



JÄRFÄLLA KOMMUN

# **Bostadsförsörjningsprogram för Järfälla kommun 2016-2019 med utblick mot 2030**

Ruben Wennerberg  
Lars Björnsson

November 2015



## Innehåll

SAMMANFATTNING .....	5
1. INLEDNING .....	6
1.1. Bakgrund .....	6
1.2. Syfte .....	6
1.3. Metod .....	7
1.4. Bostadsförsörjningslagen .....	7
2. NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV .....	9
2.1. Nationellt perspektiv .....	9
2.1.1. Delmål för samhällsplaneringen .....	9
2.1.2. Delmål för bostadspolitiken .....	9
2.1.3. Delmål för byggande .....	9
2.1.4. Andra nationella mål av betydelse .....	10
2.2. Regionalt perspektiv .....	10
2.2.1. Regionala mål .....	10
2.2.2. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010 .....	11
2.2.3. Stockholmsöverenskommelsen .....	12
2.3. Befolkningsökningen i Stockholms län .....	12
2.4. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen .....	12
2.5. Bostadsbyggandet i Stockholms län .....	13
2.6. Länsstyrelsens roll .....	14
2.7. Regional planering och samverkan mellan kommunerna .....	14
3. STYRANDE KOMMUNALA DOKUMENT .....	16
3.1. Översiktsplanen .....	16
3.2. Strategiskt planarbete .....	17
3.2.1. Fördjupad översiktsplan för Barkarbystaden .....	17
3.2.2. Planprogram .....	17
3.2.3. Kommunens pågående detaljplanarbete och bostadsbebyggelse .....	18
3.3. Fastighets- och lokalpolicy .....	21
3.4. Strategisk lokalförsörjningsplan .....	21
3.5. Kommungemensamma mål och åtaganden .....	21
3.5.1. Mål och nyckeltal för kommunstyrelsens verksamheter .....	22
4. BOSTADSAKTÖRER I JÄRFÄLLA KOMMUN .....	24
4.1. Järfällahus AB .....	24
4.1.1. Bostadsbeståndet .....	25
4.1.2. Uthyrning .....	25
4.2. Privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla .....	25
4.3. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB .....	26
4.4. Alternativet lokal bostadsförmedling i Järfälla .....	26
5. IN- OCH UTFLYTTNING TILL KOMMUNEN .....	28
6. IN- OCH UTPENDLING TILL KOMMUNEN .....	29
7. BEFOLKNINGEN I JÄRFÄLLA KOMMUN .....	30
7.1. Vad tycker Järfällaborna om sitt boende? .....	30

7.2.	Utbildningsnivå .....	30
7.3.	Inkomst .....	31
7.4.	Medelålder .....	32
7.5.	Utrikes födda .....	32
7.6.	Arbetslöshet .....	33
7.7.	Ekonomiskt bistånd .....	33
8.	<b>BEFOLKNINGSUTVECKLING</b> .....	35
8.1.	Befolkningen i kommundelarna .....	36
8.2.	Befolkningsutveckling och bostadsbyggande .....	36
8.3.	Bostadsbyggnadsprognos .....	37
8.4.	Bostadsbyggnadsplaner i kommundelarna .....	38
8.5.	Färdigställda och prognostiserade bostäder .....	39
9.	<b>BOSTADSBESTÅNDET I JÄRFÄLLA</b> .....	40
9.1.	Lägenheter efter hustyp .....	40
9.2.	Upplåtelseformer .....	40
9.3.	Hushållens storlek .....	42
10.	<b>BOSTADSPRISER</b> .....	44
10.1.	Priser för småhus .....	44
10.1.	Priser för bostadsrätter .....	44
11.	<b>BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER</b> .....	46
11.1.	Äldreboenden .....	46
11.1.1.	Framtida behov .....	47
11.2.	Boenden för funktionshindrade .....	47
11.2.1.	Framtida behov .....	48
11.3.	Boenden inom socialpsykiatri .....	49
11.3.1.	Framtida platsbehov .....	49
11.4.	Bostäder för hemlösa .....	49
11.4.1.	Hemlösheten i Järfälla kommun .....	50
11.5.	Sociala kontrakt i Järfälla .....	50
11.6.	Bostäder för nyanlända .....	51
11.6.1.	Överenskommelser om mottagande av nyanlända .....	52
11.6.2.	Ensamkommande barn och ungdomar .....	52
11.6.3.	Ankomstboenden .....	52
11.6.4.	Länsstyrelsens roll .....	53
11.7.	EU-migranter .....	53
11.8.	Ungdomsbostäder .....	54
11.9.	Bostäder för studenter .....	54
12.	<b>MÅLSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN</b> .....	56
12.1.	Tillgodose alla gruppers behov av bostäder .....	56
12.2.	Skapa goda och hållbara boendemiljöer .....	56
12.3.	Bidra till regionens utveckling .....	57
12.4.	Skapa en blandad stad .....	58
13.	<b>INSTRUMENT FÖR ATT UPPNÅ MÅLSÄTTNINGARNA</b> .....	59
13.1.	Översiktsplanering .....	59
13.2.	Strategisk planberedskap .....	59
13.3.	Detaljplanering .....	60

13.4.	Markpolitik och riktlinjer för markanvisning.....	61
13.5.	Upplåta mark med tomträtt.....	61
13.6.	Ägardirektiv för Järfällahus AB.....	62
13.7.	Stimulera snabbt uppförda bostäder.....	62
13.8.	Stimulera alternativa former av bostadsbyggande.....	63
13.9.	Planera för kommunal service.....	64
13.10.	Samverkan inom kommunen och med externa intressenter.....	64
13.11.	Insatser vid extraordinära händelser.....	64
13.12.	Marknadsföring och kommunikation.....	65
14.	OMVÄRLDSBEVAKNING.....	66
14.1.	Ekonomi.....	66
14.2.	Politik.....	66
14.3.	Institutioner.....	66
14.4.	Sociala förändringar och värderingsförändringar.....	67
14.5.	Teknik och vetenskap.....	67
14.6.	Ekologi och miljö.....	68
14.7.	Lagstiftning.....	68
14.8.	Media och kultur.....	69
BILAGA. UTBYGGNADSPLANER I JÄRFÄLLA KOMMUN.....		0



## SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade i december 2014 att kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta ett bostadsförsörjningsprogram för Järfälla kommun för antagande i kommunfullmäktige. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär att kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Tidigare användes kommunens översiktsplan och utbyggnadsplanerna för bostäder som bostadsförsörjningsprogram.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ge en generell bild av bostadssituationen i kommunen, ange inriktning och mål för framtida bostadsplanering, göra en sammanställning av utbyggnadsområden, vara ett instrument när det gäller planering kring boende, vara ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarknaden samt att vara ett underlag i kommunens budgetarbete.

Kommunen har redan idag politiskt antagna dokument där bostadsförsörjningen behandlas. Det är exempelvis kommunens översiktsplan, fastighets- och lokalpolicy, strategisk lokalförsörjningsplan samt kommungemensamma mål och åtaganden. Dessa dokument måste bostadsförsörjningsprogrammet förhålla sig till. Det kommunala arbetet med bostadsförsörjningen ska också förhålla sig till nationella och regionala mål.

En mycket viktig aktör på bostadsmarknaden i kommunen är Järfällahus AB som i sitt bostadsbestånd har nästan 80 procent av alla hyresrätter i kommunen. I kommunen finns knappt 30 000 bostäder och 60 procent av dessa finns i flerbostadshus och 30 procent i småhus. Vid jämförelse av socioekonomiska faktorer mellan kommundelarna visar det sig att det är relativt stora skillnader.

I Stockholmsöverenskommelsen från 2013 åtar sig kommunen att uppföra 14 000 bostäder i tunnelbanans influensområde till 2030. Bostadsbyggnadsprognosen för 2015-2030 visar att det fram till och med 2019 kommer att byggas omkring 5 000 bostäder och fram till 2030 drygt 18 000 bostäder i hela kommunen. Bostadsbyggandet kommer framförallt att ske i Barkarbystaden. Nio av tio bostäder bedöms preliminärt vara i flerfamiljskus.

Antalet invånare i kommunen kommer enligt befolkningsprognosen för 2015-2030 att vara omkring 84 000 personer år 2019 vilket är 14 000 fler än idag. År 2030 beräknas befolkningen uppgå till omkring 118 000. Kommunen arbetar med att tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper som exempelvis äldreboenden, boende för funktionshindrade, boende inom socialpsykiatri och bostäder för nyanlända.

I bostadsförsörjningsprogrammet fastslås att målsättningar för bostadsförsörjningen är att tillgodose alla gruppers behov av bostäder, skapa goda och hållbara boendemiljöer, bidra till regionens utveckling samt att skapa en blandad stad. Instrument för att uppnå målsättningarna är bland annat översiktsplanering, strategisk planberedskap, markpolitik och riktlinjer för markanvisning och ägardirektiven för Järfällahus AB där det går att styra deras uppdrag. Omvärldsfaktorer av betydelse för bostadsförsörjningen är bland annat politiska beslut på nationell nivå och lagstiftning.



## 1. INLEDNING

Järfälla kommun står inför betydande omvandlingar under åren som kommer. Prognosen att kommunen kommer växa med ungefär 48 000 invånare fram till 2030 innebär naturligtvis stora utmaningar i arbetet med bostadsförsörjningen. Detta program belyser hur denna situation ser ut i dagsläget, men också hur kommunen avser att ta sig an denna viktiga fråga under kommande år.

### 1.1. Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 i ärendet om mål och budget<sup>1</sup> att kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta ett bostadsförsörjningsprogram för Järfälla kommun för antagande i kommunfullmäktige. Tidigare användes kommunens översiktsplan och utbyggnadsplanerna för bostäder som bostadsförsörjningsprogram.

Från och med 1 januari 2001 gäller lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen (Lag 2000:1383). Lagen innebär att varje kommun ska ha en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas. Enligt bostadsförsörjningslagen (2002:104) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lagen ändrades från och med den 1 januari 2014 (2013: 866) och i ändringen betonas att kommunen i sitt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen också ska ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål.

Befolkningen i kommunen och länet växer kraftigt vilket ökar behovet av bostäder. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder och bostadsområden lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.

Förutom en god markberedskap behövs en aktuell kunskap om befolkningens behov och vilka förändringar som kan förutses. En boendeplanering som beaktar hela befolkningens behov kan bidra till en väl fungerande bostadsmarknad.

Med anledning av ovanstående har ett program för bostadsförsörjningen utarbetats för Järfälla kommun. Programmet består av faktaunderlag, målsättningar och instrument för att uppnå målsättningarna.

### 1.2. Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är följande:

- Ge en generell bild av bostadssituationen och behov i kommunen och därmed sammanhängande frågor.
- Ange inriktning och mål för framtida byggande och bostadsplanering.
- Göra en sammanställning av utbyggnadsområden och projekt i kommunen.
- Vara ett planeringsinstrument och diskussionsunderlag för kommunen och bolag när det gäller planering och beslut kring bostäder och boendeplanering.
- Vara ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarknaden, byggherrar och förvaltare, finansieringsinstitut m.fl.

<sup>1</sup> Dnr Kst 2014/237 § 215.



- Att vara ett underlag i kommunens budgetarbete.

Bedömningen har gjorts att det är lämpligt att bostadsförsörjningsprogrammet gäller under tidsperioden 2016-2019 med en utblick mot 2030. Anledningen till detta är att 2019 inleds en ny mandatperiod och då bör programmet omprövas. Utblicken mot 2030 bör göras då detta är tidshorisonten för kommunens översiktsplan.

### 1.3. Metod

Genom uppgifter från berörda kommunala verksamheter, Järfällahus AB, tidigare politiskt fattade beslut, pågående projekt och offentligt publicerad statistik ska bostadsförsörjningen i kommunen beskrivas. Kommunen har deltagit i Länsstyrelsens sammankomster inom området. Utifrån detta anges mål och instrument för framtida byggande och bostadsplanering.

Hänsyn ska tas till nationella och regionala mål och till andra planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Förslag till bostadsförsörjningsprogram ska efter beslut i kommunstyrelsen skickas på samrådsremiss till berörda nämnder, Upplands-Bro kommun, Upplands Väsby kommun, Sollentuna kommun, Stockholms stad, Järfällahus AB, Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms läns landsting och Stockholms byggmästareförening. Efter remissbehandlingen ska ärendet åter behandlas i kommunstyrelsen.

Bostadsförsörjningsprogrammet har utarbetats av samhällsplanerare Ruben Wennerberg och utredare Lars Björnsson på kommunstyrelseförvaltningen.

### 1.4. Bostadsförsörjningslagen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär i korthet följande:<sup>2</sup>

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.
- Om det behövs ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen av bostadsförsörjningen.
- Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen.
- Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska kommunen anordna bostadsförmedling, eventuellt tillsammans med andra kommuner.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, av bostadsbehovet för särskilda grupper och av marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> SFS 2000:1383, SFS 2013:866.

<sup>3</sup> Länsstyrelsen: Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 30.



Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är dessutom ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen<sup>4</sup> där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om riktlinjer saknas får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.<sup>5</sup> Det är kommunen som avgör på vilket sätt riktlinjerna redovisas. I Järfälla kommun finns riktlinjerna integrerade i den översiktsplan som antogs 2014.

Bostadsförsörjningslagen innehåller även bestämmelser om avgifter i samband med bostadsförmedling. Det står också att regeringen kan begära in uppgifter om planering av bostadsförsörjningen samt ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling.

---

<sup>4</sup> Plan- och bygglagen (2010: 900, 2 kap, 3§).

<sup>5</sup> Länsstyrelsen: Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 30.





## 2. NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV

För Järfälla kommun är det viktigt att förhålla sig till de nationella mål och planer som på olika sätt har betydelse för hur bostadsförsörjningsarbetet ska bedrivas. I detta avsnitt beskrivs de mål och planer som kan anses som mest relevanta för denna uppgift.

### 2.1. Nationellt perspektiv

I regeringens budgetproposition för 2016 klargörs att:

*Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet 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.<sup>6</sup>*

#### 2.1.1. Delmål för samhällsplaneringen

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.<sup>7</sup>

#### 2.1.2. Delmål för bostadspolitiken

- Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven.<sup>8</sup>

#### 2.1.3. Delmål för byggande

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för en effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.<sup>9</sup>

Regeringen har som långsiktigt mål att det ska byggas minst 250 000 bostäder fram till 2020. Detta mål är satt utifrån de senaste årens bostadsbyggande samt antaganden om bostadsbyggnadsbehovet på längre sikt. Regeringen betonar att klimatets förändring bör beaktas vid fysisk planering både gällande nyproduktion och i befintlig bebyggelse i syfte att skapa hållbara bostäder. Regeringen kopplar tydligt samman bo-

<sup>6</sup> Regeringens budgetproposition för 2016. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 12.

<sup>7</sup> Regeringens budgetproposition för 2016. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 16.

<sup>8</sup> Regeringens budgetproposition för 2016. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 21.

<sup>9</sup> Regeringens budgetproposition för 2016. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, sid 24.



stadsförsörjningen med framtidens tillväxt. Mer än hälften av Sveriges kommuner uppger att de har bostadsbrist och regeringen menar att bostadsbristen i första hand ska hanteras genom ett ökat byggande av bostäder och att staten i detta arbete har ett ansvar genom att stötta kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Fokus ska, som nämnts ovan, ligga på hållbara bostäder som kan efterfrågas av människor med normala inkomster.<sup>10</sup>

#### 2.1.4. Andra nationella mål av betydelse

Frånsett de direkta målen för bostadspolitik, byggande och samhällsplanering är även de nationella målen för asyl och nyanländas etablering av stor betydelse för arbetet med kommunernas bostadsförsörjning. I asylmålet klargörs att Sverige ska ha en human asylpolitik och vara en fristad för dem som flyr undan förföljelse och förtryck. Antalet personer som söker skydd i EU är stort och mycket pekar på att så kommer vara fallet även de kommande åren. I målet för *Nyanländas etablering* understryks vikten av lika rättigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta omfattar förutom en snabbare etablering på arbetsmarknaden också ett hållbart mottagande i hela landet. Det betonas att flyktingmottagandet är ett gemensamt ansvar för samhället. För dem som beviljas uppehållstillstånd är bosättning i en kommun ett första viktigt led i processen för en etablering på arbetsmarknaden.

I arbetet med bebyggelseutveckling och bostadsförsörjning är det också viktigt att förhålla sig till de nationella målen för klimat och miljö. Av de 16 nationella miljö-kvalitetsmålen kan särskilt målet om god bebyggd miljö anses viktigt.<sup>11</sup> Detta mål tar fasta på bland annat energianvändningen i den byggda miljön samt att natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas.

## 2.2. Regionalt perspektiv

Järfälla ingår som en del i en storstadsregion med en i stort sett gemensam sysselsättnings- och bostadsmarknad. Kommunen är mycket nära involverad i regionens och grannkommunernas planering och utveckling. Järfälla är därför i hög grad beroende av vad omvärlden gör och tänker göra.

I planeringen av nya stadsdelar och förtätning i områden som ligger nära en kommungräns sker en naturlig samverkan mellan Järfälla och aktuell kommun. Samråd med grannkommuner äger i allmänhet också rum när kommunerna arbetar med sin översiktliga fysiska planering. Det betyder att samråden koncentreras på frågor som rör markens användning, till exempel lokaliseringen av nya bostadsområden.

#### 2.2.1. Regionala mål

I RUFSS 2010 (Regional utvecklingsplan), finns två explicita planeringsmål kopplade till bostadssektorn inom strategin *Öka uthållig kapacitet och kvalitet inom utbildningen, transporterna och bostadssektorn*.<sup>12</sup> Dessa är:

<sup>10</sup> Regeringens budgetproposition för 2016. Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

<sup>11</sup> <http://www.miljomal.se/sv/Miljomalen/15-God-bebyggd-miljo/>

<sup>12</sup> RUFSS 2010, sid 50.



- Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan.
- Bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna.

Det finns också planeringsmål som rör bostäder och bebyggelse med koppling till andra strategier. Bebyggelsemiljöerna ska vara energieffektiva medan bebyggelsestrukturen ska vara ytsnål och väl anpassad till kollektivtrafiken. Stadslandskapet ska innehålla fler täta, attraktiva, promenadvänliga och varierade stadsmiljöer; det ska finnas ett varierat bostadsutbud inom olika delmarknader. Hela regionen ska präglas av delaktighet och integration.<sup>13</sup>

### 2.2.2. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010

RUFS 2010 är Stockholmsregionens gemensamma utvecklingsplan. Planen betonar utveckling av åtta yttre regionala stadskärnor utöver den centrala regionkärnan. En av dessa kärnor är Barkarby-Jakobsberg.<sup>14</sup> Gemensamt för de yttre regionala stadskärnorna är att de har särskilt hög regional tillgänglighet och fungerar som knutpunkter i transportsystemet. Kring dessa kärnor bör marken utnyttjas mer intensivt, då detta främjar stadskvaliteter, stadsliv och mötesplatser.

De regionala stadskärnorna ska utgöra attraktiva lokaliseringsplatser som kan avlasta den centrala regionkärnan, motverka att bostäder och verksamheter sprids ut och ge goda möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar.

Flera av de regionala stadskärnorna ingår även i ett övergripande stadsnätverk i östra Mellansverige. De har god storregional tillgänglighet genom regionalstågstrafik. En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. De yttre regionala stadskärnorna bör stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel.<sup>15</sup>

I RUFS 2010 betonas att Barkarby-Jakobsberg ligger helt i Järfälla.<sup>16</sup> Jakobsberg är kommuncentrum medan Barkarby är regionens näst största externhandelsområde. Jakobsbergs centrala delar kommer att förtätas med bostäder och utbyggnad pågår av Barkarbystaden med en bebyggelsestäthet motsvarande Stockholms innerstad. Tillgängligheten till kärnan förbättras med en ny regionalstågstation i Barkarby. Genom

<sup>13</sup> Stockholms läns landsting: Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030.

<sup>14</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. RUFS 2010, sid 101.

<sup>15</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. RUFS 2010, sid 156.

<sup>16</sup> Till skillnad från några av de andra regionala stadskärnorna som sträcker sig över en eller flera kommungränser. Exempelvis ligger den regionala stadskärnan Kungens kurva-Skärholmen i både Stockholm och Huddinge.



vägförbättringar kring Hjulsta och genom Förbifart Stockholm förbättras även tillgängligheten till området med bil.<sup>17</sup>

### 2.2.3. Stockholmsöverenskommelsen

I 2013 års Stockholmsförhandling slöts en överenskommelse om finansiering och medfinansiering för utbyggd tunnelbana samt ökat bostadsbyggande i länet.

Tunnelbanan ska byggas ut till Nacka centrum, Arenastaden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla. Blå linje kopplas samman med grön linje vid Gullmarsplan. Detta ger en kraftigt ökad kapacitet genom länets centrala delar. Satsningen på tunnelbanan skapar förutsättningar för ett kraftigt ökat bostadsbyggande och genom överenskommelsen åtar sig kommunerna att uppföra cirka 78 000 bostäder fram till 2030. 14 000 av dessa bostäder planeras i Järfälla kommun. Utbyggnaden av tunnelbanan är beräknad att inledas 2016 och vara klar 2025. Förlängningen av blå linjens Akallagren till Barkarby station bedöms i nuläget kunna tas i drift år 2021.<sup>18</sup>

För att kommunerna och landstinget ska kunna uppfylla sin del av avtalet prioriterar Länsstyrelsen handläggning av de planer som är en följd av Stockholmsförhandlingen.<sup>19</sup> För Järfälla innebär detta att kommunen åtagit sig att uppföra i genomsnitt 825 bostäder per år fram till 2030 inom tunnelbanans influensområde.

### 2.3. Befolkningsökningen i Stockholms län

Befolkningsökningen i länet är kraftig och prognoser visar på en fortsatt kraftig ökning om cirka 35 000 nya invånare årligen. Landstingets framskrivningar visar på att länets befolkning kommer att uppgå till mellan 2,4 och 2,6 miljoner personer 2030.<sup>20</sup>

### 2.4. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen

Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen präglas av en brist och samtliga kommuner i länet rapporterar ett underskott av bostäder i samtliga undersökta kategorier i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2015-2016.<sup>21</sup> Detta underskott förväntas dessutom kvarstå även om fem år. Som störst är behovet av mindre hyres- och bostadsrätter i länet.<sup>22</sup>

Det finns flera orsaker till dagens bristsituation och det begränsade byggandet under många år, främst under 1990-talet, är en av dem. Ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga beståndet är en annan orsak som gör att efterfrågan och tillgängligt utbud inte matchar varandra. Länet har ungefär 2,2 miljoner invånare och antalet bostäder är nästan exakt en miljon, vilket ger en boendetäthet på 2,1 invånare per bostad.<sup>23</sup> Detta är, sett ur historiskt perspektiv, inte anmärkningsvärt högt, men Boverket konstaterar i sin marknadsrapport för 2014 att låga boendekostnader i samverkan med en svag amorteringskultur har bidragit till att det blivit billigare att bo kvar i en bostad

<sup>17</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. RUFSS 2010, sid 162.

