



§ 12

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2015-2018 med utblick mot 2020 (KS/2014:233)

Sammanfattning

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ta ställning till riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång under en mandatperiod.

Kommunstyrelsen beslutade i juni månad att utan eget ställningstagande skicka ett av stadsledningsförvaltningen framtaget förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Solna 2015-2018 med utblick mot 2020 på remiss.

Det har inkommit yttranden från Länsstyrelsen, Stockholms läns landsting och Sundbybergs stad. Stockholms stad har svarat att man avstår från att yttra sig. Övriga grannkommuner har inte inkommit med yttrande.

Länsstyrelsen konstaterar att riktlinjerna är upprättade i enlighet med lagkraven. Med anledning av yttrandena i övrigt sker några justeringar av remissdokumentet. Justeringarna framgår av tjänsteskrivelsen.

Kommunstyrelsen har den 1 december 2014 § 157 föreslagit kommunfullmäktige att fastställa riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2018.

Yrkanden

Pehr Granfalk (M), Arne Öberg (S), Thomas Magnusson (V) och Bernhard Huber (MP) yrkar att ärendet bordläggs.

Därutöver yttrar sig Björn Bränngård (BEP).

Proposition

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, nämligen bordläggning av ärendet, och att fullmäktige bifaller detta.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att bordlägga ärendet.



§ 157

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2015-2018 med utblick mot 2020 (KS/2014:233)

Sammanfattning

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ta ställning till riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång under en mandatperiod.

Kommunstyrelsen beslutade i juni månad att utan eget ställningstagande skicka ett av stadsledningsförvaltningen framtaget förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Solna 2015-2018 med utblick mot 2020 på remiss.

Det har inkommit yttranden från Länsstyrelsen, Stockholms läns landsting och Sundbybergs stad. Stockholms stad har svarat att man avstår från att yttra sig. Övriga grannkommuner har inte inkommit med yttrande.

Länsstyrelsen konstaterar att riktlinjerna är upprättade i enlighet med lagkraven. Med anledning av yttrandena i övrigt sker några justeringar av remissdokumentet. Justeringarna framgår av tjänsteskrivelsen.

Yrkanden

Pehr Granfalk (M) yrkar bifall till lagt förslag.

Arne Öberg (S), Bernhard Huber (MP) och Thomas Magnusson (V) yrkar att ärendet återremitteras med motivering i enlighet med *bilaga 3* till protokollet.

Därutöver anmäler Thomas Magnusson för (V) särskilt yttrande i enlighet med *bilaga 4* till protokollet.

Därutöver anmäler Bernhard Huber för (MP) särskilt yttrande i enlighet med *bilaga 5* till protokollet.

Proposition

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, dels bifall till lagt förslag och dels bifall till (S):s, (MP):s och (V):s återremissyrkande.

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om ärendet ska återremitteras. Ordföranden konstaterar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden konstaterar att ett förslag till beslut kvarstår, nämligen bifall till lagt förslag, samt att kommunstyrelsen bifallit detsamma.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2018.

Reservationer

Arne Öberg anmäler för (S), Bernhard Huber för (MP) och Thomas Magnusson för (V) reservation mot beslutet till förmån för gemensamt återremissyrkande.



Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET I SOLNA



miljöpartiet de gröna

Kommunstyrelsen 1 december 2014

Ärende 10. Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2015-2018 med utblick mot 2020
KS 2014:233

Yrkande

Vi yrkar att ärendet återremitteras för att kompletteras med de tre punkter som redovisas nedan:

När ärendet behandlades av kommunstyrelsen i juni yrkade vi på återremiss för att komplettera det, då vi ansåg att det borde förts en diskussion i kommunstyrelsens beredning innan ärendet kom upp på dagordningen som ett färdigt förslag. Vidare tyckte vi att beslut borde tagits i kommunstyrelsen att godkänna dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen innan de skickats till remissinstanserna. Slutligen ansåg vi att kommunstyrelsen borde fått en heltäckande redovisning av statusen för vår bostadsstiftelse i förhållande till den nya lagstiftning som tillkommit rörande allmännyttiga bostadsbolag. Vi står fast vid det vi tidigare framfört om att det är angeläget att de riktlinjer Solna stad ska besluta om har förberetts noga och föregåtts av en tydlig politisk diskussion om hur just dessa riktlinjer bör se ut i vår stad. Även om detta tar tid och i just detta fall kan innebära att staden inte klarar att fastställa riktlinjerna innan mandatperiodens slut, så är det ändå en nödvändig beredning.

- Vi anser att det är nödvändigt att i exempelvis kommunstyrelsens beredning föra en diskussion där olika perspektiv kan lyftas fram innan vi ska fatta beslut i ärendet. Nu har ärendet kommit upp på dagordningen till kommunstyrelsen som ett färdigt förslag utan beredning.
- Kommunstyrelsen bör få en heltäckande redovisning av statusen för vår bostadsstiftelse i förhållande till den nya lagstiftning som har tillkommit rörande allmännyttiga bostadsbolag. Eftersom rättslig bedömning saknas bör det klargöras om Signalisten i kommunallagens mening är ett av Solna stad helägt företag, innan riktlinjer för bostadsförsörjning kan fastställas av kommunfullmäktige.
- Vi saknar ett stycke om uppföljning i riktlinjerna. Bostadsförsörjningsplanen bör utvärderas och ses över en gång per år. Vid varje översyn ska en analys av både genomslagskraften i kommunens planering och eventuella förändringar samt omprioriteringar göras.

Thomas Magnusson
Vänsterpartiet

Arne Öberg
Socialdemokraterna

Bernhard Huber
Miljöpartiet de gröna



Kommunstyrelsen 12 december 2014

Ärende 10. Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad
2015-2018 med utblick mot 2020
KS 2014:233

Yttrande

I ett separat yrkande framför vi synpunkter om förfarandet vid framtagandet av dessa riktlinjer. I detta yttrande vill vi kommentera innehållet. På flera ställen i strategin nämns hur viktigt det är med blandade upplåtelseformer av bostäder i staden. Vänsterpartiet har länge krävt att staden tar sitt ansvar för att få ett mer blandat utbud av upplåtelseformer i de bostäder som byggs. Av de projekt som redovisas i bilagan är dock närmare 25 procent hyresrätter och ca 70 procent bostadsrätter – resterande är äganderätt. I texten står också att Solna domineras av flerfamiljshus och att lägenheterna i dessa fördelas ungefär lika mellan hyresrätter och bostadsrätter. Denna bild stämmer inte överens med statistiska centralbyråns officiella statistik där Solna finns med bland tio i topp kommuner med störst andel bostadsrätter i flerbostadshus. Solna ligger på nionde plats med 66 procent bostadsrätter och 34 procent hyresrätter. Hur detta kan beskrivas som att fördelningen är ungefär lika mellan hyres- och bostadsrätter finner vi högst anmärkningsvärt.

Vänsterpartiet anser att det under den närmsta tiden behöver byggas enbart hyresrätter för att säkra ett blandat utbud av bostäder i kommunen. Vi vill att politiken sätter agendan för bostadsbyggandet i staden utifrån medborgarnas behov och inte de privata byggbolagens intressen. Bostadsförsörjningsplanen är ett viktigt instrument i detta arbete och behöver ha högre ambitioner än de som presenteras i texten för att tillfredsställa de behov som finns.

Då ärendet inte beretts av kommunstyrelsen innan det kom upp som ett färdigt förslag vill vi i detta yttrande göra ett medskick med våra synpunkter på riktlinjerna:

- Under den närmsta tiden behöver det byggas uteslutande hyresrätter i Solna för att säkra ett blandat utbud av bostäder i kommunen.
- Vi vill att staden utformar ett antal krav gällande bostäder mm som ska finnas i varje stadsdel. Till exempel, att ett minimiantal lägenheter av det totala beståndet ska vara hyresrätter, det ska finnas bibliotek med medborgarservice, fritidsverksamhet, kommunal skola och förskola och spontanidrottsplats.
- Det är mycket glädjande att Länsstyrelsen likt Vänsterpartiet föreslår att staden prövar modellen "Bostad först", som går ut på att en egen bostad är en grundtrygghet som den hemlöse behöver för att kunna ta itu med sina problem. Det tycker vi givetvis ska finnas med i riktlinjerna.
- Vänsterpartiet har tidigare föreslagit att staden bygger Karolinastaden, en stadsdel bestående av ca 5 000 klimatsmarta hyresrätter, vid området runt gamla Karolinska. Ett uppdrag om att utreda detta bör finnas med i riktlinjerna.
- I riktlinjerna bör det framgå mycket tydligt att staden ämnar inrätta ett kommunalt naturreservat kring Råstasjön och därmed stoppa all byggnation som planeras inom ramen för Arenastaden.

- Åtgärder för hur utveckling av Bergshamra och Hagalund ska kunna ske redan nu, istället för en ensidig satsning på att stor inflyttning måste ske för att få till stånd ett brett utbud av service, bör återfinnas i riktlinjerna.
- Angående kommunal bostadsförmedling anser vi att den nuvarande situationen i Solna och Stockholmsregionen utgör ett gott skäl till varför Solna behöver en egen kommunal bostadsförmedling med förtursregler utformade utifrån Solnabornas behov.
- Vi motsätter oss att försäljning eller omvandling av hyresrätter ska kunna prövas. Det är just tidigare ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter som i kombination med att det nästan bara byggs bostadsrätter som skapat den situation vi har i Solna idag. Det är tjockleken på plånboken som avgör om man kan bli Solnabo eller inte.
- Seniorboenden ska självklart finnas som hyresrätter. Man skulle kunna tillföra staden fler seniorboenden genom att bygga på befintliga byggnader.
- I riktlinjerna nämns vikten av god service till byggherrar men inget om villkor för de som arbetar i stadens byggnationer. Vi anser att det är av största vikt att de som arbetar på byggplatsen har schysta villkor och kollektivavtal.
- Vi anser att staden ska utnyttja sitt planmonopol i syfte att hålla produktionskostnaderna nere genom att arrangera markanvisningstävlingar och sätta upp villkor för sluthyran och hur man uppnår den redan i upphandlingsfasen.
- Vi vill att staden erbjuder Signalisten mark att bygga på i form av tomträtt med villkor att de söker samarbete med jagvillhabostad.nu för att bygga billiga hyresrätter, med Huges Vill Bo-modell som förebild.
- Genom att använda sig av klimatsmart material som till exempel massiv trä samt kraftigt sänkta parkeringstal tar staden hänsyn till miljön samtidigt som byggkostnaderna och därmed även sluthyran sänks.
- Vi anser att staden bör förfoga över och tillhandahålla särskilda kontrakt för våldsutsatta personer
- Vi anser att staden bör införa en kommunal hyresgaranti för innevånare som har ekonomiska förutsättningar men som saknar boende pga. till exempel missbruk eller skulder inte kan få ett förstahandskontrakt.
- Vid nybyggnationer ska staden säkerställa att man planerar för cykelvägar, gångvägar och kollektivtrafik.
- Staden bör tillförsäkra sig om att byggentreprenörer inte använder sig av skadliga kemikalier så som exempelvis bisfenol A och annat skadligt material som påverkar innevånarnas hälsa negativt vid byggnationer.



Thomas Magnusson (V)



miljöpartiet de gröna

Kommunstyrelsen

1 december 2014

Ärende 10

Yttrande

Vi vill kommentera ett antal punkter i bostadsförsörjningsplanen.

De övergripande riktlinjerna för Solnas stadsmiljö är goda, men vi ser flera brister i målsättningarna och strategierna.

