

**LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN**

Enheten för bostadsfrågor

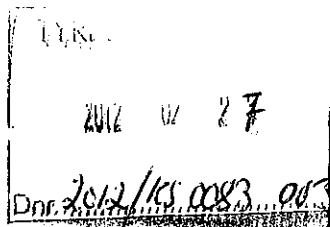
Maria Heymowska

08-785 44 26

**FÖLJEBREV**Datum  
2012-02-20

Beteckning

Till kommunstyrelsens ordförande

**Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen**

Den 27 oktober 2010 gav regeringen länets kommuner i uppdrag att redovisa sitt arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen i Stockholms län fick samtidigt i uppdrag att sammanställa och dra slutsatser utifrån kommunernas redovisningar. Vår rapport lämnades till regeringen den 15 februari och vi skickar den nu till er för kännedom.

Länsstyrelsens arbete med att ge råd, information och underlag i ert arbete med bostadsförsörjningen fortsätter och kommer utvecklas tack vara era svar. Likaså kommer vårt arbete med att öka bostadsbyggandet i länet att fortgå och genom era svar har vi kunnat precisera problembilden ytterligare och förmedla den till regeringen och andra aktörer.

Bifogat finner ni Länsstyrelsens sammanställning och slutsatser och ett pressmeddelande som gick ut i när rapporten lämnades till regeringen.

Med vänliga hälsningar,

Maria Heymowska  
Länsbostadsdirektör



405-32188-2011

## Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.....                  | 1  |
| Bakgrund.....                                                                    | 1  |
| Sammanställning av redovisningen .....                                           | 2  |
| Hinder för ökat bostadsbyggande .....                                            | 5  |
| Länsstyrelsens slutsatser kring förutsättningar för ökat bostadsbyggande .....   | 7  |
| Bilaga 1 .....                                                                   | 10 |
| Bilaga 2 .....                                                                   | 11 |
| Kommentarer och bedömningar kring kommunernas arbete med bostadsförsörjning..... | 11 |
| Bilaga 3 .....                                                                   | 24 |

### Bakgrund

Regeringen gav den 27 oktober 2011 kommunerna i Stockholms län i uppdrag att till regeringen redovisa deras arbete med bostadsförsörjningen. Regeringen efterlyste kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, underlaget och strategin för genomförandet av detsamma, en redovisning om och hur kommunerna samverkar med varandra samt en redovisning av hur kommunernas översiktsplaner och RUFS 2010 förhåller sig till riktlinjerna. Länsstyrelsen i Stockholms län fick i uppdrag att sammanställa kommunernas svar och dra slutsatser.

Ett ökat bostadsbyggande är av stor betydelse för den regionala utvecklingen och kommunerna har en viktig roll i det. Bostadsbyggandet i varje enskild kommun är också viktigt, inte minst med tanke på den långsiktiga försörjningsbördan och arbetsmarknadsförsörjningen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör att det är kommunens ansvar att planera och ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Enligt Länsstyrelsen är syftet med kommunernas *övergripande* arbete med bostadsförsörjningen att möjliggöra en god planberedskap utifrån behov och efterfrågan samt att styra olika kommunala verksamheter och insatser i det befintliga beståndet för att tillgodose bostadsbehoven. Syftet med *riktlinjerna* för bostadsförsörjningen är att i kommunfullmäktige fastställa ett offentligt



styrdokument. Det är även viktigt att kommunerna snabbt kan agera efter förändringar i bostadsefterfrågan som kan komma av en ökande befolkning eller förändringar i befolkningssammansättningen.

Länsstyrelsen har dragit slutsatser utifrån kommunernas inlämnade redovisning kompletterat med Länsstyrelsens kännedom om kommunernas nuvarande och kommande arbete. De flesta (20 av 26) av kommunernas redovisningar har behandlats politiskt.

### **Sammanställning av redovisningen**

Nedan återges redovisningen sorterat enligt de punkter som regeringen efterfrågade i uppdraget. I bilaga 1 finns en enkel uppställning kommunvis.

#### ***Riktlinjer för bostadsförsörjning***

De allra flesta kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, fyra kommuner har det inte. Dessa fyra kommuner har för avsikt att under mandatperioden anta riktlinjer.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) fastställer att kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning en gång per mandatperiod men varken lagen eller dess förarbeten specificerar några formkrav för detta. Tanken är att varje kommun ska kunna arbeta på det sätt som är mest lämpligt i den aktuella kommunen. Det anser Länsstyrelsen är bra, även om det i viss utsträckning kan försvåra jämförelser och bedömning av riktlinjerna.

En slutsats Länsstyrelsen drar av de aktuella riktlinjerna är att de med fördel kan utvecklas i vissa kommuner för att utgöra ett fullgott styrdokument för de många olika frågorna förutom nyproduktion som ryms inom begreppet bostadsförsörjning.

Hur kommunerna har valt att redovisa riktlinjer skiljer sig åt mellan kommunerna. Några kommuner hänvisar enbart till en projektlista för nyproduktion medan andra kommuner arbetar fram en mer heltäckande analys, eller så kallade bostadsförsörjningsprogram som kommunerna skulle ta fram enligt den lag som gällde mellan 1947 och 1993.

Likväl skiljer det sig åt vilken typ av dokument som kommunen hänvisar till. Tio kommuner hänvisar till riktlinjer för bostadsförsörjning i ett separat dokument. Sju kommuner hänvisar till översiktsplanen (varav det endast tydligt framgår i Stockholms stads översiktsplan att den även utgör riktlinjer för bostadsförsörjning). Fem kommuner hänvisar till en kombination av olika dokument. Dessa kan vara budget, verksamhetsplan, projektplan eller prioriteringslista för planärenden, ofta i kombination med översiktsplanen.



I flera kommuner pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan, i vilken riktlinjer för bostadsförsörjning i de flesta fall kommer att ingå. Flera kommuner hänvisar till det metodunderlag som Länsstyrelserna och Boverket tog fram år 2011; Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering.

### ***Underlag som ligger till grund för riktlinjerna***

Det vanligaste underlaget som kommunerna hänvisar till är befolkningsprognoser. Statistik över det befintliga beståndet förekommer också i flera kommuner, men långt ifrån alla. Flera kommuner nämner också RUFS eller översiktsplanen som ett underlag och även Länsstyrelsens olika publikationer kring bostadsmarknaden. Ett sällsynt underlag är att bevaka olika gruppers situation på bostadsmarknaden i dag och framöver. Inte heller flytt- eller pendlingsstudier förekommer ofta. Endast en handfull kommuner framhåller att de omvärldsbevakar i någon större utsträckning, exempelvis genom trendspaningar eller scenarioanalys för att ha en beredskap för olika alternativa utvecklingar för bostadsmarknaden.

Endast en kommun nämner att de samarbetar över förvaltningarna för att få fram underlag och inventera behov. Det kan vara en viktig informationskälla, särskilt för att kunna göra en bedömning av behovet av bostäder för grupper som har svårare att komma in på bostadsmarknaden eller är i behov av särskilt boende. Ingen kommun nämner att de hämtar in information från andra aktörer på bostadsmarknaden, som exempelvis Stockholms stads bostadsförmedling som förmedlar bostäder i samtliga länets kommuner.

En slutsats Länsstyrelsen drar är att arbetet med bostadsförsörjningen kan utvecklas i många kommuner när det gäller att ta fram adekvat underlagsmaterial för att kunna formulera riktlinjer för bostadsförsörjningen. Eftersom det är en av Länsstyrelsens uppgifter att bistå kommunerna med råd, information och underlag enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer Länsstyrelsen att fokusera på förbättrade underlag. Framförallt inom ramen för Bostadsmarknadsenkäten och de olika forum som finns.

### ***Genomförandet av riktlinjerna***

Ett par kommuner har en specifik strategi för just genomförandet av riktlinjerna men i den mån genomförandet nämns är det vanligaste svaret att det sker inom ramen för kommunernas planläggning, genom markanvisningar och genom exploateringsavtal. Vissa kommuner väljer att redovisa de verktyg de ser sig ha till förfogande och då är det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget och kommunalt markinnehav de viktigaste verktygen.

Genomförandet är en viktig del av kommunernas arbete. I vilken utsträckning kommunerna arbetar med sina verktyg för att kunna genomföra riktlinjerna varierar stort. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att det finns en klar bild över vilka verktyg som finns till hands - och på vilken sätt och i vilken

utsträckning de kan användas för att realisera de bostadspolitiska ambitionerna. Fördjupad kunskap behövs om exempelvis vad exploateringsavtal kan innehålla, om användandet av tomträtt samt i vilken utsträckning kommunen kan variera prissättningen av mark.

