

# Bostadsförsörjningsplan för Österåkers kommun 2016-2025



Samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten

Datum 2016-05-30

Dnr KS 2013/0195-210

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-XX-XX



## Sammanfattning

Sverige har en kraftig befolkningstillväxt och i Stockholmsregionen är tillväxten stor. Idag bor det ca 2,2 miljoner personer i regionen och befolkningstillväxten väntas ligga på 30 000–40 000 nya invånare per år. I Österåker bor det ca 42 000 personer och kommunen väntas öka med i snitt ca 800 personer per år (2015-2024). I takt med befolkningstillväxten ökar behovet av bostäder i regionen och kommunen.

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att visa på behovet av bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. I planen beskrivs bostadsmarknaden i kommunen samt mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Till bostadsförsörjningsplanen bifogas en projektlista som redovisar de detaljplanprojekt som omfattar bostäder vilka bedöms vara aktuella under perioden 2016-2025.

Österåkers kommun ligger i nordöstra delen av Stockholms län och centralorten Åkersberga ligger ca 3 mil från Stockholm. I Österåker finns en blandning av landsbygd, skärgård och tätorter. Enligt kommunens bostadsbyggnadsprognos 2016-2025 förväntas ett årligt tillskott av i snitt ca 520 färdigställda bostäder vilket uppfyller de mål som anges i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUF 2010. Prognosen avser både ny sammanhållen bebyggelse och styckebyggnation.

I Österåker fanns det 2014 totalt ca 16 400 bostäder, varav ca 70 % småhus och 30 % lägenheter i flerbostadshus. Den största efterfrågan på bostäder i kommunen avser enbostadshus och lägenheter i centralare lägen. Kommunen bedömer att det föreligger ett behov av hyresrätter, mindre och yteffektiva, samt bostadsrätter och äganderätter i samtliga storlekar. Det finns även behov av bostäder för särskilda grupper så som unga, äldre, nyanlända och personer med funktionsnedsättning.

Enligt kommunens vision ”Visionen Österåker 2020” framgår att ”Österåker ska vara länets mest attraktiva skärgårdskommun, som flest väljer att flytta till, bo och verka i, starta företag i samt besöka; en skärgårdskommun i världsklass”. I kommunen pågår omfattande planläggning av bostäder. Bostadsbyggandet sker genom en stadsmässig utveckling av centralorten. Nya bostäder tillkommer i kollektivtrafiknära lägen och det sker en utveckling av Åkersberga stad samt av tätorten västerut i bl.a. den nya stadsdelen Kanalstaden. Det sker även planläggning av tidigare fritidshusområden.

I bostadsförsörjningsplanen anges mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen har som mål att planera för att det byggs (färdigställs) minst 300 nya bostäder per år och bostadsförsörjningen ska bidra till att uppfylla målet om 70 000 – 75 000 invånare 2040. Kommunen ska bidra till en bostadsutveckling som är hållbar ur ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv samt att nationella, regionala och kommunala mål för bostadsbyggandet uppfylls. Bostadsutvecklingen ska möjliggöra en variation av bostäder och

möta behov och efterfrågan hos olika grupper. Utvecklingen ska ske i enlighet med kommunala strategiska planer så som översiktsplan och plan för vatten och avlopp.

Faktorer som kan påverka bostadsbyggandet i kommunen är exempelvis överklagandehanteringens samt strandskyddslagstiftningen och andra regleringar som begränsar markanvändningen. Även den marknadsstyrda bostadsmarknaden samt regionala och lokala infrastruktursatsningar i det allmänna vägnätet och kollektivtrafiken har stor påverkan på bostadsbyggandet.

God planeringsberedskap och markanvisning är exempel på verktyg för att skapa förutsättningar för kommunen att nå uppsatta mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsplanens innehåll i form av mål, riktlinjer samt förslag på bostadsprojekt 2016-2025 bedöms huvudsakligen få positiva konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv.

# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>7</b>	<b>Aktuella och kommande projekt</b> .....	<b>21</b>
Syfte .....	7	Sverigeförhandlingen .....	24
Lagar .....	7	Åkersberga stad och västerut.....	25
Relaterade dokument .....	8	Hagby .....	28
Tidplan .....	9	Säby .....	29
Metod .....	9	Smedby.....	29
<b>Befolkningsutveckling</b> .....	<b>10</b>	Skånsta .....	29
Stockholmsregionen.....	10	Margretelund .....	29
Österåkers kommun.....	10	Skärgårdsstad.....	30
<b>Bostadsmarknaden</b> .....	<b>11</b>	Östana, Roslags-Kulla och Wira .....	30
Bostadsmarknaden i Sverige och Stockholmsregionen.....	11	Ljusterö .....	30
Vision för Stockholm Nordost 2010-2040 .....	13	Förnyelseområden .....	31
Bostadsmarknaden i Österåkers kommun .....	13	Vilande planarbeten .....	31
Armada Fastighets AB .....	15	Outnyttjade byggrätter i laga kraftvunna detaljplaner .....	32
Bostäder för särskilda grupper.....	15	<b>Faktorer som påverkar byggandet</b> .....	<b>33</b>
<b>Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen</b> .....	<b>19</b>	Planprocessen .....	33
Regionala ställningstaganden .....	19	Regleringar.....	33
Kommunala ställningstaganden.....	20	Konjunkturen och marknaden .....	33
		Investeringar.....	33

<b>Verktyg .....</b>	<b>34</b>
Planeringsberedskap.....	34
Ägardirektiv .....	34
Ökat samarbete .....	34
Markanvisning.....	34
Sociala boenden .....	34
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>35</b>
<b>Uppföljning och kommande arbete .....</b>	<b>36</b>
Förändringar i lagstiftningar.....	36
Ny översiktsplan och VA-plan .....	36
Kommunens verksamheter .....	36
<b>Referenser.....</b>	<b>37</b>

## **Bilaga**

### **1. Projektlista**

## Inledning

Österåkers kommun ligger i nordöstra delen av Stockholms län och centralorten Åkersberga ligger ca 3 mil från Stockholm. I Österåker finns en blandning av landsbygd, skärgård och tätorter. Kommunen omfattar 558 km<sup>2</sup>, varav 244 kvadratkilometer är vatten. Det bor ca 42 100 personer i kommunen och under sommartid fördubblas denna siffra genom fritidsboende och besökare. Österåkers kommun ökar med i snitt 800 personer per år och har därmed en befolkningsutveckling över rikets genomsnitt.

Planläggningen för bostadsbyggandet i kommunen är omfattande. Centralorten utvecklas mot stad med vattenkontakt genom bl.a. utbyggnaden av Kanalstaden. Det byggs nya lägenheter och småhus och det sker en gradvis omvandling från fritidsboende till permanentboende i många delar av kommunen. Enligt kommunens vision ”Visionen Österåker 2020” framgår att ”Österåker ska vara länets mest attraktiva skärgårdskommun, som flest väljer att flytta till, bo och verka i, starta företag i samt besöka; en skärgårdskommun i världsklass”. Kommunens utveckling sker enligt de regionala mål och visioner som anges i den gemensamma utvecklingsplanen för regionens långsiktiga utveckling, RUF 2010, och visionen för Stockholms nordostkommuner.

I svensk bostadspolitik är grundstenen att staten svarar för de rättsliga och finansiella förutsättningarna medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande. Denna bostadsförsörjningsplan för Österåkers kommun avser perioden

2016-2025 och beskriver huvudsaklig inriktning av bostadsförsörjningen i kommunen. Planen beskriver bostadsmarknaden i kommunen, mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen samt aktuella och prioriterade projekt under planperioden.

Bostadsförsörjningsplanen utgår från rådande förutsättningar vid årsskiftet 2015/2016 samt tidig vår 2016. Löpande kommer nya uppgifter och prognoser samt beslut som kan ha koppling till planen tas, dessa avses beaktas vid kommande revideringar av bostadsförsörjningsplanen.

## Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att visa på behovet av bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs.

## Lagar

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och byggande. Enligt 1 kap 1§ syftar bestämmelserna till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar är reglerat i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Enligt lagen ska kommunen anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Fr.o.m. 1 januari 2014 gäller en ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866). Nytt i lagen är bl.a. att kommunerna ska redovisa hur hänsyn tas till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig kring riktlinjerna. Även kravet på innehållet i riktlinjerna för bostadsförsörjningen regleras i lagen. Bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet har även förts in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja bl.a. vid planläggning.

Samråd med bl.a. länsstyrelsen, regionala organ och andra kommuner kring riktlinjerna för bostadsförsörjningen har skett våren 2015 i samband med upprättandet av bostadsförsörjningsplanen. Ny avstämning kring innehållet har skett våren 2016 med landstingets tillväxt- och regionplaneförvaltning.

## Relaterade dokument

Bostadsförsörjningsplanen ska bidra till att uppfylla kommunens vision och inriktningsmål. Bostadsförsörjningsplanen har även ett regionalt perspektiv genom att beakta RUFSS 2010 och visionen för Stockholm Nordost för 2010-2040.

Bostadsförsörjningsplanen och kommunens översiktsplan är nära kopplade till varandra. Översiktsplanen är från 2006 och den aktualitetsprövades 2010 och 2014. Planens tidshorisont är 25 år och ger vägledning när det gäller hur kommunens mark och vatten i stora drag ska användas i framtiden. Vid den senaste aktualitetsprövningen bedömdes huvuddragen i översiktsplanen vara aktuella men beslut togs att en ny plan ska tas fram och arbetet med detta pågår. Denna bostadsförsörjningsplan utgår dock från den gällande översiktsplanen från 2006. Bostadsförsörjningsplanen översätter intentionerna i översiktsplanen, tidsbestämmer samt prioriterar dessa och planen är vägledande vid nya förfrågningar om planläggning.

I samband med den årliga budgetprocessen i kommunen upprättas en bostadsbyggnadsprognos för den kommande tioårsperioden. Prognosen anger det totala antalet förväntade färdigställda bostäder genom styckebyggnation och detaljplanläggning och utgör underlag till bostadsförsörjningsplanen.

