



PROGRAM FÖR BOSTADSBYGGGANDE 2013-2017

Antagen av kommunfullmäktige november 2012



§ 209**Program för bostadsbyggande 2013-2017**

Beslut

- Antogs upprättat program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun 2013-2017 med tillägg om bostadsbyggande i anslutning till Arkaden i Märsta Centrum.

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till ett program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun. Programmet innehåller mål samt förutsättningar för bostadsförsörjningen i Sigtuna kommun för perioden 2013-2017.

Planeringen bedrivs rullande med årlig översyn av aktuellt behov samordnat med kommunens ekonomiska flerårsplanering. I programmet för bostadsbyggande ingår som en integrerad del även planeringen för ny-/ombyggnation av utbudet av bostäder för äldre samt för bostäder inom handikappomsorgen och socialpsykiatrin.

I programmet redovisas underlag för byggstart av totalt 3 665 nya bostäder under åren 2013-2017. Med tanke på den ökade inflyttningen till kommunen och de uppsatta regionala målen för bostadsbyggande finns efterfrågan att ha en hög planberedskap. Enligt planerna är andelen hyresrätter i nyproduktionen 42 %, andelen bostadsrätter 35 %, andelen äganderätter 20 % och andelen ägarlägenheter 3 %.

I Märsta planeras bland annat två centrumutvecklingar, Valsta och Märsta, med tillskott av både lokaler och bostäder, samt tre stora bostadsprojekt, Steninge slottspark, Norrbackaområdet och Märsta Port. Dessa fem projekt kommer tillsammans att generera upp emot 1 500 nya bostäder i kommunen.

Bostadsproduktionen i Rosersberg har under en tid stått stilla då översynen av influensområdet för flygbuller har utretts. Hur nya bostäder ska hanteras väster om Ostkustbanan i Rosersberg och inom influensområdet är dock inte idag helt klarlagt. Med de förutsättningar som finns bestämda idag så planeras den första etappen påbörjas 2014.

Sigtuna stad har under de senaste åren haft ett relativt lågt antal nyproducerade bostäder, men med det nya projektet Norra Sigtuna stad, beläget nordväst om Pilsborondellen, kommer bostadsbyggandet i Sigtuna stad upp på en något högre nivå.

Nettotillskottet för särskilt boende, under perioden 2013-2017, beräknas bli 15 platser. Trenden visar tydligt på att fler väljer kvarboende hemma i sin egen bostad framför särskilt vård- och omsorgsboende.

§ 209 forts

För att tydliggöra förutsättningarna för hur bostadsbyggandet påverkar förskola och skola med ökad efterfrågan på platser finns ett kapitel i programmet som behandlar platstillgång kontra platsbehov för förskolor och skolor i respektive tätort. För kommunens förskolor och skolor kommer det de närmaste åren krävas en stor kapacitetsökning då barnen i åldrarna 1 – 15 år kommer öka med cirka 200 – 30 stycken per år. Nybyggnation samt ombyggnad av befintliga förskolor och skolor kommer att krävas för att tillgodose detta behov.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet

Vid kommunfullmäktiges sammanträde yrkade Anders Johansson (S) med instämmande av Bosse Andersson (C) och Karolina Windefalk (MP) bifall till kommunstyrelsens förslag till bostadsbyggnadsprogram 2013-2017 med särrykande angående Sigtunabygdens Golf om att i den gällande detaljplanen för golfbanan finns det planlagt för ytterligare nio hål. Detta område är tänkt att ändras och möjliggöra för bostäder i formen ägandederätt, ca 30 stycken samt tilläggsyrkande om att bostadsbyggnadsprogrammet kompletteras med följande text

”Centralt i Märsta i anslutning till Märsta Centrum och Arkaden föreslås en komplettering om 40-50 lägenheter i två nya flerbostadshus. De nya husen placeras på vardera sidan av Arkadenbyggnaden och integreras väl med Märstadals byggnation. Upplåtelseformen är hyresrätt i markplan. I markplan planeras för kommersiella lokaler”. Konsekvensändringar av ovanstående angående Arkaden görs i texter, tabeller och kartor i program för bostadsbyggande 2013-2017 till justeringen av protokollet.

Mats Weibull (M) yrkade med instämmande av Gunnar Balfe (M), Rolf Brunberg (FP), Gunnar Fahlgren (SfS) och Karsten Bjärbo (KD) bifall till förslag (M) till bostadsbyggnadsprogram 2013-2017 med följande ändringsyrkanden.

Under punkt 6.1 ska under projekt Rosersberg läggas till Kadettvägen med 20 bostäder år 2013-2014 som med god tillgänglighet och centralt läge med fördel kan vara intressant bland annat för äldre då hiss planeras att finnas i fastigheten. På sid 22 i programmet ska under punkten Odensala läggas till text om att i Odensala planeras för en småskalig bebyggelse dels i Odensala kyrkby dels i Odensala Håstahage.

Program (M) ska kompletteras med text om bostadsbyggande vid Arkaden i Märsta Centrum enligt tilläggsyrkande (S) och inkluderas i tabell 6.1.

Sören Sundh (SD) yrkade bifall kommunstyrelsens förslag till bostadsbyggnadsprogram 2013-2017 jämte tillägg om kompletterande bostadsbebyggelse vid Arkaden i Märsta Centrum med tilläggsyrkande om att ett självbyggeri och eget arbete bör erbjudas och gynnas och att ungdomar kan göra visst arbete i stil med Stockholms kommuns SMÅA (organisation).

§ 209 forts

Beslutsordning

Efter framställda propositioner på bifall till kommunstyrelsens förslag till bostadsbyggnadsprogram 2013-2017 och förslag (M) till bostadsbyggnadsprogram 2013-2017 förklarade ordföranden att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag. Votering begärdes.

Följande voteringsproposition godkändes.

Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för bifall till förslag (M).

Vid omröstningen avlämnades 29 ja-röster, 21 nej-röster, 1 ledamot frånvarande.

Ledamöterna för (M), (SfS), (KD) och (FP) reserverade sig till förmån för eget förslag

Efter framställda propositioner på bifall till tilläggsyrkande (SD) och avslag på detsamma förklarade ordföranden att kommunfullmäktige beslutat avslå tilläggsyrkandet.

Efter framställda propositioner på bifall till säyrkande (S) om bostadsbyggande vid Sigtunabygdens golfbana och avslag på detsamma förklarade ordföranden att kommunfullmäktige beslutat bifalla säyrkandet.

Votering begärdes.

Följande voteringsproposition godkändes.

Ja-röst för bifall till säyrkande (S).

Nej-röst för avslag.

Vid omröstningen avlämnades 29 ja-röster, 20 ledamöter avstod, 1 ledamot deltog ej, 1 ledamot frånvarande.

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-12 § 197 föreslå kommunfullmäktige besluta

- Anta upprättat program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun 2013-2017

Delgivning

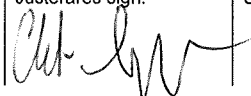
Samtliga förvaltningar

Samtliga nämnder/styrelse

AB Sigtunahem

Beslutsunderlag

Program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun 2013-2017



1.	BOSTADSPOLITISKA MÅL	3
	<i>1:1 Allmänt</i>	<i>3</i>
	<i>1.2 Nybyggnationer av hyresrätter.....</i>	<i>4</i>
	<i>1.3 Bygg ekonomiskt och ekologiskt hållbart.....</i>	<i>4</i>
	<i>1.4 Ny- och ombyggnation för alla – inte bara några</i>	<i>5</i>
	<i>1.5 Alla ska ha råd att bo bra.....</i>	<i>5</i>
	<i>1.6 Boendesegregationen måste brytas</i>	<i>6</i>
	<i>1.7 Nya bostäder som en del av centrumutvecklingen</i>	<i>6</i>
2.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	7
	<i>2.1 Inledning.....</i>	<i>7</i>
	<i>2:2 Befolkning och hushåll</i>	<i>8</i>
	<i>2:3 AB Sigtunahem</i>	<i>11</i>
	<i>2.4 Arbetsmarknad och pendling</i>	<i>11</i>
	<i>2.5 Bostadsbestånd.....</i>	<i>12</i>
	<i>2:6 Flyttrörelser till och från Sigtuna kommun.....</i>	<i>15</i>
	<i>2:7 Verktyg i boendeplaneringen.....</i>	<i>15</i>
3.	UTBUD AV BOSTÄDER FÖR ÄLDRE	17
	<i>3.1 Befolkningsutveckling bland de äldre</i>	<i>17</i>
	<i>3.2 Kvarboende - möjlighet att bo kvar i sitt hem.....</i>	<i>17</i>
	<i>3.3 Nyproduktion och tillgänglighet.....</i>	<i>17</i>
	<i>3.4 Seniorboende</i>	<i>18</i>
	<i>3.5 Trygghetsboende</i>	<i>18</i>
	<i>3.6 Vård- och omsorgsboende.....</i>	<i>19</i>
4	BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONS-NEDSÄTTNING OCH INOM SOCIALPSYKIATRIN	22
	<i>4.1 Allmänt</i>	<i>22</i>
	<i>4.2 Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS.....</i>	<i>22</i>
	<i>4.3 Socialpsykiatri.....</i>	<i>23</i>
5.	BOSTADSBYGGANDETS PÅVERKAN PÅ FÖRSKOLA OCH SKOLA.....	24
	<i>5:1 Inledning.....</i>	<i>24</i>
	<i>5:2 Befolkningsutveckling.....</i>	<i>24</i>
	<i>5:2 Förskola</i>	<i>25</i>
	<i>5:3 Skola</i>	<i>26</i>
6.	PLANERAD NYBYGGNATION	28
	<i>6.1 Allmänt</i>	<i>28</i>
	<i>6.2 Märsta</i>	<i>35</i>
	<i>6.3 Sigtuna.....</i>	<i>41</i>
	<i>6.4 Rosersberg.....</i>	<i>45</i>
	<i>6.5 Landsbygd</i>	<i>46</i>
7.	BILAGOR.....	49

1. BOSTADSPOLITISKA MÅL

1:1 *Allmänt*

För Sigtuna kommun är en bra bostad en social rättighet. Boendet är en grundläggande del av välfärden. En bostadsrätt eller en ägarlägenhet med stort eget inflytande över boendet, ett hyreskontrakt, en egen villa – önskemålen för boendet skiljer sig åt. Med en mångfald upplåtelseformer och en blandad bebyggelse ska man kunna välja det boende som passar den egna situationen bäst.

Bostaden och boendemiljön påverkar starkt våra möjligheter att leva ett gott, rikt och tryggt liv. Men klyftorna i boendet blir allt större. Segregationen i boendet följer med barnen och ungdomarna in i skola och gymnasium och följer de vuxna in i arbets- och kulturliv.

Den största klyftan i boendet ser vi hos oss i Stockholmsregionen – mellan stadskärna, villaområde och förort. Låg takt i nybyggnationen och utförsäljningar av allmännyttan har på sina håll förstärkt segregationen. Svarthandeln med lägenheter är stor.

Samtidigt som bostadsbristen är stor ligger priser och hyror på många nyproducerade lägenheter ofta mycket högt. Det hindrar mängder av ungdomar att flytta hemifrån och leva självständigt. Det kan ta många år för en ung människa innan andrahandskontrakt, kompisboende och trångboddhet kan avlösas av det första egna kontraktet. Sigtuna kommun vill ge unga vuxna möjlighet att flytta hemifrån och skaffa sig en egen bostad.

Det är dags att villkoren för människors boende blir mer rättvisa. Sigtuna kommun menar att skattepolitiken ska medverka till att den sociala bostadspolitikens mål uppfylls. Det är dags att bygga nytt, att bygga för framtiden och att bygga i hela landet. Det är statens och kommunernas gemensamma uppgifter att ta ett samlat ansvar för bostadspolitik och bostadsförsörjningen. Staten har bland annat ansvar för de ekonomiska villkoren, finansieringsvillkoren för bostäderna samt de lagar och regler som gäller för bostadsbyggandet. Kommunen har genom AB Sigtunahem, en aktiv markpolitik och en genomtänkt boendeförsörjningsplanering ett direkt operativt ansvar för att förverkliga bostadspolitik lokalt.

Sigtuna kommun ligger i en region med tillväxt. Trycket på bostadsbyggande är stort och vår kommun har liksom andra kommuner ett ansvar för att möta efterfrågan på bostäder från dem som har eller får arbete i vår region. Den ökande efterfrågan på bostäder och de avskaffade investeringsstöden och räntebidragen påverkar aktörerna på bostadsmarknaden. Det gäller såväl byggföretag, kreditinstitut, bostadsförvaltare, kommuner som boende.

Trots ökad takt i bostadsbyggandet de gångna åren så råder fortfarande bostadsbrist i Sigtuna kommun, liksom i hela Stockholmsregionen. För att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder krävs det att Sigtuna kommun har en hög planberedskap för bostadsbyggandet.

1.2 Nybyggnationer av hyresrätter

Från och med år 2007 har investeringsbidraget för byggandet av hyresrätter avskaffats. Detta försvårar byggandet av hyresrättslägenheter i Sigtuna kommun. Utan bidragen har hyreskostnaden för en nyproducerad lägenhet stigit.

Små lägenheter för unga vuxna, ensamstående och äldre ska byggas i vår kommun. Trots förändringen av bostadsfinansieringssystemet ska kommunen, vid sidan av byggnation av bostadsrätter, ägarlägenheter och villor, verka för byggande av hyresrätter de kommande åren. Byggnation ska främst ske genom kompletteringar i tätorterna men planeringen för byggnation i nya större områden ska också fortsätta, liksom kompletteringsbebyggelse på landsbygden.

1.3 Bygg ekonomiskt och ekologiskt hållbart

Som ett led i omställningen till ett hållbart samhälle menar Sigtuna kommun att staten, regionerna och kommunerna bör enas om ett nytt program för ekologisk, social, teknisk och kulturell ombyggnad av samhället med syfte att långsiktigt åstadkomma en modernisering, ombyggnad och upprustning av allmännyttans miljonprogramsområden. För att uppnå det målet bör både generella och riktade åtgärder användas. Brist på utländskt konkurrenstryck och monopolliknande förhållanden har lett till onödigt höga produktionskostnader. Produktivitetens utvecklingen i byggbranschen har inte heller följt med i resten av industrins utveckling. Konkurrensverket bör ägna byggsektorn särskild uppmärksamhet i syfte att öka konkurrensen i sektorn och kostnadsmedvetandet hos kommuner, byggherrar och entreprenörer. Villkoren mellan olika upplåtelseformer bör skattemässigt vara neutrala och likformiga.

Ny- och ombyggnation skall bidra till ett ekologiskt hållbart boende. Det ska vara lätt att bygga klimatsmart och att bygga småskaliga energilösningar. Kommunen ska verka för att det byggs fler bostäder med passivhus-standard och att fler kommersiella lokaler som byggs miljöklassas t.ex. enligt Green Building konceptet. Kommunen ska också aktivt verka för en klimatanpassning av befintliga bostadsområden vare sig det rör flerbostadshus eller villor med direktverkande el.

För att ta hänsyn till och bevara skyddsvärda natur- och kulturmiljöer skall byggnation i nya områden alltid föregås av utredningar som klargör påverkan på dessa värden. Principen om ekologisk hållbarhet bör prägla alla faser i bostädernas liv. För att minimera behovet av återkommande renoveringar bör både av ekologiska och ekonomiska skäl, miljövänliga och hållbara material användas vid byggnation. Det ska ständigt vara strävan att minska avfallet vid byggnation och så mycket som möjligt av materialen bör återvinnas. Omsorgen om de boendes hälsa ska väga tungt när valet av byggmaterial görs.

För att säkerställa god biologisk mångfald även i de boendes direkta närmiljö skall den befintliga naturmiljön beaktas vid byggandet av nya bostäder. Bostäderna skall på ett enkelt och effektivt sätt göra det möjligt för de boende att leva ekologiskt hållbart. Det handlar exempelvis om låg energiförbrukning, enkel återvinning av avfall samt god tillgång till kollektivtrafik. Den dag husen skall rivas ska byggnadsmaterialen i så stor utsträckning som möjligt gå att återanvända eller återvinna.

1.4 Ny- och ombyggnation för alla – inte bara några

Hus och boendemiljöer måste byggas med hänsyn till de människor som ska leva i dem. Det handlar om en bostadspolitik som tillfredsställer den växande gruppen äldre och pensionärer. Personer med funktionshinder behöver också bostäder som passar hushållets behov.

För särskilt den äldre befolkningen är det viktigt att bostaden är utformad så att det finns möjlighet att bo kvar även i högre åldrar. I många flerbostadshus är detta omöjligt för att det till exempel saknas hiss. Trappsteg och trånga dörröppningar gör det omöjligt att bo kvar för den som har fått sämre rörelseförmåga. När hälsan sviktar ökar behovet av trygghet i boendet. Sigtuna kommun vill göra det möjligt för seniorer att bo kvar i sina invanda boendemiljöer. Möjligheterna att vid behov flytta till en mera tillgänglig bostad eller till ett trygghetsboende ska utökas.