### ***Samarbete med andra kommuner***

Mellankommunalt samarbete förekommer i alla kommuner på ett eller annat sätt och i olika utsträckning. Men utifrån redovisningen kan Länsstyrelsen dra slutsatsen att kommunernas samarbete främst rör frågor kring infrastruktur och större planprojekt och inte kring bostadsförsörjningsfrågor. Många kommuner hänvisar dock till den regionala mötesplats som Länsstyrelsen och Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) utgör.

Länsstyrelsen anser att samarbetet mellan kommunerna men även inom kommunen med fördel kan utvecklas, exempelvis när det gäller frågor om underlagsmaterial för bostadsförsörjningen.

### ***Hur riktlinjerna och översiktsplanen förhåller sig till varandra***

I tio kommuner utgör översiktsplanen även kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. I vissa fall kan det vara svårt att härleda vad i översiktsplanen som avses som riktlinjer och det kan vara svårt att använda generella texter i översiktsplanen som styrdokument för bostadsförsörjningen. I de fall riktlinjerna anges i ett separat dokument eller exempelvis kommunens verksamhetsplan eller budget finns ibland en korrelation mellan målet för takten i bostadsbyggandet i de båda dokumenten.

Positiva effekter av att bostadsförsörjningen får utrymme i översiktsplanen är att frågorna därmed kan behandlas som strategiska utvecklingsfrågor för kommunen. Allt fler kommuner har valt i deras pågående arbete med ny översiktsplan att införliva riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att låta riktlinjerna vara en tydlig del eller avsnitt i översiktsplanen och att det i beslutet om att anta översiktsplanen även framgår att den utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

### ***Hur riktlinjerna är kopplande till RUFS 2010***

I många fall överensstämmer den angivna siffran för bostadstillskottet mellan riktlinjer och RUFS 2010. Det finns dock flera undantag där kommunernas egna politiska målsättningar för bostadstillskottet i olika dokument inte når upp till nivån i RUFS 2010. Det är inte alltid siffran för det årliga bostadstillskottet i kommunen anges i riktlinjerna, men de flesta kommuner har denna målsättning även i budgeten. Vissa av kommunernas riktlinjer är antagna innan RUFS 2010 antogs.

En slutsats är att tillskottet av bostäder närmast måste fördubblas i flera av länets kommuner för att nå upp till nivåerna i RUFS 2010. En annan slutsats är att det i



vissa kommuner finns ett politiskt mål kring antal nya bostäder som understiger nivån i RUFS.

Nivåerna för bostadstillskottet i RUFS är lågt i förhållande till dagens höga befolkningsökning. Trots detta når bostadsbyggandet i de allra flesta kommuner inte upp till dem (se bilaga 3). Med hänsyn taget till den höga befolkningsökningen i länet generellt och i de olika kommunerna specifikt, behöver takten i bostadsbyggandet öka väsentligt. Länsstyrelsen anser att bostadsbyggandet de kommande åren måste fördubblas och det totala tillskottet ligga på cirka 20 000 bostäder per år.

### **Hinder för ökat bostadsbyggande**

Flera kommuner tar upp olika hinder som delvis förklarar varför bostadsbyggandet inte har nått upp till de satta målen. Nedan återges de hindren men även hinder som branschen och kommunförbundet Stockholms län framhåller samt hinder enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2011.

### ***Hinder enligt kommunernas redovisning***

De hinder som kommunerna har framhållit i deras redovisning är följande (läs mer under respektive kommun i bilaga 2):

- Bristande infrastrukturinvesteringar samt osäkerhet om framtida dragningar
- Statliga intressen och statens medverkan i den fysiska planeringen
  - Buller
  - Riksentressen
  - Risk
  - Strikt tillämpning av strandskyddslagstiftningen
  - Oförmågan hos staten att göra avvägningar till förmån för bostadsbyggandet
- Överklagande av detaljplaner och annan förtätningsproblematik som kommer av att exploatering sker på mark som tidigare ratats och att den ofta sker i redan befolkade bostadsområden.
- Långa handläggningstider hos Länsstyrelsen och andra myndigheter
- Outnyttjade byggrätter och vissa byggherrars ointresse av att bygga på en specifik plats om ett mer attraktivt alternativ finns.

### ***Hinder enligt vissa byggherrar***

De tre viktigaste hindren enligt byggherrar som kom fram på den Regionala bostadsgruppens nätverksträff för bygg- och bostadsbolagen under hösten 2011 är:

- Planmonopol och bristande planberedskap i kommunerna ger en brist på byggrätter
- Politisk ovilja att växa som kommun och lokal opinion mot förtätningar ger en brist på byggrätter



- Brister i infrastrukturens utbyggnad och kapacitet begränsar exploatering

***Hinder enligt Kommunförbundet Stockholms län***

Enligt KSL, på den hearing Länsstyrelsen anordnade hösten 2011, är kommunernas önskemål gentemot staten för att kunna bygga fler bostäder följande:

- Större statliga investeringar i transportinfrastrukturen
- Kortare hantering av överklagan
- Mindre kollision mellan PBL och MB
- Lättnader i strandskyddet
- Enklare bullerregler
- Skatteutjämnningssystemet

***Hinder enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten***

Enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten angav flest kommuner våren 2011 att följande hinder fanns för ett ökat bostadsbyggande:

- Höga produktionskostnader
- Överklagande av detaljplaner
- Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen

## **Länsstyrelsens slutsatser kring förutsättningar för ökat bostadsbyggande**

Kommunernas förutsättningar för ett högt bostadsbyggande varierar - men Länsstyrelsen bedömer att alla kommuner i länet har potential att öka bostadsbyggandet.

Ett ökat bostadsbyggande är ett av fem områden som Länsstyrelsen har identifierat som ett område av avgörande betydelse för Stockholmsregionens utveckling och en samlad region står bakom detta. Länsstyrelsen har tagit fram ett handlingsprogram för vart och ett av dessa prioriterade. Utgångspunkten för Länsstyrelsens arbete är att halvera tiden från idé till färdig bostad.

Ett antal kommuner har framfört att myndighetens stundtals långa handläggningstider försenar vissa bostadsprojekt. Länsstyrelsen beklagar detta och konstaterar att med start förra året har Länsstyrelsen prioriterat att förkorta våra handläggningstider, vilket gett resultat. Dock blir planärendena alltmer komplexa och ärendena fler med ett ökat bostadsbyggande, vilket gör det svårt att ytterligare effektivisera arbetet.

Bostadsbyggandet måste öka i nästan alla kommuner. Det ställer krav på kommunerna att kunna ta fram nya detaljplaner i en ökad takt de kommande åren och det ställer krav på staten att undanröja hinder för detta. Länsstyrelsen ska enligt handlingsprogrammet ta fram fler och bättre kunskapsunderlag kring de statliga intressena i planeringen som pekats ut av kommunerna och branschen som hinder, exempelvis riksintressen och buller. Länsstyrelsen ska också, där det är möjligt, ge bostäder större tyngd vid avvägning mot andra intressen.

För att bostadsbyggandet ska kunna hålla en hög och jämn takt i länet – men ändå vara varierat till typ och upplåtelseform – är det viktigt att undanröja eventuella etableringshinder i länet för nya byggherrar och verka för att fler byggherrar vill och kan hjälpa till att bygga bostäder åt länets växande befolkning. I vissa av länets kommuner finns det outnyttjade byggrätter, d.v.s. färdiga detaljplaner med tilltänkta byggherrar, som inte bebyggs. Detta framkommer i kommunernas redovisning.

En del av dessa outnyttjade byggrätter kan kanske förklaras av att ändrade förutsättningar har gett en investeringskalkyl med liten eller ingen avkastning för byggherren. En annan möjlig förklaring kan vara att vissa av dessa byggrätter bortprioriteras av byggherrar till förmån för andra mer attraktiva byggrätter eller att byggherrar av marknadsekonomiska skäl i vissa lägen avvaktar påbörjande för att undvika att ett stort utbud tillfälligt sänker priserna.