Bostadsförsörjningsplanen har även en stark koppling till bl.a. följande kommunala dokument:

- Kommunens vision och inriktningsmål, budgetarbete samt kommunstyrelsens verksamhetsplanering
- Kommunens befolkningsprognoser
- Kommunens långsiktiga investeringsplan
- VA-planen och Österåkersvattens investeringsplanering
- Vård- och omsorgsnämndens övergripande mål
- Socialnämndens övergripande mål



## Tidplan

Bostadsförsörjningsplanen är en 10-årsplan och sträcker sig från 2016 till 2025. Planen föreslås uppdateras under denna period efter behov och kan på så vis ta hänsyn till exempelvis nya förfrågningar om detaljplaneläggning samt den allmänna utvecklingen i landet, regionen och kommunen. Inom planperioden ska en ny översiktsplan tas fram och det medför sannolikt ett behov av att uppdatera bostadsförsörjningsplanen så att den överensstämmer med den nya översiktsplanens intentioner.

Bostadsförsörjningsplanen redovisar trolig byggstart av bostäder vilket uppskattas till ca ett år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Bostäderna kan sedan väntas bli färdigställda efter ytterligare ett år, det vill säga ca två år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Metod

Arbetet med bostadsförsörjningsplanen har genomförts av plan- och exploateringsenheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun. Planen har upprättats av planenhetens översiktsplanerare och avstämningar kring innehållet i planen har skett med berörda förvaltningar och bolag samt med regionala aktörer och kommuner i länet.

Behov och efterfrågan på bostäder har analyserats utifrån befintliga uppgifter, kommunala, regionala samt nationella. Inför framtagandet av kommande bostadsförsörjningsplan kan en mer omfattande behovs- och marknadsanalys genomföras.

I översiktsplanearbetet kommer medborgardialog ske kring kommunens utveckling och den framtida markanvändningen.

# Befolkningsutveckling

## Stockholmsregionen

Sverige har en stor befolkningstillväxt, framförallt i Storstockholm inklusive Österåkers kommun. För närvarande bor det ca 2,2 miljoner personer i Stockholmsregionen. Regionen växer med 30 000-40 000 nya invånare per år. Enligt Stockholms läns landstings prognos för länets befolkning kommer befolkningen 2024 att kunna uppgå till ca 2,6 miljoner invånare.

I RUFS 2010 beräknas Österåkers befolkning uppgå till mellan 41 000-47 000 år 2030 men dessa siffror har behövts uppdateras på grund av den kraftiga befolkningstillväxten.

## Österåkers kommun

Österåker har en befolkningsutveckling något snabbare än rikets genomsnitt och bedöms fortsätta vara en expansiv del av Stockholmsregionen. Det bor ca 42 100 personer i Österåker idag. Folkmängden ökade med 950 invånare i Österåker 2015. En ökning från 2014 med ca 39 %.

Enligt befolkningsprognosen bedöms invånarantalet öka med drygt 800 personer i snitt per år (2015-2024) och befolkningen förväntas uppgå till ca 50 000 år 2024. I samband med beslut om en övergripande inriktning för den nya översiktsplanen formulerades ett mål om 70 000-75 000 invånare år 2040.

Befolkningsprognosen utgår bl.a. från det planerade bostadsbyggandet. Sett till de senaste årens kraftiga

befolkningstillväxt i kommunen, som har överskridit kommunens prognoser, skrivs prognoserna upp avseende kommunens förväntade bostadsbyggande och befolkningsutveckling.

I befolkningsprognosen för kommunen görs antaganden om ett positivt födelsenetto, d.v.s. antalet födda är fler än antalet avlidna. På grund av bland annat ett ökat bostadsbyggande är ett positivt flyttningsnetto, d.v.s. inflyttningen är större än utflyttningen, att vänta.

Medelåldern i kommunen är 39,7 år. De äldres andel i befolkningen har ökat i mer än ett sekel och det beräknas fortsätta till följd av att medellivslängden ökat och stora årskullar nu når pensionsåldern. Åldersgrupperna 65-79 år samt 80 år och äldre visar på en kraftig ökning under befolkningsprognosperioden, d.v.s. till 2024.

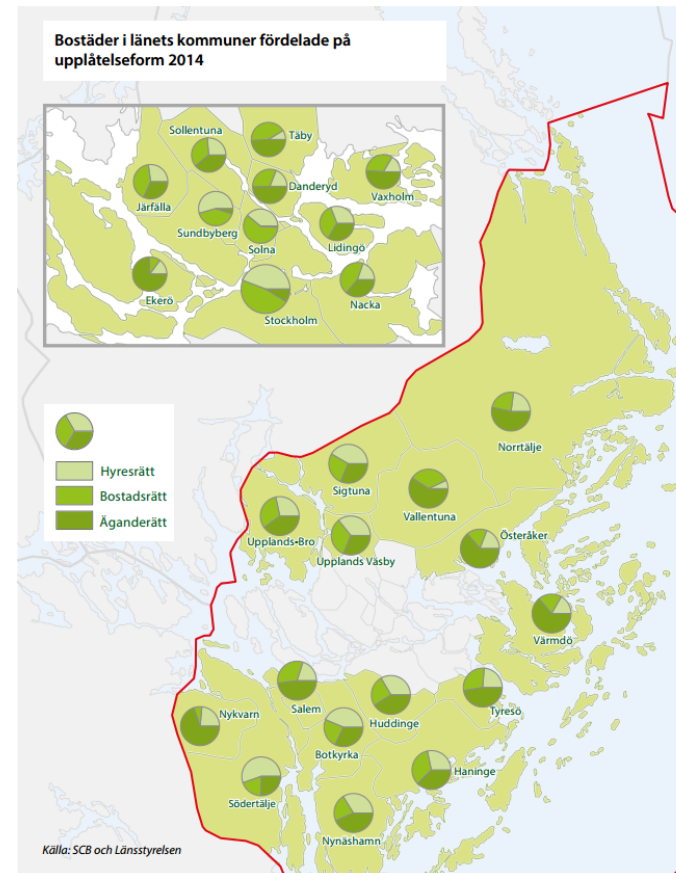
# Bostadsmarknaden

## Bostadsmarknaden i Sverige och Stockholmsregionen

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsenkät för hela Sverige. Rapporten för 2015 har inte än publicerats men enligt Boverkets hemsida uppger 183 av 290 kommuner att de råder ett underskott på bostäder. Detta är 17 % fler än i 2014 års enkät och idag bor 80 % av Sveriges befolkning i kommuner där det finns ett underskott på bostadsmarknaden. Antalet kommuner som uppger att det finns ett underskott på bostäder för särskilda grupper, så som bostäder för nyanlända och ungdomar samt särskilda boendefrömer för äldre, har ökat.

Bostadsbyggandet i landet ökar men inte tillräckligt för att möta den stora befolkningstillväxten i landet. För att möta den ökade befolkningen bedömer Boverket att det behöver byggas 70 000 nya bostäder under de kommande 5 åren.

I Stockholms län uppger samtliga 26 kommuner att det i kommunen som helhet finns ett underskott på bostäder. Den mest efterfrågade upplåtelseformen i regionen är hyresrätter och 21 av 26 kommuner bedömer att det behöver tillkomma hyresrätter och bostadsrätter i alla storlekar under de kommande 5 åren. Bostadsbyggandet i regionen förväntas öka under 2015 och 2016. Under 2014 påbörjades 14 900 bostäder och det förväntade antalet påbörjade bostäder i 2015 års bostadsmarknadsenkät är ca 16 000. Kartan nedan redovisar antal bostäder fördelade i upplåtelseformer i Stockholms län.

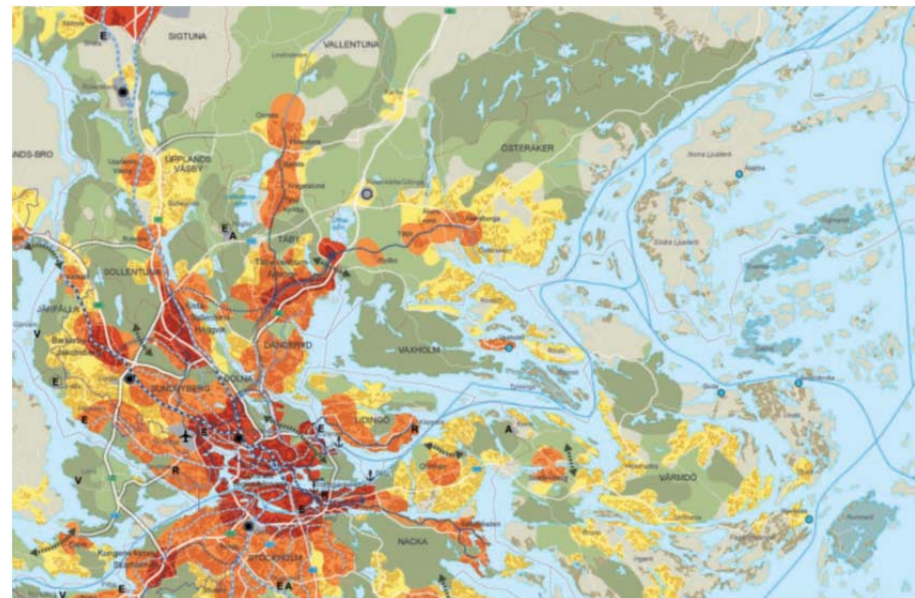


Figur 1. Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseformer 2014, ur Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015. Källa Länsstyrelsen i Stockholms län.

I RUFSS 2010 beskrivs det regionala behovet av bostäder. Den höga befolkningstillväxten har lett till att landstinget 2012 gjorde reviderade framskrivningar för länets befolkning samt bostadstillskottet i länet. Enligt bedömningar av behovet av bostadstillskott i Stockholms län behöver det till 2030 tillkomma mellan 179 000-319 000 bostäder vilket innebär ett årligt tillskott av 9 000-16 000 bostäder. Behovet av bostäder i Österåkers kommun till 2030 bedöms ligga mellan 3 000-7 000 bostäder, med ett årligt tillskott av 150-350 bostäder. På grund av befolkningsökningen bör dock bostadstillskottet ske i den högre takt, d.v.s. ett årligt tillskott på 350 bostäder. Tillskottet av bostäder avser ny- och ombyggnad samt permanentning av fritidshusbebyggelse.

Det pågår arbete med en ny regional utvecklingsplan vilket innebär att det kommer att komma nya aktuella uppgifter och prognoser avseende befolkning och byggande, samt förslag på mål, riktlinjer och markanvändning med mera.