Det är av största vikt både för den enskilde och för samhället att alternativa boendeformer för den åldrande och funktionshindrade befolkningen planeras. Seniorbostäder i hyresrätt behövs i alla kommunaldelar. Vid all nyproduktion ska kommunen pröva om seniorbostäder är aktuella för projektet. Ett antal äldre och funktionshindrade behöver andra möjligheter till boende, till exempel i gruppboende eller särskilt boende för äldre. En behovsplanering för särskilda boenden har upprättats i syfte att kunna möta en ökad efterfrågan.

För att skapa en positiv utveckling socialt, ekonomiskt och ekologiskt ska kommunen arbeta för att en småskalig byggnation på landsbygden kommer till stånd. I det landsbygdsprogram som kommunfullmäktige antog i april 2009 behandlas även frågan om förutsättningar för nybyggnation på landsbygden.

En kommunal bostadsförmedling har inrättats med möjlighet för de privata värdarna att ansluta sig. Särskilt viktig är en väl fungerande bostadsförmedling för de allra yngsta och allra äldsta på bostadsmarknaden. Personer över sjuttio år ska ges förtur till Sigtunahems lättillgängliga lägenheter. Genom att ge unga vuxna (18-24 år) extra poäng i Sigtunahems intressebank ska denna åldersgrupps inträde på bostadsmarknaden underlättas.

1.5 Alla ska ha råd att bo bra

För många, inte minst barnfamiljer, går en mycket stor del av den disponibla inkomsten till boendet. Bostadsbidragen har därför en viktig funktion för att grupper med låg betalningsförmåga ska kunna behålla en rimlig boendestandard. Målet måste vara att en heltidsarbetande ska klara sina boendekostnader utan försörjningsstöd. Familjestödet och bostadsbidragen bör tillsammans användas för att förbättra barnfamiljernas situation och möjligheter att efterfråga en bostad som motsvarar familjens behov. Hyrorna ska bestämmas genom förhandlingar mellan parterna inom ramen för ett robust hyressättningssystem enligt bruksvärdet. Sigtuna kommun avfärdar ett system med marknadshyror. Bristande konkurrens inom byggbranschen måste motverkas för att åstadkomma prisvärda bostäder. Allmännyttan har som en av sina främsta uppgifter att medverka till att alla människor ges möjlighet till ett gott boende till rimligt pris. Allmännyttan ska stärkas och utvecklas. Sigtuna kommun skall medverka till att AB Sigtunahem och hyresrätten har en stark ställning. Allmännyttan bör också visa vägen för hur hyresgästernas inflytande kan öka.

Priset för genomsnittsvillan i länet var 2009 över 4 miljoner kronor. Sigtuna kommun vill aktivt bidra till att löntagare i normala inkomstlägen ska ha råd att bo i ett eget hus. Det kommer bland annat ske genom byggandet av så kallade Johansson-villor.

1.6 *Boendesegregationen måste brytas*

Klassmässig, social, etnisk och ekonomisk boendesegregation skall motverkas. Särskilda satsningar skall förbättra boendemiljöerna i eftersatta bostadsområden. Människor måste kunna välja det boende som stämmer bäst med den egna situationen. Sigtuna kommun skall stimulera olika upplåtelseformer och ökad blandning av boendeformer i våra kommundelar. Kommunen ställer sig positiv till tillkomsten av ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter som ytterligare upplåtelseformer och alternativ på dagens bostadsmarknad.

1.7 *Nya bostäder som en del av centrumutvecklingen*

Sigtuna kommun ska vara en aktiv part i utvecklingsarbetet av både Märsta och Valsta centrum. För att centrubildningarna ska vara levande och attraktiva krävs både en mångfald av verksamheter och bostäder. I planläggningsarbetet med centrumanläggningarna ska stort utrymme ges för nya bostäder.

2. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 *Inledning*

Sigtuna kommun är belägen i ett av landets starkaste tillväxtområden mitt emellan Stockholm och Uppsala. I den Regionala Utvecklingsplanen För Stockholmsregionen, RUF 2010, pekas Arlanda – Märsta ut som en av de nio regionala stadskärnorna som är viktiga för Stockholmsregionens framtida utveckling. Genom sitt geografiska läge och närheten till Stockholm, Uppsala och Arlanda flygplats utgör Sigtuna kommun en attraktiv kommun att bosätta sig i och för företag att etablera sig i. Det ger Sigtuna kommun goda förutsättningar som tillväxtkommun.

Sigtuna kommun har alltsedan tillkomsten av Arlanda flygplats i början av 1960-talet genomgått en kraftig expansion och förändring. Befolkningen har sedan dess ökat många gånger om, och det har skett en omfattande utbyggnad inom en rad olika samhällssektorer, inte minst inom företagsetableringarna.

Programmet för bostadsbyggande är sedan flera år tillbaka ett återkommande inslag, i enlighet med bostadsförsörjningslagen (2000:1383), inom kommunens ansvarsområde vad gäller bostadsförsörjningen. Varje kommun har ett ansvar att tillgodose bostadsbehovet i sin kommun, men även i förhållande till bostadsbehovet i regionen. Det krävs ett aktivt arbete med bostadsförsörjningen i synnerhet i den storstadsregion som Sigtuna kommun ingår i och den bostadsbrist som här råder. Regeringen har också under 2012 beslutat ge Boverket i uppdrag att göra en översyn av lagen med syfte att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv. I den Regionala Utvecklingsplanen För Stockholmsregionen, RUF 2010, finns en samsyn i regionen kring förutsättningar och problem knutna till bostadsbyggandet och där Sigtuna kommun liksom övriga kommuner i länet har ett ansvar att tillgodose den kraftiga efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen

I Sigtuna kommun tas årligen ett program för bostadsbyggande fram i samband med budget och verksamhetsplan. Med hjälp av lokalt engagemang, en mellankommunal samverkan och ett övergripande regionalt ansvar ges förutsättningarna för att kunna uppnå de uppsatta målsättningarna.

Regeringen gav i juni 2012 Stockholms läns landsting i uppdrag att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Bakgrunden är den oro som finns för den kraftiga befolkningsökningen inom Stockholmsregionen och den bostadsbrist som är påtaglig. Med anledning av detta har det demografiska behovet av nya bostäder fram till år 2030 tagits fram baserat på nya befolkningsframskrivningar i förhållande till RUF 2010. Dialog har också förts med Sigtuna kommun och länets samtliga övriga kommuner om behovet av nya bostäder i den egna kommunen. Utifrån dessa nya antaganden har det långsiktiga behovet av bostadstillskott i Sigtuna kommun fram till år 2030 bedömts ligga i ett spann på mellan 250-400 bostäder per år. Antagandena enligt RUF 2010 ligger för alternativet låg tillväxttakt på ca 250 bostäder per år och för alternativet hög tillväxttakt på cirka 350 bostäder per år. I styrkortet för kommunfullmäktige gällande år 2012 är målet att det i genomsnitt ska färdigställas ca 300 bostäder per år i kommunen

Enligt gällande översiktsplan bör bostadsbyggandet ske inom och i anslutning till tätorterna samt i goda kollektivtrafiklägen. Detta är även förenligt med de målsättningar som anges i RUF 2010. Byggnad på landsbygden är önskvärd i den mån det är förenligt med allmänna intressen samt kommunens behov av framtida handlingsfrihet angående bebyggelseutvecklingen. Bristande kollektivtrafik och service begränsar dock byggande på landsbygden. Den nu gällande översiktsplanen genomgår nu en översyn där det även riktlinjerna för boendeplaneringen ska tydliggöras.

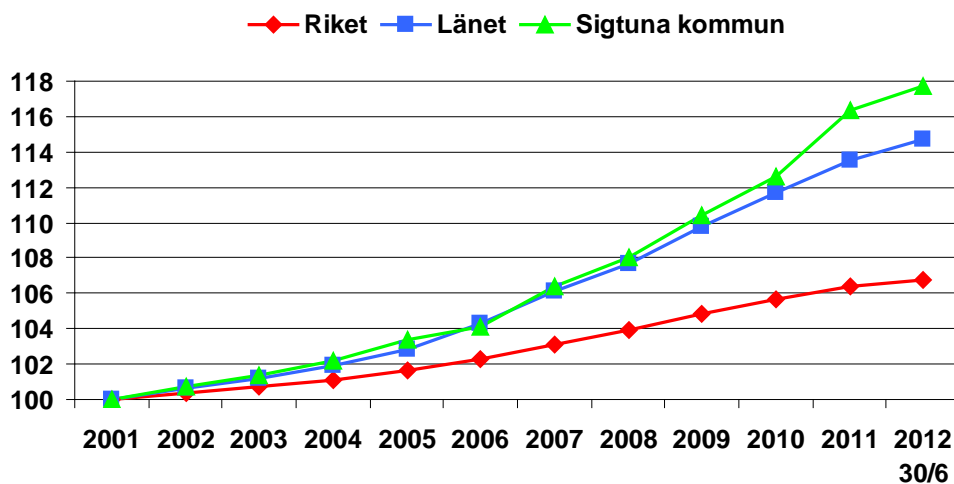
Enligt de bostadspolitiska mål som Sigtuna kommun eftersträvar inom bostadsplaneringen ska kommunen fortsatt hålla en god planberedskap. I kommunens styr- och ledningssystem framgår i flera av styrkortet att det finns höga mål gällande planberedskap för bostadsprojekt.

2:2 **Befolkning och hushåll**

Befolkning

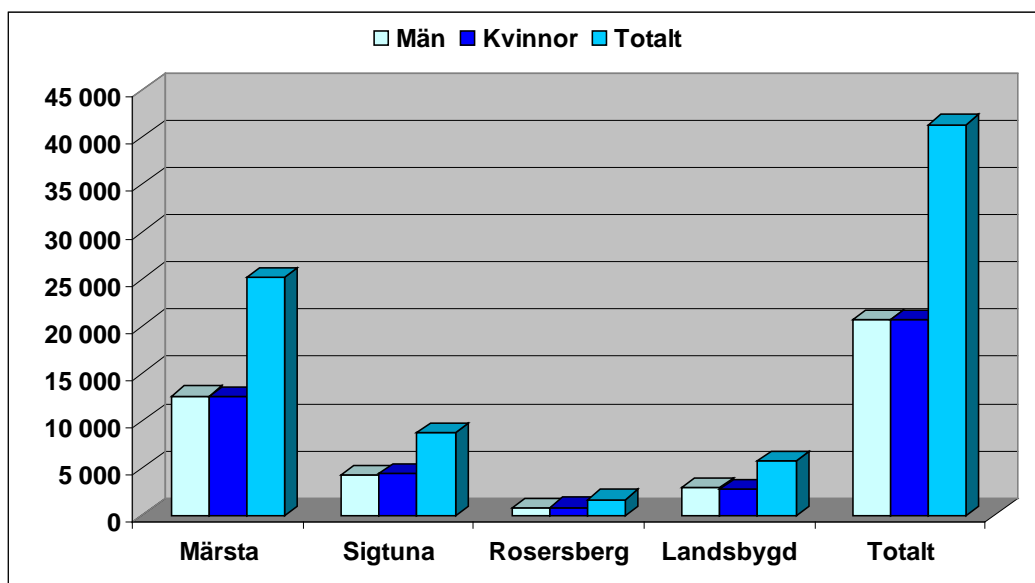
Sigtuna kommun har haft en konstant befolkningsökning under hela 2000-talet. Kommunen ökade sin befolkning under 2011 med 1 300 invånare, vilket relativt sett var den högsta ökningen i hela landet – motsvarande 3,4 procent.

Diagrammet nedan visar, utifrån ett indexperspektiv, att kommunen under 2000-talet har legat högre än rikets positiva utveckling. Kommunen har under första delen av 2000-talet följt utvecklingen i Stockholms län för att de senaste åren dra ifrån och vara en av de kommuner som växer allra snabbast i hela landet. En förutsättning för att denna utveckling ska kunna fortsätta är naturligtvis att det fortsatt produceras nya bostäder som ska kunna möta den ökande efterfrågan som finns i hela Stockholmsregionen.



Figur 1 Utveckling av invånarantalet år 2001-2012 (30 juni) i Sigtuna kommun, Stockholms län och i Riket. (Index år 2001 = 100)

Hur invånarantalet ser ut i tätorterna respektive på landsbygden framgår nedan. Märsta är den största tätorten med cirka 60 procent av kommunens invånare.



Figur 2 Invånare fördelat på kommundel (31 december, 2011)

Kommunens invånarantal beräknas att fortsatt växa även de närmaste fem åren enligt prognos. Antalet invånare uppgick per 30 juni 2012 till 41 798, vilket utgör en ökning med 469 personer under första halvåret 2012.

Befolkningsökningen inom olika åldersgrupper och totalt enligt prognos framgår av tabellen nedan. Befolkningen beräknas uppgå till 48 138 invånare år 2017.

Ålder	År	
	2012 (30 juni)	2017
0 - 5	3 115	3 956
6 - 15	5 016	6 136
16 - 18	1 713	1 708
19 - 24	3 671	3 896
25 - 64	21 850	25 291
65 - 79	5 022	5 479
80 -	1 411	1 672
Summa	41 798	48 138

Tabell 1 Befolkning i åldersgrupper, halvårsskiftet 2012 och prognos 2017

Bostäder

I Stockholms län påbörjades under 2011 byggande av drygt 8 000 bostäder, vilket är i nivå med det genomsnittliga byggandet de senaste åren. Enligt länsstyrelsens bedömning kommer det under år 2012 att påbörjas cirka 7 500 för att 2013 öka till knappt 9 000 bostäder per år i Stockholms län. År 2011 färdigställdes 612 bostäder i Sigtuna kommun.

Under perioden 2013-2017 planeras för 3 645 bostäder i Sigtuna kommun, det vill säga i genomsnitt cirka 730 stycken per år. Med hänsyn till bostadsbristen i Stockholmsregionen är detta mycket positivt och angeläget. Ökningen av antalet nya hyresbostäder i byggandet har varit särskilt påtaglig under de senaste åren.

Den bostadsbrist som råder i Sigtuna kommun sedan flera år tillbaka har medfört att en rad olika detaljplaner som möjliggör nya bostadsprojekt har tagits fram

med syftet att råda bot på problemet. Det innebär att det finns en mycket god planberedskap för bostadsbyggande inom Sigtuna kommun. Kommunen eftersträvar ett variationsrikt utbud av bostäder som svarar mot de olika kommundelarnas behov och efterfrågan.

Det finns att antal aspekter, som i princip samtliga kommuner i Stockholms län, däribland Sigtuna, lyfter fram som problem och som många gånger orsakar förseningar eller projekt som inte blir av. Det är framförallt höga produktionskostnader för byggherrarna, överklagande av detaljplaner och brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen. Uppgifter om detta har kommunerna framfört i årligen genomförd bostadsmarknadsenkät.

Det är ett fortsatt högt bebyggelsestryck i hela Stockholmsregionen och det finns många målkonflikter som ovan nämnts och utmaningar i planeringen som måste lösas på ett hållbart sätt. Bland de utmaningar som regionen gemensamt står inför hör:

- Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande
- Rörligheten på bostadsmarknaden är begränsad
- Fortsatt höga bostadspriser
- Nya villkor för hyresrätten
- Behovet av upprustning i bostadsbeståndet
- Boendesegregationen

Hushåll

Hushållsbildningen påverkas av faktorer som inkomst- och prisutveckling samt tillgång till bostäder. Bostadsutgifterna har ökat kraftigt de senaste åren. Det ökande antalet småhushåll tillsammans med högre relativa bostadskostnader, särskilt för nyproducerade lägenheter, gör att efterfrågan på smålägenheter från både nya och befintliga hushåll har stigit och väntas fortsätta stiga. Samtidigt är bilden komplex för den nuvarande bostadsbrist som råder i länet. Bristen på bostäder gäller främst samhällsklasser där inkomsten är låg, till exempel för unga som vill flytta till sitt första egna boende och flyktingar. De mer välbärgade hushållen har lättare att finna bostad då de har högre inkomst och därmed större valmöjligheter.

För att få en tydlig bild av hur det ser ut i dagsläget och kunna utveckla planeringen av bostäder och klargöra vilka behov som finns kommer det nu pågående arbetet med att skapa och underhålla lägenhetsregistret spela en viktig roll. I dagsläget finns det inte någon tillfredställande statistik över antalet hushåll eller hushållens sammansättning vare sig för kommunen eller landet i övrigt, då den senaste folk- och bostadsräkningen är från 1990. Det alltmer ökande antalet ensamhushåll har stor påverkan på hur många bostäder som krävs för att tillfredsställa marknaden.

Nyproduktionens fördelning på lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer måste återspeglas i ett långsiktigt behovsperspektiv. Det är väsentligt att kommunens bostadsbestånd innehåller ett varierat utbud av lägenheter till storlek, upplåtelseform och prisläge. Genom ett varierat utbud motverkas ensidig hushållssammansättning och rörligheten på bostadsmarknaden underlättas, samtidigt som möjligheterna till kvarboende inom området ökar när något hushåll vill byta lägenhetsstorlek.