Till viss del faller dock detta problem med outnyttjade byggrätter tillbaka på beslut tagna av kommunen. På vilket sätt kommunen anvisar mark, hur



detaljplanerna utformas samt om och till vem kommunen tidigare eller fortlöpande har sålt mark får stor betydelse för vilka och hur många byggherrar som kan vara verksamma i kommunen. Kommunens olika beslut har betydelse för den lokala konkurrensen. Alla kommuner har möjlighet att förhandla med intressenter, men förhandlingsläget ser olika ut för olika kommuner och är beroende av markens attraktivitet. Kommuner skulle i större utsträckning kunna villkora byggrätter med att byggande ska påbörjas inom rimlig tid från det att en detaljplan vunnit laga kraft. I många kommuner är annan än kommunen själv markägare och då är det viktigt att kommunen genom sitt ansvar för planeringen säkerställer en långsiktigt god markanvändning.

Många nya bostäder kräver oftast ny eller utökad kapacitet i infrastrukturen, vilket även de allra flesta kommuner som redovisat hinder framhåller. Därför kommer Länsstyrelsen att verka för en bättre koppling mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande.

De hundratusentals bostäder som ska byggas framöver ska i stor utsträckning byggas i områden där det redan bor människor idag – d.v.s. genom förtätning. Det ställer stora krav på en god medborgardialog i de aktuella projekten för att lyckas men det ställer också krav på att länets invånare får en djupare förståelse för att Stockholm växer snabbt – och att det är bra. Länsstyrelsen anser att det är av vikt att kunskapsunderlag kring metoder för medborgardialog tas fram och förmedlas.

Bostadsbyggandet i vårt län är beroende av konjunkturläget. Det innebär att takten i bostadsbyggandet tenderar att bli ryckig då det går fortare att bromsa produktionen i lågkonjunktur än vad det tar att gasa i högkonjunktur. Det är av stor vikt för ett högt och jämnt bostadsbyggande att byggherrarna arbetar för att kunna hålla uppe en viss byggtakt oavsett konjunkturläget genom att bredda produktutbudet och därmed bli mindre konjunktürkänsliga, exempelvis genom att bygga hyresrätter, studentbostäder eller små och yteffektiva bostäder.

Länsstyrelsen anser att de uppdrag som regeringen har initierat under 2011 är angelägna och kommer i många fall belysa viktiga aspekter i bostadsbyggandet, så som kommunernas planberedskap och processer vid anvisning av mark samt att se över exploateringsavtalets innehåll. Länsstyrelsen anser vidare att det finns en rad ytterligare åtgärder som regeringen genom sina myndigheter och förslag till riksdagen bör vidta:

1. Se över de statliga intressena i den fysiska planeringen för att underlätta ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelsens roll i den fysiska planeringen är att bevaka de statliga intressena. I många fall behöver intressena i sig uppdateras eller justeras för att en hållbar samhällsbyggnad ska kunna äga rum i länet. Det handlar om aktualisering av utpekade områden av riksintresse och utvecklad vägledning och samordning avseende buller, farligt gods och skyddsavstånd kring infrastruktur.



2. Även om Länsstyrelsen ska prioritera transportinfrastruktur som bidrar till att skapa många bostäder i den kommande Länsplanen för den regionala transportinfrastrukturen är det viktigt att även regeringen prioriterar bostadsbyggnadsbehov i samband med fördelning av resurser för transportinfrastruktur.
3. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör ses över för att bättre anpassas till en regional syn på bostadsmarknad och för att bättre tillvarata den viktiga relationen kommun – byggherre. Bostäder byggs på marknaden men det är kommunen genom sin planering som ger marknaden förutsättningar att kunna fungera. Eftersom det kommunala planmonopolet gör att det inte är en fri etableringsrätt på bostadsmarknaden är det kommunernas skyldighet att tillgodose marknadens behov av planlagd mark och byggrätter i rimlig tid, annars blir planmonopolet lätt utbudsbegränsande. Inte minst för att främja konkurrensen bland byggherrarna (och därmed öka effektiviteten och kvaliteten i byggandet) är det väsentligt att kommunernas metoder och processer för tilldelning eller försäljning av mark och byggrätter är transparent, neutral och förutsägbar för alla berörda aktörer och inte missgynnar en viss aktör.
4. Länsstyrelsen ska ta fram fler och bättre kunskapsunderlag men är beroende av att de olika ansvariga myndigheterna tar fram eller uppdaterar nationella kunskapsunderlag kring aspekter som pekas ut som hinder för bostadsbyggandet.
5. Det är viktigt att regeringen medverkar till en stabilare byggtakt oavsett konjunkturläge och verkar för att finansieringen för byggherrar fungerar, exempelvis genom förbättrade kreditgarantier.



Datum  
2012-02-15

Beteckning

## Bilaga 1

### Sammanställning av kommunernas redovisning

|                | Riktlinjer för<br>bostadsförsörjning<br>har antagits (år) | Underlag som<br>ligger till grund<br>för riktlinjerna<br>har redovisats | Beskrivning<br>av hur<br>riktlinjerna<br>ska<br>genomföras<br>har<br>redovisats | Samarbete<br>mellan<br>kommuner<br>har<br>redovisats | En beskrivning av<br>hur riktlinjerna och<br>översiktsplanen<br>förhåller sig till<br>varandra har<br>redovisats | En beskrivning av<br>hur riktlinjerna är<br>kopplade till RUFS<br>2010 och hur<br>kommunerna avser<br>att nå upp till<br>nivåerna i denna | Redovisningen<br>är politiskt<br>behandlad |
|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Botkyrka       | 2009                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Danderyd       | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Ekerö          | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Haninge        | 2009                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Huddinge       | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Järfälla       | 2007                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Lidingö        |                                                           |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Nacka*         |                                                           |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Norrtegelje    | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Nyckvarn       | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Nynäshamn      | 2008                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Salem          | 2009                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Sigtuna        | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Sollentuna     | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Solna          | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Stockholm      | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Sundbyberg     | 2009                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Södertälje     | 2005                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Tyresö         | 2008                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Täby           | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Upplands Väsby | 2002                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Upplands-Bro   | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Vallentuna     | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Vaxholm        | 2011                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Värmdö         | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Österåker      | 2010                                                      |                                                                         |                                                                                 |                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                                            |
| Summa          | 22                                                        | 20                                                                      | 22                                                                              | 22                                                   | 21                                                                                                               | 22                                                                                                                                        | 20                                         |



## Bilaga 2

### **Kommentarer och bedömningar kring kommunernas arbete med bostadsförsörjning**

I denna bilaga har Länsstyrelsen valt att kort kommentera hur respektive kommun arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjning och huruvida bostadstillskottet i kommunen når upp till ambitionerna i RUFS 2010. I varje kommuns beskrivning hänvisas det till det högre tillväxtalternativet i RUFS. RUFS alternativ hög innebär ett årligt bostadstillskott i länet på 13 000 bostäder och baseras på en årlig befolkningsökning på 22 500 personer. Med tanke på den omfattande befolkningsökningen i länet de senaste åren är alternativ låg inte aktuell att utgå ifrån.

Länsstyrelsen vill framhålla att SCB:s statistik över bostadsbyggandet innehåller vissa brister, varför det egentliga bostadsbyggandet i en kommun kan skilja sig från det till SCB inrapporterade byggandet.

#### ***Botkyrka kommun***

Botkyrka kommun leder ett ambitiöst arbete med bostadsförsörjningen. Det är positivt att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska samspela med den kommande översiktsplanen.

Enligt RUFS 2010 ska Botkyrka ha en planberedskap för 550 bostäder per år. Enligt kommunens riktlinjer ska kommunen möjliggöra för 350 nya bostäder per år samt ständigt ha minst 500 nya bostäder på gång i planeringen (i olika skeden). Den planberedskapen behöver öka för att matcha nivåerna i RUFS 2010. Botkyrka skriver dock i sin redovisning att kommunen har färdiga detaljplaner för cirka 1 000 bostäder som kan startas omgående, alla med byggherrar kopplade till sig. Vissa av dessa bostäder är påbörjade men andra dröjer. Orsakerna till det, menar Botkyrka, är ett svagt intresse från byggherrarna som ofta prioriterar andra "mer lönsamma" projekt i regionen samt att efterfrågan kan vara svag för den typ av bostäder som erbjuds. Botkyrka menar att byggherrarna i det senare fallet behöver anpassa utbudet till att bättre passa presumtiva köpare/hyresgäster.

Botkyrka kommun efterlyser också fler satsningar på infrastrukturen för att möjliggöra bland annat 1 800 planerade bostäder, exempelvis väg 226 och 258 samt Spårväg Syd.

#### ***Danderyds kommun***

Danderyds kommun hänvisar till att riktlinjer för bostadsbyggande är redovisade i den kommunomfattande översiktsplanen från 2006 som även är aktualitetsförklarad 2011. Underlagsmaterial liksom en beskrivning av hur riktlinjerna ska genomföras saknas.

