



**Rapport**

# Riktlinjer

## För bostadsförsörjning Vallentuna kommun 2026

MARS 2026

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, AVDELNINGEN FÖR ÖVERSIKTSPLANERING

VERSION: ANTAGEN KF 2026-03-23

DIARIENUMMER: KS 2025.162



**Vallentuna  
kommun**

## Innehåll

<b>1 Bakgrund</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Om riktlinjerna</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Förutsättningar</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1 Nationella mål</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2 Regionala mål</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3 Nulägesbeskrivning</b> .....	<b>5</b>
3.3.1 Demografi .....	5
3.3.2 Bostadsbestånd .....	7
3.3.3 Efterfrågan och behov av bostäder .....	9
<b>4 Mål och insatser</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1 Mål</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2 Insatser</b> .....	<b>16</b>
4.2.1 Översiktsplanering .....	16
4.2.2 Detaljplanering och planberedskap .....	17
4.2.3 Markanvisningar .....	17
4.2.4 Särskild verksamhetsplanering och samverkan .....	17
4.2.5 Uppföljning.....	19

# 1 Bakgrund

Vallentuna kommuns bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare i kommunen. Vallentuna ansvarar också för att det finns boende för de nyanlända med uppehållstillstånd som anvisas till kommunen. Enligt lagen om bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod.

Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning i Vallentuna antogs av kommunfullmäktige i mars 2022.

*Under år 2025 har lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrats. Senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026 ska alla kommuner anta en handlingsplan i stället för riktlinjer. Föreliggande riktlinjer kommer således i framtiden att ersättas av en handlingsplan.*

## 2 Om riktlinjerna

Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vallentuna kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen innehåller mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet och planerade insatser för att nå uppsatta mål med beskrivningar av relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna innehåller även och grundas på analyser av bostadsbeståndet, den demografiska utvecklingen, bostadsbehovet för särskilda grupper, efterfrågan på bostäder och marknadsförutsättningar.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Därtill finns andra nationella mål som har relevans för bostadsförsörjningen till exempel miljömål, folkhälsomål, integrationspolitiska målet, bostättningslagen, mål för funktionshinderpolitiken samt strategier som till exempel nationell strategi mot hemlöshet samt olika perspektiv som till exempel barn- och jämställdhetsperspektiv.

## 3.2 Regionala mål

Utöver nationella mål finns regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i Vallentuna kommun. Däribland målet att bostadsförsörjningen i Stockholmsregionen är hållbar och möter invånarnas behov och förutsättningar (granskningshandling Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2060 – RUFSS 2060).

I Stockholmsregionen finns knappt 1,2 miljoner bostäder och knappt 2,5 miljoner människor år 2024. Statistiska centralbyrån (SCB) beräknar i rapporten Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024-2040 att länet har en befolkning om ca 2,6 miljoner människor år 2040. Befolkningen beräknas öka i de flesta av åldrarna över 40 år, men antalet barn och antalet i åldrarna mellan 30-40 år beräknas minska. Antalsmässigt beräknas befolkningen öka mest i åldrarna kring 70 år men i procent är ökningen störst i åldrarna 90 år och äldre. Det senaste decenniet är det fler som har fötts än som avlidit i länet och det väntas också vara så i framtiden, även om födelseöverskottet beräknas minska. De kommande decennierna beräknas det vara fler som lämnar länet för att flytta till någon annan del av Sverige än vad som beräknas flytta till länet från övriga Sverige. Fortsatt väntas fler att invandra till än utvandra från länet, men inte i samma utsträckning som under den senaste tioårsperioden.

En central utmaning i den regionala utvecklingsplaneringen (granskningshandling Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2060 – RUFSS 2060) är att möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt i regionen. Bedömningen är att det behövs 379 000 – 582 000 nya bostäder under åren 2022–2060 för att tillgodose det demografiska behovet av nya bostäder utifrån den förväntade befolkningsutvecklingen. Det finns därtill ett uppskattat ackumulerat underskott av bostäder fram till år 2022 om 77 000 bostäder i regionen.

Behovet av nya bostäder uppgår till minst 11 700 och upp till 16 400 nya bostäder per år fram till 2040. Ett motsvarande årligt tillskott om 8400 till 14 100 per år under perioden 2041-2060 antas. Utifrån den regionala bedömningen av behovet fram till 2060 förutsätts 200-300 nya bostäder per år tillkomma i Vallentuna kommun. Tillskottet totalt för Vallentuna fram till 2060 är 7000 nya bostäder enligt scenario låg och 11 000 nya bostäder enligt scenario hög. Bedömningen om 200-300 nya bostäder per år i Vallentuna tolkas som den planberedskap kommunen bör ha för tillkommande bostäder för att tillgodose det regionala bostadsbehovet.

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till landets kommuner. Syftet med enkäten är att få en överblick över den aktuella situationen på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt att bidra med ett underlag för bedömningar av kommande utveckling. Enkäten för år 2024 påvisade ett generellt bostadsunderskott i Stockholms län som helhet.

För nordostsektorn (Vallentuna, Österåker, Norrtälje, Danderyd, Vaxholm och Täby) finns ett samarbete utifrån en gemensam vision med tidsperspektivet år 2040. Kommunerna är överens om tillväxt i en god och varierad livsmiljö i hela nordost och hur kommunerna gemensamt och var och en för sig - tar sitt ansvar för tillväxten och vilka insatser detta kräver från andra ansvariga aktörer. För Arlandaregionen (Knivsta, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Swedavia Stockholm Arlanda Airport) finns ett samarbete utifrån en avsiktsförklaring och en gemensam delregional utvecklingsplan. Kommunerna inom Arlandaregionen ska gemensamt och var och en för sig ta sitt ansvar för behov och efterfrågan på bostäder i Arlandaregionen. Kommunerna bidrar till bostadsutvecklingen utifrån sina lokala styrkor, utvecklingspotential och ambitioner samtidigt som samarbetet är helt avgörande för att nå den gemensamma ambitionen att tillgodose efterfrågan att bo och leva i Arlandaregionen. Inom samarbetena ryms allt ifrån nätverkande i bygg- och planeringsfrågor till större bostadssamordningsinsatser i att stödja näringslivsutvecklingen, de regionala stadskärnorna och utbyggnaden av kollektivtrafik och väginfrastruktur inom respektive delregion.