2:3 AB Sigtunahem

Det till 100 procent kommunägda bostadsföretaget AB Sigtunahem är verksamt på en marknad som är rörlig och expansiv. Företagets bostadsbestånd är för närvarande cirka 4 400 bostäder inom kommunens tätorter Sigtuna, Märsta och Rosersberg. Av dessa är 115 lägenheter för kategoriboende, det vill säga äldreboende och trygghetsboenden. Den typen av kategoriboende tas upp i de nästkommande två kapitlen.

Sigtunahem har arbetat hårt med att marknadsföra sitt varumärke, både i media, på sociala nätverk och i kollektivtrafiken i Stockholms län. Ungefär hälften av dem som valt att flytta till kommunen och till en lägenhet med förstahandskontrakt kommer från Stockholms län. Den målgrupp som Sigtunahem vänder sig till är hela Mälardalen och framförallt de som finns inom Stockholms län. Den andra hälften av de som flyttar in i bostäderna kommer från kommunen, vilket är glädjande.

Sigtuna kommun strävar efter att ha en god blandning av upplåtelseformer i bostadsbeståndet i kommunen. Det långsiktiga målet är att 1/3 av beståndet upplåts med hyresrätt, 1/3 med bostadsrätt och 1/3 med egnahem/ägarlägenheter. På så sätt skapas en mångfald i bostadsutbudet och invånarna kan välja den form av bostad som passar den egna och familjens livssituation bäst.

För att bidra både till en hög produktion av bostäder och en balanserad bild mellan upplåtelseformerna långsiktigt har AB Sigtunahem i uppdrag enligt sina ägardirektiv att utöver hyresrättslägenheter även nyproducera bostadsrätter och ägarlägenheter. När en balanserad situation mellan upplåtelseformerna råder på kommunens bostadsmarknad återgår uppdraget för AB Sigtunahem till att enbart nyproducera lägenheter som upplåts med hyresrätt.

I Sigtunahems intressebank finns ungefär 17 000 personer registrerade (oktober 2012). Antalet som visar intresse för varje lägenhet som finns ute på bostadsmarknaden har ökat från tidigare 20-50 personer till 90-100 personer. Det finns exempel på lägenheter som haft över 300 intresserade. Detta är en av anledningarna till att invånarantalet ökar år för år. Det är ett faktum att hyresrätter är något som det är brist på i länet.

Det förs en dialog med de som finns i intressebanken för att ta reda på vad som efterfrågas. Som en följd av det kommer Sigtunahem nu satsa på mindre yteffektiva lägenheter dit till exempel unga som ska hitta sitt första boende kan flytta. Intresset för större lägenheter, tre – fyra rum och kök, är det inte speciellt stor efterfrågan på.

Det finns ett bonätverk som Sigtunahem, tillsammans med Destination Sigtuna, initierat och som vänder sig till ett antal olika byggherrar.

2.4 Arbetsmarknad och pendling

Genom sitt geografiska läge mellan Stockholm och Uppsala tillhör Sigtuna kommun ett av landets starkaste tillväxtområden. Arlanda flygplats sätter sin prägel på både samhällets struktur och kommunens näringsliv. Såväl det internationella perspektivet, som inriktningen på kommunikationer, ger mycket

tydliga effekter på sysselsättningen. Majoriteten av arbetstillfällena i kommunen finns på och omkring flygplatsen.

Airport City Stockholm är ett pågående samarbete mellan Sigtuna kommun, Arlandastad Holding AB och Swedavia AB, där målet är att utveckla området kring flygplatsen. Ett nytt gemensamt varumärke har skapats, Airport City Stockholm. Syftet med samarbetet är bl.a. att skapa en modern flygplatsstad. På och omkring Arlanda flygplats sysselsätts idag drygt 16 000 personer och visionen är att antalet arbetstillfällen på sikt ska öka till närmare 50 000.

Airport City Stockholm tillsammans med den starka utvecklingen inom Rosersberg, där Kilenkrysset tillsammans med Sigtuna kommun utvecklar Rosersbergs verksamhetsområde till ett logistikcentrum. Området utvecklas kraftigt och etableringstakten av nya företag är mycket hög med extremt många etableringar de senaste åren. Detta gör att den framtida arbetsmarknaden i Sigtuna kommun ser ljus ut.

80-85 procent av all pendling över länsgränserna inom östra Mellansverige har Stockholms län som utgångspunkt eller mål. Men endast en procent av Stockholms läns invånare pendlar över länsgränsen. Stockholms arbetsmarknadsregion omfattar för närvarande Stockholms län och Uppsala län (förutom Älvkarleby kommun) samt kommunerna Strängnäs, Gnesta, och Trosa. Regionförstoringen gör att orter i utkanten av regionen integreras och med bättre pendlingsmöjligheter kan de få tillgång till en större arbetsmarknad. Detta möjliggör i sin tur större frihet för val av exempelvis bostadsort och arbetsplats. Enligt prognoser för Sigtuna kommun år 2017 förväntas inpendlingen att öka och utpendlingen att minska, se tabell nedan.

	2010	Prognos 2017
Arbetstillfällen	25 939	30 000
Varav på och omkring Arlanda flygplats	14 200	17 000
Förvärsarbetande invånare	18 938	22 000
Andel förvärsarbetande invånare med arbetsplats inom kommunen	55%	57%
Utpendling	9 000	10 000
Inpendling	15 600	20 000

Tabell 2. Arbetstillfällen, förvärsarbetande och pendling (2010 års siffror och prognos 2017)

Etableringen av nya företag och efterfrågan på mark är fortsatt hög i Sigtuna kommun. Enligt prognos för sysselsättningsutvecklingen till år 2017 bedöms arbetsplatstillväxten i kommunen komma att bli fortsatt positiv. Sigtuna kommun har under 2012 också utsetts till landets bästa nyföretagarkommun, vilket är ett kvitto på ett gott företagsklimat i kommunen.

2.5 Bostadsbestånd

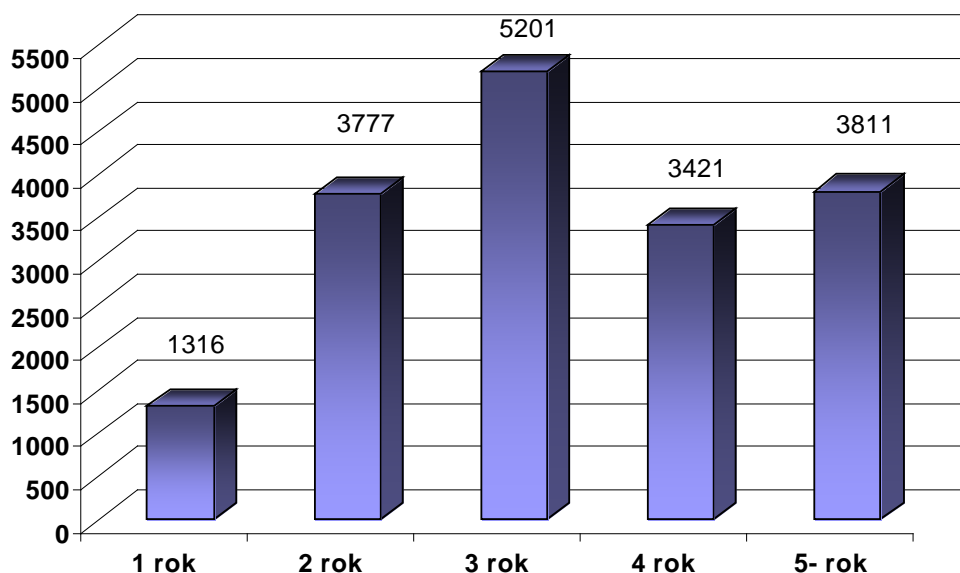
Antalet lägenheter i kommunen uppgick den 1 januari 2012 till 17 526 st. Bebyggelsen är till dominerande del modern. Mindre än cirka 1 procent av lägenheterna i bostadsbeståndet har sådan standard att de inte betecknas som fullt moderna. Antalet hushåll som enligt norm kan betecknas som trångbodda utgör cirka 2,5 procent av det totala antalet hushåll i kommunen. (Trångboddhet enligt normen innebär fler än två boende per rum, kök och ett rum oräknat).

Fördelningen av småhus respektive flerbostadshus ser olika ut i de olika kommundelarna. Märsta har en betydligt större andel flerbostadshus än småhus. Sigtuna stad har en jämnare fördelning mellan de två bostadsformerna, med en något större andel småhus än flerbostadshus. I Rosersberg är det jämnt fördelat mellan de två bostadsformerna, medan småhus dominerar på landsbygden.

Målsättningen är att det totala bostadsbeståndet i Sigtuna kommun ska bestå av en tredjedel vardera av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Fördelningen av de olika boendeformerna ser olika ut för Sigtunas kommundelar. Den vanligaste boendeformen i Märsta är hyresrätt följt av bostadsrätt. I Sigtuna stad är den vanligaste boendeformen äganderätt tätt följt av hyresrätt. I Rosersberg är cirka hälften av alla bostäder äganderätter och bostadsrätter utgör cirka 35 %. På landsbygden är äganderätten den dominerande boendeformen. Med andra ord kan konstateras att Sigtuna kommuns olika kommundelar skiljer sig gentemot varandra.

I Sigtuna kommun är den vanligaste storleken på lägenhet 3 rum och kök, (rok). Näst vanligast är 5 rok. eller större, medan den minst vanliga lägenhetsstorleken är 1 rok. Detta visas i nedanstående diagram.

Om man ser till hur fördelningen är inom respektive lägenhetsstorlek i förhållande till bostadsform så finns de mindre lägenheterna, 1 – 3 rum och kök, till en mycket stor andel i flerbostadshus och bostäder större än tre rum och kök finns i småhus.



Figur 3 Lägenhetsstorlekar i befintligt bostadsbestånd i Sigtuna kommun år 2011

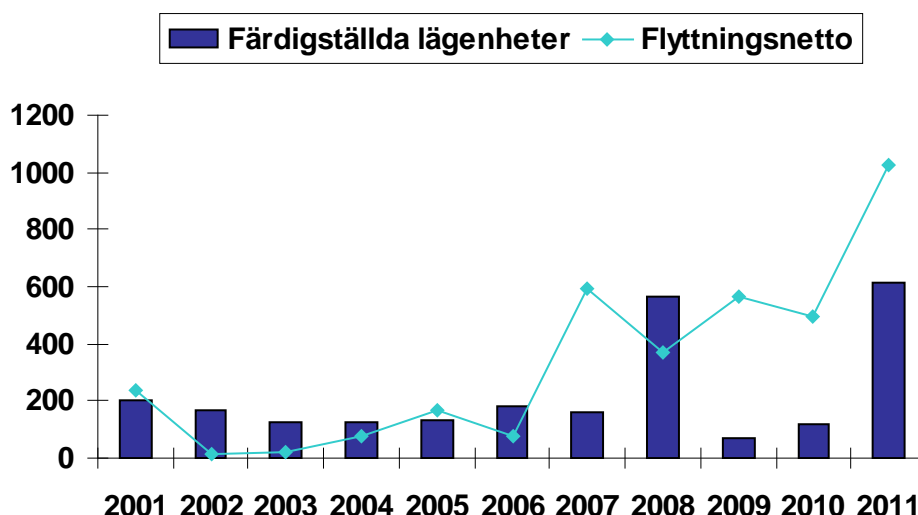
Antalet färdigställda lägenheter i kommunen åren 2001-2011, fördelade efter hustyp och upplåtelseform redovisas i tabellen nedan. År 2001 var antalet färdigställda lägenheter i kommunen 201 stycken. Mellan 2002 och 2007 har antalet färdigställda lägenheter legat någonstans mellan 125 och 180 för att sedan öka kraftigt år 2008 till 564 färdigställda lägenheter.

Flerbostadshus var 2008 den vanligaste hustypen och hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen. I finanskrisens fotspår sjönk, efter att 2008 varit ett rekordår, antalet färdigställda bostäder år 2009 till endast 69 stycken totalt. Siffran för år 2010 klättrade upp över 100-strecket, 118 stycken totalt. År 2011 var ett år med toppnoteringar både sett till invånarantalet och antalet färdigställda lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter var 612 stycken, varav 143 småhus och 469 lägenheter i flerbostadshus.

Färdigställda lgh		Hustyp		Upplåtelseform		
År	Totalt	Flerbostadshus	Småhus	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
2001	201	40	161	113	24	64
2002	165	46	119	119	46	0
2003	125	42	83	83	0	42
2004	125	99	26	26	59	40
2005	134	93	41	41	20	73
2006	180	85	95	71	54	55
2007	160	132	28	28	0	132
2008	564	412	152	152	122	290
2009	69	32	37	35	0	34
2010	118	72	46	46	0	72
2011	612	469	143	143	3	466

Tabell 3, Antalet färdigställda lägenheter i kommunen 2001-2011, fördelade efter hustyp och upplåtelseform

Nedanstående diagram redovisar antalet färdigställda lägenheter och flyttningsnetto under åren 2001-2011. Flyttningsnettot är ett resultat av årliga ut- och inflyttningar i kommunen. Som framgår av diagrammet har kommunen haft ett positivt flyttningsnetto under hela perioden. År 2009 var flyttningsnettot närmare 600 personer i kommunen och 2010 var det strax under 500 personer. Som nedanstående diagram visar var flyttningsnettot, totalt 1 024, den huvudsakliga faktorn till den rekordartade befolkningsökningen år 2011.



Figur 4 Antalet färdigställda lägenheter och flyttningsnetto i kommunen åren 2001-2011

2:6 Flyttrörelser till och från Sigtuna kommun

Av dem som flyttar till Sigtuna kommun kommer 50 procent från Stockholms län och resterande 50 procent kommer från övriga delar av landet, med Uppsala som största inflyttningsort, men även från utlandet. Liknande siffror stämmer även överens med vilka det är som flyttar från kommunen. Om vi ser till flyttningsnettot de senaste åren, som visas i figuren ovan, har det varit högt för Sigtuna kommun. I tabellen nedan visas de vanligaste kommunerna för de som flyttar till och från Sigtuna kommun.

Inflyttning		Utflyttning	
Vanligaste kommunen	Andel	Vanligaste kommunen	Andel
Stockholm	17 %	Stockholm	18 %
Upplands Väsby	6 %	Upplands Väsby	7 %
Uppsala	5 %	Uppsala	5 %

Tabell 4, Vanligaste kommunerna för in- och utflyttning (2011 års siffror)

2:7 Verktyg i boendeplaneringen

Lägenhetsregistret

Lägenhetsregistret upprättades under 2009-2010 av Lantmäteriet i samverkan med landets kommuner och fastighetsägare. Från år 2010 är kommunerna ansvariga för ajourhållningen av registret, vilket innebär att kommunerna fortlöpande rapporterar in lägenhetsnummer, lägenhetsstorlek, antal rum och lägenhetskategorier m.m. Enligt lagen om lägenhetsregister (SFS 2006:378) fattar kommunen dessförinnan beslut om adresser och lägenhetsnumren. Skatteverket folkbokför på de adresser med eller utan lägenhetsnummer som bostäderna har fått för respektive bostadshus.

Med hjälp av lägenhetsregistret producerar Statistiska centralbyrån den hushålls- och bostadsstatistik som fram till 1990 genom folk- och bostadsräkningar togs fram genom frågeblanketter till svenska folket. Statistiken behövs på nationell, regional och kommunal nivå för planering, resursfördelning forskning m.m. Användningen kan gälla underlag för beslutsfattare, allmänhet och forskare till exempel inom bostadsbyggande, utvärdering av social välfärdspolitik. Uppgifter för år 2011 ska tas fram under 2012/2013 och levereras till EU senast i mars 2014.

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Regeringen har från och med årsskiftet 2010/11 inrättat en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs.

Förutsättningarna för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar blir likvärdiga och förväntas ge förutsättningar för en bättre fungerande bostadshyresmarknad. Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Lagen förändrar förutsättningarna vad gäller

hyreslagstiftningen. Kollektivt förhandlade hyror ska vara normerande, oavsett avtalspartner. Vidare infördes en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar. Den ska främst råda bot i de fall där kraftiga höjningar gjorts pga. att hyresvärden anser att hyran varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

3. UTBUD AV BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

3.1 *Befolkningsutveckling bland de äldre*

Sigtuna kommuns befolkning växer, men åldersgruppen över 65 år påverkas ännu inte i så stor omfattning. Vid årsskiftet 2011/12 utgjorde gruppen över 65 år 14,8 procent av befolkningen och prognosen fram till år 2017 visar att andelen då fortfarande är 14,8 procent. Allmänt är också trenden att åldersgruppen över 65 år har allt bättre hälsa och kan bo kvar allt längre i sin ordinarie bostad. Andelen inom åldersgruppen 80 år och äldre ligger stabilt och ökar marginellt från 3,1 procent till 3,5 procent fram till 2017, en större ökning kommer först efter år 2020. Kommunen har haft förebyggande hembesök hos de i åldersgruppen 80 år och äldre, som inte har haft kontakt med socialförvaltningen. I denna grupp framkommer en bild av aktiva och engagerade äldre som upplever sin livssituation som positiv.

