



Lägesrapport bostadsförsörjning

Antagandehandling 2023-12-04

Plan och prognos

2024-2028

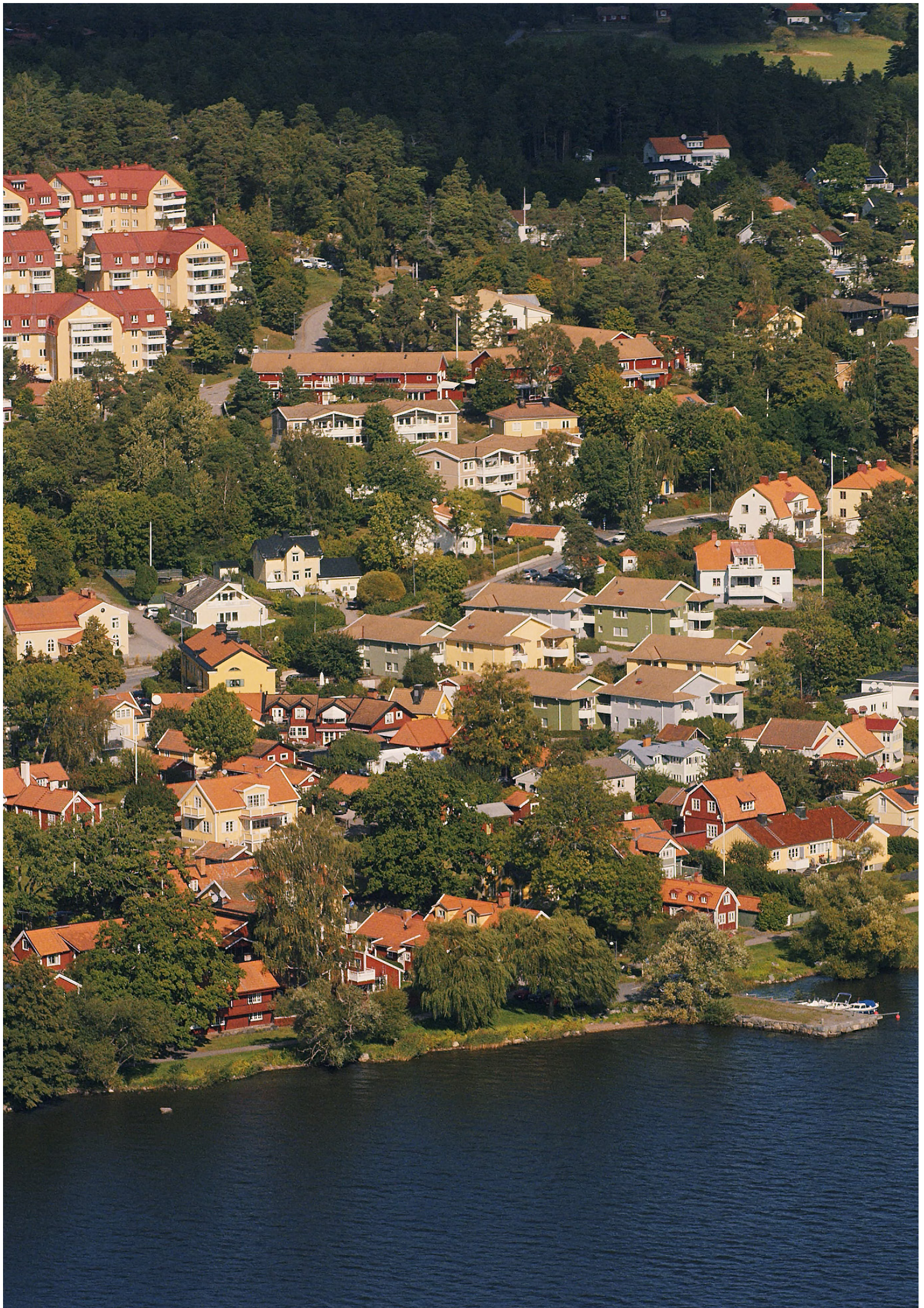


Foto (ovan): Flygfoto över Sigtuna - Harberget, Malmen och Väringa. Foto av Emittent Media AB. Foto (omslag): Mostphotos

Lägesrapport bostadsförsörjning 2024-2028

Sigtuna kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Varför en lägesrapport?.....	4
Koppling till andra kommunala dokument och processer	4
Löpande rapportering och uppföljning	4
Läget på bostadsmarknaden	5
Bedömning av byggstarter	6
Märsta.....	10
Sigtuna	12
Rosersberg	14
Landsbygd och inom sammanhållen bebyggelse.....	16
Byggstart för planerade projekt givet att infrastruktursatsningar görs	18
Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning	20

Inledning

VARFÖR EN LÄGESRAPPORT?

Lägesrapporten syftar dels till att följa upp *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023* och dels till att planera och göra prognoser för förändringar i bostadsbeståndet för de kommande fem åren.