Ett exempel på ovan samordning är 2017 års Sverigeförhandling. Inom ramen för Sverigeförhandlingen kom staten, Region Stockholm, Stockholms stad, Huddinge kommun, Vallentuna kommun, Österåker kommun, Täby kommun samt Solna stad överens om bostadsåtaganden och kostnadsfördelning av ett antal framtida infrastruktursatsningar. En av dessa satsningar är en förlängning av Roslagsbanan från universitetet till T-centralen via Odenplan. Som en del av överenskommelsen har kommunen åtagit sig att det ska byggas 5650 nya stationsnära bostäder inom kommunen fram till perioden 2035-2040.

## 3.3 Nulägesbeskrivning

### 3.3.1 Demografi

I slutet av år 2024 uppgick Vallentunas befolkning till cirka 35 100 personer. Cirka 85 % av befolkningen bor i tätort och 15 % på landsbygden.

Vallentunas befolkning beräknas öka med knappt 4000 personer (drygt 10 %) till år 2035 enligt kommunens befolkningsprognos för åren 2025-2035. Prognoser är till sin natur osäkra och det finns felmarginaler. De utgår från den kunskap som finns vid det tillfälle som prognosen tas fram. I regel ökar osäkerheten ju längre fram i tiden som prognosen sträcker sig. Den enskilt viktigaste faktorn som kommunen tillför i den egna beräkningsmodellen är det egna antagandet om färdigställande av bostäder. Det är historiskt sett vanligt att byggprojekten försenas (eller i enstaka fall) tidigareläggs och detta påverkar i hög grad utfallet jämfört med prognos varför en ny prognos årligen tas fram. Analysen i dessa riktlinjer utgår från den långsiktiga utvecklingen och de generella förändringarna i befolkningsstrukturen.

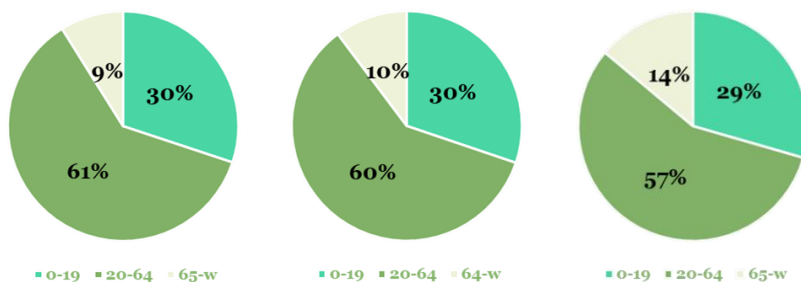
De generella förändringar i befolkningsstrukturen på 10 års sikt är att:

- Antalet barn (7-19 år) minskar
- Antalet vuxna mellan (20-44 år) ökar
- Antalet vuxna mellan 46-64 år minskar
- Antalet äldre (65 år -) ökar

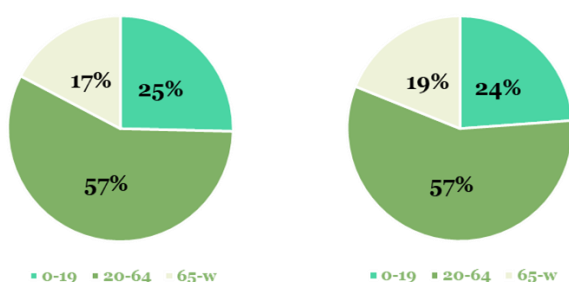
Både flyttningsnetto och födelsenettet antas vara positivt under hela prognosperioden. Kommunen beräknar en högre tillväxttakt än SCB. I rapporten Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024-2040 beräknar SCB att det i kommunen bor drygt 37 000 människor år 2040, dock antar SCB motsvarande generella förändringar i befolkningsstrukturen som kommunen. Skillnaderna förklaras av att kommunen antar en högre bostadsbyggnadstakt jämfört mot SCB.

Befolkningssammansättningens förändring över en längre tidsperiod visar sammantaget att den äldre befolkningen, (65 år -) långsamt ökar, antalet barn (0 - 19 år) minskar i samma utsträckning. Befolkningen i arbetsför ålder är relativt konstant.

Befolknings-sammansättning 1990      Befolknings-sammansättning 1998      Befolknings-sammansättning 2010

