

**Handläggare**  
Niklas Karlsson  
08-508 260 86

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2025-03-27

## Motion av Jonas Naddebo och Svante Linusson (båda C) om att främja blandade boendeformer i utsatta områden. Svar på remiss

### Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Carolina Zandén  
Avdelningschef

### Remissen

Exploateringsnämnden har fått en motion av Jonas Naddebo och Svante Linusson (båda C) om att främja blandade boendeformer i utsatta områden, för yttrande senast den 1 april 2025.

I motionen anføres att segregationen i Stockholm är ett resultat av årtionden av misslyckad stadsplanering och bostadspolitik. Motionen beskriver boendesegregationens negativa effekter och föreslår att ”staden ska anta en mer aktiv strategi för att skapa en större mix av boendeformer i socioekonomiskt svagare stadsdelar som för närvarande domineras av hyresrätter, såsom Farsta, Skärholmen, Tensta och Rinkeby.” Fler bostads- och äganderätter i hyrestäta områden skulle enligt motionen möjliggöra bostadskarriärer. I områden där hyresrätter dominerar föreslås att ett tak på ungefär två tredjedelar av det totala beståndet införs för

Exploateringskontoret  
Stab

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 260 86  
Växel 08-508 276 00  
niklas.karlsson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

att begränsa ytterligare koncentration av hyresrätter. Kommunala markanvisningar ska främja den mindre förekommande upplåtelseformen i området. Vid förtätningsprojekt bör all nybyggnation vara av en boendeform som är underrepresenterad i det aktuella området. Kommunfullmäktige föreslås i motionen besluta följande:

att uppdra åt kommunstyrelsen att, i samråd med berörda nämnder, införa ett tak för andelen hyresrätter i alla utsatta och särskilt utsatta områden i staden.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab.

## Exploateringskontorets synpunkter

Stockholms stad som helhet har idag en relativt jämn fördelning mellan upplåtelseformer. Bostadsrätter och äganderätter utgör drygt hälften, 57 procent, av bostadsbeståndet medan resterande 43 procent utgörs av hyresrätter. En vanlig definition är att fördelningen anses jämn om det finns 40-60 procent av vardera, alltså högst 60 procent av den dominerande upplåtelseformen.

I fem av stadens elva stadsdelsnämndsområden är fördelningen mellan upplåtelseformer ojämn. I Bromma, Kungsholmen, Norra innerstaden och Hägersten-Älvsjö utgör äganderätt och bostadsrätt 62-70 procent av beståndet. I Skärholmen är 67 procent av beståndet hyresrätter. Övriga är inom intervallet 40-60 procent. Nedbrutet på enskilda stadsdelar är dock skillnaderna större. I stadens statistik<sup>1</sup> redovisas uppgifter uppdelat på 132 mindre stadsdelar. Bostadsrätter och äganderätt överväger i staden, och i 33 av 132 stadsdelar utgör de upplåtelseformerna 75 procent eller mer av beståndet. I tio av 132 stadsdelar utgör hyresrätter 75 procent eller mer av beståndet.

I motionen föreslås att högst 2/3 av bostäderna i en stadsdel ska vara hyresrätter. Med den definitionen berörs 15 stadsdelar: Mer än 2/3 hyresrätter finns i Husby, Tensta, Rinkeby, Grimsta och Hässelby Gård i västerort, Universitetet, Tekniska Högskolan, Jakob och Djurgården i innerstaden, samt Vårberg, Bredäng, Rågsved och Bandhagen i Söderort. Hökarängen och Skärholmen ligger precis på gränsen, med 2/3 hyresrätter idag.

I stadens styrdokument har sedan lång tid funnits mål om en blandad stad med blandade upplåtelseformer, med uppdrag till exploateringsnämnden att bidra till dessa mål. Fördelningen mellan upplåtelseformer har stor betydelse och är en väsentlig faktor att beakta i stadsutvecklingen, men kontoret är inte helt övertygat om att ett strikt tillämpat tak för andelen hyresrätter – eller andelen bostadsrätter – i varje stadsdel är ett träffsäkert sätt att angripa boendesegregationen. Fler aspekter bör beaktas vid val av upplåtelseform i nya markanvisningar. Som exempel kan anföras att några stadsdelar i innerstaden har en långt större andel hyresrätter än den föreslagna gränsen, men t.ex. Farsta som nämns i motionen har ett mer blandat bostadsbestånd.

I stadens budget 2025 finns målsättningar om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Samtidigt anges att minst hälften av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter, och att den långsiktiga målsättningen är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer än hyresrätter. Vidare anges att alla stadsutvecklingsprojekt, och bostadsbyggandet inom fokusområden, ska utgå från en analys av befintlig situation avseende upplåtelseform, bostadstyper, rum per lägenhet och lägenhetsstorlekar så att bostadsbyggandet främjar en allsidig hushållssammansättning med en större variation. I budget finns också uppdrag om antal markanvisningar varje år till de allmännyttiga bolagen.

Val av upplåtelseform för nya projekt på stadens mark påverkas också av ekonomiska mål. I dagens marknadsläge är även efterfrågan på olika upplåtelseformer i olika stadsdelar en faktor.

Nybyggandet i staden tillför varje år ungefär 1 procent nya bostäder. Grovt skattat byggs varje år 5 000 nya lägenheter, att jämföra med det totala beståndet om cirka 500 000 bostäder. Cirka 20 procent av de nya bostäderna tillkommer på privat mark. Byggandet är ojämnt fördelat över staden och i många stadsdelar byggs nästan ingenting. Sammantaget är stadens möjlighet att förändra fördelningen av upplåtelseformer genom nybyggande begränsad. Samtidigt innebär det, särskilt i stadsdelar där väldigt lite byggs, att varje nytillskott av bostäder är viktigt att avväga om avsikten är att på längre sikt förändra fördelningen.

I planerade och pågående projekt utarbetar exploateringskontoret förslag till nämnden enligt de direktiv och mål som anges i kommunfullmäktiges budget och övriga styrdokument. Slutlig avvägning av utifrån upplåtelseformer, ekonomiska mål och det befintliga beståndet görs i exploateringsnämndens beslut.

För närvarande pågår arbete med uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning, med inriktning att de ska behandlas i kommunfullmäktige under året. Riktlinjerna berör även stadens förhållningssätt till olika upplåtelseformer.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Motion om att främja blandade boendeformer i utsatta områden. Motion av Jonas Naddebo och Svante Linusson (båda C).