KOPPLING TILL ANDRA KOMMUNALA DOKUMENT OCH PROCESSER

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redovisar kommunens mål och riktlinjer med bostadsförsörjningen. Kommunens huvudsakliga roll i bostadsförsörjningsarbetet är att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023* gäller innevarande mandatperiod, fram till 2026.

Befolkningsprognos, strategisk lokalförsörjningsplan och kapacitetsplaner

De femåriga tabellerna i detta dokument tillsammans med kvalificerade gissningar för kommande projekt inom 10 år utgör underlag till Sigtuna kommuns befolkningsprognos som tas fram årligen. Befolkningsprognosen behandlar färdigställandeår, medan de femåriga siffrorna i detta dokument rör byggstarter. Befolkningsprognosen utgör sedan underlag till kommunens strategiska lokalförsörjningsplan och kapacitetsplaner.

Mål och budget

Mål och budget 2022-2024 förordar en ökning av bostadsrätter och småhus för att komma till rätta med obalansen i upplåtelseformer på bostadsmarknaden.

LÖPANDE RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

Lägesrapporten planeras att revideras två gånger per år, dels inför en rapportering till kommunledningskontoret i maj/juni och dels inför slutet av året för rapportering/ antagande av kommunstyrelsen. Nästa översyn av innehållet i rapporten är planerat till våren 2024 för rapportering till kommunledningskontoret.

Läget på bostadsmarknaden

BOSTADSBEHOV I KOMMUNEN

I kommunen som helhet råder underskott på bostäder, både i centralorten Märsta och i övriga delar av kommunen. Kommunen har tillsammans med resten av Stockholmsregionen ett generellt underskott på bostäder och underskott på bostäder med rimliga boendekostnader. Kommunen har en obalans i bostadsbeståndet med övervikt på hyresrätter. Det finns en variation i upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar på bostäder inom kommunen, men den är i vissa områden relativt ensidig.

Underskottet av bostäder bedöms på tre års sikt bestå, då behovet av nya bostäder är högt. De kommande tre åren ser vi att behovet av hyresrätter är litet, medan det är stort behov av bostadsrätter och småhus samt LSS-boenden.

Kommunen ser ett behov av små lägenheter, vilket dock förutsätter en större rörlighet på bostadsmarknaden för att kunna utnyttjas enligt behovet. Kommunen ser också en efterfrågan på stora lägenheter. Sammanfattningsvis bör samtliga lägenhetsstorlekar tillkomma under de närmaste åren. Detta kan bidra till balansering av bostadsbestånden i olika delar av kommunen.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

4 maj 2022 höjde Riksbanken styrräntan från 0 procent till 0,25 procent, efter att räntan i mer än 7 år legat på 0 eller under 0 procent (minusränta). Därefter har det följt en period av snabba räntehöjningar. Sedan den 27 september 2023 gäller 4 procent styrränta, vilket påverkar bostadsmarknaden i hög grad. Samtidigt har inflationen som Riksbanken vill bekämpa hittills verkat bita sig fast, med bland annat högre priser på byggmaterial som följd. Att potentiella bostadsköpare får mindre att röra sig med, samtidigt som det blir dyrare med bolån påverkar bostadsmarknaden i hög grad. Exploatörer ser över sina kalkyler och väljer att stoppa vissa projekt, och det är också svårare att göra prognoser.

Länsstyrelsen Stockholms bedömer i sina prognoser att bostadsbyggandet i regionen faller med 70 procent år 2023, vad gäller byggstartar. Bostadsbyggandet har därmed fallit

till 1990-talets nivåer.

FAKTORER SOM PÅVERKAR BOSTADSPRODUKTIONEN

Det finns ett flertal faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. De viktigaste av dessa är:

- **Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar** - statligt vägnät och regional kollektivtrafik är eftersatt i kommunen och är en stor anledning till att de kommande fem årens prognos skrivs ner.
- **Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor** - ränteläge i kombination med hög inflation påverkar potentiella bostadsköpare.
- **Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintresseanspråk, riksintressen och strandskyddsbestämmelser)** - I stora delar av kommunen gör bullret från flygplanen runt Arlanda att det inte är lämpligt med bostäder. I den senaste riksintressepreciseringen av flygplatsen öppnas det dock upp för bostadsutveckling i stationsnära lägen (Märsta och Rosersberg), vilket är aktuellt på längre sikt.
- **Höga produktions- och materialkostnader och högt ränteläge** - Exploatörer påverkas när räntan är hög och när kostnader och material blir dyrare. Är inte bostadsprojekten lönsamma läggs de ner eller skjuts på framtiden.

Även planberedskap, det vill säga hur många byggrätter som ryms inom gällande planer, påverkar när bostäder byggs. Planer kan dra ut på tiden, överklagas eller pausas i väntan på kommande infrastruktursatsningar. Uppgifterna i tabellerna på nästkommande sidor är en prognos och ska betraktas som en uppskattning utifrån planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Bedömning av byggstarter

BYGGSTART FÖR PLANERADE PROJEKT 2024-2028

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 anger att Sigtuna kommun ska ha en balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet. Planeringen ska vidare utgå från målet om 400 bostäder per år enligt bas-scenariot i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFSS 2050. En ny RUFSS är på väg att tas fram och planeras att antas 2026.