Råstasjön – Vi vill att staden skyddar Råstasjön och dess omgivning permanent, och att planen för byggnation vid sjön slopas. Områdets känsliga ekosystem måste bevaras, både för den biologiska mångfaldens skull och för områdets viktiga rekreativvärde.

Blandade upplåtelseformer och ökat hyresrättsbestånd: På flera ställen i strategin nämns hur viktigt det är med blandade upplåtelseformer av bostäder i staden. Av de projekt som redovisas i bilagan är dock endast närmare 25 procent hyresrätter och ca 70 procent bostadsrätter – resterande är äganderätt. Det betyder de facto en procentuell minskning av hyresrätter i staden.

Miljöpartiet vill att fler hyresrätter ska byggas i Solna, och att varje bostadsområde ska innehålla olika upplåtelseformer. Bostadsförsörjningsplanen behöver innehålla en konkret målsättning för byggandet av hyresrätter. Miljöpartiet vill att målet för nybyggnation i staden är att det byggs lika många bostadsrätter som hyresrätter i kommunen, för att säkra ett blandat utbud av bostäder i kommunen.

Vi vill att politiken sätter dagordningen för bostadsbyggandet i staden utifrån medborgarnas behov och inte de privata byggbolagens intressen. Bostadsförsörjningsplanen är ett viktigt instrument i detta arbete och behöver ha högre ambitioner än de som presenteras i texten för att tillfredsställa de behov som finns.

Vi vill också att staden sätter upp numeriska eller procentuella mål vad gäller byggandet av student- och forskarbostäder.

Huvudstaleden i tunneln anges som en lösning för utbyggnaden och förtätningen i Huvudsta. Detta ställningstagande bygger på gamla antaganden från 1960-talet, som med största sannolikhet endast kommer att förflytta trafikproblemen och inte minska biltrafiken i Solna. Miljöpartiet vill istället att staden gör en genomgripande analys av vägnätet och trafikflödena i enlighet med en modern trafikplanering som startar från andra hållet.

Vi måste förstå trafiksituationen. Därefter föreslå åtgärder. Grundprincipen är att i första hand försöka lösa ett problem med åtgärder som är mindre resurskrävande, och samtidigt säkra och miljövänliga.

Omvandla trafikleder till stadsgator. Miljöpartiet har tagit fram ett förslag som omvandlar Solnavägen till en boulevard med levande stadsmiljö, som både är klimatsmart, social, barnvänlig och jämställd. Detta förslag är ett exempel på hur fler gator kan omvandlas från trafikleder till trivsamma stadsmiljöer i Solna.

Bagartrop – i området behövs en fördjupad översiktplan som syftar att förtätning och omvandling till området på så sätt att servicen i området ökar, att området tydligare hänger ihop med Järvastaden och resterande Solna. Det behövs därför också en plan för omvandling av Enköpingsvägen.

Bernhard Huber
Miljöpartiet i Solna



Riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2018

Sammanfattning

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ta ställning till riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång under en mandatperiod.

Kommunstyrelsen beslutade i juni månad att utan eget ställningstagande skicka ett av stadsledningsförvaltningen framtaget förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Solna 2015-2018 med utblick mot 2020 på remiss.

Det har inkommit yttranden från Länsstyrelsen, Stockholms läns landsting och Sundbybergs stad. Stockholms stad har svarat att man avstår från att yttra sig. Övriga grannkommuner har inte inkommit med yttrande.

Länsstyrelsen konstaterar att riktlinjerna är upprättade i enlighet med lagkraven. Med anledning av yttrandena i övrigt sker några justeringar av remissdokumentet. Justeringarna framgår av tjänsteskrivelsen.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2018.

Anders Offerlind
Förvaltningschef

Bakgrund

Den 1 januari 2014 trädde en reviderad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Liksom tidigare ska kommunerna ta ställning till riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång under en mandatperiod.

Ändringarna i lagen innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Nytt är att kommunerna i riktlinjerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Syftet är att lyfta in en högre grad av regionalt perspektiv i riktlinjerna.

Det innebär att stadens förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning ska remitteras till Länsstyrelsen och Stockholms läns landsting och grannkommuner i regionen som kan anses berörda. Om en kommuns riktlinjer inte innehåller uppgifter om hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen ska regeringen ha en möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer.

Ett förslag till remissversion av riktlinjer för bostadsförsörjning för Solna 2015-2018 med utblick mot 2020 redovisades till kommunstyrelsen i juni 2014, som utan eget ställningstagande beslutade att förslaget skulle skickas på remiss.

Stadsledningsförvaltningen har därefter skickat förslaget till riktlinjer på remiss regionalt och till samtliga grannkommuner.

Inkomna yttranden

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen, Stockholms läns landsting och Sundbybergs stad. Stockholms stad har svarat att man avstår från att yttra sig. Övriga grannkommuner har inte svarat.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört att riktlinjerna uppfyller lagkraven och att de är positiva till de höga ambitioner om takten för bostadsbyggande som riktlinjerna redovisar, liksom att beståndet ska vara fortsatt varierat både vad gäller upplåtelseform som storlek. *Länsstyrelsen* lämnar några förbättringsförslag för riktlinjerna som innebär att:

- det vore bra om riktlinjerna innehöll en numerisk kapitelindelning,
- arbetet med en ny översiktsplan tydliggörs än mer än vad som görs
- skrivningarna om sociala lägenheter får en egen rubrik och att en koppling görs till socialnämndens ”strategiska plan för att motverka utestängning från bostadsmarknaden” från 2013,
- staden prövar modellen ”Bostad först”

Stockholms läns landsting framför i sitt yttrande att det är positivt att Solna stad arbetar för att uppfylla målsättningen med att bygga 800 bostäder/år då det överensstämmer med landstingets uppfattning om behovet.

Vidare välkomnar landstinget stadens ambitioner att ta fram en ny översiktsplan kopplat till ambitionen med ett högt bostadsbyggande. Landstinget framför också att ett högt bostadsbyggande medför en stark befolkningstillväxt under perioden 2015-2018, vilket ställer krav på en samlad strategisk planering.

Sundbybergs stad, genom sin kommunstyrelseordförande, framhåller att strandskyddet vid Råstasjön bör bibehållas och att Råstasjön med Råstabäcken och Lötsjön med bäcken som leder till Råstasjön tillsammans utgör ett ovärderligt naturområde som både sundbybergsbor och solnabor utnyttjar flitigt för rekreation. Sundbyberg ser fram emot ett fortsatt gott samarbete för att våra två kommuners gemensamma intressen ska tillgodoses.

I övrigt anser kommunstyrelsens ordförande i Sundbyberg att Solna stads förslag till riktlinjer är ett bra och tydligt dokument men föreslår att det kompletteras med kartor och illustrationer som hjälp med att tex visa planerade utbyggnadsområden.

Från förvaltningar inom Solna stad har synpunkter framförts underhand som framförallt trycker på att riktlinjerna borde fokusera på planeringen av den kommande bostadsbyggelsen. I remissversionen finns det en omfattande beskrivning av redan genomförda projekt i olika stadsdelar, vilket tynger dokumentet.

Förvaltningens synpunkter

Stadsledningsförvaltningen kan konstatera att en omarbetning av riktlinjerna har skett, delvis till följd av det som framkommit i remissyttrandena.

Länsstyrelsens förslag till kapitelindelning har lagts till, kopplingarna till socialnämndens strategiska plan har lyfts fram och översiktsplanens revidering har delvis tydliggjorts. Komplettering har också skett genom att en karta över projekten har bilagts på det sätt Sundbybergs stad önskat.

Vi ser det svårare att redan i dessa riktlinjer lyfta in omarbetningen av översiktsplanen, eftersom den inte kommer att bli föremål för beslut förrän tidigast hösten 2015. Det är dessutom inte troligt att en ny översiktsplan kommer att påverka bostadsbyggandet under den period som är aktuell i detta dokument.

När det gäller frågan om ”Bostad först”, så har socialnämnden i sin strategiska plan framfört att ”Behovet av lägenheter är stort och en prövning av förutsättningarna för ett eventuellt försök med ”Bostad Först” måste ske i ljuset av detta.” Socialnämnden avgör själva hur de prioriterar den befintliga och utökade tillgång till sociala lägenheter som nämnden förfogar över.

Länsstyrelsen och Landstinget har båda framfört att de ser positivt på att översiktsplanen ska revideras och ser gärna en starkare koppling till detta i riktlinjerna. Vi gör en viss justering av texterna för att försöka tydliggöra och lyfta fram revideringen av översiktsplanen ytterligare. Vad översiktsplanens revidering kommer att innebära för bostadsbyggandet vill vi dock inte spekulera i då översiktsplanen kommer att processas under hela 2015. Det vi kan konstatera är att en revidering av översiktsplanen knappast kommer att påverka innehållet i dessa riktlinjer, som formellt sträcker sig fram till 2018. Om det ändå blir fallet får riktlinjerna revideras när detta är känt – i början av 2016.

Med anledning av Sundbybergs stads förslag att komplettera riktlinjerna med en karta där projekten finns markerade så har en karta bifogats riktlinjerna. I övrigt är det positivt att kommunstyrelsens ordförande i Sundbyberg lyfter fram värdet av det gemensamma området runt Lötsjön och Råstasjön och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete för de två kommunernas gemensamma intresse. Stadsledningsförvaltningen ser det som mycket positivt att Sundbybergs stad så tydligt och starkt markerar det gemensamma intresset med tanke på att det föreligger ett utredningsuppdrag om att göra Löt-

Lötsjön och Råstasjön till ett gemensamt naturvårdsområde för Solna och Sundbybergs kommuner. Solna stad noterar den positiva inställningen och avser att återkomma till Sundbybergs stad i denna fråga.

Remissversionens genomgång av vad som hittills byggts i områdena har lyfts ur det slutgiltiga förslaget för att få tydligare fokus på de projekt som ska genomföras.

Riktlinjer för
bostadsförsörjningen i
Solna stad 2015 – 2018
med utblick mot 2020



POLICY - antas av kommunfullmäktige

En policy uttrycker politikens värdegrund och förhållningssätt. Denna typ av dokument fastställs av kommunfullmäktige då de är av principiell beskaffenhet och därmed enligt kommunallagen tillhör fullmäktiges exklusiva beslutanderätt och gäller tills vidare. En policy talar om vad staden vill uppnå inom ett specifikt område som berör flera verksamheter. Policyn bör inte innehålla detaljerade ställningstagande vad gäller utförande, prioriteringar eller metoder.

STRATEGI - antas av kommunstyrelsen

Strategidokument anger konkreta åtgärder för den politiska viljeinriktningen. En strategi ska ange vem som ansvarar för att åtgärder genomförs, när de ska vara genomförda samt vilka prioriteringar som ska göras. Strategin ska gälla under en begränsad period, exempelvis under en mandatperiod och antas av kommunstyrelsen, utom i de fall det finns lagkrav på att beslut ska tas i kommunfullmäktige.

RIKTLINJE - antas av kommunstyrelsen

Riktlinjer säkerställer riktigt agerande och god kvalitet i stadens arbete. I riktlinjer preciseras *hur* något ska uppnås. Det kan exempelvis handla om hur verksamheterna ska arbeta för att uppnå de politiska inriktningar och mål som finns i en policy eller strategi och dessa antas av kommunstyrelsen.