<sup>18</sup> <http://www.sll.se/framtid/befolkningsokning/forbattat-resande-med-utbyggd-tunnelbana/>

<sup>19</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 14.

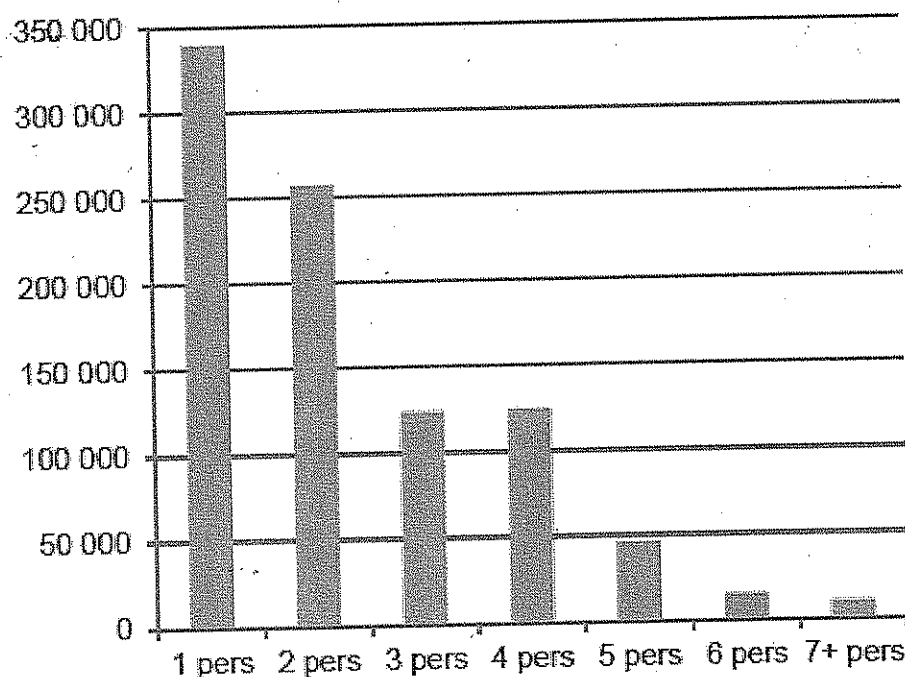
<sup>20</sup> Länsstyrelsen i Stockholm län. Riktlinjer för bostadsförsörjningen. 2015-09-28.

<sup>21</sup> Boverket. Bostadsmarknadsenkäten 2015-2016.

<sup>22</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 18.

<sup>23</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 17.

som kanske inte passar ens behov fullt ut jämfört med att flytta.<sup>24</sup> Bland annat innebär den höga reavinstbeskattningen vid försäljning att många väljer att bo kvar i bostäder som kanske inte passar deras behov fullt ut. Att hyresrätterna genom omvandlingar och begränsad nyproduktion blivit färre samt att kraven för att få bostadslån höjts har försvårat inträdet på bostadsmarknaden för framförallt resurssvaga grupper. Preferenser vad gäller hushållsstorlek påverkar också efterfrågan. I Stockholms län är närmare 40 procent av hushållen enpersonshushåll.<sup>25</sup>



Figur 1. Antal personer per hushåll i Stockholms län 2014. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

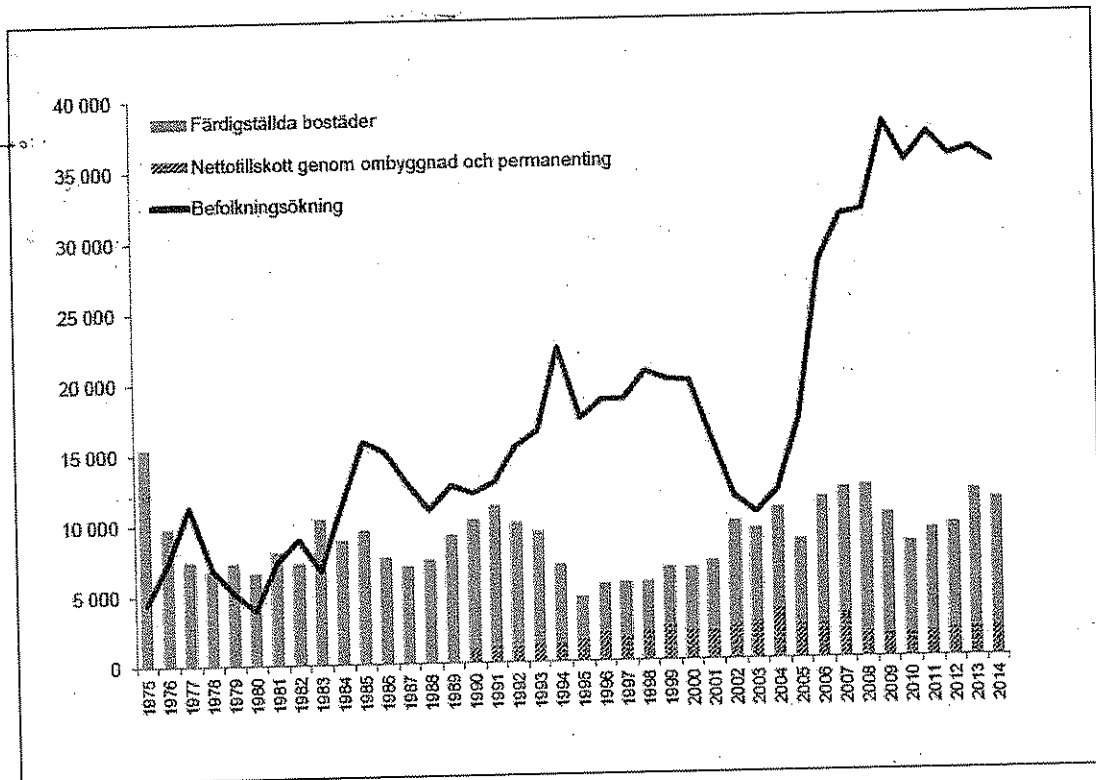
## 2.5. Bostadsbyggandet i Stockholms län

År 2014 tillkom det i Stockholms län ungefär 11 200 bostäder. Drygt 9 000 av dessa tillkom genom nyproduktion medan resterande tillskott var en effekt av omvandlingar och tillbyggnader. Genom befolkningsframskrivningar gjorda 2012 har Landstinget bedömt att det årliga tillskottet av bostäder i länet bör ligga mellan 9 000 och 16 000 bostäder under perioden 2010-2030, men givet den stora befolkningsökningen de senaste åren bedöms behovet i nuläget vara minst 16 000 inflyttningsklara bostäder per år. I arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsplan kommer sannolikt behovsbedömningen att revideras.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Boverket. Marknadsrapport 2014, sid 3.

<sup>25</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 17.

<sup>26</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 39-44.



Figur 2: Tillskottet av bostäder samt befolkningsökningen i Stockholms län. Källa: SCB, Landstinget och Länsstyrelsen.

## 2.6. Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt lagen ges möjlighet att yttra sig om kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen kan på detta sätt säkerställa att kommunerna verkligen tar hänsyn till nationella och regionala mål i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Man yttrar sig också om bostadsförsörjningsfrågor i kommunernas översiktsplaner, speciellt i de fall som riktlinjerna för bostadsförsörjningen finns införlivade i planerna.<sup>27</sup> Länsstyrelsen kan också stödja kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen bjuder också in till seminarier där kommunerna ges möjlighet att diskutera bostadsförsörjningen med andra kommuner i länet. På detta vis kan Länsstyrelsen fungera som en koordinerande instans genom att underlätta att de idéer och kunskaper om bostadsförsörjningen som finns i kommunerna kan spridas och fortplantas.<sup>28</sup> Man kan på detta sätt också stödja kommunernas kunskap- och metodutveckling.

## 2.7. Regional planering och samverkan mellan kommunerna

Arbetsmarknaden och bostadsmarknaden är regional och sträcker sig över flera kommuner. Ofta finns en konkurrenssituation mellan kommuner där syftet är att locka till sig attraktiva och betalningsstarka invånare. Detta kan leda till ett ensidigt byggande vad gäller bostadsstorlek och upplåtelseform med inriktning på att nå en

<sup>27</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 30.

<sup>28</sup> Länsstyrelsen. Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, sid 30.



begränsad målgrupp. Istället gynnas alla kommuner och hela regionen av att samverka med hänsyn till de olika behov av bostäder som befolkningen har.<sup>29</sup>

Regionplanen RUF5 2010 pekar tydligt ut vilka områden man anser ska vara prioriterade för utveckling och förtätning. I första hand handlar detta om områden med god tillgång till kollektivtrafik och en särskild tonvikt läggs vid de utpekade regionala stadskärnorna.

Genom att ta fram aktuell information om läget på bostadsmarknaden i länet kan Länsstyrelsen peka på den regionala tillgången av bostäder samt vad som krävs av kommunerna i länet för att nå de regionala och nationella målen. På detta sätt kan man stödja den samverkan mellan kommunerna som krävs för att länets bostadsförsörjning ska kunna fungera.

---

<sup>29</sup> Länsstyrelserna. Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Utgiven av Länsstyrelsen Skåne 2015.



### 3. STYRANDE KOMMUNALA DOKUMENT

I detta kapitel beskrivs de kommunala planer, program, dokument och mål som sätter ramarna för Järfälla kommuns arbete med bostadsförsörjningen.

#### 3.1. Översiktsplanen

Kommunfullmäktige antog i juni 2014 en ny översiktsplan för Järfälla kommun. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. I översiktsplanen ska inriktningen och strategierna för kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska miljön redovisas. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska redovisa allmänna intressen och riksintressen enligt plan- och bygglagen samt de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om markanvändningen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men i beslut som gäller kommunens mark- och vattenanvändning ska ställning tas hur det aktuella beslutet förhåller sig till översiktsplanen.<sup>30</sup> Översiktsplanen är därmed en viktig del av en effektiv plan- och byggprocess, då en tydlig och aktuell översiktsplan underlättar efterföljande planering och bygglovshandling. Kommunfullmäktige tar under varje mandatperiod ställning till översiktsplanens aktualitet.

Järfällas översiktsplan har som huvudmål att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för hållbar utveckling för de som lever och verkar i kommunen. För att nå det övergripande målet har fem delmål formulerats. Dessa delmål är *urbana kvaliteter, levande natur och kultur, smart infrastruktur, kunskapssamhälle* samt *Järfälla för alla*.<sup>31</sup> Utifrån de satta målen har även en framtidsbild för 2030 arbetats fram, vilken visar på kommunens syn på hur Järfällas bebyggelsestruktur ska bevaras och utvecklas för att bli attraktiv, långsiktigt hållbar och robust. I planen redovisas 20 stycken planeringsprinciper som ska vara vägledande för de beslut som behövs för framtidens Järfälla. Den övergripande principen är att Järfälla kommun ska växa med kvalitet.<sup>32</sup>

Sett ur ett bostadsperspektiv framgår det av översiktsplanen att kommunen ska säkra förutsättningar för uppförande av cirka 1 000 bostäder per år. Förtätning av bebyggelse ska ske med fokus på goda kollektivtrafiklägen, den gestaltningsmässiga kvaliteten ska höjas och tillgången till service och urbana verksamheter stärkas. I relation till bebyggelse visar översiktsplanen även att kvaliteten och tillgången till platser för möten, fritid och kultur ska förbättras, säkerheten och den upplevda tryggheten i bebyggelsestrukturen för hela kommunen ska öka samt att kommunen ska erbjuda ett mer varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla delar av Järfälla.

I översiktsplanens *vägledning för bostadsförsörjning* identifieras tre nyckeluppgifter i kommunens arbete:

- Sträva efter en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i alla delar av kommunen. Delar med ensidigt bostadsbestånd ska om möjligt kompletteras.
- Den demografiska utvecklingen med fokus på särskilt boende ska följas upp kontinuerligt.

<sup>30</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 45.

<sup>31</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 21

<sup>32</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 26-27.





- Bostadsförsörjningsfrågorna ska uppmärksammas i samband med planläggning av nya bostäder.<sup>33</sup>

### 3.2. Strategiskt planarbete

För komplexa planeringssituationer kan det behövas fördjupningar av översiktsplanen för geografiskt avgränsade områden. Fördjupningar av översiktsplanen ger ett mer detaljerat stöd för kommande beslut och ger samtidigt medborgare och intressenter fler tillfällen till samverkan.<sup>34</sup> För en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) gäller samma krav på innehåll och förfarande som för den kommunomfattande översiktsplanen. I arbetet med den strategiska planeringen kan upprättandet av planprogram för specifika områden också vara ett verktyg för att underlätta kommande detaljplanearbete.

#### 3.2.1. Fördjupad översiktsplan för Barkarbystaden

Barkarbyfältet är det största och viktigaste utbyggnadsområdet i Järfälla och har med sin storlek och sitt strategiska läge nära vägar, kollektivtrafik och naturområden unika förutsättningar att spela en betydande roll i stockholmsregionens utveckling. Barkarby-Jakobsberg är också utpekad i RUFSS 2010 som en regional stadskärna.<sup>35</sup> För Barkarbystaden finns en fördjupad översiktsplan, vilken antogs av kommunfullmäktige 2006. Som en följd av avtalet om utbyggnad av tunnelbana samt ökad bostadsbebyggelse ses denna plan för närvarande över.<sup>36</sup> Kommunstyrelsen gav i juni 2014 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till planprogram för Barkarbystaden som tillägg till den fördjupade översiktsplanen. Uppdraget har tillkommit som en konsekvens av Stockholmsöverenskommelsen om utbyggnad av tunnelbana och bostäder.

#### 3.2.2. Planprogram

När Järfälla får tunnelbana ökar kraven och möjligheterna att bygga fler bostäder i Barkarbystaden och därmed skapa en levande stad. För närvarande pågår arbete med att ta fram *Program för Barkarbystaden*, ett tillägg till den fördjupade översiktsplanen från 2006. I den nya planen ryms sammantaget upp till 18 000 bostäder på Barkarbyfältet.

I det nya tillägget planeras för en tätare bebyggelse än tidigare, och framförallt för fler bostäder. En förändring sedan 2006 är att den mark som försvaret tidigare förfo- gat över i och med Stockholmsöverenskommelsen kommer att överlätas till Järfälla kommun och denna kommer därmed också kunna bebyggas. Dessutom planerar Stockholms stad ett stadsutvecklingsprojekt i anslutning till Förbifart Stockholms trafikplats Hjulsta. Detta projekt har arbetsnamnet Stockholmsporten.<sup>37</sup>

Program för Barkarbystaden fungerar som ett ramverk för Barkarbystadens fortsatta utbyggnad och lägger en grund för en föränderlig och mångsidig stad. Planen är uppbyggd kring större stadsbyggnadselement som huvudgator, parker, platser och torg som skapar strukturen och fungerar som en ryggrad i den fortsatta utbyggnaden. Programmet har varit ute på samråd sommaren 2015.

<sup>33</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 44.

<sup>34</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 45.

<sup>35</sup> RUFSS 2010, sid 162.

<sup>36</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 97.

<sup>37</sup> <http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Stockholmsporten/>



Andra mer övergripande program som berör utvecklingen i Järfälla är utvecklingsprogrammet för Jakobsberg, vilket var ute på samråd sommaren 2015 samt detaljplaneprogrammet för Södra Veddesta, vilket antogs av kommunstyrelsen i februari 2015.

### **3.2.3. Kommunens pågående detaljplanearbete och bostadsbebyggelse**

Inom kommunen pågår arbete med planläggning av nya bostadsområden samt komplettering av befintliga bostadsområden. De projekt som möjliggör störst antal bostäder beskrivs i korthet nedan. I bilagan till detta program kan kommunens utbyggnadsplaner avseende bostäder studeras mer i detalj. I kartbilderna nedan kan de områden som bedöms ingå i tunnelbanans influensområde studeras.

#### **Barkarbystaden**

Arbetet med Barkarbystaden pågår i etapper, där utbyggnaden av Flottiljområdet kommit längst. Utöver detta vann detaljplanen Barkarbystaden I laga kraft 2012 vilket möjliggör en utbyggnad om cirka 2 400 bostäder vid sidan av handel och kontor. Första inflyttning skedde försommaren 2014 och nya inflyttningar sker därefter månadsvis. Detaljplanearbetet för Barkarbystaden II pågår för närvarande och beräknas innehålla ungefär 1 500 bostäder. Ett uppdrag för ny detaljplan för Barkarbystaden III gavs till kommunstyrelseförvaltningen under 2014.

#### **Veddesta**

Planprogrammet för Södra Veddesta antogs, som nämnts ovan, av kommunstyrelsen i februari 2015. Programförslaget innehåller mellan 3 000 och 4 000 bostäder. Veddesta kommer att vara ett fördelaktigt läge för bostadsbyggande i och med närheten till knutpunkten Barkarby/Stockholm Väst. För den första etappen i programmet har detaljplanearbete inletts.

#### **Söderdalen**

Ett annat av de större utbyggnadsområdena i kommunen är omvandlingen av industri- och verksamhetsområdet i södra Jakobsberg där JM står som ensam byggherre. Planen möjliggör en utbyggnad av ungefär 1 300 bostäder. Enligt JM:s nuvarande planering kommer dessa lägenheter att fördelas på etapper om 80 stycken lägenheter per år under en 16-årsperiod.

#### **Kallhälls Centrum**

I samverkan med JM och HSB planeras det i dagsläget för en upprustning och utbyggnad av Kallhälls Centrum. I detaljplanen finns utrymme för cirka 300 nya bostäder. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2015.

#### **Jakobsberg Centrum**

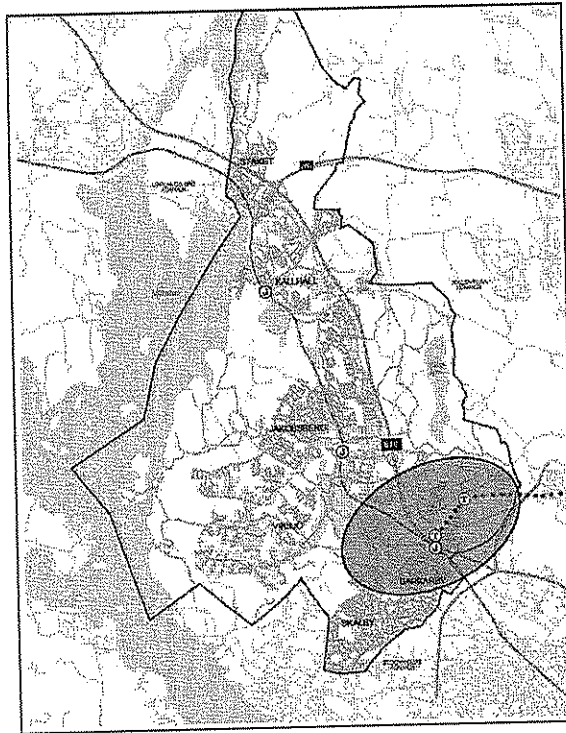
För Jakobsberg Centrum pågår ett detaljplanearbete för centrumbebyggelsen parallellt med programarbetet för området i sin helhet. Processen är pågående, men i nuläget är bedömningen att Jakobsberg Centrum kan rymma cirka 550 ytterligare bostäder.

#### **Söderhöjden**

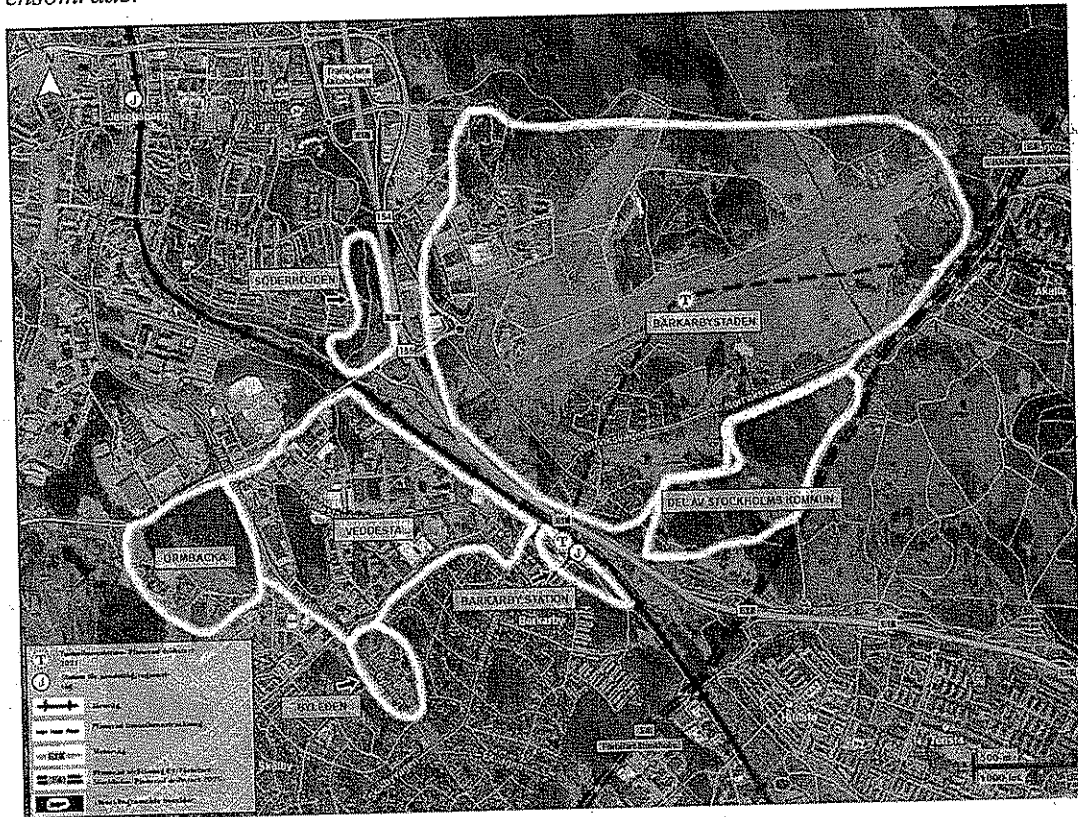
I planuppdraget ges plats för 600 bostäder på Söderhöjden. Projektet är, förutom att det ger ett stort tillskott av bostäder, ett betydelsefullt steg i att skapa bättre kopplingar mellan de olika kommundelarna.