Lägesrapport bostadsförsörjning redovisar inriktningen för den planerade byggnationen av bostäder under perioden 2024-2028. Under femårsperioden redovisas ett planerat bostadsbyggande om i snitt 166 nya bostäder per år. Det är inte möjligt att hålla takten som anges i RUFSS av hänsyn till att följande infrastrukturåtgärder, som anges i översiktsplan 2022, ännu inte fått säker finansiering:

- Nya Märsta station. En ombyggd station innebär stärkt kapacitet och möjlighet till utökad turtäthet för tåg.
- Genomförande av trafiksäkerhets- och framkomlighetshöjande åtgärder på väg 263.
- Utbyggnad av E4 med ett körfält i vardera färdriktning från Glädjens trafikplats i Upplands Väsby till Arlanda trafikplats.
- Utbyggnad av en ny planskild korsning i Rosersberg och utbyggnad av trafikplats Rosersberg på E4:an.
- Utbyggnad av Måby trafikplats med sydliga ramper (södergående påfart och norrgående avfart).
- Utökad busstrafik på landsbygden.
- Förstärkt regional kollektivtrafik, framför allt i stråket Sigtuna-Märsta-Arlanda.
- Förbättrad linjesträckning i busstrafiken.

Skulle ovanstående satsningar få finansiering så att det går att räkna med att de blir av, finns möjligheten att bygga fler bostäder i Sigtuna kommun. Detta redovisas på s. 18-19.

Tabellerna på nästkommande sidor redovisar beräknad byggstart för planerade bostadsprojekt under åren 2024-2028 (tabell 1) samt en uppskattning av det totala antalet nya bostäder per år fördelat på upplåtelseform (tabell 2).

49 procent av de tillkommande lägenheterna, 405 st, planeras att bli bostadsrätter och 31 procent, 260 st, småhus. Övriga tillkommande lägenheter utgörs av flerbostadshus med med äganderätter (9 procent, 75 st), flerbostadshus med okänd upplåtelseform (8 procent, 70 st), flerbostadshus mer hyresrätter (1 procent, 10 st) samt LSS-boende (1 procent, 10 st).



Tabell 2

Planerat bostadsbyggande utefter område och upplåtelseform

MÄRSTA	2024	2025	2026	2027	2028
Bostadsrätt, flerbostadshus	105				
Hysesrätt, flerbostadshus		10			
Okänd upplåtelseform, flerbostadshus	70				
Småhus*	30			5	
LSS-boende		10			
Summa	205	20	0	5	0

SIGTUNA STAD	2024	2025	2026	2027	2028
Bostadsrätt, flerbostadshus		65	60	75	55
Hysesrätt, flerbostadshus					
Äganderätt, flerbostadshus	75				
Småhus*	40	10	5	20	15
Summa	115	75	65	95	70

ROSERSBERG	2024	2025	2026	2027	2028
Bostadsrätt, flerbostadshus				45	
Hysesrätt, flerbostadshus					
Småhus*		15	20	30	
Summa	0	15	20	75	

LANDSBYGD	2024	2025	2026	2027	2028
Bostadsrätt, flerbostadshus					
Småhus*		10	25	10	25
Summa	0	10	25	10	25

KOMMUNEN I SIN HELHET	2024	2025	2026	2027	2028
Bostadsrätt, flerbostadshus	105	65	60	120	55
Hysesrätt, flerbostadshus		10			
Okänd upplåtelseform, flerbostadshus	70				
Äganderätt, flerbostadshus	75				
Småhus*	70	35	50	65	40
LSS		10			
Totalt i kommunen	320	120	110	185	95



Foto: Rosie Alm

Märsta

De centrala delarna av Märsta bildar tillsammans med Arlanda en regional stadskärna som är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. Gemensamt för de regionala stadskärnorna är att de ska utgöra attraktiva lokaliseringsplatser som kan avlasta den centrala regionkärnan, motverka spridd bebyggelse och ge möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar.

En prioriterad fråga för Arlanda-Märsta är att utveckla en bebyggelsestruktur som länkar samman stadskärnans olika delar till en mer funktionsblandad och stadsmässig karaktär. En avgörande fråga är även den planerade omvandlingen av Märsta station till en modern bytespunkt.

ANTAGNA DETALJPLANER

Inom de nedan redovisade antagna detaljplanerna finns möjlighet att bygga ca 220 bostäder.

Centralskolan, Märsta 1:223

I anslutning till Centralskolan har det planerats för ett nytt bostadskvarter. Kvartetet ligger öster om skolområdet, längs med Skolgatan. En markanvisningstävling har anordnats av kommunen, som vanns av Titania med Utopia arkitekter. Byggstart är planerad under 2024.

Tillkommande antal bostäder: ca 85

Ekilla, övre

• I området Övre Ekilla finns möjlighet att bygga LSS-boende inom befintlig plan.

Tillkommande antal bostäder: ca 5

Norrbacka omvandling, Norrbacka 1:27, 1:38 m.fl.

