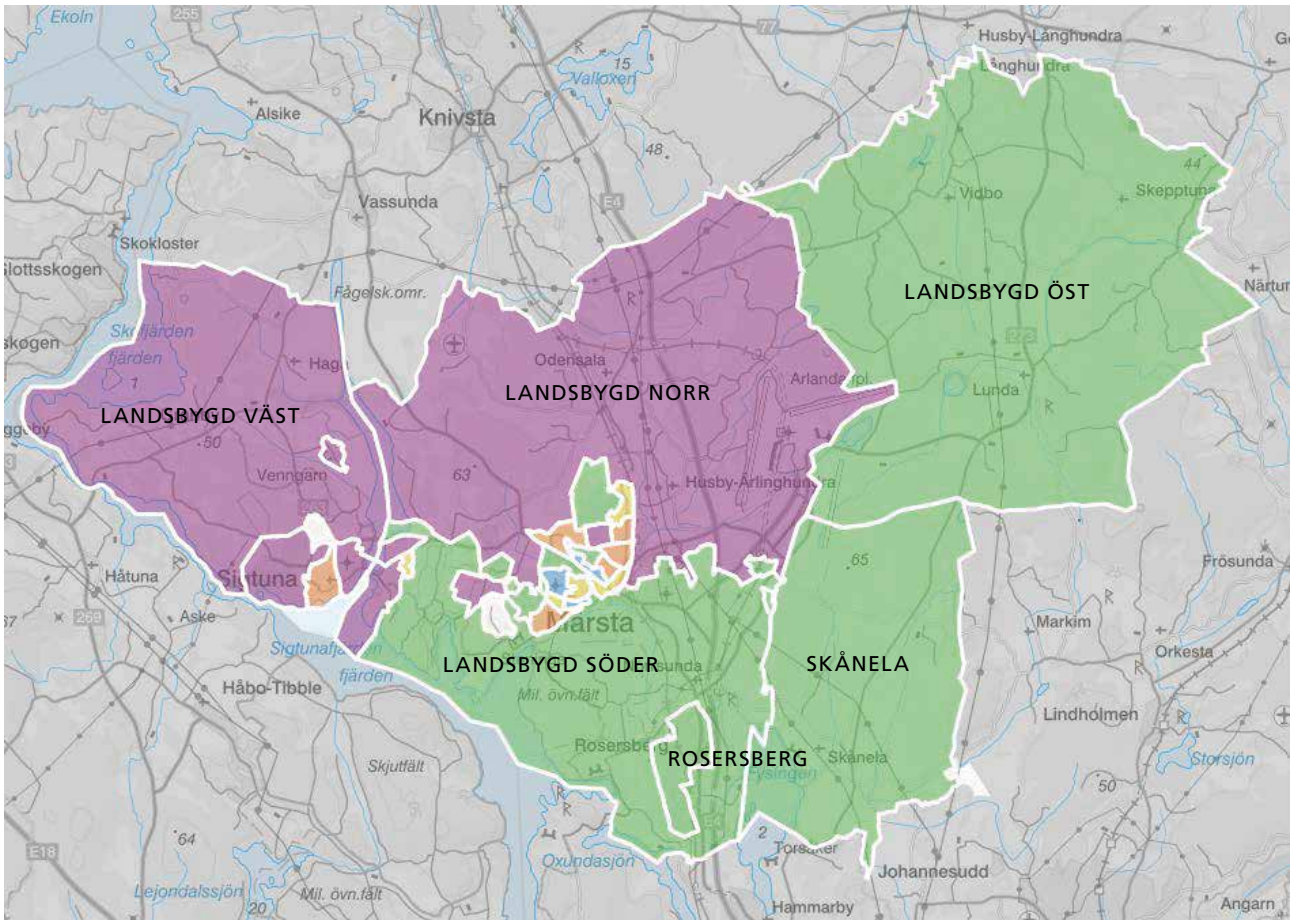
I den blå gruppen bor ca 7 100 invånare, 15% av kommunens invånare. Här återfinns förhållandevis höga ohälsotal, hög arbetslöshet och ekonomiskt bistånd. Medelinkomsten är låg, liksom förvärvsgraden och utbildningsnivån. I gruppen bor många barnfamiljer och människor som är födda i ett land utanför Europa.

