



HUDDINGE
KOMMUN

Riktlinjer för samhällsbyggnadsprojekt och bostadsförsörjning

Inledning

Huddinge kommun är en starkt växande kommun i länet, läget är attraktivt för boende med närhet till centrala Stockholm, bra kollektivtrafik och närhet till orörda strövområden. I kommunen finns också många arbetstillfällen och högskola med tre lärosäten.

Befolkningsökningen är kraftig sedan många år tillbaka och Huddinge är efter Stockholms stad den befolkningsmässigt största kommunen i länet.

Detta ställer höga krav på samhällsbyggandet för nya bostäder, kommunal service, infrastruktur och företagsetableringar.

I kommunens översiktsplan anges mål och inriktning för kommunens framtida markanvändning och bebyggelseutveckling. Översiktsplanens perspektiv är långsiktigt och viljeinriktningen beskrivs på en övergripande nivå. Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2014.

Utöver översiktsplanen finns andra styrdokument av betydelse för samhällsbyggandet i kommunen.

I detta dokument finns mål- och policydokument samt riktlinjer för samhällsbyggandet och bostadsförsörjningen samlade. I respektive mål- eller policy och plandokument finns utförligare beskrivningar av vad som ska beaktas i planeringen av samhällsbyggandet.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vilka samhällsbyggnadsprojekt som ska planeras eller genomföras den närmaste treårsperioden, vilka redovisas i ett eget dokument ”Plan för samhällsbyggnadsprojekt”. Den, projektportföljen, är styrande för vilket innehåll olika planeringsprojekt ska ha och i vilken ordning planering och utbyggnader kommer att ske.

Riktlinjer för samhällsbyggandet

Huddinge kommuns mål och beslutade riktlinjer, planer och policys är styrande för samhällsbyggnadsprocessen.

Mål och budget

Kommunens Mål och budget är ett övergripande styrdokument för kommunens verksamheter. Övergripande mål för ett hållbart Huddinge är: Bra att leva och bo, Utbildning med hög kvalitet, Fler i jobb, God omsorg för individen och Ekosystem i balans.

Kommunens vision 2030 är att Huddinge ska vara en av de tre mest populära kommunerna i länet.

Översiktsplanen

Översiktsplanen visar huvuddragen för markanvändning i kommunen och anger således inriktning för kommunens bebyggelseutveckling, infrastruktur och bevarande av natur mm. Översiktsplan 2030 antogs av kommunfullmäktige i juni 2014.

Fyra huvudinriktningar anges i översiktsplanen med ett antal delmål:

Fler arbetsplatser inom tillväxtbranscher samt levande stadsmiljöer

- Huddinge eftersträvar ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service samt genom att komplettera kommunens handelsområden med bostäder, upplevelser och kultur.
- Kommunen styr aktivt markanvändningen för att prioritera etablering och utveckling av företag inom tjänste- och kunskapssektorn.
- Huddinge centrum är kommunens administrativa centrum. Den primära tillväxten sker i Flemingsberg och Kungens kurva.

Ett grönt och hållbart Huddinge med en ansvarsfull samhällsutveckling

- Huddinge värnar naturreservaten, de gröna kilarna, sjöar och vattendrag samt bevarar och utvecklar högkvalitativa parker och grönområden.
- Huddinge har välkända och tillgängliga grönområden.
- Exploatering sker i första hand i anslutning till befintliga områden i goda infrastruktur- och kollektivtrafiklägen.
- Huddinge strävar efter att vara ett samhälle med en effektiv markanvändning där hållbarhet ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv prioriteras.

Huddinge växer och sammanhållningen ökar genom att kommunens olika delar binds samman och levandegörs

- Huddinge växer i takt med länet, primärt genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen.
- Huddinges sammanhållning stärks genom fler mötesplatser, blandade upplåtelseformer, bostadstyper och funktioner samt genom att områden binds ihop.

- Huddinges naturområden bevaras men försiktig exploatering kan ske i grönområden i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

De regionala infrastrukturprojekten genomförs och inom kommunen prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik

- Kommunen verkar för att de regionala projekten med spårväg och vägar genomförs.
- Inom kommunen prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Kollektivtrafiken är utgångspunkt vid all planering och områden byggs ut så att en turtätare kollektivtrafik främjas.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF)

En av huvudinriktningarna i regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF, handlar om att utveckla Stockholmsregionen som en flerkärnig region. Åtta regionala stadskärnor med potential att utvecklas och fungera som komplement till city pekats ut i planen. Av dessa kärnor finns två i Huddinge kommun: Kungens kurva/Skärholmen samt Flemingsberg. För båda pågår i kommunen arbete med fördjupade översiktsplaner och genomförandefrågor.

