

Täby kommuns

Riktlinjer för bostadsförsörjning

2022-03-28

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Beslutat datum: 2022-05-16

Dirarienr: KS2022/82-02

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Täby kommuns bostadsutveckling ska kännetecknas av en ständig strävan mot attraktiva och hållbara livsmiljöer. För att alla invånare i kommunen ska kunna ges goda förutsättningar för goda bostäder arbetar Täby aktivt med kontinuerlig analys och uppföljning av kommunens utveckling av befolkning och bostadsmarknad med fokus på behov hos särskilda målgrupper. Människor med särskilda bostadsbehov ska ha tillgång till anpassade bostäder och varierande boendeformer ska tillämpas för att möta invånarnas behov i livets olika skeden.

1.2 Om riktlinjerna

Enligt lagen (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska Sveriges kommuner anta riktlinjer för bostadsförsörjning under varje mandatperiod. Riktlinjerna redogör för utgångspunkter för kommunens bostadsförsörjning, samt redovisar insatser för en god bostadsförsörjning.

Täbys bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare i kommunen. Likaså ansvarar kommunen för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisas till Täby. Kommunen möjliggör, genom sitt planmonopol, utbyggnad i en ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbar riktning. Täby har inget kommunalt bostadsbolag, utan arbetar istället för ett förtroendefullt samarbete med marknadens aktörer och att därigenom verka för individers möjligheter att hitta ett lämpligt boende.

Riktlinjerna bygger på analyser av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, marknadsförutsättningar och bostadsbehov för särskilda grupper.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och lantmäteriverksamhet är enligt Boverkets instruktioner att "ge alla människor i alla delar av landet en god livsmiljö utifrån sociala aspekter där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas, samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas". Därtill finns fler nationella mål av relevans såsom miljömål och folkhälsomål samt perspektiv som t.ex. barn- och jämställdhetsperspektiv.

2.2 Regionala mål

2.2.1 Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUFS)

Basscenariot enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUFS 2050), innebär att det behövs cirka 600 000 bostäder i Stockholms län fram till år 2050. För att tillgodose behovet av nya bostäder utifrån prognosticerad regional befolkningsutveckling behövs minst 14 500 och upp till 22 600 nya bostäder per år fram till år 2030.

2.2.2 Stockholm Nordost

Täby kommun ska samverka med olika aktörer i länet för att främja bostadsbyggandet och stimulera en långsiktig stabil bostadsutveckling. För nordostsektorn (Täby, Vallentuna, Österåker, Norrtälje, Danderyd och Vaxholms kommuner) finns ett samarbete utifrån en gemensam vision med tidsperspektiv år 2040. Kommunerna är överens om 100 000 nya invånare i en god och varierad

livsmiljö i hela nordost, där kommunerna både gemensamt och var för sig tar ansvar för tillväxten och de insatser som detta kräver från olika aktörer.

2.3 Täby kommun

2.3.1 Marknadsförutsättningar

Täby verkar för att den fria marknadens förutsättningar i möjligaste mån även ska gälla på bostadsmarknaden och att aktörerna ska vara så välinformerade som möjligt. Kommunen ska vara transparent kring förutsättningar, förväntningar, mål och ambitioner för bostadsbyggandet. Fokus ligger därför på att nå ett förtroendefullt samarbete med marknaden och därigenom infria individers möjligheter att hitta ett adekvat boende.