Flyttmönster

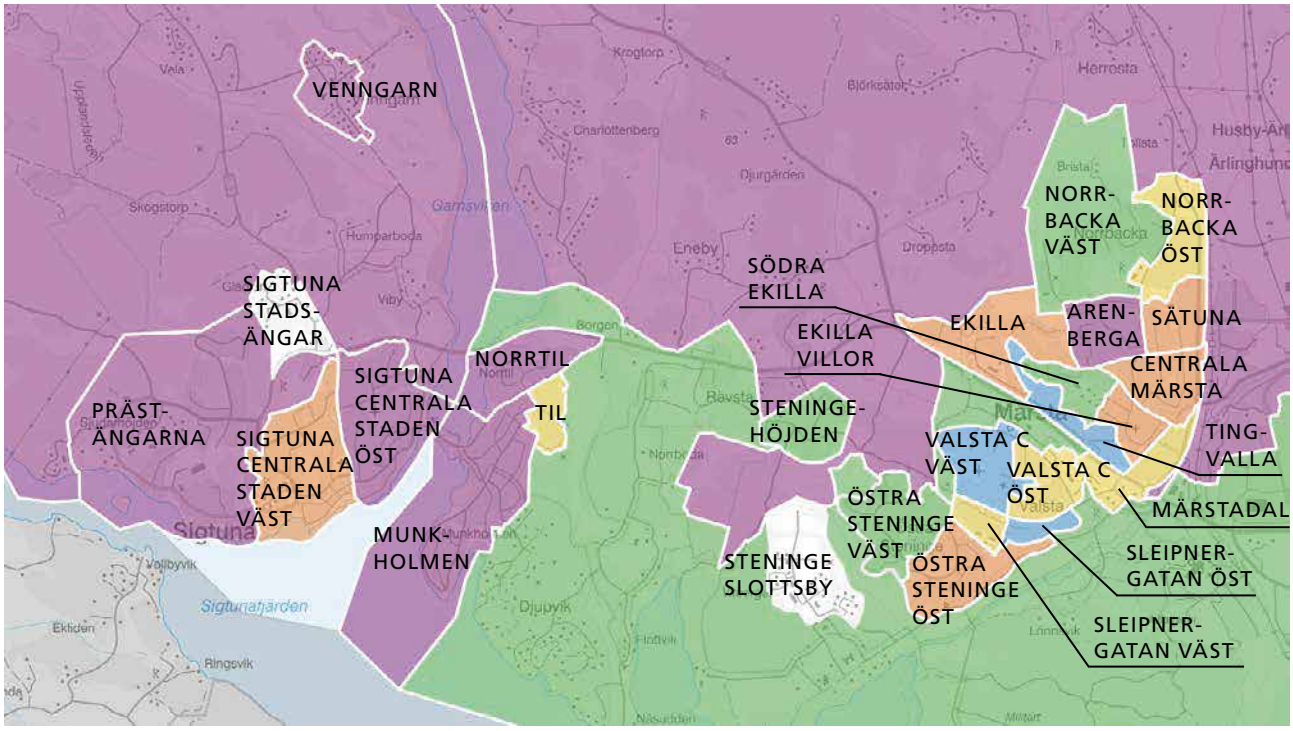
Statisticon genomförde 2020 en fördjupad analys med områdesprofilen för repsektive område i den sociala kompassen, inklusive en analys av flyttströmmar 2014-2019 mellan områdena. Om vi tittar på de fem olika grupperna som helhet ser vi att det absolut största flyttmönstret med strax över 100 nettoflyttningar under perioden går från de blå områdena till de gröna områdena. Förutom att det indikerar en vilja att flytta ifrån vissa områden i kommunen kan det ses som ett tecken på en vilja att flytta till något större. Två av de tre blå områdena ingår i Valsta som klassas som ett riskområde till att bli ett särskilt utsatt område och vi vet också att det finns få stora lägenheter i Valsta.



Figur 5 Den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon.
De olika indikatorerna på utsidan av cirkeln ska ses som magneter som "drar" de grupper med höga värden på indikatorerna mot sig, vinkelrätt mot magnetens placering.



Figur 6 Områden utifrån socioekonomisk grupp enligt den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon. Färgerna och områdensnamnen överensstämmer med figur 5 på vänster sida. Kartan visar en översikt av kommunen.



Figur 7 Områden utifrån socioekonomisk grupp enligt den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon. Färgerna och områdensnamnen överensstämmer med figur 5 på vänster sida. Kartan visar områden i Sigtuna och Märsta. De båda områdena Sigtuna stadsängar och Steninge slottsby har inte tagits med i analysen då de är relativt nybyggda områden.

Bostadsbehov
- ett kvantitativt mått

BOVERKETS MODELL

Boverket har tagit fram en modell för beräkning av behovsbaserad bostadsbrist, som ger ett mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad. Modellen är baserad på SCB:s registerdata. Modellen kommer troligen att uppdateras, men detta är det första steget som Boverket tagit utifrån det underlag som kommunen räknar med att Boverket ska försörja kommunerna med enligt kommande lagkrav.

Vad som är en rimlig bostadssituation definieras utifrån sex kriterier: boendestandard, boendeyta, boendekostnad, geografiskt läge, hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Boverket har med utgångspunkt i den data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått, som på nationell, regional och lokal nivå ska fånga hur många hushåll som inte uppfyller de krav som ställs för respektive kriterium.

Boverkets modell utgår från att bostadsbrist mäts som antalet eller andelen hushåll som saknar en rimlig bostad. Boverket resonerar kring att det kan finnas en viss friviliig bostadsbrist, till exempel genom att välja att ha långt pendlingsavstånd för att ha råd med stor boarea. De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.

Trångboddhet

Socialstyrelsens riktlinjer säger: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”. Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där Boverket sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har Boverket satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Trångboddhet sticker ut som stort och ökande i kommunen jämfört med länet och riket (se diagram 19). Antalet trångbodda hushåll har i Sigtuna kommun ökat från 2 150 st år 2012 till 3 216 st år 2018. Detta kan jämföras med det totala antalet hushåll i Märsta som år 2018 var 19 112. Det motsvarar 17 % av hushållen i kommunen. År 2021 fanns 20 087 hushåll i kommunen.



