

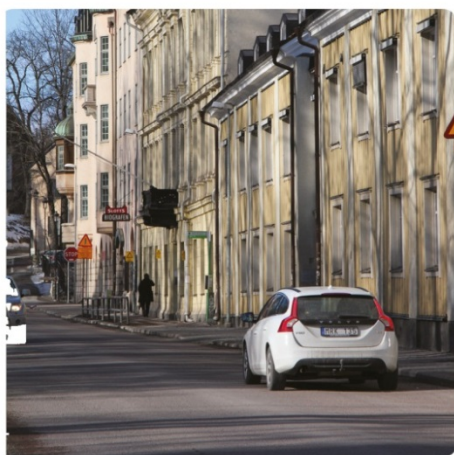
---

# Regeringsuppdrag: Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län

---

Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag  
nr. 48 i regleringsbrev för länsstyrelserna år 2015.

---



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Enköping – Heby – Håbo – Knivsta – Tierp – Uppsala – Älvkarleby – Östhammar

**Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län.**

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med nästan 43 000 personer (23 134 män och 19 866 kvinnor). Befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande, planberedskap, bra kommunikationer och infrastruktur.

Titel: Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län

Diarienummer: 405-1975-15

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund

Beställningsadress: Länsstyrelsen i Uppsala län  
751 86 UPPSALA  
Tfn: 010-22 33 00

## Förord

Uppsala län är ett attraktivt län att bo i och flytta till. Näringslivet är väletablerat med goda förutsättningar att vidareutvecklas. Bostadsbyggandet fortsätter att öka i länet totalt sett även om de regionala skillnaderna är stora. Ökningen består främst i ett ökat byggande av hyresrätter och särskilt stor är ökningen i Uppsala kommun. I förhållande till efterfrågan och behov är dock bostadsbyggandet, oavsett upplåtelseform, fortsatt lågt.

Länsstyrelsen betonade i årets bostadsmarknadsanalys tre nyckelfaktorer för att uppnå en fungerande bostadsmarknad i länet:

- Ökad debatt och dialog kring mål och roller.
- Alla kommuner behöver bedriva strategisk boendeplanering.
- Boendeformer för särskilda grupper har betydelse för bostadsmarknaden som helhet.

Utmaningen för kommunerna är att fortsätta utveckla samarbetet internt och externt kring bostadsfrågorna. Parallellt med den långsiktiga boendeplaneringsprocessen behövs också verktyg för att kunna hantera mer tillfälliga och brådskande boendebehov för särskilda grupper. Behovet att hitta bostäder för asylsökande är stort samtidigt som personer som har fått uppehållstillstånd är på väg att lämna asylboenden för att flytta vidare till en kommun och egen bostad.

Nyanlända och unga vuxna kommer att fylla en mycket viktig funktion i länets kommuner med tanke på att vi står inför en omfattande generationsväxling på arbetsmarknaden. Mot den bakgrunden är det nödvändigt att snarast börja planera för bostadsförsörjningen för dessa målgrupper, både på kort och på lång sikt. För att kunna möta de utmaningar som Uppsala län står inför behöver bostadsmarknaden fungera ännu bättre än vad den gör i dag. Bristen på bostäder, framför allt hyresrätter, riskerar annars att hämma både kommunernas och regionens utveckling då den minskade rörligheten kan leda till svårigheter för företag att rekrytera personal.

Det finns en stor vilja hos länets kommuner att bidra till regionens utveckling. Regionförbundet har inlett arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi för perioden 2017 – 2020. Ett brett spektrum av aktörer från hela samhället har beretts möjlighet att bidra till strategins innehåll för att säkerställa att den blir relevant och kan influera regionens arbete. Det är min förhoppning att strategin ska utgöra ett konstruktivt underlag för kommande samtal om vilka krav länets fortsatta tillväxt ställer på nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet.