RUFSS 2010 innehåller en plankarta över Stockholms län, se karta intill. De röd-markerade områdena på kartan utgör regionala stadskärnor medan de orangea-markerade områdena utgör regional stadsbygd med utvecklingspotential och hög tillgänglighet. De gul-markerade områdena utgör områden med tätorter som har en lägre tillgänglighet till kollektivtrafik.



*Karta 1. Del av plankarta för Stockholms län 2030, ur RUFSS 2010. Källa Regionplanenämnden, Stockholms läns landsting, och Länsstyrelsen i Stockholms län.*

## Vision för Stockholm Nordost 2010-2040

Österåkers kommun ingår i ett nätverk kallat Stockholm Nordost, STONO. Nätverket består av kommunerna Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker. STONO har antagit en gemensam vision för 2010-2040 med utblick till 2050.

Visionen avser skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande för 100 000 nya invånare i god och varierad livsmiljö, 50 000 nya arbetstillfällen samt att Täby Centrum- Arninge ska utvecklas till Stockholm Nordosts regionala stadskärna. STONO ansvarar för tillväxten i nordost-regionen genom att skapa nödvändiga förutsättningar för fler bostäder och arbetsplatser.

## Bostadsmarknaden i Österåkers kommun

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprognos 2016-2025 förväntas ett årligt tillskott av i snitt ca 520 färdigställda bostäder per år vilket uppfyller de mål som anges i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUFSS 2010. Prognosen avser både ny sammanhållen bebyggelse och styckebyggnation.

I Österåker fanns det 2014 totalt ca 16 400 bostäder, varav ca 70 % småhus och 30 % lägenheter i flerbostadshus. 2/3 av alla bostäder i kommunen är äganderätter och ca 1/3 av alla bostäder är näst intill jämnt fördelad mellan bostadsrätter och hyresrätter. Enligt SCB:s uppgifter har majoriteten av de nybyggda bostäderna sedan 90-talet varit äganderätter (57 procent) och fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter varit relativt jämt fördelad (24 procent respektive 18 procent).

## Stort intresse att bygga och bo

Det finns ett stort intresse att bygga bostäder i kommunen samt att flytta hit. Det märks exempelvis i antalet förfrågningar om att upprätta detaljplaner, antalet beviljade bygglov och antalet bostäder som färdigställs.

För närvarande pågår ca ett tjugotal detaljplaner med bostäder. 2015 antogs detaljplaner som totalt omfattade ca 300 bostäder i form av småhus, lägenheter och vårdboendeplatser. Bostadsbyggandet överstiger både kommunens mål och prognoser.

Prognosen för 2015 var ca 380 färdigställda bostäder, medan det preliminära utfallet är 430 bostäder. Andelen lägenheter uppskattas vara ca 70 % av de nytillkomna bostäderna 2015, vilket innebär 30 % småhus. Siffran är alltså den omvända jämfört med dagens bostadsbestånd: ca 70 % småhus och 30 % lägenheter.

<b>Antal bostäder</b>	<b>2014</b> (källa SCB)	<b>2015</b> (källa Österåker)
<b>Påbörjade</b>	128	Ca 400 (prel)
<b>Färdigställda/Inflyttningsklara</b>	263	Ca 430 (prel)

Tabell 2. Påbörjade och färdigställda bostäder 2014 och 2015. Källa Österåkers kommun, planbeten.

## Bostadsbyggnadsprognos

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprognos för 2016-2025 beräknas ca 520 bostäder bli färdigställda per år i kommunen inom ny sammanhållen bebyggelse och genom styckebyggnation. Totalt väntas ca 5 200 bostäder byggas fram till 2025. Kommunen är en av de kommuner i landet som har störst relativt bostadsbyggande. I förhållande till bostadsbeståndet utgör det planerade årliga byggandet ca 3 % av beståndet.

## Behov och efterfrågan

I Österåkers kommun finns det ett ökat behov av bostäder, främst i centralorten men även i kommunen som helhet. Kommunen bedömer att det föreligger ett behov av hyresrätter, främst mindre och yteffektiva, samt ett behov av bostadsrätter och äganderätter i samtliga storlekar.

Den största efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms vara på småhus och lägenheter i centralare lägen. Efterfrågan på mindre bostadsstorlekar är generellt stor.

Inflyttningen till kommunen bedöms öka när Stockholm växer, när det byggs nya bostäder i kommunen och en utveckling sker av Åkersberga centrum och intilliggande områden.

Prisnivån i Österåker är relativt låg jämfört med Storstockholm. I den marknadsanalys som gjordes 2013 i samband med planeringen av Kanalstaden bedömdes efterfrågan på nyproducerade bostäder vara god men priskänslig och lägesberoende.

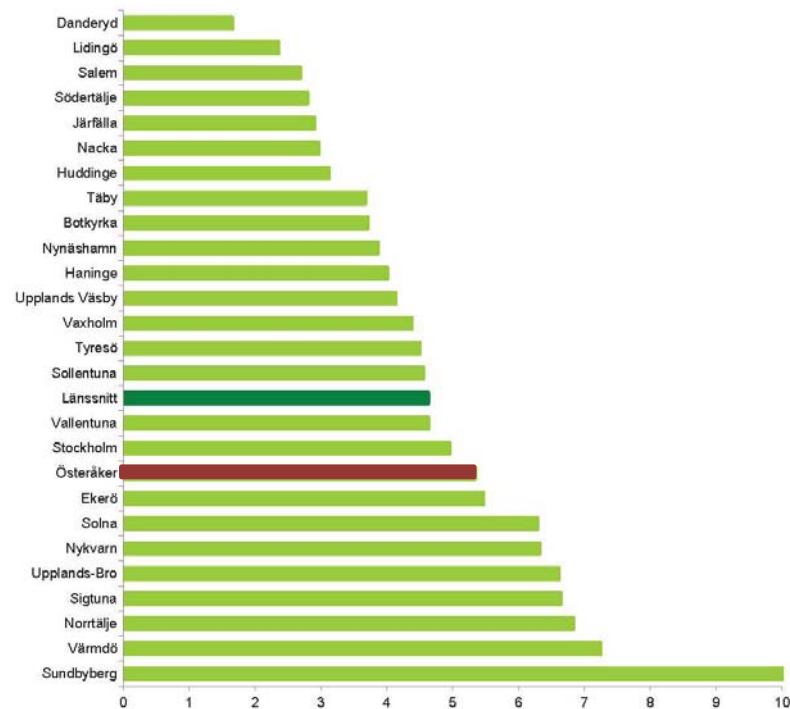


Diagram 2. Genomsnittligt tillskott av antal bostäder per år 2010-2014 per 1000 invånare. Källa Länsstyrelsen rapport 2015:15 "Läget i länet 2015 – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015"

## Armada Fastighets AB

Armada Fastighets AB är det kommunala bostadsbolaget i Österåkers kommun och äger ca 1 600 lägenheter i kommunen. Enligt ägardirektivet för Armadakoncernen, från 2014, ska Armada Bostäder AB eftersträva att uppföra 500 bostäder under perioden 2014-2019. Inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar ska bostadsbehovet tillgodoses för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Det ska ske genom förmedling av lägenheter till Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämnden utifrån nämnderna bedömt behov.

Armadas bostadskö utgörs av ca 3 500 och det krävs i snitt 2 till 4 år i kön för att bli erbjuden en lägenhet. Efterfrågan är störst på mindre och yteffektiva lägenheter, 1-2:or, därefter små 3:or. Det är en stor efterfrågan på Armadas lägenheter så väl centralt som på övriga platser. Hyresnivå samt yteffektivitet är exempel på faktorer som påverkar de bostadssökande.

Idag arbetar Armada med flera utvecklingsprojekt för att möta den ökande efterfrågan av hyresrätter, så som Berga 6:406 m.fl. (Söraskolan), Norrgårdshöjden och Björnhammar.

## Bostäder för särskilda grupper

Socialnämnden ansvarar för individ- och familjeomsorgen medan Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för stöd och boende till äldre och personer med funktionsnedsättning.

Nedan beskrivs utbud och behov av olika former av boenden som vänder sig till olika grupper så som unga, äldre och personer med

funktionsnedsättning. Socialförvaltningen upprättar boendeprognoser avseende särskilt boende för äldre, boende för personer med funktionsnedsättning samt boende förmedlade till övriga grupper som omfattas av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS. Aktuell prognos är antagen av Vård- och omsorgsnämnden och Socialnämnden hösten 2013 och av Kommunfullmäktige hösten 2014. I boendeprognosen beskrivs mer utförligt de olika boendeformerna, behoven och prognoserna. För att möta de beräknade behoven av bostäder för äldre behöver bl.a. antalet mindre bostäder med god tillgänglighet samt närheten till service öka. Även antalet seniorbostäder samt särskilda boendeformer behöver öka. I första hand är centrala lägen att prioritera vid planering av nya boenden.

## Seniorbostäder/Trygghetsbostäder

Det krävs inget biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen för att erhålla en lägenhet i ett seniorboende eller trygghetsboende. Seniorbostäder riktar sig till medelålders och äldre medan trygghetsbostäder vänder sig till personer över 70 år. Båda alternativen innebär en egen bostad med tillgång till viss service.

Dessa boendeformer är under utveckling i kommunerna och det behöver inte vara en kommunal insats utan hyresvärdarna kan själva stå för bostäderna. Behövs stöd i hemmet finns möjlighet att ansöka om hemtjänst.

I kommunen finns trygghetsboendena Solhälla, Solgården samt Görjansgården som ägs av Armada.

### **Särskilt boende för äldre (SÄBO)**

Särskilt boende för äldre är en boendeform för personer med demenssjukdom eller personer med omfattande behov av vård och omsorg. Här krävs ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att erhålla ett boende. Särskilt boende finns i form av korttidsboende och permanent särskilt boende. Med äldreboende menas boende där det finns personal dygnet runt och är till för de som har stora omvårdnadsbehov.

2014 införde kommunen valfrihet inom särskilt boende för äldre. Det betyder att leverantörer kan ha avtal enligt lagen om valfrihet (LOV). Marknaden för verksamheter att etablera sig blir öppen för alla som godkänns av kommunen. Den enskilde får välja boende med utgångspunkt i de villkor som kommunen ställer upp för valfrihetssystemet. Leverantörer, via LOV, förfogar därmed över sina lokaler och kan sälja platser till andra kommuner.

