

Lidingö stads riktlinjer för bostadsförsörjning

Antagna av kommunfullmäktige den 15 juni 2015

Innehåll

1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	2
2	Lidingös förutsättningar	2
2.1	Efterfrågan.....	2
	Befolkningsutveckling.....	2
	Vissa grupper	3
2.2	Tillgång till bostäder	6
	Bostadsbeståndet.....	6
	Bostadshotellet.....	7
	Bostadsförsörjning för sociala ändamål	8
	Lidingös bostadssociala förutsättningar.....	8
3	Mål och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen	9
3.1	Målbild – den boendemiljö som vi eftersträvar	9
3.2	Mål för nybyggnation	9
	Tillvägagångssätt	9
3.3	Mål för utvecklingen av befintligt bostadsbestånd.....	10
	Tillvägagångssätt	10
3.4	Mål för stadens bostadssociala ansvar.....	10
	Tillvägagångssätt	10
4	Lidingö stads bidrag till nationella och regionala mål.....	11
Bilaga 1	Antagande om antal färdigställda bostäder fram till år 2030	13

1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) fastställer att kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen ska fastställas genom riktlinjer. I begreppet en god bostad innefattas inte bara själva bostaden utan också boendemiljön. Lagen föreskriver både om innehåll och om beslutsprocess för styrdokumentet.

När det gäller innehållet ska kommunen redovisa hur hänsyn har tagits till nationella och regionala mål, planer och program. Mål för bostadsbyggande ska fastställas och planerade insatser för att nå målen ska beskrivas. Målen ska grunda sig på en analys av demografi, efterfrågan och behovet hos särskilda grupper. Tillgänglighet för alla är ett viktigt perspektiv.

Lagen styr även till viss del processen för beslutsfattande om riktlinjer. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara föremål för politisk behandling och antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Länsstyrelsen och andra regionala aktörer ska få möjlighet att yttra sig över förslaget och kommunen ska också samråda med andra berörda kommuner. Regeringen kan förelägga kommunen att anta nya riktlinjer om regeringen anser att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett så kallat allmänt intresse i plan-och bygglagen (PBL), där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande i tillämpningen av det allmänna intresset.

2 Lidingös förutsättningar

Lidingö ligger endast en bro bort från huvudstaden. Det innebär att varken bostadsmarknaden eller arbetsmarknaden känner någon kommungräns. Fler människor bor än arbetar på Lidingö. Lidingös försörjningsgrad är drygt 55 procent (försörjningsgraden är den förvärvsarbetande dagbefolkningen, 11 434 personer, genom den förvärvsarbetande nattbefolkningen, 20 350 personer, enligt RUF 2010).

Befolkningsprognoser för Stockholms län pekar på över 2,6 miljoner invånare 2030.¹ Den regionala bedömningen av behovet av bostadstillskott i Stockholms län är att det behöver tillkomma mellan 179 000 och 319 000 bostäder fram till år 2030, eller cirka 9000 till 16 000 bostäder i genomsnitt årligen.² De senaste åren har bostadstillskottet varit i genomsnitt 10 000 bostäder årligen medan befolkningen ökar med ca 40 000 årligen.

2.1 Efterfrågan

Kommunen måste planera bostadsbeståndet både kvantitativt och kvalitativt, efter befolkningsutvecklingen i länet och de förväntade behov för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Befolkningsutveckling

Lidingö hade 45 465 invånare den 31 december 2014. För en kommun i en sammanhängande arbets- och bostadsmarknadsregion är det bostadsbeståndet som till stor del påverkar befolkningens storlek.

¹ Demografisk rapport 2014:1, TMR

² Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030, TMR, 2012

Antaganden om byggandet i kommunen är därför avgörande för befolkningsprognosen. Enligt översiktsplan 2012 beräknades Lidingö ha ca 51 900 invånare år 2030. Med det i juni fastställda planprogrammet för Centrum/Torsvik och andra senare ändringar, bedöms Lidingö numera ha runt 50 000 invånare år 2030.

Drygt hälften av Lidingös befolkning är i arbetsför ålder. Ungefär en fjärdedel är barn och unga. En femtedel är 65 år och äldre. Enligt prognoserna för stadens befolkningsutveckling så kommer fördelningen av andelen barn, personer i arbetsför ålder och äldre vara ungefär densamma 2030 som nu. Antalet personer i respektive kategori kommer dock att öka i takt med befolkningsökningen.

Vissa grupper

Staden har ett utpekad bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper; socialt utsatta personer, nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn, personer med funktionsnedsättning och äldre med behov av stöd.