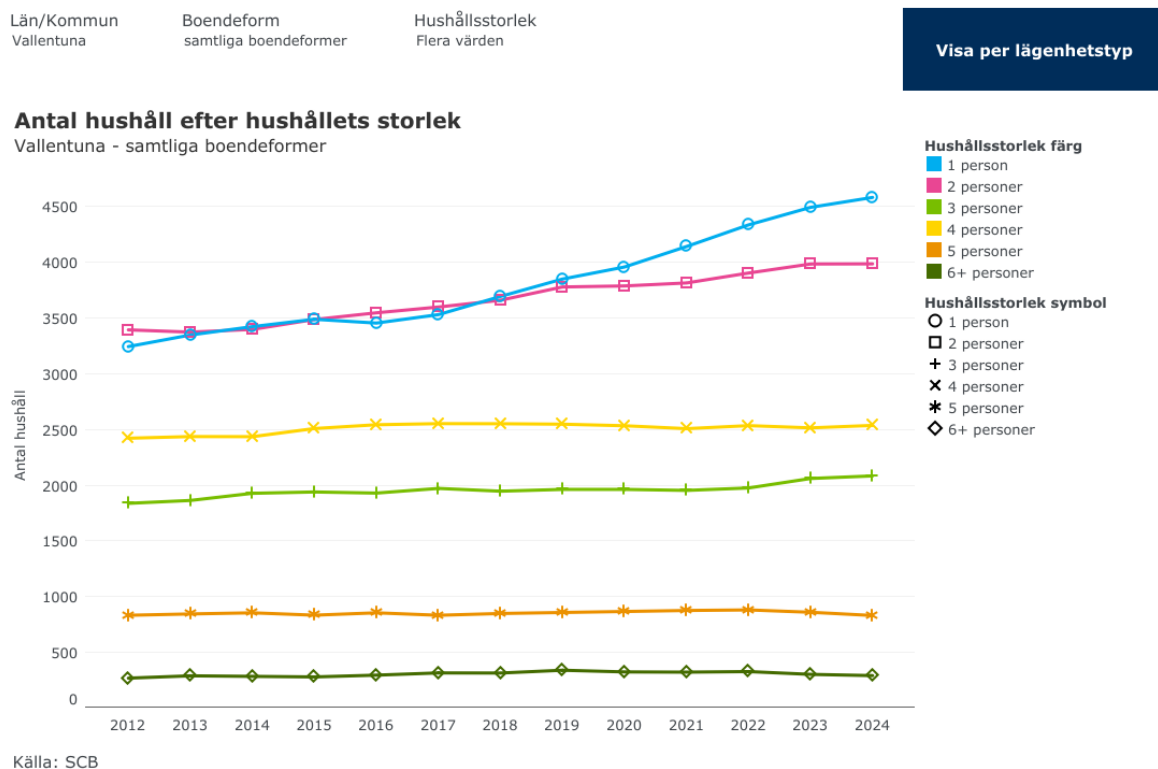


Befolknings-sammansättning 2027 p      Befolknings-sammansättning 2034 p

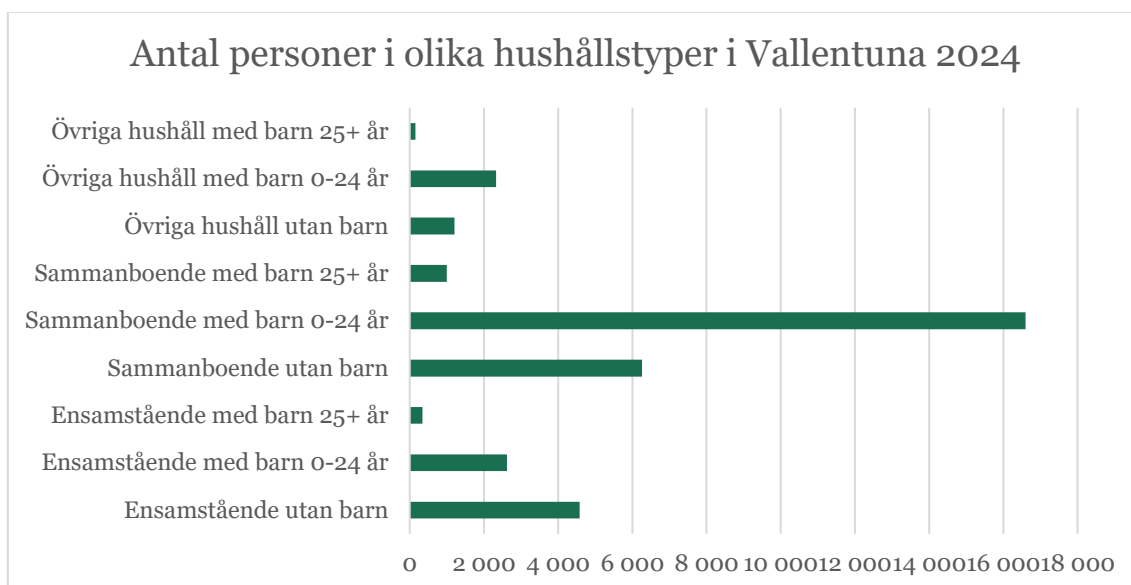


Kommunen har en ung befolkning trots att många unga vuxna flyttar från Vallentuna då många av de som flyttar till kommunen är par i familjebildande ålder. Vallentuna har som kommun en av Sveriges lägsta medelålder på 40,4 år 2024 (SCB).

I Vallentuna fanns år 2024 ca 14 300 hushåll. Hushållens storlek framgår av diagram, noterbart är bland annat att antalet 1-persons hushåll stadigt har ökat de senaste 10 åren.



Flest personer bor i ett hushåll med barn, totalt ca 70 % av befolkningen.



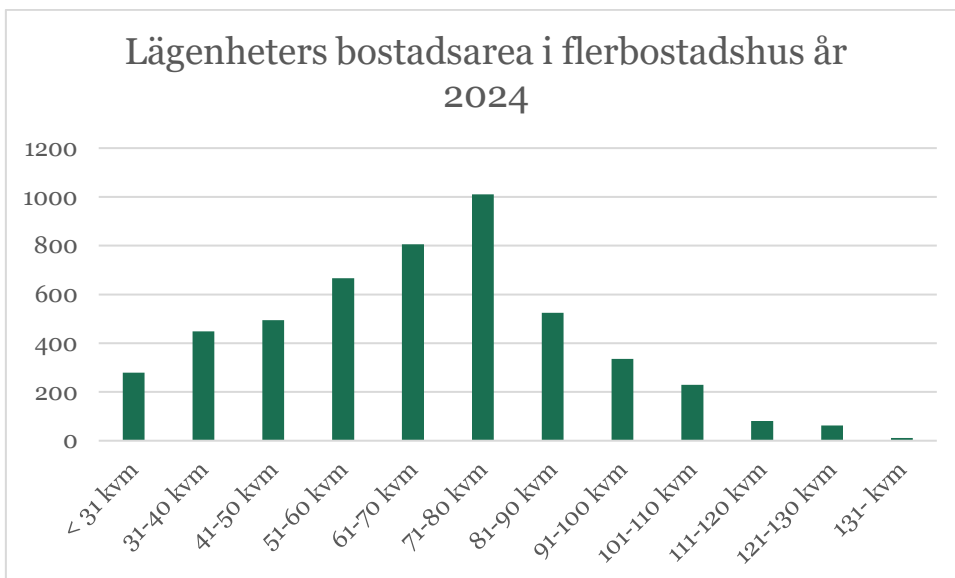
### 3.3.2 Bostadsbestånd

Enligt SCB fanns det år 2024 totalt ca 14 700 bostäder i kommunen. Enligt lägenhetsdata från lantmäteriet fanns det år 2025 ca 15 700 lägenheter i kommunen varav ca 12 000 lägenheter i Vallentuna tätort med omnejd, ca 1000 lägenheter i Lindholmen med omnejd, ca 700 lägenheter i Kårsta med omnejd och ca 2000 lägenheter i Karby/Brottbys med omnejd. Lägenhetsregistret är råmaterialet som SCB bearbetat och således resultatet och den officiella statistiken som används i detta underlag.

Av det totala bostadsbeståndet utgjordes ca 62 % av småhus och ca 38 % av lägenheter i flerbostadshus. Lägenheter i flerbostadshus finns i princip endast i Vallentuna tätort, övriga tätorter och landsbygden består till en övervägande majoritet av småhus.