ANVISNING – godkänns av förvaltningschef/chef

Anvisningar och rutiner rör sig i regel om ren verkställighet av riktlinjer eller andra styrdokument. Denna typ av dokument är förvaltningens verktyg för att verkställa politiska beslut och dokumenten är inte föremål för formella beslut i politiska organ utan upprättas efter beslut av förvaltningschef/chef i samråd med ansvariga förvaltningschef/chef

Dokumenttyp	Giltighetstid	Beslutande organ	Beslutsdatum
Strategi enl. stadens begrepp	År 2018	Kommunfullmäktige	xxx
Antagen till följd av lag	Revisionsdatum	Dokumentansvarig	Uppföljning
Bostadsförsörjningslagen	-----	Stadsledningsförvaltningen	År 2018

Sammanfattning

Dessa riktlinjer grundar sig i lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar. Lagen ändrades och fick ny lydelse den 1 januari 2014 vilket innebär att den, förutom att redovisa den lokala bostadsförsörjningen, även ska redovisa förutsättningarna för hur hänsyn tagits till regionala och nationella mål, planer och program som kan vara relevanta för bostadsförsörjningen.

Staden ska sträva efter att utveckla befintliga och nya områden till levande stadsdelar, genom att blanda bostäder, service och arbetsplatser. Bostäder ska byggas dels genom att förtäta i befintliga områden, dels genom att bygga ut nya stadsdelar. Målsättningen är att bygga bort barriärer, i form av trafikleder och/eller järnvägsspår. En omdaning av trafikleder till stadsgator eftersträvas. Målsättningen är att det vid ny- och ombyggnationer ska tillämpas energieffektiva och miljövänliga lösningar.

Det är mycket populärt att bo i Solna och efterfrågan på bostäder är omfattande. Riktlinjerna innehåller en redovisning av projekt som är aktuella under perioden 2015-2018, med utblick mot 2020. Det bygger i första hand på fortsatt nybyggnation i de utbyggnadsområden vars utbyggnad redan pågår, samt beslutade förtätningsprojekt, men också påbörjade utvecklingsstrategier och förtätningsprojekt i fyra områden av Solna. För flera av dessa områden påbörjas bostadsbyggnandet under perioden, men fortsätter även därefter.

Solna stad har, i samband med utredningen om det regionala bostadsbyggnadsbehovet, beslutat att ha målsättningen att i genomsnitt minst 800 inflyttningsfärdiga lägenheter per år. Variationer mellan olika år kommer givetvis finnas. I den redovisade projektlistan ligger genomsnittet avsevärt högre än 800 färdigställda lägenheter per år. De aktuella åren redovisas cirka 1500 färdigställda lägenheter i snitt per år. Det är dock vanligt att byggstarter och färdigställandetider förskjuts – t ex genom att detaljplaner överklagas m m – så det finns skäl att tro att det verkliga utfallet av projekt blir något lägre.

Det behövs en mångfald av bostäder både beträffande upplåtelseform, storlek och utförande för att matcha olika hushålls sammansättning, levnadsvanor och individuella önskemål. Utbudet av bostäder ska även matcha olika behov och preferenser som man har i olika skeden i livet. I allt väsentligt dominerar Solna dock av flerfamiljshus – drygt 97 procent av lägenheterna finns i flerfamiljshus. Det är viktigt att olika boendeformer och upplåtelseformer kan erbjudas Solnaborna. Av de projekt som redovisas i bilaga är närmare 25 procent hyresrätter och cirka 70 procent bostadsrätter – resterande är äganderätt.

Det är självklart också viktigt att stadens egna allmännyttiga bostadsföretag, Bostadsstiftelsen Signalisten, medverkar och bygger nya lägenheter. Bostadsstiftelsen Signalisten har en ambition att bygga 1000 nya lägenheter. I detta program finns cirka 550 möjliga lägenheter i projekt med Signalisten – att läggas till de som redan genomförts. Signalisten är viktig som stadens allmännyttiga bostadsföretag, men företaget har också en viktig funktion i stadens planering av nytillkommande lokaler för att möta behovet av tillkommande samhällsservice. Dessutom har företaget en viktig funktion att rusta upp stadsmiljöer i de områden som beståndet finns.

Innehåll

Sammanfattning

1. Bakgrund och utgångspunkter

1.1	<i>Lag om bostadsförsörjning</i>	4
1.2	<i>Nationella mål, planer och program</i>	4
1.3	<i>Regionala mål, planer och program</i>	5
1.4	<i>Mål och inriktning för Solna</i>	6
1.5	<i>Nuvarande översiktsplanen uppdateras</i>	6
1.6	<i>Befolkningsprognos</i>	7

2. Mål för Solnas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

2.1	<i>Målsättningar</i>	8
2.2	<i>Planerade insatser för att nå målen</i>	8

3. Riktlinjer för Solnas stadsmiljö

3.1	<i>Levande stadsdelar</i>	9
3.2	<i>Solna ska förtäta och kompletteringsbygga</i>	9
3.3	<i>Solna ska bygga nya stadsdelar</i>	9
3.4	<i>Utvecklingsstrategier och förtättningsområden</i>	13

4. Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud

4.1	<i>Vårt samlade bostadsbestånd ska vara varierat</i>	16
4.2	<i>Efterfrågan/utbudet av specialbostäder</i>	16
4.3	<i>Bostäder för sociala ändamål</i>	17
4.4	<i>Övriga förutsättningar</i>	18
4.5	<i>Bostadsförmedling</i>	18

5. Riktlinjer för planering och exploatering

5.1	<i>Färdigställande av minst cirka 800 nya bostäder per år</i>	19
5.2	<i>Solna erbjuder god service för byggherrar</i>	19
5.3	<i>Solna ska stimulera till fler aktörer</i>	19
5.4	<i>Solna ska matcha byggande och ekonomisk planering</i>	20

6. Riktlinjer för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

6.1	<i>Signalisten – en viktig samarbetspartner till staden</i>	21
-----	---	----

1. Bakgrund och utgångspunkter

1.1 *Lag om bostadsförsörjning*

Lagen innebär att alla kommuner i landet, minst en gång under en mandatperiod, ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. En viktig del i dokumentet är att kommunerna – inte minst i tillväxtregionerna – ser till att ha en tillfredställande mark- och planberedskap för bostadsbyggande.

Den 1 januari 2014 fick lagen till viss del ny lydelse vilket innebär att riktlinjerna, förutom att redovisa den lokala bostadsförsörjningen, även ska redovisa förutsättningarna för hur hänsyn tagits till regionala och nationella mål, planer och program som kan vara relevanta för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i riktlinjerna ska vidare grundas på den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjer för boendeplanering lägger fast den övergripande synen på hur kommunen ser på mark- och planberedskapen och boendeplaneringen i Solna den kommande perioden.

1.2 *Nationella mål, planer och program*

De nationella mål, planer och program som påverkar Solnas bostadsplanering hänför sig till följande huvudsakliga områden:

- Riksintressen som begränsar möjligheterna att bygga
- Lagen om nationalstadsparken
- Nationell infrastrukturplanering
- Överenskommelse mellan staten, landstinget och fyra kommuner om utbyggnad av tunnelbanan

För närvarande ser staten över riksintressen för friluftslivet.

Förutsättningar

De riksintressen som påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande innebär t ex följande:

- Tomtebodå bangård begränsar möjligheterna till bostadsbyggande främst på grund av buller
- Spårreservat som ianspråktar mark som inte kan bebyggas – att klargöra förutsättningarna för en framtida utbyggnad av Mälardalens och Ostkustbanan skulle frigöra mark för bostadsbyggande
- Vägreservat som ianspråktar mark som inte kan bebyggas – en Huvudstaled i tunnel skulle frigöra markreservat på ytan

Lagen om nationalstadsparken medför begränsningar för möjligheterna för bostadsbyggande. En tredjedel av Solnas markyta ligger inom nationalstadsparken, men vissa möjligheter finns att ändå genomföra kompletteringsbebyggelse t ex i Bergshamra.

Den nationella infrastrukturplaneringen påverkar Solna. I dagsläget skär stora statliga vägar och järnvägar genom Solna. I den senaste nationella planen avsätts pengar för en utbyggnad av Mä-

larbanan, vilket påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande längs järnvägsspåren. Dessutom avsätts i den nationella planen pengar för att utreda en Huvudstaled i tunnel, vilket är en viktig förutsättning för Solnas planering av att på sikt kunna bygga fler bostäder på ytan.

Överenskommelsen mellan Solna stad, Stockholms läns Landsting och staten om utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan via Hagastaden till Arenastaden, innebär att staden förbinder sig att ta fram detaljplaner och tillse att byggande sker av 4500 lägenheter i tunnelbanans influensområde. Detta ska ske fram till 2030.

1.3 Regionala mål, planer och program

De regionala mål, planer och program som påverkar Solnas bostadsplanering hänför sig till följande huvudsakliga områden:

- RUFSS – regional utvecklingsplan för Stockholms län
- Landstingets redovisning till regeringen av bostadsbyggnadsbehovet i länet
- Regional kollektivtrafikplanering
- Länsstyrelsens åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar

Regional utvecklingsplan - RUFSS

Solna har ett gynnsamt geografiskt läge i Stockholmsregionen. Stora delar ingår i det som i RUFSS pekats ut som regioncentrum och kommunen är välförsörjd med kommunikationer. Det innebär att förutsättningarna för ett resurseffektivt byggande är goda. Trots kommunens ringa storlek finns flera områden som anses lämpliga för både förtätning och nybyggnation. I Solna finns planeringsberedskap för ett omfattande byggande av både bostäder och arbetsplatser.

I RUFSS finns olika nivåer på behovet av bostadsbyggnad. Nivå hög innebär att Solna bör ha en bostadsproduktion på 700 lägenheter per år.

Landstingets redovisning till regeringen om bostadsbyggnadsbehovet

Behovet av bostadsbyggande i regionen har under 2013 på uppdrag av regeringen utretts av landstinget. Slutsatsen är att Solna bör bidra med 800 lägenheter per år, dvs 100 lägenheter fler än vad som angetts i RUFSS:en. Solna har för avsikt att arbeta för att uppfylla den nivån, vilket innebär att en planberedskap ska finnas för att möta bostadsbyggnadsbehovet.

Regional kollektivtrafikplanering

För Solnas del finns en viktig utbyggnad av kollektivtrafiken som planeras på regional nivå. Det är en spårförbindelse från Solna Station/Arenastaden till/från Bergshamra. Det finns två möjliga alternativ, dels en förlängning av tvärbanan från Solna Station till Bergshamra centrum eller en förlängning av tunnelbanan från Arenastaden till Bergshamra centrum. Förutsättningarna för bostadsbyggande i Bergshamra är givetvis något större med tunnelbanealternativet.

Länsstyrelsens åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar

Länsstyrelsen har beslutat om ett åtgärdsprogram för begränsning av utsläpp av kvävedioxid och partiklar. De överskridanden som är konstaterade avser de statliga vägarna, där det också finns föreslagna åtgärder som ska genomföras av trafikverket.

Det finns även ett antal generella åtgärder som föreslås i områden, där det finns risk för att gränsvärdena överskrids. Om åtgärderna genomförs borde det inte påverka möjligheterna för bostadsbyggande. Detaljplanen för Stora Frösunda är numera prövad i detta avseende och planen har godkänts, vilket ger vägledning för kommande projekt.

1.4 Mål och inriktning för Solna

Solna stads övergripande prioriterade målsättningar fastställs stadens årliga budget. Målsättningar som rör bostadsbyggandet är bland annat:

Inriktningsmål

Solna ska vara en attraktiv stad, som ger goda förutsättningar för ett växande antal boende, företag och besökare.

Uppdrag

I anslutning inriktningsmålet har det i 2014 års verksamhetsplan och budget getts ett uppdrag till kommunstyrelsen får i uppdrag att under 2013 - 2014 utreda en långsiktigt hållbar utbyggnads- och investeringstakt för de kommande åren. Utredningen påbörjades under hösten 2013 och slutredovisas under år 2015.