Det finns även andra grupper som kommunen bör planera för. I en studentregion finns en stor efterfrågan på studentbostäder i närförorterna, i synnerhet i de nordöstra delarna av länet där både Stockholms universitet och Kungliga tekniska högskolan finns. En annan grupp att planera för är friska äldre personer. Det kan underlätta för många seniorer med en bostad som är anpassad för de behov som kan uppkomma med åldern.

I all fysisk planering ska staden beakta tillgänglighet och användarbarhet för så många som möjligt.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Staden har ett särskilt ansvar för att människor med funktionsnedsättningar ska kunna vara delaktiga i samhället och att jämlikhet i levnadsvillkor ska finnas.³ Staden ska verka för självständighet och självbestämmande för människor med funktionsnedsättning. Detta ska även speglas i boendet, det kan innebära att kommunen ska tillhandahålla en bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Socialstyrelsen definierar funktionsnedsättning som nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Stadens ansvar när det gäller bostadsförsörjning för människor med funktionsnedsättning handlar dels om att tillgodose behovet av grupp- och servicebostäder, dels om att stadsplanera utifrån en tillgänglighetsaspekt men också om att anpassa befintliga bostäder.⁴

Gruppboenden består av självständiga lägenheter med tillgång till en gemensam del. Ett serviceboende består också av egna lägenheter för de boende samt en gemensam del, men lägenheterna kan vara utspridda i flera hus. Det är viktigt att planera för olika behov. Staden behöver exempelvis även tillhandahålla bostäder för människor med psykisk funktionsnedsättning, dessa bostäder behöver dock inte vara tillgänglighetsanpassade.

De närmaste åren bedöms behoven kunna mötas vad gäller grupp- och servicebostäder. Två nya gruppboenden byggs i Dalénum och kan tas i bruk 2015. En ny gruppboende är också under byggnation i närheten av Lidingö centrum, kvarteret Björnen (vilken ersätter den befintliga i centrum,

³ Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) syftar till att människor med funktionsnedsättningar ska få det stöd som behövs för att kunna leva ett så självständigt liv som möjligt.

⁴ Lagen om bostadsanpassningsbidrag möjliggör för den enskilde att göra de individuella anpassningar av bostaden och närmiljön som han eller hon behöver men som inte krävs enligt bygglagstiftningen.

Oden). I framtiden kan dock mer individualiserade boendeformer behövas för att möta målgruppens varierade boendekrav. För målgruppen är lokaliseringen av bostäderna betydelsefull för den sociala tillhörigheten, god kollektivtrafik och närservice är viktigt.

Bostäder för äldre

Hälsoläget för Lidingös äldre blir allt bättre, medellivslängden ökar och äldre är allt mer aktiva. Det finns redan idag ett utbud och en efterfrågan av bostäder för friska äldre.

Samtidigt kommer behovet av vård- och omsorgsboenden på sikt att öka. Om tjugo till trettio år kommer fler äldre bo på Lidingö. Inom vård- och omsorgsboende och hemtjänst gäller kundval enligt lagen om valfrihetssystem (LOV). Det finns ett stort intresse hos vårdbolagen att etablera sig på Lidingö. Avtal med boenden avslutas om de inte haft någon kund från Lidingö på två år. Det har visat sig att kunderna i regel väljer utifrån tre bedömningsgrunder; nyproducerat, geografisk närhet till anhöriga samt hyresnivå. På Lidingö finns förutom vård och omsorgsboenden också servicehus, som räknas till särskilt boende men insatserna utförs av hemtjänstpersonal. Vid inflyttning till ett serviceboende är personerna friskare än vid inflyttning till ett vård- och omsorgsboende.

Utbudet av bostäder för äldre behöver anpassas till stadens demografiska struktur och en förändrad behovsbild. Två särskilt stora grupper att ta hänsyn till är fyrtiotalisterna som är nyblivna pensionärer just nu och sextiotalisterna som pensioneras mellan åren 2025 och 2035. Kommunen har ett lagstadgat ansvar att möta äldre invånares behov av plats på särskilt boende men det är också viktigt att kommunen ger goda förutsättningar för marknaden att möta friska seniorers efterfrågan på bostäder. Utvecklingen pekar mot ett ökat behov av att bo kvar i det egna hemmet eller i trygghets- och seniorboenden. Genom flyttkedjor kan insatser som möter äldres behov också förbättra förutsättningarna för andra grupper.