• I Sigtunahems bestånd i Norrbacka pågår en omfattande förnyelse av området genom rivning av bostadshus som uppnått teknisk livslängd och nyproduktion av bostäder. De nyproducerade bostäderna bidrar till ett mer balanserat bostadsutbud i Norrbackaområdet genom varierande lägenhetsstorlekar och hustyper. Siffrorna i tabellen avser nettotillskott.

Tillkommande antal bostäder (nettotillskott): ca 10

Steninge slottsby, Steninge 1:20

Steninge slottsby är ett nytt bostadsområde som växer fram i anslutning till Steninge slott. Utöver bostäder planeras en förskola och grundskola samt centrumfunktioner vid stenladan invid Steninge slott. Planerade byggnadstyper är lamellhus, radhus och enbostadshus. Utvecklingen av området ska ske med hänsyn till de kulturmiljövärden som idag karakteriserar området. För att göra detta är det viktigt att gestaltungsprogrammet följs. Inga större avvikelser från illustrationsplanen tillåts.

Tillkommande antal bostäder: ca 50

Tabell 3

Byggstart för planerade projekt i Märsta 2024-2028

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Centralskolan	FB	LAG	85					Markanvisas
Ekillå, övre	LSS	BEF		5				AB SigtunaHem
Norrbacka omvandling	FH	BEF		10				AB SigtunaHem
Rolsta, LSS-boende	LSS	GRA		5				AB SigtunaHem
Steninge 8:313	S	PLU				5		Bemm Ventures
Steningehöjden etapp 3	F H/B	BEF	70					Hillstone Park
Steninge slottsby	FB	LAG	20					Steninge slott AB
Steninge slottsby	S	LAG	30					Steninge slott AB
Summa			205	20	0	5	0	

Typ avser bostadstyp samt upplåtelseform för bostadstypen flerbostadshus.

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

Planstatus avser vilket läge aktuell detaljplan är i. BEF = befintlig detaljplan, äldre än 10 år. PLU = mot planuppdrag. GRA = mot granskning. LAG = lagakraftvunnen plan.

Information om planstatus finns på kommunens hemsida sigtuna.se

För karta över dessa projekt, se Sigtunakartan: karta.sigtuna.se

Steningehöjden, Rävsta 5:123 m.fl.

Inom detaljplanen för Steningehöjden etapp 3 finns en del mark som inte är utbyggd än. Befintlig plan medger bebyggelse i tre våningar.

Totalt antal bostäder: ca 70

PÅGÅENDE DETALJPLANER

I de detaljplaner som är pågående skapas möjlighet att bygga ca 10 bostäder.

Rolsta, LSS-boende

Rolsta strax norr om Aspvägen och Norrbacka utreds som läge för ett LSS-boende.

Totalt antal bostäder: ca 5

Steninge 8:313

Positivt planbesked finns för fastigheten. Möjligheten att uppföra småskalig bostadsbebyggelse som bidrar till en förbättring av platsen ska undersökas.

Totalt antal bostäder: ca 5



Foto: Rosie Alm

Sigtuna stad

Strax norr om Sigtuna växer den nya stadsdelen Sigtuna Stadsängar fram. Planeringen av stadsdelen har präglats av en omfattande medborgardialog, där invånare haft möjlighet att vara med och utforma stadsdelen. Dialogen följdes av ett formellt rådslag, där invånare i och omkring Sigtuna stad röstade ja till den nya stadsdelen.

Sigtuna Stadsängar planeras med blandad bostadsbebyggelse och med funktioner för service, handel och skola. Färdigställt beräknas området utgöra ca 900 nya bostäder samt service, ny skola och förskola inom området. I dagsläget har ett flertal flerbostadshus färdigställts samtidigt som serviceutbudet alltmer växer fram.

Övriga planerade projekt är varsamma förtätningar vid Mälargården, Stora Brännbo och vid Tvillingbackarna.

ANTAGNA DETALJPLANER

Sigtuna Stadsängar, Ragvaldsbo 1:1, Venngarn 1:28

Norr om Ragvaldsbovägen växer en ny stadsdel fram - Sigtuna Stadsängar - ett område med upp emot 900 nya bostäder. Den nya stadsdelen ges en stadsmässig bebyggelse av blandad karaktär med kvartershus, radhus och enbostadshus med närhet till mötesplatser och motionsspår.

Tillkommande antal bostäder: ca 300

Tabell 4

Byggstart för planerade projekt i Sigtuna stad 2024-2028

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Granitvägen	S	SAM			5			Sevan AB
Guldet 17	FB	SAM		10	5			RO Properties AB
Mälargården	S	PLU				20	15	Besqab
Sigtuna stadsängar	FB	LAG		55	55	55	55	Blandade aktörer
Sigtuna stadsängar	FÅ	LAG	75					Blandade aktörer
Sigtuna stadsängar	S	LAG	40					Blandade aktörer
Stora Brännbo	FB	SAM				20		Stora Brännbo fast. AB
Tvillingbackarna	S	SAM		10				Ekhagen
Summa			115	75	65	95	70	

Typ avser bostadstyp samt upplåtelseform för bostadstypen flerbostadshus.