Foto: Björn Leijon

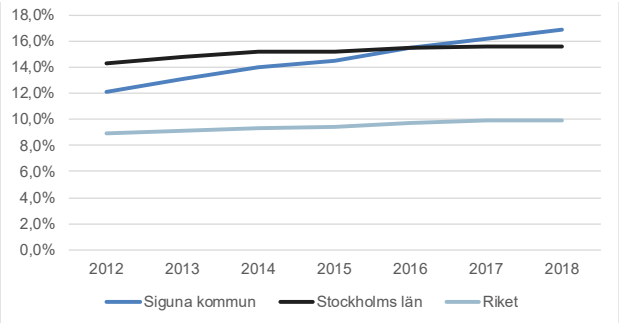


Diagram 19 Andel trångbodda hushåll 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Myndigheten Delegationen mot segregation, eller DELMOS, har sammanställt data från SCB som visar den genomsnittliga bostadsarean per person. Generellt sett är boendeytan mindre i de centrala delarna av tätorterna i kommunen. I centrala Märsta är värdet 29-34 kvadratmeter per person och i centrala Sigtuna 39 kvadratmeter per person. Detta kan jämföras med Boverkets gränsvärde för bedömning av trångboddhet som ligger på 20 kvadratmeter boyta per person.

Det lägsta genomsnittet i kommunen ligger på 25 kvadratmeter boendeyta per person i centrala Valsta och ett område som täcker Storfurstinnans väg och delar av Tingvallavägen på ömse sidor om väg 263 mellan Märsta och Valsta. Hela Valsta sticker ut som det område i kommunen med lägst snitt på boendyta per person. I den socioekonomiska analysen sticker Valsta ut med höga ohälsotal, hög arbetslöshet, hög andel födda utanför Europa och högre grad av ekonomiskt bistånd.



Foto: Jens Lindström/Johnér

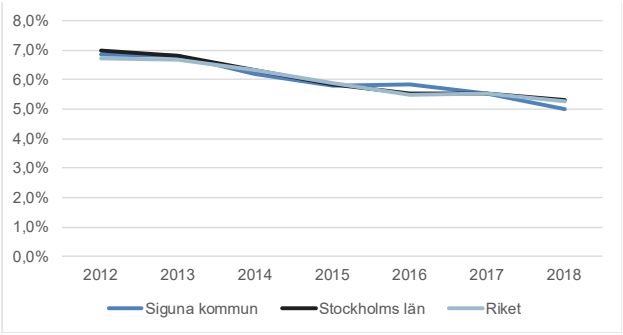


Diagram 20 Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Ansträngd boendeekonomi

För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

Hushåll med ansträngd boendeekonomi har under perioden 2012-2018 minskat från ca 7 % till ca 5 % av hushållen både i riket, länet och kommunen (se diagram 20). I Sigtuna kommun har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi minskat från 1 212 till 956 under denna period.



Foto: Björn Leijon

Foto: Jens Lindström/Johnér

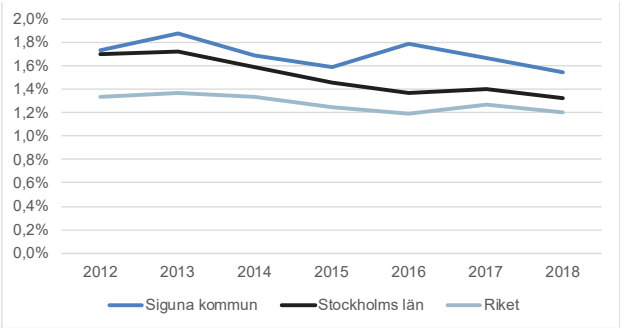


Diagram 21 Andel hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi.

Diagram 21 visar att andelen hushåll som både är trångbodda hushåll och som har ansträngd boendeekonomi ligger något högre i kommunen än i länet och i landet som helhet. En generell trend är att denna kategori dock har minskat något under perioden 2012-2018.

Under perioden har antalet hushåll, som har en orimlig boendelösning i dagsläget och dessutom har små ekonomiska möjligheter att hitta en bättre lösning, legat omkring 300 hushåll i Sigtuna kommun.



Foto: M-Production



Foto: Kari Kohvakka

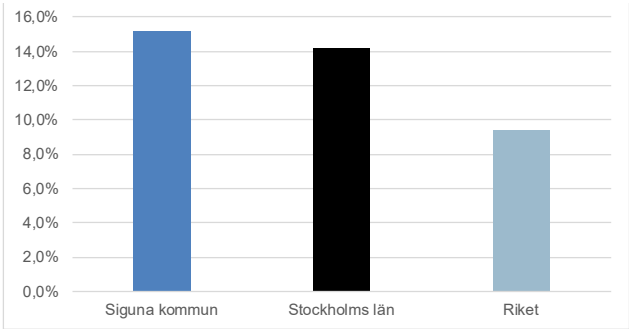


Diagram 22 Andel hushåll med återkommmande problem 2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

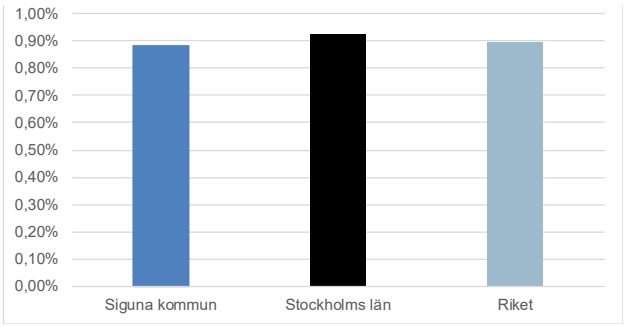


Diagram 23 Andel hushåll med upprepade flyttar 2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med återkommande problem

Hushåll med återkommande problem innebär hushåll, där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendeekonomi två år i rad.