När människor blir äldre och nya behov uppkommer önskar de flesta bo kvar hemma så länge som möjligt. Kommunen har ett lagstadgat ansvar för att möjliggöra kvarboende om det önskemålet finns. De flesta bostäder går att tillgänglighetsanpassa på ett bra sätt för att klara kvarboendepincipen. Några bostäder har dock svårlösta tillgänglighetsproblem. Av tillgänglighetsskäl eller andra orsaker önskar vissa äldre att byta bostad. Idag möts dock inte efterfrågan på seniorbostäder av ett tillräckligt brett utbud på marknaden.

På Lidingö finns seniorboenden i privat och kommunal regi, i hyresrätts- och bostadsrättsform.⁵ En stark efterfrågan både på de kommunalt förmedlade seniorbostäderna och på de privata alternativen, pekar på att det finns en marknad för att bygga nya seniorbostäder. Staden bör ta ansvar för att skapa förutsättningar för att attraktiva och tillgängliga bostäder byggs för seniorer. För målgruppen är lokaliseringen av bostäderna betydelsefull för att förebygga ensamhet, god kollektivtrafik och närservice är därför viktigt.

Bostäder för unga

Bostadsbristen är stor bland unga i länet. Många unga saknar förutsättningar för att köpa en bostad och hamnar naturligen sist i Stockholms bostadsförmedlings kösystem som baseras på kötid från 18

⁵ Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är. Seniorbostäder finns både som hyres- och bostadsrätter och vänder sig oftast till personer som är 55 år eller äldre, de brukar ha gemensamma lokaler för social samvaro och lägenheterna har hög tillgänglighet.

års ålder. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2014 uppger samtliga kommuner i länet att det är ett underskott på mindre hyresrätter. Även om priser och hyror är relativt höga i nybyggnation kan produktion av nya bostäder ändå främja ungas etablering på bostadsmarknaden. Flyttkedjor skapas oavsett storlek och standard på de nya bostäderna, som i förlängningen frigör andra, kanske mindre och billigare boenden.

Efterfrågan på studentbostäder är hög i regionen. Lidingö är en del av Stockholmsregionen och är dessutom beläget relativt nära Stockholms universitet och Kungliga tekniska högskolan. På Lidingö finns också eftergymnasiala utbildningar vid både Carl Malmsten Furniture Studies och Nyckelviksskolan. Det har tidigare funnits studentbostäder på Lidingö. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, hyrde en fastighet med 88 lägenheter av en privat fastighetsägare på Näset. Parterna kunde dock inte komma överens om hyresnivån och avtalet förnyades inte 2012.

Staden har ett avtal med Länsstyrelsen om att stadigvarande bistå med platser för ensamkommande asylsökande barn. Barnen bor i ett gruppboende och slussas ut till träningsboenden. Utmaningen för staden finns framför allt för de ensamkommande som inte på egen hand lyckas skaffa egen bostad vid 21 års ålder (när de inte längre får bo kvar i boendet). Det formella ansvaret som staden har för dessa barn och unga skiljer sig inte från andra Lidingöungdomar men villkoren för de ensamkommande skiljer sig många gånger från andra ungdomar vilket innebär att de i större utsträckning kan behöva socialtjänstens hjälp för att finna ett boende. Det finns behov av att i vissa fall hantera bostadsbehovet inom ramen för förturshanteringen för denna särskilt utsatta grupp.

Bostäder för nyanlända

Det finns ett stort behov av att kommunerna i storstadsområdet tar emot fler nyanlända invandrare än vad man gör i dag. För att uppnå stadens mål i flyktningmottagandet om att ta emot 64 nyanlända personer varje år (barnfamiljer), fordras årligen cirka 14-16 nya lägenheter.⁶ Beroende på familjekonstellationer kan olika lägenhetsstorlekar passa men huvudsakligen finns behov av större lägenheter om tre till fem rum. Staden har även ett ansvar att ta emot de familjer som kommer för att förenas med sina barn (ensamkommande barn). Det är svårt att beräkna hur många personer det kan handla om årligen, dessa räknas inte in i stadens ordinarie flyktningmottagande.

Lägenheter till flyktingar med permanent uppehållstillstånd förmedlas genom stadens bostadsenhet. Stadens målsättning är att familjerna på sikt ska kunna ta över kontraktet på lägenheten.

Bostäder för personer i socialt utsatta situationer

Enligt socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Den som inte själv kan tillgodose sina behov har rätt till bistånd för sin försörjning och sin livsföring i övrigt.