**Ormbacka och Byleden**

I Ormbacka pågår stegvis utbyggnad. Området är uppdelat i tre detaljplaner som sammantaget bedöms innehålla 150-250 bostäder. Längs Byleden pågår detaljplanearbete och bedömningen i nuläget är ungefär 130 bostäder i såväl flerbostadshus som småhus.



**Karta 1:** Planerad tunnelbanesträckning och ungefärlig bedömning av tunnelbanans influensområde.



**Karta 2:** De utvecklingsområden som bedöms ligga inom tunnelbanans influensområde. I och med Stockholmsöverenskommelsen har Järfälla kommun åtagit sig att uppföra 14 000 bostäder inom influensområdet fram till år 2030.



### 3.3. Fastighets- och lokalpolicy

Järfälla kommuns fastighets- och lokalpolicy antogs av kommunfullmäktige den 5 september 2011.<sup>38</sup>

Fastighets- och lokalpolicyn innehåller mål och riktlinjer och syftar till att redogöra för hur kommunen i egenskap av fastighetsägare ser på sitt bestånd, hur kommunen uppnår ett effektivt lokalutnyttjande, vem eller vilka som är ansvariga och har beslutsbefogenheter, roller, rutiner och vilka styrmedel som ska utnyttjas och i vilken prioritetsordning. Samtidigt ska policyn beskriva processerna för kommunens långsiktiga lokalförsörjningsplanering.

Kommunen ska koncentrera sitt ägande och förvaltande dels till de lokaler och byggnader som används för kommunal verksamhet med ett långsiktigt behov, dels till de fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Detta innebär att kommunen av verksamhetsmässiga och ekonomiska skäl ska äga de bostadslägenheter som av planeringsmässiga eller sociala skäl bör ha ett kommunalt ägande.

Boende för äldre och funktionshindrade och lägenheter som kommunen hyr av planeringsmässiga och sociala skäl (t.ex. för flyktgämdamål) ska bedömas objektsvis utifrån planeringsmässiga och/eller ekonomiska skäl huruvida de är mest fördelaktigt att äga eller hyra.

Av mål och budget för 2016-2017<sup>39</sup> framgår att fastighets- och lokalpolicyn ska revideras före sommaren 2016. Syftet med revideringen är att möjliggöra att fler externa aktörer kan bygga och äga framtida samhällsfastigheter.

### 3.4. Strategisk lokalförsörjningsplan

För att ha planeringsunderlag för kommunens kort- och långsiktiga behov av lokaler behövs en sammanhållen och övergripande lokalförsörjningsplan. Arbetet med lokalförsörjningsplan startade 2012, är femårig och uppdateras årligen. Den nuvarande lokalförsörjningsplanen avser perioden 2015-2019. Här ingår det kommunala behovet av bostäder för personer med särskilda behov, det vill säga äldreboenden, LSS-boenden och boenden inom socialpsykiatri. Lokalförsörjningsplanen ger dels kortsiktigt ett ekonomiskt underlag för den närmast liggande budgetperioden, dels ett mer långsiktigt underlag för framtida behovsplanering. Planen bygger i många avseenden på respektive nämnds verksamhetsplanering vad gäller lokalbehov. Beslut om vilka projekt som ska genomföras och när de ska vara klara fattas i mål- och budgetärendet.<sup>40</sup>

### 3.5. Kommungemensamma mål och åtaganden<sup>41</sup>

Kommunfullmäktige har i Mål och budget 2016-2017 antagit kommungemensamma inriktningsmål som har betydelse för bostadsförsörjningen. Utifrån inriktningsmålen ska respektive nämnd formulera effektmål med utgångspunkt i det egna ansvarsom-

<sup>38</sup> Dnr Kst 2010/359.

<sup>39</sup> Dnr Kst 2015/296.

<sup>40</sup> Strategisk lokalförsörjningsplan 2015-2019 med utblick mot 2030. Dnr Kst 2014/467.

<sup>41</sup> Dnr Kst 2015/296.



rådet. Till de kommungemensamma inriktningssmålen har indikatorer utarbetats som ska användas för att läsa av om den övergripande utvecklingen går i rätt riktning.

### **Framtida tillväxt**

*Invånarantalet i Järfälla ska öka och kommunen som organisation ska på alla nivåer ha beredskap att möta expansionen. Kommunen ska erbjuda en blandning av boende- och upplåtelseformer samt boende som passar för alla livets skeden, behov och livssituationer. Arbetslösheten bland Järfällaborna ska minska. Antalet arbetstillfällen i kommunen ska öka och fler företag ska etablera sig i kommunen. Järfälla ska även attrahera fler besökare och erbjuda olika typer av attraktiva besöksmål.*

Indikatorer	Uppföljningsmetod	Redovisningsform
Järfällabornas syn på kommunen som plats att bo och leva på.	Årlig enkätundersökning riktad till Järfällaborna.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.
Inflyttning till Järfälla, relativt länsgenomsnittet.	Migrationsstatistik över flyttningar mellan kommunerna i länet, samt nettoinflyttningar till Järfälla jämfört med medianen i Stockholms län.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse
Antal påbörjade bostäder.	Uppgifter inhämtas från Bygglov, som rapporterar till SCB.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.
Antal färdigställda bostäder.	Uppgifter inhämtas från Bygglov, som rapporterar till SCB.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.
Länsbornas syn på om Järfälla är en attraktiv kommun att besöka.	Årlig kännedomsmätning riktad till invånare i Stockholms län.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.

### **3.5.1. Mål och nyckeltal för kommunstyrelsens verksamheter**

Effektmål	Uppföljning/mätmetod	Redovisningsform
Antal bostäder ska öka med minst 1 000 årligen i hela Järfälla .	Redovisning av färdigställda bostäder i tunnelbanans influensområde samt kommunen i övrigt.	Delårsrapport och verksamhetsområde.
Antalet bostäder i detaljplaner som har antagits under året ska uppgå till minst 1 200.	Uppföljning av antal bostäder i antagna detaljplaner.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.
Befolkningen ska öka med minst 2 000 personer årligen till följd av inflyttning.	Redovisning av nettoinflyttningen till kommunen uppdelad efter tidigare bosättning.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.



<b>Nyckeltal</b>		
Bostäder fördelat efter boendeform.	Statistik från SCB.	Delårsrapport och verksamhetsberättelse.



#### 4. BOSTADSAKTÖRER I JÄRFÄLLA KOMMUN

Nedan belyses de aktörer som är särskilt viktiga i arbetet med bostadsförsörjningen i Järfälla. Järfällahus AB, det kommunägda bostadsföretaget, har i detta arbete en nyckelroll.

##### 4.1. Järfällahus AB

Kommunfullmäktige beslutade den 4 maj 2015<sup>42</sup> om ägardirektiv för Järfällahus AB (fortsättningsvis JHAB). En översyn av gällande ägardirektiv för JHAB genomfördes i syfte att precisera ekonomiska mål och hur bostadsbolaget kan användas i en strategi för att öka produktionen av hyresrätter i kommunen. Vidare förtydligades bolagets sociala ansvarstagande och miljöansvar.

Av ägardirektivet framgår att bolaget är ett organ för kommunens verksamhet inom bostadsförsörjningens område och därför underordnat Järfälla kommuns kommunfullmäktige genom bolagsordning och ägardirektiv.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip spela en aktiv roll i kommunens tillväxt och framväxten av nya bostäder i Järfälla kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget ska arbeta aktivt för goda boendemiljöer och en attraktiv närmiljö för de boende samt erbjuda sunda och attraktiva bostäder för alla grupper. Bolaget ska aktivt verka för att stärka boendeinflytandet och miljöarbetet.

Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet ta ett särskilt socialt ansvar för invånarna i kommunen och deras behov av boende. Detta innebär bland annat följande:

1. Personer med rörelsehinder ska ges förtur till bolagets tillgänglighetsanpassade lägenheter (socialförvaltningen gör bedömning om vem som ska ha förtur).
2. Bolaget ska ta aktiv del i kommunens insatser för att förebygga och avhjälpa behov av försörjningsstöd. Detta gäller såväl arbetsmarknadsåtgärder som praktikplatser och sommarjobb. Bolaget ska erbjuda arbetsuppdrag som stärker bolagets uppdrag.

För att bolaget ska vara ett föredöme som samhällsägt företag när det gäller socialt ansvarstagande ska ett avtal årsvis förhandlas fram mellan socialnämnden och JHAB. Socialnämndens ansvarsområde är äldre, funktionshindrade och medborgare som söker stöd av individ- och familjeomsorgen. Avtalet ska anmälas för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige vid den årliga presentationen av bolagets årsredovisning inför kommunfullmäktige.

Bolaget ska bidra till att det i Järfälla kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boendeformer. Det ska främst ske genom nyproduktion.

Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning ska vara att uppnå en produktionstakt om minst 300 nya bostäder per år samt 100 renoverade bostäder per år.

<sup>42</sup> Dnr Kst 2014/428.





Av ägardirektivet framgår att ägaren ser positivt på att ombildning av beståndet vid Söderhöjden, Tallbohov och Sångvägen ska kunna prövas vid intresse från hyresgäster. I dessa områden ska även tredimensionell fastighetsbildning kunna prövas.

Bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande beträffande väsentligare nyproduktion eller nyförvärv av fastigheter samt övriga frågor som är av principiell betydelse eller av större vikt.

#### 4.1.1. Bostadsbeståndet<sup>43</sup>

JHAB har 5 560 hyreslägenheter i bostadsbeståndet, framför allt i Jaköbsberg. Totalt finns i kommunen 7 293 hyresrätter vilket betyder att 1 733 hyresrätter ägs av privata fastighetsägare. Tidigare har fördelningen mellan hyresrätter, bostadsrätter och egna hem varit relativt jämnt fördelad, men under de senaste åren har bostadsrätten kommit att överväga allt mer som upplåtelseform, dels genom nybyggnation och dels genom ombildningar. Det har resulterat i att JHAB:s andel av kommunens bostadsmarknad har minskat vilket har ökat den genomsnittliga kötiden för att få en bostad då antalet hyreslägenheter har minskat. För närvarande är den genomsnittliga kötiden i den externa kön cirka fem år. Den genomsnittliga kötiden för de av JHAB:s lägenheter som erbjuds via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB är cirka åtta år. Den genomsnittliga kötiden för hyresrätter i Järfälla totalt är cirka 7,5 år<sup>44</sup>. Efterfrågan på bostäder i Järfälla är fortsatt hög och ständigt ökande. Vakansgraden är nära noll och andelen omflyttningar per år uppgår till 6,8 procent (cirka 380 stycken).

#### 4.1.2. Uthyrning

JHAB har tre kösystem av intresse för allmänheten: den externa kön, den interna kön, samt de objekt som går till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Därtill finns en seniorkö för de som arbetar eller bor i Järfälla och är 60+ år gamla, en kö för fordonspplatser och en kö för kommersiella lokaler.

Den externa kön är öppen för de som bor eller arbetar i Järfälla och som inte redan är hyresgäster hos JHAB. Åldersgränsen för att ställa sig i kön är 16 år men man kan teckna kontrakt först vid 18 år. En tredjedel av de lediga objekten ska fördelas till den externa kön enligt JHAB:s fördelningsprincip. Enligt JHAB:s regler kan man inte få ett lägenhetskontrakt om man har försörjningsstöd som huvudsaklig inkomst. Den 1 april 2015 stod 5 358 personer i den externa kön, och under 2014 släpptes 150 lägenheter till den externa kön (55 procent).

Den interna kön är öppen för de som redan är hyresgäster inom JHAB:s bestånd och har bott minst tre år i sin nuvarande lägenhet, men som vill byta till en annan lägenhet. En tredjedel av de lediga objekten ska fördelas till den interna kön enligt JHAB:s fördelningsprincip. Under 2014 släpptes 55 lägenheter till den interna kön (20 procent).

## 4.2. Privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla

Det finns över 200 privata fastighetsägare av flerbostadshus i Järfälla. Merparten av dessa är dock mycket små och många har främst kommersiella lokaler i sitt bestånd. I denna siffra ingår även bostadsrättsföreningar. Någon fullständig översikt över vilka

<sup>43</sup> Utredningen Bostadsförmedling i Järfälla. Dnr Kst 215/218.

<sup>44</sup> Bostadsförmedlingen i Stockholm AB bedömer den totala genomsnittliga kötiden i Järfälla till 7 år.



av dessa som har hyresrätter i sitt bestånd och hur många är svårt att få fram. Sammantaget är 1 733 hyresrätter<sup>45</sup> eller cirka 25 procent av det totala beståndet hyresrätter, i privat ägo. Hur de privata fastighetsägarna väljer att förmedla sina hyresrätter är inte reglerat i lag utan är helt och hållet upp till respektive fastighetsägare.<sup>46</sup>

#### 4.3. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB<sup>47</sup>

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (fortsättningsvis BFSAB) är ett kommunalt bolag och en del av Stockholms stad. Det är en marknadsplats för lediga hyresrätter i hela Stockholmsregionen och BFSAB varken bygger eller äger bostäder. Idag är köregelsystemet förenklat så att alla över 18 år med svenskt person- eller samordningsnummer har rätt att ställa sig i kön oavsett var man bor, och bostäder förmedlas enligt det enda kriteriet kötid i en rak och gemensam kö. Årsavgiften är för närvarande 210 kr. Någon förmedlingsavgift tas inte ut.

2014 förmedlades bostäder i 22 av länets 26 kommuner samt i Uppsala och Nyköping. BFSAB förmedlar bostäder åt drygt 200 privata och kommunala fastighetsägare, en förmedling som är kostnadsfri för fastighetsägarna. 2014 kom 48 procent av de förmedlade bostäderna från privata fastighetsägare, 44 procent från Stockholms kommunala bostadsbolag<sup>48</sup>, och resterande 8 procent från övriga kommuners bostadsbolag. När förmedling sker måste den person som BFSAB föreslår som hyresgäst uppfylla fastighetsägarens krav, exempelvis vad gäller vilken typ av inkomst hyresgästen kan tillgodoräkna sig. BFSAB har inga egna regler vad gäller detta. Stockholms fem kommunala bostadsbolag räknar till exempel försörjningsstöd som inkomst.

JHAB ska fördela en tredjedel av de lediga objekten till BFSAB enligt JHAB:s fördelningsprincip. 2014 förmedlades 319 lägenheter i Järfälla via BFSAB. 68 av dessa kom från JHAB, resterande 251 från privata fastighetsägare. Det årliga genomsnittet 2006-2014 är för JHAB 98 lägenheter. Det placerar Järfälla på en fjärdeplats bland de kommuner BFSAB förmedlar lägenheter åt, efter Stockholm, Uppsala och Hudinge. Den absoluta merparten av förmedlade lägenheter i Järfälla 2014 rör sig om nyproduktion i Barkarbystaden (211 lägenheter). Bland de privata fastighetsägarna utmärker sig Wallénstam AB och ByggVesta Bo (119 respektive 94 förmedlade lägenheter i Järfälla 2014).

#### 4.4. Alternativet lokal bostadsförmedling i Järfälla

I utredningen om en bostadsförmedling i Järfälla<sup>49</sup> sägs att en lokal kommunal bostadsförmedling kan ses som ett verktyg för att underlätta kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. En sådan lösning kräver dock att bostadsförmedlingen har en tillfredsställande överblick över bostadsmarknaden, det vill säga avtal med de privata fastighetsägarna. Dessas incitament att samarbeta med en lokal bostadsförmedling vid sidan av BFSAB bedöms som relativt svaga. För JHAB:s del skulle inrättandet av en lokal bostadsförmedling innebära en renodling mot verksamheten som fastig-

<sup>45</sup> Järfällahus årsredovisning 2014.

<sup>46</sup> Utredningen Bostadsförmedling i Järfälla. Dnr Kst 215/218.

<sup>47</sup> Utredningen Bostadsförmedling i Järfälla. Dnr Kst 215/218.

<sup>48</sup> Svenska Bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder, Stadsholmen och Micasa Fastigheter.

<sup>49</sup> Utredningen Bostadsförmedling i Järfälla. Dnr Kst 2015/218.



hetsbolag, vilket är positivt mot bakgrund av JHAB:s uppdrag om nyproduktion. Ur ett bostadssocialt perspektiv skulle inrättandet av en lokal bostadsförmedling innebära en förbättring i och med en högre grad av transparens och enkelhet i förmedlingen av bostäder, samt en mer rättvis förtursbedömning. För de bostadssökande torde inrättandet av en lokal bostadsförmedling betyda ett enklare system än dagens, även om det samtidigt medför en möjlig ytterligare kökostnad. En lokal bostadsförmedling kan dock inte erbjuda de bostadssökande någon möjlighet att söka bostad utanför kommungränsen, för detta krävs att man står i BFSAB:s kö. En lokal bostadsförmedling löser inte grundproblemet som är bostadsbristen.

Kommunfullmäktige beslutade den 28 september 2015 att en kommunal bostadsförmedling inte ska inrättas.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Dnr Kst 2015/218. § 123.



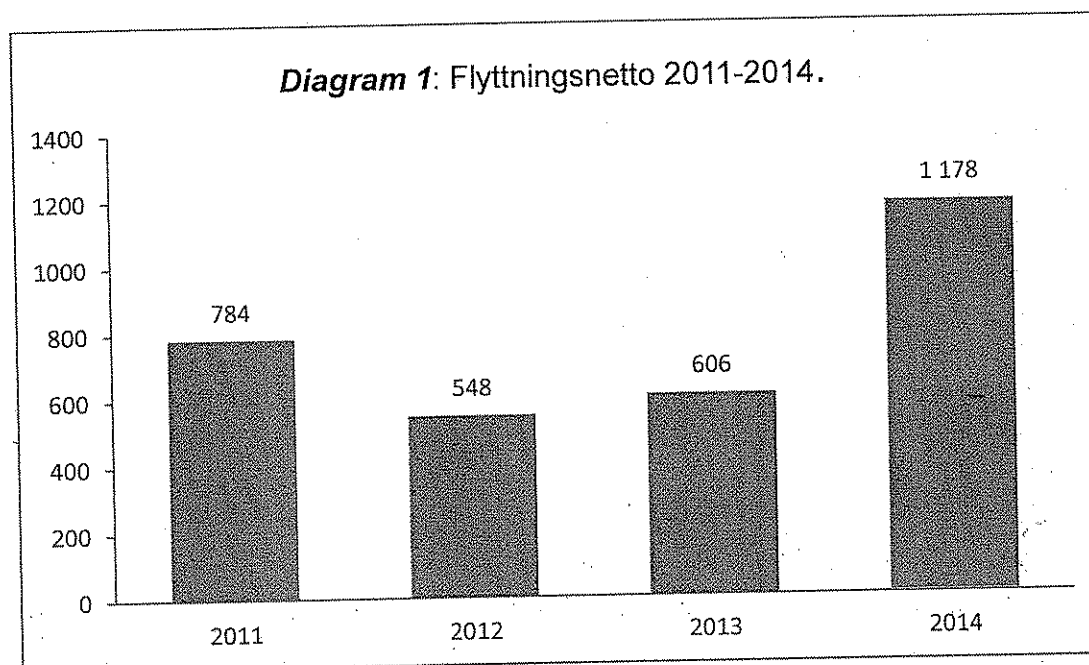
## 5. IN- OCH UTFLYTTNING TILL KOMMUNEN

Som tabell 1 visar var flyttningsnettot år 2014 1 178 personer. Det är således fler som flyttar till kommunen än som flyttar från kommunen. De flesta nettoinflyttarna i länet kommer från Stockholm. Kommunerna därefter är Sollentuna, Huddinge, Solna och Botkyrka. De främsta nettoutflyttarkommunerna är Upplands-Bro, Norrtälje, Ekerö, Österåker och Täby.

Tabell 1: Flyttningar 2014.<sup>51</sup>

<b>Antal inflyttningar</b>	<b>6 199</b>
- från övriga kommuner i länet	4 231
- från övriga län	1 042
- från utlandet	926
därav 18-24 år	1 078
<b>Antal utflyttningar</b>	<b>5 021</b>
-till övriga kommuner i länet	3 545
-till övriga län	1 155
-till utlandet	321
därav 18-24 år	1 015
<b>Flyttningsnetto</b>	<b>1 178</b>

Diagram 1 visar att flyttningsnettot nästan fördubblades mellan 2013 och 2014.



<sup>51</sup> Statistiska centralbyrån. Kommunfakta för Järfälla kommun 2015.



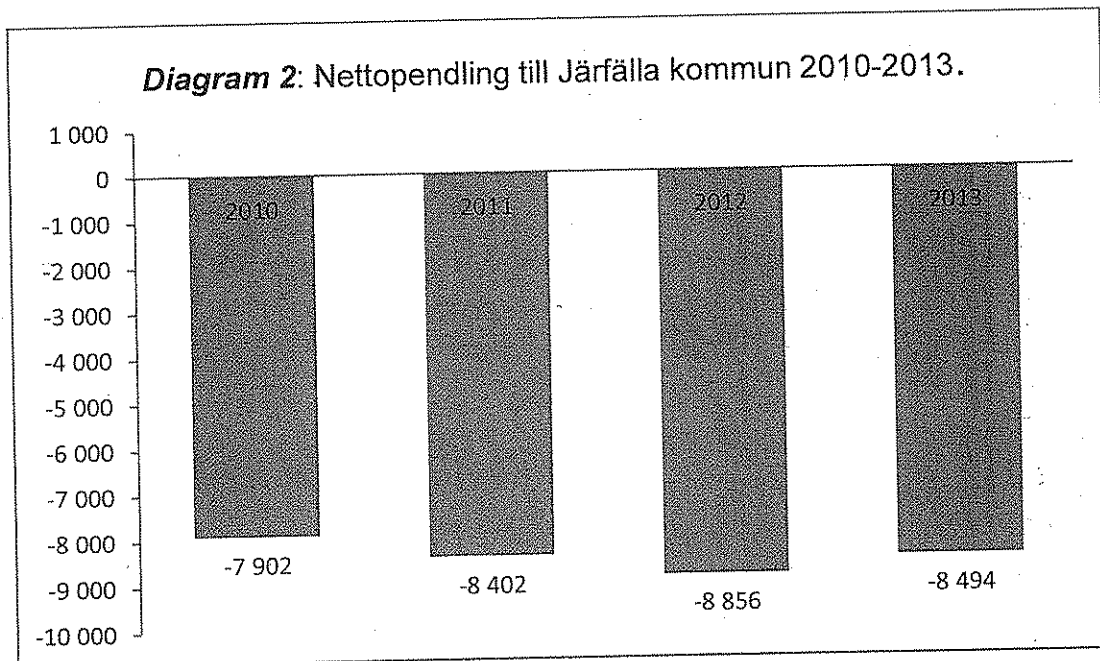
## 6. IN- OCH UTPENDLING TILL KOMMUNEN

Järfälla har under överskådlig tid haft fler som pendlar ut än in till kommunen. Som tabell 2 visar så är det omkring 8 500 fler som pendlar ut från kommunen än som pendlar in.