Andelen hushåll med återkommande problem ligger rätt högt i Sigtuna kommun, men marginellt högre än Stockholms län och betydligt högre än riket (se diagram 22). Antalet hushåll med återkommande problem år 2018 i Sigtuna kommun var 2 900 st, enligt Boverkets modell.

Hushåll med upprepade flyttar

Hushåll med upprepade flyttar innebär hushåll som innehåller minst en person som flyttat, dvs bytt folkbokföringsadress, minst en gång om året under de senaste tre åren.

Andelen hushåll med upprepade flyttar ligger runt 0,9% oavsett kommun, rike, län (se diagram 23). Detta mått bör enligt Boverket tolkas försiktigt. Inga slutsatser dras från detta. Antalet hushåll i kommunen med upprepade flyttar var år 2018 169 st.



Foto: Håkan Dahlström

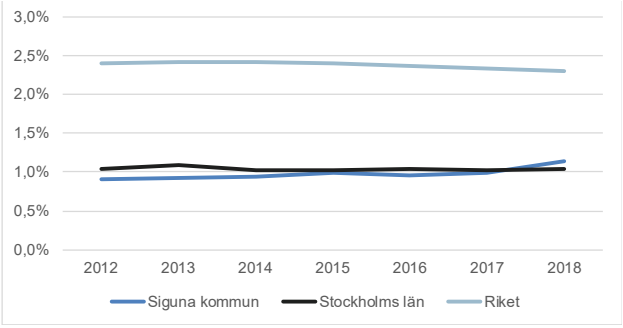


Diagram 24 Andel hushåll med långt pendlingsavstånd 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med långt pendlingsavstånd

De hushåll som innehåller minst en person som har mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats (fågelvägen), och denna person också kan betecknas som förvärvsarbetande, har Boverket valt att beteckna som hushåll med långt pendlingsavstånd. När Boverket räknat fram vilka personer som har långt till arbetsplatsen har myndigheten exkluderat de som huvudsakligen är studenter (de som erhållit studiemedel motsvarande mer än halvtidsstudier). Boverket har också exkluderat de som har mer än 210 kilometer till arbetsplatsen, då myndigheten antagit att dessa personer rimligtvis inte pendlar dagligen utan övernattar vid arbetsplatsen eller arbetar utanför arbetsplatsen.

Andelen hushåll med långt pendlingsavstånd ligger i linje med Stockholms län och bättre än riket (se diagram 24). Dessa hushåll antas ha valt långt pendlingsavstånd själva eller vara i behov av en bostad i en annan kommun. Det rör sig i kommunen om ca 200 hushåll.



Foto: Kåkan Dahlström

Foto: Jens Lindström/Johnér

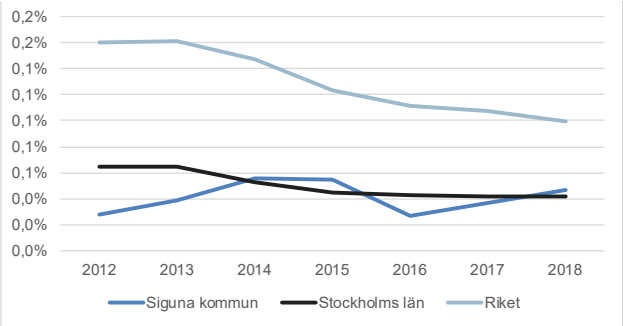


Diagram 25 Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi

Andelen hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi ligger i linje med länet och bättre än riket (se diagram 25). Antalet i denna kategori har i Sigtuna kommun under åren 2012-2018 pendlat mellan 5-10 hushåll i Sigtuna kommun, runt ca 0,05 % av hushållen.

Sammanfattning och analys

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. I Sigtuna kommun fanns det år 2018 ca 19 100 hushåll, varav ca 3 200 var trångbodda, ca 1 000 hade ansträngd boendeekonomi och ca 300 hushåll var både trångbodda och hade ansträngd boendeekonomi (se diagram 26).

På riksnivå vet vi att trångboddheten är överrepresenterad bland de hushåll som bor i hyresrätt. 18 % av hyresrätterna i Sverige är trångbodda, jämfört med 11 % av bostadsrätterna och 4 % av äganderätterna. Även ansträngd boendeeknomi är överepresenterat bland hushåll i hyresrätt: 8 % jämfört med 4 % i bostadsrätt och 3 % i äganderätt.

Hushåll med ansträngd boendeekonomi finns nästan enbart bland den femtedel av hushållen som har lägst disponibel inkomst, vilket ses på riksnivå. Av dessa hushåll har 24 % ansträngd boendeekonomi.

Bland den femtedel av hushållen som tjänar minst i Sverige är också 16 % trångbodda, medan bland den femtedel som tjänar mest är 5 % trångbodda. Bland den femtedel av hushållen som ligger i mitten av inkomstnivå är 10 % trångbodda, vilket även är rikssnittet för trångboddhet. I Stockholms län var 16 % trångbodda år 2018.

Även om trångboddhet är överrepresenterad bland de med lägre disponibel inkomst, så finns det trångboddhet bland hushåll med olika god ekonomi. Det kan betyda att trångboddhet i viss mån är självvalt, men det kan också betyda att det inte finns stora lägenheter i den utsträckning som det finns behov av, eller att incitamenten eller möjligheterna för vuxna barn som bor kvar hos sina föräldrar är för låga.