Hemlöshet måste analyseras ur ett brett perspektiv, det är både ett individuellt och ett strukturellt problem. Bostaden är dock ett grundläggande behov, oavsett eventuella andra problem en person kan ha. Det bästa sättet att på lång sikt motverka hemlöshet är med så permanenta boendelösningar

⁶ Staden har ett avtal med Länsstyrelsen i Stockholms län om 64 anvisningsbara platser årligen. Avtalet gäller från och med 1 januari 2015 och tillsvidare. Till staden kommer även andra nyanlända som ordnar eget boende (ebo). Behovet av antalet lägenheter bygger på uppgifter från enheten för mottagande av nyanlända på konsult- och servicekontoret.

som möjligt. Socialtjänsten kan besluta om försörjningsstöd så att en person har möjlighet att betala hyra, i vissa fall kan bostad för kortare tid i en genomgångslägenhet anvisas.

Staden förmedlar genom bostadsutskottet hyreslägenheter till personer eller familjer som beviljas förtur av medicinska eller sociala skäl.

2.2 Tillgång till bostäder

Bostadsbeståndet⁷

På Lidingö finns 19 127 bostäder (2014), varav drygt en tredjedel, 7034, är småhus och knappt två tredjedelar, 12 093, är i flerbostadshus. Drygt 40 procent av bostäderna i flerbostadshus är hyresrätter.

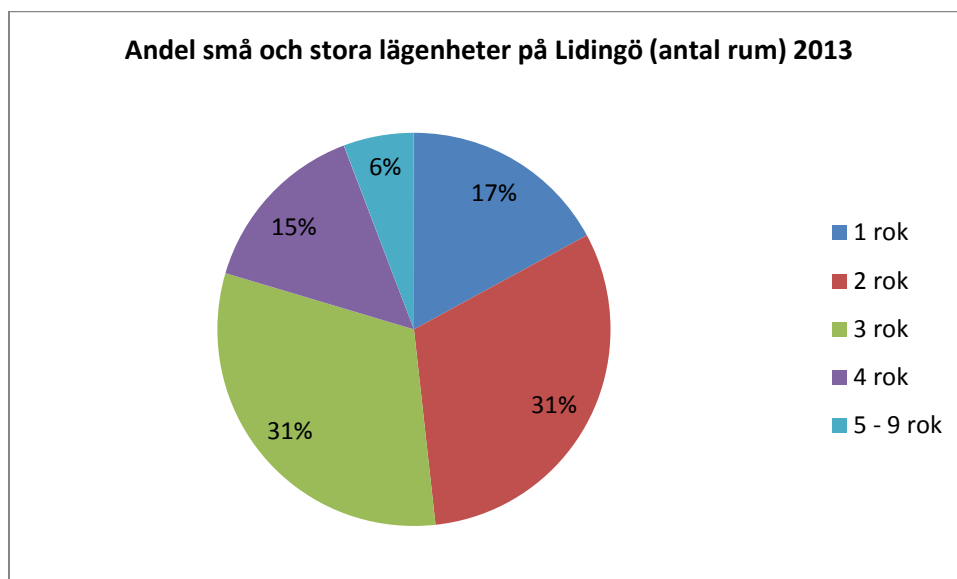
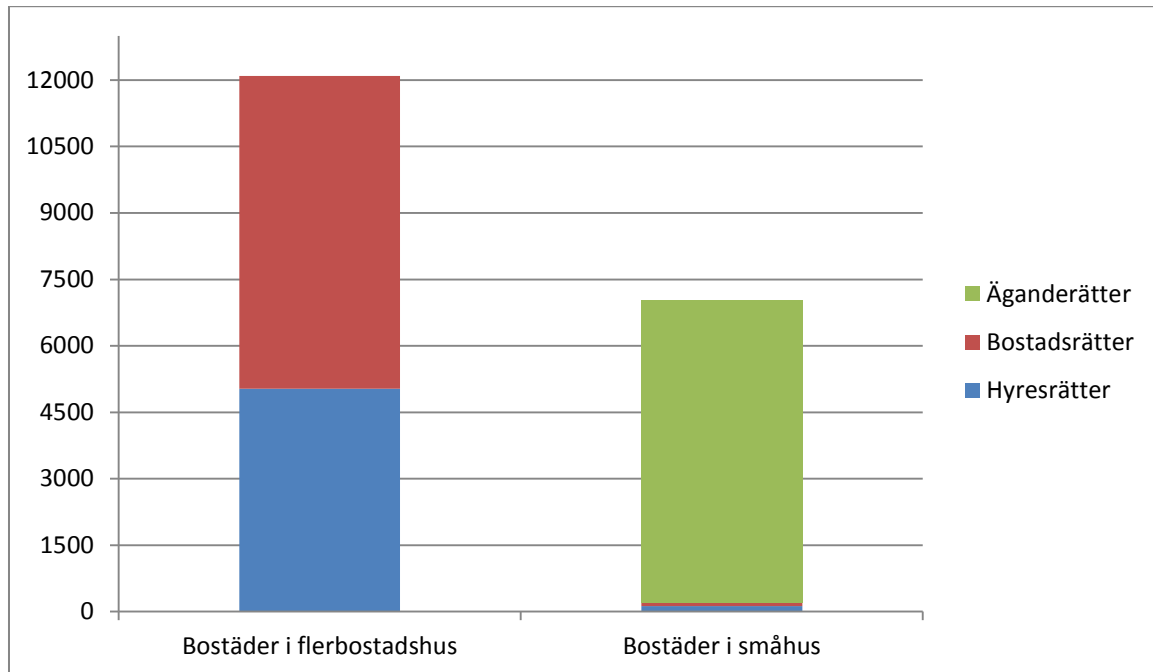
Tabell för bostadsbeståndet på Lidingö per den 31 december 2014