I kommunen finns det ett korttidsboende, i Alceahuset. Korttidsboende vänder sig till den som vårdats på sjukhus och inte kan flytta hem direkt efter sjukhusvistelsen samt till den som vårdas av anhörig i hemmet.

I kommunen finns det fyra äldreboenden med permanenta platser. Dessa är Muskötvägen 25, Solskiftets äldreboende, Enebackens äldreboende och Vårdbo. Kommunen köper även platser hos andra vårdgivare utanför kommunen.

Det underskott på platser som fanns nyligen har försvunnit då det tillkommit ett nytt boende med avtal enligt LOV (Förenade Cares Muskötvägen). Andra projekt (Attendo i Skånsta och Humana på

Norrgårdshöjden) har fortsatt enligt plan och kommer troligen att färdigställas under 2016 respektive 2018. Det planeras för fler särskilda boenden för äldre i kommunen, nedan ges exempel på aktuella projekt:

- Planläggning pågår för att möjliggöra ett äldreboende på Ljusterö, intill Görjansgården.
- I Björnhammar, i Svinninge, pågår planläggning av äldreboende inom fastighet som ägs av Armada Fastighets AB.
- Det finns en detaljplan norr om Svinningevägen vid Åkers Runö station som medger äldreboende men det finns inga konkreta planer på en utbyggnad i dagsläget. Det pågår nu ett planarbete för Hagby äng och kulle (Hagby 1:5, Husby 2:1 m.fl.). Det kan det bli aktuellt med äldreboende i området på sikt.

Behovet av platser i permanent särskilt boende inom kommunen bedöms för närvarande vara tillgodosett från och med nu och de kommande åren.

### **Boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning**

Personer med psykisk funktionsnedsättning kan beviljas särskilt boende enligt socialtjänstlagen om nedsättningen är av sådan grad att den påverkar den dagliga livsföringen. Det finns även möjlighet att vid behov få rätt till insatsen i bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), förkortad LSS.



I kommunen finns det två boenden för personer med psykiska funktionsnedsättningar. Det ena är en servicebostad enligt LSS och det andra är en gruppboende med särskild service enligt socialtjänstlagen (SoL) i form av en gruppboende. Kommunen köper platser hos HVB-hem, hem för vård och boende, som drivs av privata aktörer.

Antalet personer med behov av boendestöd, d.v.s. stöd i det egna boendet, ökar kraftigt liksom antalet personer med psykisk funktionsnedsättning i behov av boende. Det skulle behövas ytterligare en boendeform inom kommunen dels för att minska behovet av antal köpta HVB-platser och dels för att ge ett bättre stöd till de som bor i ordinärt boende idag men utan en fungerande helhetslösning. Utredning av möjligt nyprojekt för ett boende pågår.

Sett till nuvarande behov och pågående planering av nya bostäder bedöms underskottet på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte vara täckt inom närmsta fem åren.

### **LSS bostad med särskild service för vuxna**

Se förklaring av LSS ovan. Insatsen kan ges i form av gruppboende, servicebostad eller annan särskilt anpassad bostad. Kommunen har en relativt hög andel personer med insatser enligt LSS och behovet av boendeplatser bedöms öka. Det finns 14 verksamheter i kommunen varav 10 är gruppboenden och 4 serviceboenden (inklusive boendet nämnt under avsnittet psykisk funktionshinder). Ett gruppboende har nyligen byggts i Smedby och ytterligare ett gruppboende (trapphusboende) intill

Söraskolan samt ett stöd- och serviceboende i Norrgårdshöjden planeras.

Det finns osäkerhet i uppskattningen av det framtida behovet men det finns och kommer att fortsätta finnas ett underskott på bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS. De projekt som pågår, nybyggnationer och upphandlingar, kommer inte att täcka behoven under de närmaste åren. Vård- och omsorgsnämnden kommer att vara hänvisad till att köpa platser av externa utförare.

### **Bostadsanpassning**

Verksamheten bostadsanpassning innebär bidrag till anpassning av bostäder till personer med funktionsnedsättning och utgör ett komplement till ovanstående boendeformer. Verksamheten kommer sannolikt att öka genom att omvårdnaden i hemmet fortsätter i stor omfattning samt att antalet och andelen äldre ökar.

### **Individ- och familjeomsorg**

Socialtjänsten har i vissa fall ansvar för att med hjälp av boende stödja unga vuxna vars familjehemsplacering avslutas, flyktingfamiljer utan ordnad försörjning, ensamkommande barn som blivit vuxna, personer med missbruksproblematik och personer som våldsutsatta i en nära relation som behöver annat boende. Socialtjänsten har dock inte ett boendeförsörjningsansvar.

Antalet lägenheter som socialförvaltningen idag förfogar över och hyr ut i andra hand bedöms tillgodose dagens behov men

tillströmningen av nya lägenheter är viktig. Det är små lägenheter med låg hyra som efterfrågas.

### **Boende för nyanlända**

2015 tog Österåker emot 139 ensamkommande flyktingbarn och av dessa var 119 asylökande samt knappt 50 vuxna och familjer, varav 28 var barn. Migrationsverket beslutar om hur många flyktingar Österåker ska ta emot. 2016 ska Österåker ta emot totalt 154 personer, vuxna och barnfamiljer som vistats i Sverige i ett eller ett par år. När det gäller ensamkommande flyktingbarn som kommer till Österåker är prognoserna osäkra men ca 60 ungdomar kan det röra sig om.

De ensamkommande flyktingbarnen bor i dag i familjehem eller HVB-hem i kommunen eller i andra kommuner samt i gruppboenden/värdfamiljer. För att bemöta det kommande behovet av bostäder för de ensamkommande flyktingbarn och unga behövs fler boenden i kommunen. Ett HVB-hem har nyligen tillkommit i centrala Åkersberga, vid sportcentrumet, och det planeras för ett nytt boende för familjer och ensamkommande flyktingbarn vid slutet av Sågvägen. Det pågår även sökande efter ytterligare lokaliseringar.

### **Boende för unga och studenter**

I Stockholm är behovet av studentbostäder mycket stort. Kommunen förmedlar inga studentbostäder och intresset hos företag att bygga studentbostäder i kommunen har historiskt sett varit svalt. Intresset hos exploatörer att bygga små lägenheter och studentbostäder tycks dock öka. Behovet av små lägenheter för ungdomar är stort i regionen samt i kommunen och det behöver

byggas fler små lägenheter i kollektivtrafikhöga lägen. Ett exempel på bostadsprojekt av denna typ är de bostadskvarter som planeras intill Söraskolan i Åkersberga. Området kommer att bebyggas av Armada Fastighets AB. Även inom projektet Hagby Ång och Hagby kulle (del av Hagby 1:5) föreslås mindre lägenheter på den mark som ägs av kommunen.

## Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

*”Det nationella målet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”, Regeringen (Mål för boende och byggande)*

Utöver det ovanstående nationella målet för bostadspolitiken finns det även mål och riktlinjer för den regionala och kommunala bostadsförsörjningen vilka anges nedan.

### Regionala ställningstaganden

#### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen , RUFS 2010

I RUFS 2010 anges ett flertal mål för bostadsbyggandet. Inom strategin ”Öka uthållig kapacitet och kvalitet inom utbildningen, transporterna och bostadssektorn” är ett planeringsmål att bostadsbyggandet sker i en sådan takt att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan. Inom strategin ”Utveckla en flerkärnig och tät region” är ett mål att bebyggelsestrukturen ska vara mer ytsnål och energieffektiv och bättre anpassad till kollektivtrafiken.

Enligt landstinget finns det behov av 3 000-7 000 bostäder i Österåkers kommun, d.v.s. ett årligt tillskott av 150-350 bostäder, till år 2030 men enligt reviderade framskrivningar bedöms behovet ligga i den senare delen av spannet.

#### Vision Stockholm Nordost 2010-2040

Stockholm Nordost, STONO, avser ta sin del av ansvaret för den växande Stockholmsregionen och en del i visionen är att regionen ska öka med 100 000 invånare (år 2010 fanns det 230 000 invånare i nordostsektorn). Enligt visionen verkar kommunerna i Stockholm Nordost gemensamt för att vidareutveckla goda och varierande miljöer tillgängliga med kollektivtrafik i hela Nordostsektorn. Enligt visionen ska Österåkers stadsstruktur utvecklas genom att:

- Dess identitet som attraktiv bostadsort i skärgårdsmiljö ytterligare stärks
- Nya stadsmässiga bostadsmiljöer tillkommer i goda kollektivtrafiklägen kring Roslagsbanans stationer, t.ex. ny bebyggelse i Kanalstaden
- Välbelägna fritidshusområden utvecklas till permanenta bostadsmiljöer genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp
- Att tillväxt främjas i de mindre täta skärgårdsmiljöerna för en fortsatt livskraftig utveckling.

## Kommunala ställningstaganden

### Vision 2020

Österåkers vision är att ”Österåker ska vara länets mest attraktiva skärgårdskommun, den skärgårdskommun som flest väljer att flytta till, bo och verka i, starta företag i, samt besöka; en skärgårdskommun i världsklass. Österåker präglas av framtidstro, mångfald och öppenhet.”

### Mål för kommunens bostadsförsörjning

- Kommunen ska planera för att det byggs (färdigställs) minst 300 nya bostäder per år inom ny sammanhållen bebyggelse och genom styckebyggnation 2016-2025.
- Bostadsförsörjningen bidrar till att uppfylla målet om 70 000 - 75 000 invånare i Österåkers kommun 2040.

### Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning

- Bostadsförsörjningen sker i enlighet med nationella, regionala och kommunala mål för bostadsbyggande och riktlinjer för bebyggelseutveckling.
- Alla kommuninvånare, nuvarande och kommande invånare, ska kunna leva under goda och trygga förhållanden utifrån sina behov och barnens bästa ska alltid beaktas.
- Genom planläggning och utbyggnad av bl.a. allmänt vatten och avlopp möjliggörs en utveckling av nya bebyggelseområden samt förnyelseområden.