Jämför vi hushåll med hemmaboende vuxna barn med övriga hushåll på riksnivå räknas de tidigare oftare som trångbodda. 21 % av hushållen med hemmaboende vuxna barn räknas som trångbodda, jämfört med 9 % bland övriga hushåll. Den hushållstyp som oftast är trångbodd är den där tre eller fler vuxna bor tillsammans utan att ha en föräldrarelation. Av dessa hushåll utan barn är 50 % trångbodda, medan dessa hushåll med barn är trångbodda i 61 % av fallen.

Bland de hushåll där fler än hälften är födda utomlands är 22 % trångbodda. De där någon i hushållet där någon, men mindre än hälften i hushållet är födda utomlands är 31 % trångbodda. De hushåll som inte ha någon som är född utomlands är trångbodda i 6 % av fallen. Utländsk bakgrund korrelerar mindre med ansträngd boendeekonomi än med trångboddhet. Av de hushåll där fler än hälften är födda utomlands är 11 % trångbodda. För hushåll mindre än hälften med utländsk bakgrund är siffran 8 %, och för de utan utländsk bakgrund har 4 % ansträngd boendekonomi.

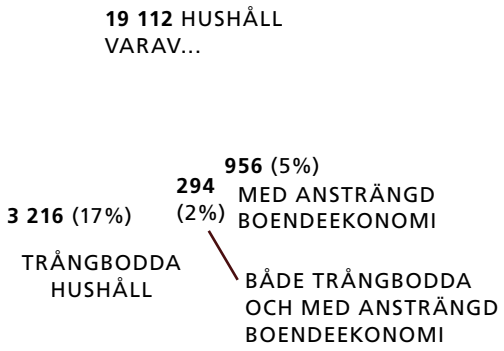


Diagram 26 Antal trångdbodda hushåll och hushåll med ansträngd boendekonomi i Sigtuna kommun, jämfört med det totala antalet hushåll i kommunen, år 2018. Källa: Boverket.

Med tanke på det vi vet på riksnivå om vilka typer av hushåll som är överrepresenterade i trångboddhet kan man anta att trångboddheten är överrepresenterad i de områden som enligt den socioekonomiska analysen bland annat har utländsk bakgrund (födda utanför EU/EFTA) och hög andel ekonomiskt bistånd (lägst inkomstnivå), det vill säga de gula och blåa områdena i den sociala kompassen (se s. 20). Det gäller områdena Valsta (Valsta C och Sleipnergatan) samt Tingvalla, Märstadal och Norrbacka öst. Delegationen mot segregations segregationsbarometer visar också att dessa områden har de lägsta genomsnittliga boendeytorna per person. Trångboddheten antas därför vara som störst i dessa områden.

Valsta är ett område som Polisen sedan 2021 klassar som ett riskområde, som alltså riskerar att bli ett särskilt utsatt område. Tidigare klassades Valsta som en utsatt område, den lägsta av de tre klassningarna. Valsta domineras också av hyresrätter (se s. 9) och det finns få stora lägenheter, speciellt femmor eller större (se s. 11). Från Statisticons analys av flyttströmmar vet vi också att Valsta är ett område med hög nettoinflyttning från utlandet och ett område där det finns en hög utflyttning till andra delar av kommunen.

Lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA) där den s.k. EBO-lagen ingår

Möjligheten att som asylsökande bosätta sig i eget boende regleras i den så kallade EBO-lagen, vilket egentligen är en del av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA). Lagen infördes 1994 av regeringen Carl Bildt bestående av M, F, C och KDS. EBO-lagen gav asylsökande rätt till bistånd även om de ordnade ett eget boende. Motivet var att boende hos anhöriga och vänner under asyltiden skulle öka möjligheterna att integreras i samhället. Långt fler än vad den dåvarande regeringen bedömde valde eget boende och reformen har fått långsiktigt negativa konsekvenser i form av ökad segregation och trångboddhet. Efterhand har det framkommit kritik från flera håll, både partipolitiskt och från olika delar av landet, mot denna lagstiftning.

Lagen om mottagande av asylsökande m.fl. och förordningen (1994:361) om mottagande av asylsökande m.fl. ändrades av regeringen 2020, i syfte att minska segregationen. Ändringen av EBO-lagen var en del i det så kallade januariavtalet mellan S, C, MP och L. Ändringarna innebär att 32 utvalda kommuner varje år får anmäla vilka områden som kommunerna klassar som socioekonomiskt utsatta. Om asylsökande bosätter sig i dessa områden får de ingen dagersättning. För vuxna är dagersättningen i skrivande stund 71 kr per dag. Sigtuna kommun är inte med bland de 32 utvalda kommunerna och har därför inte möjlighet att anmäla områden som kan undantas på detta sätt.

Förändringen av lagen 2020 har enligt Migrationsverket inte fått någon märkbar effekt på var asylsökande väljer att bosätta sig. De som väljer eget boende bosätter sig alltså fortfarande i hög grad i socialt eftersatta områden trots att de då förlorar dagersättningen.