Småhus	Hyresrätt	123
	Bostadsrätt	83
	Äganderätt	6 828
	Uppgift saknas	0
<i>Totalt antal bostäder i småhus</i>		<i>7 034</i>
Flerbostadshus	Hyresrätt	5 029
	Bostadsrätt	7 064
	Äganderätt	0
	Uppgift saknas	0
<i>Totalt antal bostäder i flerbostadshus</i>		<i>12 093</i>
Övriga hus ⁸	Hyresrätt	267
	Bostadsrätt	25
	Äganderätt	0
	Uppgift saknas	0

⁷ Siffrorna för bostadsbeståndet är officiell statistik från SCB, hämtat 2015-04-28.

⁸ SCB bytte metod 2013. Fr.o.m. 2013 används det nationella lägenhetsregistret, tidigare användes Fastighetstaxeringsregistret och dessförinnan Folk- och bostadsräkningen. Största delen av de lägenheter som redovisas som övriga hus ingick tidigare i kategorin flerbostadshus.

Fördelning av bostäder, typ och upplåtelseform, på Lidingö 2014



Ungefär en tredjedel av alla lägenheter i flerbostadshusbeståndet är trerumslägenheter och en tredjedel är tvårumslägenheter. Cirka 17 procent är enrumslägenheter och cirka 21 procent av lägenheterna har 4 – 9 rum.

Bostadshotellet

På Lidingö har bostadshotellet i Larsberg spelat en viktig roll för att möta akuta bostadssociala behov. Personer som kommit i en svår bostadssituation har fått en möjlighet att under en begränsad tid bo på bostadshotellet. Kontrakten har skrivits om högst fem år. Lidingö stads socialförvaltning har under

lång tid blockförhyrt ett antal lägenheter i hotellet, för närvarande fyra, och använt dem som genomgångsbostäder för sina klienter.

Lidingö bostadshotell har drivits av Stockholms stads bostadssociala resurs, SHIS (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) på uppdrag av Lidingö stad. Staden har blockförhyrt en fastighet av en privat fastighetsägare. På grund av ägarbyte behövde staden omlokalisera bostadshotellet, som fr.o.m. april 2015 är lokaliserat i Stockby.

Bostadsförsörjning för sociala ändamål

Stadens erfarenheter de senaste åren är att behovet av bostäder till utsatta grupper till största del tillgodoses genom nybyggnation. Staden och Lidingöhem äger endast en mindre andel av Lidingös befintliga bestånd av hyresrätter och de privata hyresvärdarna lämnar inte lägenheter i någon större utsträckning till stadens bostadssociala behov såvida inte avtal har slutits i samband med exploateringsavtal. Den största privata hyresvärderna på Lidingö, John Mattson Fastighets AB, har dock slutit avtal med staden om att årligen lämna lägenheter ur deras äldre bestånd.

Lidingös bostadssociala förutsättningar

Staden har närmare utrett Lidingös bostadssociala situation genom den bostadssociala utredningen som färdigställdes i januari 2013. Utredningen konstaterade att utvecklingen på bostadsmarknaden går mot en allt lägre andel hyresrätter. Detta gäller såväl på Lidingö som i resten av länet. De hyresrätter som byggs eller byggs om har dessutom hyresnivåer som är svåra att betala för de som är i behov av kommunens bostadssociala insatser.