Inriktningsmål

Solna ska vara en levande stad, som kännetecknas av tillgänglighet, trygghet, stadsmässighet och miljöhänsyn.

Uppdrag

I anslutning till inriktningsmålet har kommunstyrelsen fått i uppdrag att utarbeta en översiktsplan och en cykelplan för staden. En reviderad översiktsplan beräknas föreligga för beslut i slutet av 2015.

Inriktningsmål

Solna stads omsorg ska finnas som ett naturligt stöd för Solnabor som behöver den under olika skeden i livet.

Uppdrag

I anslutning till inriktningsmålet har kommunstyrelsen och omvårdnadsnämnden fått i uppdrag att tillsammans utreda och utveckla stadens arbete inom LSS inklusive att kontinuerligt dimensionera antalet LSS-bostäder i Solna. Behovet är uppskattat till i genomsnitt ett per år. I dessa riktlinjer redovisas planeringen för detta.

Utöver dessa övergripande inriktningsmål med uppdrag har respektive nämnder i vissa fall ytterligare nämndsspecifika mål som anges i deras egna verksamhetsplan och budget.

1.5 Nuvarande översiktsplanen uppdateras

Den nuvarande översiktsplanen anger att det går att bygga minst 13 000 lägenheter fram till år 2025.

Fördjupade översiktsplaner har antagits för Västerjärva och Ulriksdalsfältet (Järvastaden och nya Ulriksdal), Solna stationsområdet (Arenastaden) och Karolinska-Norra station (Hagastaden). Ett

omfattande programarbete har också genomförts för Solna City - omdaning och utveckling av centrala Solna.

Därutöver har en fördjupad översiktsplan antagits för den del av Kungliga Nationalstadsparken som ligger i Solna och som syftar till att för framtida generationer säkra de kulturhistoriska och landskapsmässiga kvaliteterna runt Ulriksdal och Haga. I norra delarna av staden har det också bildats ett naturreservat kring Igelbäcken, som säkerhet för bevarandet av en god livsmiljö i området. Kommunstyrelsen har beslutat att utreda naturreservat vid Råstasjön, gärna tillsammans med Lötsjön i Sundbyberg. I yttrande över remissupplagan av dessa riktlinjer har kommunstyrelsen i Sundbyberg, genom sin ordförande, framfört att Sundbyberg ser fram emot ett fortsatt gott samarbete mellan kommunerna för att uppnå gemensamma intressen kring Lötsjön och Råstasjön.

Solna stad har fattat beslut om att revidera översiktsplanen för att se över förutsättningarna att i planen lägga till ytterligare områden för förtätning och utveckling:

- Hagalund
- Bergshamra
- Bagartorp
- Södra Huvudsta – Ekelund/Pampas
- Hagalunds arbetsplatsområde
- Solna strands arbetsplatsområde

En ny översiktsplan beräknas föreligga för beslut i slutet av 2015. Översiktsplanen kan därmed komma att innebära fler möjligheter för nytt bostadsbyggande, men det kommer endast marginellt att påverka den period som dessa riktlinjer avser.

1.6 *Befolkningsprognos*

Solnas befolkning kommer enligt befolkningsprognosen i september 2014, under perioden från 2015 fram till och med 2018 att öka med drygt 10 000 personer. Den största ökningen kommer att ske i utbyggnadsområdena i Järvastaden och Ulriksdal samt Arenastaden i anslutning till nationalarenan Friends Arena, men även i Huvudsta beräknas befolkningsökningen bli betydande. Befolkningsökningen i Hagastaden, Bergshamra och Hagalund kommer troligen bli mer betydande först efter 2018 då det endast är de första objekten nuvarande utbyggnadsplaner för dessa områden som är med under innevarande period.

2. Mål för Solnas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

2.1 Målsättningar

Solna stad har följande mål för Solnas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet:

- Medverka till att – i enlighet med det regionala behovet – i genomsnitt minst 800 lägenheter färdigställs för inflyttning per år under perioden 2015-2018.
- Anta detaljplaner som uppfyller stadens åtagande om bostadsbyggande kopplat till avtalet med staten, landstinget och berörda kommuner om utbyggnad av tunnelbanan.
- Uppmuntra byggande av nya hyresrätter i olika former och verka för att bibehålla andelen bostäder med äganderätt (3 procent av beståndet).
- Tillse att det byggs i genomsnitt ett gruppboende för LSS per år (med lika många satellitlägenheter för LSS).
- Uppmuntra intressenter till att bygga trygghetsboenden i den omfattning som det finns efterfrågan.
- En succesiv ökning av antalet lägenheter för sociala ändamål ska ske som en följd av befolkningsökningen. Behovet ska i första hand tillgodoses i det befintliga bostadsbeståndet.
- I samverkan med allmännyttan och privata fastighetsägare tillgodose behovet av lägenheter för avtalad mottagning av nyanlända invandrare.
- Medverka till att etablera fler student- och forskarbostäder i staden.
- Uppmana fastighetsägare att ansluta sig till och lämna lägenheter till Stockholms bostadsförmedling – Solna ser inga skäl att tillskapa en lokal bostadsförmedling.

2.2 Planerade insatser för att nå målen

För att nå målen planerar Solna stad att under perioden genomföra huvuddelen av de bostadsbyggnadsprojekt som framgår av bilaga. Järvastaden är en stadsdel som utvecklas gemensamt med Sundbyberg. Hagastaden utvecklas gemensamt med Stockholms stad. Övriga förutsättningar och åtgärder redovisas i riktlinjerna.

3. Riktlinjer för Solnas stadsmiljö

Målsättningen är att fortsätta utvecklingen av stadsmiljön genom att skapa nya, förtäta och rusta upp gamla stadsdelar. Solnas stadsdelar ska i största möjliga utsträckning knytas ihop och bli en stad med en mer sammanhängande stadsbild, gröna ytor och mindre genomfartstrafik. Solnas stränder ska skyddas och miljön omkring göras mer tillgänglig för rekreation.

3.1 *Levande stadsdelar*

Solna är en tätbebyggd stad med stadsdelar där det finns underlag för en mångfald av bostäder, arbetsplatser och en hög grad av kommersiell och annan service.

Inriktningen ska vara att blanda bostäder och arbetsplatser. Genom att blanda bostäder och arbetsplatser befolkas områdena under fler timmar på dygnet, vilket skapar mötesplatser och ger ökad trygghet. Det kan även ske för att möjliggöra bostadsbebyggelse genom att byggnader för arbetsplatser samtidigt fungerar som bullerskydd mot vägar och järnvägar.

En attraktiv stad ska också erbjuda möjlighet att finna närhet till natur, vilket bland annat garanteras av att Solnas yta till en tredjedel utgörs av Kungliga nationalstadsparken med Hagaparken. Vid planering av ny- och ombyggnationer, samt förtätning ska dessa värden beaktas.

3.2 *Solna ska förtäta och kompletteringsbygga*

Inriktningen är att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden, d v s förtäta genom kompletteringsbebyggelse. Det är inte minst ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledningar och kommunal service, men det är också viktigt ur klimat- och miljöhänsen att bygga i kommunikationsnära lägen. Ambitionen är att utveckla kollektivtrafiken för att möjliggöra mer förtätning/kompletteringsbebyggelse.

En av förutsättningarna i för dessa riktlinjer för bostadsförsörjning är därför att förtätning kan ske av flera stadsdelar. Därför pågår just nu framtagande av utvecklingsstrategier för Hagalund och Bergshamra. Förutsättningarna för förtätning och kompletteringsbebyggelse är också goda i t ex Bagartorp och södra Huvudsta, vilka därför också är viktiga utvecklingsområden.

Ambitionen är att i så hög grad som möjligt skapa förutsättningar för bebyggelse som knyter ihop stadens olika stadsdelar. Vid förtätning ska Solna också värna parkmiljöer och grönytor.

3.3 *Solna ska bygga nya stadsdelar*

I Solna planeras och genomförs utbyggnaden av flera nya stadsdelar med en blandning av bostäder, arbetsplatser samt kommersiell och annan service.

3.3.1 *Järvastaden*

Strax väster om Agnesberg pågår utbyggnaden av den nya stadsdelen Järvastaden. Stadsdelen ligger dels i Solna, men även i Sundbyberg. Den första utbyggnadsdelen i Solna har omfattat ca 650 lägenheter.

Den andra etappen inom Solnadelen omfattar totalt ca 1 100 bostäder i flerbostadshus och småhus.

Projekt som är påbörjade, med beräknad inflyttning under perioden uppgår till 796 lgh. Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden framgår av bilaga till dessa riktlinjer.

Kommande projekt

Ytterligare några projekt går att genomföra inom den befintliga detaljplanen.

Härefter kommer området nordost om nuvarande område (med "krossen") att detaljplaneläggas, samt därefter kan området i söder mot tidigare E18 utvecklas med fler bostäder.

3.3.2 Nya Ulriksdal

Planeringen av nya Ulriksdal grundar sig på den fördjupade översiktsplan som togs fram för Ulriksdal och Västerjärva år 2004. Den nya stadsdelen inrymmer, när den är färdigbyggd, ca 1 500 bostäder och 125 000 m² kontors- och verksamhetsyta. Området skall innehålla olika sorters bostäder, både i olika typer av flerbostadshus och i stadsradhus. I stadsdelen planeras naturligtvis också plats för barnomsorg, parker och utrymme för butiker och annan kommersiell verksamhet.

Projekt som är påbörjade, med beräknad inflyttning under perioden uppgår till 206 lgh. Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden framgår av bilaga till dessa riktlinjer

Kommande projekt

Ytterligare utbyggnad planeras – totalt kan det rymmas ca 1000 ytterligare lägenheter i området.

3.3.3 Arenastaden

Vid Solna station växer den nya stadsdelen Arenastaden fram. Ett nedgånget och förorenat industriområde omvandlas till en attraktiv och levande stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter, som blir ett centrum för idrott och upplevelser i Stockholmsregionen.

I den fördjupade översiktsplanen beräknades det att det i Arenastaden kan byggas ca 3 000 nya bostäder och upp till 15 000 nya arbetsplatser.

Det kommer troligen bli lite färre lägenheter än vad som beräknades i den fördjupade översiktsplanen då kommunstyrelsen beslutat att utreda förutsättningarna för ett naturreservat för delar av det område vid Råstasjön som tidigare planerats för bostadsbyggande. Inom ramen för redan befintliga detaljplaner kan ca 700 lgh byggas.

Projekt som är påbörjade, med beräknad inflyttning under perioden uppgår därmed till 782 lgh. Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden framgår av bilaga till dessa riktlinjer

Kommande projekt

Det pågår planarbete för bostadsprojekt på östra sidan av järnvägen i anslutning till Arenastaden – kv Ballongberget (även i anslutning till Frösunda).

3.3.4 Utvecklingsområdet Hagastaden (Karolinska)

Utvecklingsområdet Hagastaden (som från början benämndes Karolinska - Norra Station) är beläget i Solna och Stockholm och omfattar därmed ett gemensamt stadsutvecklingsområde över

kommungränsen. En gemensam fördjupade översiktsplan (FÖP) har antagits av Solna och Stockholm. Planen är strategisk och övergripande och innebär bland annat att

- Solnavägen omformas till en stadsgata
- KI-området utvecklas med ny bebyggelse för forskning och utbildning. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer bevaras.
- Ett nytt universitetssjukhus uppförs intill Solnavägen och utgör en del av stadsmiljön
- Östra Karolinska omvandlas till en blandad stadsmiljö med kontors- och bostadsbebyggelse
- Stadsdelen får tydliga offentliga rum med olika karaktärer
- Ny bebyggelse planeras längs Solnavägen, längs Norra länken, Tomtebodavägen samt norr om Tomteboda

Hagastaden planeras att vara en levande stadsdel med blandade användningar som vård, forskning, kontor, bostäder och med handel och service i bottenvåningarna.