3.2 *Kvarboende - möjlighet att bo kvar i sitt hem*

En grundläggande trygghet för den enskilde individen är att bostaden ska kunna fungera även om man får någon typ av funktionshinder eller då man blir äldre och får balans- och/eller rörelsesvårigheter eller liknande. En viktig faktor är att även kunna vistas ute.

Bostadsbeståndet i Sigtuna kommun är relativt modernt och har överlag en god tillgänglighet. Det finns dock en stor andel av de äldre bostäderna i flerbostadshus som är byggda i tre våningsplan och inte har hiss. De är byggda innan det fanns krav på hiss för trevåningsbebyggelse. Där är naturligtvis tillgängligheten sämre. Enkla anpassningar för att förbättra tillgängligheten inom den egna bostaden kan göras efter ansökan hos kommunen under förutsättning att åtgärden är bidragsberättigad enligt gällande lagstiftning. Som exempel kan nämnas åtgärder som att ta bort trösklar, bredda en dörr och göra duschplatsen mer tillgänglig. Samtidigt sker en spännande utveckling vad avser teknik som hjälpmedel för att tryggare kunna bo kvar hemma.

En klar och tydlig trend under senare år är att behov och efterfrågan på kvarboende ökar, då det blivit fler som fått upp ögonen för denna möjlighet. Det krävs relativt omfattande ombyggnadsåtgärder för att kunna klara de krav som finns och därmed har kommunens kostnader för bostadsanpassningsbidrag ökat kraftigt, men å andra sidan är det stora kostnadsbesparingar som görs så länge det går att skjuta upp en flytt till särskilt boende.

3.3 *Nyproduktion och tillgänglighet*

Antalet nyproducerade bostäder inom Sigtuna kommun har ökat under 2000-talet. Mellan åren 2013-2017 ligger antalet planerade lägenheter inom ett intervall om cirka 545 – 840 lägenheter per år. För närvarande finns en stor planberedskap i kommunen, det vill säga det finns många färdiga detaljplaner med byggrätter där byggherren förbereder byggstart. Inom flera av de nya bostadsområden har också exploatering redan påbörjats. Sammantaget innebär detta för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga lägenheter för det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl.

Samtliga nyproducerade lägenheter har en mycket god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara

tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detsamma gäller för tomtmarken och utemiljön. Det innebär att man ska kunna bo kvar i sin lägenhet även om man exempelvis skulle bli rullstolsburen.

Det finns några få undantag då lägenheter inom nyproduktionen inte har fullgod tillgänglighet. Flerbostadshus i två våningsplan har inte lagkrav på installation av hiss och det bedöms som regel att det inte är ekonomiskt rimligt att göra det. Andra våningsplanet i ett sådant hus har därmed inte fullgod tillgänglighet.

3.4 Seniorboende

Inom Märsta och Sigtuna stad finns ett antal exempel på bostadshus där inriktningen är så kallat seniorboende. En seniorbostad är i grunden en helt vanlig lägenhet i ett flerbostadshus. Det skulle också kunna vara ett boende i mindre radhus, men det är mindre vanligt. Upplåtelseformen kan vara hyresrätt eller bostadsrätt. Det som bland annat kännetecknar boendet är att de som bor där i regel är ett par eller ensamstående, inga barnfamiljer, och där någon i hushållet är över 55 år. I praktiken är de som flyttar in äldre än så.

Oftast ingår det i konceptet en del gemensamma utrymmen för samvaro, motion och liknande, utifrån utgångspunkten att de som bor i huset tillbringar mycket tid hemma och vill ha förutsättningar till aktiv social samvaro på hemmaplan. Vanligt förekommande är att något övernattningsrum finns för besökare. Bostaden är ofta mer utrustad med till exempel säkerhetsutrustning som säkerhetsdörrar än vanliga lägenheter. Att ha närhet till kommunikationer och service är ofta viktigt.

Det finns en efterfrågan på att bo i seniorboende och därför är kommunens målsättning att öka utbudet av bostäder i seniorboendeform. I Sigtuna stad är Rådmansängen med 26 lägenheter i flerbostadshus inflyttningsklara i november/december 2012.

Vid Ragvaldsbo avses cirka 55 lägenheter uppföras som seniorbostäder i flerbostadshus varav 3/4 avses upplåtas med bostadsrätt och 1/4 med hyresrätt. Invid dessa bostadshus planeras också ett särskilt boende att byggas. Avsikten är här att samlokalisera en förskola med nya särskilda boendet, där vissa funktioner kan samnyttjas som t ex. parkering och tillagningskök. Dessutom ges barn och gamla möjlighet att träffas och ha glädje av varandra.

I planerad nyproduktion under kommande år finns det flera andra projekt som till del kan komma att innehålla seniorbostäder i den omfattning som det finns efterfrågan på. Det kan visa sig lämpligt i såväl Märsta som Valsta centrumplaneringen liksom för förtätningen i Norrbacka, den nya stadsdelen Norra Sigtuna stad, samt inom ett eller flera av projekten i Rosersberg.

3.5 Trygghetsboende

Under senare år har en typ av boende, benämnt trygghetsboende, blivit vanligare och det syftar till att uppfylla behoven hos den grupp äldre som inte är i behov av särskilt boende, men som för sin trygghets skull vill flytta till ett slags gemenskapsboende. Den äldre har då inte det omfattande vård- och omsorgsbehov som gäller för plats i särskilt boende, utan anses klara av att bo i sin egen bostad rent funktionellt. Trygghetsboendet ska ses som ett något

förstärkt seniorboende och kan upplåtas till personer som fyllt 70 år. Det är ingen biståndsbedömd insats utan upplåtelse av bostad sker av hyresvärden. I trygghetsboende har lägenheterna god tillgänglighet, de kan ha ett mer avancerat larm eller andra tekniska stödfunktioner som underlättar i det dagliga livet och bidrar till ökad trygghet. Det ska finnas gemensamhetsutrymmen med möjlighet att exempelvis äta gemensamt, ta promenader och ha samvaro med andra.

I trygghetsboendet får man hjälp av hemtjänst och nattpatrull utifrån de behov och biståndsbeslut man har på samma sätt som i annat ordinärt boende. Trygghetsboende kan vara ett alternativ för den som har hemtjänstinsatser och börjat fundera på att flytta för att få närmare till andra eller har behov av anpassad lägenhet. Arhems trygghetsboende med 22 lägenheter hade inflyttning maj 2012.

Under planeringsperioden 2013-2017 är ambitionen att kunna utveckla trygghetsboende på Klockargården (10 lägenheter). I anslutning till trygghetsbostäderna vid Klockargården samt i Märsta Centrum planeras den för bostäderna gemensamma lokalen att kunna samnyttjas som ett så kallat Seniorernas Hus. Det är en lokal som kan nyttjas av såväl boende i trygghetsbostäderna som intresseorganisationer som exempelvis pensionärsorganisationer. I samband med omändringen av Klockargården kommer boende att erbjudas plats inom särskilt boende på annat ställe. I planerad nyproduktion under perioden planeras i övrigt trygghetsbostäder i anslutning till utvecklingen av både Valsta och Märsta centrum. Avsikten är att även erbjuda trygghetsbostäder i Rosersberg motsvarande 25 lägenheter, se tabell nedan.

Antal lägenheter i trygghetsboende							
	2013	2014	2015	2016	2017	2020
Sigtuna stad							
Löngränd	20	20	20	20	20		20
Klockargården	0	10	10	10	10		10
Summa	20	30	30	30	30	...	30
Märsta							
Märsta	0	25	25	25	25		25
Arhem	22	22	22	22	22		22
Valsta	0	25	25	25	25		25
Summa	22	72	72	72	72	...	72
Rosersberg							
Rosersberg	0	0	0	25	25		25
Summa	0	0	0	25	25	...	25
Totalt	40	102	102	127	127	...	127

Tabell 5 Förändringar av antalet lägenheter i trygghetsboende

3.6 Vård- och omsorgsboende

När man av olika skäl inte längre kan bo kvar i eget boende erbjuder kommunen lägenhet i särskilt boende. Biståndsbeslut behövs för detta. Detta är en boende- och vårdform där det ges service, omvårdnad och tillsyn. Personal finns tillgänglig dygnet runt. Vård- och omsorgsboende är ett boende med vanligt hyreskontrakt. Lägenheten består vanligtvis av ett rum med pentry (trinett) samt hygienutrymme. Hyresgästen betalar bruksvärdeshyra precis som för en vanlig lägenhet. Utöver hyra betalas för den mat och omvårdnad som erhålles. Man

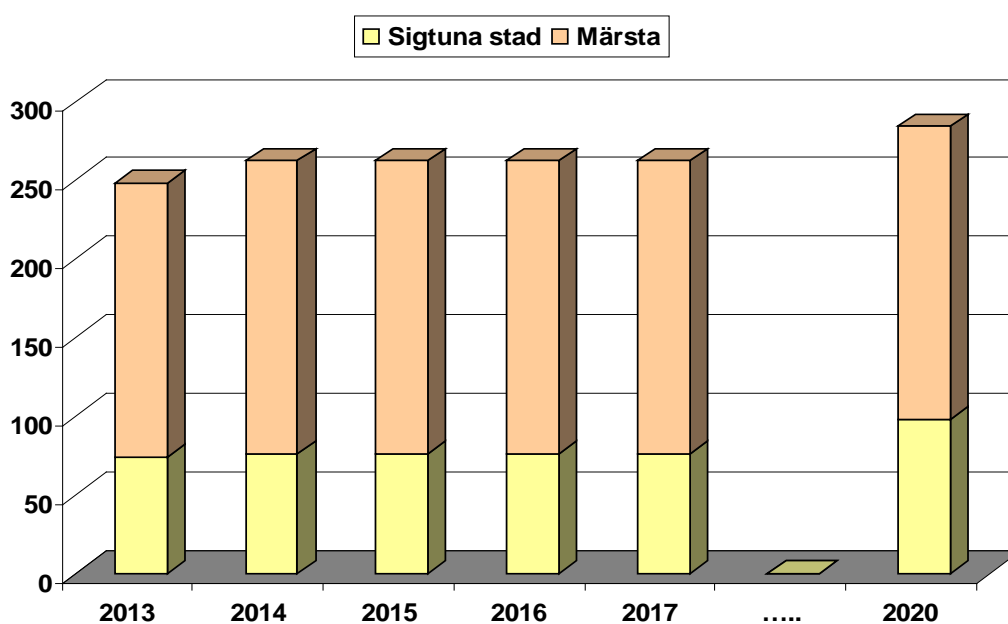
möblerar själv sin lägenhet, med undantag av sängen. I ett vård- och omsorgsboende finns gemensamma samvaroutrymmen avsedda för de som bor där. De ytorna betalar man också hyra för.

Antal platser i vård- och omsorgsboende (inkl. Kortvårdsplatser)							
	2013	2014	2015	2016	2017	2020
Sigtuna stad							
Hemskogen	56	56	56	56	56		56
Ragvaldsbo	0	20	20	20	20		40
Klockargården	18	0	0	0	0		0
Summa	74	76	76	76	76	...	96
Märsta							
Ärlinghem	58	70	70	70	70		70
Arhem	44	44	44	44	44		44
Ymerplan	72	72	72	72	72		72
Summa	174	186	186	186	186	...	186
Totalt	248	262	262	262	262	...	282

Tabell 6 Förändringar av antalet platser i vård- och omsorgsboende

Idag finns flera vård- och omsorgsboenden inom Sigtuna kommun, men det finns visst behov av ytterligare platser på grund av en växande befolkning där andelen äldre ökar så sakteliga. Äldre- och omsorgsnämndens planering av vård- och omsorgsboende de kommande åren framgår av tabellen ovan och figuren nedan. Behovet av plats i särskilt boende gäller både personer som har stora somatiska behov och personer med demenssjukdom och där behoven ändras över tid. Nyproduktion bör därför anpassas till att kunna användas av båda grupperna.

Vård- och omsorgsboendet på Arhem har efter ombyggnaden en enhet med åtta lägenheter avsedd enbart för korttidsvistelse, vilket har frigjort motsvarande antal lägenheter på andra boenden.



Figur 5 Antalet platser i vård- och omsorgsboende och planerade förändringar

I Sigtuna stad finns Hemskogen med sina 56 platser. Klockargården i Sigtuna stad avses omvandlas till ett trygghetsboende, men först under 2014. Det nya tillskottet i Sigtuna stad med vård- och omsorgsboende blir i Ragvaldsbo med möjlighet för 40 platser där ny detaljplan möjliggör för vård- och omsorgsboende. Behovet är 20 platser som kan tas i bruk 2014, men av byggnadstekniska och ekonomiska skäl, färdigställs hela byggnaden samtidigt. De 20 platser som enligt plan, inte behövs för vård- och omsorgsboende förrän 2020 kan under tiden användas flexibelt för de behov som uppstår. Det kan vara funktionellt att utforma nya kombinationer av boende för att lösa kommande behov.

I Valsta finns relativt nybyggda Ymer med sina 72 platser. I centrala Märsta finns Arhem som efter nyligen utförd om- och tillbyggnad har 44 platser. Åtta av de platserna är avsedda för korttidsvistelse.

Ärtinghem, med 70 platser, i centrala Märsta håller på att byggas om efter krav från Arbetsmiljöverket då våtutrymmen inte uppfyllde kraven. Ombyggnaden beräknas vara klar april 2013. Ombyggnaden sker i etapper om 12 lägenheter och för evakuering används den nya delen på Arhem för detta syfte. Det får som konsekvens att Klockargården i Sigtuna stad behöver användas i nuvarande omfattning som särskilt boende till dess Ärtinghem är helt återställt i april 2013. Ärtinghem kommer då att tillgodose 58 platser.

4 BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONS- NEDSÄTTNING OCH INOM SOCIALPSYKIATRIN

4.1 Allmänt

Inom Sigtuna kommuns omsorg för personer med funktionsnedsättning finns både gruppboendestäder och serviceboendestäder som samtliga har standard för att kunna betecknas som fullvärdiga lägenheter. Det vill säga de är utrustade med de grundläggande funktionerna som kök och badrum utöver sov- och vistelserum.

En gruppboendestad är en enhet med 5-6 lägenheter och gemensamhetsutrymmen för boende med personal dygnet runt. Gruppboendestäderna har olika inriktning för att anpassas till de boendes behov. I en serviceboendestad är de boende mer självständiga och har därmed ett mindre omvårdnadsbehov och flera lägenheter i närområdet kan knytas till enheten.

4.2 Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS

Gruppboende/serviceboende

Bedömningen är att det inom planeringsperioden finns behov av ytterligare en gruppboendestad med färdigställande 2015. För att motsvara behoven bör den byggas som en fristående enhet. Demografiska effekter gör att vi får ökade behov och vi känner till flera yngre personer som på sikt behöver ett eget boende och är i behov av gruppboendestad. Detta gäller företrädesvis personer med diagnoser inom autismspektrat.

I tabellen nedan visas grupp- och serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning fördelade på kommunal, flertalet av dessa bostäder finns i Märsta.

Märsta		Sigtuna	
Solbrinken	5	Garnsviken	5
Vänorten	5	Trollberga	5
Arenberga	6	Brännbo	5
Odenbacken	6	Pilsbo	5
Dalen	6		
Norrbacka	5		
Sätuna	6		
Södergatan	6		
Valsta	5		
Vikingavägen	5		
Totalt	55	Totalt	20

Tabell 7 Grupp- och serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning

För de som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från våra gruppboendestäder/serviceboendestäder och få stöd i eget boende. I första hand söker den enskilde lägenhet med eget kontrakt, alternativt att man ansöker om och kan beviljas ”annan särskilt anpassad bostad” det innebär en lägenhet som man hyr via socialförvaltningen. Det stöd som behövs i boendet sker genom individuellt utformat boendestöd.

4.3 Socialpsykiatri

De flesta i socialpsykiatrins målgrupp vill och kan klara ett eget boende. Det finns stöd av psykiatri och ett viktigt komplement är boendestöd. Det utformas efter aktuella behov och individuellt anpassat. De flesta i denna grupp är ensamhushåll och behovet är mindre lägenheter med rimlig hyresnivå.

Personer som har stora behov och behöver tillgång till personal dygnet runt kan efter ansökan beviljas boende i gruppboende. Socialpsykiatrins gruppboenden finns dels i Tilgärdet i Sigtuna stad och dels på Stockholmsvägen i Märsta med tio lägenheter vardera. Detta motsvarar i stort sett behoven av regelrätta gruppboenden. För de som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att när behoven minskat kunna flytta ut från våra gruppboenden och få stöd i eget boende. Möjligheten att klara ett eget självständigt boende förutsätter ett kvalificerat och individuellt utformat boendestöd, med hög tillgänglighet. Lokalen som boendestödspersonalen utgår från ska även ha en del som kan användas för gemensamma aktiviteter. Lägenheterna finns i geografisk närhet för att underlätta kontakten mellan boendestöd och brukarna. Behov finns av 6- 8 lägenheter under 2013.