- Bostadsutvecklingen
  - sker i enlighet med kommunala strategiska planer så som översiktsplan och VA-planen
  - är hållbar ur ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv
  - möter behov och efterfrågan hos olika grupper så som unga, äldre, nyanlända och personer med funktionsnedsättning
  - bidrar till en variation av bostäder avseende storlek, utförande och läge.

## Aktuella och kommande projekt

I Österåkers kommun pågår omfattande planläggning av bostäder. Bostadsbyggandet sker genom att Åkersberga utvecklas stadsmässigt och nya bostäder tillkommer i kollektivtrafiknära lägen. Det sker en utveckling av Åkersberga stad och av tätorten västerut, i bl.a. Kanalstaden och Täljöviken samt stationslägena. Vidare sker även en utveckling i skärgården samt i tidigare fritidshusområden.

Kommunen uppskattar att det på sikt kan tillkomma totalt ca 8 000 - 10 000 nya bostäder i de västra delarna av Åkersberga. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och avser ett längre tidsperspektiv än vad bostadsförsörjningsplanens sträcker sig. Utbyggnadstakten beror bl.a. på marknadens utveckling.

Det tillkommer nya bostäder i förnyelseområden genom omvandling från fritidsboende till permanentboende samt genom förtätning. Takten för bostadsbyggandet i dessa områden är svår att uppskatta men ca 50 % av de nya byggrätterna i respektive detaljplan bedöms tillkomma inom de närmsta tio åren från det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I Svinninge kan totalt ca 800-1 000 nya bostäder tillkomma genom en succesiv utbyggnad och i övriga förnyelseområden bedöms ca 2 000 bostäder kunna tillkomma på sikt.

För utvalda områden i kommunen upprättas fördjupade översiktsplaner och program. Arbetet följs av detaljplaneläggning som ofta sker i flera etapper. I översiktsplanen från 2006 anges

utvecklings- och utredningsområden och planering inom flera av dessa områden har påbörjats. Utbyggnaden i kommunen sker i stort enligt översiktsplanen.

Det finns ett flertal övergripande dokument för områden i kommunen, följande har upprättats sedan 2006:

### Visioner

- Vision för centrala Åkersberga, 2010

### Fördjupade översiktsplaner

- Täljöviken, 2006

### Översiktliga planprogram

- Kungsängen, 2006
- Rosenkälla, 2007
- Norra Rydbo, 2008
- Röllingby, 2008
- Östra Margretelund, 2009
- Bergavägen – en stadsgata, 2010
- Fredsborg, 2010
- Ljusterö, 2010
- Mellansjö (på Ljusterö), 2010
- Täljöviken – Näs, 2010
- Säbyviken, 2011
- Östanå, Roslags-Kulla, Wira, 2013

I detta avsnitt beskrivs planeringen av bostadsprojekt i kommunen 2016-2025. Ett urval av projekten beskrivs mer utförligt medan samtliga pågående detaljplaneprojekt anges i en bilagd projektlista.

I bostadsförsörjningsplanen beskrivs projekt som möjliggör nya bostäder men i kommunen pågår ytterligare projekt med exempelvis verksamheter och handel.

Även de projekt som anges i planen kan rymma annan markanvändning än bostad. Den tidplan och uppskattning av antal bostäder som anges för respektive projekt är preliminär och utgår från idag kända förutsättningar.

I tabellen nedan beskrivs utvecklingen i kommunen per nyckelkodsområde.

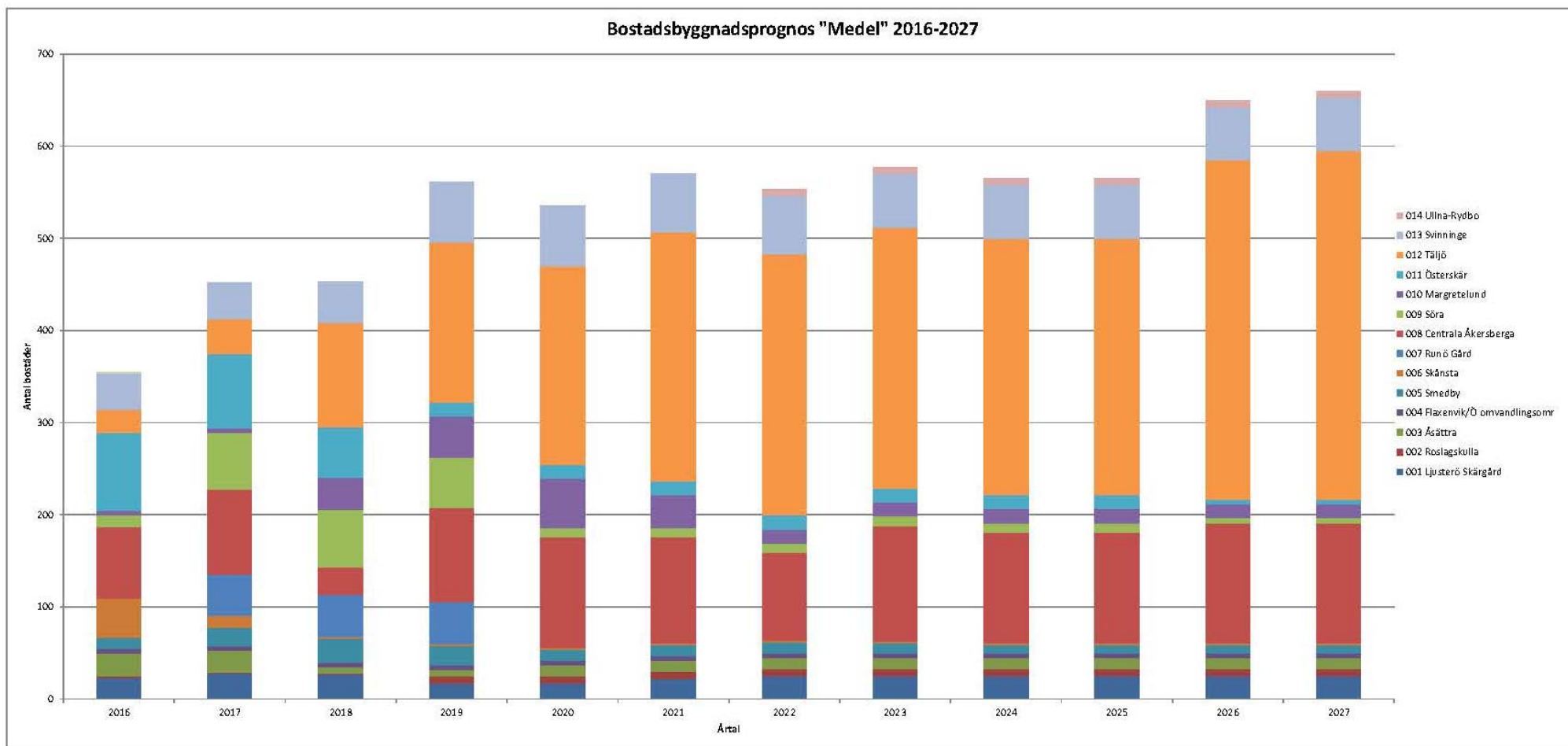
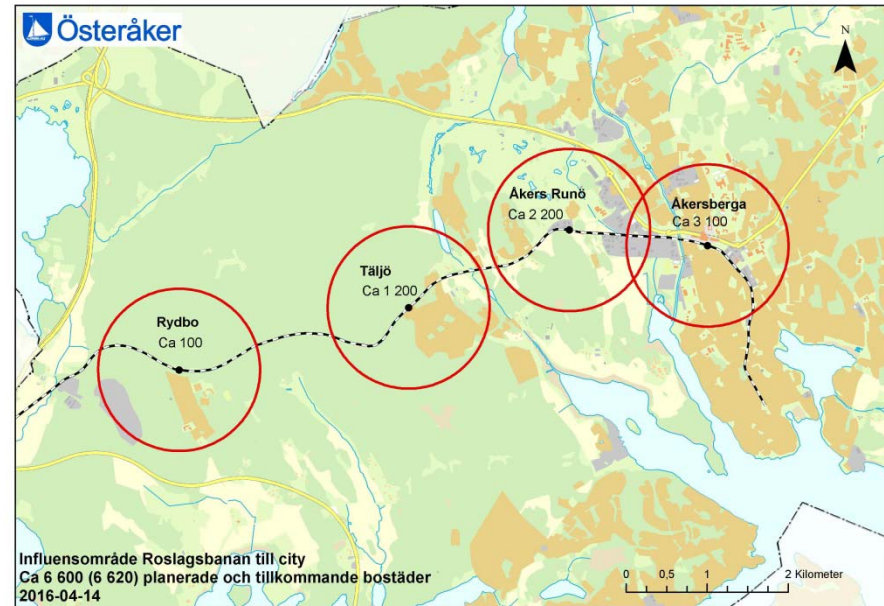


Diagram 3. Bostadsbyggnadsprognos 2016-2027. Källa Österåkers kommun, planbeten.

## Sverigeförhandlingen

Österåker arbetar tillsammans med övriga kommuner i Stockholm Nordost för förbättrad kollektivtrafik i regionen genom att bl.a. delta i Sverigeförhandlingen. För kommunens del är en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City det som bedöms vara till störst nytta och detta objekt ingår i Sverigeförhandlingen. I Åkersberga och längs Roslagsbanans stationer västerut planeras ca 5 000 bostäder tillkomma till 2035 och ytterligare ca 1 600 bostäder kan tillkomma vid en förlängning av Roslagsbanan in till city.

Kartan redovisar möjliga bostäder till 2035 inom stationernas influensområden, på ca 1 000 m, vid en förlängning av Roslagsbanan till city.



Karta 2. Nya bostäder (planerade och tillkommande) vid utbyggd Roslagsbana till City. Källa Österåkers kommun, planbeten.



## Åkersberga stad och västerut

De pågår och kommer att påbörjas ett flertal planprojekt med bostäder i Åkersbergas centralare delar och nedan beskrivs ett urval av dessa. Ytterligare projekt i form av program och detaljplaner kan komma att upprättas för centralt belägna delar i Åkersberga under perioden 2016-2025.