Uppsala november 2015



Peter Egardt  
Landshövding i Uppsala län

## **Innehållsförteckning**

	<b>Sida</b>
1. Sammanfattning.	4
2. Bakgrund.	5
3. Metod och avgränsningar.	6 - 7
4. Kommunernas beredskap och vilja att bygga bostäder.	7 - 8
5. Regional bedömning av bostadsbyggandet enligt uppdragets första del.	9 - 11
6. Granskning av kommunernas planeringsmässiga förutsättningar enligt uppdragets andra del.	12 - 20
7. Redovisning och analys av bostäder som tillkommit enligt uppdragets tredje del.	21
8. Länsstyrelsens analys av uppdragen 1 – 3.	21 - 23
9. Uppföljning av bostadsbyggandet i Uppsala län under år 2014.	24 - 29
10. Referenser.	30
11. Bilagor – Kommunernas planberedskap/planprogram Påbörjade bostäder, antagna samråd, granskning och antagna detaljplaner	31 - 35

## **1. Sammanfattning**

Länets befolkning har under ett antal år fortsatt att öka och har ett behov av minst 5 000 inflyttningsklara bostäder årligen enligt den avsiktsförklaring som slutits mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner med mål att bygga 25 000 bostäder på fem år. För åren 2015 – 2016 har kommunerna i bostadsmarknadsenkäten bedömt ett påbörjande av drygt 7 000 bostäder. Bedömningen medför att antalet påbörjade bostäder skulle öka med drygt 12 procent räknat på utfallet av påbörjandet åren 2014 – 2015. Sammantaget har det under åren 2010 – 2014 färdigställts 6 920 bostäder i hela länet enligt SCB, i genomsnitt 1 384 bostäder per år. Bostadsbyggandet ökade framförallt under åren 2013 – 2014 (52 procent av det totala byggandet åren 2010 – 2014).

I enlighet med uppdraget har Länsstyrelsen valt ut och sammanställt hur tre av länets åtta kommuner arbetar för att deras andel av dessa bostäder ska kunna tillkomma. Enköpings kommun har en aktuell kommunomfattande översiktsplan, antagen under år 2014. I Håbo kommunen pågår arbete med en ny översiktsplan och i Uppsala kommun finns en aktuell samrådsversion av en ny översiktsplan samt en fördjupad översiktsplan innehållande 19 000 bostäder.

Det finns cirka 11 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner i Enköping-, Uppsala- och Håbo kommuner samt 11 877 bostäder i pågående planuppdrag vilket tyder på en aktiv planläggning i dessa kommuner. Flertalet av dessa detaljplaner beräknas att kunna tas i anspråk under ett antal år framöver.

Samttaget identifieras i redovisningen ett antal faktorer som medverkar till ett för lågt bostadsbyggande och att viss detaljplanelagd mark för bostadsändamål inte ianspråk tas inom rimlig tid. Det kan emellertid konstateras att detta inte är något som har avgörande betydelse för bristen på bostäder.

Enligt den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län, Uppländsk Drivkraft 3.0 (2013), kommer Uppsala län att växa till 400 000 personer år 2030, under förutsättning att Stockholms län klarar sin del av den väntade tillväxten. I annat fall kan länet ha uppemot 440 000 invånare år 2030, som fördelas med cirka 62 procent i Uppsala kommun, 22 procent i Håbo-, Enköping- och Knivstas kommuner samt 16 procent i Heby-, Älvkarleby-, Tierp- och Östhammars kommuner.

Utvecklingsstrategins övergripande bostadsmål är att bygga för en befolkningsökning på 3 500 personer per år med en beredskap för ytterligare 1 000 personer per år fram till år 2020. För att bygga bort dagens bostadsunderskott bedömer länets avsiktsförklaring att bostadsproduktionen behöver uppnå 5 000 bostäder per år fram till år 2018.

Arbetet kring en ny regional utvecklingsstrategi för 2017 – 2020 har inletts och där ett beslut tas om strategin i december 2016.

Länsstyrelsens bedömning är att bostadsbyggandet fortsatt kommer att öka, framför allt byggandet av hyresrätter. I dag är det främst marknadens risk- och lönsamhetsbedömningar som avgör om det byggs bostäder.

## 2. Bakgrund

I årets regleringsbrev har Länsstyrelsen i Uppsala län som ett av fyra län fått i uppdrag att:

- inom ramen för länsstyrelsens roll att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt länsstyrelsens roll att enligt plan- och bygglagen (2010:900) ge råd i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Behovsbedömningen ska göras utifrån ett regionalt perspektiv och utarbetas efter samråd med berörda kommuner, aktörer med regionalt utvecklingsansvar och andra berörda regionala organ,
- för de kommuner som länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas nya bostäder granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga det antal bostäder. Granskningen ska ske med utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet,
- redovisa det antal nya bostäder som tillkommit under vart och ett av åren 2010, 2011, 2012, 2013 och 2014 i respektive kommun och,
- med utgångspunkt i den regionala bedömningen, granskningen av de planeringsmässiga förutsättningarna samt det historiska bostadsbyggandet göra den analys som utredningsmaterialet motiverar.
- länsstyrelserna ska vidare i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet under 2015 i var och en av kommunerna i respektive län. Uppföljningen ska bl.a. innehålla en bedömning av konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 31 mars 2016.