Tabell 2: In- och utpendling till kommunen 2013.<sup>52</sup>

<b>Inpendling</b>	<b>13 985</b>
- från övriga kommuner i länet	11 822
- från övriga län	2 163
<b>Utpendling</b>	<b>22 479</b>
-till övriga kommuner i länet	21 481
-till övriga län	998
<b>Nettopendling</b>	<b>-8 494</b>

Diagram 2 visar att nettopendlingen varit relativt konstant mellan åren 2010-2013.



<sup>52</sup> Kommunfakta för Järfälla kommun 2015.



## 7. BEFOLKNINGEN I JÄRFÄLLA KOMMUN

Järfälla kommun har i dagsläget ungefär 70 000 invånare och befolkningen innehåller inte mindre än 160 olika nationaliteter. Detta innebär att kommunen på många sätt har en blandad befolkning både vad gäller bakgrund och nuvarande situation. Följande avsnitt beskriver bland annat befolkningens ålder, utbildningsnivå och ekonomiska situation.

### 7.1. Vad tycker Järfällaborna om sitt boende?

Statistiska centralbyrån genomför varje år Medborgarundersökningen<sup>53</sup> på uppdrag av 60 kommuner. Undersökningen genomförs genom enkäter till ett urval av invånarna i åldern 18-84 år. I Järfälla är urvalet 1 200 personer med en svarsfrekvens på 42 procent. I undersökningen är det frågeställningar om medborgarnas syn på kommunen som en plats att bo och leva på, medborgarnas syn på kommunens verksamheter samt medborgarnas syn på sitt inflytande i kommunen. I frågebatteriet ingår ett antal konkreta frågor om boendet vilka redovisas i tabell 3. Frågorna har besvarats på en 10-gradig skala på vilken 1-4 klassas som låga betyg, 5-7 som mellanbetyg och 8-10 som höga betyg. Järfälla ligger inom spannet mellanbetyg på alla frågor vilket också samtliga kommuner gör.

Tabell 3: Uppfattning om bostäder i Medborgarundersökningen våren 2015.

Hur ser du på...	Järfälla kommun Betygsindex	Samtliga kommuner Betygsindex
...möjligheterna att hitta bra boende?	6,3	5,6
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	6,2	5,3
...hur trivsamt bebyggelsen är?	6,7	6,7

### 7.2. Utbildningsnivå

Som tabell 4 visar så är andelen med eftergymnasial utbildning i Järfälla lägre än i länet som helhet.

Tabell 4: Utbildningsnivå i Järfälla kommun och Stockholms län den 31 december 2014.<sup>54</sup>

Utbildningsnivå	Järfälla Andel	Länet Andel
Förgymnasial utbildning	13	11
Gymnasial utbildning	44	39
Eftergymnasial utbildning	41	47
Uppgift saknas	2	3
<b>Totalt:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>53</sup> Statistiska centralbyråns medborgarundersökning våren 2015. Rapportbilaga.

<sup>54</sup> Statistiska centralbyrån. Kommunfakta 2015.

Delas kommunen upp i delområden så visar det sig att utbildningsnivån skiljer sig mellan de olika områdena. Barkarby har 43 procent som har eftergymnasial utbildning medan motsvarande andel för Jakobsberg är knappt 35 procent. Detta framgår av tabell 5.

Tabell 5: Utbildningsnivå 2014 uppdelat på områden. Andel.<sup>55</sup>

Utbildningsnivå	Stäket	Kallhäll	Jakobsberg	Viksjö	Skälby	Barkarby	Uppgift saknas
Förgymnasial utbildning kortare än 9 år	2,4	3,7	6,0	2,7	2,1	2,4	6,9
Förgymnasial utbildning 9 år	13,8	13,4	14,6	13,8	13,1	12,7	30,5
Gymnasial utbildning högst 2-årig	18,6	20,8	20,5	20,2	17,8	16,7	25,2
Gymnasial utbildning 3 år	23,0	23,9	20,9	24,3	24,9	22,9	7,6
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år	15,9	15,6	15,0	16,1	15,9	15,6	9,2
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre (exkl. forskarutbildning)	23,1	19,6	18,9	20,8	22,7	26,2	7,6
Forskarutbildning	0,7	1,0	0,7	0,8	1,4	1,2	0,8
Uppgift om utbildningsnivå saknas	2,5	2,0	3,3	1,3	2,1	2,3	12,2
<b>Totalt:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 7.3. Inkomst

Det är stora inkomstskillnader mellan de olika områdena där den största andelen höginkomsttagare finns i Stäket. När det gäller medianinkomsten är skillnaden omkring 110 000kr/år mellan Stäket som har den högsta inkomsten och Jakobsberg som har den lägsta. Detta framgår av tabell 6. Medianinkomsten för Stockholms län är 236 000 kr/år. Låg inkomst = 0 - 146 112 kr, medellåg inkomst 146 113 - 248 688 kr, medelhög inkomst = 248 689 - 355 244 kr, hög inkomst = >355 244 kr.

Tabell 6: Sammanräknad förvärvsinkomst 2013 för personer över 20 år uppdelat på områden.<sup>56</sup>

Område	Andel med låg inkomst	Andel med medellåg inkomst	Andel med medelhög inkomst	Andel med hög inkomst	Medianinkomst
Stäket	15,0	15,7	20,9	48,4	348 542
Kallhäll	20,7	24,5	25,8	29,1	270 908
Jakobsberg	27,9	24,9	23,0	24,1	237 006
Viksjö	15,6	20,4	25,3	38,7	307 736
Skälby	15,9	17,4	22,7	44,0	327 148
Barkarby	20,3	21,8	23,5	34,3	285 037
Restområde*	87,0	9,2	2,3	1,5	44 856

\* Personerna kan inte placeras i något område.

<sup>55</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-19.

<sup>56</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-16.



#### 7.4. Medelålder

Medelåldern i Järfälla är 39,5 år och i Stockholms län 39,5 år. I sammanhanget kan nämnas att medelåldern i Järfälla var nästan exakt lika hög (39,2 år) 2004. När det gäller länet så var medelåldern 39,1 år för tio år sedan. Tabell 7 visar medelåldern i kommunens olika områden.

Tabell 7: Befolkningens medelålder 2014 uppdelat på kön och områden.<sup>57</sup>

Område	Män	Kvinnor
Stäket	35	36
Kallhäll	40	42
Jakobsberg	38	41
Viksjö	38	40
Skälby	35	35
Barkarby	36	39
Restområde*	43	40

\* Personerna kan inte placeras i något område.

Tabell 8 visar att medelåldern vid första barnets födelse är något år lägre i Järfälla än i länet i övrigt.

Tabell 8: Medelålder vid första barnets födelse i Järfälla kommun och Stockholms län 2014.<sup>58</sup>

Område	Medelålder
<b>Järfälla kommun</b>	
Kvinnor	29,0
Män	31,9
<b>Stockholms län</b>	
Kvinnor	30,6
Män	32,8

#### 7.5. Utrikes födda

Som tabell 9 visar är andelen utrikes födda högst i Jakobsberg medan lägst andel finns i Stäket. I hela Stockholms län är andelen utrikes födda 26 procent.

<sup>57</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-16.

<sup>58</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)



**Tabell 9:** Antal och andel utrikes födda 2014 uppdelat på områden.<sup>59</sup>

Område	Antal utrikes födda	Antal hela befolkningen	Andel utrikes födda
Stäket	291	1 899	15,3
Kallhäll	3 152	12 588	25,0
Jakobsberg	9 666	27 027	35,8
Viksjo	2 652	15 649	16,9
Skälby	1 292	7 444	17,4
Barkarby	1 291	5 950	21,7
Restområde*	93	144	64,6
<b>Totalt:</b>	<b>18 437</b>	<b>70 701</b>	<b>26,1</b>

\* Personerna kan inte placeras i något område.

### 7.6. Arbetslöshet

Som framgår av tabell 10 så är det Jakobsberg som har den högsta andelen öppet arbetslösa eller personer i program med aktivitetsstöd.

**Tabell 10:** Antal och andel öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd 16-64 år efter år 2014 uppdelat på områden.

Område	Antal inskrivna 16-64 år	Antal i befolkningen 16-64 år	Andel inskrivna
Stäket	31	1 230	2,5
Kallhäll	472	7 873	6,0
Jakobsberg	1 525	16 911	9,0
Viksjo	451	9 226	4,9
Skälby	147	4 583	3,2
Barkarby	191	3 740	5,1
Restområde*	17	124	13,7
<b>Totalt:</b>	<b>2 834</b>	<b>43 687</b>	<b>6,5</b>

\* Personerna kan inte placeras i något område.

### 7.7. Ekonomiskt bistånd

Ekonomiskt bistånd (som tidigare kallades socialbidrag) söker man hos socialtjänsten i kommunen. Ekonomiskt bistånd är ett stöd som personer kan få om det föreligger ekonomiska problem. Man kan få ekonomiskt bistånd för sin försörjning (försörjningsstöd) eller till andra behov som exempelvis läkemedel, tandvård, glasögon eller hemutrustning. Möjligheten att få ekonomiskt bistånd påverkas av hela hushållets inkomster och tillgångar. Tabell 11 visar att det är i Jakobsberg som det är störst andel som får ekonomiskt bistånd förutom den kategori som inte kan härledas till ett specifikt område.

<sup>59</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-16.



Tabell 11: Antal och andel mottagare av ekonomiskt bistånd 16+ år 2013.<sup>60</sup>

Område	Antal som får ekonomiskt bistånd	Antal i befolkningen	Andel i befolkningen
Stäket	17	1 363	1,2
Kallhäll	424	10 360	4,1
Jakobsberg	1453	21 696	6,7
Viksjö	251	12 130	2,1
Skälby	56	5 376	1,0
Barkarby	125	4 017	3,1
Restområde*	27	133	20,3
<b>Totalt:</b>	<b>2 353</b>	<b>55 075</b>	<b>4,3</b>

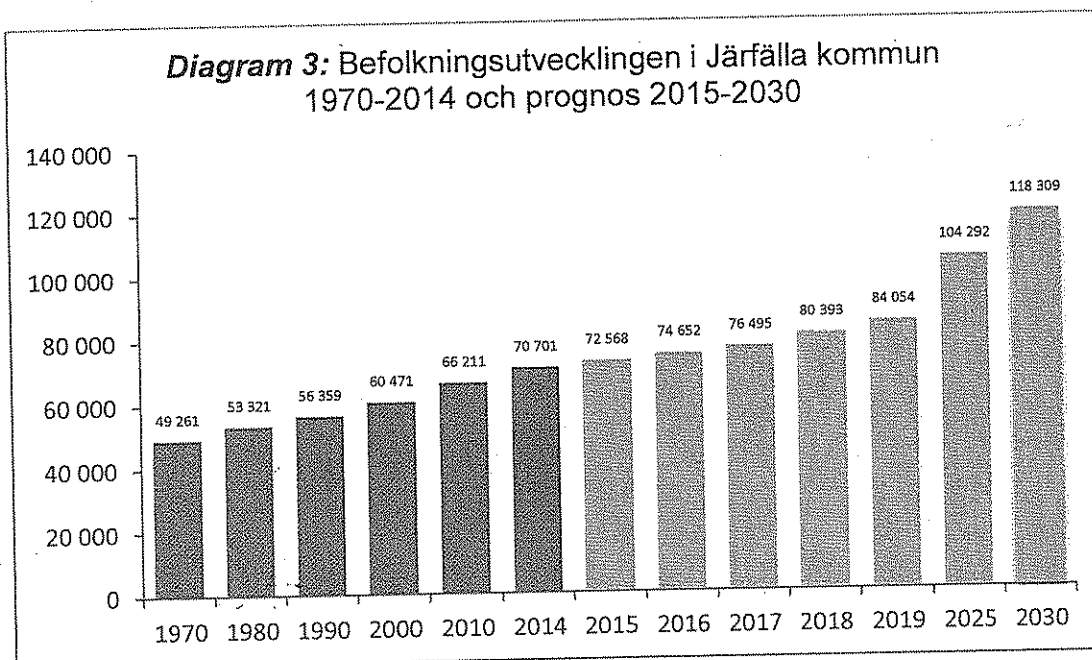
\* Personerna kan inte placeras i något område.

<sup>60</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-19.

## 8. BEFOLKNINGSUTVECKLING

Prognostisering av befolkningsutvecklingen i kommunen är byggbaserad. Detta innebär att den viktigaste faktorn vid framtagandet av prognosen är antagandet om hur många bostäder som kommer att byggas under prognosperioden. Är antagandena om bostadsbyggandet felaktiga blir också befolkningsprognosen missvisande. Detta får till följd att framtida volymeräkningar för olika verksamheter samt fördelning av resurser till viss del blir felaktiga. Av den anledningen är antagandet om det framtida bostadsbyggandet mycket viktigt.

Enligt Järfälla kommuns befolkningsprognos för 2015-2030<sup>61</sup> beräknas antalet invånare vara ungefär 84 000 år 2019. Det är en ökning med cirka 13 300 invånare jämfört med 2014, motsvarande 18,8 procent. År 2030 kommer befolkningen att vara drygt 118 000, en ökning med nästan 48 000 personer jämfört med idag. Detta innebär en ökning av befolkningen med 67 procent. För att kunna sätta befolkningsprognosen i ett historiskt perspektiv redovisas i diagram 3 befolkningsutvecklingen från 1970 och framåt.



Av tabell 12 framgår befolkningsökningen i olika åldrar. Antalet personer i åldern 80-100 år bedöms öka med cirka 600 personer till år 2019 och med ungefär 2 500 personer till 2030 jämfört med 2015. När det gäller åldern 0-5 år är motsvarande siffror cirka 1 200 respektive 4 300 personer.

<sup>61</sup> Statisticon. Befolkningsprognos 2015-2030 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos. Den 6 mars 2015.



**Tabell 12:** Befolkningsprognos för Järfälla kommun 2015-2030 uppdelat på åldersklasser.<sup>62</sup>

Ålder år	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2030
0-5	5 762	5 905	6 119	6 570	6 965	7 385	7 800	8 187	8 550	8 889	10 107
6-9	3 919	4 056	4 131	4 295	4 489	4 621	4 857	5 113	5 344	5 610	6 861
10-12	2 828	2 971	3 036	3 162	3 264	3 443	3 565	3 658	3 764	3 928	4 941
13-15	2 595	2 759	2 883	3 025	3 199	3 308	3 431	3 533	3 708	3 827	4 631
16-18	2 398	2 500	2 636	2 815	3 009	3 167	3 302	3 466	3 575	3 691	4 358
19-24	5 537	5 548	5 549	5 918	6 190	6 480	6 770	7 053	7 337	7 577	8 667
25-44	19 718	20 456	21 102	22 620	23 983	25 287	26 552	27 719	28 886	29 987	34 324
45-64	17 162	17 635	18 007	18 714	19 445	20 123	20 814	21 498	22 176	22 928	27 194
65-79	9 608	9 651	9 732	9 832	9 925	10 084	10 223	10 318	10 388	10 415	11 630
80-100	3 041	3 170	3 301	3 442	3 586	3 706	3 874	4 081	4 322	4 580	5 596
<b>Totalt</b>	<b>72 568</b>	<b>74 652</b>	<b>76 495</b>	<b>80 393</b>	<b>84 054</b>	<b>87 605</b>	<b>91 188</b>	<b>94 626</b>	<b>98 051</b>	<b>101 434</b>	<b>118 309</b>

### 8.1. Befolkningen i kommundelarna

Som framgår av tabell 13 kommer den största befolkningsökningen enligt prognosen att vara i Barkarby. Befolkningen kommer där att nästan fördubblas till 2019. Detta med anledning av det omfattande bostadsbyggandet i Barkarbystaden.

**Tabell 13:** Folkmängd i kommunens delområden 2014 och prognos 2015-2019.<sup>63</sup>

Kommundel	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stäket	1 899	1 910	2 027	2 145	2 155	2 165
Kallhäll	12 588	12 743	13 092	13 397	13 763	14 128
Västra Jakobsberg	6 615	6 834	7 052	7 316	7 713	7 929
Norra Jakobsberg	11 167	11 537	11 791	11 893	12 399	12 906
Södra Jakobsberg	9 245	9 513	9 775	10 048	10 463	10 547
Viksjö	15 649	15 728	15 991	16 154	16 300	16 445
Skälby	7 444	7 484	7 583	7 681	7 870	7 997
Barkarby	5 950	6 642	7 129	7 616	9 465	11 652
Restområde	144	178	213	248	268	288
<b>Totalt:</b>	<b>70 701</b>	<b>72 569</b>	<b>74 654</b>	<b>76 498</b>	<b>80 396</b>	<b>84 058</b>

### 8.2. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande

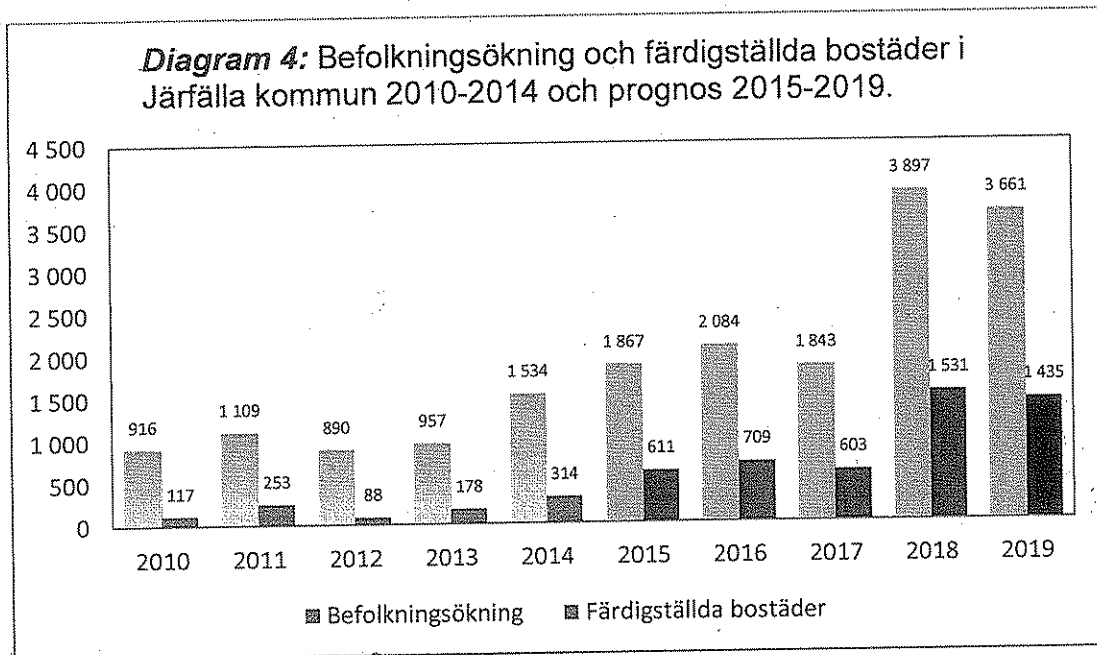
Den totala befolkningen i kommunen beror förutom på bostadsbyggandets omfattning på befolkningsutvecklingen i det befintliga bostadsbeståndet.

Av diagram 4 framgår att 2014 färdigställdes 314 bostäder medan befolkningsökningen var 1 534 personer. Detta innebär en befolkningsökning på 4,9 personer per färdigställd bostad. Antagandet kan dock göras att det inte är fem personer som flyttar till en färdigställd bostad. Förklaringen är att det sker en förtätning i det befintliga bostadsbeståndet. När det gäller den prognostiserade perioden fram till 2019 så är det

<sup>62</sup> Statisticon. Befolkningsprognos 2015-2030 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos. Den 6 mars 2015.

<sup>63</sup> Statisticon. Delområdesprognos 2015-2024 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos. Den 23 april 2015.

dock lägre befolkningsökning per färdigställd bostad. 2019 är det till exempel 2,55 personer per bostad.



Källa: Statisticon. Befolkningsprognoser för Järfälla kommun 2010-2015.

När det gäller den totala befolkningsstorleken för ett område som är beläget i Stockholms län är antaganden om bostadsbyggande viktigast. Förseningar och ändringar i bostadsbyggnadsplaner är vanliga och leder till prognosfel. Exempelvis leder fel antagande om fördelning mellan små och stora bostäder till fel både i den totala folkmängden och i befolkningens åldersstruktur. Bostadens storlek avgör hur många personer som antas flytta in och bostädernas karaktär avgör vilka åldrar som antas flytta in och vilka som flyttar ut.

### 8.3. Bostadsbyggnadsprognos

Bostadsbyggnadsprognosen bygger på de antaganden som kommunstyrelseförvaltningens samhällsbyggnadskontor tar fram. Denna prognos är också grunden för den byggbaserade befolkningsprognosen. Prognosen för bostadsbyggandet påverkar i allra högsta grad befolkningsprognosen som i sin tur används i budgetarbetet samt för att planera den framtida lokalförsörjningen.

Som tabell 14 visar kommer det att färdigställas ungefär 5 000 bostäder för inflyttning till och med 2019. I det längre tidsperspektivet fram till 2030 är prognosen cirka 18 500 bostäder. Omkring 90 procent av bostäderna bedöms preliminärt vara i flerbostadshus.