Åkersberga, som är Österåkers centralort, håller på att utvecklas till stad. Både inom de befintliga områdena i centrala delar och genom utvidgning västerut kring stationerna, kanalen och havet. En viktig del av stadsutvecklingen sker i centrumområdet, intill nuvarande handelskärna, kanalen och Åkersberga station. Där pågår arbetet med att ta fram ett program för områdets utveckling som ett första steg för att möjliggöra fler bostäder, lokaler för service och handel och andra verksamheter. För att Åkersberga ska bli en mer attraktiv och levande småstad är det viktigt att tillvarata områdets goda kommunikationsläge och centrala placering i kommunen.

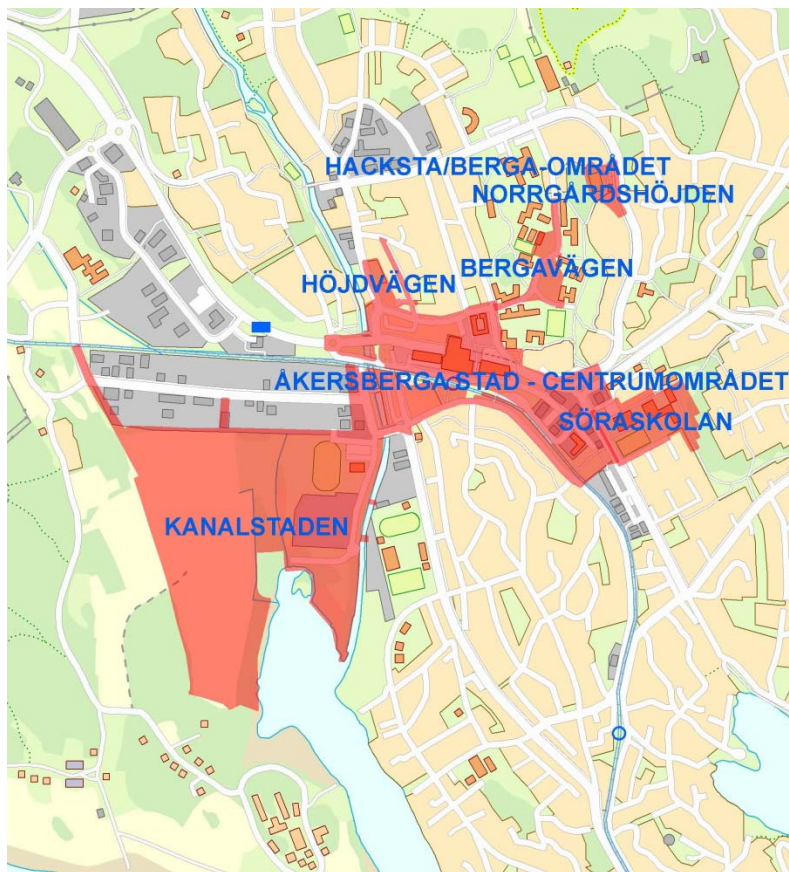
För att lägga grunden till mer levande stadsmiljöer behövs fler boende, besökare, shoppare, flanörer, pendlare etc. som befolkar stadens offentliga rum. Med fler människor ökar behovet av både bostäder, mötesplatser, gång- och cykelvägar, småskalig handel, kultur, verksamheter och service mm.

Ett stort antal utbyggnadsprojekt pågår i kommunen för att skapa en mer levande småstad. Utöver centrumområdet så är utvecklingen av Hacksta och Berga-området prioriterad. Längs Bergavägen fortsätter omvandlingen av stadsgatan och

utbyggnaden av fler bostäder och lokaler i olika etapper, bl.a. planeras nu för ytterligare en etapp med nya bostäder mellan Hackstaskolan och infarten till Alceahusets parkering ("Skorsten"). Ett annat nytt uppdrag är att planera fler nya bostäder vid Hackstavägen inom området *Röllingby södra*.

I anslutning till Söraskolan har en detaljplan som möjliggör bostadskvarter med bl.a. hyresrätter vunnit laga kraft, liksom vid Norrgårdshöjden där det utöver hyresrätter även kommer att byggas ett äldreboende och parken intill rustas upp.

Inflyttningen och utbyggnaden av kvarteren i Östra Kanalstaden fortsätter och planeringen av utvecklingen av Västra Kanalstaden på andra sidan Åkers kanal går in i en ny fas. På sikt ska de centrala delarna och kanalstaden kopplas ihop genom olika projekt. Detaljplanen för Täljöviken har vunnit laga kraft, utbyggnad av de första etapperna påbörjas nästa år, och planläggningen av Näs pågår för fullt. Projekten beskrivs närmare i detta avsnitt.



*Karta 3. Planprojekt i de centrala delarna av Åkersberga. Källa Österåkers kommun, planenhet.*

### Program för Åkersberga stad – centrumområdet

2009 godkändes en vision för centrala Åkersberga och det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram ett program för Åkersbergas stadskärna. Arbetet beräknas bli klart 2017. Den långsiktiga målsättningen är att skapa en stadsmässig modern småstadsmiljö i Åkersberga centrum. Detaljplaneläggning av en första etapp, avseende nya bostäder inom området, kan komma att påbörjas 2017. Enligt nuvarande bedömning kan det totala antalet nya bostäder i flerbostadshus uppskattas till ca 1 000 bostäder. Antalet bostäder kommer att utredas vidare i kommande planläggning.

#### Söraskolan (Berga 6:406 m.fl.)

En detaljplan för Söraskolan och delar av intilliggande fastigheter blev antagen och vann laga kraft 2015. Detaljplanen möjliggör ca 150 bostäder i flerbostadshus varav eventuellt ett gruppboende (ett trapphusboende). Genomförande av detaljplanen pågår.

#### Öster om Åkers kanal

Intill Åkers kanal och Centralvägen föreslås ny bostadsbebyggelse. Planläggning har påbörjats av ett område öster om Centralvägen, Höjdvägen. Planen möjliggör 18 bostäder. Ett planarbete för ett område väster om Centralvägen, intill kanalen påbörjades 2016. Detaljplanerna beräknas bli antagna 2016 respektive 2018.

#### Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

Detaljplanen möjliggör 90 hyresrätter och 54 lägenheter i ett särskilt boende för äldre längs med Norrgårdsvägen. Planen vann laga kraft 2016 och genomförande av planen har påbörjats. Inflytt är beräknat till 2017.

### **Hacksta/Berga-området**

En förtätning av bostadsbebyggelsen i Hacksta/Berga-området pågår och bedöms vara prioriterad. Utöver pågående planuppdrag är ytterligare uppdrag inom Hacksta/Berga är att vänta inom kommande 10-års period. Främst flerbostadshus föreslås inom området.

### **Bergavägen**

En förtätning av bostadsbebyggelsen längs Bergavägen pågår och det väntas tillkomma totalt ca 200 bostäder längs med Bergavägen. De senaste åren har ny bostadsbebyggelse tillkommit etappvis och nya projekt påbörjas löpande. Det senaste planuppdraget är ”Skorstenen”, nya bostäder mellan Hackstaskolan och infarten till Alceahusets parkering. Detaljplanen väntas vinna laga kraft tidigast 2017 och möjliggöra ca 40 hyresrätter.

### **Röllingby södra**

Det pågår planarbete vid Hackstavägen/Storängsvägen inom området *Röllingby södra*, antal bostäder som planen kan komma att medge utreds för närvarande.

### **Hacksta verksamhetsområde**

Området föreslås planläggas, i samband med beslut om planbesked 2015 beslutades om att ett program ska tas fram för området för att möjliggöra bostäder och verksamheter. Arbete med ett program kan komma att påbörjas 2017.

### **Kanalstaden**

Det pågår planering av Kanalstaden och utbyggnaden av den första etappen, Östra kanalstaden, har påbörjats. Inom Östra kanalstaden kan totalt 300 bostäder i flerbostadshus byggas. Beslut om en strukturplan för Kanalstaden samt beslut om uppdrag för ny detaljplan för västra kanalstaden togs 2016. Ytterligare detaljplaner kommer sedan att tas fram i området. Fullt utbyggt bedöms ca 2 500 bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, tillkomma.

### **Åkers Runö**

Åkers-Runö föreslås utvecklas med bl.a. nya bostäder, med en tätare stadsmässig bebyggelse närmast stationen. Totalt bedöms ca 2 300 bostäder tillkomma.

### **Täljö**

Täljö är idag av ett så kallat förnyelseområde. Planläggning av befintligt bostadsområde och nya exploateringar kring stationen föreslås. Området kring Täljö-station utvecklas med en tätare stadsmässig bebyggelse och totalt bedöms ca 1 300 bostäder tillkomma.

### **Täljöviken**

Planen vann laga kraft 2014 och möjliggör 350 bostäder i flerbostadshus och småhus.

### **Näsängen och Näs gård**

Planen förväntas antas 2016 och möjliggör bl.a. ca 1 500 bostäder i flerbostadshus och småhus.

## Hagby

### Hagby äng (inkl. Gottsunda C)

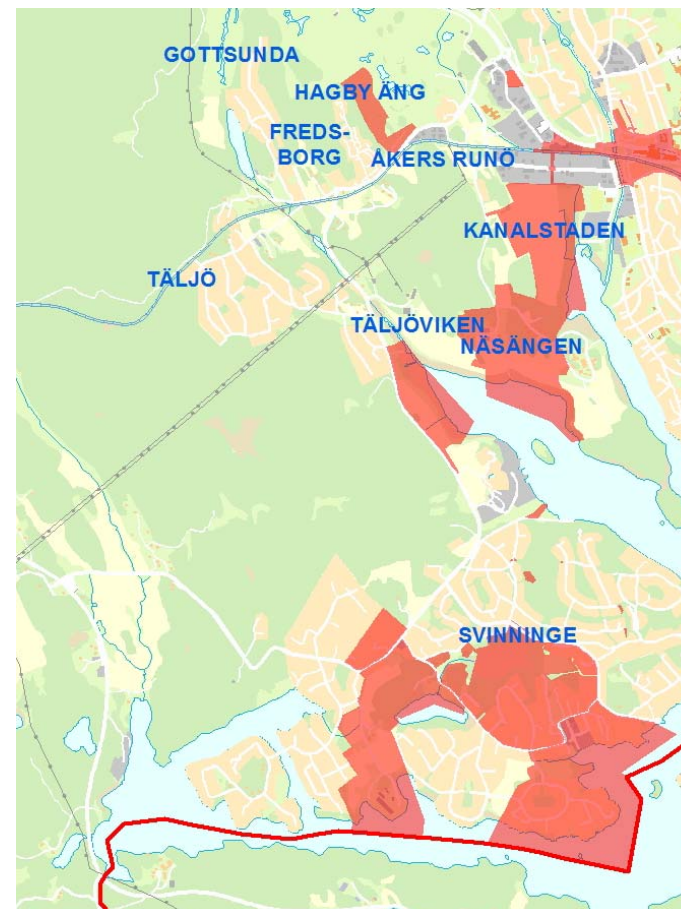
Planen förväntas antas 2017 och möjliggör ca 500 bostäder i flerbostadshus och småhus samt eventuellt ett äldreboende. På den mark som kommunen äger föreslås hyresrätter tillkomma.