Enligt RUFS 2010 ska Danderyd planera för ett bostadstillskott som når upp till 100 bostäder per år. Sett i relation till kommunens befolkning är överenskommelsen i RUFS om 100 bostäder årligen det lägsta tillskottet i länets kommuner. Enligt kommunens beräkningar finns det i dagsläget en planberedskap för ca 570 bostäder fram till 2019 samt ett möjligt tillskott om ytterligare 560 bostäder fram till 2030 vilket motsvarar 60 bostäder per år. Under de senaste åren har bostadstillskottet endast nått upp till i snitt 40 bostäder per år.

Danderyds kommun lyfter frågan om behovet av en förbättrad kollektivtrafik samt miljöförbättrande åtgärder längs E18 för att minska genomfartstrafiken i kommunen samt förbättra koldioxidutsläpp och partikelhalter. En tunnelförläggning/överdäckning av E18 skulle kunna möjliggöra en exploatering i området.

#### ***Ekerö kommun***

Ekerö kommun har valt att i kommunfullmäktige varje år anta bostadsbyggnads- och markanvändningsplan där riktlinjer för bostadsförsörjningen anges. Kommunens bostadsbyggnads- och markanvändningsplan skulle med fördel kunna innehålla mer bostadsförsörjningsaspekter som olika gruppers behov, utveckling av det befintliga beståndet osv. Hur kommunen arbetar med att genomföra riktlinjerna framgår inte så tydligt.

Enligt RUFS 2010 ska Ekerö planera för ett bostadstillskott som når upp till 150 bostäder per år fram till och med år 2030. Enligt kommunens översiktsplan framgår att genomsnittligt 140 bostäder kan tillkomma årligen under perioden 2006–2015. Då ingår såväl nyproduktion som omvandling från fritidshus till permanentboende. Under de senaste åren har bostadstillskottet i kommunen nått upp till den höga tillväxtnivån i RUFS 2010.

#### ***Haninge kommun***

Haninge kommuns arbete med bostadsförsörjningen är ambitiöst och nytänkande. Haninges riktlinjer är ett kortfattat dokument med politiska målsättningar för arbetet och det är själva strategin för genomförandet som är den mest utvecklade produkten. Koppling till nuvarande översiktsplan kan utvecklas och därför är det positivt att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska samspela med den kommande översiktsplanen som nu håller på att arbetas fram.

Enligt RUFS 2010 ska Haninge ha ett bostadstillskott på 550 bostäder per år. Under de senaste åren har bostadstillskottet kommit upp i knappt 300 bostäder årligen. Det innebär att bostadsbyggandet nästan behöver fördubblas för att matcha nivåerna i RUFS 2010.



### ***Huddinge kommun***

Huddinge kommun arbetar med en projektplan som antas varje år och som innehåller utbyggnadsprojekt för bostäder, infrastruktur och kommunal service på tre års sikt. Planen är ett styrdokument och fastställer för vilka projekt detaljplanearbete ska inledas och den förhåller sig till översiktsplanen, RUFS, budget med mera. Kommunen har tagit ett inriktningsbeslut för en ny översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning kan med fördel anges i den kommande översiktsplanen för att även inkludera bostadsförsörjningsfrågor som inte är av nyproduktionskaraktär och med ett längre tidsperspektiv.

Huddinge kommuns målsättning för det årliga tillskottet av bostäder är 500 stycken, vilket är 100 bostäder under den överenskomna nivån i RUFS 2010 på 600 bostäder. Antalet färdigställda bostäder per år under de senaste åren har enligt SCB varit cirka 300 stycken och i snitt har det tillkommit 65 bostäder genom permanentning av fritidshus, vilket sammantaget bara utgör drygt hälften av nivån i RUFS 2010. Kommunen borde planera för ett fördubblat bostadsbyggande för att kunna hålla nivåerna i RUFS.

Huddinge framhåller att kommunen förstås bara är en av flera aktörer i genomförandet och ambitionen att bygga hyres- och studentlägenheter eller att bygga för att få till blandande upplåtelseformer i vissa stadsdelar kan vara svåra att förverkliga då byggherrar ser svårigheter att få lönsamhet i dessa projekt.

Kommunen framhåller också att en förutsättning för att stärka möjligheten till ett ökat bostadsbyggande är att nödvändiga infrastruktursatsningar kommer till stånd och att en lång rad uteblivna infrastruktursatsningar har bromsat utvecklingen av fler bostäder i regionen. Enligt kommunen har inga av de stora trafiksatsningar som staten genom landshövdingen Mats Hellström lovade kommunen kommit till skott, exempelvis Södertörnsleden och Spårväg Syd.

### ***Järfälla kommun***

Järfälla kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är integrerade i den kommunomfattande översiktsplanen från 2001, aktualitetsförklarad 2007. Underlagen till riktlinjerna såväl som riktlinjerna är därmed i behov av en uppdatering. En ny översiktsplan är under process där riktlinjer för bostadsförsörjningen kommer att ingå. Kommunen bedriver en aktiv markpolitik för att få till ett önskvärt bostadsbyggande.

Enligt RUFS 2010 ska Järfälla planera för ett bostadstillskott som når upp till 650 bostäder per år. Pågående planering för nya bostäder är för närvarande 440 bostäder per år under den kommande 10-årsperioden vilket är betydligt lägre än RUFS. Under de senaste åren har bostadstillskottet i kommunen endast kommit upp i dryga 200 bostäder årligen. Kommunen påpekar att brister i den regionala väg- och spårinfrastrukturen under lång tid har hämmat kommunens ambitioner att bygga nya bostäder. Ytterligare en faktor som påverkat utbyggnadstakten i hög



grad är marknadsläget och hur byggherrar förhåller sig till och bedömer bostadsmarknadens utveckling. Kommunen har god planberedskap och påpekar att det finns exempel på planlagd mark som är obebyggd eller där byggrätten endast delvis är utnyttjad.

Järfälla kommun påpekar att en ökning av bostadsbyggandet är beroende av utbyggnadstakten av den regionala spår- och väginfrastrukturen i enlighet med RUFS 2010 och Stockholmsöverenskommelsen. Kommunen påtalar även att Lantmäteriets orimligt långa handläggningstider påverkar utbyggnadstakten.

### ***Lidingö stad***

Lidingö har inga riktlinjer för bostadsförsörjningen. I kommunen pågår en process med att ta fram en ny översiktsplan där riktlinjer för bostadsförsörjning är tänkt att ingå. I Länsstyrelsens kommentarer till samrådsförslaget påtalade vi att bostadsförsörjningsfrågorna måste utvecklas för att kunna utgöra ett användbart styrdokument för bostadsförsörjningen och fungera som riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Målsättningen och det faktiska bostadsbyggandet tillbaka i tiden ligger i linje med nivån i RUFS 2010, cirka 130 bostäder per år. Det kan tilläggas att den nivån är den lägsta bland länets kommuner i förhållande till det befintliga beståndet. Den kommande översiktsplanen innehåller många utbyggnadsområden och möjliggör en högre takt i bostadsbyggandet framöver.

I redovisningen framhåller Lidingö vissa aspekter som är av avgörande betydelse för att kommunen ska kunna öka bostadsbyggandet. Det rör bristen på infrastruktursatsningar i regionen, för generösa överklagandemöjligheter i planprocessen, restriktiva miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken som till skillnad från plan- och bygglagen inte kan avvägas mot andra intressen. Det gäller även en alltför restriktiv strandskyddslagstiftning samt att kostnadsutjämningen baseras på genomsnittliga kostnader istället för faktiska, högre kostnader som kommer av nyproduktion.

### ***Nacka kommun***

Nacka kommun saknar antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. I deras pågående arbete med att ta fram en ny översiktsplan har de valt att låta riktlinjer för bostadsförsörjningen ingå i denna. Kommunens framtida arbete med bostadsförsörjningen ser lovande ut.

Enligt RUFS 2010 ska kommunen ha ett bostadstillskott på 750 bostäder per år. I förslaget till översiktsplan står att ca 9 000 bostäder skulle kunna tillkomma i Nacka fram till år 2020, samt att det under perioden 2020–2030 finns möjlighet att bygga ytterligare drygt 7 000 bostäder. Det motsvarar ett tillskott på 800 bostäder per år fram till 2030. Enligt statistik från SCB har bostadstillskottet de senaste åren varit cirka 500 bostäder per år i genomsnitt.



5 000 av de planerade bostäderna fram till år 2030 planeras på Sicklaön och är enligt kommunen helt beroende av en utbyggnad av tunnelbanan till Nacka.