*Tabell 14: Bostadsbyggnadsprognos 2015-2030 för Järfälla kommun.<sup>64</sup>*

År	Flerbostadshus	Småhus	Specialboenden	Totalt
2015	567	44	0	611
2016	618	81	10	709
2017	513	80	10	603
2018	1 400	121	10	1 531
2019	1 340	85	10	1 435
2020	1 300	85	0	1 385
2021	1 320	85	0	1 405
2022	1 320	35	0	1 355
2023	1 320	35	0	1 355
2024	1 320	25	0	1 345
2025	990	110	0	1 100
2026	990	110	0	1 100
2027	990	110	0	1 100
2028	990	110	0	1 100
2029	990	110	0	1 100
2030	990	110	0	1 100
<b>Totalt:</b>	<b>16 958</b>	<b>1 336</b>	<b>40</b>	<b>18 334</b>

#### 8.4. Bostadsbyggnadsplaner i kommundelarna

Som framgår av tabell 15 kommer det enligt prognosen att byggas omkring 2 500 bostäder i Barkarby mellan 2015 och 2019. Av det totalt cirka 5 000 bostäder som prognostiseras fram till 2019 kommer således ungefär hälften att byggas i Barkarby.

*Tabell 15: Bostadsbyggnadsprognos för delområden 2015-2019.<sup>65</sup>*

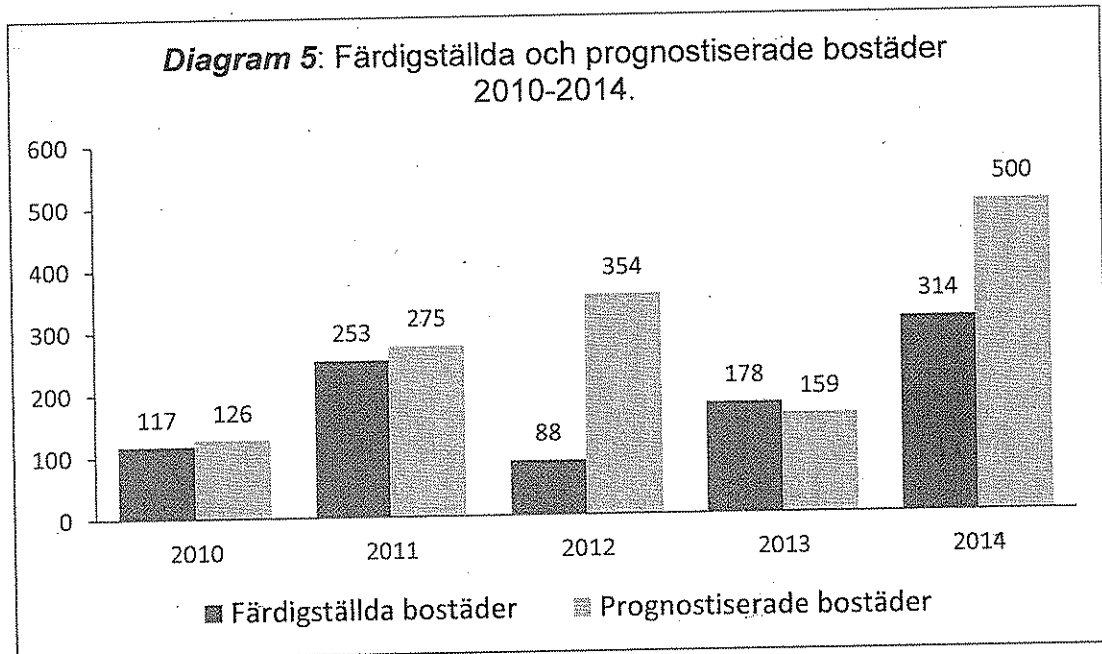
Kommundel	2015	2016	2017	2018	2019
Stäket	0	35	35	0	0
Kallhäll	30	120	100	130	130
Västra Jakobsberg	80	80	95	156	80
Norra Jakobsberg	127	76	15	200	200
Södra Jakobsberg	79	78	83	150	0
Viksjö	0	90	45	40	40
Skälby	0	20	20	50	30
Barkarby	285	200	200	800	950
Restområde	10	10	10	5	5
<b>Totalt:</b>	<b>611</b>	<b>709</b>	<b>603</b>	<b>1 531</b>	<b>1 435</b>

<sup>64</sup> Statisticon. Befolkningsprognos 2015-2030 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos. Den 6 mars 2015.

<sup>65</sup> Statisticon. Delområdesprognos 2015-2024 för Järfälla kommun. Byggbaserad prognos. Den 23 april 2015.

### 8.5. Färdigställda och prognostiserade bostäder<sup>66</sup>

Som diagram 5 visar är det vissa år som differensen är stor mellan antalet prognostiserade bostäder och antalet färdigställda bostäder. Redovisningen bygger på föregående års prognos om nästkommande års färdigställda bostäder. 2014 prognostiserades för 500 bostäder medan utfallet blev 314, en differens på 186 bostäder.



<sup>66</sup> Statisticon. Byggbaserade befolkningsprognoser för Järfälla kommun för åren 2010-2014 samt Järfälla kommuns årsredovisningar för 2010-2014.



## 9. BOSTADSBESTÄNDET I JÄRFÄLLA

I detta avsnitt beskrivs bostadsbeståndet i Järfälla efter hustyper och upplåtelseformer. Även hushållsstorlekarna i de olika kommundelarna belyses i denna del.

### 9.1. Lägenheter efter hustyp

Sex av tio hushåll bor i lägenheter i flerbostadshus vilket framgår av tabell 16.

*Tabell 16:* Antal lägenheter i Järfälla kommun efter hustyp april 2015.<sup>67</sup>

Hustyp	Antal	Andel av samtliga hushåll
Småhus <sup>68</sup>	11 238	38
Flerbostadshus <sup>69</sup>	17 875	60
Övriga hus <sup>70</sup>	185	<1
Specialbostäder <sup>71</sup>	614	2
<b>Totalt:</b>	<b>29 912</b>	<b>100</b>

### 9.2. Upplåtelseformer

Av tabell 17 på nästa sida framgår att bostadsrätt är den dominerande upplåtelseformen i kommunen.

<sup>67</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

<sup>68</sup> Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

<sup>69</sup> Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

<sup>70</sup> Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

<sup>71</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.



Tabell 17: Antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform i Järfälla kommun 2014.<sup>72</sup>

Hustyp	Upplåtelseform			Totalt
	Hyresrätt <sup>73</sup>	Bostadsrätt <sup>74</sup>	Äganderätt <sup>75</sup>	
Småhus <sup>76</sup>	435	1 330	9 473	11 238
Flerbostadshus <sup>77</sup>	6 943	10 932	0	17 875
Övriga hus <sup>78</sup>	177	8	0	185
Specialbostäder <sup>79</sup>	585	29	0	614
<b>Totalt:</b>	<b>8 140</b>	<b>12 299</b>	<b>9 473</b>	<b>29 912</b>

Som framgår av tabell 18 så är omkring 40 procent av bostäderna i Jakobsberg och Barkarby hyresrätter vilket är betydligt större andel än de andra områdena. Nio av tio bostäder upplåts genom äganderätt i Stäket medan bostadsrätter dominerar i Kallhäll där sju av tio bostäder har denna upplåtelseform. Det är således stor skillnad på upplåtelseformer mellan de olika områdena.

Tabell 18: Upplåtelseformer 2014 uppdelat på områden.<sup>80</sup>

Område	Hyresrätt		Bostadsrätt		Äganderätt		Totalt	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Stäket	55	9,0	12	2,0	540	89,0	607	100
Kallhäll	1 081	17,6	4 318	70,2	748	12,2	6 147	100
Jakobsberg	5 125	42,0	4 839	39,7	2 231	18,3	12 195	100
Viksjö	831	13,8	1 676	27,9	3 497	58,2	6 004	100
Skälby	34	1,4	631	26,7	1 698	71,9	2 363	100
Barkarby	1 014	39,1	823	31,7	759	29,2	2 596	100

<sup>72</sup> www.statistikdatabasen.scb.se

<sup>73</sup> Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

<sup>74</sup> Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

<sup>75</sup> Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

<sup>76</sup> Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

<sup>77</sup> Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

<sup>78</sup> Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

<sup>79</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

<sup>80</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-19.



Av tabell 19 framgår att det i princip bara är småhus i Stäket. I Jakobsberg finns 76 procent av bostäderna i flerbostadshus.

**Tabell 19:** Hustyper 2014 uppdelat på områden.<sup>81</sup>

Område	Flerbostadshus		Småhus		Specialbostäder		Övriga hus		Totalt	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Stäket	12	2,0	587	96,7	--	--	8	1,3	607	100
Kallhäll	4 969	80,8	1031	16,8	110	1,8	37	<1	6 147	100
Jakobsberg	9 276	76,1	2 487	20,4	311	2,6	121	1,0	12 195	100
Viksjo	1 987	33,1	3 938	65,6	76	1,3	3	<1	6 004	100
Skälby	236	10,0	2 107	89,2	18	<1	2	<1	2 363	100
Barkarby	1 395	53,7	1 088	41,9	99	3,8	14	<1	2 596	100

### 9.3. Hushållens storlek

Järfälla har en något mindre andel hushåll som består av en person jämfört med länet som helhet. Detta framgår av tabell 20.

**Tabell 20:** Antal och andel hushåll i Järfälla kommun samt andel för Stockholms län 2014.<sup>82</sup>

Hushållsstorlek	Antal hushåll i Järfälla	Andel av samtliga hushåll i Järfälla	Andel av samtliga hushåll i länet
1 person	9 405	33,3	37,3
2 personer	8 137	28,8	28,1
3 personer	3 866	13,7	13,4
4 personer	4 325	15,3	13,5
5 personer	1 560	5,5	5,0
6 personer	551	2,0	1,5
7+ personer	381	1,3	1,2
<b>Totalt:</b>	<b>28 225</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Av tabell 21 framgår att 476 av 932 hushåll som har sex eller fler personer finns i Jakobsberg, vilket motsvarar drygt hälften.

**Tabell 21:** Hushållsstorlekar 2014 uppdelat på områden. Antal.<sup>83</sup>

Område	Hushållsstorlek							Totalt
	1	2	3	4	5	6	7+	
Stäket	71	166	115	171	49	12	11	595
Kallhäll	2 334	1 813	705	606	210	73	46	5 787
Jakobsberg	4 451	3 037	1 433	1 380	568	264	212	11 345
Viksjo	1 437	1 853	893	1 163	383	105	53	5 887
Skälby	361	587	405	669	219	56	39	2 336
Barkarby	751	681	315	336	131	41	20	2 275
<b>Totalt:</b>	<b>9 405</b>	<b>8 137</b>	<b>3 866</b>	<b>4 325</b>	<b>1 560</b>	<b>551</b>	<b>381</b>	<b>28 225</b>

<sup>81</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-16.

<sup>82</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

<sup>83</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-16.



Tabell 22 visar att det skiljer sig mellan de olika områdena när det gäller storleken på hushållen. I Stäket har cirka 12 procent av hushållen en person medan motsvarande andel i Kallhäll är cirka 40.

*Tabell 22: Hushållsstorlekar 2014 uppdelat på områden. Andel.<sup>84</sup>*

Område	Hushållsstorlek							Totalt
	1	2	3	4	5	6	7+	
Stäket	11,9	27,9	19,3	28,7	8,2	2,0	1,8	100
Kallhäll	40,3	31,3	12,2	10,5	3,6	1,3	0,8	100
Jakobsberg	39,2	26,8	12,6	12,2	5,0	2,3	1,9	100
Viksjö	24,4	31,5	15,2	19,8	6,5	1,8	0,9	100
Skälby	15,5	25,1	17,3	28,6	9,4	2,4	1,7	100
Barkarby	33,0	29,9	13,8	14,8	5,8	1,8	0,9	100

<sup>84</sup> Uppgifter från Statistiska centralbyrån 2015-10-19.

## 10. BOSTADSPRISER

Bostadpriserna i såväl riket som Stockholm län har stigit kraftigt på senare år. Med förändrade krav för att få bolån påverkar detta påtagligt vilka som har möjlighet att efterfråga upplåtelseformer som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostadsrätt och äganderätt. Nedan redovisas prisutvecklingen i Järfälla kommun i jämförelse med utvalda kommuner i länet.

### 10.1. Priser för småhus

Tabell 23 visar antal köp och medelpriser på småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) för Järfälla och ett antal jämförelsekommuner år 2014. Dessutom redovisas prisförändringar i procent mellan 2013–2014 (1 år), 2009–2014 (5 år), 2004–2014 (10 år) och 1994–2014 (20 år). Dessa prisförändringar är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

*Tabell 23:* Medelpriser för småhus 2014 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år.<sup>85</sup>

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % mellan 2013 och 2014 (1 år)	Prisförändring i % mellan 2009 och 2014 (5 år)	Prisförändring i % mellan 2004 och 2014 (10 år)	Prisförändring i % mellan 1994 och 2014 (20 år)
Järfälla	366	3 948	+10	+22	+60	+282
Sollentuna	385	5 550	+10	+30	+82	+336
Upplands Väsby	190	3 599	+10	+21	+64	+276
Upplands-Bro	147	3 153	+5	+18	+59	+286
Sundbyberg	46	6 106	+4	+25	+82	+372
Stockholm	1 470	5 640	+11	+34	+100	+399

### 10.1. Priser för bostadsrätter

Som tabell 24 visar så är medelvärdet för bostadsrätter september 2014-augusti 2015 2 071 tkr vilket är lägre än i Sundbyberg, Sollentuna och Stockholm.

<sup>85</sup> Källa: Statistiska centralbyrån: [http://www.scb.se/sv/\\_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10957/10964/Kommunstatistik/139523/](http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10957/10964/Kommunstatistik/139523/)



**Tabell 24:** Prisutveckling för bostadsrätter för perioden september 2014-augusti 2015. Avser medelvärden.

Kommun	Antal objekt	Kr/kvm	Köpesumma tkr
Järfälla	1 526	31 377	2 071
Sollentuna	824	34 779	2 348
Upplands Väsby	434	28 563	1 819
Upplands-Bro	359	24 038	1 844
Sundbyberg	1 161	50 558	3 001
Stockholm			
-Västerorts ytterförorter*	1 624	32 061	2 128
-Västerorts närförorter**	2 268	48 839	2 927
-Söderorts ytterförorter***	2 684	39 822	2 407
-Söderorts närförorter****	3 980	53 808	3 069
Länet	38 181	49 103	3 002

\* Kista, Spånga, Vällingby och Hässelby

\*\* Bromma och Västerled

\*\*\* Skärholmen, Brännkyrka, Vantör och Farsta

\*\*\*\* Hägersten, Enskede och Skarpnäck

## 11. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

En viktig uppgift i arbetet med bostadsförsörjningen är att säkerställa att alla invånare i kommunen ges möjlighet att leva i goda bostäder. Nedan belyses ett antal viktiga grupper som av olika skäl behöver uppmärksammas särskilt i detta arbete.

### 11.1. Äldreboenden<sup>86</sup>

Den kommunala äldreomsorgen syftar till att skapa förutsättningar för människor med olika funktionsnedsättningar som orsakats av åldrande att kunna leva ett så fullständigt liv som möjligt. Järfälla kommun eftersträvar att kunna erbjuda personer som behöver ett särskilt boende en boendeplats inom kommunen. Äldreomsorgen är en verksamhet med relativt stort lokalbehov. Äldreboenden riktar sig till personer som är 65 år och äldre och som behöver stöd och hjälp i den dagliga tillvaron så att de kan leva tryggt och säkert.

Eftersom den enskildes behov skiftar erbjuder äldreomsorgen olika boendeformer. Särskilda boendeformer (vård- och omsorgsboende) för äldre är en boendeform för personer med stora omvårdnadsbehov dygnet runt. Särskilt boende beviljas till personer som har behov av dagliga, omfattande vård- och omsorgsinsatser och tillsyn dygnet runt. Behovet ska vara varaktigt. Särskilt boende erhålls efter biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen (SoL). Det finns olika inriktningar på särskilt boende som demensboende, omvårdnadsboende och korttidsboende.

- Demensboende är ett boende för personer med demenshandikapp. Individerna har egen bostad och tillgång till gemensamma utrymmen. Personal finns tillgänglig dygnet runt.
- Omvårdnadsboende är ett boende för personer med stora omvårdnadsbehov dygnet runt. Individerna har egen bostad och tillgång till gemensamma utrymmen. Personal finns tillgänglig dygnet runt.
- Korttidsboende kan beviljas för personer som har ett tillfälligt behov av omsorg. På korttidsboende kan också personer som vårdas av anhöriga få bo under kortare tid som avlastning för anhöriga.

Som framgår av tabell 25 finns det nio äldreboenden i Järfälla med totalt 414 lägenheter samt ett korttidsboende med totalt 30 lägenheter.

**Tabell 25:** Boenden inom äldreomsorgen 2015.

Äldreboende	Adress	Fastighetsägare	Utförare	Antal lgh	Driftavtal t.o.m.
Almen	Vinggränd 4	Järfällahus AB	J Vård & Omsorg*	40	Årsvis
Björken	Agrarvägen 6-8	Bostads AB Ekeby	J Vård & Omsorg	40	Årsvis
Eken	Kopparvägen 2A	Kommunen	J Vård & Omsorg	45	Årsvis
Linden	Vibblabyvägen 101	Kommunen	A & O AB	40	2017-02-28
Lönnen	Vibblabyvägen 97-99	Kungsleden/Hemsö	A & O AB	58	2017-02-28
Olovslund	Novembervägen 17	Järfällahus AB	J Vård & Omsorg	39	Årsvis
Tallbohov	Snapphanevägen 22	Kungsleden/Hemsö	J Vård & Omsorg	92	Årsvis
Flottiljen	Korpralsvägen 51-55	Kommunen	Attendo Care AB	50	2018-01-31
Kastanjen	Birgittavägen 6	Kommunen	J Vård & Omsorg	10	Årsvis
<b>Totalt:</b>				<b>414</b>	
Korttidsboende	Adress	Fastighetsägare	Utförare	Antal lgh	Driftavtal t.o.m.
Kastanjen	Birgittavägen 6	Kommunen	J Vård & Omsorg	30	Årsvis
<b>Totalt:</b>				<b>30</b>	

\* Järfälla vård och omsorg är kommunens utförare.

<sup>86</sup> Strategisk lokalförsörjningsplan 2016-2020 med utblick mot 2030.



Kommunen köper för närvarande 18 boendeplatser i andra kommuner. Av dessa är några köpta för behov som Järfälla kommuns egna boenden inte kan tillgodose. Det kan röra sig om boenden med religiös inriktning eller boenden för personer som är aggressiva till följd av demenssjukdom. Resterande placerade personer har fått erbjudande om att återvända till Järfälla men har tackat nej till detta.

#### 11.1.1. Framtida behov

Som framgår av tabell 26 ökar antalet personer 65-w år under hela prognosperioden. År 2020 kommer enligt prognosen 13 800 personer att vara 65 år eller äldre. Av dessa beräknas cirka 500 personer att vara i behov av någon form av särskilt stöd/boende. Detta antagande baseras på att 3,7 procent av åldersgruppen över 65-w år har behov av särskilt boende.

Tabell 26: Befolkningsprognos 2015-2020 för antalet personer 65-w år

Ålder	2014 Utfall	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ökning 2015-20	2025	2030
65-79	9 467	9 608	9 651	9 732	9 832	9 925	10 084	617	10 494	11 630
80-w	2 957	3 041	3 170	3 301	3 442	3 586	3 706	749	4 800	5 596
<b>Totalt:</b>	<b>12 424</b>	<b>12 649</b>	<b>12 821</b>	<b>13 033</b>	<b>13 274</b>	<b>13 511</b>	<b>13 790</b>	<b>1 366</b>	<b>15 294</b>	<b>17 226</b>

Då antalet personer i åldersgruppen 65-w år enligt ovanstående ökar finns behov om ytterligare två äldreboenden den kommande femårsperioden. I Viksjö centrum har byggnationen av Viksjö äldreboende med cirka 40 platser påbörjats under hösten 2015. En preliminär driftstart är beräknad till första halvåret 2017.

Dessutom har socialnämnden uttryckt behov av ytterligare ett äldreboende innan 2020. Kommunstyrelsen har därför godkänt ett ramavtal med Svenska Vårdbyggen AB som bland annat anger förutsättningar för planläggning om totalt 54 äldreboendestäder, markförsäljning, möjlighet till kommunal förhyrning och ansvar för exploateringsarbeten m.m. för ett område vid Smedvägen i Kallhäll. Under hösten har ett detaljplanearbete för ändamålet påbörjats med målet att ha ett boende färdigställt under 2019.

Det bör också tilläggas att det är svårt att förutse behov långt fram i tiden bland annat beroende på teknisk utveckling, utveckling av folkhälsan, äldres förväntningar och krav, flyttmönster och preferenser när det gäller boende, ekonomiska förutsättningar, privata alternativ samt politisk vilja om kvarboende.

#### 11.2. Boenden för funktionshindrade<sup>87</sup>

Området funktionshinder är inriktat på att skapa förutsättningar för människor med olika former av funktionsnedsättning att kunna leva ett så normalt liv som möjligt. Det kan innebära olika former av boende. Verksamheten vänder sig till personer under 65 år. De lagar som främst styr verksamheten är socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Bostäderna ska uppfylla den standard som anges i Boverkets byggregler och kan ibland även behöva anpassas till hyresgästens enskilda behov. Bostäderna finns i

<sup>87</sup> Strategisk lokalförsörjningsplan 2016-2020 med utblick mot 2030.



villor, radhus eller flerfamiljhus på olika platser i kommunen. De drivs antingen av kommunen i egen regi eller på entreprenad av privat företag. Det finns två typer av bostäder med särskild service samt lokaler för daglig verksamhet:

- Gruppboende är en boendeform som består av 4-6 lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen. Gruppboendet ska vara ett bostadsalternativ för funktionshindrade, som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att det behövs tillgång till personal mer eller mindre alla tider på dygnet.
- Serviceboende är en boendeform där lägenheterna ligger nära varandra (i samma byggnad eller närliggande fastigheter) och som ger den boende tillgång till gemensam service i form av måltider, personlig service eller omvårdnad. En serviceboende består vanligtvis av cirka 10-12 lägenheter.

Idag finns det totalt 172 boendeplatser (lägenheter) för personer som behöver boende med särskild service enligt LSS. Dessa platser finns fördelade på 24 olika boenden (gruppboende eller serviceboende) runt om i kommunen. Alla platser består av fullvärdiga lägenheter på ett till två rum och kök/pentry. Boendena drivs antingen i egen regi (Järfälla vård och omsorg) eller på entreprenad. Samtliga platser är idag fullbelagda. Utöver dessa platser fanns i oktober månad 2015 15 personer placerade utanför kommunen.