### Fredsborg

Utbyggnad av ett nytt bostadsområde, med ca 160 småhus, friliggande och radhus, pågår.

### Hults båtsmanstorp

Området är beläget intill Fredsborg. Planen möjliggör ca 18 bostäder i småhus och utbyggnad pågår.



Karta 4. Planprojekt väster om Åkersberga. Källa Österåkers kommun, planenbeten.

## Säby

### Säby hage (del av Hagby I:3)

Planen förväntas antas 2016 och möjliggör ca 35 bostäder i parhus.

## Smedby

### Smedby 30:4 m.fl.

Positivt planbesked lämnades för Smedby 30:4 m.fl., del av nuvarande Smedby verksamhetsområde. Ca 100 bostäder i flerbostadshus förslås. Planarbete kan komma att påbörjas 2016, planen kan komma att vinna laga kraft 2018 och byggstart ske 2019.

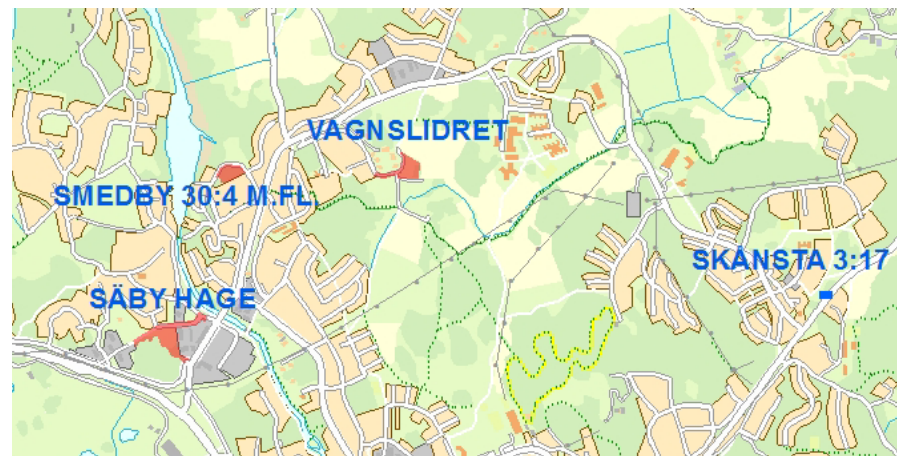
## Vagnslidret

Intill Smedby gård pågår planläggning av nya bostäder, 20 småhus. Planen kan komma att vinna laga kraft 2017 och byggstart ske 2018.

## Skånsta

### Skånsta 3:17

En detaljplan för Skånsta 3:17 vann laga kraft 2014. Planen möjliggör 40 vårdbostäder och genomförande pågår. Inflytt är planerat till 2017.



Karta 5. Planprojekt öster om Åkersberga. Källa Österåkers kommun, planenbeten.

## Margretelund

### Tråsättra I:94 och I:355 m.fl.

Nytt planuppdrag gavs 2016 för nya flerbostadshus inom Tråsättra I:94 och I:355. Planen kan komma att vinna laga kraft 2018 och byggstart ske 2019.

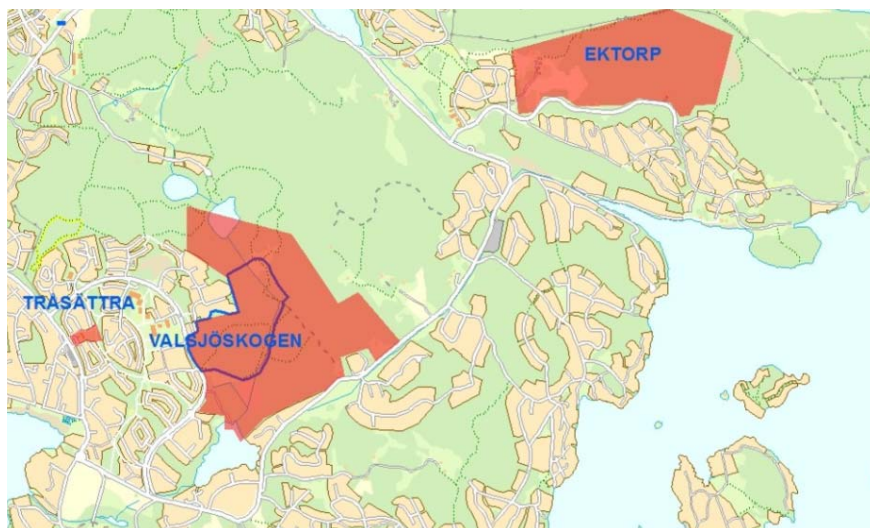
### Östra Margretelund – Etapp I, Valsjöskogen

Ett program för Östra Margretelund godkändes 2009 och planläggning av den första etappen Valsjöskogen pågår. Detaljplanen vann laga kraft 2014 och genomförande pågår. Byggstart är beräknat till 2016/2017. Området kan totalt komma

att rymma 300-400 småhus i form av friliggande hus, kedjehus och radhus, varav 160 bostäder föreslås i den första etappen.

## Skärgårdsstad

Ett arbete med att upprätta ett program för nya bostäder i Ektorp påbörjades under 2014.



Karta 6. Planprojekt öster om Åkersberga. Källa Österåkers kommun, planenheten.

## Östanå, Roslags-Kulla och Wira

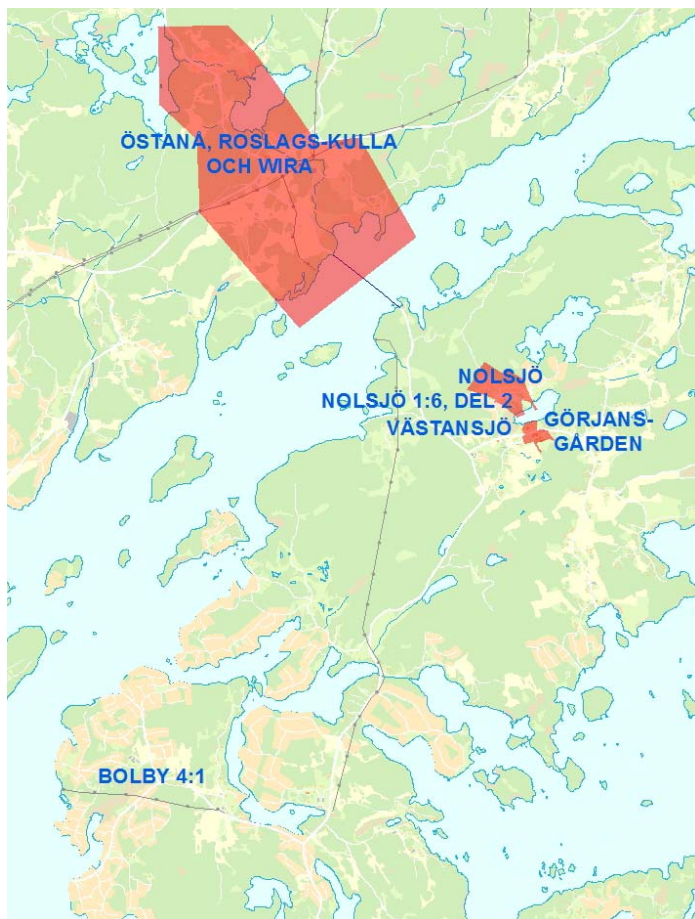
Ett program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkändes våren 2013. Programmet föreslår en utveckling av bostäder och

verksamheter. Programmet är planerat att följas av detaljplaner i flera etapper, tidplanen för fortsatt arbete är dock oklar i dagsläget. Totalt 300-400 nya bostäder, framförallt småhus, kan komma att byggas.

## Ljusterö

År 2010 upprättades program för Ljusterö respektive för Mellansjö. På Ljusterö pågår för närvarande följande projekt:

- *Västansjö*: Detaljplanen vann laga kraft 2014. Planen möjliggör ca 70 småhus, friliggande, radhus och parhus.
- *Del av Nolsjö*: En ny detaljplan för del av Nolsjö antogs 2016. Utöver att möjliggöra en förtätning av bebyggelsen skapas nya byggrätter inom Nolsjö 1:6 och Nolsjö 1:4.
- *Del av Nolsjö 1:6, Sundsbacken*: För detta område gavs positivt planbesked 2013 för nya bostäder, småhus. Området är utpekad som utredningsområde i Mellansjö planprogram (2010).
- *Bolby 4:1, handelsträdgården*: 2011 gavs positivt planbesked för nya bostäder, småhus. Planarbetet ska avvakta möjlighet till VA-anslutning.



Karta 7. Planprojekt på Norra fastlandet och Ljusterö.  
Källa Österåkers kommun, planenheten.

## Förnyelseområden

En omfattande del av kommunens nuvarande fritidshus har eller kommer framöver att omvandlas till permanentbostäder. Efter planläggningen av Svinninge föreslås planläggning av följande förnyelseområden ske:

- Täljö-Gottsunda
- Säby-Norrö
- Stava
- Brevik/Lervik/Flaxenvik
- Solberga med omnejd

Det finns ytterligare förnyelseområden, exempelvis på Ljusterö, att planlägga. I vilken takt förnyelseområden i kommunen ska prioriteras utreds för närvarande i arbetet med en ny översiktsplan samt i en ny plan för vatten och avlopp, VA-plan.

Av antalet nya byggrätter inom respektive detaljplan inom förnyelseområdena uppskattas ca 50% av byggrätterna resultera i färdigställda bostäder inom 10 år, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Antal nya bostäder inom respektive område utreds i samband med planläggning.