5. BOSTADSBYGGANDETS PÅVERKAN PÅ FÖRSKOLA OCH SKOLA

5:1 Inledning

I Sigtuna kommun är det en stor efterfrågan på bostäder och nya invånare söker sig till kommunen. Som nämnts i kapitel två har kommunen de senaste åren haft den högsta befolkningsökningen på många år. En viktig aspekt för familjer när de undersöker potentiella platser där de ska bosätta sig är om det finns en fungerande barnomsorg och om det finns tillgängliga platser i närområdet.

Förskole- och skolkapacitet är då en viktig fråga att ha med i planeringsprocessen för nya bostadsområden, och kommunen strävar efter att det för alla nya och befintliga invånare ska finnas barnomsorg inom närområdet till bostaden. Därför redovisas i detta kapitel hur redan pågående utveckling av bostäder samt de kommande årens planerade bostadsbyggande påverkar behovet av platser inom förskola och skola.

Inom Sigtuna kommuns ansvarsområde för barn och ungdomar finns ett antal verksamhetsformer: förskola, skola, skolbarnomsorg, sarskola, naturskola och kulturskola. Det omfattar ungefär 8 000 barn och ungdomar i åldersspannet 1-15 år, vilket motsvarar cirka 20 procent av kommuninvånarna, som utnyttjar de olika verksamhetsformerna. I kommunen finns 47 förskolor och 20 skolor, och av dessa är 16 förskolor och fyra skolor i fristående regi.

Barn- och ungdomsnämnden tar årligen fram en kapacitetsplan som utgör underlag för lokalplaneringen för dess verksamheter de kommande fem åren. Utifrån vad kapacitetsplanen visar på för trender tas förslag på lösningar fram i en förvaltningsövergripande arbetsgrupp. Arbetsgruppen består av förvaltningschefer och tjänstemän från kommunledningskontoret, barn- och ungdomsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och komfast. Gruppen sammanträder regelbundet över året med målsättningen att diskutera och arbeta med att försöka förutse uppkommande problematik kring mark- och lokalfrågor, inom barn- och ungdomsförvaltningens verksamhetsområden, och lösa dessa.

5:2 Befolkningsutveckling

Som framgår av nedanstående tabell befinner sig befolkningen i åldern 0-15 år i stark tillväxt. Enligt framtagen prognos förväntas befolkningen i de åldrarna växa med 33 procent mellan åren 2012-2021.

Ålder	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0	391	380	384	391	401	417	434
1-5	2724	2880	2924	2987	3063	3178	3264
6	548	509	589	594	613	615	668
7-9	1540	1619	1585	1697	1752	1862	1898
10-12	1382	1446	1533	1598	1677	1669	1787
13-15	1476	1454	1492	1490	1559	1658	1734
Totalt	8061	8288	8507	8757	9065	9399	9785

Tabell 8 Befolkningsutveckling i gruppen 0-15 år, 2011-2017.

Den starka befolkningstillväxten innebär att kommunen kommer att behöva en utökad kapacitet för både förskolan och skolan de närmaste åren. Enligt barn- och ungdomsnämndens kapacitetsplan växer årskullarna med cirka 400 barn i förskolan och ca 1 000 barn i skolår F-9 fram till 2017. I följande delar i detta kapitel redogörs för kapacitetstillgången kontra kapacitetsbehovet inom förskola och skola i kommunens olika stadsdelar.

5:2 Förskola

Enligt barn- och ungdomsnämndens kapacitetsplan ökar barnantalet allra mest i centrala Märsta och Valsta. Behovet av förskoleplatser väntas öka med cirka 400 de kommande fem åren. Detta behov föreslås mötas med en utbyggnad av förskolorna Vallmon i centrala Märsta och Orion i Östra Steninge. Därutöver föreslås nyetablering av förskolor i centrala Märsta och det nya området Märsta Port. I Steningehöjden har friskolekoncernen Pysslingen byggt en förskola med plats för 80 barn som togs i drift i januari 2012. Därutöver planeras delar av den år 2014 färdigställda skolan i Steningehöjden användas för förskoleändamål fram till dess att det är dags att bygga en helt ny förskola inom Steningehöjden.

I Sigtunaområdet avvecklas den fristående förskolan i Granby (20 platser), och en ny kommunal förskola med fördubblad kapacitet (40 platser) har under 2012 börjat byggas i Granby för att sedan stå klar under 2013. Därutöver planeras för en ny förskola i Ragvaldsbo.

Landsbygden består av skolorna Odensala och Skepptuna med tillhörande förskolor. I dessa områden finns planer på en utveckling av bostadsbebyggelsen vilket kommer att medföra ett antal nya elever förskolan och skolan där. Inom förskolan finns idag ett platsunderskott i Odensala. Det kommer att lösas genom en permanent utbyggnad av kapaciteten på Odensala förskola. Det kan i Odensala även bli aktuellt med en utbyggnad av skolan eftersom platsbehovet överstiger tillgången med upp mot 20 platser. I Skepptuna möter behovet efterfrågan av förskole- och skolplatser.

Dagens kapacitet och det framtida kapacitetsbehovet visas i de följande tabellerna. Siffrorna gäller för augusti månad då de nya terminerna startar.

Förskola – platstillgång och platsbehov för olika områden

Centrala Märsta	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång förskola	909	949	949	999	999
Platsbehov förskola	886	911	949	1006	1021

Valsta/Östra Steninge	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång förskola	674	674	674	824	824
Platsbehov förskola	762	762	779	800	812

Steningehöjden	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång förskola	119	148	165	181	201
Platsbehov förskola	59	74	85	99	111

Sigtuna stad	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång förskola	689	735	735	770	770
Platsbehov förskola	711	733	731	733	756

Rosersberg	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång förskola	155	155	155	155	155
Platsbehov förskola	112	108	107	118	131

Landsbygd	2013	2014	2015	2016	2017
Odensala					
Platstillgång förskola	78	100	100	100	100
Platsbehov förskola	90	85	85	94	99
Skepptuna					
Platstillgång förskola	68	68	68	68	68
Platsbehov förskola	75	72	75	81	86

5:3 Skola

Årskurs F-6

Som nämnts i inledningen behövs även en utbyggnad för skolår F-6 under den kommande femårsperioden. Detta föreslås ske genom en utbyggnad av Steningeskolan, förtätning av Valstaskolan samt nybyggnad av en skola i centrala Märsta med cirka 500 platser, som även ersätter den nedgångna Centralskolan (med cirka 250 platser idag).

I Steningehöjden etableras en skola med plats för cirka 180 elever under perioden. Skolan ska sedan kunna byggas ut i etapper för att möta den ökande efterfrågan som är en följd av att stadsdelen utvecklas med ytterligare bostäder. I de övriga områdena, Sigtuna, Rosersberg och på landsbygden, omfattande Odensala och Skepptuna, är kapaciteten för barn i åldrarna för årskurserna F-6 i balans under hela perioden 2013-2017.

Skola – platstillgång och platsbehov för olika områden

Centrala Märsta	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång skola	1095	1095	1095	1305	1305
Platsbehov skola	951	1016	1071	1115	1181

Valsta/Östra Steninge	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång skola	941	941	1130	1130	1130
Platsbehov skola	968	1015	1057	1088	1142

Steningehöjden	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång skola	0	180	180	180	180
Platsbehov skola	71	97	121	146	174

Sigtuna	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång skola	908	908	908	908	908
Platsbehov skola	859	892	910	917	965

Rosersberg	2013	2014	2015	2016	2017
Platstillgång skola	305	305	305	305	305
Platsbehov skola	232	230	232	236	242

Landsbygd	2013	2014	2015	2016	2017
Odensala					
Platstillgång skola	170	170	170	170	170
Platsbehov skola	168	177	189	187	191
Skepptuna					
Platstillgång skola	140	140	140	140	140
Platsbehov skola	119	127	128	131	135

Årskurs 7-9

När det gäller skolår 7-9 behövs en utbyggnad av högstadiekapaciteten med cirka 80 platser i centrala Märsta. Det behovet tillgodoses genom en mer effektiv lokalanvändning i befintliga högstadieskolor, Valsta och Ekilla.

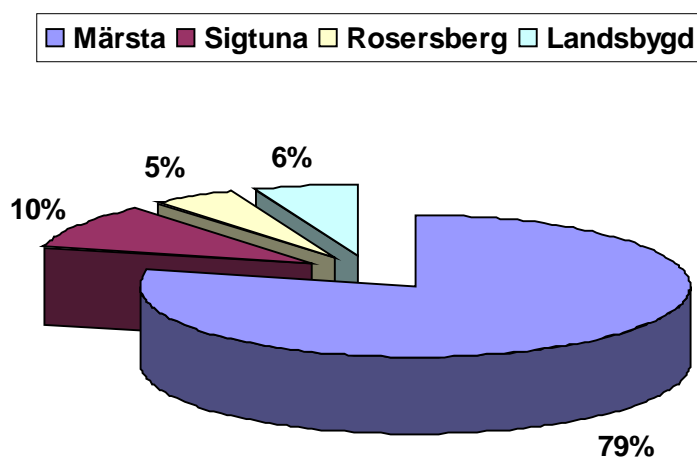
6. PLANERAD NYBYGGNATION

6.1 Allmänt

Programmet för bostadsbyggande i Sigtuna kommun visar hur den planerade byggnationen av bostäder ser ut för åren 2013-2017.

Under de kommande fem åren redovisas ett planerat bostadsbyggande om 3710 bostäder, cirka 740 nya bostäder per år. Eller uttryckt i ett mått som brukar jämföras kommuner emellan cirka 17,6 lägenheter/1000 invånare.

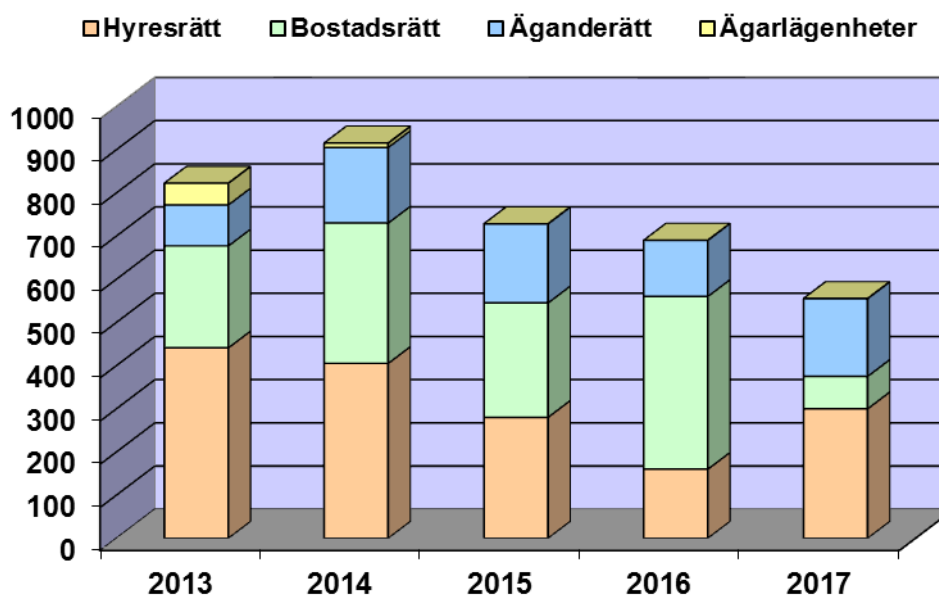
De flesta tillkommande bostäderna blir i Märsta där cirka 79 procent av nyproduktionen sker. Till Sigtuna stad lokaliseras cirka 10 procent av nyproduktionen och till Rosersberg cirka 5 procent. Av de nya bostäderna är det cirka 6 procent som uppförs utanför tätorterna på landsbygden, se nedanstående diagram.



Figur 6, Planerat bostadsbyggande 2013-2017 fördelat på kommundel

De nytillkommande bostäderna 2013-2017 kommer att bli i olika hustyper samt varierande husutformningar och lägenhetsstorlekar. Av den totala volymen nya bostäder under perioden utgörs 43 procent av hyresrätt, 35 procent av bostadsrätt, 20 procent av äganderätt och 2 procent av ägarlägenheter. Ägarlägenheter är sedan några år tillbaka en ny form av direkt ägande inom ett flerbostadshus där varje unik lägenhet utgör egen fastighet, och de gemensamma utrymmena blir en gemensamhetsanläggning för ingående fastigheter. Detta har gjorts möjligt via lagstiftning sedan år 2009. Ägarlägenheter kan fritt överlåtas och hyras ut i andra hand.

Inom de kommande årens bostadsproduktion är upplåtelseformerna blandade. Den långsiktiga målsättningen är att det i bostadsbeståndet ska vara ungefär 1/3 av vardera hyres-, bostads- och äganderätt. Upplåtelseformen i planerad nyproduktion framgår av följande figur.



Figur 7 Sigtuna kommuns planerade bostadsbyggande 2013-2017 fördelat på upplåtelseformer

Märsta fortsätter att växa och ett relativt stort antal bostadsprojekt är aktuella och planering pågår i olika skeden. En gemensam nämnare för flertalet projekt i Märsta är att det rör sig om förtätning i den redan byggda miljön. Det är en medveten strategi för en hållbar planering och långsiktigt hållbart byggande. Genom kloka förtätningar går det att utnyttja befintlig infrastruktur. Ibland behövs vissa anpassningar av infrastrukturen för att möjliggöra tillskottet.

Ett av förtättningsprojekten i Märsta är omdaning av tomten där Centralskolan idag ligger. Skolans byggnader är i dåligt tekniskt skick och ska rivas, det kan då ge plats för ett nytt bostadskvarter innehållande även en ny F-6 skola. Här skapas ett kvarter med helt nytt innehåll och utifrån en stadsmässighet i ett läge nära Märsta Centrum. Detaljplaneringen har delvis påbörjats under 2012, och fortsätter in på 2013.

Ett av de större exploateringsprojekten kommande år är Steninge Slottspark som ligger i anslutning till anrika Steninge slott. Här planeras en ny stadsdel med blandad bebyggelse i samspel med slottet och dess kulturmiljö samt de naturvärden som finns i omgivningen. Bland de större projekten, utöver Steninge Slottspark, kan nämnas Steningehöjden samt Märsta Port som tillsammans står för en stor del av den planerade byggnationen i Märsta åren 2013-2017.

Av stor strategisk vikt är planeringen för utveckling av centrumanläggningarna i Märsta, Valsta centrum och Märsta centrum. Båda projekten handlar om att utöka och utveckla de kommersiella ytorna, men också om att möjliggöra för fler bostäder i direkt anslutning till centrumhandel och service.

I Sigtuna stad har ett nytt stort projekt, Norra Sigtuna stad, startat upp vilket ungefär motsvarar område F7 i Översiktsplan 2002. Här har en spännande planeringsmetodik använts genom att ha en bred dialog och hög delaktighet i det tidiga skedet innan ens några skisser finns framtagna. En visionsstyrd planeringsprocess har använts där invånare har bjudits in till så kallade medborgarforum för att i workshopform återge sin syn på vad området bör

innehålla och representera för att på bästa möjliga sätt integreras som utveckling av Sigtuna stad. Under 2013 utökas den demokratiska hanteringen ytterligare genom att ett rådslag planeras att hållas där sigtunaborna får vara med och påverka utformningen av området.

Även i Sigtuna stad finns ett antal förtättningsprojekt varav Rådmansängen redan är igång och bebyggs med seniorbostäder. Nästa år förväntas byggstart kunna ske för de småhus som ingår i projektet på Rådmansängen. Fler seniorbostäder planeras genom projektet i Ragvaldsbo där dryga 50-talet lägenheter kan vara redo för byggstart redan 2013. Dessutom finns det ett antal mindre förtättningsprojekt i staden under kommande år.

Nybyggnation av bostäder i Rosersbergs villastad har under många år varit i stort sett omöjligt på grund av flygbuller. Den översyn av det så kallade influensområdet för Arlanda flygplats som pågått under flera år har tyvärr inte kommit i mål ännu. Länsstyrelsen lade 2008 fast influensområdets utbredning geografiskt redovisat på en karta. Den tolkning som behövs för att vägleda berörda kommuner hur planering av nya bostäder ska hanteras inom hela influensområdet planerar länsstyrelsen kunna slutföra tidigast under 2013.

Men i syfte att påskynda ett klagörande för byggnation av nya bostäder i Västra Rosersberg utförde kommunen år 2008 tillsammans med LFV Arlanda (numera Swedavia) och Länsstyrelsen i Stockholms län en fördjupad studie av hur flyget påverkar Rosersberg. Resultatet visade på att det kommer att bli en lättnad vad gäller flygbullersituationen väster om Ostkustbanan, vilket gör att inga överskridanden av riktvärdena riskeras. Det gör det möjligt att igångsätta planeringen av nya bostäder. Genom det markförvärv som kommunen genomfört under slutet av 2012 avseende mark bland annat lämplig för utveckling av bostäder väster om järnvägen kommer därmed startskottet för en aktiv planeringsfas kunna inledas under 2013.