Påbörjade projekt

I området pågår flera detaljplanearbeten med målsättningen att få till stånd bostadsprojekt. Planuppdrag har beslutats för detaljplaner med totalt ca 550 lgh inom KI-området/Tomteboda. Den största planen omfattar ca 400 lgh och är i slutskedet av planprocessen. Möjligen kan det innebära att lägenheterna kan stå klara under 2016.

Ett mindre projekt på mark som ägs av Svenska kyrkan är under planering. Det kan ge sex småhus/radhus.

En ändring av detaljplanen (enkelt planförfarande) i kv Falkeneraren ger möjlighet att kompletteringsbygga fem lgh genom att inreda vindarna i befintliga hus.

Under 2014 har en överenskommelse slutits mellan Solna stad, Stockholms läns landsting och staten som innebär att tunnelbanan byggs ut från Odenplan till Hagastaden/Karolinska. En följd av detta är att Stockholms läns landsting och Solna stad slutit en överenskommelse om att ca 3000 nya lägenheter ska kunna byggas på området som anges som Östra Karolinska.

Tunnelbaneprojektet ger även bättre möjligheter för Solna att planera en förtätning utmed Solnavägen för att uppfylla målsättningen av en högre grad av stadsgata.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden fram till 2018 uppgår till ca 550 lgh och framgår av bilaga till dessa riktlinjer. Hagastaden beräknas kunna ha en påbörjad inflyttning tidigast 2019.

3.3.5 Solna Centrum - utveckling av centrala Solna

Ett program för detaljplan för Solna City bearbetades senast 2007/2008. Programområdet består i huvudsak av centrumområdet, kv Lagern (fd Råsundastadion), Skytteholmsparken, Frösundaleden och Solnavägen.

Solna centrum ska enligt förslaget byggas ut, nya byggnader kommer då att kanta Frösundaleden och Solnavägen. Inomhuscentrum är i förslaget förlängt under Frösundaleden med en ny entré på norra sidan. Råsunda fotbollstadion ersätts med modern kontors- och bostadsbebyggelse. Mellan denna bebyggelse och den nya norra centrumentrén och anläggs ett torg med bland annat Tvär-

banans hållplats. Även öster om Solnavägen uppförs nya hus som bidrar till att ge Solnavägen ett stadsmässigt gaturum.

Den föreslagna utbyggnaden syftar framför allt till att tydliggöra Solna centrum som stadskärna. Centrumområdet ska ges en större stadsmässighet genom ny bebyggelse och en tydligare struktur. Åtgärder som minskar genomfartstrafiken i centrala Solna ger förutsättningar för sänkt hastighet och en högre grad av stadsmässighet i gaturummens gestaltning. Både Frösundaleden och Solnavägen kan ändra karaktär från att vara trafikleder till att bli stadsgator med trädplanteringar och generösa gångbanor.

Pågående projekt i kv Lagern

Detaljplanen för kv Lagern (fd Råsunda stadion) är antagen. Den medger, förutom kontorsbebyggelse, bostadsbyggnader med totalt ca 700 lägenheter.

Projektet drivs av Visio och preliminär inflyttning i de första bostäderna är angivet till 2016/2017.

Pågående projekt i kv Charlottenburg

I kv Charlottenburg – mitt emot kv Lagern – byggs 110 nya lägenheter. I bottenvåningen ska lokaler för mindre verksamheter som t.ex. caféer och butiker inrymmas. Solnavägen får en tydlig karaktär av stadsgata genom att byggnad, entréer och trottoar planeras mot gatan. Inflyttning beräknad till 2016/2017.

Pågående projekt i Kv Planen 4 - äldreboende

En förändring av detaljplanen för kv Planen 4 möjliggör en ombyggnad till särskilt boende. Antalet lägenheter beräknas kunna uppgå till 76.

Kommande projekt

I Solna centrum pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra ombyggnad av centrum. I planeringen finns förutsättningar att tillskapa ca 200 nya lägenheter.

Det pågår även ett arbete med en detaljplan för kv Fältet som kan omfatta drygt 200 lgh.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden uppgår till ca 500 lgh och framgår av bilaga till dessa riktlinjer.

3.3.6 Stora Frösunda/Haga (Bilia)

Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen för Stora Frösunda. Planen medger ca 800 bostäder och 70 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. Till planen hör även mark för allmänt ändamål, gata, gång- och cykelväg, torg, park och område för spårvägstrafik.

Detaljplanen har varit överklagad men har nu fastställts. I och med överklagandena har projektet skjutits fram i tiden. I dessa riktlinjer har inflyttning av första projektet beräknats kunna ske 2016. För stadens del är detta angeläget inte minst då den etappen omfattar ett LSS-boende.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden uppgår till ca 250 lgh och framgår av bilaga till dessa riktlinjer.

3.3.7 Ingentingområdet i Huvudsta

I det så kallade SBL-området i Huvudsta är planerat för nya bostäder och kontor kring den befintliga kulturhistoriska miljön. Den miljö som byggnadsminnet utgör kommer att vara en central del i områdets karaktär. I området kommer sju kvarter, huvudsakligen innehållande bostäder, att finnas, samt ett större kvarter för kontor och handel, som bland annat kommer att fungera som bullerskydd. Ca 700 lägenheter och ca 48 000 m² kontorslokaler bedöms kunna tillkomma.

Påbörjade projekt:

I kv Skulptören bygger HSB totalt 117 lgh som beräknas vara klara för inflyttning i huvudsak våren 2016.

I kv Trubaduren bygger SSM Bygg & Fastighets AB 266 lgh som beräknas vara klara för första inflyttning tredje kvartalet 2016.

Kommande projekt

Fler bostadsprojekt i kommande kvarter kommer att omfatta ca 300 lgh tillsammans. I kv Konstnären ett kvarter planeras även en förskola.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden uppgår till ca 480 lgh framgår av bilaga till dessa riktlinjer.

3.3.8 Södra Huvudsta/Tomtebodan - Pampas/Ekelund

Ett nytt utvecklingsområde är Pampas/Ekelund. HSB har köpt f d Arbetsmiljöverkets lokaler och vill bygga bostäder i området. Kommunstyrelsen har beslutat om att en ny detaljplan ska arbetas fram. Planarbetet har inletts med ett programarbete som bl a ska omfatta analys av kvarters- och bebyggelsestruktur, grönstruktur, gc-stråk samt förutsättningar för ny tunnelbaneupp gång, kopplingar till trafiknätet och en framtida Huvudstaled samt risk- och bullerfrågor.

Möjligheterna att bygga bostäder är stora och det kommer att ha förutsättningar att bli ett omfattande projekt. Det kommer dock att ta några år innan det är möjligt att påbörja byggnation och beräkningen är att första inflyttning kan ske tidigast 2018. En årlig produktion av 100 lgh bedöms därefter vara rimlig.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden uppgår till ca 100 lgh framgår av bilaga till dessa riktlinjer.

3.4 Utvecklingsstrategier och förtätningsområden

I Solna finns ett antal större områden som har behov av ökat befolkningsunderlag genom nybyggnation av bostäder och som även i viss mån har renoveringsmogna fastigheter. I samband med Solna stads beslut om att se över stadens översiktsplan har fyra områden tydligt pekats ut som möjliga för särskilda utredningar som ska redovisa förutsättningarna för att följande områden ska kunna bli föremål för förtätning av bostäder/utvecklingsområde:

- Bagartorp
- Hagalund
- Bergshamra
- Huvudsta i de delar som en Huvudstaled i tunnel frigör byggbar mark

Bagartorp

Solna stad avser att se över förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse i Bagartorp i huvudsak i samverkan med Signalisten som, förutom staden, är den absolut största fastighetsägaren i Bagartorp. Det finns även en skoltomt i Bagartorp, som är osäkert om den framtida användningen verkligen är skoländamål. Den senare frågan måste utredas närmare eftersom den nuvarande tomten, om den skulle kunna användas för andra ändamål, är viktig för utvecklingsmöjligheterna.

För närvarande finns ett projekt i Signalistens regi och ett projekt parallellt med Besqab som huvudman. De två projekten omfattar gemensamt 160 lgh.

Hagalund

Kommunstyrelsen har beslutat att en utvecklingsstrategi ska tas fram för Hagalund. En strategi presenterades i augusti 2014 och är för närvarande föremål för diskussion med möjligheter för allmänheten att lämna synpunkter. Det finns goda förutsättningar för förtätning av bostäder och verksamhetslokaler i området. I dessa riktlinjer finns inga konkreta projekt angivits, men en bedömning är att det är möjligt att ha ett första projekt inflyttningsfärdigt 2018.

Strategin tas fram i samarbete med Rikshem, Wählins, Skanska och Signalisten.

Bergshamra

Kommunstyrelsen har beslutat att en utvecklingsstrategi ska tas fram för Bergshamra. En strategi presenterades i augusti 2014 och är för närvarande föremål för diskussion med möjligheter för allmänheten att lämna synpunkter. Det finns goda förutsättningar för förtätning av bostäder och verksamhetslokaler i området. I dessa riktlinjer finns inga konkreta projekt angivits, men en bedömning är att det är möjligt att ha ett första projekt inflyttningsfärdigt 2018.

Även här tas strategin fram tillsammans med Signalisten.

Huvudsta i de delar som en Huvudstaled i tunnel frigör byggbar mark

I den statliga infrastrukturplaneringen ingår nu ett uppdrag att se över förutsättningarna för en Huvudstaled i tunnel. Det skapar samtidigt förutsättningar för förtätning i Huvudsta när genomfartstrafiken kan ledas förbi i en tunnel.

Förutsättningarna för förtätning i Huvudsta är beroende av en minskad genomfartstrafik och måste därför samplaneras med Huvudstaleden i tunnel.

Bedömningen är att det inte kommer att leda till några inflyttningsfärdiga lägenheter under denna planeringsperiod.

Förtättningsprojekt i övrigt

Det pågår härutöver ett antal olika förtättningsprojekt som ligger med i beräkningarna av bostadsbyggandet under perioden.

Förtätning vid Ballongberget

Vid Ballongberget byggdes det i början av 90-talet ett antal bostäder, Tanken var att dessa senare skulle kompletteras med såväl fler bostäder som kontorsbyggnader. Det blev dock inget av detta bland annat på grund av fastighetskrisen i början av 90-talet.

Nu planeras ett kompletterande projekt som ger 164 lgh vid Ballongberget.

Förtättningsprojekt i Råsunda-Skytteholm-Vasalund

Några projekt är aktuella genom uppdrag om justerade/nya detaljplaner.

I kv Slingan, Råsundavägen, planeras en kontors/verksamhetsfastighet ersättas med ny bostadsbyggnation som ger ca 170 lgh.

I kv Byggmästaren, Ankdammsgatan/Frösundaleden, planeras en kontors/verksamhetsfastighet att ersättas med ny bostadsbyggnation som ger ca 200 lgh. I dessa riktlinjer finns del av dessa lgh med.

I kv Bellona, Södra Långgatan, planeras en påbyggnad med 25 ägarlägenheter.

Förtättningsprojekt utmed Armégatan i Huvudsta

I ambitionen att utveckla stadsmässigheten är förtätning utmed Armégatan i Huvudsta ett exempel på hur det kan ske.

JM bygger 104 nya lgh på fastigheten Styckjunkaren 4/Dragonen med beräknad inflyttning 2016/2017.