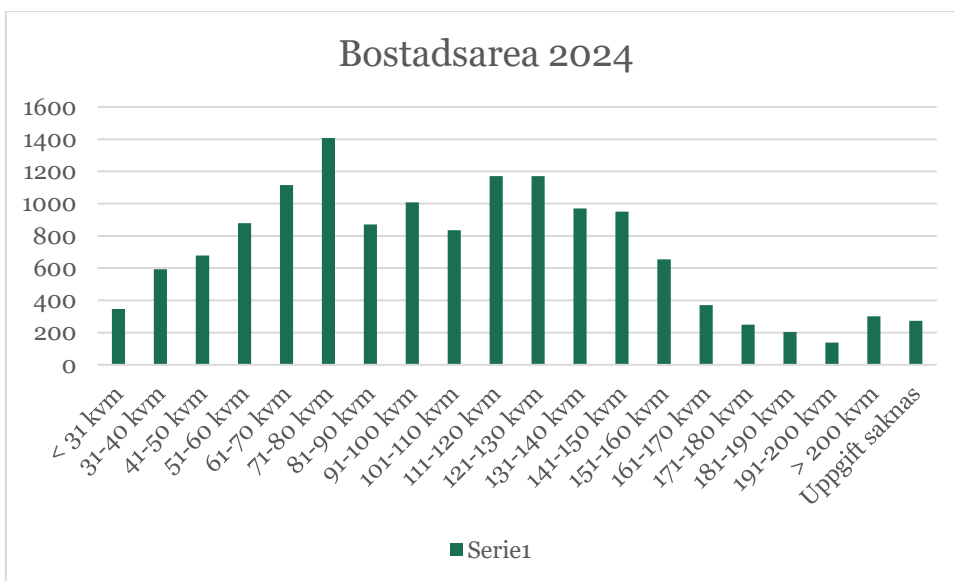
Ålder i bostadsbeståndet i Vallentuna	
6%	-1930
1%	1931-1940
1%	1941-1950
6%	1951-1960
16%	1961-1970
16%	1971-1980
16%	1981-1990
8%	1991-2000
13%	2001-2010
11%	2011-2020
5%	2021-2024

Den vanligast förekommande bostadsarean för lägenheter i flerbostadshus är mellan 71-80 kvm. Drygt 60 % av lägenhetsbeståndet har en bostadsarea större än 60 kvm.

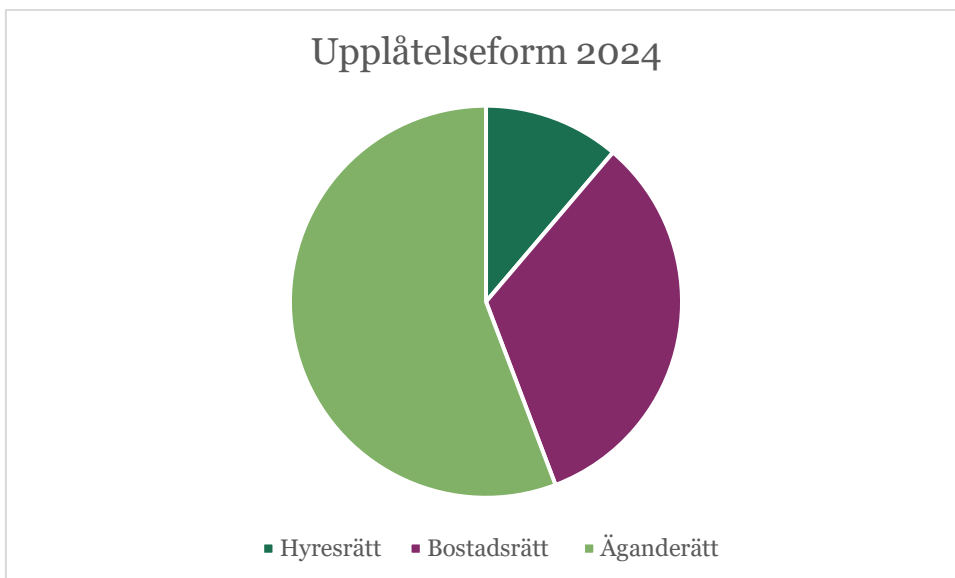


Ca 80 % av småhusbeståndet har en bostadsarea större än 90 kvm. Omkring 120 kvm är den vanligaste förekommande bostadsarean för småhus i kommunen.

Drygt 80 % av det totala bostadsbeståndet i Vallentuna har en bostadsarea större än 60 kvm.



Den vanligaste upplåtelseformen i kommunen är äganderätt som år 2024 endast förekommer i småhus. Av det totala bostadsbeståndet år 2024 utgjorde ca 56 % av äganderätter, ca 33 % av bostadsrätter medan ca 11 % utgjordes av hyresrätter inklusive bostäder som är definierade som specialbostäder (varaktigt förbehållna för vissa avgränsade grupper) enligt SCB. Andelen hyresrätter var totalt ca 7,5 % exklusive ovan nämnda specialbostäder.



AB Össebyhus är ett av Vallentuna kommun helägt allmännyttigt bostadsbolag med ett fastighetsbestånd om sex flerbostadshus med totalt ca 100 hyreslägenheter vilket motsvarar ett utbud om knappt 10 % av alla hyreslägenheter i Vallentuna exklusive specialbostäder. Ändamålet med bolagets verksamhet är ”att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen”. Lediga lägenheter förmedlas via Stockholms bostadsförmedling. Vallentuna kommun äger också bostäder utöver bostäder inom AB Össebyhus för att tillgodose behov av kommunal bostadsförsörjning för särskilda grupper.

År 2024 hade förmedlade lägenheter i Vallentuna via Stockholms bostadsförmedling en medelkötid om 6 år. För flertalet nyproducerade hyresrätter var kötiden 0 år.

### 3.3.3 Efterfrågan och behov av bostäder

Boverket tillhandahåller underlag till kommunerna för att stödja arbetet med bostadsförsörjning. Beskrivning av mått och kriterier i Boverkets underlag: (Källa Boverket)

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
2. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångboda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångboda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångboda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad.

År 2022		Jämförelser och trend				
Boverkets mått att beräkna bostadsbrist	Vallentuna	Länet	Riket	Täby	Flerårs trend (Vallentuna)	Lokala skillnader (Vallentuna)
Ansträngd boendeekonomi	3,4%	4,8%	4,7%	2,9%	Minskar	Marginell
Ansträngd boendeekonomi (KALP)	16,7%	22,4%	25,3%	14,5%	Minskar	Centrala tätorten 27,1%
Trångboddhet	7,2%	15%	9,6%	6,8%	Oförändrat	Centrala tätorten 11,7%
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	0,4%	1,2%	1,1%	0,4%	Minskar	Marginell
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	1,6%	3,9%	3,2%	1,3%	Minskar	Marginell
Flyttar ofta (Osäker boendesituation)	1,3%	1,9%	1,8%	1,3%	Ökar	Marginell
Hemmaboende vuxna barn	4,7%	4,3%	3,4%	4,2%	Ökar	Marginell
Återkommande problem	9,1%	10,5%	9,4%	8,0%	Ökar	Marginell

Jämförelsevis är andelen hushåll som saknar tillfredställande boendesituation generellt sett låg i Vallentuna kommun. Vallentuna har en lägre andel hushåll än länet och riket som inte har en tillfredställande boendesituation. Vallentuna delar lokal bostadsmarknad med främst grannkommunen Täby och även om andelen med otillfredsställande boendesituation är något högre i Vallentuna jämfört med Täby så är nivån i princip densamma. Vallentuna har därtill i princip motsvarande andelar som andra nordostkommuner.