## Vilande planarbeten

Ett mindre antal detaljplaneprojekt är vilande. Det innebär att det finns ett planuppdrag, planarbetet har påbörjats men därefter stannat av p.g.a. särskild anledning.

En orsak har varit svårigheten att upphäva ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen (numera 6 kap 19§ i plan- och bygglagen) men en lagändring har nu skett vilket kommer att förenkla framtida processer. Syftet med förordnandet var att ägarna, till i fastställelsebeslutet uppräknade exploaterings-fastigheter, utan ersättning skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som allmän plats. Förordnandet gäller i flera av byggnadsplanerna i kommunen och det behöver upphävas i samband med att nya detaljplaner upprättas. Två detaljplaner som vilar av denna anledning är Vattenverksvägen samt Vattenverkstomten som föreslås omfatta totalt ca 65 nya bostäder. Ytterligare områden har inte bedömts vara aktuella att påbörja planlägga av samma anledning.

### **Outnyttjade byggrätter i laga kraftvunna detaljplaner**

Det förekommer att detaljplaner med byggrätter vinner laga kraft men därefter inte blir genomförda vilket bl.a. kan förklaras av marknadsläget. Majoriteten av de outnyttjade byggrätterna medger småhusbebyggelse. Större delen av dessa byggrätter ligger inom detaljplaner som dock är under genomförande idag eller inom kommande tio-årsperiod, exempelvis kan det röra sig om en förskjuten byggstart, att området ska byggas ut etappvis eller liknande.



## **Faktorer som påverkar byggandet**

Flera olika faktorer kan påverka takten på bostadsbyggandet i kommunen. Nedan anges några av dessa faktorer.

### **Planprocessen**

En förutsättning för bostadsbyggandet är att det upprättas detaljplaner för bostäder i önskad takt men bland annat överklagandehanteringen kan påverka tidplanerna.

### **Regleringar**

Den restriktiva och strikta strandskyddslagstiftningen samt andra regleringar kan utgöra begränsningar för bostadsbyggande.

### **Konjunkturen och marknaden**

Konjunkturen och den marknadsstyrda bostadsmarknaden har stor påverkan på bostadsbyggandet. Även övriga regler och lagar för bostadsmarknaden, som t.ex. stöd för byggande av särskilda boendeformer eller amorteringskrav, kan ha effekt på marknaden.

### **Investeringar**

I och med kommunens tillväxt ökar behovet av investeringar i vägnät, kollektivtrafik m.m. Infrastruktursatsningar i det allmänna vägnätet och kollektivtrafiksatsningar av stor betydelse för bostadsbyggandet.

Vidare kräver bostadsbyggandet fortsatta investeringar i det allmänna vatten- och avlopps nätet samt investeringar i exempelvis skola och omsorg, kultur och fritid och allmänna platser.

## Verktyg

### Planeringsberedskap

Genom att kommunen har en aktuell bostadsförsörjningsplan, arbetar aktivt med översiktsplaneringen, tar fram nödvändigt underlag och deltar i regionala samarbeten skapas förutsättningar för planläggning och en hållbar bostadsförsörjning i kommunen och regionen. En god planeringsberedskap är väsentlig för att skapa förutsättningar för en bostadsförsörjning som uppfyller och bidrar till nationella, regionala och kommunala mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen har ett s.k. planmonopol vilket gör det möjligt att genom prioriteringar av planförfrågningar verka för en bostadsförsörjning utifrån behov och efterfrågan samt i enlighet med mål och riktlinjer.

I detaljplaner är det möjligt att vid behov styra om bostäder ska vara till förmån för en särskild grupp så som äldre eller studenter, det är dock inte möjligt att reglera upplåtelseformer.

### Ägardirektiv

Genom ägardirektivet för kommunens bostadsföretag, Armada Fastighets AB, finns möjlighet att använda sig av allmännyttan för bostadssociala syften och främja bostadsförsörjningen.

### Ökat samarbete

Ett ökat samarbete mellan kommunernas förvaltningar och bolag kan gynna byggandet av bostäder samt skapa förutsättningar för att bostäder för särskilda grupper byggs. Genom exempelvis

boendeprognoser för socialförvaltningen, ägardirektiv för Armada Fastighets AB samt denna bostadsförsörjningsplan finns förutsättning för en långsiktig bostadsförsörjning med balans mellan utbud, behov och efterfrågan på bostäder.

### Markanvisning

Kommunen har möjlighet att genom markanvisningar påverka vad som byggs på kommunalägd mark. 2015 togs beslut om riktlinjer för markanvisningar. Markanvisningar har tidigare inte tillämpats i större utsträckning i kommunen vilket delvis kan förklaras av att kommunens markinnehav inte är omfattande. Dock bedöms antalet markanvisningar i kommunen komma att öka framöver. Genom markanvisningar, och tomträtt, har kommunen exempelvis ökade förutsättningar att påverka byggandet av små lägenheter i centrala delar.

### Sociala boenden

Vid detaljplanering för huvudsakligen bostadsändamål bör kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan vid behov ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål i exploateringsavtal och markanvisningar. Detta kan göras i form av sociala kontrakt där kommunen äger rätt att hyra, eller förvärva bostadsrätt eller äganderätt för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

## Konsekvenser

Bostadsförsörjningsplanen utgår i stor utsträckning från de ställningstaganden som är gjorda i översiktsplanen från 2006. I kommande översiktsplan kommer nya ställningstaganden att göras avseende markanvändningen i kommunen. Det är i översiktsplanen avvägningar mellan olika intressen görs och konsekvenserna av dessa val analyseras.

I Österåker finns det en brist på bostäder och personer som enligt socialtjänstens definitioner kan definieras som hemlösa. Idag är bristen på bostäder påtaglig inom en rad områden och bristen medför ökade kostnader då tillfälliga och ofta dyra lösningar måste skapas.

Bostadsförsörjningsplanens mål, riktlinjer och föreslagna projekt bedöms bidra positivt till såväl nationella som regionala mål och riktlinjer samt huvudsakligen få positiva konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv. Utifrån gällande förutsättningar kan planen anses vara realistisk och genomförbar.

Planen bedöms kunna få positiva konsekvenser för olika grupper så som unga, nyanlända, äldre samt personer med funktionsnedsättning genom att bidra till en bostadsutveckling utifrån gruppernas behov. Det är överlag viktigt med en god matchning mellan de projekt som påbörjas, behovet och efterfrågan på bostäder. Denna bostadsförsörjningsplan skapar förutsättningar för en sådan matchning.

Planeringen fokuserar på förtätning av bebyggelseområden och utbyggnad av kommunens centralare delar, samt ett brett bostadsutbud genom bl.a. variation av bostadstyper. Det kan bidra till en hållbar utveckling i kommunen och skapa underlag för handel, service, kollektivtrafik och andra infrastruktursatsningar.

Stockholmsregionen utgör en gemensam bostads- och arbetsmarknad varför det är viktigt med goda kommunikationer inom regionen. Samtidigt som standarden på bl.a. kollektiva kommunikationer för Österåkers invånare är avgörande för kommunens attraktivitet kan bostadsbyggandet förstärka möjligheten till utbyggnad av exempelvis spårtrafiken genom att skapa underlag.

I takt med ett ökat invånarantal så ökar behovet av olika typer av bostäder, så som särskilda boenden. Att aktivt jobba med prognoser och uppdatera bostadsförsörjningsplanen regelbundet kan skapa förutsättningar för en god matchning mellan behov och utbud av bostäder. Det kan även medföra att rätt projekt prioriteras och verktygen som tillämpas för bostadsförsörjningen utvärderas och ses över kontinuerligt.

## Uppföljning och kommande arbete

Nedan ges exempel på behov av uppföljning och kommande arbete utifrån bostadsförsörjningsplanen.

Bostadsförsörjningsplanen kommer att uppdateras efter behov, den föreslås dock uppdateras minst en gång per mandatperiod. Projektlistan uppdateras löpande.

### Förändringar i lagstiftningar

I januari 2014 började ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866) att gälla. Bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet har även förts in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja bl.a. vid planläggning. Dessa lagändringar samt nya lagändringar och riktlinjer kan komma att påverka kommunens kommande arbete med bostadsförsörjningen.

### Ny översiktsplan och VA-plan

I arbetet med en ny översiktsplan och en ny VA-plan beskrivs utbyggnadsplanerna och prioriteringsordningen avseende planläggning av områden tydliggörs.

Takten för bostadsutvecklingen, och i vilken ordning områden ska prioriteras, hänger även nära samman med den utbyggnadsplan för kommunalt vatten och avlopp som nu tas fram i samband med en ny VA-plan.

## Kommunens verksamheter

Nämnder, förvaltningar och bolag i Österåkers kommun bör beakta riktlinjerna för bostadsförsörjningen i de delar av verksamheterna som rör bostadsbyggande.

Österåkers kommun är en utvecklingskommun i Stockholmsregionen och för att tillgodose behovet av bl.a. bostäder kommer efterfrågan på plan- och exploateringsinsatser att fortsätta öka. För att skapa förutsättningar att uppfylla målen för bostadsförsörjningen behöver tillräckliga resurser avsättas.

## Referenser

Boverket (2013), *Bostadsmarknaden 2013-2014 - med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, Rapport 2013:19

Länsstyrelsen Stockholm (2015), *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015*, Rapport 2015:15

Nordostsektorn (2010), *Stockholms Nordost – En vision för tillväxt 2010-2040*

Regionplanenämnden, Stockholms läns landsting, och Länsstyrelsen i Stockholms län (2010), *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF 2010*

Socialdepartementet, *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383)*

Socialdepartementet, *Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866)*

Socialdepartementet, *Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)*

Stockholms läns landsting, TMR, (2012), *Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030*

## Österåkers kommun

Översiktsplan Österåker – *skärgård och stad* (2006),  
[www.osteraker.se](http://www.osteraker.se)

Övriga planprogram, fördjupad översiktsplan och detaljplaner,  
[www.osteraker.se](http://www.osteraker.se)

Socialförvaltningen (2013), *BoendeprognoS – Behov av bostäder för Socialnämndens och Vård- och omsorgsnämndens målgrupper*

Övriga uppgifter i bostadsförsörjningsplanen kommer från berörda tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen (planheten), Kommunstyrelsens kontor (ekonomienheten), Socialförvaltningen samt Armada fastighets AB.