I ett projekt på taket av kontorsfastigheten Styckjunkaren 3 planeras 12 lgh som kan upplåtas med hyresrätt.

Intill dessa fastigheter utmed Armégatan planeras ett projekt med 110 lgh, varav 10 är LSS-boende och där det även planeras en förskola. Inflyttning beräknad till 2017/2018.

Förtättningsprojekt övrigt i Huvudsta

I anslutning till befintliga studentlägenheter i Huvudsta bygger SSSB ytterligare ca 180 studentlägenheter i kv Furiren vid Armégatan.

Vidare pågår planarbete för 150 studentlgh/elevhem i anslutning till Karlberg.

Kommunstyrelsen har även beslutat om ett antal nya detaljplaneuppdrag i Huvudsta. Planarbete har inletts för kv Palsternackan/Skoga där det, tillsammans med Signalisten, planeras ett trygghetsboende med ca 70 lgh.

Det totala antalet påbörjade och planerade lägenheter som är inflyttningsklara under perioden framgår av bilaga till dessa riktlinjer

4. Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud

4.1 *Vårt samlade bostadsbestånd ska vara varierat*

Det behövs en mångfald av bostäder både beträffande boendeform, upplåtelseform, storlek och utförande för att matcha olika hushålls sammansättning, levnadsvanor och individuella önskemål. Utbudet av bostäder ska även matcha olika behov och preferenser som man har i olika skeden i livet. Solna har dock, med den begränsade yta som finns tillgänglig för bebyggelse, små möjligheter att tillfredställa ett behov av småhus. Däremot har staden arbetat aktivt för att få till stånd marknära bostäder i form av stadsradhus, vilket nu uppförs i Järvastaden och nya Ulriksdal.

I allt väsentligt domineras Solna dock av flerfamiljshus – drygt 97 procent av lägenheterna finns i flerfamiljshus. Lägenheterna i dessa hus fördelas ungefär lika mellan hyresrätter och bostadsrätter. Det är viktigt att olika upplåtelseformer kan erbjudas Solnaborna. Staden ställer sig positiv till byggande av nya hyresrätter och är beredd att uppmuntra olika former av hyresrätter. Det är också viktigt att allmännyttan i form av Bostadsstiftelsen Signalisten bygger nya lägenheter. Signalisten har ambitionen att bygga nya hyresrätter.

4.2 *Efterfrågan/utbudet av specialbostäder*

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i regionen och Solna tar med en hög nybyggnadstakt ett stort ansvar i regionen. Med den efterfrågan som generellt finns på nya bostäder i regionen, så är det absolut viktigaste därför att det byggs nya bostäder – oavsett upplåtelseform.

Samtidigt finns det ett behov av specialbostäder dels på regional nivå, men också på lokal nivå. På regional nivå behövs det fler studentbostäder, elevhem och forskarbostäder. Lokalt behövs det framförallt behov av fler LSS-bostäder och sociala lägenheter. Utöver detta finns det efterfrågan på kategoriboenden, t ex trygghetsboenden, även om det inte finns ett behov från stadens sida.

Det planeras under perioden fram till år 2020 totalt 1191 lägenheter i specialbostäder enligt följande:

Student- och forskarbostäder

Solna har tagit ett stort ansvar för studentbostäder och har idag cirka 2600 studentlägenheter i kommunen, vilket andelsmässigt är högt jämfört med de flesta andra kommunerna i regionen.

När det finns möjlighet kommer Solna att stödja nya projekt för att tillföra ytterligare studentbostäder. Detsamma gäller forskarbostäder. I dessa riktlinjer planeras ytterligare cirka 200 studentbostäder, genom SSSB, samt därutöver totalt cirka 300 tillkommande bostäder i form av studentbostäder/elevhem kopplade till verksamhet på KI-området respektive Karlberg. Inom KI-området planeras cirka 400 forskarbostäder i Solna.

Solna stad medverkar tillsammans med Huddinge, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg, Täby och Upplands-Väsby i projekt 6000+ som har målsättningen att tillsammans skapa totalt minst 6000 nya studentbostäder i regionen.

LSS-bostäder

I takt med befolkningsökningen ökar också stadens behov av LSS-bostäder. Generellt anges behovet till ett nytt gruppboende med fem lägenheter och lika många satellitlägenheter per år.

I planeringen finns beredskap för följande utbyggnad de kommande åren:

<u>Område</u>	<u>Antal lgh</u>	<u>Inflyttningsår</u>
Stora Frösunda	5+5 lgh	2016
Kv Bellona	5 lgh	2016/2017
Ballongberget	5+5 lgh	2017
Kv Slingan, Råsunda	5+5 lgh	2017
Granen, Huvudsta	5+5 lgh	2018
Arenastaden etapp 2	5+5 lgh	2018
Bollen, Råsunda	5+5 lgh	2019
Bergshamra	5+5 lgh	2019
Järvastaden	5 lgh	2020
Bagartorp	5+5 lgh	2020

Särskilda boenden - Äldreboendestäder

Demografin i Solna förändras löpande genom att den yngre befolkningen ökar, medan antalet äldre är i stort sett oförändrat. När antalet äldre är oförändrat innebär det att stadens behov av särskilda boenden inte kommer att öka under perioden.

När det gäller särskilt boende gäller LOV i Solna. Förutom boenden i Solna finns även ett antal boenden utanför Solna att välja bland.

Det finns tveksamheter om det är möjligt att fortsätta verksamheten i ett av stadens nuvarande äldreboende om Mälarbanan byggs ut enligt planerna.

Det planeras ett äldreboende i kv Planen 4, Bollgatan/Solnavägen med 76 lägenheter.

Trygghetsboende

För att möta den efterfrågan som finns på en boendeform som erbjuder mer service och en större trygghet än ett vanligt boende så vill staden att trygghetsboendestäder ska kunna etableras.

Signalisten har ett konkret projekt för ca 70 lägenheter i trygghetsboende i Huvudsta på en tomt intill Skoga särskilda boende. Sedan tidigare har Signalisten initierat en ändring av detaljplanen för kv Turkosen i centrala Solna för möjliggörande av ett trygghetsboende.

4.3 Bostäder för sociala ändamål

Solna stad har även behov av *sociala lägenheter*. Det finns idag ett stort antal sociala lägenheter som står till socialförvaltningens förfogande. Det rör sig såväl om bostäder som ägs av kommunen, som inhyrda genom avtal med allmännyttan och privata fastighetsägare.

Socialnämndens strategi för att motverka utestängning från bostadsmarknaden

Socialnämnden antog hösten 2013 en strategisk plan för att motverka utestängning från bostadsmarknaden. Underlaget för strategin var socialstyrelsens hemlöshetskartläggning, hemlöshetsombudsmannens besök i Solna samt socialförvaltningens löpande arbete med att motverka utestängning från bostadsmarknaden.

Strategin innehåller en handlingsplan som utgår från återkommande kartläggningar, förebyggande arbete med att förhindra vräkningar, stöd i att söka bostad, skapa större genomströmning i förvaltningarnas egna lägenheter och samverka med interna och externa intressenter. Därutöver

har förvaltningen ett behov av hjälp från andra förvaltningar med att anskaffa ytterligare lägenheter. Socialförvaltningens del i detta är att ta fram information om hur förvaltningen fungerar som andrahandsuthyrare (av sociala lägenheter) för att underlätta förståelsen hos fastighetsägare.

Under den period som de förra riktlinjerna för bostadsförsörjningen omfattade har tillgången till sociala lägenheter ökat genom nya tilläggsavtal med offentliga och privata fastighetsägare.

Kommunstyrelsen avser genom stadsledningsförvaltningen att bevaka behov av ytterligare tillskott av sociala lägenheter. Vid behov ses avtalen med fastighetsägarna över för att komplettera med ytterligare lägenheter.

Flyktingmottagning

Det kommer även årligen finnas ett behov av några lägenheter för *flyktingmottagning* efter avtal med migrationsverket. I nuläget uppfylls behovet genom bostadsstiftelsen Signalisten som tillhandahåller de lägenheter som bedöms behövas för att uppfylla stadens avtal med Länsstyrelsen. Vid behov ses avtalen över för att få tillgång till ytterligare lägenheter.

4.4 Övriga förutsättningar

Det finns generellt en stor efterfrågan på bostäder i Solna och regionen. Ett behov finns av mindre lägenheter för t ex ungdomar.

Genom att Signalisten bygger för äldre grupper kan lägenheter frigöras för andra grupper, t ex de ungdomar som flyttar hemifrån. Det är också viktigt att se flyttkedjorna i ett mer regionalt perspektiv, då personer boende i andra kommuner i regionen kan ges möjlighet att flytta till Solna och i sin tur frigör en lägenhet som skapar en regional boendekedja, vilket är en förutsättning för att regionen bättre ska kunna möta efterfrågan av olika boendetyper.

Generellt sett har Solna gott om mindre lägenheter medan det saknas lite större lägenheter. Solna stad ser därför helst att det byggs fler större lägenheter samtidigt som det byggs mindre för att få en mer stabil utveckling av demografin över tid.

4.5 Bostadsförmedling

Det är populärt att bo i Solna och därför är efterfrågan på bostäder stor. För att möta efterfrågan ska nya bostäder byggas.

Regeringen har enligt lag möjlighet att förelägga en kommun att inrätta en kommunal bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En sådan kommunal bostadsförmedling får dock drivas av annan än kommunen. Regeringen har inte ansett att Solna behöver inrätta en kommunal bostadsförmedling, eftersom det inte ålagts Solna. Det finns inte skäl att göra annan bedömning på lokal nivå.

Fastighetsägare i Solna ansluter sig i hög grad till Stockholms bostadsförmedling, vilket torde vara rätt inriktning även sett ur Solnas synvinkel. Solna tillhör en regional bostadsmarknad och det finns skäl att tro att det är mer effektivt att inte dela upp regionen i ett antal olika bostadsförmedlingsorganisationer.

Även Signalisten förmedlar sina lediga bostäder genom Stockholms bostadsförmedling. I samband med att Signalisten fick markanvisning för trygghetsboende i Huvudsta så tog de också på sig ansvaret för stadens kö till +65-bostäder. Staden har haft förmedlingsrätten till cirka 150 lägenheter i Signalistens bestånd. Dessa kommer nu att övergå till en "äldre kö" i Signalisten/Stockholms bostadsförmedlings regi baserad på ett regelverk som kommunen och Signalisten enats om.

5. Riktlinjer för planering och exploatering

Den långsiktiga boendeplaneringen ska utgå från Solnas läge – som en central del av den växande Stockholmsregionen. Bostadsmarknadens utveckling har betydelse för hur framtiden ser ut för befolkning, arbetsmarknad, näringsliv och ekonomisk tillväxt. Solna tar sitt ansvar för regionen.

Stadens uppgift handlar om att påverka med de verktyg som staden har, vilket främst gäller mark- och planberedskapen, men också frågeställningar om hur behov för vissa särskilda grupper på bostadsmarknaden kan tillgodoses. I det senare avseendet har stadens allmännyttiga bostadsföretag Signalisten en nyckelfunktion.

5.1 *Färdigställande av minst cirka 800 nya bostäder per år*

Staden ska sträva efter att bostadsbyggandet sker med ett färdigställande som fördelar sig så jämnt som möjligt över åren. Det innebär att staden ska ha en planberedskap för att kunna möta ett produktionsbehov med minst cirka 800 färdigställda lägenheter per år över en tioårsperiod. Vissa år kommer det givetvis att färdigställas fler och vissa år färre. Under de senare åren har t ex produktionen dämpats något.

Den planerade produktionen med fördelning på redan beslutade och möjliga upplåtelseformer framgår av bilaga.