För att minska segregationen meddelade den nuvarande regeringen (enpartiregering bestående av S) i januari 2022 att regeringen vill avveckla den så kallade EBO-lagen. Regeringen beslutade i mars 2022 om en ändring i direktivet till utredningen *Ett ordnat initialt mottaganade av asylsökande* där ett av tilläggen var att utredaren ska föreslå åtgärder för att asylsökande ska välja att bo i Migrationsverkets boenden under hela asyltiden. De nya delarna av uppdraget ska redovisas i ett delbetänkade senast den 15 november 2022. Slutbetänkande redovisas senast 31 augusti 2023.

Ytterligare en faktor som bidrar till trångboddhet möjligheten för asylsökande att bosätta sig i eget boende istället för i Migrationsverkets anordnade boenden (se inforuta om EBO-lagen till vänster), även om trångboddhet är ett problem även i anläggningsboendena. Utredningar och intervjuer visar att prioriteten för många asylsökande är att välja bort anläggningsboendena och inte i första hand välja eget boende. Eget boende karaktäriseras i intervjustudier av trångboddhet, frekventa flyttar och provisoriska lösningar.



Bostadsbehov
för olika grupper

UNGA HUSHÅLL

Stigande nybyggnadshyror, höga krav för att få ett förstahandskontrakt och höga bostadspriser, samt höga insatser vid köp av bostadsrätter gör att många unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det gör att många bor kvar hos föräldrarna eller i tillfälliga lösningar, som inneboende eller i andra hand.

Ett sätt att öka möjligheten för unga att ordna eget boende kan vara att utveckla speciallösningar för dem. Kollektivhus, kompisboenden i lägenheter med små sovrum och stora allmänna utrymmen, speciallösningar för studenter med läsrum, gemensamma kök och bra bredbandsuppkoppling är andra lösningar som kan övervägas.

BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

En allmän trend i samhället är en förbättrad hälsa och funktionsförmåga bland äldre, vilket tillsammans med möjligheterna till bostadsanpassning, hemtjänst och hemsjukvård gör att äldre ofta kan bo kvar längre i sin ordinarie bostad. Samtidigt är åldersgruppen äldre ingen homogen grupp utan har olika behov av boende.

Kvarboende - möjlighet att bo kvar i sitt hem

En grundläggande trygghet för den enskilde individen är att bostaden ska kunna fungera även om man får någon typ av funktionsnedsättning eller då man blir äldre och får balans- och/ eller rörelsesvårigheter eller liknande. En viktig faktor är att även kunna vistas ute utan hinder. Anpassningar för att förbättra tillgängligheten inom den egna bostaden kan göras efter ansökan hos kommunen under förutsättning att åtgärden är bidragsberättigad enligt gällande lagstiftning.

En klar och tydlig trend under senare år är att behov och efterfrågan på kvarboende ökar, då det blivit fler som fått upp ögonen för denna möjlighet. För många känns det tryggt och invant att kunna bo kvar i sin nuvarande bostad med sin välkända omgivning. Det är dock viktigt att kombinera kvarboende med goda mötesplatser i närheten, så att inte ensamhet och ofrivillig isolering istället blir ett problem. Kvarboende ska ses som en möjlighet och inte en skyldighet.

Nyproduktion och tillgänglighet

De senaste åren har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl. Samtliga nyproducerade bostäder har en mycket god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detsamma gäller för tomtmarken och utemiljön. Det innebär att man ska kunna bo kvar i sin lägenhet även om man exempelvis skulle bli rullstolsburen.

Seniorboende

Inom Märsta och Sigtuna stad finns ett antal exempel på bostadshus där inriktningen är så kallat seniorboende. En seniorbostad är i grunden en helt vanlig lägenhet i ett flerbostadshus. Det skulle också kunna vara ett boende i mindre radhus, men det är mindre vanligt. Det som bland annat kännetecknar boendet är att de som bor där i regel är ett par eller ensamstående, inga barnfamiljer, och där någon i hushållet är över 55 år. I praktiken är de som flyttar in äldre än så.

Det finns en efterfrågan att bo i seniorboende, och därför är kommunens målsättning att verka för ett ökat utbud av bostäder i seniorboendeform. I planerad nyproduktion under kommande år finns det flera andra projekt som till del kan komma att innehålla seniorbostäder i den omfattning som det finns efterfrågan på. Det kan visa sig lämpligt i samtliga tätorter liksom på landsbygden.

Trygghetsboende

Trygghetsboende syftar till att uppfylla behoven hos den grupp av äldre som inte är i behov av särskilt boende, men som för sin trygghets skull vill flytta till ett slags gemenskapsboende. Den äldre har då inte det omfattande vård- och omsorgsbehov som gäller för plats i särskilt boende, utan anses klara av att bo i sin egen bostad rent funktionellt.

Trygghetsboendet ska ses som ett något förstärkt seniorboende och kan upplåtas till personer som fyllt 70 år. I Sigtuna kommun är trygghetboende ingen biståndsbedömd insats utan upplåtelse av bostad sker av enskild hyresvärd. I trygghetsboende har lägenheterna god tillgänglighet, de kan ha ett mer avancerat larm eller andra tekniska stödfunktioner som underlättar i det dagliga livet och bidrar till ökad trygghet. Det ska finnas gemensamhetsutrymmen med möjlighet att exempelvis äta gemensamt och ha samvaro med andra.

I trygghetsboendet ges hjälp av hemtjänst och nattpatrull utifrån de behov och biståndsbeslut man har på samma sätt som i annat ordinärt boende. Trygghetsboende kan vara

Foto: Rosie Alm

ett alternativ för den som har hemtjänstinsatser och börjat fundera på att flytta för att få närmare till andra eller har behov av anpassad lägenhet. I dagsläget finns trygghetsboenden i Sigtuna stad, Sigtuna Stadsängar och Märsta.