#### 11.2.1. Framtida behov

Cirka två procent av invånarna (under 65 år) i Järfälla kommun bedöms ha behov av insatser från funktionshinderområdet. I tabellen nedan beskrivs hur behovsbilden ser ut gällande insatsen boende med särskild service för vuxna år 2015-2020. Från och med 2021 och framåt blir det svårt att bedöma behovet eftersom det inte finns någon logik i hur många grupp- och serviceboenden en kommun har behov av. Av erfarenhet vet socialförvaltningen att flera personer som man inte känner till idag kommer att tillkomma samt att de personer som man känner till inte alltid flyttar det år som beräknat eller som de själva uppgett till handläggare. Då det är behovet som styr, ofta akut, går det inte heller att ställa krav på framförhållning hos brukarna.

Tabell 27: Behovsbild för insatsen boende med särskild service.

Boendeform (LSS)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totalt 2015-2020
Gruppboende	5	6	8	3	3	2	27
Serviceboende	4	3	3	2	6	3	18
Egen lägenhet med boendestöd	6	0	1	0	0	0	7
<b>Totalt:</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>52</b>

För att tillgodose platsbehovet de närmsta åren planeras för en gruppboende om sex respektive nio platser i samband med kommande bostadsproduktion vid Källtorpsvägen/Ulvsättravägen i Kallhäll respektive Hästskovägen i centrala Jakobsberg. Preliminärt beräknas dessa bli färdigställda under första halvåret 2017. Därutöver planeras det för ett serviceboende i Söderdalen om tio platser för inflyttning under 2018. I det längre perspektivet kommer det att behövas betydligt fler gruppboenden bland annat i samband med fortsatta utbyggnadsetapper av Barkarbystaden.





### 11.3. Boenden inom socialpsykiatri<sup>88</sup>

Socialpsykiatrien förfogar idag över fyra serviceboenden och två gruppboendestäder med sammanlagt 50 platser.

Tabell 28: Antal boendeplatser inom socialpsykiatri 2015.

Boendeform	Adress	Antal boendeplatser
Serviceboende	Fanjunkargränd	12
Serviceboende	Tenorgränd	10
Serviceboende	Frihetsvägen	9
Serviceboende	Andebodavägen	9
Gruppboendestad	Arrendevägen	5
Gruppboendestad	Arrendevägen	5
<b>Totalt:</b>		<b>50</b>

#### 11.3.1. Framtida platsbehov

För närvarande är det fullt i alla bostäder. Utöver dessa finns cirka 30 köpta platser i andra kommuner. Antalet beviljade insatser inom området funktionshinder kommer att fortsätta att öka och därmed också behovet av fler grupp- och servicebostäder samt utslussningslägenheter. Utslussningslägenheterna behövs dels för att tillgodose behovet av bostad med stöd för personer som skulle klara ett eget boende med boendestöd, dels som en länk i en boendekedja. De två gruppboendestäderna som finns på Arrendevägen är inte ändamålsenliga och dessa behöver ersättas med ett boende med fullvärdiga lägenheter. Planering för detta har påbörjats under 2015.

### 11.4. Bostäder för hemlösa

Hemlöshet är ett begrepp som innefattar flera olika typer av boendesituationer, men där det förenande är att de människor som kategoriseras som hemlösa saknar stadigvarande boendeform. Socialstyrelsen definierar hemlöshet utifrån fyra olika situationer:

#### Situation 1: Akut hemlöshet

En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

#### Situation 2: Institutionsvistelse och kategoriboende

En person befinner sig på kriminalvårdsanstalt eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller en privat vårdgivare, alternativt på ett hem för vård eller boende (HVB) eller SIS-institution, och ska skrivas ut inom tre månader. Personen har inte någon bostad ordnad inför utskrivningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut om de hade haft en bostad.

#### Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

En person bor i en bostad som kommunen har ordnat, exempelvis försökslägenhet, träningslägenhet eller socialt kontrakt, på grund av att personen inte får tillgång till

<sup>88</sup>Strategisk lokalförsörjningsplan 2016-2020 med utblick mot 2030.



den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om bostadslösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda regler.

#### **Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende**

En person bor tillfälligt och utan kontrakt hos vänner, bekanta eller släktingar eller har ett inneboende- eller andrahandskontrakt på mindre än tre månader hos släkt, vänner eller andra privatpersoner. Personen har av detta skäl varit i kontakt med socialtjänst eller någon annan verksamhet som ger stöd.<sup>89</sup>

Därtill tillkommer personer som inte kan kategoriseras in i någon av de ovan nämnda situationerna. Sannolikt finns också ett betydande mörkertal, då många människor lever i hemlöshet med stöd från släkt och vänner istället för att söka hjälp från exempelvis sociala myndigheter.<sup>90</sup> Att motverka hemlöshet är god kommunal ekonomi, då akuta boendelösningar kostar kommunen mycket pengar och personella resurser.

#### **11.4.1. Hemlösheten i Järfälla kommun**

Järfälla kommun gör inga regelbundna mätningar av hemlöshet. Den senaste gjordes 2011. Mätningen visade att 319 personer, då 0,48 procent av befolkningen, var bostadslösa. Som akut bostadslösa, det vill säga personer som är hänvisad till akutboende, härberge, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus, uppskattades 46 personer. Av materialet framgår inte om det fanns personer som sover utomhus. I mars 2015 fanns 18 hushåll, varav 8 barnfamiljer, som bor på tillfälliga boenden, exempelvis vandrarhem och 8 hushåll som flyttar runt natt för natt. Det totala antalet bostadslösa (kategori 1-4) är troligtvis högre idag än 2011.<sup>91</sup>

#### **11.5. Sociala kontrakt i Järfälla<sup>92</sup>**

Enligt överenskommelse mellan Järfällahus AB (JHAB) och socialförvaltningen i Järfälla kommun är JHAB:s målsättning att erbjuda socialförvaltningen 15 lägenheter per år. Denna siffra innefattar även nyanlända. Dock ska antalet lägenheter som hyrs av socialförvaltningen inte överstiga två procent av det totala beståndet. Detta motsvarar cirka 112 lägenheter. Antalet så kallade sociala kontrakt uppgår i oktober 2015 till cirka 130.

Hyresavtalen för dessa lägenheter tecknas mellan socialförvaltningen och JHAB på minst två år varefter prövning görs om hyresgästen kan överta kontraktet. Under 2014 gjordes 10 sådana omvandlingar. Antalet omvandlingar måste stå i paritet med antalet nya sociala kontrakt. Denna siffra bör sättas i relation till det totala antalet omflyttningar inom beståndet som 2014 uppgick till 380.

Socialförvaltningens uppfattning är att cirka 85 procent av hyresgästerna som har sociala kontrakt är beroende av försörjningsstöd. Totalt är cirka 800 hushåll per månad i Järfälla beroende av försörjningsstöd.

<sup>89</sup> Länsstyrelserna 2015. Hemlöshet. En fråga om bostäder. Slutrapport för Länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014, sid 13.

<sup>90</sup> Länsstyrelserna 2015. Hemlöshet. En fråga om bostäder. Slutrapport för Länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014, sid 13.

<sup>91</sup> Uppgifter från socialförvaltningen 2015-10-05.

<sup>92</sup> Utredningen Bostadsförmedling i Järfälla. Dnr Kst 215/218.



Socialförvaltningen bedömer att de har cirka 20 mnkr i merkostnader per år för hanteringen av bostadsbristen. I denna siffra ingår bland annat hanteringen av sociala kontrakt, men även kostnader för akut hemlöshet i form av vandrarhem, jourplaceringar, skyddade boenden och härbärgen samt administrationskostnader. Dessa kostnader skulle i hög grad påverkas om genomströmningen av de sociala kontrakten vore större. Idag köar cirka 25 personer/familjer till sociala kontrakt, vilkas boende nu måste lösas på annat sätt och ofta till en hög kostnad.

Socialförvaltningen har tidigare haft avtal med privata fastighetsägare i kommunen om sociala kontrakt. Detta kan vara både bostadsrätter och hyresrätter och rör sig ofta om så kallade insprängda lägenheter. Diskussion pågår om sociala kontrakt inom nyproduktionen i Barkarbystaden och på Söderhöjden.

Kommunfullmäktige beslutade den 28 september 2015<sup>93</sup> att JHAB ges i uppdrag att i samarbete med socialnämnden löpande omvandla de sociala kontrakt som funnits i två år eller mer, och där hyresgästen har skött sina förpliktelser gentemot hyresvärdens, till förstahandskontrakt även om hyresgästen endast har försörjningsstöd som inkomst. Detta innebär att boende med försörjningsstöd som skött sig i två år och där kontraktet omvandlas till förstahandskontrakt kommer att finnas på den ordinära bostadsmarknaden. De sociala kontrakten kan därmed reserveras för personer med sociala problem. Detta innebär att socialförvaltningen på sikt kommer att få tillgång till betydligt fler sociala kontrakt då genomströmningen ökar i och med att de som sköter sig får förstahandskontrakt. Kommundirektören har även fått uppdraget att återkomma med en fördjupad analys av vilka konsekvenser som kan förväntas av att acceptera försörjningsstöd som inkomst.

### 11.6. Bostäder för nyanlända

Sverige ska ha en human asylpolitik och vara en fristad för dem som flyr undan förföljelse och förtryck. Allt tyder på att antalet personer som söker skydd i EU även de kommande åren kommer att vara betydande. Sammantaget bedömer regeringen att antalet asylsökande, liksom antalet personer som ansöker om uppehållstillstånd som anhöriga till någon som beviljats uppehållstillstånd som skyddsbehövande, kommer att vara fortsatta högt de kommande åren.<sup>94</sup> Det är mycket svårt, om inte omöjligt, att göra en uppskattning av omfattningen av mottagandet av nyanlända.

Målet för nyanländas etablering är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta omfattar förutom en snabbare etablering på arbetsmarknaden också ett hållbart mottagande i hela landet. Flyktingmottagandet är ett gemensamt ansvar för samhället. Mottagandet är ojämnt fördelat mellan landets kommuner samtidigt som väntetiderna för att kunna bosätta sig i en kommun har ökat. För dem som beviljats uppehållstillstånd är bosättning i en kommun ett viktigt första led i processen för etablering på arbetsmarknaden.<sup>95</sup>

Järfälla kommun har liksom många andra kommuner en överenskommelse om mottagande av nyanlända och ensamkommande barn. Vidare har kommunen ett mottagande av självbosatta nyanlända vuxna och ett mottagande av anvisade nyanlända

<sup>93</sup> Dnr Kst 2015/295 § 122.

<sup>94</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län. Riktlinjer för bostadsförsörjningen. 2015-09-28.

<sup>95</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län. Riktlinjer för bostadsförsörjningen. 2015-09-28.



vuxna respektive barn. Det största problemet med mottagandet är att det är bostadsbrist, bristen på bostäder av rätt storlek samt konkurrens om bostäder med kommunens övriga verksamheter. Vidare konkurrerar nyanlända med den redan befintliga befolkningen om bostäder. Kommunen arbetar också med återföreningen av familjer och att få fram bostäder för detta är mycket svårt. För att få fram bostäder samarbetar kommunen med Järfällahus AB och de privata fastighetsägarna. Kommunen placerar barn i andra kommuner där tillgången på bostäder är bättre.

#### **11.6.1. Överenskommelser om mottagande av nyanlända**

Överenskommelser om mottagande av nyanlända i kommunen revideras kontinuerligt beroende på det aktuella läget.

Kommunfullmäktige beslutade den 2 mars 2015 att överenskommelse med Länsstyrelsen i Stockholms län och Migrationsverket om asylplatser för ensamkommande barn 2015 godkänns. Överenskommelsen innebär att Järfälla kommun under 2015 åtar sig att utöka antalet asylplatser för ensamkommande barn till 24 från de 9 platser som föreslagits för 2014. Det reella antalet barn och ungdomar är den 12 oktober 2015 132 varav ett 60-tal är placerade i annan kommun. Hösten 2015 kommer det cirka tio nya barn och ungdomar i veckan.<sup>96</sup>

Kommunfullmäktige beslutade den 30 mars 2015<sup>97</sup> att godkänna överenskommelsen med Länsstyrelsen i Stockholms län och Migrationsverket. Överenskommelsen innebär att Järfälla kommun åtar sig att för 2015 ta emot 62 nyanlända individer (ensamstående och/eller familjer), genom att de aviseras plats för bosättning i kommunen efter anvisning från Migrationsverket och/eller Arbetsförmedlingen. Det reella antalet var den 5 oktober 2015 19 personer.<sup>98</sup>

I mitten av september 2015 var nyanlända inom etableringen 300 personer.<sup>99</sup>

#### **11.6.2. Ensamkommande barn och ungdomar**

Årligen kommer ett stort antal barn och ungdomar utan medföljande förälder eller annan legal vårdnadshavare till Sverige för att ansöka om asyl, så kallade ensamkommande barn. Kommunen ansvarar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

De ensamkommande flyktingbarn som är under 15 år eller har stort behov av stöd placeras ofta i familjehem men bristen på dessa är stor. Detta har skapat en växande marknad, både för stora välfärdsbolag men också för nya mindre aktörer som nu strömmar in med anbud till kommunerna. Ofta måste kommuner till slut köpa in tjänsten till ett betydligt högre pris jämfört med om de hade anlitat familjehemmet direkt.<sup>100</sup>

#### **11.6.3. Ankomstboenden**

Tillfälligt ankomstboende är det första boendet i Sverige för många asylsökanden. I ett ankomstboende bor den person som vill söka asyl under den tid som registrering

<sup>96</sup> Uppgifter från socialförvaltningen 2015-10-14.

<sup>97</sup> Dnr Kst 2015/66.

<sup>98</sup> Uppgifter från socialförvaltningen 2015-10-05.

<sup>99</sup> Uppgifter från socialförvaltningen 2015-10-05.

<sup>100</sup> Dagens Nyheter den 8 oktober 2015.



sker hos Migrationsverket. Det är ett korttidsboende som handlar om några dygn. Efter ankomstboendet placeras personen på ett av Migrationsverkets anläggningsboende som är ett mer långsiktigt boende.

Hittills har Migrationsverket klarat av att erbjuda de som nu söker asyl i Stockholmsområdet ett ankomstboende. Men läget är hösten 2015 ansträngt och samtliga kommuner i länet har av Länsstyrelsen ombetts att inventera möjliga tillfälliga boenden. Järfälla kommun har på Migrationsverkets begäran ökat beredskapen för att kunna ta emot asylsökande på tillfälliga ankomstboenden. Järfälla har inventerat lokaler som kan vara lämpliga för att ta emot mellan 50 och 100 personer. Kommunstyrelsen beslutade den 12 oktober 2015<sup>101</sup> att kommunens fastighet Majorskan, intill Barkarby handelsplats, förbereds att ta emot 70 personer utifall Migrationsverket begär hjälp med ett tillfälligt akutboende för asylsökande. Lokalerna ställs iordning med sovplatser, plats för utspisning, plats för bemanning m.m. Fastigheten anpassas också gällande brandsäkerhet och utrymningsvägar. Detta är ett exempel på att kommunen med mycket kort varsel kan få fram boenden vid behov. Möjligheten blir dock mindre efter hand då möjliga boenden tas i anspråk.

#### 11.6.4. Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen driver och deltar i planering, organisering och genomförande av insatser för nyanlända. Detta sker på både nationell, regional och lokal nivå i samverkan med kommuner, statliga myndigheter, företag, organisationer och föreningar. Myndigheten ska medverka till att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända och ensamkommande barn. Det gör man bland annat genom att teckna överenskommelser med kommunerna om mottagande av nyanlända samt förhandlar med kommunerna om att ta emot ensamkommande barn.<sup>102</sup>

#### 11.7. EU-migranter

En grupp vars bostadssituation blivit aktuell är så kallade EU- eller EES-migranter, det vill säga personer från andra EU- eller EES-länder som befinner sig i Sverige under kortare eller längre tid utan en ordnad boendesituation. Ofta bor dessa migranter i tältläger eller andra icke-permanenta boendeformer.

EU- eller EES-medborgare har efter tre månader uppehållsrätt i Sverige om de uppfyller något av villkoren nedan:

##### **Ekonomiskt aktiva**

Som ekonomiskt aktiva räknas företagare, arbetstagare och arbetssökande som aktivt söker arbete och som anses ha en verklig möjlighet att få anställning i Sverige. Ekonomiskt aktiva EU/EES-medborgare har rätt till likabehandling med svenska medborgare i samma situation när det gäller ekonomiskt bistånd. Också makar eller sambor samt vissa andra familjemedlemmar eller släktingar till ekonomiskt aktiva har uppehållsrätt i Sverige om de är beroende av den ekonomiskt aktive för sin försörjning.

<sup>101</sup> Dnr Kst 2015/406.

<sup>102</sup> <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/manniska-och-samhalle/integration/Pages/default.aspx>



### Ekonomiskt icke-aktiva

Som ekonomiskt icke-aktiva räknas bland annat studenter och pensionärer, men de kan garanteras uppehållsrätt genom att påvisa att de har en heltäckande sjukförsäkring samt medel för sig och sina familjemedlemmars försörjning.

Socialtjänstlagen gäller för alla som vistas i Sverige. EU/EES-medborgare med uppehållsrätt har rätt till likabehandling hos socialtjänsten, vilket också innebär rätt till socialt bistånd på samma grunder som svenska medborgare.<sup>103</sup> EU- och EES-medborgare som bedöms sakna uppehållsrätt i Sverige har som huvudregel endast rätt till nödvändig hjälp för att avvärja en akut nödsituation. Vad som räknas som en akut situation måste socialtjänsten bedöma från fall till fall. I praktiken innebär det ofta enstaka bistånd till mat, logi och resa tillbaka till det land som EU- eller EES-medborgaren kommer från.<sup>104</sup>

I kommunen finns utsatta EU-medborgare vars antal varierar över tid. Det är uppskattningsvis tio personer som finns i några få och ganska små bosättningar.<sup>105</sup>

### 11.8. Ungdomsbostäder

Allt fler unga saknar egen bostad, vilket är en konsekvens av hur bostadsmarknaden i stort ser ut. Ungar har ofta en begränsad ekonomisk kapacitet, vilket gör det svårt för dem att efterfråga bostadsrätter och äganderätter, upplåtelseformer som kräver en stor kapitalinsats. För att Järfälla ska kunna hålla kvar de unga som finns i kommunen samt locka till sig unga vuxna utifrån krävs att det finns bostäder som dessa har möjlighet att efterfråga. Detta handlar till stor del om små och billiga hyresrätter. Problemet är att ungdomar är långt ifrån den enda grupp som efterfrågar denna typ av bostäder och ofta innebär deras begränsade kötid samt hyresvärdars krav på fast anställning att de inte heller får tillgång till hyresmarknaden. Många unga hänvisas därför till den osäkra och ofta mycket kostsamma andrahandsmarknaden eller att bo som inneboende. Antalet unga vuxna som ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar ökar också.

I Järfälla kommun finns för närvarande inga bostäder som avsätts specifikt för ungdomar.

### 11.9. Bostäder för studenter

Studentbostad är en form av specialboende och ofta villkorat på olika sätt. Det mest vanliga är att kontraktet förutsätter en viss studieprestation och ofta är medlemskap i en studentkår också ett krav från hyresvärdens sida. Studenter delar mycket av den karaktäristika som också gäller för ungdomar som grupp på bostadsmarknaden. Detta innebär exempelvis svag betalningsvilja, avsaknad av nätverk på bostadsmarknaden och begränsade kötider. Ofta är det mindre och billiga hyreslägenheter som efterfrågas av studenter. Studenter definieras i detta fall som personer som deltar i studier på universitet eller högskola. Att tillhandahålla studentbostäder är en del av arbetet med den regionala bostadsförsörjningen.

<sup>103</sup> Socialstyrelsen.

<sup>104</sup> Socialstyrelsen.

<sup>105</sup> Uppgifter från socialförvaltningen 2015-10-05.



De senaste siffrorna över studiedeltagande i Järfälla är från hösten 2013. Då var ungefär 2 000 kommuninvånare i åldern 16-64 registrerade som studenter på högskola eller universitet. I länet som helhet finns hösten 2015 ungefär 85 000 studenter och 13 000 studentbostäder. Utifrån normantaganden<sup>106</sup> om behov från Landstinget innebär detta en brist på ungefär 7 500 studentbostäder i länet.

För närvarande saknas studentbostäder i Järfälla, men byggherrar har anmält intresse för att uppföra bostäder med denna upplåtelseform i Järfälla. Studentbostäder ger begränsad avkastning för fastighetsägarna och eftersom studentbostaden fungerar som genomgångsbostad, ofta under ett par års tid, innebär detta att slitaget på bostäderna ofta är relativt stort, då omsättningen av hyresgäster är betydande.

Närvaron av studenter i ett område kan bidra till ett ökat urbant liv och även om studenter ofta relativt har en begränsad ekonomisk kapacitet, så är studierna för många en långsiktig investering. Efter fullgjorda studier eller examen öppnar sig ofta en ny ekonomisk verklighet. Detta innebär att denna grupp i förlängningen är framtida skattebetalare. Har de då skapat en relation till platsen och området finns goda möjligheter att de sedan blir kvar i kommunen. Utvecklingen av ett utbildningscentrum som Barkarby college<sup>107</sup> kommer sannolikt att göra Järfälla till ett mer naturligt alternativ för studenter.

---

<sup>106</sup> Se exempelvis TMR: Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär, 2011.

<sup>107</sup> För närvarande pågår planeringen av ett nytt utbildningscenter i Barkarbystaden med fokus på teknik och naturvetenskap.



## 12. MÅLSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Med utgångspunkt i de utmaningar, mål och planeringsprinciper som belyses i Järfälla kommuns översiktsplan samt i de kommungemensamma inriktningssmålen identifierar detta bostadsförsörjningsprogram fyra övergripande mål för Järfälla kommuns arbete med bostadsförsörjningen. Målen relaterar också till nationella och regionala mål av betydelse.

### 12.1. Tillgodose alla gruppers behov av bostäder

I arbetet med bostadsförsörjningen är det viktigt att alla människors behov av goda bostäder kan tillgodoses, inte minst gäller detta de grupper som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden samt grupper i behov av särskilt stöd. Enligt socialtjänstlagen har socialnämnden i kommunen skyldighet att medverka i samhällsplaneringen och särskilt med syfte att påverka utformningen av nya och befintliga bostadsområden i kommunen. Socialnämnden ska i övrigt ta initiativ och bevaka åtgärder för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn, äldre och andra grupper i behov av samhällets särskilda stöd.<sup>108</sup> I vägledningen för kommunens bostadsförsörjning i översiktsplanen uppmärksammas det att kommunen ska följa upp den demografiska utvecklingen med fokus på särskilt boende. Bostäder för speciellt utsatta grupper, som exempelvis flyktingar, människor med funktionsnedsättning och människor i behov av skyddat boende behöver uppmärksammas särskilt.