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

Planstatus avser vilket läge aktuell detaljplan är i. PLU = mot planuppdrag. SAM = mot samråd. LAG = laga kraft-vunnen plan.

För karta över dessa projekt, se Sigtunakartan: karta.sigtuna.se

PÅGÅENDE PLANARBETE

I de planer som är pågående skapas möjlighet att bygga ca 100-200 bostäder.

Granitvägen, Södertil 1:169

I den norra delen av Granitvägen i Södertil (f.d. "Södertilsdungen") pågår planering för bostäder med centrumändamål i anslutning till en ny torgyta. Platsen utgörs idag av parkeringsytor och en byggnad med närservice.

Tillkommande antal bostäder: ca 5

Guldet 17

Fastigheten Guldet 17 är belägen centralt i Sigtuna stad, mellan strandpromenaden och stora gatan. På fastigheten bedrivs det idag konferens och restaurangverksamhet. Planarbetet syftar till att pröva förutsättningar för bostadsändamål på platsen.

Tillkommande antal bostäder: ca 15

Mälargården, Sjudargården 1:12

Stiftelsen Mälargården avser att avsluta verksamheten samt avyttra fastigheten och vill med anledning av detta ändra befintlig detaljplan till bostadsändamål. Planarbete har inletts.

Tillkommande antal bostäder: ca 40

Stora Brännbo

Vid Stora Brännbo prövas förutsättningarna för att komplettera bebyggelsen med ytterligare bostäder, varav 60-80 lägenheter föreslås som särskilt boende för äldre.

Tillkommande antal bostäder: oklart, behöver prövas i detaljplan.

Tvillingbackarna, Aludden 1:7

Intill Tvillingbackarna prövas förutsättningarna för en småskalig utbyggnad av småhus. Det aktuella området utgörs av tidigare jordbruksmark som med åren växt igen.

Tillkommande antal bostäder: ca 10



Foto: Rosie Alm

Rosersberg

På ett stort område väster om järnvägen i Rosersberg utvecklas ett av kommunens största stadsbyggnadsprojekt - *Mer Rosersberg*. Mer Rosersberg innebär att fler bostäder skapas för människor i olika faser i livet. Bostadsbebyggelsen ska bestå av varierande hustyper och upplåtelseformer och innehålla småhus och radhus såväl som flerbostadshus. Med en omfattande bostadsexploatering följer också mer service, gator, torg, grönområden, förskolor, skolor och annat som tillhör en fungerande och attraktiv stadsmiljö.

Den översiktliga bedömningen är att det inom programområdet kan komma att byggas ca 2 500 nya bostäder. Antalet bostäder kommer att studeras mer ingående i kommande detaljplaner, vid projektutveckling och försäljning av mark.

Strategin för utvecklingen av Rosersberg baseras på den av folkvalda, invånare och andra intressenter gemensamt framtagna visionen om ett grönt samhälle som skapar närhet och plats för fler.

En förutsättning för att genomföra *Mer Rosersberg* fullt ut är att utbyggnaden av en ny planskild korsning i Rosersberg och utbyggnaden av trafikplats Rosersberg på E4:an blir av.

Tabell 5

Byggstart för planerade projekt i Rosersberg 2024-2028

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Vantarboda	FB	ANT					45	Markanvisas
Vantarboda	S	ANT		15	20	30		Markanvisas
Summa				15	20	75		

Typ avser bostadstyp samt upplåtelseform för bostadstypen flerbostadshus.

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

Planstatus avser vilket läge aktuell detaljplan är i. ANT = antagen plan.

För karta över dessa projekt, se Sigtunakartan: karta.sigtuna.se

PÅGÅENDE PLANARBETE

Vantarboda, Rosersberg 11:1 m.fl.

Vantarboda utgör den första detaljplanen inom programområdet för *Mer Rosersberg*. Syftet är att möjliggöra för en småskalig utveckling av bostäder utifrån de tre karaktärsområdena stadsvillor, trädgårdsstad med småhus och villor samt villabebyggelse. Inom projektet har även en del som från början var i en senare etapp lagts till. Denna del innefattar flerbostadshus.

Totalt antal bostäder: ca 110



Foto: Sigtuna kommun

Landsbygd och inom sammanhållen bebyggelse

Översiktsplan 2022 visar en tydlig vilja att landsbygden ska kunna fortsätta utvecklas. En stor del av landsbygden i kommunen omfattas dock av begränsningar för bebyggelseutveckling främst genom influensområdet för flygbuller från verksamheten på Arlanda flygplats samt andra riksintressen. För att bibehålla odlings- och kulturlandskapet ska ny bebyggelse i huvudsak lokaliseras inom eller i anslutning till servicenoder och befintliga bebyggelsestrukturer.

Tabell 6

Byggstart för planerade projekt på landsbygden 2024-2028

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Borgen	S	BEF			5			Säljs styckevis
Granby 5:1 (Hammaren)	S	PLU					25	Privat
Skepptuna, Klockarbol	S	ANT/Ö		10	20	10		Privat
Summa				10	25	10	25	

Typ avser bostadstyp samt upplåtelseform för bostadstypen flerbostadshus.