Vad gäller de två mindre förtättningsprojekten i centrala Rosersberg är de belägna inom Arlanda flygplats influensområde, men kompletteringen bedöms av kommunen som väldigt angelägen för att ge förutsättning för tillgängliga bostäder i ett centralt läge, att kunna bibehålla service och till och med utveckla den. Kommunen menar att vid den intresseavvägning som måste göras mellan de allmänna intressena finns det sammantaget många starka skäl till detta tillskott av bostäder trots flyget.

Utanför tätorterna inom kommunens omfattande landsbygd finns det flera aktuella projekt även om flertalet av dessa är av mindre omfattning. I Granby pågår sedan några år en utveckling med nya villor som byggs i anslutning till det befintliga fritidshusområdet. Norr om Sigtuna stad, vid Murarbo, har planering för tiotalet villor startats upp. I den gällande detaljplanen för Sigtunabygdens Golf finns det planlagt för ytterligare nio hål. Detta område är tänkt att ändras och möjliggöra för bostäder i formen äganderätt, cirka 30 stycken. I planeringen är det av yttersta vikt att respekt tas till Garnsvikens strandlinje. I Lövestaholm finns nu en färdig detaljplan för ett område med hästnära boende med ett mindre antal villor.

I Odensala finns nu flera aktuella projekt dock i tidiga skeden. I anslutning till Odensala kyrkby ska ett tiotal bostäder kunna uppföras. HåstaHage är också ett

Odensalprojekt där cirka 25 bostäder planeras tillkomma. Vid Lunds gård pågår en planering för att möjliggöra ett antal mindre hästgårdar, och i Herresta By planeras ett antal småhus kunna kompletteras till den befintliga bebyggelsegruppen samtidigt som förutsättning ges för kommunalt vatten och avlopp.

Strax utanför gränsen för Arlandas influensområde i Skepptuna, Helgåby, har ett bostadsprojekt initierats som ska knyta an till den befintliga samlade bebyggelsen vid förskola, skola och bygdegård. Slutligen finns projektet Eneby, beläget mellan Sigtuna och Märsta, som ska innehålla ett mindre antal bostäder med en inriktning mot ekologiskt hållbart boende.

Under 2011 har kommunen tillsammans med PEAB Bostad AB lanserat ett koncept med en mindre villa på förhållandevis liten tomt till en kostnad som inte ska överstiga två miljoner kronor. Villan kallas för Johanssonvillan och namnet är taget efter det som är Sveriges vanligaste efternamn. Målet är att under de kommande åren färdigställa ett större antal sådana villor i olika delar av kommunens tätorter, möjligen även några på landsbygden. Johanssonvillan är ett enplanshus med en boarea på cirka 100 kvadratmeter och med en tomt på 300 - 350 kvadratmeter. Priset ska kunna ligga strax under två miljoner kronor, vilket är ungefär hälften av genomsnittspriset för en villa i Stockholms län. I dagsläget pågår en planering på olika platser inom kommunen för cirka 40 Johanssonvillor.

Följande tabell redovisar byggstart för planerade projekt i Sigtuna kommun för åren 2013-2017. För de projekt som ligger i slutet av perioden finns större osäkerhet eftersom de okända faktorerna är fler då planeringen ännu inte kommit så långt. Bland de fem åren utmärker sig de tre första åren genom att planerad byggstart visar på nivåer runt och strax över 800 bostäder.

Byggstart för planerade projekt 2013- 2017					
Märsta	2013	2014	2015	2016	2017
Arhem	90				
Fd Brandstationen	46				
HSB Stationsgatan		25		50	
Märsta centrum	20	50	50	50	
Märsta Port	100	100	100	100	100
Valsta Backe	110				
Steningehöjden	102	95	95	95	95
Valsta centrum	120	80			
Steninge Slottspark		40	60	60	60
Övre Ekillå	110	25	20	20	
V Galaxvägen	24				
Steninge /Trädgårdsallén		20	20	10	
Norrbacka		100	100	50	50
Stockholmsvägen/Stationsg.		20			
Frejgatan		70			
Magnegatan		70			
Bureängen		40	40		
Stockholmsvägen/Skolgatan				100	100
Arkaden, Centrala Märsta		45			
Summa	722	780	485	535	405
Sigtuna					
Myntvägen		15			
Ragvaldsbo	40	20			
Rådmansängen	14	10			
Skyttegatan		3	15	15	15
Tennistomten	11				
Mjärden		6			
Garnet	4				
Bostäder i Til	3				
Södertilsvägen		8			
Norra Sigtuna stad			100	50	50
Summa	72	62	115	65	65
Rosersberg					
Kadettvägen		20			
Viggebyv norr			10		
Västra Rosersberg		5	50	50	50
Summa	0	25	60	50	50
Landsbygd					
Eneby		10	15		
Granby	10	10			
Herresta	5	4			
Lunds gård		3	3		
Lövstaholm	3	2			
Venngarn, Murarbo		4	5		
Skepptuna, Helgåby			10	10	10
Odensala kyrkby		5	5		
Odensala HåstaHage			10	10	5
Sigtunabygdens Golf			10	10	10
Kompletterande bebyggelse	10	10	10	10	10
Summa	28	48	68	40	35
Totalt	822	915	728	690	555

Tabell 9: Bostadsprojekt i Sigtuna kommun

Tabellen ovan visar det totala antalet bostäder för varje projekt och det sammanställda antalet för tätorterna respektive landsbygden. Nedan på denna sida och på nästkommande sida finns en sammanställning uppdelat på de olika tätorterna och landsbygden med det totala antalet för respektive upplåtelseform. Mer ingående information om Märsta, Sigtuna, Rosersberg och landsbygden och dess projekt finns i efterföljande delar av detta kapitel.

Märsta	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesrätt	421	380	245	75	275
Bostadsrätt	216	305	155	375	75
Äganderätt	35	85	85	85	55
Ägarlägenheter	50	10	0	0	0
Totalt	722	780	485	535	405

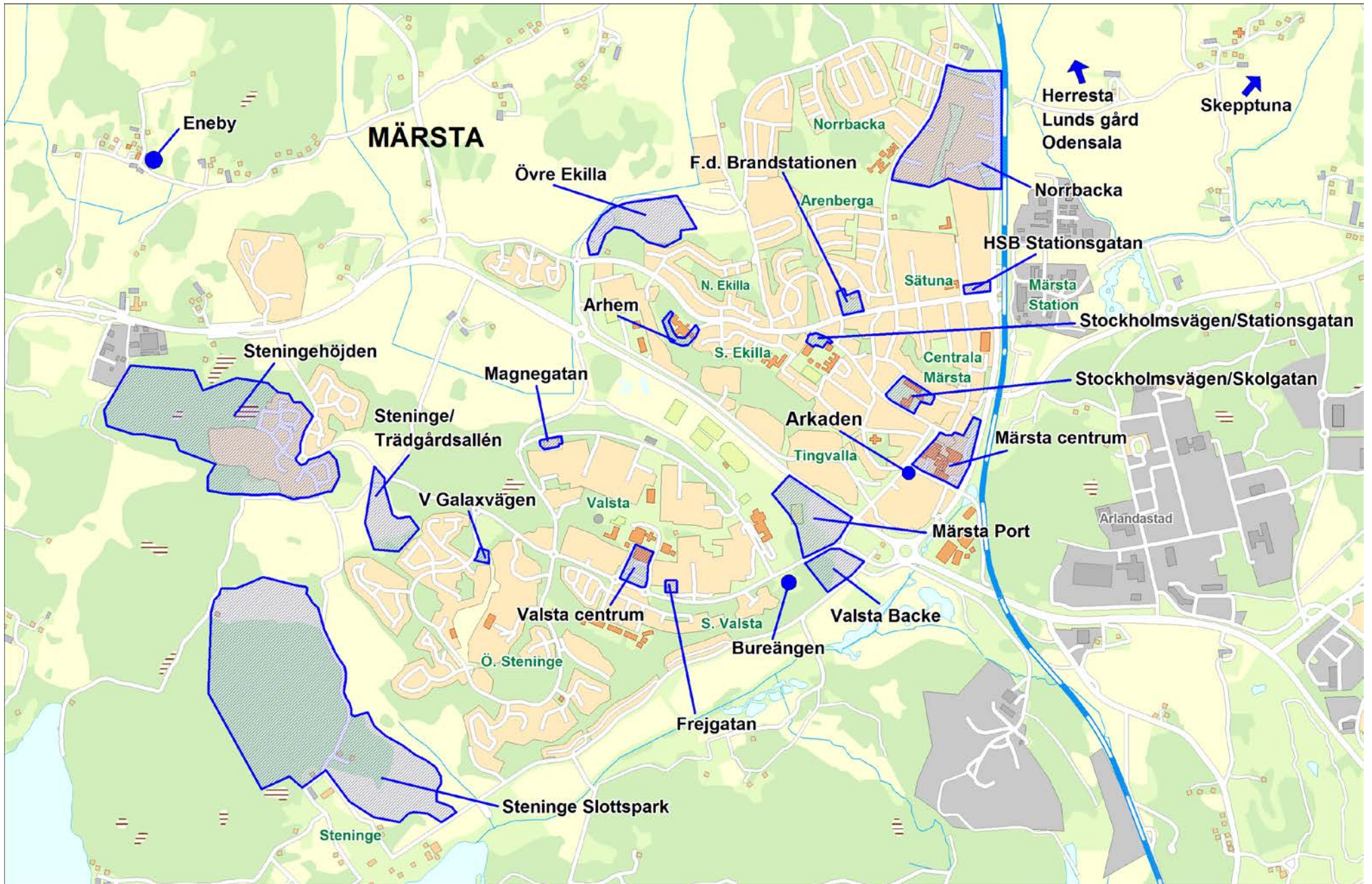
Sigtuna	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesrätt	20	0	0	50	0
Bostadsrätt	20	20	100	0	0
Äganderätt	32	42	15	15	65
Ägarlägenheter	0	0	0	0	0
Totalt	72	62	115	65	65

Rosersberg	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesrätt	0	20	35	25	25
Bostadsrätt	0	0	10	25	0
Äranderätt	0	5	15	0	25
Ägarlägenheter	0	0	0	0	0
Totalt	0	25	60	50	50

Landsbygd	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesrätt	0	5	0	10	0
Bostadsrätt	0	0	0	0	0
Äganderätt	28	43	68	30	35
Ägarlägenheter	0	0	0	0	0
Totalt	28	48	68	40	35

Sigtuna kommun

Totalt	2013	2014	2015	2016	2017
Totalt hysesrätt	441	405	280	160	300
Totalt bostadsrätt	236	325	265	400	75
Totalt äganderätt	95	175	183	130	180
Totalt ägarlägenheter	50	10	0	0	0
Totalt	822	915	728	690	555



6.2 Märsta

Arhem

På Arhem, i anslutning till det nyligen om- och tillbyggda särskilda boendet, planeras för kompletterande bostadsbebyggelse. Utöver det befintliga punkthuset, som nu är ombyggt och innehåller trygghetsbostäder, planeras för tre nya punkthus som ska samspela med befintlig bebyggelse. De nya husen möjliggör uppemot 90 nya bostäder. Avsikten är att lägenheterna ska upplåtas med 1/3 hyresrätt och 2/3 bostadsrätt. Möjlig byggstart skulle kunna vara under 2013, dock är detaljplanen för närvarande överklagad.

F.d. Brandstationen

Vid Stationsgatan där brandstationen tidigare låg är avsikten att uppföra flerbostadshus. Projektet är tänkt att innehålla 46 lägenheter och utgör en förtätning i ett centralt läge i Märsta där större delen av bebyggelsen ska förses med hiss. Upplåtelseform är bostadsrätt, och försäljning av bostadsrätterna har påbörjats under 2012. Detaljplan finns färdig sedan flera år och byggstart är möjlig 2013.

HSB Stationsgatan

I stationsnära läge invid Stationsgatan uppför HSB Märstas blivande landmärke, ett punkthus om 15 våningar innehållande 42 lägenheter, med inflyttning i början av 2013. Upplåtelseform är bostadsrätt. Detaljplanen som möjliggör detta innehåller också andra byggrätter inom fastigheten, vilket ger möjligheter till ytterligare lokaler och bostäder senare under femårsperioden i kommande etapp/-er.

Märsta Centrum

Sigtuna kommun har tillsammans med centrumägaren FastPartner AB kommit överens om att en utveckling av Märsta centrum ska genomföras. Sigtuna kommun avser förhyra lokaler för bland annat bibliotek, konsthall och kulturskola. Byggandet av dessa inrättningar har redan påbörjats och ingår i en första etapp av centrumutvecklingen, vilket även innefattar ett 20-tal lägenheter i trygghetsboende. FastPartner har för avsikt att utveckla och komplettera butiksutbudet, renovera de befintliga husen och uppföra cirka 170 nya lägenheter totalt. Planarbete pågår för att möjliggöra resterande utbyggnadsplaner.

Märsta Port

Genom att bygga bostäder i området mellan Kunskapens Hus och Tingvalla kan stadsdelarna Valsta och centrala Märsta knytas närmare varandra. Området finns med i Översiktsplanen från 2002 som Förändringsområde, F 3, och planeras inrymma cirka 450-500 bostäder. Det planeras bli såväl lägenheter med hyresrätt som bostadsrätt och även viss andel ägarlägenheter. Längs med väg 263 planeras ett flertal flerbostadshus på 7-8 våningar, och i områdets inre delar planeras bland annat lägre flerfamiljshus. Sammantaget kommer både formspråk och hushöjder variera och de boende får direkt närhet till parkmark med kvalitativa vattenspeglar. Förskola kommer att finnas inom området. För del av Märsta Port finns antagen detaljplan som möjliggör för flerbostadshus. Byggstart planeras till 2013.

Valsta Backe

I Valsta Backe, mellan Valstavägen och Steninge Allé planeras fyra punkthus. De nya husen inrymmer cirka 110 bostäder och upplåtelseform är tänkt att vara såväl hyresrätter som bostadsrätter samt cirka 30 ägarlägenheter. Lagakraftvunnen detaljplan finns och därför kan möjlig byggstart bli under 2013.

Steningehöjden

I kommunens nya stadsdel Steningehöjden, väster om Valsta, pågår nu byggnationen av nya bostadshus. Inflyttning sker successivt. Projektet i sin helhet beräknas innehålla cirka 900 bostäder med olika hustyper och med varierande upplåtelseformer. Det finns idag tre gällande detaljplaner som pågående byggnation har sin utgångspunkt i. Planläggning för den fjärde och näst sista etappen av stadsdelen har startat. Startskottet för byggande av områdets sporthall gick under året och det planeras även för en F – 6 skola inom området. Det finns även plats för två förskolor i redan antagna detaljplaner.

Valsta Centrum

Valsta Centrum ska utvecklas till ett stadsdelscentrum med utökat innehåll jämfört med idag. Det blir byggrätter för bostäder och utökade kommersiella och offentliga verksamheter samtidigt som utemiljön med parkeringsytor, torg och parkmiljö ska ges ett rejält lyft. Det kan bli cirka 200 lägenheter med olika upplåtelseformer. Bland annat kommer Valstabiblioteket att finnas här liksom Frejgårdens, ett områdeskontor för Sigtunahem samt ett medborgarkontor. Funktionen som mötesplats blir kännetecknande – ”Nya tiders mötesplats”. Detaljplanen har under oktober månad 2012 vunnit laga kraft och byggstart förväntas ske under 2013.

Steninge Slottspark

I anslutning till Steninge slott och dess kulturmiljö finns möjligheter att etablera nya bostäder. Slottsmiljön berörs av flera riksintressen; Forsvarsmakten, kulturmiljövård, höga naturvärden och grönstruktur för friluftslivet. Exploatering ska ske med hänsyn till dessa värden. Översiktsplan 2002 pekar här ut ett förändringsområde, F1, som förvisso är beläget mer åt nordväst, men avsikten är nu att knyta an mer mot ladugården och gårdsmiljön med hus som grupperas kring ett stråk som ger bättre förutsättningar för kollektivtrafik. Ambitionen är att exploateringen ska inrymma omkring 450 bostäder i blandad bebyggelse med olika typer av upplåtelseformer. Planarbetet är ännu i sitt tidiga skede och möjlig byggstart är troligen först under 2014.