Lokalt inom kommunen har centrala Vallentuna tätort en högre andel hushåll som både har ansträngd boendeekonomi (KALP) respektive är trångbodda. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi orelaterat och relaterat till kriteriet trångboddhet har minskat i Vallentuna de senaste 10 åren. Den generella trångboddheten är oförändrad under samma tidsperiod medan andelen som flyttar ofta, hushåll med hemmanboende barn respektive återkommande problem ökar.

En övervägande del av det befintliga bostadsbeståndet i Vallentuna utgörs av småhus och sett till det totala bostadsbeståndet så är nästan alla bostadsfastigheter privatägda. Förutom insatser som att till exempel tillhandahålla bostadsanpassningsbidrag, så att bostaden fungerar bättre för den enskilde, och eftersträva bra relationer med de privata fastighetsägarna så är kommunens möjligheter att direkt främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet begränsat.

Den regionala bedömningen av det demografiskt drivna behovet av nya bostäder i Vallentuna fram till år 2060 är 200-300 nya bostäder per år. Kommunens åtagande inom Sverigeförhandlingen motsvarar 300 nya bostäder per år inom Roslagsbanans upptagningsområde.

Bostadstillskottet de senaste 10 åren har i genomsnitt varit 250 nya bostäder per år. Drygt hälften av bostäderna som tillkommit har utgjorts av lägenheter i flerbostadshus. Dessa lägenheter har i huvudsak tillkommit i Vallentuna centrum, och framför allt med mindre lägenhetsstorlekar, men sammantaget har bostadsutvecklingen skett i flera av kommunens tätorter och på landsbygden. Flest bostäder har tillkommit med upplåtelseformen äganderätt. Störst påverkan på det befintliga bostadsbeståndet under perioden har dock tillkommande hyresrätter haft. Totalt har utbudet av

hyresrätter inom kommunen ökat med knappt 800 lägenheter, från att ha utgjort 7 % av det totala bostadsbeståndet år 2014 till 11 % år 2024. Det är produktionen av hyresrätter som drivit bostadsbyggandet de allra senaste åren, men påbörjandet av bostäder under år 2025 visar på att byggandet av bostadsrätter i framför allt småhus ökar efter ett par utmanande år.

Trenden från de senaste 10 åren antas bestå de närmaste åren. Det finns uppskattningsvis ca 1500 outnyttjade bygggrätter för bostäder i antagna detaljplaner varav en majoritet av dessa utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Längre fram, i pågående detaljplanering som omfattar ca 2000 nya bostäder, utgörs en majoritet av bostäderna av småhus. Befintlig planberedskap och pågående planering ger sammantaget tillsammans planer i olika geografiska lägen, utföranden och storlekar vilket i sin tur goda förutsättningar att tillgodose det lokala- och det regionala bostadsbehovet i Vallentuna de närmaste dryga 10 åren. Planberedskapen och befintlig planering innehåller i huvudsak även bostäder som ingår i bostadsåtagandet inom Sverigeförhandlingen vilket även innebär goda förutsättningar för kommunen att klara bostadsåtagandet senast år 2040. Den avgörande faktorn för bostadsbyggandet framgent är snarare den marknadsmässiga efterfrågan på bostäder.

Möjligheten att få avkastning på en investering i bostadsbyggande i Vallentuna bedöms för närvarande som goda och intresset från exploatörer och fastighetsägare att utveckla mark i kommunen för bostadsändamål är stort. Den marknadsmässiga efterfrågan, dvs. hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder påverkas av många faktorer. Hushållens ekonomiska styrka och preferenser samt pris- och hyresnivå är de mest centrala. Dessa faktorer, och andra faktorer som också påverkar, förändras ständigt vilket gör att skillnaden mellan behov och efterfrågan av nyproducerade bostäder också ständigt förändras.

I Vallentuna, liksom hela regionen, finns en obalans mellan behov och efterfrågan. Region Stockholm har undersökt den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder i länet, så kallat marknadsdjup, i rapporten Studie av efterfrågan på nya bostäder. Beräkningen för marknadsdjup skiljer sig mot regionens bostadsbehovsberäkningar som endast utgår från hushållstruktur och förändringar i befolkningens mängd. Beräknad årliga köpkraftig efterfrågan på nyproducerade bostäder är för Vallentunas del 200, ca 1,5 % av hushållen i Vallentuna kan och vill efterfråga nyproduktion. Marknadsdjupet beror på flertalet lokala faktorer så som kommunens befolkningsstorlek, prisnivåer och inkomstnivåer (se vidare kommunens årliga befolkningsprognos för utveckling av flertalet faktorer som påverkar).

Bostadsmarknaden är emellertid större än kommunens geografiska gräns. I rapporten Lokala bostadsmarknader i Stockholms län från 2018 pekas Täby-Vallentuna ut som en lokal bostadsmarknad. I rapporten studerade Region Stockholm flyttmönster för perioden 2014-2016 för de lokala bostadsmarknaderna i länet däribland den lokala bostadsmarknaden Täby-Vallentuna. Studien påvisade en relativt låg rörlighet jämfört mot andra lokala bostadsmarknader i regionen. Under perioden bodde ca 80 % kvar inom samma fastighet, ca 10 % flyttade inom marknaden och 10 % flyttade ut/in från marknaden. Positiva flyttflöden skedde framför allt från centrala delar av Stockholm, västerort och utlandet medan negativa flyttflöden framför allt skedde till grannkommuner som Norrtälje och Österåker samt till kommuner utanför Stockholmsregionen (Rapport Lokala bostadsmarknader i Stockholms län, 2018).

Vallentuna kommun har gjort en utflyttarstudie 2019-2020 (enkät till utflyttade från kommunen för att få en bild av anledningar till utflytt). Anledningar som generellt nämns i enkätsvaren som skäl till utflytt är att man hittat en mer passande bostad (främst lägenheter i flerbostadshus), sökt sig vidare i livet för framför allt studier och arbete på längre avstånd samt att man vill bo mer urbant. Främsta anledningarna till att man från början flyttade till Vallentuna var att man lockats av en mer passande bostad, god tillgång till natur- och fritidsmöjligheter eller att det var arbetet som förde dem till kommunen.