Hållbar utveckling och Agenda 21

Hållbarhetsfrågorna, som integrerar ekonomiska, sociala och ekologiska perspektiv följs upp inom ramen för den årliga Mål & Budgetprocessen.

Kommunen har även en Agenda 21 där målet för markanvändning och samhällsbyggande är att samhällsbyggande och förvaltning ska ske med miljöhänsyn och effektiv hushållning med naturresurserna. I kommunens planering prövas även, enligt metoder för balanseringsprinciper, om ekologisk kompensation ska göras i exploateringsprojekt.

Projekt ingående i planen för samhällsbyggnadsprojekt prövas mot de mål för hållbar utveckling som fastställs.

Klimat och energiplan

I Huddinges Klimat och energiplan ställs krav på samhällsbyggandet så att klimatpåverkan och energiförbrukningen blir så liten som möjligt.

Trafikstrategi

Kommunen har en trafikstrategi som ska följas i samhällsplaneringen. Den innebär bl.a. att kollektivtrafik ska prioriteras och främjas.

Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark i Huddinge

Huddinge kommun har beslutade riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark. I dessa framgår bland annat vad som gäller för förfarandet och villkoren när det gäller markanvisningar, t.ex. när direktanvisning kan ske och när anbudsförfarande ska väljas.

VA-program och dagvattenstrategi

Kommunens VA-utbyggnadsprogram (skall revideras 2015) utgör också ett viktigt planeringsunderlag. Delar i programmet är genomförda. I programmet

finns en prioriteringsordning för VA-utbyggnad inom fritidshusområden som omvandlas för permanentboende. Prioriterade områden läggs successivt in i planen för samhällsbyggnadsprojekt.

Kommunen har en beslutad dagvattenstrategi som ska följas vid planering och byggande.

Handelspolicy

Kommunen har en antagen handelspolicy med riktlinjer för handelsetableringar. Nya handelsetableringar i nya detaljplaner ska föregås av en handelsutredning.

Lokalförsörjningsplaner

I slutet av varje år beslutas om lokalförsörjningsplaner. I lokalförsörjningsplanerna planeras utbyggnaden av förskolor och skolor, särskilda boendeformer för äldre och inom handikappomsorgen samt utbyggnad för kultur och idrott.

Ekonomiska avvägningar

Planeringen av bostadsbyggande i kommunen bör vara inriktad på att generera låga kommunalekonomiska kostnader. Det innebär att bostadsbyggandet i första hand ska ske genom komplettering av befintlig bebyggelse där infrastruktur med service, vägar, vatten och avlopp redan är utbyggt. Genom att på detta sätt förtäta befintliga bostadsområden utnyttjas redan gjorda kommunala investeringar på ett bra sätt. Tröskeffekter bör beaktas när ytterligare bostadsbebyggelse kräver helt nya skolbyggnader.

Planeringen ska också säkerställa att god kommunal service upprätthålls.

Det finns ett begränsat utrymme för investeringar. Varje projekt måste prövas utifrån exploateringskalkylen för projektet. Olika typer av projekt har olika förutsättningar att ge ett överskott. Planen för samhällsbyggnadsprojekt ska bidra till att uppfylla målen om tillväxt och långsiktigt hållbar utveckling med ett acceptabelt ekonomiskt resultat. För att uppfylla detta krävs dels en balans mellan kommersiella projekt, bostadsprojekt och infrastrukturprojekt, dels en balans mellan kompletteringsbebyggelse och större exploateringsområden.

Infrastruktur

Spårväg Syd, som ska gå mellan Flemingsberg och Älvsjö, via Kungens kurva/Skärholmen och Fruängen ingår i planförslaget för länets trafikinvesteringar med en första etapp mellan Flemingsberg och Skärholmen. Projektet är mycket angeläget för kommunen och utvecklingen av de regionala stadskärnorna.

Tvärförbindelse Södertörn ska tillgodose behovet av tillgänglighet för personer och gods till och mellan de regionala stadskärnorna Kungens kurva Skärholmen, Flemingsberg och Haninge. Tvärförbindelse Södertörn skapar också förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Glömstadalen och Loviseberg i enlighet med intentionerna i översiktsplanen för kommunen.

I kommunens cykelplan anges prioriteringar av cykelnätets utbyggnad.