Sigtuna kommun har en ambition att genom det kommunalägda bostadsbolaget AB SigtunaHem ytterligare kunna utveckla konceptet med trygghetsbostäder till att bli en slags gemenskapsboendeform där det bland annat finns tillgång till gemensam mötesplats med plats för samvaro. Under 2019 färdigställdes Kulturtorget - ett flerbostadshus i centrala Märsta som utöver vanliga hyresrätter även inrymmer 20 lägenheter i trygghetsboendeform.

Särskilt boende för äldre

När en äldre person på grund av stort omvårdnadsbehov inte längre kan bo kvar i eget boende kan man ansöka om, och efter beviljat biståndsbeslut, erbjudas lägenhet i särskilt boende. Särskilt boende innebär en bostad med service och omvårdnad dygnet runt.

I Sigtuna kommun gäller kvarboendeprincipen. Det innebär att alla ska ges förutsättningar att bo kvar i det egna hemmet och få den hjälp de behöver där. När kvarboende av olika skäl inte längre är möjligt, exempelvis genom att behovet av stöd och omvårdnad ökat, finns särskilt boende för äldre. De särskilda boendeformerna som finns är:

- Särskilt boende för personer med demenssjukdom
- Särskilt boende för personer med fysiska sjukdomar

Behov och planering av särskilt boende för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

Vid nyproduktion är det en fördel om boenden anpassas för att kunna användas av både personer med fysiska (somatiska) sjukdomar och personer med demenssjukdom. Det ska finnas förutsättningar för en god blandning av service, bostäder och verksamheter och ett särskilt boende ska vara väl förankrat i stadsdelen.

Idag finns flera särskilda boenden för äldre inom Sigtuna kommun såväl i Märsta som i Sigtuna stad.

Korttidsplatser för äldre

Korttidsplats kan beviljas när behovet inte kan tillgodoses i ordinärt boende. Korttidsplats är ett tillfälligt boende där den enskilde får hjälp med personlig omvårdnad, aktivering och stimulans. Enligt Socialstyrelsens definition är en korttidsplats en bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt. Korttidsplats kan erbjudas som avlastning eller för tillfällig vistelse av andra orsaker. Behov och planering av korttidsplatser för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.



Foto: Plattform/Johnér

PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING OCH INOM SOCIALPSYKIATRIN

Gruppboende och serviceboende

Inom Sigtuna kommun finns det både gruppbostäder och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatrin. Samtliga har standard för att kunna betecknas som fullvärdiga lägenheter. Bostäderna är alltså utrustade med de grundläggande funktionerna kök och badrum utöver sov- och vistelserum/vardagsrum.

En gruppbostad är en enhet med fem till sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen för boende med personal dygnet runt. Gruppbostäderna har olika inriktning för att fylla de boendes behov. I en servicebostad är de boende mer självständiga och har därmed ett mindre omvårdnadsbehov och flera lägenheter i närområdet kan knytas till enheten/basbostaden.

Demografiska effekter bidrar till ett ökat behov och flera LSS-boenden i Sigtuna kommun. För att möjliggöra en bostadskarriär för personer som idag bor i gruppbostad behöver det ske en utökning av bostäder kopplade till serviceboenden också. Behov och planering av LSS-boenden de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

Annan särskilt anpassad bostad

Annan särskild anpassad bostad är en boendeform för vuxna inom LSS. Det avser en bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning, som är anvisad/beviljad av kommunen. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet eller kulturella aktiviteter. För de brukare som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från kommunens gruppbostäder/servicebostäder och få stöd i eget boende.

Annan särskilt anpassad bostad kan beviljas de gånger då det på grund av stora och varaktiga funktionsnedsättningar inte går att förändra nuvarande boende med stöd av bostadsanpassning eller om exempelvis en person med personlig assistans behöver utrymme för att assistenterna och/eller hjälpmedel behöver extra utrymme.

Genomgångslägenhet

För de brukare som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från kommunens gruppbostäder/servicebostäder och få stöd i eget boende. Upplåtelse av genomgångslägenhet är en form av för kommunen frivilligt bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas dessa personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Biståndets syfte ska vara att förbereda den enskilde att klara ett eget boende. Enbart bostadslöshet utgör ingen grund för att bevilja boende i genomgångslägenhet. Genomgångslägenheter hyrs med förstahandskontrakt av Sigtuna kommun som efter biståndsbedömning och beslut om insats hyr ut en sådan lägenhet i andra hand till den enskilde.

Särskilt boende inom socialpsykiatri

De flesta i socialpsykiatrins målgrupp vill och kan klara ett eget boende. Det finns stöd av psykiatrin och ett viktigt komplement är boendestöd. Det utformas efter aktuella behov och är individuellt anpassat. De flesta i denna grupp är ensamhushåll och behovet är mindre lägenheter med rimlig hyresnivå.

Personer som har stora behov och behöver tillgång till personal dygnet runt kan efter ansökan beviljas boende i gruppbostad. Behov och planering av särskilt boende inom socialpsykiatrin de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Hemlösa

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar måste hemlöshetsfrågan mötas inom flera olika områden. Sigtuna kommun arbetar såväl lokalt som regionalt för att lösa boendefrågan.