Rörligheten i bostadsbeståndet genom flyttkedjor är viktigt för att bostäder ska kunna nyttjas på bästa sätt. Rörlighet ger vakanser och möjligheter för fler att få den bostad de behöver skapas. Nyproduktionen i Vallentuna har i detta sammanhang en positiv verkan på flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet påvisar en studie från Region Stockholm. Per upplåtelseform:

Inflyttare till bostadsrätter = 65 % från Vallentuna

Inflyttare till hyresrätter = 50 % från Vallentuna

Inflyttare till äganderätter = 45 % från Vallentuna

(Rapport Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, 2020)

Dvs. i nyproduktionen i Vallentuna sker ca hälften av inflyttningen från den egna kommunen. Samma studie påvisar även att byggandet av stora bostäder generellt ger längre flyttkedjor än små.

Fler större bostäder i nyproduktionen ökar även förutsättningarna att minska trångboddheten. Region Stockholm har i rapporten Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen från 2020 bland annat studerat trångbodda hushålls möjligheter att tillgodogöra sig ett godtagbart boende (i huvudsak en studie om utrymmesstandard och boendekonomi). I Vallentuna kommun är bedömningen att knappt hälften av hushållen som är trångbodda anses kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad.

För att kunna tillgodose hushållens olika bostadsbehov såväl som efterfrågan krävs fler bostäder i olika utföranden och storlekar. Fler och varierande bostäder gäller framför allt Vallentuna tätort. Utifrån demografi och attraktionskraften att bo och leva i Vallentuna är till antal efterfrågan störst på större bostäder varav efterfrågan på småhus är särskilt stor i kommunens alla delar.

I ovan nämnd rapport Studie av efterfrågan på nya bostäder av region Stockholm undersöktes också drivkrafterna bakom småhusönskan. De viktigaste lägeskvaliteterna för invånare som vill bo i småhus är närhet till natur och trygg boendemiljö. De viktigaste boendekvaliteterna är egen ingång, egen täppa, själv råda över bostaden och bostad med mer generös bostadsyta. Ungefär hälften av de som deltog i regionens studie och som drömmer om småhus kan också vara positiva till boende i flerbostadshus som har just småhuskvaliteterna som efterfrågas ovan.

Men behov och efterfrågan av bostäder ser generellt olika ut för olika grupper både vad gäller utförande och storlek. Till exempel deltar sällan svaga grupper på bostadsmarknaden i flyttkedjor vid nyproduktion.

### **Unga vuxna och studerande**

Att många unga vuxna flyttar från kommunen antas till delar bero på att det befintliga bostadsbeståndet har ett relativt litet utbud av mindre lägenheter. Behov och efterfrågan finns från unga vuxna på centralt belägna lägenheter i Vallentuna tätort i mindre storlekar, både hyres- och bostadsrätter, påvisar ett antal nybyggnadsprojekt på senare år. Ett nybyggnadsprojekt påvisar därtill att det finns efterfrågan på särskilda studentbostäder med central lokalisering i Vallentuna tätort som har god tillgänglighet till flera större utbildningscentra så som Kungliga tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska institutet. På senare år har även komplementbostäder på villatomter ökat i kommunen varav en del antas nyttjas av hemmaboende vuxna barn eller hyrs ut till unga vuxna.

Behov och efterfrågan på fler bostäder som tillfredsställer unga vuxnas och studenters behov och preferenser är dock svåranalyserad, vilket Region Stockholm framhåller i rapporten Studie om behovet av studentbostäder från 2023. Regionens slutsatser är framför allt dels att det behövs mer

kunskaper om studenter och studenters bostadssituation, dels att studenternas bostadssituation är så pass tätt knuten till hur bostadsmarknaden ser ut i övrigt. Rapporten återger flertalet tidigare utförda undersökningar som i alla fall pekar på att efterfrågan i Vallentuna inte är tillräckligt stor för målinriktade insatser. Undersökningarna visar på att låg hyra och campusnära/centralt läge är särskilt viktiga faktorer vid val av bostad för unga vuxna och studenter. En nyproducerad bostad har ofta en relativt hög hyra och i kommunens genomförda tidigare nämnda utflyttarstudie visar på att många av de som flyttar från kommunen har velat bo mer urbant. Detta skäl till utflytt antas gälla framför allt unga vuxna.

Särskilda studentbostäder - studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor.

## **Äldre**

En generell trend är att personer över 65 år har en allt bättre hälsa och bor kvar allt längre i sin ordinarie bostad. I Vallentuna ökar antalet äldre. Sammantaget medför detta att det finns behov av både ombyggnad och nybyggnation av bostäder. Framför allt nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus, främst med närhet till service och kommunikationer, efterfrågas. En del av denna efterfrågan gäller specifika boendeformer för äldre så som till exempel trygghetsboende och seniorbostäder. Utanför den ordinarie bostadsmarknaden behövs fler särskilda boenden för äldre i takt med befolkningsutvecklingen. Det finns ett stort intresse bland privata aktörer att etablera sig i kommunen och upprätta särskilda boenden för äldre och behovet beräknas tillgodoses genom de senare.

Seniorbostäder - är vanliga bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder. Bostäderna är utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Trygghetsboende - är en boendeform för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet genom t.ex. gemensamhetsutrymmen och särskild personal. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen förutsatt att det inte är biståndsbedömt trygghetsboende.

Särskilda boenden för äldre - är ett boende med lägenheter för äldre som behöver särskilt stöd i form av service och omvårdnad. De boende ska få ett individuellt anpassat stöd, service och omvårdnad, för att kunna leva så självständigt och värdigt som möjligt. För att kunna bo i ett särskilt boende för äldre behövs biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

## **Personer med funktionsnedsättning**

Behovet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning förväntas öka i takt med befolkningsutvecklingen. Det finns ett stort intresse bland privata aktörer att etablera sig i kommunen och upprätta gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), därigenom bedöms, i kombination med kommunens egna planerade byggprojekt, behovet av gruppboendestäder kunna tillgodoses. Beträffande de två andra särskilda boendeformerna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS); servicebostad och annan särskilt anpassad bostad, så bedöms behovet kunna tillgodoses genom kommunens egna planerade projekt och genom kommunens befintliga bostadsbestånd.

Gruppboendestäder - består av ett mindre antal lägenheter (vanligtvis 5-6 st) som är samlade kring gemensamma utrymmen och där personal finns till hands hela tiden.

Servicebostäder - består av ett antal lägenheter (vanligtvis 12 st) som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande flerbostadshus.