Näringsliv

Det är angeläget om att det finns ett bra näringslivsklimat i kommunen. Det är viktigt att kommunens företag och företag som vill etablera sig i Huddinge får bästa tänkbara hjälp. Kommunen lägger stor vikt vid att utveckla ett effektivt och proffsigt bemötande i sina möten med företagare och kommuninvånare. Arbete med nya riktlinjer för kommunens näringslivsarbete pågår.

En god planberedskap med mark för olika verksamheter är viktigt för kommunens utveckling.

Andra angelägna frågor är att det finns bra, trygg och effektiv infrastruktur i alla former för att Huddinge ska kunna få en långsiktigt hållbar utveckling.

Kommunen har som mål att det åtminstone ska finnas lika många arbetstillfällen i kommunen som det finns förvärvsarbetande.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) har reviderats och gäller sedan januari 2014 med vissa förtydliganden jämfört med tidigare lag.

Bland annat ska samråd om planeringen av bostadsförsörjningen ske med länsstyrelsen och berörda kommuner och bostadsförsörjningen beskrivs som ett allmänintresse enligt plan- och bygglagen.

”1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.”

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Bostadsförsörjningen, byggande och utveckling av beståndet, utgör ett allmänintresse enligt plan- och bygglagen.

Befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder

Huddinge har en stark befolkningsutveckling, under den senaste tioårsperioden har befolkningen ökat med 1000-2000 invånare årligen. Huddinge är med mer än 100 000 invånare den näst största kommunen i länet och befolkningstillväxten förväntas inte avta framåt. För att möta de behov som befolkningsökningen medför bör ca 700 bostäder tillkomma årligen under lång tid framåt.¹

Behov och efterfrågan på nyproducerade bostäder är dock olika företeelser. Hur mycket som kan byggas avgörs av marknaden, dvs hushållens möjligheter att efterfråga nya bostäder. Behoven, särskilt för grupper med små ekonomiska resurser eller grupper som ännu inte kommit in på bostadsmarknaden med en första bostad, är stora. Det gäller bl.a. ungdomar med små inkomster eller osäkra anställningsförhållanden och studenter.

Huddinge är attraktivt för byggande, centralt beläget i regionen, med flera olika delmarknader för bostadsbyggande. Den starka prisuppgången på bostäder i Stockholmregionen har bidragit till goda förutsättningar för nyproduktion av bostäder. I Huddinge har prisutvecklingen på både villor och bostadsrätter varit mycket snabb under senare år och det har också medfört att projekt har kunnat sättas igång även i områden där marknaden tidigare varit mycket trög.

Bostadsbeståndet

I kommunen finns drygt 40 000 bostäder, varav drygt hälften i flerbostadshus.

Knappt 12 000 av bostäderna är hyresrätter och av dessa äger kommunens fastighetsbolag Huga Fastigheter AB drygt 8 000 bostäder.

Fördelning av hustyper och upplåtelseformer har inte en jämn spridning i kommundelarna och bostadsområdena.

		Småhus	Fler- bostadshus	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Kommundel	Antal	Andel	Andel	Andel	Andel	Andel
Flemingsberg	6 464	16	84	58	27	14
Segeltorp	4 215	78	22	4	21	74
Sjödalen-Fullersta	9 443	49	51	24	29	47
Skogås	5 584	38	62	36	32	32
Stuvsta-Snättringe	5 953	74	26	9	20	71
Trångsund	4 231	51	49	28	22	50
Vårby	4 263	6	94	79	20	2
Kommunen totalt	40 153	45	55	33	25	42

Bostadsbeståndet i Huddinge kommun uppdelat på kommundelar (2011)

¹ SLL regional bedömning av behov av nya bostäder december 2012, reviderad rapport

Inom kommundelarna är också skillnaderna stora i hur hustyper och upplåtelseformer fördelar sig. T.ex. är dominansen av flerbostadshus med hyresrätt stor i västra Skogås medan den östra delen till större delen består av småhusbebyggelse. Inom Flemingsberg finns också stora skillnader. Även i Trångsund finns skillnader mellan bostadsområdena.

Grupper med svag förankring på bostadsmarknaden

Ungdomar och studenter

Brist på smålägenheter och hyresrätter gör det svårt för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. Ungdomar med tillfälliga anställningar och/eller relativt små inkomster har svårt att efterfråga både bostadsrätter och hyresrätter. För att bli godkänd som hyresgäst krävs både en tillräcklig inkomst och ofta också att den är stadigvarande vilket stöter på hinder för den som har tillfälliga anställningar av olika slag.