I den analys av befolkningsutvecklingen i kommunen som görs i översiktsplanen betonas följande: *Det framtida Järfälla kommer med stor sannolikhet ge en varierad inflyttning och demografisk balans, dock med viss tyngdpunkt på individer i yrkesverksam ålder.*<sup>109</sup> Vidare klargör översiktsplanen ur ett kommunalekonomiskt perspektiv att denna demografiska utveckling är positiv för Järfälla, då det innebär att kommunen sannolikt kommer ha en stor andel invånare i yrkesverksam ålder. Studerar man befolkningsprognosen för Järfälla kommun ser man att andelen äldre sannolikt kommer att minska kommande år, men i takt med befolkningsökningen kommer antalet äldre likväl att öka och det ställer krav på att kommunen kan erbjuda boende som passar också de äldre kommuninvånarnas behov.

Att olika grupper kan ha olika boendepreferenser är också viktigt att beakta i kommunens boendeplanering. Exempelvis kan familjer med små barn ha delvis andra behov jämfört med studenter eller äldre. Detta ställer krav på kommunen att planerna för ett diversifierat boende i alla delar av kommunen både vad gäller hustyper och upplåtelseformer, så att valfriheten beträffande boendet ökar för alla invånare.

### 12.2. Skapa goda och hållbara boendemiljöer

I arbetet med bostadsförsörjningen är det inte bara viktigt att färdigställa bostäder, utan också att säkerställa att kommunen säkrar förutsättningar för goda boendemiljöer för alla människor. I detta arbete ingår att skapa boendemiljöer som är attraktiva, men samtidigt långsiktigt hållbara ur ekonomisk, rumslig, social och ekologisk synvinkel.

<sup>108</sup> Socialtjänstlag (2001: 453).

<sup>109</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 52.





I linje med de regionala målen om energieffektiva bebyggelsemiljöer planeras nybyggnation i huvudsak i nära anslutning till befintlig och planerad kollektivtrafik. En särskild tonvikt läggs vid den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Järfällas översiktsplan betonar också att inom denna kärna bedöms en stor andel transporter kunna ske antingen till fots eller med cykel. Järfällas översiktsplan betonar tillgängligheten till viktiga målpunkter samt vikten att hushålla med obebyggd och oexploaterad mark i syfte att bevara sammanhängande grönområden.<sup>110</sup> Detta mål relaterar också till det nationella miljö kvalitetsmålet om en god bebyggd miljö.

I enlighet med det nationella målet om att skapa socialt goda livsmiljöer så är ett kontinuerligt arbete med trygghets- och tillgänglighetsfrågor i bostadsplaneringen av största vikt. I detta arbete ingår bland annat frågor om belysning, bullernivåer samt fysisk och mental tillgänglighet till offentliga platser som gator, torg och parker. Planeringen ska också ta hänsyn till barn- och jämställdhetsperspektiv. Planeringsprincip 14 i översiktsplanen betonar också vikten av att öka integreringen mellan verksamheter och bostäder, så att man på detta sätt kan undvika funktionsseparering och att vissa områden avfolkas kvällstid.<sup>111</sup> Genom att kombinera exempelvis handel med bostäder kan detta i stor utsträckning undvikas.

Järfällas översiktsplan belyser att möjligheterna att ha inflytande och delaktighet över sin egen boendemiljö är en viktig faktor som bidrar till social hållbarhet.<sup>112</sup> Tillgången till natur och friluftsliv beaktas också vid boendepaneringen. Särskilt viktigt är det att planera så att exempelvis äldre, barn och människor med olika typer av funktionsnedsättningar har tillgång till rekreationsytor i nära anslutning till bostaden.<sup>113</sup>

### 12.3. Bidra till regionens utveckling

Kommunerna har en viktig roll i den regionala utvecklingen där bostadsbyggandet i varje enskild kommun får betydelse för den långsiktiga försörjningsbördan och arbetsmarknadsförsörjningen i regionen. Samhällsutvecklingen går mot en ökad regionalisering där kommungränserna får allt mindre betydelse för var människor väljer att bosätta sig och där pendling sker över allt större områden.<sup>114</sup>

För att kunna möta den förväntade befolkningsutvecklingen i Stockholmsregionen krävs ett omfattande samarbete om bostadsförsörjningen. Stockholms läns landstings framskrivningar från 2012 bedömer att tillskottet behöver vara minst 16 000 inflyttningsklara bostäder per år. Detta för att kunna nå målen i RUFSS 2010 om ett bostadsutbud som långsiktigt motsvarar efterfrågan på bostäder.

Järfälla har ett ansvar gentemot regionen att skapa möjligheter för regionens befolkningsutveckling och bostadsutbyggnad för 25 000-30 000 personer fram till 2030.<sup>115</sup> I och med avtalet i Stockholmsöverenskommelsen om utbyggd tunnelbana innebär detta att Järfälla kommun har en nyckelroll i arbetet med hela länets bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningen är en regional fråga och det är av största vikt att samtliga

<sup>110</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 52-53.

<sup>111</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 27, 57.

<sup>112</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 13.

<sup>113</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 54.

<sup>114</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 81.

<sup>115</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 10.



kommuner i länet bidrar för att de nationella och regionala bostadsförsörjningsmålen ska vara möjliga att nå. Tillgång till goda bostäder är en förutsättning för regionens tillväxt på längre sikt. Samverkan kommuner emellan är av avgörande betydelse för att detta ska kunna vara möjligt att genomföra. Genom att uppföra 1 000 bostäder per år fram till 2030 kommer Järfälla spela en betydande roll för den regionala bostadsförsörjningen.

#### 12.4. Skapa en blandad stad

Att uppnå en blandning vad gäller stadsstruktur, hustyper och upplåtelseformer och på detta sätt skapa varierade stadsmiljöer är en planeringsprincip i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen kan man också läsa att kommunens bostadsplanering behöver kunna erbjuda bostäder och livsmiljöer för människor med olika behov och för olika skeden i livet. Många vill ha möjlighet att bo kvar i samma område, även om behoven och boendeformen kan förändras. Det innebär att kommunen behöver planera för blandade boende- och upplåtelseformer. Relaterat till översiktsplanens delmål att *Järfälla ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla* fastslår planeringsprincip 19 att Järfälla ska erbjuda ett mer varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla kommunaldelar. Det är också viktigt att såväl kommunala funktioner som skola, barn- och äldreomsorg kan integreras väl i alla områden. Likaså behöver annan service, såväl kommunal som kommersiell finnas i, eller i nära anslutning, till alla bostadsområden. Ett blandat utbud kan även bidra till att motverka boendesegregation.<sup>116</sup>

En fördjupad boendesegregation skapar mentala och sociala barriärer människor emellan och riskerar att reproducera sociala orättvisor. En blandad stad vad gäller hustyper, upplåtelseformer och funktioner bidrar till att skapa ökad social hållbarhet, vilket exempelvis kan inkludera en ökad förståelse, tolerans och acceptans för människors olikheter. I översiktsplanens framtidsbild anges att bättre förutsättningar för jämställdhet och integration kan skapas genom blandade upplåtelseformer, diversifierad lägenhetsförmedling och goda mötesplatser. Den byggda och täta strukturen i det framtida Järfälla kan bidra till bättre kontakter mellan olika delar av kommunen och även områden utanför kommunen.<sup>117</sup>

<sup>116</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 18.

<sup>117</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 53.



### 13. INSTRUMENT FÖR ATT UPPNÅ MÅLSÄTTNINGARNA

Med syfte att nå målen för bostadsförsörjningen finns ett antal instrument kommunen kan använda sig av. I det följande beskrivs ett antal av de instrument som används i dagsläget, men också redskap som skulle kunna introduceras eller användas mer.

#### 13.1. Översiktsplanering

Med hjälp av översiktsplanen kan kommunen tydligt peka ut vilka områden man avser att bebygga och framförallt på vilket sätt detta ska ske. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande vad gäller markanvändningen, men är ett mycket viktigt dokument i det strategiska arbetet genom att tydligt identifiera utvecklingsområden. Eftersom Järfälla kommuns översiktsplan antogs så sent som 2014 så är dess innehåll högst aktuellt för arbetet med bostadsförsörjningen.

Tyngdpunkten för den tilltänkta bebyggelseutvecklingen och förtätningen ska främst ske inom den av RUF 2010 utpekade regionala kärnan Barkarby-Jakobsberg. Genom innovation och teknikutveckling ska hållbar bebyggelse främjas. Denna ska ha hög genomsnittlig täthet och tydlig stadskaraktär. Vid kollektivtrafiknära lägen ska bebyggelsen och exploateringsgraden vara hög. Kommunen eftersträvar även funktionsblandning, vilket innebär att handel, bostäder och andra verksamheter ska kunna finnas i samma område. Utöver den regionala kärnan pekar kommunen även ut centrala Kallhäll och Bolinder Strand som fokuspunkter för vidare förtätning.

I översiktsplanen återfinns kapitlet *Framtidsbild för Järfälla 2030*, vilket är kommunens syn på hur bebyggelsestrukturen ska utvecklas och bevaras för att bli attraktiv, långsiktigt hållbar och robust.<sup>118</sup> Järfälla ska bland annat erbjuda en varierad upplevelserik och karaktärsfull byggd miljö där förutsättningar för 1 000 nya bostäder per år ska säkras.<sup>119</sup> I planens vägledning för bostadsförsörjning betonas att kommunen ska eftersträva en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i alla kommunens delar, att den demografiska utvecklingen med fokus på särskilt boende ska följas upp kontinuerligt samt att bostadsförsörjningsfrågorna ska uppmärksammas i samband med planläggning av nya bostäder.<sup>120</sup>

#### 13.2. Strategisk planberedskap

Ofta innebär en strategisk planberedskap att kommunen arbetar med planer också på nivån mellan översiktsplanering och detaljplanering. Genom att arbeta med fördjupningar av översiktsplanen och med specifika planprogram för vissa utpekade områden kan kommunen ha en god beredskap för att kunna få igång samt underlätta detaljplanearbete. Det ger också kommunen möjlighet att klargöra förutsättningar för kommande exploatering genom att hänvisa till program som ger en mer nyanserad bild av den önskade bebyggelseutvecklingen än en kommunövergripande översiktsplan. Exempel på detta i Järfälla kommun är den fördjupade översiktsplanen för Barkarbystaden, programmet för Barkarbystaden och utvecklingsprogrammet för Jakobsberg.<sup>121</sup> Programmen innebär möjligheter för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskuss-

<sup>118</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 22.

<sup>119</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 27.

<sup>120</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 44.

<sup>121</sup> De två senare har under sommaren 2015 varit ute på samråd.



ion. Programmen är i huvudsak skriftliga dokument, men innehåller ofta bilder och andra illustrationer för att tydliggöra förhållanden och olika förslag.<sup>122</sup>

Att arbeta med detaljplaneprogram, det vill säga ett program där flera detaljplaner kan rymmas i ett givet utvecklingsområde, kan vara ett annat sätt att tydliggöra kommunens avsikter och på så sätt underlätta den kommande detaljplaneprocessen.<sup>123</sup> En strategisk och flexibel planberedskap gör också att kommunen har större möjligheter att möta marknadens skiftande efterfrågan, men det är också av stor vikt att ha en långsiktig planberedskap för att på bästa sätt kunna möta särskilda gruppers behov vad gäller bostäder.

### 13.3. Detaljplanering

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj. Syftet med detaljplanen kan vara att möjliggöra ny bebyggelse eller ändra bebyggelsens innehåll eller att säkra bevarande eller införa bygglovbefrielse för vissa åtgärder. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som reglerar bebyggelsens omfattning och användning inom ett visst område.

Detaljplanen preciserar alltså hur markanvändningen inom ett givet område ska se ut och regleras genom planbestämmelser. Dessa klargör exempelvis vilken mark som ska vara kvartersmark, vad som ska vara allmän plats och vad som ska vara vattenområden. I detaljplanen ingår bland annat också en analys av potentiella risker, hur man avser hantera dagvatten- och bullerfrågor samt hur hänsyn tagits till frågor om ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Detaljplanen fungerar sedan som grund för exploatering och bygglov. Kommuner har i detta skede möjlighet att styra både antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar i en given detaljplan genom att skriva in detta i planens bestämmelser.

I arbetet med att ta fram detaljplaner är det av största vikt att ha kunniga planhandläggare och planarkitekter som kan arbeta fram detaljplaner genom intern samordning mellan kommunens förvaltningar. Oftast tas en detaljplan fram i samverkan med byggherrar och investerare, men det händer även att planer initieras av kommunen även utan att det finns externa intressenter från start. För att få till en snabbare planprocess har plan- och bygglagen ändrats från den 1 januari 2015. Denna ändring syftar till att förkorta handläggningstiden av främst detaljplaner genom att förenkla planförfarandet. Kommunen prövar i detaljplaneärenden om begränsat förfarande eller standardförfarande, vilka innehåller färre steg än så kallat utökat förfarande, kan användas för att få fram planer på kortare tid.

Ett väl fungerande detaljplanearbete krävs för att kommunen ska kunna ge förutsättningar för marknadens aktörer att kunna uppföra bostäder så att Järfälla kan nå de mål för bostadsbyggande som finns i kommunens översiktsplan, samt för att kunna nå de regionala mål som finns i RUF 2010.

<sup>122</sup> Boverket. PBL. Kunskapsbanken. Planprocessen för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011. och 31 december 2014, sid 64.

<sup>123</sup> I Järfälla sker detta exempelvis genom detaljplaneprogrammet för Södra Veddesta.



### 13.4. Markpolitik och riktlinjer för markanvisning

Med hjälp av en markanvisningspolicy och en aktiv markpolitik kan kommunen påverka utvecklingen i önskad riktning. Exempelvis kan det ge kommunen möjlighet att ställa krav på en viss upplåtelseform, gestaltning eller att ett visst antal bostäder ska avsättas för bostadssociala ändamål inom ett givet markområde med hjälp av markanvisningsavtal. Detta kan alltså verka som ett instrument för kommunen för att nå översiktsplanens delmål om ett hållbart Järfälla med urbana kvaliteter, där det klargörs att Järfälla ska erbjuda en varierad, upplevelserik och karaktärsfull byggd miljö.<sup>124</sup>

Kommunen har inget specifikt dokument som endast avhandlar mark- och byggpolicy utan det är översiktsplanen som är vägledande för utvecklingen i kommunen. I Järfälla kommuns översiktsplan redovisas den samlade strategin för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Utöver översiktsplanen tillämpar kommunen en särskild markanvisningsmodell från 2003 för bostadsbebyggelse på kommunägd mark, och denna avhandlar markanvisningar och exploateringsavtal. I juni 2014 beslutade riksdagen om ändrade regler i plan- och bygglagen<sup>125</sup> genom att anta en ny lag om kommunala markanvisningar.<sup>126</sup> Denna har stor påverkan på både exploateringsavtal och markanvisningar. Lagen har bland annat kommit till som en konsekvens av en önskan om ökad tydlighet från byggherrars sida om hur mark prissätts och fördelas.

En möjlighet för att förkorta plan- och byggprocesser är att markanvisa snabbare i vissa större utbyggnadsområden som exempelvis i Barkarbystaden, där linjerna för önskad utveckling kan finnas i ett planprogram eller till detta tillhörande genomförandestrategi. I vissa fall kan kommunen använda sig av direktanvisning, vilket innebär att en byggherre får ensamrätt att förhandla med kommunen om marken. Kommunens nuvarande markanvisningsmodell ger utrymme för att direktanvisa mark för bostadsbyggande till en enskild exploatör om denne presenterar ett förslag som har unika kvaliteter och vars innehåll överensstämmer med översiktsplanen, till exempel genom komplettering av upplåtelseform i ett område med ensidigt bestånd. Direktanvisning ska också prövas i första hand när en exploatör äger mark i anslutning till den mark som kommunen avser att markanvisa.<sup>127</sup>

Ett exempel på markanvisningsmodell som kan tjäna som inspiration för Järfälla har tagits fram av Upplands Väsby kommun. Här har man infört ett poängsystem, där byggherrar ges rabatt på markpriset om de uppfyller olika typer av stadskvaliteter med sina förslag.

### 13.5. Upplåta mark med tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som innebär att kommunen kvarstår som markägare, men att man upplåter mark till privatpersoner eller företag. Tomträttshavaren betalar en årlig avgift till markägaren, en så kallad tomträttsavgäld, och avtalet mel-

<sup>124</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid. 21.

<sup>125</sup> SFS 2014:900.

<sup>126</sup> SFS 2014:899.

<sup>127</sup> Dnr Kst 2003/104



lan kommun och tomträttsinnehavare löper tills vidare. Tomträttsavgälden regleras mellan avtalsparterna och en avgäldsperiod är i normalfallet tio år.

Ett återinförande av tomträtter kan bidra till att stimulera bostadsbyggandet, då byggherrar och investerare inte behöver ta en lika stor ekonomisk risk, eftersom kommunen kan kvarstå som markägare. Detta kan göra byggherrar och andra aktörer på bostadsmarknaden mer villiga att investera i Järfälla. Genom att reglera tomträttsavgälden kan kommunen stimulera uppförande av bostäder och upplåtelseformer i linje med innehållet i översiktsplanen.

### 13.6. Ägardirektiv för Järfällahus AB

Genom det kommunala bostadsbolaget Järfällahus AB har kommunen möjlighet att påverka produktion och förvaltning på den lokala marknaden. Bolaget är ett organ för kommunens verksamhet inom bostadsförsörjningen. Järfällahus AB har en viktig roll att spela när det gäller att tillgodose grupper med särskilda behov bostad. Bolaget ska arbeta aktivt för goda boendemiljöer och en attraktiv närmiljö för de boende samt erbjuda sunda och attraktiva bostäder för alla grupper. Bolagets målsättning är som tidigare nämnts att uppnå en produktionstakt om minst 300 nya bostäder per år samt 100 renoverade bostäder per år.

I dagsläget upplåter Järfällahus två procent av sitt bestånd för sociala kontrakt. En möjlighet är att utöka denna andel till 4-5 procent, vilket kan göras genom ändrade ägardirektiv. En konsekvens av detta blir att kötiderna för att få en bostad blir längre.

För att exempelvis underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden finns möjlighet för kommunen att använda sig av riktade insatser, till exempel genom att låta Järfällahus AB öronmärka vissa lägenheter för ungdomar. Denna modell tillämpas av Stockholms stads bostadsförmedling som avsätter ett visst antal mindre lägenheter till ungdomar i åldern 18-25 år. Stockholms stads bostadsförmedling använder sig också av så kallade kompiskontrakt där två unga vuxna i åldern 18-25 år kan få möjlighet att dela på ett hyreskontrakt.<sup>128</sup>

### 13.7. Stimulera snabbt uppförda bostäder

Genom att underlätta för tillfälliga bostadslösningar kan kommunen öka sin flexibilitet i arbetet med bostadsförsörjningen. Temporära lösningar för tillfälliga behov för olika grupper kan på detta sätt göra kommunen mer anpassningsbar till rådande efterfrågan.

Under hösten 2015 har möjligheterna undersökts för att uppföra flyttbara modulbostäder som prövas med tidsbegränsade bygglov. Målgruppen för detta arbete är initialt studenter, men även andra grupper, som exempelvis nyanlända, gästarbetare eller ungdomar skulle kunna vara aktuella för denna boendeform. Behöver mark tas i anspråk för andra ändamål kan modulerna tämligen enkelt flyttas till annan lämplig plats om behov alltså finns. Att använda mark i större utbyggnadsområden, vilken sedermera ska tas i anspråk för permanent bruk, kan vara ett sätt att få fram bostäder på kort tid. Ett exempel på detta i regionen är konceptet *SNABBA HUS*, ett samarbete i Stockholms kommun mellan Svenska Bostäder och intresseorganisationen *Jag vill*

<sup>128</sup> <https://bostad.stockholm.se/Lista/boendetyper/ungdomslagenheter/>



ha bostad.nu<sup>129</sup>, där modulbostäder med hyresrätt som upplåtelseform uppförs på mark som förväntas bebyggas längre fram.

Att arbeta med flexibla parkeringstal för olika bostadsområden kan vara ett sätt för kommunen att underlätta byggande. Ur mål och budget för 2016-2017<sup>130</sup> ges tekniska nämnden i uppdrag att aktualisera kommunens parkeringsnorm, samt förtydliga möjligheten att införa flexibla parkeringstal. Exempelvis kan bostäder med studenter som målgrupp ges en lägre parkeringsnorm, då boendetätheten ofta är lägre samt att denna grupp kan antas ha ett lägre bilinnehav.<sup>131</sup>

### 13.8. Stimulera alternativa former av bostadsbyggande

Det är viktigt i kommunens arbete med bostadsförsörjningen att inte bara se till de etablerade formerna och till de stora aktörerna på bostadsmarknaden utan att man även har en lyhördhet för mer alternativa former av byggande och bostadsutveckling. En öppenhet för kreativa förslag och lösningar kan främja arbetet med bostadsförsörjningen.

Ett sådant exempel kan vara så kallade byggemaskaper där individer och/eller familjer går samman för att planera, bygga och bo i bostäder som utgår från deras egna idéer och uppfattningar om vad som är ett bra boende. Framförallt i Tyskland har detta blivit ett alltmer vanligt inslag på senare år och erfarenheter visar att denna organisationsform ofta leder till en högre kvalitet, mer intressant arkitektur och ett djupare engagemang i det egna boendet.<sup>132</sup> I dagsläget är det svårt att få till byggemaskaper på grund av besvärligt regelverk samt bankernas krav på eget kapital. Kommunen kan underlätta denna typ av kooperativa boendelösningar genom att möjliggöra markinköp och marktilldelning för byggemaskaper. Här finns möjligheter för Järfälla att bli en föregångskommun.

Ett annat möjligt sätt att öka utbudet av bostäder kan vara att utnyttja befintliga byggrätter på villatomter genom att uppföra så kallade Attefallhus<sup>133</sup> och sedan upplåta dessa som antingen bostadsrätter eller hyresrätter.