Kommunen påpekar även att kollektivtrafiken i Nacka behöver kompletteras och bli mer robust för att möta den planerade utvecklingen. I detta ingår tunnelbana till Nacka, en moderniserad Saltsjöbana som går till Slussen, att tvärbanan förlängs till Saltsjö-Järla och ett utbyggt bussystem. Kommunen påpekar vidare att en utbyggnad kommer medföra behov av investeringar i vägtrafiken. Bland annat nämns att en utbyggnad av Östlig förbindelse är av stor vikt för kommunens utveckling. Nacka lyfter även att bullerreglerna måste anpassas till en tätare stad och att de vill kunna tillämpa avstegsfall B på västra Sicklaön i syfte att uppnå ett hållbart stadsbyggande ur ett helhetsperspektiv.

#### **Norrtälje kommun**

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen anges i översiktsplanen från 2004 och som aktualitetsförklarades 2011. Kommunen har nyligen påbörjat arbete med ÖP 2040.

Enligt RUFS 2010 ska kommunen ha ett bostadstillskott på 450 bostäder per år och kommunen har nästan nått upp till den nivån. I snitt har det de senaste åren tillkommit cirka 260 bostäder genom att fritidshus omvandlats till permanentboende och cirka 140 genom nyproduktion. Riktlinjerna från 2004, som sträcker sig fram till 2015, visar på ett årligt behov i nivå med RUFS inkluderat fritidshusomvandlingar. Kommunen har ca 3 000 bostäder i pågående arbeten med detaljplaner.

Norrtälje kommun framhåller att nivåerna för bostadstillskottet i RUFS 2010 baserades på att kraftfulla infrastruktursatsningar gjordes i Stockholm Nordost-kommunerna. Då satsningarna enligt kommunen har uteblivit har inte heller kommunernas målsättningar kunnat infrias.

Därutöver menar kommunen att överklagande av detaljplaner försenar många bostadsprojekt samt att strandskyddets utbredning bör ses över då den restriktiva tillämpningen i Norrtälje kommun med över 300 mil stränder motverkar möjligheter till attraktiva boendemiljöer

#### **Nykvarns kommun**

Kommunens riktlinjer utgörs av planerat färdigställda bostäder åren 2012-2014 och grundar sig bland annat på befolkningsprognosen. Riktlinjerna redovisas i kommunens budget.

Enligt RUFS 2010 ska kommunen ha ett bostadstillskott på 100 bostäder per år fram till 2030. År 2011 färdigställdes 11 bostäder mot planerade 127 stycken.



Kommunens planering enligt riktlinjerna för åren 2012-2014 visar på ett årligt genomsnittligt tillskott på cirka 160 bostäder.

### ***Nynäshamns kommun***

Kommunens redovisning tillhör de mest ambitiösa. De senast antagna riktlinjerna är från 2009 inom ramen för ett särskilt samhällsbyggnadsprogram. Framöver är det meningen att riktlinjerna ska anges i den rullande översiktsplaneringen, vilket är positivt.

Enligt RUFS 2010 ska Nynäshamn ha ett bostadstillskott på 150 bostäder per år. De senaste åren har tillskottet legat nästan i linje med detta och cirka hälften av tillskottet bestod av fritidshus som omvandlades till permanentboende. I den nya översiktsplanen planerar kommunen för cirka 230 bostäder per år fram till 2030 och i dagsläget finns färdiga eller pågående detaljplaner som möjliggör cirka 3 000 bostäder.

Kommunen har i redovisningen också valt att ta upp sex olika hinder för bostadsbyggandet. Ett av hindren är att kommunens markinnehav är litet vilket gör att andra aktörer än kommunen äger initiativet till bostadsbyggandet. Ett annat hinder är den nya lagstiftningen kring en mer affärsmässig allmännytta vilket gör det svårare att med rådande prisläge i kommunen skapa det stora antalet nya hyresrätter som det finns ett behov av. De snabba ekonomiska svängningarna i omvärlden gör byggandet ryckigt och skapar inte långsiktigt stabila förutsättningar. Ytterligare hinder är svårigheter för aktörer i Nynäshamn att få finansiering av kreditinstitut, lång hanteringstid samt ofta dubbla processer för överklagande av planer och miljötillstånd samt höga kostnader för utbyggnad av bilparkeringar i samband med nybyggnation av bostäder.

### ***Salems kommun***

Salems kommun antar vartannat år ett bostadsförsörjningsprogram. I snitt har det byggts cirka 50 bostäder per år, vilket bara är hälften av nivån i RUFS 2010 som ligger på 100 bostäder per år. De kommande åren finns planer för cirka 70 bostäder per år och efter 2014 finns i dagsläget inga planer för ytterligare bostäder. Kommunen menar att detta delvis beror på att Bornsjöns nederbördsområde hindrar en vidare utbyggnad av Salem.

### ***Sigtuna kommun***

I Sigtuna kommun tas årligen ett program för bostadsbyggande fram i samband med budget och verksamhetsplan, Program för bostadsbyggande 2012–2016. Sigtuna kommun arbetar ambitiöst med bostadsförsörjningen och förhoppningsvis kommer kopplingen till översiktsplanen bli tydligare framöver. Sigtuna lyfter tydligt fram de sociala aspekterna i boendeplaneringen där olika gruppers behov beaktas.



Enligt RUFS 2010 ska Sigtuna planera för ett bostadstillskott som når upp till 350 bostäder per år. Kommunen har en god planberedskap. Under perioden 2012–2016 planeras det för ett årligt bostadsbyggande om ca 620 bostäder per år. Kommunens långsiktiga mål i översiktsplanen är att det ska färdigställas i genomsnitt 300 nya bostäder varje år fram till 2030. Under de senaste åren har tillskottet av bostäder i kommunen endast legat på drygt 200 bostäder årligen.

Sigtuna kommun påpekar vikten av att trafikinfrastrukturen inom och till den regionala stadskärnan Arlanda/Märsta måste förstärkas och förbättras i enlighet med RUFS 2010 för att kunna förverkliga bostadsbyggandet enligt RUFS. Andra hämmande faktorer för bostadsbyggandet som kommunen påpekar är exploatörernas och kreditinstitutens eventuella intresse att sätta igång projekt samt den omfattande påverkan olika riksintressen har inom Sigtuna kommun som kraftigt begränsar möjligheterna till bostadsbyggande.

Sigtuna kommun pekar på att de inväntar den tolkning av det så kallade influensområdet för Arlanda som Länsstyrelsen ska göra för att berörda kommuner ska kunna få vägledning för hur planering av nya bostäder ska hanteras inom influensområdet.

### ***Sollentuna kommun***

Sollentuna kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2010. En sammanställning av nyproduktionen sedan 1991 visar att det byggts cirka 250 bostäder per år i kommunen. Det är väsentligt lägre än nivån i RUFS 2010 på 450 bostäder per år och det krävs nästan en fördubbling av byggandet för att nå upp till denna nivå. I planförslaget till kommunens nya översiktsplan menar kommunen att "Sollentunas andel av tillväxten i förhållande till folkmängd är cirka 250-300 bostäder per år" men att kommunen har förutsättningar att leverera mer än 300 bostäder per år om det är önskvärt ur ett regionalt perspektiv och om det bedöms lämpligt ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv.

Kommunen menar att det förhoppningsvis kan byggas 400 bostäder per år under ett antal år. Detta då kommunens planberedskap är god med färdiga planer för drygt 2 400 bostäder. Dessutom framhåller kommunen att planer för cirka 1 500 bostäder är överklagade och ligger hos Länsstyrelsen för handläggning och att planarbete för flera tusen bostäder pågår.

Kommunen framför de hinder de ser för ett ökat bostadsbyggande. Det första hindret är att nya bostäder ska byggas genom förtätning och att det i sig innebär att det ofta finns motstridiga intressen och att genomförandet innebär en omvandling som ökar ingångsvärdet i projektet. Det andra hindret är marknadsförutsättningarna där kommunen anser att det byggherrarna är återhållsamma med är att starta byggandet trots att alla förutsättningar är på plats. Kommunen kommer i en ny markanvisningspolicy att arbeta för en ökad konkurrens.



### ***Solna stad***

Kommunen har nyligen antagit ambitiösa riktlinjer för bostadsförsörjning efter att länge ha saknat sådana. Nivån för bostadstillskottet enligt RUFS 2010 och målsättningen i kommunens riktlinjer överensstämmer och ligger på 700 bostäder per år. De senaste åren har dock bostadsbyggandet legat betydligt lägre och uppgått till cirka 400 bostäder årligen.