Övre Ekillå

I det nya bostadsområdet i anslutning till norra Ekillå har genomförandet startat. Den nya vägen, Hemmansvägen, som förbinder Stationsgatan med Aspvägen färdigställdes hösten 2011. AB Sigtunahem ska bygga drygt 100 lägenheter i hyresrätt i första kvarteret mot Stationsgatan, och har planerat byggstart kring årsskiftet 2012/13. PEAB planerar att uppföra cirka 60 småhus med äganderätt, varav 2/3 har tomtstorlekar mellan 600 – 800 kvm och 1/3 med cirka 300 kvm. Ett mindre antal tomter för självbyggeri har förmedlats via tomt- och småhuskön, och flertalet kommer att påbörja sitt

husbygge i början av 2013. Fyra smålägenheter (1 rok) planeras byggas i privat regi. Detaljplan finns och byggandet kommer att ta fart under 2013.

Västra Galaxvägen

Invid Västra Galaxvägen i Östra Steninge finns ett område som sedan en tid tillbaka är planerat för komplettering av bostäder. Avsikten är att uppföra två mindre flerbostadshus om vardera tolv lägenheter och i två våningsplan. Upplåtelseform är planerad att vara hyresrätt. Detaljplan är klar och möjlig byggstart är 2013.

Ö Steninge/Trädgårdsallén

I ett läge söder om Trädgårdsallén och omedelbart väster om Östra Steninge planeras ny bebyggelse ske som avslutar Östra Steninge åt väster. Avsikten är att det ska bli en småskalig bebyggelse om sammanlagt 50-tal bostäder. Planarbetet är i ett tidigt skede och vartefter mer kunskap om platsen och dess förutsättningar blir kända kommer detaljerna i ny bebyggelse att klargöras.

Norrbacka

Norrbackaområdet i Märsta byggdes under 1970-talets första år och innehåller idag 660 lägenheter i flerbostadshus i två våningar upplåtna med hyresrätt. Husen är i behov av upprustning och modernisering. Samtidigt tål området en förtätning vilket också underlättar för att nå förbättrad tillgänglighet. En del av de befintliga husen kan komma att byggas på med ytterligare två våningsplan och därmed kompletteras med hiss. Nya hus kan komma placeras på lämpliga platser, inte minst aktuellt på de stora parkerings- och garageytorna i öster. Dialog och enkäter har förevarit bland boende för att utröna de olika behoven och önskemålen. Planarbetet har påbörjats 2012 med ett programsamråd, och först under år 2013 efter avslutad planprocess kommer lämpligt antal nya lägenheter att kunna läggas fast.

Stockholmsvägen/Stationsgatan

AB Sigtunahem har tillsammans med Sigtuna kommun tagit initiativ till detta kombinerade förskole- och bostadsprojekt. I byggnaden ska det finnas en förskola med plats för cirka 80 barn och i våningsplanen ovanför förskolan rymmer cirka 20 bostadslägenheter. Detaljplanen förväntas kunna vara klar under våren 2013, och byggstart kunna ske strax därefter.

Magnegatan

I Valsta vid Magnegatan planeras ett av parkeringsdäcken att rivas och istället ersättas med nya bostadshus på samma plats. Det kan handla om cirka 70 nya bostäder fördelade på två huskroppar. Merparten, ca 70 % av de nya bostäderna är tänkt att vara små lägenheter på 1-2 rum och kök. Planläggning startar upp under 2013, och byggstart bör kunna ske under 2014.

Frejgatan

I Valsta vid Frejgatan ska ett av parkeringsdäcken rivas och i stället ersättas med nya bostadshus på samma plats. Det kan handla om cirka 70 nya bostäder fördelade på två huskroppar. Merparten, ca 70 % av de nya

bostäderna är tänkt att vara små lägenheter på 1-2 rum och kök. Planläggning startar upp under 2013, och byggstart bör kunna ske under 2014.

Bureängen

I Valsta på Bureängen söder om Valstavägen är avsikten att pröva förutsättningarna för att bygga bostäder på platsen, cirka 80 lägenheter. Planarbete väntas komma igång under 2013. Byggstart planeras till 2014. Upplåtelseform för lägenheterna avses bli hälften hyresrätt och hälften bostadsrätt.

Stockholmsvägen/Skolgatan

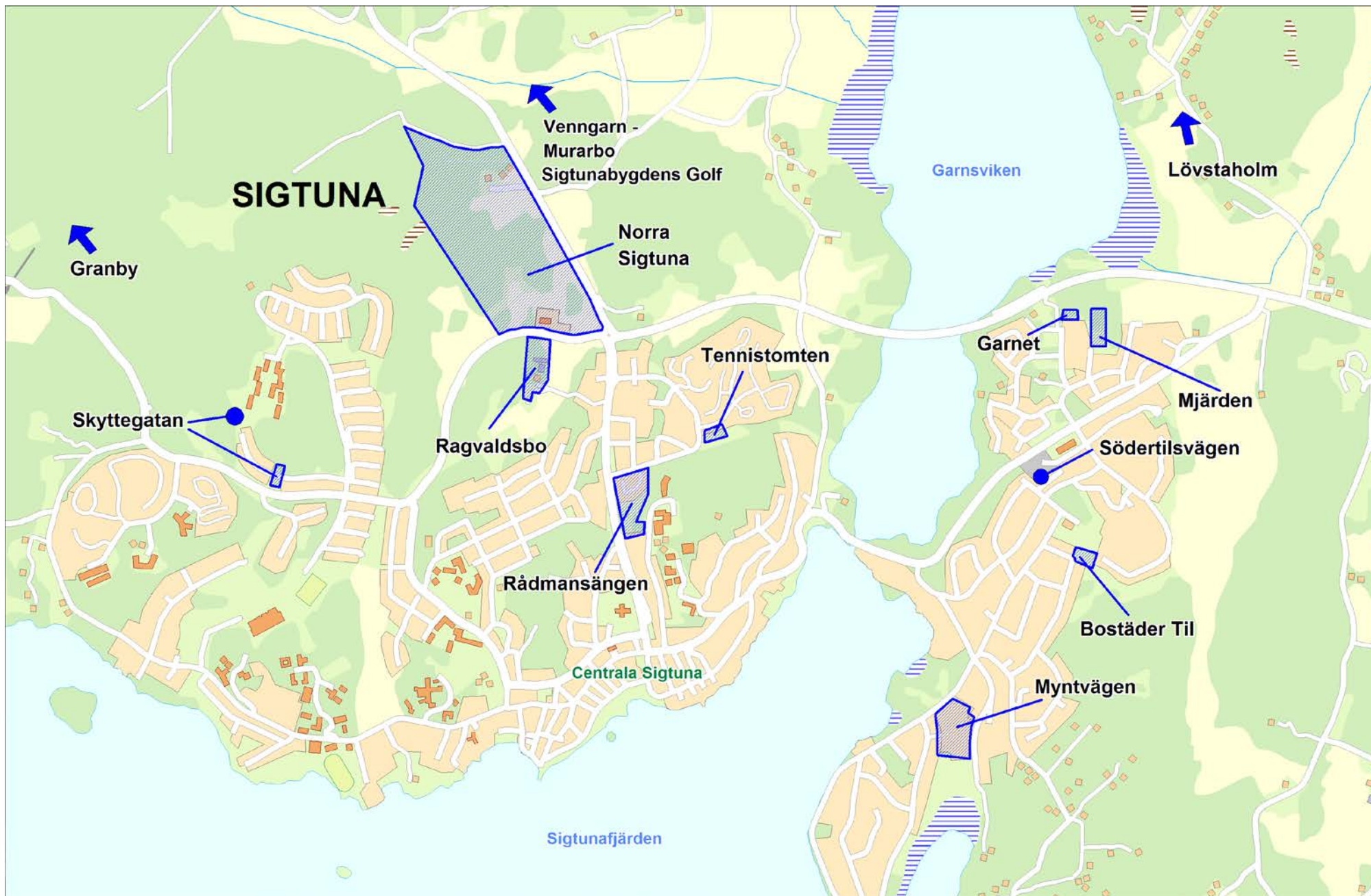
På den plats där Centralskolan idag är belägen planeras förändringar med förtätning som utgångspunkt. Detta möjliggörs genom att skolan är i dåligt tekniskt skick och ska rivas, och en helt ny skola ska uppföras. Den nya skolan ska rymmas i en högre byggnad, vilket gör att mark frigörs i detta centrala läge och möjliggör för helt ny bostadsbebyggelse. Omfattningen och strukturen på bebyggelsen ska studeras vidare och behandlas i en detaljplan för hela området.

Arkaden, Centrala Märsta

Centralt i Märsta i anslutning till Märsta Centrum och Arkaden föreslås en komplettering om 40-50 lägenheter i två nya flerbostadshus. De nya husen placeras på vardera sidan av Arkadenbyggnaden och integreras väl med Märstadals byggnation. Upplåtelseformen är hyresrätt. I markplan planeras för kommersiella lokaler".

Byggstart - planerade projekt 2013- 2017	Hyresrätt		Äganderätt		
	Bostadsrätt		Ägarlgh		
Märsta	2013	2014	2015	2016	2017
Arhem	30				
Arhem	60				
Fd Brandstationen	46				
HSB Stationsgatan		25		50	
Märsta centrum	20		50		
Märsta centrum		40		50	
Märsta centrum		10			
Märsta Port	60	50	25	25	25
Märsta Port	40	50	75	75	75
Valsta Backe	30				
Valsta Backe	50				
Valsta Backe	30				
Steningehöjden	77		70		70
Steningehöjden		70		70	
Steningehöjden	25	25	25	25	25
Valsta centrum	80	70			
Valsta centrum	20	10			
Valsta centrum	20				
Steninge Slottspark					30
Steninge Slottspark		20	30	30	
Steninge Slottspark		20	30	30	30
Övre Ekilla	100	5			
Övre Ekilla	10	20	20	20	
V Galaxvägen	24				
Steninge /Trädgårdsallén		20	10	10	
Steninge /Trädgårdsallén			10		
Norrbacka		50	100	50	50
Norrbacka		50			
Stockholmsvägen/Stationsgatan		20			
Frejgatan		70			
Magnegatan		70			
Bureängen		40			
Bureängen			40		
Stockholmsvägen/Skolgatan					100
Stockholmsvägen/Skolgatan				100	
Arkaden, Centrala Märsta		45			
Summa	722	780	485	535	405

Tabell 10: Planerat bostadsbyggande i Märsta fördelat på upplåtelseform



6.3 Sigtuna

Myntvägen

I den norra delen av Munkholmen finns sedan 2006 en färdig detaljplan med byggrätter för 19 småhus på relativt stora tomter. Upplåtelseform är tänkt att vara äganderätter. Det är relativt komplicerade markförhållanden vilket gjort det nödvändigt att under flera år förbelasta marken för att förbereda för kommande byggnation. Möjlig byggstart kan vara under 2014.

Ragvaldsbo

Utöver det särskilda boendet som planeras byggas vid Ragvaldsbo finns förutsättningar för cirka 55 lägenheter i flerbostadshus. Det är tänkt att bli fyra punkthus med hiss där boendet har inriktning mot seniorboende. Upplåtelseformen blir 3/4 bostadsrätt och 1/4 hyresrätt. Detaljplan finns klar och byggstart förväntas bli under 2013.

Rådmansängen

På före detta Sigtuna IP, öster om Uppsalavägen, planeras för totalt cirka 60 bostäder upplåtna med hyres- och bostadsrätt. Den första etappen utgörs av ett flerbostadshus i tre våningar som är inflyttningsklart i slutet av 2012. Huset innehåller 26 lägenheter, och upplåtelseform är hyresrätt med inriktning seniorboende. Resterande bostäder blir småhus med äganderätt.

Skyttegatan

Vid en tänkt förlängning av Skyttegatan mot norr, mot Hällsboskolans område och eventuell anslutning mot Prästängsvägens norra del ska ett planarbete igångsättas för att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i det läget. Först efter att planarbetet kommit igång kan avgöras vad som är lämpligt antal nya bostäder. Detaljplanearbetet förväntas påbörjas under 2013.

Inom bostadsområdet längs med Skyttegatan planeras mitt på sträckan att komplettera med tomter för småhus på vardera sida om gatan. Det är tre tillkommande småhus i ett uppvuxet villaområde. Detaljplanen har antagits i kommunfullmäktige, dock har planen överklagats.

Tennistomten

Sigtuna Tennisklubb i Pilsbo har flyttat sin verksamhet och detta har öppnat för möjlighet till bostäder på platsen. Den så kallade Tennistomten är den enda fastigheten inom Pilsbo som i dagsläget inte innehåller bostäder. Detaljplan finns klar och de elva radhusen är ute på bostadsmarknaden till försäljning. Byggstart förväntas ske under 2013.

Mjärden

I anslutning till Thilsjöområdet mot gränsen till Björkbacka planeras gatan Mjärden att förlängas och kantas av nya tomter för småhus. Det kan bli en tomt för självbyggeri och fem mindre tomter lämpliga för mindre småhus. Detaljplanen förväntas vara klar för antagande i början av 2013.

Garnet

I det nästan färdigbyggda småhusområdet i Björkbacka äger kommunen några småhustomter som avses bebyggas. Det är mindre tomter och detaljplanen är klar sedan flera år.

Bostäder i Til

I området mellan Germunds väg och Glimmervägen i Til finns möjligheter till kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning. Avsikten är att fortsätta med bebyggelsestrukturen på Germunds väg, vilket har givit förutsättningar för tre stycken nya småhus avsedda för självbyggeri. De befintliga bollplanerna har flyttats till ett närliggande område. Detaljplanen är lagakraftvunnen.

Södertilsvägen

I Sigtuna stads östra delar invid Tufvassonsfabriken planeras en förtätning med 7-8 småhus. Kommunen har förvärvat fastigheten med huvudsyfte att i befintlig byggnad bygga om och inrymma lokaler för förvaring i anpassad miljö och klimat för Sigtuna Museums artefakter samt utöka St:a Gertruds skolgård, men det finns yta kvar som lämpligen kan komma utgöra bostäder som harmonierar med omgivande småhusbebyggelse. Planläggning planeras komma igång under 2013.

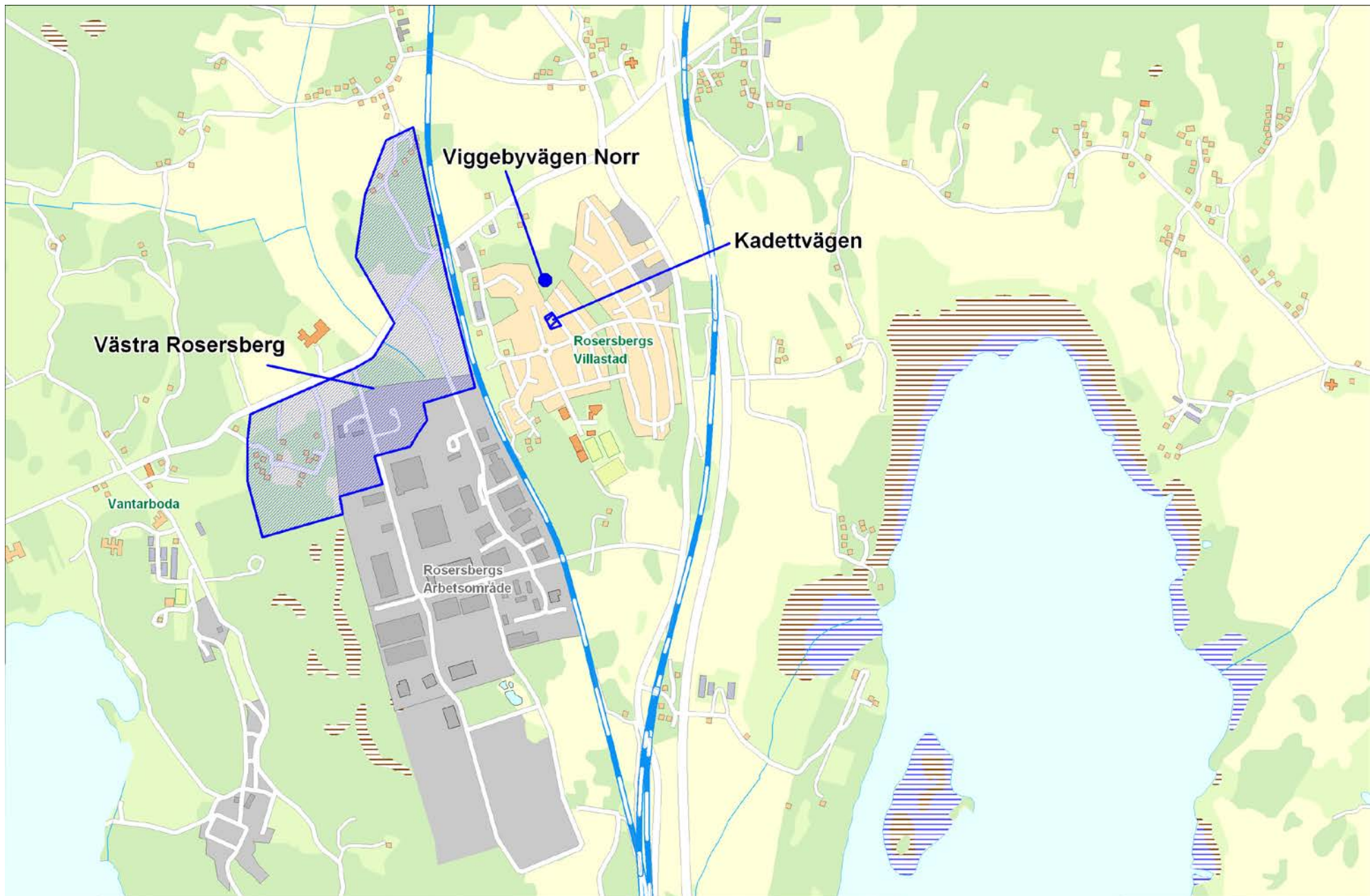
Norra Sigtuna stad

Norr om Ragvaldsbovägen med stöd av förändringsområde F7 i Översiktsplan 2002, kommer nu planeringen igång med utvidgning av Sigtuna stad norrut. Närmast vägen och den nya brandstationen i söder planeras viss del att bli utbyggnadsområde för verksamheter, främst bilserviceanläggning och livsmedelsbutik. Norr därom avser ny bostadsbebyggelse ta vid i form av uppemot 400-500 bostäder med blandad karaktär och varierade upplåtelseformer. Förskola kommer att placeras inom eller i närheten av området och under planarbetet ska utredas huruvida skola erfordras.