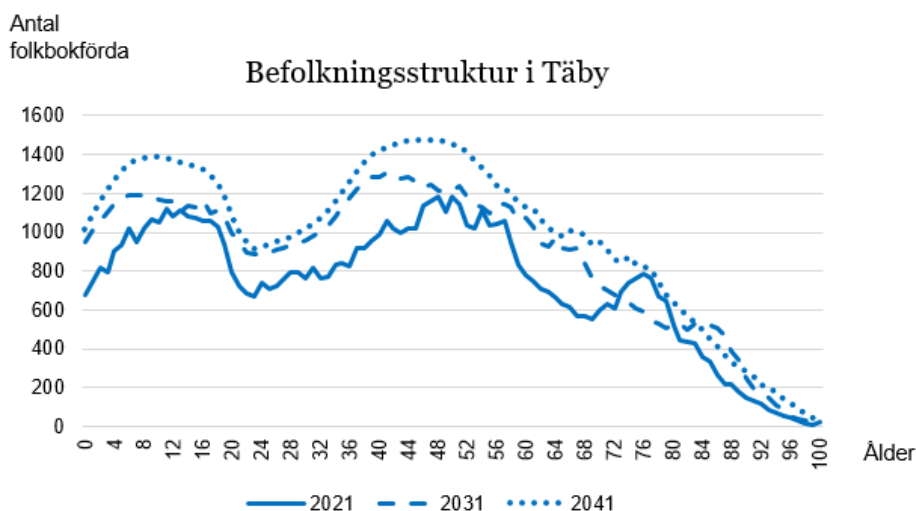
2.3.2 Åtaganden enligt Sverigeförhandlingen

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har staten, Region Stockholm, Täby kommun, Stockholm stad, Huddinge kommun, Vallentuna kommun, Solna stad och Österåker kommun år 2017 kommit överens om bostadsåtaganden och kostnadsfördelning av ett antal infrastruktursatsningar. En av dessa satsningar är en förlängning av Roslagsbanan från Universitetet till T-centralen via Odenplan. Som en del av överenskommelsen har Täby kommun åtagit sig att möjliggöra byggandet av 16 200 bostäder fram till år 2035. Åtagandet gäller från år 2016, och fram till slutet av år 2021 hade 2 125 bostäder byggts i kommunen.

3 NULÄGESANALYS

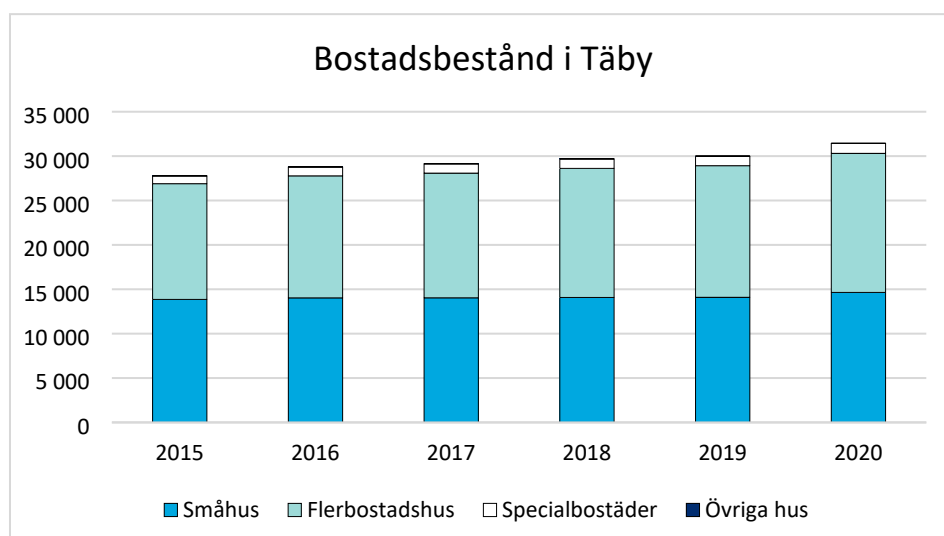
3.1 Demografisk utveckling och befolkningsstruktur

Den 31 december 2021 hade Täby kommun 73 955 invånare. Ett födelsenetto om 68 personer och ett positivt flyttnetto om 1 072 invånare bidrog till befolkningsökningen under år 2021. Sedan 2010 har befolkningen ökat med drygt 9 400 invånare. Ökningstakten har varit mellan 1,2 och 1,6 procent årligen. De tre största åldersgrupperna hos befolkningen är de som är födda på 1950-, 1970- och 2010-talen.