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

Planstatus avser vilket läge aktuell detaljplan är i. BEF = befintlig detaljplan, äldre än 10 år. PLU = mot planuppdrag. ANT/Ö= antagen men överklagad plan. Streck (-) avser bebyggelse utanför detaljplan.

För karta över dessa projekt, se Sigtunakartan: karta.sigtuna.se

ANTAGNA DETALJPLANER

Borgen, Rävsta 5:16 m.fl.

I ett strandnära läge vid Borgen, strax söder om Svalängen, finns byggrätter för ett mindre antal småhus. Förutsättningarna för att nyttja byggrätterna ska utredas.

Totalt antal bostäder: ca 5

Skepptuna Klockarbol, Helgåby 1:2

I nära anslutning till Skepptuna förskola, skola samt bygdegård planeras för en by med ca 60 bostäder. Byn planeras att ha fokus på miljö och hållbarhet där det bland annat kommer finnas gemensamma odlings- och aktivitetsytor. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige i oktober 2017, men upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen i mars 2020. I juni 2020 förnyade kommunen planuppdraget och 2022 antogs planen på nytt. Planen har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som förväntas ge besked om prövningstillstånd under november 2023.

Totalt antal bostäder: ca 40

PÅGÅENDE PLANARBETE

I de planer som är pågående skapas möjlighet att bygga upp till ca 300 bostäder.

Granby 5:1 (Hammaren)

Området är beläget längs med väg 263 långt västerut i kommunen. Planarbetet syftar till att pröva förutsättningarna för naturnära småhusbebyggelse på platsen. Naturvärden och landskapsbild är exempel på värden som behöver beaktas under planprocessen.

Tillkommande antal bostäder: ca 25

Byggstart för planerade projekt givet att infrastruktursatsningar görs

Den viktigaste faktorn som begränsar bostadsbyggandet i kommunen är svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar. Det statliga vägnätet och den regionala kollektivtrafiken är eftersatt i kommunen.

Översiktsplan 2022 redovisar följande infrastruktur-satsningar som avgörande för kommunens framtida bostadsförsörjning: Nya Märsta station, ökad trafiksäkerhet och framkomlighet på väg 263, utbyggnad av väg E4 på olika sätt (extra körfält Glädjen-Arlanda, södergående

ramper vid Måby trafikplats, utbyggnad trafikplats Rosersberg), planskild korsning i Rosersberg samt stärkt kollektivtrafik på olika sätt. I dagsläget finns dock inte finansiering eller planer på att genomföra dessa satsningar. Om dessa skulle bli av i rimlig närtid bedömer samhällsbyggnadskontoret att ett större bostadsbyggande är möjligt i Sigtuna kommun, även med tanke på läget i ekonomin. I efterföljande tabeller redovisas vad som skulle vara möjligt om satsningar på infrastruktur och kollektivtrafik blir av.

Märsta

Tabell 7

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Arhem	FB	LAG			30	30		AB SigtunaHem
Bollbacken	S	VIL				10		Markanvisas
Centralskolan	FB	LAG	85					Markanvisas
Ekillavästra	S	BEF				15		Markanvisas
Ekillavästra	LSS	BEF		5				AB SigtunaHem
Ekillavästra	S	BEF				15	20	Markanvisas/styckevis
HSB Stationsgatan	FB	BEF/PLB			25	25		HSB
Lyckostigen	FB	PLU				30	30	AB SigtunaHem
Magnegatan	FB	BEF			50			AB SigtunaHem
Magnegatan	S	BEF		15				AB SigtunaHem
Norrbacka omvandling	FH	BEF		10				AB SigtunaHem
Rolsta, LSS-boende	LSS	GRA		5				AB SigtunaHem
Steninge 8:313	S	PLU				5		Bemm Ventures
Steningehöjden etapp 3	F H/B	BEF	70					Hillstone Park
Steningehöjden etapp 4	S	SAM				20	20	Peab AB
Steninge slottsby	FB	LAG	20	20				Steninge slott AB
Steninge slottsby	S	LAG	30	30	30	15	15	Steninge slott AB
Sätuna torg/Stationshusen	FB	LAG		55				AB SigtunaHem
Sätuna torg/Stationshusen	FH	LAG	35					AB SigtunaHem
Sätunavägen, Sätuna 3:181	FB	PLU			30	30		AB SigtunaHem
Södergatan	FB	SAM		50	50			Rikshem AB
Schablon	F H/B	-					50	AB SigtunaHem
Valsta centrum	S	PLU					20	Markanvisas
Summa			240	190	215	195	155	

Typ avser bostadstyp samt upplåtelseform för bostadstypen flerbostadshus.

FB = flerbostadshus, bostadsrätt, FH = flerbostadshus, hyresrätt, S = småhus

Planstatus avser vilket läge aktuell detaljplan är i. BEF = befintlig detaljplan, äldre än 10 år. PLB = mot planbesked. PLU = mot planuppdrag. SAM = mot samråd. GRA = mot granskning. ANT = mot antagande. LAG = laga kraft-vunnen plan. Ö = överklagad plan.