Lidingö stads tillgång till hyresrätter i det äldre bostadsbeståndet, med lägre hyresnivåer, har minskat i och med Lidingöhem's försäljning av 626 hyresrätter i Högsätra (som skedde under 2010).

Utredningen visar också att de privata fastighetsvärdarna lämnar färre lägenheter till staden för bostadssociala ändamål än tidigare, de senaste åren endast ett fåtal lägenheter. Samtidigt finns ingenting i utredningen som tyder på att behoven av lägenheter för bostadssociala ändamål kommer att minska i närtid. En slutsats i utredningen är att de exploateringsprojekt som pågår och planeras är viktiga för stadens bostadssociala ansvar.

Efter det att utredningen presenterats slöt staden ett avgörande avtal med John Matsson Fastighets AB om en årlig tilldelning av bostäder ur deras äldre bestånd för stadens bostadssociala behov.

Markpolitiken de senaste åren har präglats av överlåtelse av mark för bostadsbyggande, vilket har lett till och kommer att leda till en förbättrad tillgång för staden till hyreslägenheter. Utredningen konstaterade dock att genom marköverlåtelse kan staden inte garantera tillgången till lägenheterna på längre sikt. En åtgärd som kan verka som komplement, är att öka ägandet av bostadsrätter vid behov. När behoven av lägenheter ökar kan nya bostadsrätter anskaffas relativt snabbt och om behoven minskar kan de sedan avyttras.

3 Mål och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen

3.1 Målbild – den boendemiljö som vi eftersträvar

På Lidingö ska människor med olika förutsättningar kunna bo och trivas. Vi ska bygga ett samhälle som välkomnar mångfald, där olika grupper kan mötas i sitt bostadsområde, i parker och på torg. Detta innebär att Lidingös bebyggelse fortsatt ska vara blandad, på ön som helhet men även inom ett och samma område. Vårt samlade bestånd ska vara varierat, i utförande, storlek och upplåtelseform. Vi ska bejaka god arkitektur och samtidigt ta tillvara kulturhistoriska värden. Vi ska sträva efter att hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och andra typer av boenden såsom grupp- eller äldreboenden byggs integrerat. Våra gemensamma mötesplatser ska vara tillgängliga för alla, parker och torg ska planeras för barn såväl som äldre och personer med funktionshinder. Alla ska känna trygghet på Lidingös offentliga platser. På Lidingö ska vi ha attraktiva bostäder och boendemiljöer, som möter olika behov.

3.2 Mål för nybyggnation

Hur många och vilken typ av bostäder ska byggas?

Bostadsutvecklingen ska vara hållbar ur ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Nybyggnationen ska bidra till att Lidingös bostadsbestånd är varierat, i storlek, gestaltning och upplåtelseform.

Översiktsplanen som är fastställd under förra mandatperioden visar på nedanstående volymer och mål. Översiktsplanen kommer att aktualitetsprövas under innevarande mandatperiod.

Stadens mål från 2012 var att 4630 bostäder ska byggas på Lidingö mellan 2013 och 2030, i enlighet med stadens översiktsplan. *Se bilaga, nya bostäder fördelat på område.* Med anledning av nya beslut och överenskommelser är det nya målet 3740–3840 nya bostäder. Nytilskott ska huvudsakligen utgöras av flerbostadshus och till en mindre del av småhus. Byggnation ska ske på redan ianspråktagen mark och grönytor ska inte bebyggas.

I nybyggnation bör, sett över hela ön och till och med 2030, runt 20 procent av de nybyggda bostäderna vara hyresrätter. Staden ska se positivt på att studentbostäder byggs på Lidingö.

Tillvägagångssätt

Bostadsbyggandet i staden ska ske i enlighet med nationella och regionala mål, planer och program.

Var ska det byggas?

- Nybyggnation ska lokaliseras i närheten av kollektivtrafik och service, enligt Översiktsplan 2012.
- Nya bostäder ska i första hand tillkomma inom befintlig bebyggelsestruktur, enligt Översiktsplan 2012.

Hur ska det byggas?

- Vid nybyggnation av boendemiljöer på mark som staden äger ska tillgänglighetsperspektivet genomsyra planering av bostad och omgivande miljö. När staden inte äger marken ska staden verka för att tillgänglighetsperspektivet finns med i planeringen.

Hur ska mark anvisas?