I Solnas riktlinjer för bostadsförsörjning påpekar kommunen att regeringen inte ålagt kommunen att inrätta en kommunal bostadsförmedling och att någon annan lokal bedömning därav inte har gjorts.

### ***Stockholms stad***

Stockholms stad redovisar riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunens översiktsplan som antogs år 2010. Stockholms stad bedriver ett ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågor och är den kommun i länet som under de senaste åren med råge nått upp till nivån i RUFS 2010.

Enligt RUFS 2010 ska Stockholms stad planera för ett bostadstillskott som når upp till 3 600 bostäder per år. Enligt kommunens budget för 2012 planerar staden att markanvisa 5 000 nya bostäder under året för att därefter hålla ett markanvisningstempo om 4 000 bostäder per år. Stockholms stad har en god planberedskap och för de kommande 20 åren ska kommunen skapa förutsättningar för 5 000 bostäder per år, vilket är en betydligt högre takt än RUFS 2010.

Kommunen framhåller dock att för att kunna nå upp till de höga ambitionerna behöver viss lagstiftning ändras och anpassas till storstädernas villkor och exemplifierar med de långa överklagandeprocesserna samt dagens regelverk för buller.

Stockholms stad framhåller också att en växande region i form av ökad befolkning och ökad takt i bostadsbyggandet även kräver en utbyggnad av infrastrukturen. Ett medskick till staten är att staten måste ta sitt ansvar i den långsiktiga infrastrukturplaneringen och säkerställa investeringsmedel även efter år 2021. Kommunen menar att flera nödvändiga infrastrukturinvesteringar, som regionen i den senaste åtgärdsplaneringen gemensamt pekat ut som förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt, ligger ofinansierade i perioden efter år 2021.

### ***Sundbybergs stad***

Kommunen arbetar ambitiöst med bostadsförsörjningen. Det är positivt att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning samspelar med den nyligen antagna översiktsplanen.

Enligt RUFS 2010 ska Sundbyberg ha ett bostadstillskott på 500 bostäder per år. I kommunstyrelsens mål i budgeten för 2012 anges att det ska byggas ca 700 hållbara nya bostäder i blandade upplåtelseformer och för olika målgrupper under



2012. I riktlinjerna för bostadsförsörjning, antagna år 2009, anges ett årligt tillskott på i snitt 950 bostäder mellan 2008-2012. Enligt SCB:s statistik har det bara byggts en bråkdel av detta de senaste åren. Förklaringen är antagligen bristande inrapportering och den egentliga siffran är högre, om än okänd.

### ***Södertälje kommun***

Södertäljes redovisning tillhör de mer ambitiösa. Kommunen har i dagsläget inga riktlinjer för bostadsförsörjning då de senaste antogs 2005, det vill säga för tre mandatperioder sedan. Dock ska riktlinjerna ingå i den nya översiktsplanen som nu arbetas fram och enligt samrådsförslaget får bostadsförsörjningen ett stort utrymme. Kommunen framhåller att de inte samarbetar med andra kommuner kring bostadsförsörjningen, vilket delvis möjligtvis kan förklaras av kommunens läge.

Enligt RUFS 2010 ska det tillkomma cirka 500 bostäder årligen i kommunen. De senaste åren har det tillkommit i snitt cirka 180 bostäder genom nyproduktion och 60 genom omvandling av fritidshus till permanenta bostäder. Det innebär att tillskottet måste fördubblas för att nå upp till nivåerna i RUFS 2010. Kommunen har en hög ambition om en planberedskap som möjliggör cirka 1000 nya bostäder årligen framöver.

### ***Tyresö kommun***

Tyresö kommun redovisar riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunens översiktsplan från 2008. Kommunen bedriver en strategisk markförvärvspolitik för att kunna genomföra riktlinjerna.

Enligt RUFS 2010 ska Tyresö planera för ett bostadstillskott som når upp till 250 bostäder per år. Enligt kommunens översiktsplan görs bedömningen att det som mest går att komma upp i 200–250 bostäder per år under några goda år men att en mer realistisk bedömning är 100–175 bostäder per år. Tyresö kommuns vision om en befolkning på 50 000 invånare i kommunen år 2030 innebär ett bostadsbyggande om i snitt 245 bostäder årligen. De senaste åren har kommunen endast haft ett bostadstillskott som motsvarar hälften av nivån i RUFS 2010. Det som kommunen redovisar som främsta hinder för bostadsbyggandet är konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL, överklaganden av detaljplaner samt bullerproblematik.

Tyresö kommun skriver att handläggningstiderna för ett överklagat ärende är oproportionerligt långa hos Länsstyrelsen och Regeringen. Dessa långa handläggningstider är utom kommunens kontroll men kostar stora summor och bromsar bostadsbyggandet. Kommunen önskar att en tydlig juridisk och ekonomisk plattform för regler kring exploateringsavtal och gatukostnader borde till, i syfte att stimulera bostadsbyggandet. Ytterligare en uppgift kommunen skickar med till regeringen är bristen på exempelvis bygglovshandläggare.

**Täby kommun**

Riktlinjer för bostadsförsörjningen anges i kommunens verksamhetsplan som antas och uppdateras årligen och som innehåller en redovisning av bostadsprojekt de kommande 10 åren. Översiktsplanen ses som ett underlag till riktlinjerna.

Enligt RUFs 2010 ska kommunen ha ett bostadstillskott på 550 bostäder per år. Riktlinjerna redovisar drygt 600 nya bostäder per år fram till 2021. Täbys höga ambitioner är positivt men de senaste åren har det tillkommit cirka 230 bostäder i genomsnitt per år vilket innebär att bostadsbyggandet måste mer än fördubblas för att matcha den ambitionen. Täby kommun är dock en av få kommunen som har antagit en officiell markpolicy. Detta tillsammans med det kommunala exploateringsbolaget och de många stora projekten framöver finns goda chanser att nå en takt på cirka 600 nya bostäder per år.

**Upplands Väsby kommun**

Kommunens redovisning är en av mer ambitiösa med många medskick till regeringen. Upplands Väsby har inga riktlinjer för bostadsförsörjning för tillfället. De senaste antogs 2002. I kommunen översiktsplan, som antogs 2005 och aktualitetsförklarades 2010, återfinns att kommun ska ha beredskap för ett långsiktigt bostadsbyggande om cirka 300 bostäder per år. Det överensstämmer med nivån i RUFs 2010. Dock har bostadsbyggandet enligt SCB de senaste åren i genomsnitt bara nått upp till knappt 100 bostäder per år, varför det faktiska bostadsbyggandet måste öka väsentligt. Upplands Väsby menar dock att SCB:s uppgifter är felaktiga och att det har tillkommit cirka 140 bostäder per år i genomsnitt de senaste åren. Kommunen framhåller också att det de senaste åren har vidtagits åtgärder som ökar bostadsbyggandet och att kommunen kan komma att överträffa sina mål som en konsekvens av att ha fokuserat på bostadsbyggandet under slutet av 00-talet.

Upplands Väsby har skickat med en beskrivning av kommunens historia och bostadsbyggande sedan 1950-talet, en redogörelse för vad kommunerna och staten kan göra samt en förklaring av vad det innebär att det är på marknaden bostäder produceras. Kortfattat återgett anser Upplands Väsby att kommunerna bör ha god kompetens och resurser för att genomföra planering av infrastruktur och offentlig service, en rimlig framförhållning på såväl översiktlig planeringsnivå som på detaljplanenivå, använda sitt kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag, samverka med markägare i kommunen, försöka samarbeta med mindre byggherrar istället för med "de fyra stora" samt ange tydliga politiska mål om tillväxt.

Kommunen anser att staten ska ge bra spelregler i form av regelverk som är långsiktiga, stabila och förutsägbara – inte minst när det gäller hur risken fördelas mellan aktörerna, att utjämningsystem mellan kommunerna är bra men att staten borde överväga att införa ekonomiska incitament för de kommuner som tar ansvar för bostadsbyggandet, att Länsstyrelsens hantering av riksintressen måste förbättras för att kommunen ska kunna planera långsiktigt, att riksintressena bör



ses över, att staten bör överväga om även bostadsförsörjningen ska bli ett riksintresse i tillväxtområden. Kommunen framhåller att det enskilt viktigaste som staten kan göra för att öka bostadsbyggandet i länet är att kraftfullt bygga ut infrastrukturen.