Annan särskilt anpassad bostad – den här typen av bostad har en viss grundanpassning till personer med funktionsnedsättningar och de anpassningar som har gjorts rör framför allt den fysiska miljön i bostaden. Bostaden har ingen fast bemanning och är vanligtvis en lägenhet i ett flerbostadshus.

### **Nyanlända, kvotfamiljer och ensamkommande barn**

Många nyanlända saknar ekonomiska möjligheter att köpa lägenhet, är i bostadskö eller kontakter som kan leda till ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden och behöver därför tillgång till tillfälligt boende. Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända som Migrationsverket har anvisat till kommunen för bosättning enligt lag (2016:38) och kommer fortsatt att bli anvisad nyanlända. Förutom de nyanlända som ingår i kommunens mottagningsåtagande finns ett fåtal nyanlända som på egen hand skaffat boende av tillfällig karaktär i kommunen. För att Vallentuna ska kunna fullfölja sina mottagningsåtaganden av nyanlända och samtidigt öka förutsättningarna för de nyanlända att ordna med boende på den ordinarie bostadsmarknaden behövs upprätthållas ett bestånd av bostäder i olika storlekar. Detta möjliggörs genom bland annat att kommunen erbjuder schablonersättning i samband med mottagandet.

Vallentuna tar också emot ensamkommande barn. Bosättning sker genom HVB hem, familjehem och stödboende. Vallentuna har även avtal med boenden utanför kommunen för att tillgodose behovet.

Tillfälligt boende - tillfällig bostadslösning att bo i medan personen söker och hittar en permanent bostad.

HVB hem – är en verksamhet som bedriver vård eller behandling i förening med ett boende.

Familjehem - är i normalfallet ett helt vanligt hem som är berett att ta emot ett barn eller en ungdom.

Stödboende – är en placeringsform för barn och unga som behöver stöd för att kunna bo självständigt, men inte har behov av samma typ av vård- och behandlingsinsatser som på ett HVB hem.

### **Hemlösa**

Socialstyrelsen definierar hemlöshet i fyra situationer;

1. Akut hemlöshet – personer som är hänvisade till akut- och/eller jourboende, härbärge, skyddade boenden eller liknande. I denna ingår också personer som sover utomhus, tält, trapphusgångar etcetera.
2. Institutionsvistelse eller stödboende – personer som är intagna eller inskrivna på en kriminalvårdsanstalt eller annan institution och som ska flytta därifrån inom tre månader men därefter inte har någon bostad.
3. Långsiktiga boendelösningar – boende i någon av socialtjänstens lösningar som är förknippad med tillsyn och regler.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende – inneboende hos bekanta/släkt/familj eller boende i andrahand utan kontrakt eller med tillfälligt kontrakt.

Rätten till bistånd enligt SoL omfattar inte att bostad tillhandahålls åt bostadslösa i allmänhet, utan bostadsförsörjningen regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det är i första hand den enskildes eget ansvar att ordna en bostad. Enbart den omständigheten att den enskilde saknar bostad eller har svårigheter att skaffa ett eget boende medför inte att socialnämnden har en skyldighet att tillhandahålla en bostad eller på något annat sätt ombesörja tillgång till en bostad. I rättspraxis har dock rätt till bistånd genom tillhandahållande eller ombesörjande av bostad ansetts finnas när den enskilde är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad (RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130).

### **Personer i behov av skyddat boende**

Personer som utsätts för våld i en nära relation kan vara i behov av skyddat boende av sig själv och eventuella barn. Behovet av skyddat boende är konstant och har varit så under en tidsperiod.

### **Jämställdhetsperspektiv**

I rapporten Ett inneboende jämställdhetsproblem från 2025 analyserar Jämställdhetsmyndigheten den ekonomisk jämställdhet på svensk bostadsmarknad. Analysen visar att kvinnor är i majoritet i grupper med låga inkomster och att kvinnor därför har ett sämre utgångsläge än vad män på gruppnivå har. Den generella och viktigaste slutsatsen i rapporten, utifrån att möjligheten att efterfråga en bostad avgörs av ens ekonomiska förutsättningar, är att det behövs strukturella åtgärder för att motverka den ekonomiska ojämställdheten. Myndigheten pekar också på att det behövs mer könsuppdelad statistik och kunskapsunderlag för att avgöra om och hur konkreta bostadspolitiska förslag påverkar jämställdheten mellan kvinnor och män.

# 4 Mål och insatser

## 4.1 Mål

### Målbild - den boendemiljö som eftersträvas

Här bor människor i ett centralt läge, i en av världens mest innovativa tillväxtregioner – mellan Stockholm, Uppsala och Arlanda, som värderar natur, hälsa och den trygghet som småstaden och landsbygden ger. Vallentuna är en plats där det finns utrymme att växa och leva utifrån allas unika förutsättningar.

### Mål – nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet

Bostadsutvecklingen ska vara hållbar med en inriktning att det tillkommer 7500 nya bostäder inom perioden 2026–2050. Alla kommundelar ska finnas med, utifrån de lokala styrkorna och utvecklingspotentialen. Utvecklingen ska utgå från att bevara styrkorna och addera nya värden – att skapa livskvalitet.

## 4.2 Insatser

### Förhållningssätt – Vallentuna kommun ska

- verka för hållbara byggprocesser och materialval vid nyproduktion och utveckling av bostadsbeståndet och att det i samband med utvecklingen finns hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering
- verka för att huvuddelen av nybyggnationen och utvecklingen av bostadsbeståndet sker i kollektivtrafiknära lägen
- verka för att det byggs/utvecklas minst 300 bostäder per år
- verka för en årlig variation av såväl bostadstyper- som storlekar samt upplåtelseformer vid nyproduktion och utveckling av bostadsbeståndet
- möta behov av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning
- möta behov av bostäder för ensamkommande barn och nyanlända
- motverka hemlöshet
- möta behovet av skyddat boende.

### 4.2.1 Översiktsplanering

Var bostadsutvecklingen lämpligen ska ske tar kommunen ställning till i den kommunomfattande översiktsplanen med fördjupningar. Med platsspecifika inriktningar avseende läge, utförande och storlek så vägleder översiktsplanen kommunens vardagsbeslut när det gäller detaljplanering, planbesked och bygglov som innefattar bostadsutveckling. Översiktsplanen förbereder och samordnar samtidigt bostadsutveckling och utveckling av hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering.