- Marknadsmässiga villkor ska gälla vid försäljning av stadens mark.
- Stadens mark ska fördelas i huvudsak efter ett tävlingsförfarande. Villkoren ska vara tydliga och vinnaren/vinnarna ska få möjlighet att köpa marken. Staden kan t.ex. ställa krav på pris, gestaltning, miljö och upplåtelseform.
- Mark kan direktanvisas i särskilda fall, om det endast finns få eller enstaka aktörer som har kapacitet att genomföra ett önskat projekt. I sådana fall ska byggherren bidra med ett unikt eller nyskapande projekt som berikar staden och är till Lidingöbornas och regionens nytta.
- I markanvisningstävlingar för hyresrätter ska ställas krav på att byggherren kan leverera och garantera långsiktig förvaltning av hyresrätter.
- Vid byggnation av bostäder på stadens mark ska upplåtelse med tomträtt övervägas i syfte att säkerställa den långsiktiga användningen, exempelvis för studentbostäder.

3.3 Mål för utvecklingen av befintligt bostadsbestånd

- Bebyggelsen ska fortsatt vara blandad och varierad i utförande, storlek och upplåtelseform.
- Bostadsområden ska utvecklas och anpassas så att de är tillgängliga för alla.
- Upplåtelseformer ska variera på ön och eftersträvandevärd är att de varierar inom ett och samma område.
- Närservicen ska utvecklas i några utpekade stadsdelscentrum, innan 2030; Näset, Rudboda, Käppala och Brevik.
- Fler seniorbostäder ska tillskapas på Lidingö innan 2030.

Tillvägagångssätt

- I stadens bostadsbolag Lidingöhems bestånd ska eventuella omvandlingar av upplåtelseform initieras av de boende själva.
- Stadens bostadsbolag Lidingöhem får förvärva befintliga byggnader för bostadsändamål
- Staden ska kontinuerligt förbättra tillgängligheten på stadens mark och i anslutningen mellan kvartersmark och stadens mark.
- Vid översyn av användningen av stadens byggnader ska seniorbostäder eller trygghetsbostäder övervägas.

3.4 Mål för stadens bostadssociala ansvar

- Bostäder som staden förmedlar till nyanlända invandrare eller till personer med sociala eller medicinska behov ska vara integrerade i byggnader eller områden med bostäder förmedlade eller upplåtna på ordinärt vis.
- Bostäder för personer med funktionsnedsättning och seniorbostäder ska främst vara lokaliserade i anslutning till Lidingö centrum och stadsdelscentrumen. Bostäderna ska ha goda kommunikationer och vara väl integrerade med övrig bebyggelse.
- På Lidingö ska det finnas bostäder för tillfälligt boende för personer utan andra alternativ.

Tillvägagångssätt

- Staden ska verka för att fastighetsägare i befintligt bestånd tecknar bostadssociala avtal.
- Staden ska genom förhandlingar vid exploateringsavtal för nybyggnation av hyresrätter verka för att fastighetsägaren tecknar bostadssociala avtal.
- Bostadsrätter ska vara en flexibel lösning för staden att i perioder med ökad efterfrågan möta tillfälliga bostadsbehov.

- Lidingöhem ska erbjuda lediga lägenheter till staden, för stadens bostadssociala förmedling.
- Staden ser över var och hur bostadshotellets verksamhet långsiktigt ska bedrivas.

4 Lidingö stads bidrag till nationella och regionala mål

Lidingö stad är som kommun skyldig att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det gör staden genom att möjliggöra nyproduktion av bostäder men också genom att utreda olika gruppers behov och särskilt se till dem som behöver stadens stöd för att få en bostad som passar dem.

Efterfrågan på bostäder på Lidingö har hittills alltid överstigit utbudet och den växande storstadsregionen förstärker denna effekt. Även om bostadsmarknaden i stort är regional kan just lokalknytningen vara särskilt betydelsefull för utsatta grupper. Staden behöver därför finna lokala lösningar för de grupper som staden har ett särskilt ansvar för.

I planeringen för bostadsförsörjningen utgår staden från att Lidingö är en del av Stockholmsregionen, det fastslogs genom Lidingös vision, antagen 2009. Att vara en del av regionen innebär att staden ska ta del av tillväxten, delta i mellankommunala samarbeten och erbjuda andra att ta del av Lidingös många värden. Lidingö stad ska tillgodose det behov av bostäder som genereras av den egna befolkningsökningen men staden ska också ta ett ansvar för regionens tillväxt och välkomna nya Lidingöbor.