Staden är inte bunden till enbart de planerade projekt som redovisas i bilagan, utan ska under perioden vara öppna för andra tillkommande projekt som t ex innebär en förtätning i nuvarande områden, vilka kan skapa en bättre livsmiljö för Solnaborna.

5.2 *Solna erbjuder god service för byggherrar*

Solna ska fortsätta att ge en god service till byggherrar och andra aktörer i plan- och byggprocessen. Det innebär att det ska finnas tydliga vägar in i kommunen och att staden är tillgänglig, effektiv och serviceinriktad. En planprocess tar i snitt i Solna ett år, vilket är en snabb handläggningstid i de sammanhangen.

Ett stort problem är dock de överklaganden som sker av antagna detaljplaner och som i de allra flesta fallen inte leder till annat än en fördröjning av genomförandet. En snabbare handläggning av överklagade ärenden är nödvändig.

Staden ska alltid före antagandet av en detaljplan ha kommit överens om villkoren för exploateringen. Utgångspunkten är att projekten ska bära de merkostnader som uppstår för staden till följd av exploateringen.

5.3 *Solna ska stimulera till fler aktörer*

Solna ska verka för att locka så många aktörer som möjligt till att bygga i Solna. Fler aktörer resulterar i större mångfald bland de nybyggda bostäderna. Fler aktörer kan även ge dynamik, ökad kreativitet och inspiration kring arkitektur, nya lösningar och arbetssätt.

Solna stad ska antaga riktlinjer för exploateringsavtal och en markanvisningar som ska gälla under mandatperioden.

5.4 *Solna ska matcha byggande och ekonomisk planering*

Solna ska verka för att bostadsbyggandet sker i en takt så att behov av service och infrastruktur kan mötas i den ekonomiska planeringen. Det innebär staden ska samordna byggandet och lokaliseringen av nya bostäder med utbudet av kommunal service och kommunens ekonomiska situation. Vid planering ska investeringsbehov och driftskonsekvenser av exploatering beaktas.

6. Riktlinjer för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna är i kommunallagens mening ett av Solna stad helägd företag i form av en stiftelse. Det manifesteras av att Solna stad utser styrelsen, men också att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna stiftelsens årsredovisning och bevilja styrelse och VD ansvarsfrihet. Därmed har Solna stad i kommunallagens mening ett bestämmande inflytande över stiftelsen. Till begreppet ”Signalisten” som används i dessa riktlinjer, räknas även in dess dotterbolag Solnabostäder.

Stiftelsen har, som allmännyttigt bostadsföretag, en viktig uppgift i stadens bostadsplanering. Signalistkoncernen förvaltar totalt cirka 3800 lägenheter och cirka 200 kommersiella lokaler.

Solna stad är redan idag en stor hyresgäst hos Signalisten. Äldreboenden finns t ex inhyrda i Hallen, Björkgården och i Bollen. Gruppboenden finns på Västra vägen och Algatan, medan det på finns dagcenterverksamhet på Stråkvägen och Hannebergsgatan. I Bagartorp/Agnesberg, i Hagalund och i Råsunda finns bedrivs förskoleverksamhet i Signalistens bestånd och i Berghamra hyr staden lokaler för filialbiblioteket.

6.1 *Signalisten – en viktig samarbetspartner till staden*

Signalisten ska erbjuda ett bra boende till låg hyra och med liten miljöbelastning inom Solna stad. Det finns ett behov av att tillföra nya och moderna hyreslägenheter i Solna. Bostadsstiftelsen Signalisten ska ta ett stort ansvar för att förverkliga detta.

Grupper med särskilda behov

För flera grupper i samhället finns särskilda behov. Det rör sig tex om personer som ungdomar som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden, men också för grupper som äldre som klarar sig bra på egen hand men som vill ha ett boende med lite högre kringsservice.

I stadens verksamheter finns behov av ytterligare bostäder för grupper inom omvårdnadsnämndens verksamhetsområde, som exempelvis trygghetsboenden och LSS-boenden, eller inom socialnämndens verksamhetsområden för psykiskt funktionshindrade eller ytterligare träningslägenheter inom det sociala området (sociala lägenheter). Staden har också ett behov av ett antal lägenheter till nyanlända.

Signalisten är en aktiv samarbetspartner till Solna stad för att tillgodose de särskilda behov av lägenheter som finns under perioden.

Det finns ett behov av att öka stadens verksamhetslokaler i takt med att antalet invånare ökar, men också för att utveckla och effektivisera den kommunala verksamheten. I det sammanhanget är Signalisten en mycket viktig samarbetspartner för staden.

Signalisten bidrar till områdesutvecklingen

Signalisten förvaltar bostäder i områden där det inom en snar framtid måste bli aktuellt att genomföra förtätning av nuvarande bebyggelse. Det handlar exempelvis om Hagalund, Bagartorp och de centrala delarna av Bergshamra.

Signalisten bidrar, i samverkan med staden, aktivt till utvecklingen av de områdena. Förutom att utveckla stadsmiljöerna och skapa bra förutsättningar för samhällsservice, så förutsätts Signalisten aktivt verka för att fånga upp de boendes önskemål om utveckling i områdena. Därför medverkar

Signalisten i arbetet med utvecklingsstrategierna för Bergshamra och Hagalund, samt deltar i planeringen av projekt i Bagartorp.

Signalisten ska bidra till blandade upplåtelseformer

Signalisten ska i egenskap av allmännyttigt bostadsföretag värna hyresrätten som boendeform och verka för ett utbud av hyreslägenheter med så hög variation som möjligt. Stiftelsen skall sträva efter att tillhandahålla sina hyreslägenheter till lägsta möjliga pris dock inte lägre än att årsresultatet för stiftelsen medger erforderlig konsolidering och erforderlig fondering för kommande underhåll.

Försäljning eller omvandling till bostadsrätter av delar av Signalistens bestånd kan prövas, om det ligger i de berörda hyresgästernas och företagets intresse, samt om det bedöms bidra till det berörda områdets utveckling, t ex genom att upplåtelseformerna i området blir mer blandade än tidigare.

Signalistens hyror ska bära sina kostnader

Stiftelsen hyresintäkter ska balansera de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning av beståndet. Hyrorna ska svara mot den upplevda hyresgästnyttan.

En hållbar utveckling

Signalisten ska vid nybyggnation välja så energieffektiva system, miljövänliga tekniker och material som möjligt. Vid upprustning av det befintliga beståndet ska Signalisten minska bostädernas energianvändning.

Bostadsprojekt i Solna

Inflyttningsår

BILAGA 1

Projekt	Typ/Projekt	Specialbostäder	Exploatör	Planstatus	ant lgh	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
						Lgh	Äg	Lgh	Äg	Lgh	Äg	Lgh	Äg	Lgh	Äg	Lgh	Äg
Norra Solna																	
<u>Bergshamra:</u>																	
1	Torsken	HR	5+5 LSS-igh	Signalisten	Program	100											
2	Sfären (Triangeln, Stocksundstorp)	HR		Stena fastigheter	Planuppdrag	40				40		50		50			
<u>Bagartorp:</u>																	
3	Järva 2:9, Bagartorp	BR		Besqab	Planuppdrag	80						80					
3	Bagartorp 4 och 5	HR		Signalisten	Planuppdrag	80						80					
<u>Frösunda:</u>																	
4	Ballongberget	HR	5+5 LSS-igh	Diligentia	Planuppdrag	164				164							
<u>Ulriksdal:</u>																	
5	Ulriksdal, BRF Slottsportalen	BRF Slottsportalen		Peab	LK	53											
5	Ulriksdal, Totalisatorn m fl	Totalisatorn m fl		Peab	LK	153		12	85	28							
5	Ulriksdal	Dp 4 m fl		Peab	Ännu inget uppdrag	100					28					50	50
<u>Järvastaden:</u>																	
6	Järvastaden, BRF Liljekonvaljen	Grönlingen		Skanska	LK	144	144										Projektet fortsätter
6	Järvastaden, Villastråket	Grönlingen		Skanska	LK	65		18		22							Projektet fortsätter
6	Järvastaden, BRF Pyrolan	Grönlingen		Skanska	LK	175					25						
6	Järvastaden, Stensötan/Backsötan	BRF Stensötan		Ikano	LK	105	105					91		84			
6	Järvastaden, Stensötan/Backsötan	BRF Backsötan		Ikano	LK	94	50		44								
6	Järvastaden, Solvåndan etapp 2	Solvåndan etapp 2		JM	LK	49	49										
6	Järvastaden, Talkronan	Talkronan		JM	LK	49			49								
6	Järvastaden, Grönlingen	Grönlingen		JM	LK	249								149		100	
6	Järvastaden, Grankällan	Grankällan	5 LSS-igh	Järvastaden AB	Planuppdrag	225						75		75		75	75
<u>Möjliga kommande projekt:</u>																	
<u>Bergshamra:</u>																	
7	Förtätning	HR/BR		Signalisten mfl	Utvecklingsstrategi	200						50		50		100	100
Norra Solna						2 125											
<u>Centrala Solna</u>																	
<u>Haga/Södra Frösunda:</u>																	
8	Stora Frösunda	HR/BR	5+5 LSS-igh etapp 1	Cateena	LK	450			50	100		100		100		100	100
<u>Hagastaden mm</u>																	
9	Östra Karolinska	BR		Locum	Planuppdrag	400											
10	Tomtebodavägen	HR(FB)	Forskarbostäder	Akademiska hus	Granskning	400			200					200		200	200
11	Falkeneraren 1, komplettering vindsligh	BR		BRF Falkeneraren	Enkelt planförfarande	5				200		5					
12	Solna kyrkby/Vapenhuset	ÄG		Solna församling	Program	6						6					
13	Nackademivägen/KI-området	HR(S)	Elevhem/student	Nackademin	Planuppdrag	150					50	6	50		50		
<u>Arenastaden:</u>																	
<u>Kv Nationalarenan:</u>																	
14	BRF Säsongskortet	BR		PEAB	LK/byggs	143	143										
14	BRF Pressläktaren	BR				143	143										
14	BRF 4	BR				143			143								
14	BRF 5	BR				143				143							