Sigtuna

Tabell 8

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Granitvägen	S	SAM			5			Sevan AB
Guldet 17	FB	SAM		10	5			RO Properties AB
Hällsboskogen	S	SAM		15	15	15	20	Bonava
Mälargården	S	PLU				20	15	Besqab
Rördrommen 1	FH				-85			Rikshem AB
Rördrommen 1	FB	SAM			85	55		Rikshem AB
Sigtuna stadsängar	FB	LAG		55	55	55	55	Blandade aktörer
Sigtuna stadsängar	FÄ	LAG	75					Blandade aktörer
Sigtuna stadsängar	S	LAG	40					Blandade aktörer
Stora Brännbo	FB	SAM				20		Stora Brännbo fast. AB
Södertil 1:196	S						5	Stockholm Exergi AB
Tilsv./Glimmerv.	FB					30	30	AB SigtunaHem
Tvillingbackarna	S	SAM		10				Ekhagen
Summa			115	90	80	195	125	

Rosersberg

Tabell 9

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör
Mer Rosersberg	FH	PLU					25	Markanvisas
Mer Rosersberg	FB	PLU				30		Markanvisas
Vantarboda	FB	ANT				45		Markanvisas
Vantarboda	S	ANT		15	20	30		Markanvisas
Summa				15	20	105	25	

Landsbygd

Tabell 10

Område	Typ	Planstatus	2024	2025	2026	2027	2028	Aktör	
Borgen	S	BEF				5		Säljs styckevis	
Granby 5:1 (Hammaren)	S	PLU					25	Privat	
Granby, norra	S	SAM				5	5	10	Privat
Granby, södra	S	SAM				35	35	50	Privat
Kyssinge	S	SAM				25	25		Privat
Skepptuna, Klockarbol	S	ANT/Ö		10	20	10			Privat
Venn garn	FB						20	20	Privat
Venn garn	S					10	10	20	Privat
Kompletterande bebyggelse	S	-	5	5	5	5	5		Privat
Summa			5	15	105	110	130		

Uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning

NEDGÅNG I BOSTADSBYGGANDET

Under uppföljningen våren 2024 bör siffror över byggstarter från 2023 följas upp. Detta kan ge en indikation på hur mycket bostadsbyggandet avstannat med hänsyn till läget i ekonomin.

Här nedan presenteras en uppföljning över hur pass väl handlingsplanen i *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023* har följts. Till vänster presenteras uppdragen så som de formuleras i riktlinjerna. Till höger beskrivs om målet nås eller inte och på vilket sätt. Dessutom används en färgskala för att beskriva om målet nås (grönt), delvis nås (gult) eller inte nås (rött).

- Grönt = målet nås

- Gult = målet nås delvis

- Rött = målet nås inte

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR EN HÅLLBAR SAMHÄLLS-UTVECKLING

- Ta fram konsekvensbeskrivningar vid projekt större än ca 250 bostäder. Fråga om konsekvensbeskrivning ska göras läggs till i checklistan i förstudiemallen. Arbetssätt för konsekvensbeskrivning ska tas fram. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

- Uppföljning av målet om en balanserad och jämn takt i bostadsbyggandet i linje med bas-scenariot i RUFSS 2050 görs i Lägesrapport bostadsförsörjning, tas fram årligen. Ansvarig: kommunledningskontoret/ samhällsbyggnadskontoret.

UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER KOPPLADE TILL MÅLET

- Uppfyllelsen av målet kan inte redovisas i nuläget då projekt större än 250 bostäder hittills inte varit aktuella. Målet återstår att implementera

- Enligt RUFSS 2050 bör tillskottet ligga på 400 bostäder per år i Sigtuna kommun. Under 2024-2028 redovisar denna lägesrapport ett snitt om 166 bostäder per år. Det är inte möjligt att hålla takten som anges i RUFSS av hänsyn till att infrastrukturåtgärder ännu inte fått säker finansiering. Även RUFSS planeras att revideras, och det är möjligt att tillkommande bostäder skrivs ner i denna på grund av läget i ekonomin.

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

- Genomför utbildningsinsatser för att höja kompetensen kring planering mot segregation. Resonemang utifrån Botryggt ska integreras i all typ av utveckling av bostadsbeståndet. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

- Lägesrapport bostadsförsörjning anger inriktningen i tillkommande bebyggelse. Kommande arbete med mer uppföljning i lägesrapporten kan visa på möjligheten att skapa balans i olika kommundelar, och behov av ytterligare åtgärder. Ansvarig: kommunledningskontoret/samhällsbyggnadskontoret.

- Stadsarkitekt kopplas in i detaljplaneärenden och bygglovsfrågor. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, bygg- och miljöförvaltningen.

- Möjligheten att få in affärs- och serviceverksamheter som inte är störande i planeringen av bostäder övervägs i framtagande av detaljplaner. Ökat samarbete mellan samhällsbyggnadskontoret och näringslivsenheten på kommunledningskontoret. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret/kommunledningskontoret.