Planeringen har startat utifrån en visionsstyrd planeringsprocess där invånarna vid ett par tillfällen har bjudits in till så kallat medborgarforum där en aktiv dialog har hållits. Detta för att ta reda på behov, önskemål och liknande innan skisser ens finns framtagna. Under våren 2013 planerar kommunen genomföra ett rådslag där invånarna i Sigtuna får möjlighet att vara med och påverka projektet, och till dess ska det finnas en övergripande plan för områdets möjliga utveckling.

Byggstart för planerade projekt 2013- 2017	Hyresrätt		Äganderätt		
	Bostadsrätt		Ägarlgh.		
Sigtuna	2013	2014	2015	2016	2017
Myntvägen		15			
Ragvaldsbo	20				
Ragvaldsbo	20	20			
Rådmansängen	14	10			
Skyttegatan		3	15	15	15
Tennistomten	11				
Mjärden		6			
Garnet	4				
Bostäder i Til	3				
Södertilsvägen		8			
Norra Sigtuna stad				50	
Norra Sigtuna stad			100		
Norra Sigtuna stad					50
Summa	72	62	115	65	65

Tabell 11 Planerat bostadsbyggande i Sigtuna fördelat på upplåtelseform



6.4 Rosersberg

Kadettvägen

I ett relativt centralt läge i Rosersberg finns möjlighet till komplettering med ett mindre projekt i form av flerbostadshus som ansluter väl till befintlig tvåvånings flerbostadshusbebyggelse i söder. Här ges en möjlighet till att få lägenheter med mycket god tillgänglighet och framförallt med hiss. Det senare finns endast marginellt inom Rosersberg. Det är angeläget att kunna erbjuda rosersbergarna ett sådant boende på hemmaplan, utan att behöva flytta från Rosersberg. Det kan bli 20-talet lägenheter och upplåtelseform är tänkt att vara hyresrätt.

Viggebyvägen

I förlängningen av Viggebyvägens norra del finns planer att komplettera med ett tiotal bostäder. Projektet är i ett mycket tidigt skede och först under 2013 kommer innehåll och utformning att närmare kunna preciseras.

Kommunen har nyligen förvärvat marken i den så kallade Viggebyskogen, där den större delen planeras att avsättas som naturreservat av vikt för friluftsliv. Men ett markområde i södra delen kan lämpligen genom planläggning prövas för att möjliggöra för bostäder i liten skala.

Västra Rosersberg

Totalt kan Västra Rosersberg medge en utbyggnad av 300-400 lägenheter med varierande hustyper och upplåtelseformer med en utbyggnadstid över många år. Planeringen kan dock ge förutsättningar för en tätare bebyggelse i synnerhet som området har så nära till en pendeltågsstation. Området kommer att byggas ut i etapper. Genom det markförvärv som möjliggjorts under hösten 2012 finns förutsättningarna för att under 2013 igångsätta en aktiv planering för utveckling av området. Det första steget i kommande planprocess är väsentligt för att få bindande besked från länsstyrelsen angående synen på Västra Rosersberg och flygbullersituationen.

Byggstart planerade projekt 2013- 2017	Hyresrätt		Äganderätt		
	Bostadsrätt		Ägarlgh		
Rosersberg	2013	2014	2015	2016	2017
Kadettvägen		20			
Viggebyvägen Norr			10		
Västra Rosersberg			35	25	25
Västra Rosersberg				25	
Västra Rosersberg		5	15		25
Summa	0	25	60	50	50

Tabell 12 Planerat bostadsbyggande i Rosersberg fördelat på upplåtelseform

6.5 Landsbygd

Eneby

Mellan Märsta och Sigtuna norr om väg 263 i Eneby planeras uppförande av 25 villor i samspel med omkringliggande kultur- och naturmiljö. De bostäder som planeras här ska ha en inriktning mot ekologiskt hållbart boende. Planarbetet förväntas påbörjas under år 2013 för att möjliggöra byggstart under 2014.

Granby

I den västra delen av Sigtunahalvön i anslutning till befintlig bebyggelse i Granby byggs nya småhus i takt med efterfrågan utifrån den detaljplan som togs fram för några år sedan. Det är totalt cirka 50 småhus som tillkommer. Bebyggelsen ansluts till ett lokalt reningsverk. Upplåtelseformen är äganderätt. Kommunen bygger dessutom en förskola inom området med platser för 40 barn. Förskolan färdigställs under 2013.

Herresta

I Odensala i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Herresta By planeras nio stycken tomter för självbyggeri. Tomterna är relativt stora för att på bästa sätt kunna anpassas till omgivande kultur- och odlingsbygd. Området är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövård så bebyggelsen ska ges en "lantlig karaktär". Tomterna kommer i första hand att erbjudas kommunens tomt- och småhuskö. Detaljplanen är klar. Denna exploatering medför att det kommer att dras kommunalt vatten och avlopp till Herresta By. Även de befintliga fastigheterna avses anslutas. I anslutning till Odensala bygdegård kommer därutöver ytterligare några småhus att kunna komma tillkomma efter avslutat detaljplanearbete.

Lunds gård

I samband med hästverksamheten vid Lunds gård i norra Odensala pågår ett planarbete för att möjliggöra för sex enfamiljshus med hästanknytning. De nya fastigheterna planeras få egna hagar, och får nyttja ridanläggningar och travbanor tillhörande Lunds gård, stamfastigheten. Samråd av planförslaget har varit. Området är beläget inom Arlanda flygplats influensområde, och frågan kring flygbullersituationen kopplat till bostadsbyggande på platsen måste redas ut för att detaljplanen ska kunna gå vidare.

Lövstaholm

I anslutning till befintlig bebyggelse i Charlottenberg planeras hästnära bostäder om cirka fem småhus som ska samverka och fungera tillsammans med ett nytt ridhus och omgivande hästanknutna verksamheter. Lokalt reningsverk ska försörja bebyggelsen. Detaljplanen är klar.

Venngarn - Murarbo

Efter Väg 263, mitt emot Österby By, vid Murarbo har planläggning genom programsamråd påbörjats. Planen prövar möjligheterna för nio tomter med enbostadshus i ett eller två våningsplan. Strukturen på bebyggelsen ska passa in i de befintliga bebyggelsestraditionerna för området.

Skepptuna, Helgåby

Inom en fastighet i Skepptuna, Helgåby, i nära anslutning till Skepptuna förskola och skola samt bygdegård finns planer på tillkommande bostadsbebyggelse. Området är intressant för nya bostäder som ett led i landsbygdsutvecklingen i kommunens nordöstra delar. Genom att fler kan få möjlighet att bo i Skepptuna ges också den kommunala servicen i närområdet stärkta förutsättningar för utveckling. Dessutom är området beläget alldeles utanför Arlanda flygplats influensområde och därmed inte i konflikt med flygbuller. Det är tänkt vara en varierad bebyggelse med olika storlekar och upplåtelseformer. Främst egnahem med friliggande villor, men även möjlighet för intresserade att bygga mindre flerbostadshus som kan upplåts med antingen bostads- eller hyresrätt. Start för planläggning sker under 2013.

Odensala kyrkby

Inom den bebyggelsegrupp som finns i anslutning till Odensala förskola, skola och fritidshem finns planer på att komplettera med några bostäder. Kommunen har nyligen förvärvat mark i kyrkbyn, och det kan bli 5-10 tillkommande bostäder beroende på vilken hustyp som bedöms lämplig, antingen småhus eller mindre flerbostadshus. Under 2013 beräknas förutsättningarna för projektet kunna konkretiseras.

Odensala, HåstaHage

Öster om Odensala kyrka och söder om HåstaHage avses prövas hur förutsättningarna är för en ny bebyggelsegrupp som till storlek, innehåll och utformning är anpassad såväl till platsen som till omgivande kulturbygd. Området kan komma rymma upp mot 25 enheter och planläggning bör kunna starta under 2013. Genom att fler kan få möjlighet att bo i Odensala ges också den kommunala servicen i Odensala stärkta förutsättningar för utveckling.

Sigtunabygdens Golf

I den gällande detaljplanen för golfbanan finns det planlagt för ytterligare nio hål. Detta område är tänkt att ändras och möjliggöra för bostäder i formen äganderätt, cirka 30 stycken. Detta är en del av arbetet med "Landskap Garnsviken" som bygger på Europarådets landskapsdirektiv. Närhet finns till vatten och avlopp, dock ej kommunalt och denna fråga är viktig att lösa för projektet. I planeringen är det av yttersta vikt att respekt tas till Garnsvikens strandlinje.

Kompletterande bebyggelse

Kommunen ska arbeta för en småskalig byggnation på landsbygden för att långsiktigt kunna garantera den kommunala servicen på mindre orter. I genomsnitt bedöms tillskottet på landsbygden bli cirka tio bostäder per år.

**Byggstart planerade
projekt 2013- 2017**

Landsbygd	2013	2014	2015	2016	2017	Hyresrätt	Äganderätt
						Bostadsrätt	Ägarlgh
Eneby		10	15				
Granby	10	10					
Herresta	5	4					
Lunds gård		3	3				
Lövstaholm	3	2					
Venngarn, Murarbo		4	5				
Skepptuna, Helgåby			10	10	10		
Odensala kyrkby		5	5				
Odensala HåstaHage			10	10	5		
Sigtunabygdens Golf			10	10	10		
Kompletterande bebyggelse	10	10	10	10	10		
Summa	28	48	68	40	35		

Tabell 13 Planerat bostadsbyggande på landsbygden fördelat på upplåtelseform

7. BILAGOR

BILAGA 1

Kommundel statistikområden	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Ökn/minskn från föreg
MÄRSTA	22 751	22 737	22 549	22 783	23 094	23 416	23 960	24 521	25 394	+873
Därav Valsta/Steninge	9 664	9 549	9 530	9 528	9 686	9 883	10 186	10 491	10 710	+219
Gamla Märsta	2 379	2 453	2 442	2 438	2 518	2 621	2 631	2 637	2 850	+213
Märsta kyrka	368	363	386	401	412	400	492	484	419	-65
Tingvalla	1 361	1 411	1 419	1 437	1 434	1 437	1 459	1 531	1 609	+78
Ekillatorp	255	256	257	267	279	269	269	237	423	+186
Södra Ekillå	1 157	1 163	1 156	1 153	1 165	1 184	1 217	1 364	1 239	-125
Norra Ekillå	445	437	442	438	438	437	435	426	436	+10
Arenberga	746	756	770	778	790	804	803	794	801	+7
Sätuna	1 887	1 897	1 931	1 906	1 919	1 932	1 942	1 937	2 228	+291
Norrbacka F	1 441	1 472	1 410	1 414	1 401	1 358	1 414	1 443	1 431	-12
Norrbacka småhus	976	982	978	987	995	1 006	987	989	1 022	+33
Valsta	4 689	4 628	4 606	4 622	4 701	4 836	4 925	5 101	5 349	+248
Södra Valsta skivhus	1 163	1 146	1 141	1 133	1 186	1 195	1 192	1 261	1 189	-72
Södra Valsta småhus	658	654	661	657	646	656	885	926	901	-25
Östra Steninge	3 154	3 121	3 122	3 116	3 153	3 196	3 184	3 203	3 271	+68
Norra Arenberga	362	348	339	331	324	326	328	319	325	+6
Sundvedatorp	321	315	311	304	300	291	295	288	292	+4
Steningehöjden	-	-	-	-	-	63	117	221	231	+10
Nymärsta	1 125	1 108	1 082	1 084	1 101	1 100	1 072	1 059	1 068	+9
Landsbygd	214	224	222	254	256	256	250	269	270	+1
På församlingen skrivna	1	55	68	70	76	49	47	32	40	+8
SIGTUNA	7 785	8 018	8 379	8 633	9 097	9 290	9 559	9 715	10 195	+480
Munkholmen/Til	1 032	1 049	1 150	1 156	1 217	1 325	1 429	1 447	1 626	+179
Utsikten/Viken	1 003	996	1 011	1 019	993	1 001	1 001	1 003	1 016	+13
Centrala staden	986	1 067	1 049	1 103	1 108	1 081	1 122	1 135	1 136	+1
Brännbo	760	756	737	737	749	714	714	772	831	+59
Prästängen/Hällsbo	794	807	822	846	831	822	887	878	890	+12
Sjudargården	569	664	749	771	828	957	983	1 016	1 099	+83
Tilgårdarna	834	886	798	806	1 024	961	1 075	1 096	1 035	-61
Pilsbo	529	535	828	968	1 052	1 032	1 044	1 066	1 038	-28
Landsbygd	1 272	1 258	1 235	1 203	1 267	1 379	1 291	1 289	1 495	+206
På församlingen skrivna	7	9	21	24	28	18	17	13	29	+16
ROSERSBERG	2 683	2 682	2 687	2 656	2 667	2 715	2 726	2 745	2 762	+17
Rosersberg	1 433	1 421	1 401	1 415	1 401	1 422	1 410	1 422	1 451	+29
Viggeby	229	239	232	233	236	238	243	239	240	+1
Landsbygd	1 016	1 022	1 054	1 003	1 026	1 051	1 065	1 081	1 066	-15
På församlingen skrivna	6	8	3	5	4	4	8	3	5	+2
ODENSALA	1 531	1 539	1 614	1 680	1 703	1 717	1 760	1 757	1 703	-54
SKEPPTUNA, LUNDA, VIDBO	1 275	1 274	1 264	1 217	1 232	1 234	1 243	1 252	1 275	+23
TOTALT	36 028	36 322	36 711	36 976	37 793	38 372	39 219	39 990	41 329	+1 339

BILAGA 2

KOMMUNDEL	Bostadsbeståndet i olika statistikområden			Boendetäthetstal i olika statistikområden	
	Statistikområden	FoB 90	2010	2011	FoB 90
MÄRSTA	9 752	10 997	11 535	2,1	2,2
Gamla Märsta	1 095	1 508	1 653	1,5	1,7
Märsta kyrka	116	220	221	2,3	1,9
Tingvalla	808	779	779	1,5	2,1
Ekillatorp	120	129	129	1,8	1,8
Södra Ekillå	554	532	532	1,9	2,6
Norra Ekillå	146	146	146	3,0	2,9
Arenberga	291	295	296	2,8	2,7
Sätuna	1 096	1 111	1 283	1,5	1,7
Norrbacka F	659	658	658	2,0	2,2
Norrbacka småhus	346	354	355	3,0	2,9
Valsta	2 241	2 241	2 295	1,9	2,3
Södra Valsta skivhus	458	458	458	2,4	3,0
Södra Valsta småhus	199	309	309	3,0	2,9
Östra Steninge	955	1 073	1 073	2,9	3,0
Norra Arenberga	136	136	136	2,5	2,4
Sundvedatorp	-	158	223	-	1,3
Steningehöjden	-	-	95	-	-
Nymärsta	440	491	491	1,8	2,2
Landsbygd	92	399	403	2,0	0,7
SIGTUNA	2 374	3 862	3 936	2,3	2,6
Munkholmen/Til	310	426	444	2,8	3,7
Utsikten/Viken	274	277	277	1,9	0,6
Centrala staden	370	456	460	2,1	2,5
Brännbo	517	518	518	1,4	1,5
Prästängen/Hällsbo	298	420	420	3,0	2,1
Sjudargården	186	382	420	2,4	2,6
Tilgårdarna	140	509	509	2,1	2,0
Pilsbo	-	466	466	-	2,2
Landsbygd	279	408	422	2,5	3,5
ROSERSBERG	1 022	1 081	1 081	2,4	2,5
Rosersberg	-	634	634	-	2,3
Viggeby	693	106	106	2,2	2,3
Landsbygd	329	347	347	2,6	3,1
ODENSALA	414	514	514	2,6	3,3
SKEPPTUNA, LUNDA, VIDBO	432	454	454	2,5	2,8
TOTALT	13 994	16 914	17 526	2,1	2,4