3.2 Bostadsbestånd

Enligt data från SCB (Statistiska centralbyrån) per sista december 2020 finns det drygt 30 000 bostäder i Täby kommun. Tabellen nedan visar att 48 % av bostadsbeståndet i Täby utgörs av småhus, och 52 % utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Det årliga bostadstillskottet sedan år 2015 har i genomsnitt varit cirka 750 bostäder per år.



3.3 Efterfrågan och behov av bostäder

Den allmänna efterfrågan på bostäder i kommunen och regionen är hög. Täby kommuns planering för nya bostäder tar sin utgångspunkt i en analys av marknaden för nyproducerade bostäder. Samtidigt behöver planeringen ta hänsyn till att erforderlig infrastruktur kan tillkomma och att kommunens verksamheter även fortsatt ska kunna bedrivas med hög kvalitet.

I takt med att befolkningen ökar bedöms behovet av bostäder inom kommunalt finansierad verksamhet att öka. År 2040 bedöms behovet av platser i särskilt boende för äldre uppgå till cirka 950 platser, vilket innebär en ökning med ca 350 platser från 2021. Det ökade behovet förväntas mötas genom privata initiativ.

Vidare bedöms behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning, som har rätt till boende enligt lagen om stöd och service (LSS) att öka i takt med befolkningsökningen. Detta innebär ett ökat behov av ca 35 platser fram till år 2040, från 135 platser år 2021 till ca 170 platser år 2040. Behovet avses att tillgodoses genom pågående och planerad byggnation av gruppboendebostäder. För personer som har rätt till bostad enligt socialtjänstlagen (SoL) bedöms behovet uppgå till ca 30 bostäder år 2040, vilket innebär en ökning av omkring tio platser jämfört med år 2021. Det utökade behovet bedöms kunna tillgodoses inom kommunens befintliga kapacitet.

Täby kommun har även en beredskapsplanering för att säkerställa att det finns skyddade boenden som är anpassade för individer med dessa behov, samt att hemlösa personer i Täby kommun tilldelas en bostad i en av kommunen ordnad boendelösning. Likaså ansvarar kommunen för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisas till Täby. Kommunen ansvarar för att förse

nyanlända personer med boende under perioden med statligt bidrag, dvs. nyanländas första två år i landet.

Vid oförutsedda händelser, såsom exempelvis en ökning av antalet nyanlända, har Täby en beredskap som går ut på att analysera och agera utifrån förändrade behov.

Unga vuxna och studenter är grupper som kan ha svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Täby kommun ser positivt på tillkomsten av bostäder för dessa grupper.

4 INSATSER FÖR GOD BOSTADSFÖRSÖRJNING

4.1 Lokalförsörjning

Inom ramen för kommunens årliga lokalförsörjningsprocess identifieras bland annat behov av särskilt boende för äldre, bostäder och lokaler för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SOL) samt behov av bostäder för nyanlända, hemlösa och personer som är i behov av skyddat boende. Inom ramen för processen redovisas även befintligt bestånd och inriktningar framåt. Lokalförsörjningsprocessen ligger till grund för verksamhets- och investeringsplanering i kommunen.

4.2 Översiktsplanering, detaljplanering och planberedskap

Täby är en attraktiv tillväxtkommun där efterfrågan att bo och investera i kommunen är stark. Såväl bostadsutveckling som etablering av verksamheter ska bidra till en hållbar stadsutveckling och ett effektivare markutnyttjande, där befintliga och nya invånare har nära till service, arbete och kollektivtrafik. En utbyggnadstakt i enlighet med kommunens översiktsplan ska eftersträvas. Halva Täby ska vara grönt med fortsatt samordnad utveckling och finansiering av infrastruktur, förskola, skola och omsorg. En god planberedskap och tydlig inriktning för kommande planering och markanvändning ska samtidigt skapa förutsägbarhet för marknadens aktörer.

4.3 Markanvisningar

I Täby ska nya bostäder tillkomma genom privata investeringar och kommunen ska ha väl fungerande interna processer för att optimera planerings- och genomförandefaserna av bostadsbyggandet. Kommunfullmäktige antog nya riktlinjer för markanvisningar 2021-02-08, § 20. Riktlinjerna innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlingsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.