- Bostäder för personer med behov av särskilt stöd ska säkerställas i enlighet med kommunens strategiska lokalförsörjningsplan och Socialstyrelsens riktlinjer. Ansvarig: kommunledningskontoret, utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen, äldre- och omsorgsförvaltningen, samhällsbyggnadskontoret.

- Planering för att olika bostäder för äldre på sikt finns i alla kommundelar ska ske. Det bör ingå när ytterligare detaljplaner i Rosersberg startas upp. Samarbete mellan kontor är nödvändigt. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, äldre- och omsorgsförvaltningen.

UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER KOPPLADE TILL MÅLET

- Sigtuna kommun bedöms delvis uppfylla målet. Utbildningsinsatser gällande planering mot segregation har inte genomförts under året. Arbetet med Botryggt genomsyrar alla detaljplaneprocesser.

- Målet återstår att implementera. Uppföljning kring balans i upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar föreslås göras i nästkommande lägesrapport, 2 år efter riktlinjerna antagits. Tabellerna i dokumentet kompletteras med information om lägenhetsstorlekar.

- Sigtuna uppfyller sitt åtagande i målet.

- Sigtuna kommun bedöms delvis uppfylla målet. För att helt uppfylla målet behöver bland annat behovet av verksamhetslokaler stämmas av med näringslivsenheten i ett tidigt skede. Samarbetet mellan näringslivsenheten och Samhällsbyggnadskontoret kan stärkas ytterligare.

- Sigtuna kommun arbetar i enlighet med målet. Utifrån beskrivna behov i lokalförsörjningsplanen arbetar Samhällsbyggnadskontoret med bland annat detaljplaner för att säkerställa att behov av särskilda bostäder möts.

- Sigtuna kommun bedöms delvis uppfylla målet. Planering för bostäder för äldre i alla kommundelar finns på sikt, men är ännu inte genomfört.

PLANERA BOSTÄDER FÖR ENKLA, BEKVÄMA OCH HÅLLBARA RESOR

- Uppdrag att driva frågor om infrastruktur och kollektivtrafik mot SL, Trafikverket och regionen. Ansvarig: centralt placerad samhällsbyggnadsfunktion, samhällsbyggnadskontoret.

- Ny bebyggelse föreslås i huvudsak i kollektivtrafknära lägen eller där det finns möjlighet att få till kollektivtrafik. Uppföljning av om planerade projekt är eller har möjlighet att vara kollektivtrafknära eller inte i Lägesrapport bostadsförsörjning. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret.

- Markberedskap för senior- och trygghetsbostäder bör finnas med vid planering av större områden, för att kunna lokaliseras i lägen nära kommunikationer och service. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

- P-normen ska alltid vara minst 0,7 per lägenhet i detaljplaner och bygglov. Hänsyn till laddplatser tas i Boverkets byggregler. Initiera dialogarbete med elnätsföretag för att möjliggöra fler laddplatser. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER KOPPLADE TILL MÅLET

- Sigtuna kommun har uppfyllt sitt åtagande i målet och fortsätter att aktivt verka för infrastrukturens utveckling i kommunen.

- 750 av 830 bostäder (drygt 89 procent) i lägesrapporten planeras i kollektivtrafknära lägen. Sigtuna kommun bedöms därmed uppfylla målet.

- Sigtuna kommun bedöms leva upp till målet i nuläget, till exempel genom Silvertorget i Sigtuna stadsängar. Identifiering av behov sker årligen genom uppdatering av lokalförsörjningsplanen.

- Sigtuna kommun bedöms delvis uppfylla målet. Parkeringstal arbetas det med i alla detaljplaneprojekt. Dialogarbete med elnätsföretag kan göras inom strategiarbetet för laddinfrastruktur.

UTVECKLA BOSTÄDER I SAMSPEL MED GRÖN INFRASTRUKTUR

- För riktlinjerna om bevarande av värdefulla natur- och friluftslivsmiljöer i bebyggelseområden samt att det i närheten av bostaden bör finnas parker eller bostadsnära natur hänvisas till genomförandestrategi för Översiktsplan 2022 och eventuell grönplan.

UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER KOPPLADE TILL MÅLET

- Sigtuna kommun bedöms delvis uppfylla sina åtaganden i målet. Riktlinjerna för bevarande av värdefulla natur- och friluftsmiljöer i bebyggelseområden bör belysas i tidigt skede och Översiktsplanens genomförandestrategi behöver tydligare koppling till detaljplanerna. Inget uppdrag om grönplan finns i nuläget.

- Undersökningsarbete kan visa vilka verktyg vi har att kräva och kontrollera att ekologiska och miljövänliga material används och att vi eftersträvar en minskande energianvändning, i enlighet med nationella riktlinjer. Inga kommunala särkrav ska ställas. Ansvarig: samhällsbyggnadskontoret.

- Sigtuna kommun bedöms, genom att följa Boverkets byggregler, uppfylla sina åtaganden i målet.