Sigtuna kommun äger inga lägenheter och det är individens eget ansvar att söka och ordna ett eget boende på den öppna marknaden. Det kan röra sig om förstahands- och andrahandsmarknaden men även inneboendekontrakt. För vissa grupper kan kommunen dock erbjuda olika insatser. Kommunen arbetar mot en nollvision vad avser vräkning av barnfamiljer.

Ekonomiskt utsatta och socialt kontrakt

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

AB SigtunaHem lämnar lägenheter till Sigtuna kommun med avsikt att främja kommunens sociala, ekonomiska och demokratiska hållbarhet. Kommunen har rätt att hyra maximalt 4 procent av AB SigtunaHems totala

lägenhetsbestånd i detta syfte. Det står kommunen rätt att hyra ut dessa i lägenheter i andra hand. Lägenheterna får användas till sociala kontrakt för personer med särskilda behov av stöd (genomgångslägenheter), anvisat kvotflyktingmottagande, jourlägenheter för anvisade nyanlända i enlighet med bosättningslagen eller till gymnasieskolans elitidrottsprogram.

Socialt utsatta grupper

Till denna målgrupp hör bland annat hemlösa personer med social problematik som inte nödvändigtvis har ekonomiska problem. På grund av tidigare misskötsel och andra problem har dessa personer svårt att åter komma in på bostadsmarknaden. Kommunen tvingas varje år omhänderta personer med omfattande missbruksproblematik. När personerna senare är redo för utslussning saknar de ofta eget boende och blir hemlösa. Detta resulterar ofta i att de återgår i missbruk.

En målgrupp som ökat den senaste tiden är ungdomar vars föräldrar har stora omsorgsbrister. Under tiden ungdomarna går i gymnasiet får de stöd av individ- och familjeomsorgsförvaltningen. Eftersom ungdomarna efter gymnasiet inte kan flytta hem till sina föräldrar kommer de vara i behov av lägenheter i kommunen.

Nyanlända

Sigtuna kommun kommer 2023 att kunna anvisas X antal nyanlända personer med asylrelaterade uppehållstillstånd i enlighet med lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning *(detta beslutas i september 2022).* Platserna avser nyanlända vuxna samt familjer med barn. Kommunen *bedömer efter beslutet är tagit ifall kommunen kan* möta behovet av bostäder utifrån bosättningslagens anvisningar under 2021-2022.

Det totala antalet nyanlända som kommer till Sigtuna kommun varje år varierar och det behov av bostäder det medför är svårt att förutsäga exakt. År 2021 kom 98 nyanlända, inklusive de anvisade enligt bosättningslagen, till kommunen. Prognosen är att antalet nyanlända kommer att bli omkring 110 de närmast följande åren.

Uppgifterna ovan omfattar inte skyddssökande enligt massflyktsdirektivet från Ukraina, då det fortfarande är oklart hur dessa ska fördelas över landet och hur mottagande och boende i kommunerna kommer att utformas.

Ensamkommande flyktingbarn

Sigtuna kommun har sedan 2006 ansvaret för att bereda ensamkommande asylsökande barn utan legal vårdnadshavare ett omhändertagande under asylprocessen. Systemet bygger på att alla kommuner i landet i nästa steg tar emot ungdomarna och erbjuder ett permanent boende. De barn och ungdomar som anvisas till Sigtuna kommun bor idag på lämpligt boende och i förekommande fall familjehem. Kommunen har under asylprocessen ett helhetsansvar för dessa barn och ungdomar och för deras behov behöver årligen ett antal lägenheter upplåtas. När de sedan får permanent uppehållstillstånd blir de även kommuninvånare.

Efter avslutad skolgång behöver dessa ungdomar slussas ut på en bostadsmarknad, som i rådande läge med brist på bostäder, är svår att komma in på. Ungdomarna utgör inte heller målgruppen för Socialtjänstens genomgångsbostäder, då genomgångsbostäderna främst är inriktade mot personer i behov av stöd och behandlingsinsatser. Målgruppen ensamkommande barn har inget nätverk i landet, varför de har större svårigheter än andra ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. Sigtuna kommun kan inte åta sig ansvaret att ordna permanent boende för de ensamkommande efter beviljat uppehållstillstånd men kan vara behjälpliga med att hitta boende i andra kommuner.

Situationen kring flyktingströmmarna förändras ständigt vilket gör det mycket svårt att göra exakta bedömningar kring behovet av lägenheter, då det ganska snabbt kan både öka och minska.

Personer i behov av skyddat boende

För arbete med våld i nära relationer, vilket främst berör våldsutsatta kvinnor och barn, finns en enhet inom kommunen som arbetar riktat mot denna målgrupp. Inom ramen för detta arbete utgör bostadssituationen en central fråga som behöver uppmärksammas och som har en påverkan på bostadsplaneringen i kommunen.

Våldsutsatta personer har många gånger en lägenhet i kommunen som man inte vill eller kan flytta tillbaka till. Det kan också vara så att den våldsutsatta måste lämna kommunen för att bosätta sig på annan ort. Likaså kan våldsutsatta från andra kommuner komma att behöva bo i Sigtuna kommun.

När denna målgrupp inte har tillgång till egna lägenheter tvingas de stanna kvar längre i skyddsboende. Till dessa personer finns ett årligt behov av bostäder. Det är svårt att uppskatta hur stort detta behov är i dagsläget.

Foto: Kari Kohvakka



Sigtuna kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta
Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se