Vad gäller den regionala nivån menar Upplands Väsby att de straffas för att de historiskt har hållit ihop sin bebyggelse och lämnat stora ytor för jordbruk, skogsbruk och gröna ytor. Kommunen menar att de är motarbetade i större utsträckning än andra kommuner i deras strävan att utveckla attraktiva boendemiljöer utanför den direkta kommunkärnan. Upplands Väsby menar också att staten måste ha tillräckligt med resurser för sin handläggning av kommunernas planer och exemplifierar med förseningar upp till nio månader från Länsstyrelsens sida och att Länsstyrelsen sammantaget har påverkat tidplanen för mellan 3 000 och 4 700 bostäder genom sena yttranden.

#### **Upplands-Bro kommun**

Upplands-Bro kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning återfinns i flera politiska dokument. I såväl den kommunomfattande översiktsplanen som antogs 2011, i övergripande mål för kommunen som bekräftas och konkretiseras i den årliga budgeten samt att kommunstyrelsen två gånger per år fastställer en prioritering av planärenden. Ett arbetssätt som medför att de långsiktiga riktlinjerna årligen konkretiseras genom budgetbeslut och prioriteringsordning.

Enligt RUFS 2010 ska Upplands-Bro planera för ett bostadstillskott som når upp till 250 bostäder per år. Den politiska ambitionen i kommunen är att planera för en tänkbar befolkningsutveckling som ligger högre än nivåerna i RUFS 2010 vilket skulle motsvara ungefär 5 000 nya bostäder till år 2030 och 250 per år. Bostadstillskottet i kommunen de senaste åren har inte riktigt nått upp till dessa nivåer utan i snitt legat på 200 bostäder per år. Kommunen har ett antal färdiga detaljplaner där marken ägs av privata aktörer och kommunen är beroende av byggherrarnas möjlighet att genomföra projekten. Upplands-Bro föreslår att regeringen tar lämpliga initiativ för att underlätta för enskilda byggherrar att öka sitt bostadsbyggande.

För att kommunen ska lyckas få till det önskvärda bostadstillskottet enligt RUFS 2010 uppger kommunen att ett antal yttre faktorer måste till för att Upplands-Bro ska kunna vara attraktiv för bostadsbolagen och för de som önskar flytta till regionen. Kommunen pekar på ett antal faktorer där de förväntar sig att statliga och regionala myndigheter bidrar för att kommunen ska kunna nå uppsatta tillväxtmål. Det gäller utbyggnad, ombyggnad och kapacitetsförbättringar i utpekade infrastruktursträckningar. Andra medskick gäller en effektivare planprocess och Länsstyrelsens alltför långa handläggningstider för att få fram yttranden liksom prioritering av bostadsbyggande i förhållande till vissa natur- och kulturintressen. Kommunen påpekar även att borttagandet av förköpsrätten försvårar en aktiv förvärvspolitik.



### ***Vallentuna kommun***

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ingår i översiktsplanen från 2010. Enligt RUFS 2010 ska kommunen ha ett bostadstillskott på 350 bostäder per år vilket överensstämmer med kommunens egen ambition. Dock har tillskottet de senaste åren legat på cirka 230 bostäder per år i genomsnitt. Det innebär att bostadsbyggandet måste öka väsentligt för att nå upp till nivån i RUFS 2010.

### ***Vaxholms kommun***

Vaxholms kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjning i ett särskilt program år 2007. Förra året antogs också en bostadsstrategi som ska fungera som ett ramverk för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod. I den nya översiktsplanen som arbetas fram har bostadsförsörjningen ett stort utrymme.

Enligt RUFS 2010 ska Vaxholm ha ett bostadstillskott på 100 bostäder per år. I den nya översiktsplanen som Länsstyrelsen har på samråd planerar kommunen för cirka 130 bostäder per år fram till 2020. Kommunen har dessutom en stor andel fritidshus som årligen omvandlas till permanentboende. De senaste åren har tillskottet av bostäder varit knappt 100 stycken per år i genomsnitt, varav hälften bestått av fritidshus som blivit permanentboende och hälften av tillskott genom nyproduktion. Vaxholm klarar med andra ord av att hålla nivån i RUFS 2010.

Kommunen framhåller ett antal osäkerheter och svårigheter för ny bebyggelse i Vaxholm. Det rör strandskyddet som försvårar och begränsar möjligheterna att utveckla ny bebyggelse även inne i tätorten, att väg 274 är en primär transportled för farligt gods som begränsar möjligheter till ny bebyggelse utmed vägen, framtida avloppsrening, överklagande av detaljplaner samt långa remisstider hos Länsstyrelsen (upp till sex månader försenade svar).

### ***Värmdö***

Värmdö kommun redovisar riktlinjer för bostadsförsörjning i form av en Strategi för boendeplanering som antogs 2010. I strategin återfinns såväl underlag, riktlinjer samt genomförande.

Enligt RUFS 2010 ska Värmdö planera för ett bostadstillskott som når upp till 500 bostäder per år. Enligt kommunens beräkningar bedöms befolkningsutvecklingen leda till ett årligt bostadsbyggande på mellan 200–400 bostäder samt att ca 250 fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. I kommunens översiktsplan som antogs 2011 är bostadsbyggandet däremot beräknat till mellan 100–300 bostäder per år samt att upp till 250 fritidshus kan tas i bruk som permanentbostäder. Under de senaste åren har bostadstillskottet i kommunen inte nått upp till den höga tillväxtnivån i RUFS 2010, i snitt har tillskottet varit 360 bostäder per år.



### **Österåkers kommun**

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ingår i översiktsplanen från 2006 som aktualitetsförklarades 2010. Bostadsbyggandet uppdateras årligen i planeringsförutsättningar och underlag för verksamhetsplanering och budget.

Enligt RUFS 2010 ska Österåker ha ett bostadstillskott på 300 bostäder per år. I kommunens bostadsbyggnadsprognos som sträcker sig fram till 2020 planeras årligen för 270 bostäder, därutöver tillkommer fritidshus som omvandlats till permanentbostäder. De senaste åren har tillskottet av bostäder varit cirka 300 stycken per år i genomsnitt – det vill säga i linje med RUFS 2010.

Österåker menar att om kommunens planläggning och bostadsbyggande ska nå upp till målen behöver Länsstyrelsen mer resurser för deltagande och granskning i planprocessen samt överklagandehantering. Dessutom är de statliga och regionala infrastruktursatsningarna i det allmänna vägnätet och kollektivtrafik en förutsättning samt att Trafikverkets resurser och hantering måste stärkas. Kommunen framhåller slutligen att gällande strandskyddsregler och dess tillämpning begränsar möjligheterna till utveckling.

### **Stockholm Nordost**

Stockholm Nordost – med kommunerna Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker – framhåller i en gemensam skrivelse att deras vision om 100 000 nya invånare mellan åren 2000 till 2030 kan försvåras om inte länsdelen får bättre kollektivtrafiksatsningar främst genom bra spårlösning. De framhåller även de långa handläggningstiderna hos Länsstyrelsen som ett hinder och att nu gällande strandskyddsregler försvårar en expansion i framför allt skärgårdskommunerna.

Datum  
2012-02-15

Beteckning

### Bilaga 3

Uppgifter från SCB och TMR. Observera att "måluppfyllelsen" (faktiskt tillskott av bostäder de senaste åren i relation till RUFS 2010 alternativ hög) för länet exklusive Stockholms stad är 58 %.