<u>Arenastaden forts:</u>																		
<u>Mall of Scandinavia:</u>																		
15	BRF Stjärnhimlen	BR		PEAB	LK/byggs	42	42											
15	BRF Stjärnkikaren					68	68											
16	Arenastaden etapp 2	BR/HR	5+5 LSS-igh	Råsta AB m fl	Granskning	400			100	200	100	Projektet fortsätter						
<u>Vasalund</u>																		
17	Bellona	ÄG		Wählin Bygg	Planuppdrag	25			25									
<u>Solna centrum:</u>																		
18	Lagern	BR		Peab	LK/Påbörjat	400			100	100	100	Projektet fortsätter						
19	Planen	HR (ÄO)	Äldreboende	Fabege	Planuppdrag	76		76										
20	Kv Fältet	BR		Skanska	Planuppdrag	100					100	Projektet fortsätter						
21	Charlottenburg	BR		NIAB/Besqab	Antagen av KF/ÖK	100			50	50								
22	Solna City/P-däck mm	BR/HR		Ej Utsedd	Program	200				100	100							
<u>Skytteholm</u>																		
23	Byggmästaren	BR		GIAB	Planuppdrag	55					55	Projektet fortsätter						
24	Slingan	BR	5+5 LSS-igh	SSM Bygg & Fastigheter	Planuppdrag	200			100	100								
<u>Möjliga kommande projekt:</u>																		
<u>Haqalund:</u>																		
25	Förtätning	BR/HR	Ev trygghetsboende	Signagisten/Rikshem Wähins/Skanska	Utvecklingsstrategi	350				50	200	100						
<u>Solna centrum:</u>																		
26	Turkosen - trygghetsboende	HR	Ev Trygghetsboende	Signalisten	Planuppdrag	50				50								
27	Solna centrum - nedanför Platån	BR/HR		ej klart		100					100							
<u>Råsunda:</u>																		
28	Bollen	HR	5+5 LSS-igh	Signalisten	Planuppdrag	250				100	150							
Södra Solna						Centrals Solna	4 399											
36	Rödlöken	HR		Wählin Bygg	LK	141	141											
37	Huvudsta centrum (Rovan)	BR		Peab	LK	113	113											
<u>Ingentingområdet:</u>																		
29	Ingenting	BR		Skanska	LK	196				96	100							
29	Ektorget/kv Skulptören	BR		HSB	LK	117		117										
29	The Lab/kv Trubaduren	BR		SSM Bygg & Fastigheter	LK	266		266										
29	Kv G	BR		HSB	LK	100			100									
<u>Övriga Huvudsta:</u>																		
30	Furiren	HR (S)		SSSB	LK	180		180										
31	Palsternackan/Skoga	HR(TB)	Trygghetsbostäder	Signalisten	Planuppdrag	70			70									
32	Ekelund/Pampas	BR		HSB	Program	300				100	100	100						
33	Styckjunkaren 4/Dragonen	BR		JM (Dragonen)	Granskning	104		52	52									
34	Styckjunkaren/Huvudsta 4:11	BR/HR	5+5 LSS-igh	Granen	Planuppdrag	110			50	60								
35	Karlberg - elevhem	HR (S)	Elevhem/Student	Staten	Planuppdrag	150				75	75							
Södra Solna						1 847	1 051	30	1 262	50	1 224	84	1 482	75	1 708	75	1 205	125
TOTALT						8 371	Totalt 1 081	Totalt 1 312	Totalt 1 308	Totalt 1 557	Totalt 1 783	Totalt 1 330						

KARTBILAGA





Datum	Beteckning
2014-10-07	405-33997-2014

Solna stads riktlinjer för bostadsförsörjning – Länsstyrelsens synpunkter på samrådsremiss

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Solna beslutade den 16 juni 2014 att förslag till ”Riktlinjer för bostadsförsörjning i Solna stad 2014-2018 med utblick mot 2020” skickas på remiss till Länsstyrelsen, landstinget och berörda grannkommuner.

Sedan den 1 januari 2014 har kommunerna fått ett förtydligat ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna, preciserat i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen (PBL).

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i riktlinjer. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för både välfärden och tillväxten.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Solna stad har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen bedömer att Solna stads riktlinjer för bostadsförsörjningen uppfyller kraven i lagen.

Solna stads förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014-2018 med utblick mot 2020

Länsstyrelsen anser att stadens förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen är noggranna, strukturerade och påvisar att staden har höga ambitioner för takten i bostadsbyggandet samt i att beståndet fortsatt ska vara varierat både vad gäller upplåtelseform och storlek. Stadens läge i regionen belyses väl, både som bostadsort och som plats för företag. Länsstyrelsen bedömer att Solna stads riktlinjer för bostadsförsörjningen uppfyller de innehålls- och formalia krav som finns i lagen. Enligt lagen ska riktlinjerna innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella, regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Datum	Beteckning
2014-10-07 405-33997- 2014	

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Även om riktlinjerna uppfyller lagkraven vill Länsstyrelsen lämna några förbättringsförslag som främst berör kopplingen till stadens arbete med ett varierat bostadsutbud.

Länsstyrelsens synpunkter

Solna stads riktlinjer består av sex delar:

1. Bakgrund och utgångspunkter
2. Mål för Solnas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
3. Riktlinjer för Solnas stadsmiljö
4. Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud
5. Riktlinjer för planering och exploatering
6. Riktlinjer för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna.

I avsnitten beskrivs hur staden ser på utvecklingen under perioden 2014-2018 med utblick mot 2020. Förslaget till nya riktlinjer innehåller ingen numerisk kapitelindelning. I det fortsatta arbetet föreslår Länsstyrelsen att en sådan görs eftersom riktlinjerna med en kapitelindelning blir lättare att hitta i.

I avsnittet *Bakgrund och utgångspunkter* redovisar Solna stad de nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Avsnittet innehåller också hänvisningar till lokala mål från bland annat budget, verksamhetsplan och översiktsplan som riktlinjerna har beröring med. Även om översiktsplanen nämns, bör kopplingen till stadens reviderade översiktsplanarbete förtydligas i det fortsatta arbetet med nya riktlinjer. Länsstyrelsen saknar också en koppling till socialförvaltningens "Strategisk plan för att motverka utestängning från bostadsmarknaden" (SN/2011:110). Särskilt med tanke på att stadens riktlinjer för bostadsförsörjning har en egen rubrik i socialförvaltningens strategiska plan.

I avsnittet *Mål för Solnas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet* listas mål för stadens arbete. I genomsnitt ska staden medverka till att minst 800 bostäder om året färdigställs varje år under perioden. Målet korresponderar väl med det uppräknade regionala behovet av bostäder i TMR-rapporten "Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030". Insatserna som behövs för att nå målen beskrivs också.

I *Riktlinjer för Solnas stadsmiljö* beskrivs stadens olika stadsdelar och hur de ska utvecklas med antal nya bostäder. Redovisningen är noggrann och tydlig.

Avsnittet *Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud* ger en klar bild av stadens ambitioner, inte minst vad gäller student- och forskarbostäder, LSS-bostäder och äldreboende. Däremot skulle Länsstyrelsen gärna se att skrivningarna om sociala bostäder fick en egen rubrik och kopplades ihop med socialförvaltningens "Strategisk plan för att motverka utestängning från bostadsmarknaden" från 2013. Målen för arbetet enligt socialförvaltningens strategiska plan handlar exempelvis om att en kartläggning av behovet av boende hos socialförvaltningens klienter ska

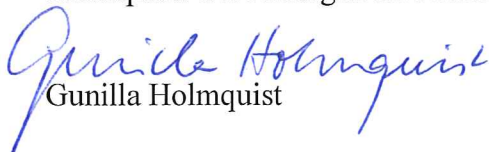
Datum
2014-10-07 405-33997-
2014 Beteckning

göras vartannat år. Stöd till bostadssökande ska öka genom bo-kurser, bosökarverksamheter samt budget- och skuldrådgivning. Genomströmningen ska öka i de olika boendeformer som kommunen tillhandahåller. Det vräkningsförebyggande arbetet ska intensifieras genom bland annat boendestöd, information och samverkan. Tillgången till lägenheter för sociala ändamål ska öka genom överenskommelser med hyresvärdar/fastighetsägare. Länsstyrelsen föreslår också att staden bör undersöka möjligheterna att prova modellen Bostad Först. Bostad Först finns numera i tre av länets kommuner Sollentuna, Stockholm och Täby, men fler är på gång exempelvis Värmdö.

I avsnittet *Riktlinjer för planering och exploatering* beskrivs hur staden ska arbeta för att nå målet om 800 bostäder per år. Länsstyrelsen tycker det är positivt att staden vill få så många aktörer som möjligt att bygga bostäder i kommunen.

I det sista avsnittet redovisas *Riktlinjer för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna*. Det är positivt att bolaget har ett bestämt uppdrag att bygga nya hyreslägenheter. Det är också positivt att det finns skrivningar om grupper med särskilda behov och att bolaget ska tillhandahålla bostäder för dessa grupper. Avslutningsvis är det positivt att Signalisten ska sträva efter att tillhandahålla lägenheter till lägsta möjliga pris, dock inte lägre än att det påverkar bolagets verksamhet negativt. Försäljning och omvandling till bostadsrätter kan prövas om omvandlingen bedöms bidra till mer blandade upplåtelseformer i området där fastigheten ligger.

Beslut i detta ärende har fattats av samhällsbyggnadsdirektören Gunilla Holmquist. Utvecklingsledare Henrik Weston föredragande.


Gunilla Holmquist


Henrik Weston

Solna stad
171 86 Solna
kommunstyrelsen@solna.se

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2015 – 2018, synpunkter på samrådsförslag

Stockholms läns landsting, Tillväxt miljö och regionplanering (TMR), har mottagit samrådsremiss på förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Solna stad 2015-2018 och TMR framför här sina synpunkter.

TMR stödjer Solna stads riktlinjer för bostadsförsörjningen, som redovisar ett möjligt och starkt tillskott till regionens bostadsbyggande. Det är positivt att Solna stad – utöver att utgå från åtagandet i RUFS 2010 om att kunna färdigställa ca 700 bostäder/år (alternativ Hög) – även inkluderar det uppräknade regionala behovet som redovisades i Lanstingets regeringsuppdrag år 2013 om det regionala bostadsbyggnadsbehovet. Det innebär att Solnas avsikt att arbeta för att kunna bygga 800 bostäder/år ligger i linje med landstingets uppfattning om behovet.

TMR välkomnar också kommunens ambitioner att ta fram ny översiktsplan för att kunna ta ett samlat grepp om kommunens höga ambitioner om bland annat bostadsbyggande. Det är positivt att Solna stad ska se över förutsättningarna för ytterligare förtätning och utveckling, utöver de omfattande bostadsbyggnadsplaner som redan är beslutade. Det är avgörande att de många och stora planeringsprojekten får stöd i en strategisk och samlad plan. TMR stödjer målet att möjliggöra ett högt bostadsbyggande i goda kollektivtrafiklägen, med hög tillgänglighet till regionens arbetsmarknad och rekreationsområden. Det uttalade målet att medverka till etablerandet av fler forskar- och studentbostäder är mycket positivt.

Enligt kommunens befolkningsprognos beräknas kommunens invånarantal öka med drygt 10 000 personer under perioden 2015-2018. Med en så stark befolkningstillväxt vill TMR understryka behovet av en samlad strategisk planering, där stort utrymme ges till frågor rörande folkhälsa, social hållbarhet, tillgång till närrecreation och ett tydligt barnperspektiv i planeringen.

Peter Haglund
Direktör SLL Tillväxt, miljö och
regionplanering


Jessica Andersson
regionplanerare fysisk planering

kommunstyrelsen@solna.se

Remiss - Inbjudan från Solna stad att lämna synpunkter om riktlinjer för bostadsförsörjning

Sundbybergs stad välkomnar att fler kommuner vill ta ansvar för regionens bostadsbyggande.

Sundbyberg anser dock att det är viktigt att inte bygga på bekostnad av andra värden, till exempel natur- och rekreationsvärden. Vi anser fortfarande, som vi framfört i remissvar om detaljplan för Arenastaden, att bebyggelse inte ska placeras inom strandskyddat område, det vill säga att strandskyddet vid Råstasjön inte ska upphävas. Råstasjön med Råstabäcken och Lötsjön med bäcken som leder till Råstasjön utgör tillsammans ett ovärderligt naturområde som både sundbybergsbor och solnabor utnyttjar flitigt för rekreation. Sundbyberg ser fram emot ett fortsatt gott samarbete för att våra två kommuners gemensamma intressen ska tillgodoses.

Ett gott samarbete är viktigt även i andra frågor som städerna har gemensamt, till exempel Järvastaden- Brotorp men också i arbetet med utbyggnaden av Mälarbanan.

Sundbybergs stad anser i stort att Solna stads förslag till "Riktlinjer för bostadsförsörjning" är ett bra och tydligt dokument men föreslår att det kompletteras med kartor och illustrationer som hjälp i läsningen, till exempel för att visa planerade utbyggnadsområden.



Jonas Nygren (S)

Kommunstyrelsens ordförande