En ytterligare möjlighet att utveckla både bebyggelsen och bostadsbeståndet är att genomföra ett så kallat *prickmarksskifte*.<sup>134</sup> Detta innebär en ökad byggrätt för fastighetsägare i såväl villor som flerbostadshus, då man ges möjlighet att bebygga de delar av tomten (så kallade prickmark) som i nuläget är skyddade från utbyggnad. Detta skulle förutom ett breddat bostadsutbud kunna innebära ett mer levande gaturum.

<sup>129</sup> Jagvillhabostad.nu är en partipolitiskt obunden organisation för unga bostadssökande.

<sup>130</sup> Dnr 2015/296.

<sup>131</sup> Se Trivector rapport 2010:40. Parkeringsnorm för Järfälla

<sup>132</sup> Se föreningen för byggemaskaper; [www.byggemaskap.se](http://www.byggemaskap.se)

<sup>133</sup> Attefallhus innebär att ett hus på maximalt 25 m<sup>2</sup> kan uppföras på den egna tomten utan bygglov. Det krävs däremot en anmälan till kommunen. Placeras huset närmare än 4,5 meter från tomtgränsen krävs också att grannen ger sitt godkännande. Hustypen är namngivet efter den tidigare bostadsministern Stefan Attefall.

<sup>134</sup> Detta belyses närmare i boken *Kajer mot det gröna: handbok i stadsplanering*, utgiven 2015 av Järfälla kommun i samverkan med Delegationen för hållbara städer.



### 13.9. Planera för kommunal service

Genom kontinuerlig demografisk analys går det att bedöma var kommunal service som exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden behöver etableras i kommunen. I Järfällas aktuella lokalförsörjningsplan görs behovsbedömningar av vilken service som behövs i vilka områden. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att i tid bedöma vilken efterfrågan och vilka behov som finns av olika välfärdstjänster som exempelvis vård, omsorg och utbildning. Denna plan är därmed ett betydelsefullt instrument också i relation till bostadsplaneringen. Att planera för samlingslokaler, lokaler för kulturverksamhet och idrottsanläggningar ingår också i detta arbete.

Parallellt med bostäder ska det finnas utrymme för idrottsplatser samt skol- och förskolgårdar. Ytor för dessa ändamål är markkrävande och det är en stor utmaning för kommunen att lösa detta i arbetet med den täta bebyggelsen som planeras inom den regionala stadskärnan.

### 13.10. Samverkan inom kommunen och med externa intressenter

För att kommunens bostadsförsörjning ska kunna fungera optimalt är det av stor vikt att olika förvaltningar inom kommunen har ett nära och aktivt samarbete. För Järfälla innebär detta en tät dialog mellan kommunstyrelseförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, socialförvaltningen och kultur-, demokrati och fritidsförvaltningen. Dessa behöver arbeta nära varandra för att kontinuerligt kunna analysera bostadsbehov, befolkningsutveckling, behov av kommunal service samt hur förutsättningar för bostadsbyggande förändras. Som stöd i detta arbete finns en förvaltningsöverskri-dande sammanställning över de pågående utbyggnadsarbetena, vilket förutom bostäder också inkluderar handel, infrastruktur och verksamheter. Denna sammanställning uppdateras kvartalsvis och visar i vilket skede olika detaljplaner och utbyggnadsprojekt befinner sig. I detta program redovisas utbyggnadsplaner för bostäder i en särskild bilaga.

Det är viktigt att betona att Järfälla kommun i och med Stockholmsöverenskommelsen har åtagit sig att uppföra i genomsnitt 825 bostäder per år i tunnelbanans influensområde. Sammanlagt ska kommunen skapa förutsättningar för 1 000 bostäder per år. En nära samverkan med byggherrar, fastighetsägare, investerare och andra marknadsaktörer är helt central för att kommunen ska kunna uppfylla de mål som finns angående uppförande av bostäder. En regelbunden kontakt med berörda aktörer är av största vikt för att genom en konstruktiv dialog kunna skapa en gemensam syn på de problem och möjligheter som finns angående bostadsbyggandet i kommunen.

Eftersom bostadsförsörjningsfrågan i högsta grad handlar om regional samverkan är det också viktigt för Järfälla att ha ett nära samarbete med grannkommunerna, i första hand Stockholm, Sollentuna, Upplands Väsby och Upplands Bro, Sundbyberg och Solna, samt regionala aktörer som Länsstyrelsen och landstingets enhet för regionplanering.

### 13.11. Insatser vid extraordinära händelser

Järfälla kommun har vid extraordinära händelser möjlighet att på kort tid ordna fram tillfälliga boendelösningar. Ett exempel på detta har hösten 2015 varit att kommunen kunnat tillhandahålla boende vid extremt tryck på flyktingmottagandet. Under okto-





ber 2015 inkommer ett antal nyanlända ensamkommande flyktingbarn i kommunens fastighet Majorskan i Barkarby. Detta efter att Stockholms stad vänt sig till bland annat Järfälla kommun för att få avlastning.

I arbetet med bostadsförsörjningen ingår att ha en strategi för denna typ av situationer. Genom en kontinuerlig analys av lokaltillgången i kommunen finns möjlighet att upprätthålla en beredskap för denna typ av kortsiktiga, men i stunden samtidigt nödvändiga lösningar.

### **13.12. Marknadsföring och kommunikation**

Det är viktigt för kommunen att resultatet av det arbete som bedrivs också kan spridas så att fler aktörer intresserar sig för och vill bli en del av utvecklingen i Järfälla. Att kunskaper, idéer och planer kan spridas genom ett aktivt arbete med platsmarknadsföring är ett viktigt uppdrag för kommunen. Detta innebär att det åligger kommunen att arbeta uppsökande för att kunna dra till sig nya intressenter och nya idéer som kan utveckla både befintligt bostadsbestånd och som skapar attraktiv nyproduktion.

Ett ökat intresse från marknaden innebär också att konkurrensen byggherrar emellan ökar och detta kan stimulera till fler kreativa förslag både vad gäller innehåll och gestaltning. Detta kan bidra till att skapa bättre förutsättningar för uppförande av dels fler, men också mer varierade former av bostäder och boendemiljöer. Detta kan också ge kumulativa effekter då intresset för Järfällas utveckling blir större bland marknadens aktörer.

Det är även viktigt att kommunen syns och verkar i olika forum. Exempel på sådana kan vara Stockholm Business Arena eller andra typer av events, seminarier och konferenser där Järfälla kommun får möjlighet att marknadsföra sig och sina utvecklingsplaner mot en bredare publik.

Det är naturligtvis också av central betydelse att kommunen har en aktiv samverkan med nuvarande och framtida kommuninvånare. I detta arbete ingår också att ha en aktiv medborgardialog via exempelvis samråd och utställningar, men också att kommunens hemsida har aktuell information om pågående planprojekt och program.



## 14. OMVÄRLDSBEVAKNING

Det är viktigt att Järfälla kommun jobbar kontinuerligt med omvärldsbevakning i syftet att analysera de förändringar i omvärlden som kan påverka såväl behovet som efterfrågan av bostäder. Detta för att kunna ha en god beredskap i arbetet med bostadsförsörjningen. Nedan följer ett antal frågor inom olika områden som är viktiga för kommunen att studera noga. Analysen är gjord enligt modellen **EPISTEL-M**, där varje bokstav representerar ett givet sakområde att följa.

### 14.1. Ekonomi

Hur ekonomin både nationellt och globalt utvecklas har stor betydelse både för efterfrågan på bostäder samt för hur bygg- och fastighetsmarknadens aktörers handlingsutrymme ser ut. Det är också viktigt att följa hur hushållens ekonomi utvecklas över tid eftersom detta påverkar betalningsviljan och därmed också vilken typ av boende som efterfrågas.

Ekonomiska omvärldsfaktorer som berör marknadens aktörer; däribland höjda produktions- och materialkostnader samt förändringar gällande byggföretagens möjligheter att få krediter är svåra för kommunen att påverka, men kan påtagligt påverka byggherrar och investerares vilja att uppföra bostäder.

Även ekonomiska faktorer som påverkar mer på individnivå och därmed mer direkt berör hushållens ekonomi är viktiga att beakta. Till detta hör bland annat bankernas krav för bolån, ändrade amorteringskrav, en förändring av ränteavdraget samt hushållens löneutveckling. Även mer indirekta förändringar, så som reformer i socialförsäkringssystemet påverkar hushållens disponibla inkomster och bör studeras noga. Andra omständigheter som kan påverka framförallt byggandet är givetvis också tillgången till personella resurser både för marknadsaktörerna och för kommunen.

### 14.2. Politik

Hur politiken på nationell nivå väljer att hantera bostadsförsörjningen och bostadsbristen är avgörande och sätter ramarna för både kommunen och marknaden. Exempelvis kan subventioner av byggande av vissa typer av boenden samt stöd till upprustning av det befintliga beståndet påverka utvecklingen. Även på mer övergripande nivå kan politisk inriktning påverka, exempelvis genom EU:s konkurrensregler för byggande. Hur migrationspolitiken förs i Sverige och på EU-nivå kan påverka befolkningsutvecklingen i såväl Sverige som Järfälla och är därför viktig att följa, då detta kan antas ha effekter även för bostadsförsörjningen.

Det är givetvis också viktigt hur den politiska inriktningen ser ut lokalt. Hur frågor relaterade till bostadsförsörjningen drivs av partierna i Järfälla kommun påverkar utvecklingen i allra högsta grad. Exempel på lokalpolitiska åtgärder som har direkt inverkan är vilka ägardirektiv som ges till det kommunala bostadsbolaget Järfällahus AB.

### 14.3. Institutioner

Beträffande plan- och byggprocessen är det viktigt att följa upp vilka instanser som framöver kommer att vara delaktiga i denna process och vilka roller de aktörerna



kommer att spela. Exempelvis finns förslag på att länsstyrelsens roll i detaljplaneprocessen bör minskas och att detaljplaner som överklagas direkt ska hänvisas till mark- och miljödomstolarna.

Det är förstås viktigt för kommunen att också analysera utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden. Hur exempelvis konkurrenssituationen ser ut och hur kommunen kan arbeta för att stimulera fler marknadsaktörer att bli aktiva i Järfälla.

#### 14.4. Sociala förändringar och värderingsförändringar

Det är viktigt att analysera hur livsstilsförändringar kan påverka vilken typ av bostäder som efterfrågas. Exempelvis har många äldre en långt mer aktiv livsstil än tidigare. Det kan påverka boendepreferenser och därmed efterfrågan. Det finns exempelvis skäl att tro att betydelsen av faktorer som hälsa och välmående i allt större omfattning kommer styra vilken typ av bostäder som efterfrågas. En större medvetenhet kring klimat och miljö kan också påtagligt påverka vad människor vill ha ut av sitt boende. Ett fortsatt minskat bilanvändande kan ställa än större krav på goda gång- cykel- och kollektivtrafiklösningar.

Kärnfamiljen som givet hushållsbegrepp utmanas allt mer. Hur människor vill leva och bo i framtiden sätter agendan för vilka bostäder som efterfrågas och det är viktigt för kommunen att vara lyhörd för denna utveckling. Att kunna erbjuda ett mer varierat boende kan vara en avgörande konkurrensfördel för såväl kommunen, länet som riket i stort. En ökad individualisering och ett ökat fokus på konsumtion kan också påverka hushållsutvecklingen och därmed också efterfrågan på andra sorters boenden än tidigare.

#### 14.5. Teknik och vetenskap

Sida vid sida med bostadsutvecklingen löper förstås utvecklingen av stora infrastrukturprojekt. I Järfälla kommun handlar detta bland annat om breddningen av Mälarbanan, hur arbetet med tunnelbanans förlängning fortgår samt det fortsatta arbetet med Förbifart Stockholm. Givetvis påverkar även andra infrastruktursatsningar i länet Järfälla på ett påtagligt sätt. Nya och effektiva transportlösningar kan påverka i vilka områden efterfrågan på nya bostäder kan tänkas öka. Nära anknutet till arbetet med bostadsförsörjningen är också utvecklingen av andra försörjningsystem som energi, värme, el, avfallshantering samt tele- och datakommunikation. För närvarande pågår exempelvis arbete med att gräva ner och ta bort luftledningar för el i Järfälla kommun<sup>135</sup> för att på detta sätt frigöra mark för bostadsbyggande. Samtidigt indikerar behovet av infrastruktur för datakommunikation att fler 4G-master kan behöva uppföras i kommunen<sup>136</sup>, något som också kan ha effekt på efterfrågan av bostäder.

Innovationer gällande exempelvis klimatsmart byggande kan sätta nya ramar för byggmarknadens aktörer, då kravbilderna gällande exempelvis energiförbrukning kan förändras. Nya lösningar gällande byggnadsteknik och gestaltning kan både under-

<sup>135</sup> Projektet Stockholms ström bedrivs av myndigheten Svenska kraftnät i samverkan med elnätsföretagen Vattenfall och Fortum. Målsättningen är att utveckla strukturen för framtidens elleveranser i Stockholmsregionen.

<sup>136</sup> Järfälla kommun 2014. Växa med kvalitet Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, sid 84.



lätta uppförandet av nya bostäder, men kan också innebära att kraven på nyproducerade bostäder förändras, vilket kan göra det svårare för mindre aktörer på marknaden.

#### 14.6. Ekologi och miljö

Nya krav på ekologiskt hållbara stadsmiljöer och bostäder både från myndighetshåll och från konsumenter kan påverka vilken typ av bostäder som efterfrågas och produceras. Ett än större fokus på ekosystemtjänster i planeringen kan påverka hur exploateringen av vissa områden kan komma att se ut. Hur stora ytor som avsätts för parker, kolonilotter och andra grönområden kommer sannolikt påverka också antalet bostäder i ett område. Exempel på tjänster som kan bli aktuella är en ökad användning av sedumtak och gröna väggar samt etablering av så kallade *pocket parks*.<sup>137</sup>

Frånsett att påverka efterfrågan för olika typer av boenden spelar ekosystemtjänster en betydande roll i stadens arbete med att hantera framtida klimatförändringar. Täta städer med en stor andel hårdgjorda ytor ställer stora krav på kreativa lösningar vad gäller hantering av dagvattenfrågor samt för att ha en motståndskraft vid exempelvis översvämningar och värmeböljor. För kommunen är det viktigt att följa utvecklingen inom miljöområdet mycket nära och bedriva arbetet med dessa frågor i nära samverkan både internt och externt.

#### 14.7. Lagstiftning

Exempel på lagstiftning är förändringar rörande byggande och boende. Detta kan vara en stegvis avreglering av hyresmarknaden i syfte att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. En sänkning eller ett avskaffande av reavinstskatten vid bostadsförsäljning, en återinförd fastighetsskatt samt ändrade avgifter för lagfart och pantbrev kan också påverka rörligheten i det befintliga beståndet och därmed påverka såväl utbud som efterfrågan på bostadsmarknaden.

Förändringar som berör själva plan- och byggprocessen är förstas av stor vikt att beakta. En ändrad detaljplaneprocess, nya regler och riktlinjer gällande buller och en förändrad syn på riksintressen<sup>138</sup> är faktorer som kan påverka byggandet på olika sätt. Ändrade byggregler, exempelvis innehållande lättnader av krav för vissa typer av bostäder kan påverka viljan hos marknads aktörer att uppföra en bestämd typ av bostäder. En fortsatt sänkning eller ett avskaffande av ROT-avdraget kommer sannolikt påverka viljan att renovera i det befintliga beståndet. Bestämmelser gällande tillfälliga bygglov kan påverka hur bostadsförsörjningsfrågor av mer akut karaktär kan hanteras. Även förändringar som kan underlätta tredimensionella fastighetsbildningar är viktiga att beakta.

Lagar och regler som påverkar möjligheterna för de som har det allra svårast på bostadsmarknaden styr i mycket stor utsträckning hur kommunens arbete med bostadsförsörjningen för grupper i behov av särskilt stöd ska se ut. Exempelvis skulle ett

<sup>137</sup> En Pocket park eller fickpark är en begränsad grönyta som kan fungera som minipark i en tät stadsmiljö. Den kan inte på samma sätt som en urban park eller en stadspark användas i rekreativt syfte, men kan fylla en viktig funktion genom att skapa grönska eller genom att exempelvis fåglar ges ökade möjligheter att leva i staden.

<sup>138</sup> Den så kallade riksintresseutredningen, vilken tillsattes av regeringen i december 2013 ska lämna sitt slutbetänkande senast den 1 december 2015.



införande av ett så kallat social housing-system<sup>139</sup> till förmån för de allra svagaste på bostadsmarknaden, påtagligt rita om kartan på detta område.

#### 14.8. Media och kultur

Ett ändrat media- och kunskapslandskap kan också påverka vilka idéer och ideal inom bostads- och stadsbyggande som får spridning. Genom så kallad *policy transfer* eller kunskapsöverföring kan kommunen finna inspiration från andra kommuner i landet, men också från städer, regioner och platser runtom i världen. I det digitala samhället är ny kunskap sällan mer än ett klick bort och det är viktigt för Järfälla kommun i sitt strategiska arbete att hela tiden hålla sig uppdaterad med vad som händer runtom i världen. Kunskap sprids numera genom ett till synes obegränsat antal kanaler och i kommunens arbete bör det ingå att kontinuerligt följa i vilka av dessa som relevant ny kunskap färdas och förmedlas. Det är rimligt att anta att sociala medier i nya, och än så länge inte kända, former kommer att ha en stor betydelse även i framtiden.

---

<sup>139</sup> Social Housing är ett samlingsbegrepp för en typ av specialboende som riktar in sig mot de allra svagaste på bostadsmarknaden. Systemet finns i olika former i merparten av länderna i Europa och innebär att ett givet antal bostäder undantas från den ordinarie bostadsmarknaden och öronmärks istället åt personer med lägre inkomster. Oftast finns ett inkomsttak för att kunna få tillgång till en bostad genom social housing. Systemet kräver att landet som inför det beviljas ett undantag från EU:s regler om konkurrensfrihet. Av länderna i EU är det bara Tjeckien och Lettland förutom Sverige som inte har någon form av social housing-system.

## BILAGA. UTBYGGNADSPLANER I JÄRFÄLLA KOMMUN

Nedan följer en sammanställning av pågående utbyggnads- och förtätningsprojekt i Järfälla kommun (oktober 2015). I medföljande karta går det att se var de olika områdena är belägna geografiskt samt vilka delar av kommunen som ses som huvudsakliga utvecklingsområden för bebyggelse i kommunens översiktsplan. I flertalet projekt är det exakta antalet bostäder preliminärt.

### Förkortningar

FH = Flerbostadshus

SG = Småhus i grupp

SF = Småhus, friliggande

BR = Bostadsrätt

HR = Hyresrätt

DP = Detaljplan

### Kallhäll/Stäket

I norra kommundelen pågår ett antal utbyggnadsprojekt, där de största volymerna finns i stationsnära lägen i Kallhäll. Detaljplanen för Kallhälls centrum vann laga kraft i oktober 2015 och i det tidigare industriområdet i Bolinder strand pågår utbyggnaden i etapper. I enlighet med översiktsplanen har det kollektivtrafiknära byggandet en högre exploateringsgrad.

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	För närvarande
1. Almarevägen	FH samt förskola	70	DP-arbete pågår
2. Stäkethöjden. Etapp 2	FH, SG, SH	21	Under konstruktion
3. Kämmakargränd	FH	30	Under konstruktion
4. Källtorpsvägen/Ulvsättravägen	FH (BR) samt gruppboende	150	Under konstruktion
5. Bolinder strand 2C	FH	80	Under konstruktion
6. Bolinder strand 2 (A & B)	FH	300	DP-arbete pågår
7. Kallhälls centrum	FH	300	Lagakraftvunnen DP

## Viksjö

I Viksjö centrum pågår förtätning och komplettering av bostadsbeståndet i enlighet med inriktningen i kommunens översiktsplan.

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	För närvarande
8. Viksjö centrum	FH samt äldreboende	180+40	Under konstruktion

## Jakobsberg

I Jakobsberg pågår detaljplanearbete och konstruktion av uppemot 3 000 bostäder. Tillhörande den regionala stadskärnan är de centrala delarna av Jakobsberg tydligt utpekade som förtättningsområde, där en mer urban bebyggelsestruktur ska eftersträvas. De största planerade bostadsvolymerorna finns i Jakobsberg centrum samt i Söderdalen; båda områden i goda kollektivtrafiklägen.

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	För närvarande
9. Västra Polhem	FH, SF	75-80	Under konstruktion
10. Alpvägen	SF	30	Under konstruktion
11. Vattmyravallen	SG, FH samt förskola	80	Under konstruktion
12. Ekedalsvägen	SF	18	Under konstruktion
13. Hästskovägen/Nibblevägen	FH samt gruppbostad	120	Under konstruktion
14. Kvarnvägen/Viksjöleden	FH	85	DP-arbete pågår
15. Jakobsberg Centrum	FH	550	DP-arbete pågår
16. Engelbrektshöjden	FH	65	Lagakraftvunnen DP
17. Snapphanevägen	FH (BR)	120	Under konstruktion
18. Söderdalen	FH samt förskola	1300	Under konstruktion
19. Nybergs Torg	FH (HR)	150	DP-arbete pågår
20. Söderhöjden	FH	600	DP-arbete pågår

## Barkarby/Skälby

I de södra delarna av kommunen pågår arbetet med Barkarbystaden samt andra projekt som också ingår i tunnelbanans influensområde. I denna del av kommunen planeras merparten av de bostäder som ska uppföras i kommunen till och med 2030. Barkarbystaden byggs ut stegvis i etapper samtidigt som planarbete pågår också i Veddesta.

Projektnamn	Typ av hus	Antal bostäder	För närvarande
21. Flottiljområdet II	SF, SG, FH samt äldreboende	190+50	Under konstruktion
22. Barkarbystaden I (del 1)	FH samt skola	700	Under konstruktion
23. Barkarbystaden I (del 2)	FH	700	Under konstruktion
24. Barkarbystaden I (del 3)	FH	700	Lagakraftvunnen DP
25. Barkarbystaden II	FH	1500	DP-arbete pågår
26. Barkarbystaden III	FH	5000	Planuppdrag
27. Jaktvägen	FH (HIR)	40	Avvaktar arbete med Mäljarbanan
28. Ormbacka A	SF, SG, FH	55-60	Under konstruktion
29. Ormbacka B	SF, SG, FH	50-100	DP-arbete pågår
30. Ormbacka C	SF, SG, FH samt förskola	50-100	Program antaget
31. Byleden	SF, SG, FH samt förskola	130	DP-arbete pågår
32. Veddesta södra (Veddesta dpl)	FH	1500	DP-arbete pågår