|                       | Bostads-<br>bestånd<br>2010 | Årligt<br>tillskott<br>enligt<br>RUFS<br>2010 | Andel av<br>länets<br>totala<br>tillskott | Tillskott i<br>relation till<br>beståndet | Tillskott<br>omvandling av<br>fritidshus i snitt<br>per år 2006-<br>2009 | Färdig-<br>ställda i<br>snitt per<br>år 2006-<br>2010 | Tillskott av<br>bostäder i<br>snitt per år<br>2006-2010 | "Mål-<br>uppfyllelse" |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
|                       |                             | <i>Hög</i>                                    |                                           | <i>Hög</i>                                |                                                                          |                                                       |                                                         |                       |
| Botkyrka              | 32 500                      | 550                                           | 4,2%                                      | 1,7%                                      | 31                                                                       | 203                                                   | 234                                                     | 43%                   |
| Danderyd              | 12 900                      | 100                                           | 0,8%                                      | 0,8%                                      | 5                                                                        | 36                                                    | 41                                                      | 41%                   |
| Ekerö                 | 9 100                       | 150                                           | 1,2%                                      | 1,6%                                      | 59                                                                       | 110                                                   | 169                                                     | 113%                  |
| Haninge               | 32 000                      | 550                                           | 4,2%                                      | 1,7%                                      | 101                                                                      | 195                                                   | 296                                                     | 54%                   |
| Huddinge              | 38 800                      | 600                                           | 4,6%                                      | 1,5%                                      | 65                                                                       | 308                                                   | 373                                                     | 62%                   |
| Järfälla              | 28 900                      | 650                                           | 5,0%                                      | 2,2%                                      | 2                                                                        | 223                                                   | 225                                                     | 35%                   |
| Lidingö               | 20 300                      | 150                                           | 1,2%                                      | 0,7%                                      | 5                                                                        | 135                                                   | 140                                                     | 93%                   |
| Nacka                 | 36 300                      | 750                                           | 5,8%                                      | 2,1%                                      | 88                                                                       | 402                                                   | 490                                                     | 65%                   |
| Norrtälje             | 25 700                      | 450                                           | 3,5%                                      | 1,8%                                      | 264                                                                      | 138                                                   | 403                                                     | 89%                   |
| Nykvarn               | 3 500                       | 100                                           | 0,8%                                      | 2,9%                                      | 18                                                                       | 57                                                    | 75                                                      | 75%                   |
| Nynäshamn             | 12 300                      | 150                                           | 1,2%                                      | 1,2%                                      | 47                                                                       | 89                                                    | 136                                                     | 91%                   |
| Salem                 | 6 300                       | 100                                           | 0,8%                                      | 1,6%                                      | 3                                                                        | 54                                                    | 57                                                      | 57%                   |
| Sigtuna               | 18 200                      | 350                                           | 2,7%                                      | 1,9%                                      | 15                                                                       | 218                                                   | 233                                                     | 67%                   |
| Sollentuna            | 26 600                      | 450                                           | 3,5%                                      | 1,7%                                      | 5                                                                        | 264                                                   | 269                                                     | 60%                   |
| Solna                 | 36 000                      | 700                                           | 5,4%                                      | 1,9%                                      | 0                                                                        | 411                                                   | 411                                                     | 59%                   |
| Stockholm             | 441 400                     | 3 600                                         | 27,7%                                     | 0,8%                                      | 4                                                                        | 4 322                                                 | 4 325                                                   | 120%                  |
| Sundbyberg            | 19 700                      | 500                                           | 3,8%                                      | 2,5%                                      | 0                                                                        | 123                                                   | 123                                                     | 25%                   |
| Södertälje            | 39 100                      | 500                                           | 3,8%                                      | 1,3%                                      | 62                                                                       | 184                                                   | 246                                                     | 49%                   |
| Tyresö                | 16 800                      | 250                                           | 1,9%                                      | 1,5%                                      | 50                                                                       | 88                                                    | 138                                                     | 55%                   |
| Täby                  | 26 600                      | 550                                           | 4,2%                                      | 2,1%                                      | 3                                                                        | 223                                                   | 227                                                     | 41%                   |
| Upplands Väsby        | 17 900                      | 300                                           | 2,3%                                      | 1,7%                                      | 4                                                                        | 86                                                    | 90                                                      | 30%                   |
| Upplands-Bro          | 9 700                       | 250                                           | 1,9%                                      | 2,6%                                      | 28                                                                       | 176                                                   | 204                                                     | 82%                   |
| Vallentuna            | 11 600                      | 350                                           | 2,7%                                      | 3,0%                                      | 34                                                                       | 194                                                   | 228                                                     | 65%                   |
| Vaxholm               | 4 500                       | 100                                           | 0,8%                                      | 2,2%                                      | 42                                                                       | 48                                                    | 90                                                      | 90%                   |
| Värmdö                | 13 100                      | 500                                           | 3,8%                                      | 3,8%                                      | 225                                                                      | 136                                                   | 361                                                     | 72%                   |
| Österåker             | 15 200                      | 300                                           | 2,3%                                      | 2,0%                                      | 103                                                                      | 194                                                   | 297                                                     | 99%                   |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>955 000</b>              | <b>13 000</b>                                 | <b>100,0%</b>                             | <b>1,4%</b>                               | <b>1261</b>                                                              | <b>8 619</b>                                          | <b>9 880</b>                                            | <b>76%</b>            |



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN  
Enheten för bostadsfrågor

1 (1)

## BESLUT

Datum  
2012-02-15

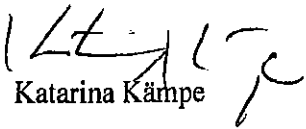
Beteckning  
405-32188-2011

Socialdepartementet

### Uppdrag att redovisa arbetet med bostadsförsörjning

I enlighet med uppdraget från socialdepartementet (S2011/9429/PBB) översänds härmed rubricerad redovisning från Länsstyrelsen i Stockholms län.

Beslutande i detta ärende har varit länsöverdirektören Katarina Kämpe. I den slutliga handläggningen har även deltagit socialdirektören Britta Karlsson, plandirektören Inger Holmqvist, analyschefen och t.f. tillväxtdirektören Kjell Haglund, länsbostadsdirektören Maria Heymowska och utvecklingsledare Tobias Olsson, föredragande.

  
Katarina Kämpe

  
Tobias Olsson



## LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

[Startsida](#) > [Nyheter](#) > Fördubblat bostadsbyggande – hinder och åtgärder

### Fördubblat bostadsbyggande – hinder och åtgärder

Publicerad 2012-02-17

Kategori Samhällsplanering & kulturmiljö

Ämnesområde Boende, Infrastruktur och IT, Planfrågor

**Fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för Stockholmsregionens fortsatta utveckling.**

**Dagens situation präglas dock av bostadsbrist, och bostadsbyggandet behöver fördubblas för att möta befolkningsökningen.**

**Länsstyrelsens rapport till regeringen visar på hindren för bostadsbyggande – och hur de kan åtgärdas.**

En väl fungerande bostadsmarknad är ett gemensamt ansvar för kommunerna, staten och byggbranschen.

Regeringen har gett kommunerna i Stockholms län i uppdrag att redovisa sitt arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har fått i uppdrag att sammanställa materialet och dra slutsatser.

Av rapporten som Länsstyrelsen har överlämnat till Socialdepartementet framgår det bland annat att behovet av nya bostäder i Stockholms län ligger på 15 000–20 000 om året den närmaste tioårsperioden, vilket i princip innebär en fördubbling av dagens bostadsproduktion.

– Ett fördubblat bostadsbyggande ställer bland annat krav på kommunerna att i snabbare takt arbeta fram detaljplaner. Och det ställer krav på staten att möjliggöra detta genom att undanröja ett antal hinder, säger Chris Heister, landshövding i Stockholms län.

**De hinder som kommunerna respektive byggherrarna upplever för ett ökat bostadsbyggande är bland annat:**

- Bristande infrastrukturinvesteringar.
- Statliga intressen i planeringen (buller, riksintressen, strandskydd, etc).
- Många överklaganden och annan förtätningsproblematik.
- Långa handläggningstider hos Länsstyrelsen och andra myndigheter.
- Höga produktionskostnader.
- Statlig oförmåga att prioritera bostäder framför andra intressen.
- Bygglara tomter där bygget inte startar.

#### Länsstyrelsens åtgärder

Länsstyrelsen kommer nu att fortsätta arbetet med att förkorta handläggningstiderna för plan- och

bygglovsärenden samt ta fram fler och bättre kunskapsunderlag. Ambitionen med dessa åtgärder är att i slutändan möjliggöra en halvering av tiden från idé till färdiga bostäder.

Länsstyrelsen kommer även, där det är möjligt, ge bostäder större tyngd vid avvägningar mot andra intressen samt verka för en bättre koppling mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande.

Utöver det föreslår Länsstyrelsen att regeringen:

- Ser över de statliga intressena i planeringen för att möjliggöra ett hållbart samhällsbyggande i länet.
- Verkar för en bättre koppling mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande.
- Ser över lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Tar fram och uppdaterar nationella kunskapsunderlag.
- Verkar för en stabilare byggtakt oavsett konjunkturläge.

– Att skapa en fungerande bostadsmarknad är helt avgörande för länets framtid. Det är en stor utmaning som kräver att alla viktiga aktörer arbetar tillsammans, säger Chris Heister.

 >> Läs hela rapporten **Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen**.

Senast uppdaterad: 2012-02-17

Kontakta oss

Maria Heymowska  
Enhetschef  
Enheten för bostadsfrågor  
08-7854426

Olle Castelius  
Presschef  
Avdelningen för information  
Olle.Castelius@lansstyrelsen.se  
08-7854550  
076-7854550