Bostäder som ungdomar kan efterfråga har hög prioritet i kommunen. Det gäller smålägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, men särskilt viktigt är att få fram mindre hyresrätter med rimliga hyresnivåer.

Bostadsbristen för studenter är stor i hela regionen sedan många år tillbaka. Huddinge har med högskolan och flera lärosäten många studenter och byggande av studentbostäder har hög prioritet i kommunen. Mycket planeras därför och byggs för att täcka behoven av studentbostäder som bedöms finnas inom kommunen.

Flyktingar

Kommunen har sedan 2013 avtal med migrationsverket om att ta emot kvotflyktingar och separata avtal om ensamkommande flyktingbarn. Kommunen har även en överenskommelse med länsstyrelsen om att ta emot andra nyanlända och ordna bostad. Bostadsfrågan löses genom samarbete med kommunens fastighetsbolag, Huga Fastigheter AB.

Anhöriginvandringen till kommunen har ökat på senare år. Även här löses bostadsfrågan normalt genom samarbete med Huga. Samarbetet med andra fastighetsägare behöver stärkas.

Många bosätter sig också i kommunen hos anhöriga, (i enlighet med Lagen om eget boende, EBO-lagen), vilket ibland kan leda till akut bostadslöshet (se nedan om akut bostadslösa).

Andra grupper med behov av särskilda insatser

Kommunen bedriver ett stödande arbete bl.a. inom ett särskilt boendeteam. Ett aktivt vräkningsförebyggande arbete bedrivs med särskilt fokus på barnfamiljer men det görs också insatser för personer med psykisk ohälsa samt äldre individer som hotas av uppsägning. Antalet verkställda vräkningar har successivt minskat sedan arbetet startade 2011. Åtgärderna omfattar bl.a. uppsökande verksamhet gentemot personer med hyresskuld eller störningsanmärkning, hjälp med vardagsekonomi, länk till andra berörda enheter inom och utom kommunen samt medlande mellan hyresvärd och den boende.

Boendeteamet hjälper även bostadslösa som är aktuella på AoF (enheten för arbete- och försörjning) med bosökeriverksamhet.

För akut bostadslösa har kommunen ett antal lägenheter och jourlägenheter men ibland utnyttjas även hotell och vandrarhem. Lägenheterna är avsedda för tillfälligt boende.

Personer som har beviljats bostadsförtur kan ansöka om kommunal hyresgaranti för den egna bostaden.

Inom missbruksvården, biståndskansli och ungdomsenhet, arbetar man med en boendekedja i syfte att den boende ska klara ett eget kontrakt.

Biståndsbedömda boenden

När det gäller behovsprövade boenden som omfattas av LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) eller SoL (Socialtjänstlagen) tillgodoser kommunen behoven både genom nyproduktion hos privata fastighetsägare och hos kommunens fastighetsbolag samt i redan befintliga boenden. Det finns också boenden som drivs av externa utförare.

Behoven av äldreboende tillgodoses också genom nyproduktion och ombyggnad samt att platser hyrs in av privata aktörer.

Mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet

De övergripande målen för bostadsbyggandet anges i översiktsplanen och utvecklingen av beståndet innebär i huvudsak kompletteringar i befintliga bostadsområden. Kommunens mål är följ samma med intentionerna i RUFSS (regional utvecklingsplan för Stockholms län), både när det gäller planering för tillräckligt stora volymer och när det gäller ambitionerna om en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Kommunen möjliggör ett bostadsbyggande som motsvarar Huddinges andel av befolkningstillväxten i regionen. Det innebär ett färdigställande av i genomsnitt 700 bostäder per år fram till 2030. Huddinge planerar för ett större byggande än så för att öka möjligheten att uppnå målet om faktiskt realiserat bostadsbyggande.

Utbyggnad ska ske genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen och boende ska ha närhet till service och rekreationsområden.

Kommundelar och i möjligaste mån även bostadsområden ska innehålla en blandning av upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar. Det ska vara möjligt att bo kvar i sitt bostadsområde allt eftersom behoven växlar.

I områden med svagare efterfrågesituation görs insatser för att höja attraktiviteten och rusta upp den yttre miljön.

I arbetet med att uppnå målen för bostadsförsörjningen har kommunen möjligheter att styra utvecklingen med en aktiv markpolitik, t ex kan för markupplåtelseformer väljas, köp eller tomträtt, och kommunens egna relativt stora fastighetsbolag är också ett viktigt verktyg.

Kommunen har bostadsförmedling i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