I Stockholmsregionens regionala utvecklingsplan, RUF 2010, har regionens aktörer kommit överens om en gemensam vision att bli Europas mest attraktiva storstadsregion. I planen finns fyra mål som anger vilka värden och egenskaper regionen behöver utveckla för att bli ännu mer attraktiv. Ett av målen är en god livsmiljö. En strategi för att öka kvalitet och kapacitet inom bostadssektorn anger vägen mot målet. Regionens aktörer har i strategin bland annat åtagit sig att anpassa byggandet i alla kommuner till den långsiktiga efterfrågan och att anpassa bostadsmarknadens funktionssätt för att nå hög kapacitet och kvalitet i byggprocessen.

Lidingö ska bidra till att Stockholm blir en attraktiv storstadsregion. Stadens mål i översiktsplanen och i riktlinjerna - om ett varierat utbud av bostäder, förtätning och bibehållna grönområden - bidrar till den goda livsmiljön i hela regionen. En indikator på livsmiljön är hur lätt det är att hitta en bostad. När det gäller Lidingö har knappt 30 procent av förmedlade bostäder år 2013 förmedlats till personer med en kötid mellan 4 till 6 år. Detta kan jämföras med hela Stockholm där drygt 20 procent av bostäderna har förmedlats till personer med en kötid mellan 4 till 6 år (merparten av bostäderna förmedlas efter en längre kötid). De närmaste åren kommer fler hyresrätter att byggas på Lidingö vilket skulle kunna sänka kötiderna ytterligare.

För att bli en ledande tillväxtregion behövs attraktiva lärosäten och miljöer för forskning och utveckling. De bästa studenterna och forskarna i hela landet och internationellt måste dock också välkomnas till regionen genom att erbjudas bostäder. Lidingö bidrar till tillväxtregionen genom att se över hur staden kan möjliggöra för student- och forskarbostäder.

Det nationella målet för bostadsmarknader är "långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven". Lidingö stad

anser att det är viktigt att ta fasta på långsiktigheten. De nya eller förtätade stadsdelar som byggs måste vara hållbara ur ett ekonomisk, socialt och ekologiskt perspektiv. Det är också viktigt att säkerställa kvalitet i stadsbyggandet.

Kommunerna behöver planera för att möjliggöra ett bostadstillskott i regionen. Enligt RUF 2010 skulle Lidingö planera för ett bostadstillskott om ca 100 bostäder årligen och ha en beredskap för 150 bostäder årligen. En ny bedömning gjordes 2012 då behovet räknades upp till att Lidingö bör planera för 150 bostäder årligen och ha beredskap för 300 bostäder, ett behov av tillskott om ca 3000 – 6000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Staden har i processen med översiktsplaneringen och inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Centrum/Torsvik, planerat ett tillskott om 4 630 bostäder under perioden 2013 till 2030. Med anledning av nya beslut och överenskommelser är det nya målet 3740 – 3840 nya bostäder.

Ett led i att se till att bostadsbyggandet långsiktigt motsvarar efterfrågan är att Lidingö stad arbetar för ett varierat utbud av olika upplåtelseformer på Lidingö. Som komplement till det kommunala bolaget samverkar Lidingö stad med privata bostadsbolag för att säkerställa variationen i byggandet och upplåtelseform. Lidingö stad har goda erfarenheter av ett antal byggprojekt där avsikten varit att styra nybyggnationen och tillgången till bostäder via genomförandeavtal. Genom riktlinjerna för bostadsförsörjning förbinder sig nu staden att systematiskt arbeta enligt denna modell.

Bilaga 1 Antagande om antal färdigställda bostäder fram till år 2030

Nedan är en prognos av bostadstillskottet fördelat på utvecklingsområde enligt översiktsplanen 2012.

1. Centrum/Torsvik	1500 ⁹
2. Spårområdet Torsvik – Baggeby	40
3. Näset	200
4. Centrala Rudboda (inkl Bosön)	250
5. Högsätra	400
6. Baggeby, Bodal och Larsberg (80/120/250)	450
7. Gåshaga och Käppala	350
8. Björnbo	80
9. Missionskolan	80
10. Norra Skärsätra	30
Dalénum	1000
Brevik	60
Övrigt	190
SUMMA	4630

Efter att beslut om Översiktsplan 2012 togs har nya beslut fattats som reducerar prognosen för bostadstillskottet fram till 2030 till 3740-3840 genom bl.a. minskningar i Centrum/Torsvik och Bergsätraområdet.

Översiktsplanen som helhet kommer att aktualitetsprövas under innevarande mandatperiod, varvid ovanstående tabell kan komma att justeras.

⁹ Enligt planprogram, juni 2014, föreslås 900 – 1000 bostäder.