## 4.2.2 Detaljplanering och planberedskap

När bostadsutvecklingen ska tillkomma tar kommunen ställning till årligen i en bostadsbyggnadsprognos som omfattar utbyggnads- och planeringsprojekt för bostäder som omfattas av en ny eller ändrad detaljplan. Bostadsbyggnadsprognosen är kommunens plan, för alla kommundelar, för att skapa planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbyggnation. Detaljplaner är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter. Prioritering och turordning mellan olika bostadsprojekt omprövas varje år i samband med ställningstagande av en ny bostadsbyggnadsprognos. Prioriteringen sker med utgångspunkt från efterfrågan och behov och eftersträvar att det inom kommunen ständigt finns en planberedskap om minst 400 byggrätter möjliga att nyttja i antagna detaljplaner. Det omfattar förutsättningar för en genomsnittlig bostadsutbyggnadstakt om 300 bostäder per år i enlighet med mål inklusive åtagande inom Sverigeförhandlingen om 300 bostäder i genomsnitt per år samt en buffert om 25 % mot bakgrund av risker med påverkan på tidplaner.

I Vallentuna gäller principen att detaljplaneprojekt ska finansiera sig själva. I samband med detaljplanering och när marken som ska exploateras ägs av annan än Vallentuna kommun tecknas i de flesta fall ett exploateringsavtal om genomförande av en detaljplan, ett civilrättsligt avtal. Kommunen har riktlinjer för exploateringsavtal som beskriver villkoren för tecknande av exploateringsavtal i Vallentuna. I samband med upprättande av exploateringsavtal, och som avtalspunkt, förs vid behov dialog om kommunens möjlighet att erbjudas att få hyra eller att köpa bostäder för kommunens behov av bostadsförsörjning för särskilda grupper.

## 4.2.3 Markanvisningar

I Vallentuna gäller principen att nya bostäder i huvudsak ska tillkomma genom privata investeringar, detta gäller även tillkomsten av bostäder på kommunalägda markområden. När nya bostäder ska tillkomma på kommunalägd mark sluter kommunen avtal med byggherrar om att överlåta aktuell mark genom så kallad markanvisning. Markanvisningar främjar en god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden och medverkar till att skapa en balanserad sammansättning av hustyper, upplåtelseformer och storlekar i tid och rum. Kommunen har riktlinjer för markanvisningar som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlingsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. De markanvisningsavtal/köpeavtal som kommunen ingår innehåller krav på byggstart inom viss tid. I samband med upprättande av markanvisningsavtal/köpeavtal, och som avtalspunkt, säkerställer kommunen vid behov rätten att erbjudas att få hyra eller att köpa bostäder för kommunens behov av bostadsförsörjning för särskilda grupper.

## 4.2.4 Särskild verksamhetsplanering och samverkan

### Lokalresursplanering

Behov av planering för, eller kommunens behov av att medverka till, nya bostäder inom äldreomsorg, bostäder och lokaler för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt socialtjänstlagen (SoL) tar kommunen ställning till årligen i en lokalresursplan som omfattar alla kommundelar. I planen belyses även andra boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden som kan ha påverkan på socialförvaltningens förutsättningar att utföra sitt arbete. Lokalresursplanen är central i kommunens kontinuerliga strategiska

lokalresursplanering och bygger på etablerad samverkan mellan kommunens förvaltningar såväl som initiativ till, och engagemang i planprocesser.

### **Planering av boenden för nyanlända, kvotfamiljer och ensamkommande barn**

För att fullfölja sina mottagningsåtaganden av nyanlända arbetar kommunen aktivt med att ordna tillfälligt boende under etableringstiden. De tillfälliga bostäderna består av uthyrning från kommunens befintliga bostadsbestånd.

Behov av och förutsättningar för fortsatt bostadsförsörjning för nyanlända utreds och bedöms kontinuerligt av ansvarig verksamhet vars aktiviteter kopplat nyanländas boende primärt består av:

- utredning om behov och förutsättningar för fortsatt bostadsförsörjning för nyanlända
- stöd till eget aktivt bostadsökande

För att kunna möta behovet av boenden för ensamkommande barn har kommunen rekryterat två kontrakterade jourhem där också ensamkommande barns behov kan tillgodoses. Utöver kontrakterade jourhem så har kommunen bra beredskap för att hantera mottagande av ensamkommande barn genom upphandlade HVB hem, familjehem och stödboenden.

### **Planering mot hemlöshet**

Kommunen erbjuder budget- och skuldrådgivning och har ett uppsökande arbete med fokus på det vräkningsförebyggande arbetet. När kommunen får kännedom om att en vräkning är föreliggande eller att ett hushåll får elen avstängd så kontaktas den berörda personen/familjen via brev och erbjuds en tid med handläggare på socialtjänsten för att utreda personen/familjen i frågas boendesituation. I vissa fall kan en biståndsbedömd insats bli aktuell och hushållet beviljas en boendestödare som kan vara personen/familjen behjälplig i att stötta de senare i att hitta en alternativ boendelösning.

### **Beredskapsplanering för skyddat boende**

Utifrån en riskbedömning, som görs av VINR-handläggare på Vuxenenheten, avgörs vad som är ett lämpligt boende för den våldsutsatta. I första hand utreder handläggarna behov av skydd och i de fall där utredning påvisar att skyddsbehov föreligger kan socialförvaltningen bevilja insats i form av skyddat boende. Skyddat boende ska betraktas som en tillfällig lösning under tiden den våldsutsatta befinner sig i en akut situation och risken för att utsättas för våld är överhängande. Samtliga medarbetare på Vuxenenheten har utbildning inom FREDA-kortfrågor. Skyddat boende är ingen långsiktig lösning och planering upprättas för att stödja personen till en på sikt fungerande boendesituation efter placeringen. Kommunen har även inom ramen för befintligt bostadsbestånd två jourlägenheter att nyttja om klienten inte bedöms ha behov av ett skyddat boende men dock bedöms ha ett behov att skyndsamt lämna nuvarande bostad där våld förekommer.

Socialnämnden har som mål att samtliga medarbetare inom klientarbete myndighetsutövning har utbildning inom våld i nära relation samt FREDA-kortfrågor.

## 4.2.5 Uppföljning

Uppföljning av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning görs årligen i samband med att kommunen svarar på Boverkets bostadsmarknadsenkät, och framtagande av ny lokalresursplan och bostadsbyggnadsprognos. Sammantaget redovisas:

- uppföljning av bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet
- uppföljning av insatser för att nå uppsatta mål
- eventuella förändringar av relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen
- eventuella större förändringar i marknadsförutsättningarna, efterfrågan på bostäder och den demografiska utvecklingen.

Om uppföljningen leder till att riktlinjerna bedöms inaktuella upprättas nya (handlingsplan enligt ny lagstiftning) för beslut.