### 2.1 Uppföljning av bostadsbyggandet (uppdragets avslutande del)

Det är för tidigt att göra en uppföljning av bostadsbyggandet 2015 till den 31 mars 2016 då SCB inte har någon statistik för år 2015 att tillgå förrän tidigast under maj månad 2016. Länsstyrelsen har därför valt att göra en uppföljning av år 2014 kring en bedömning av vilka konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra.

Länsstyrelsen har genom uppdraget fått ta del av kommunernas olika sätt att arbeta med planering. Denna analys är en sammanställning med generella slutsatser.

I en bilaga redovisas delar av kommunernas planeringsberedskap (tabeller och kartor) i respektive kommun som Länsstyrelsen valt ut att granska enligt uppdragets andra del.



### 3. Metod

Sammanställningen av en regional bedömning av bostadsmarknaden har dels gjorts med ledning av årets *analys av regional bostadsmarknad i Uppsala län 2015* (BMA) där *bostadsmarknadsenkäten* (BME) i huvudsak utgjort grunden för analysen. BME har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning och länets allmännyttiga bostadsföretag, dels också genom prognoser för befolkningsökningen i den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län (RUS), framtagen av Regionförbundet i Uppsala län samt länets avsiktsförklaring från år 2012 mellan landshövdingen och samtliga kommunstyrelseordföranden i länets kommuner.

I enlighet med uppdragsbeskrivningen har Länsstyrelsen valt ut tre av länets kommuner, Enköping-, Håbo- och Uppsala kommuner, för granskning av de planeringsmässiga förutsättningarna att förverkliga angivet antal nya bostäder. De dokument som granskats är översiktsplaner, riktlinjer för bostadsförsörjning, detaljplaneläge, planberedskap, planeringsaktivitet, samverkan såväl internt i kommunen som externt med andra kommuner, byggföretag och andra intressenter samt kommunens ägardirektiv till de egna allmännyttiga bostadsföretagen. Vidare är den kommunala markpolitiken mycket betydelsefull. Strukturerade samtal har genomförts i respektive kommun med den kontaktperson som utsetts samt ytterligare några tjänstemän.

För statistik kring det antal nya bostäder, enligt uppdragsskrivningen, som tillkommit har Statistiska centralbyråns (SCB) uppgifter använts.

#### 3.1 Avgränsningar

I uppdragets andra stycke har utgångspunkten varit Boverkets definition av begreppet planberedskap<sup>1</sup>. ”För den strategiska beredskapen behöver det finnas en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning, en markberedskap, det vill säga en strategi för marktilldelning respektive förvärv, en resurs- och organisationsberedskap för att snabbt kunna arbeta fram detaljplaner samt aktuella ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsföretagen”.

Mot bakgrund av detta har dokumentgranskning och frågeställningar gjorts av de verktyg som kommuner kan arbeta med för att driva på och ha beredskap för bostadsbyggande. Dialogsamtal har förts med kontaktpersonen som kommunen utsett i respektive kommun samt med några ytterligare tjänstemän. I det fall där en av kommunerna har pågående arbete med en ny översiktsplan har samrådsversionen studerats.

---

<sup>1</sup> Kommunernas planberedskap. Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2001/10456), Boverket mars 2012

Länsstyrelsen har i uppdraget använt följande frågeställningar som en grund för dialogen med kommunerna:

1. Kommunens mål och syfte för bostadstillskott.
2. Kommunens översiktsplan och fördjupningar av densamma (ÖP och FÖP). Antagandeår och aktualitetsförklarade?
3. Detaljplaneläge. Hur ser de detaljplaneringsmässiga förutsättningarna ut för att förverkliga angivet antal bostäder i er kommun? T.ex. med antal öppna planärenden omfattande bostäder och planerade planarbeten att starta under år 2015 och med antal bostäder?
4. Görs någon form av prioritering av planarbeten och på vilket sätt? Vilken betydelse har bostadsbyggandet när planbesked ges?
5. Hur många outnyttjade byggrätter i lagakraftvunna detaljplaner har kommunen?
6. Hur uppfattar ni att statens planering och utbyggnad av kommunikationer och infrastruktur matchas mer er plan- och byggprocess?
7. Kommunens framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Hur avses det att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder grundat på kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning?
8. Ser ni några övriga planeringsmässiga hinder för bostadsbyggande?
9. Hur ser ägardirektiven ut till det allmännyttiga bostadsföretaget och syftet?
10. Hur bedrivs samverkan mellan kommunens förvaltningar beträffande bostadsförsörjning, inom kommunen och motsvarande arbete på regional nivå?
11. Markberedskap. Hur ser kommunens markpolitik ut, prissättning av mark, strategi för markförvärv etc.? Markanvisningspolicy?

#### **4. Kommunernas beredskap och vilja att bygga bostäder**

Planering och byggande av bostäder är en viktig del i en hållbar utveckling men kan inte ses isolerat. Hur infrastruktur, bostäder och näringsliv samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt med en god naturmiljö, en hållbar tillväxt och bra livskvalitet för alla människor som bor och vistas här. En hållbar regional utveckling ställer krav på samplanering mellan sociala, ekonomiska och ekologiska värden.

Det finns en tydlig ambition att växa regionalt bland samtliga kommuner i länet. Inte minst visas detta genom länets avsiktsförklaring från år 2012 där landshövdingen i Uppsala län samt kommunstyrelse ordförandena i Enköping-, Heby-, Håbo-, Knivsta-, Tierps-, Uppsala-, Älvkarleby- och Östhammars kommuner har enats om vad som behövs för fler bostäder i Uppsala län.

- A. För att åstadkomma balans i efterfrågan måste det under den närmaste femårsperioden byggas 25 000 nya bostäder i Uppsala län.
- B. För att åstadkomma detta åtar sig kommunerna i Uppsala län att:
  1. säkerställa en mark- och planberedskap som svarar mot målet,
  2. samordna bostadsplaneringen på ett tydligt sätt med infrastruktur- och trafikplaneringen samt att samverka över kommungränserna,
  3. ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjning (2000:1383). Riktlinjerna ska utgöra underlag vid



planläggning enligt PBL (2010:900) samt andra beslut som är strategiska för kommunens utveckling. Riktlinjerna ska även ge information till andra aktörer om kommunens tilltänkta boendeutveckling,

4. medverka till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden,
5. använda markanvisningsinstrumentet för att pressa kostnader, öka kvaliteten samt gynna producenter som är villiga att producera de bostäder som efterfrågas,
6. vid val av byggherre skapa förutsättningar för en mångfald av aktörer.

C. Kommunerna (Uppsala i första hand) åtar sig också att inom ramen för bostadsplaneringen öka utbudet av student- och ungdomsbostäder.

D. Länsstyrelsen åtar sig att arbeta för att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor, följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor samt verka för att sådan regional samordning kommer till stånd.

#### 4.1 Övrigt

Nyproduktionen av bostäder sker främst i städernas mest attraktiva och efterfrågade lägen. Det finns en diskrepans mellan bostadsbehovet för olika grupper i kommunerna, hävdas det från både kommuner och byggbolag<sup>2</sup>, och den betal förmåga eller betalningsvilja hos slutkunder som krävs för merparten av de nyproducerade bostäderna.

I Länsstyrelsens inventering framkommer att behov finns av ett enhetligt system för att säkra kvalitén på uppföljningen av det årliga bostadsbyggandet. I dag saknas incitament för byggbolagen att inrapportera att en byggrätt tagits i anspråk eller att ett bygge påbörjats. Enhetliga begreppsdefinitioner saknas också. Detta skapar brister i kommunernas uppföljning av bostadsbyggandet och ger svårigheter att ge en helt klar bild av hur många de ianspråktagna byggrätterna är. I exemplet Uppsala kommun har antalet byggrätter, i lagakraftvunna planer, för bostäder (6 000) från 2013 ökat till cirka 8 000 i dagläget. En kvarvarande fråga är därför vilka av dessa som eventuellt aldrig kommer bebyggas och som varit återkommande från år till år.

Kommunerna arbetar med utveckling av interna verktyg för uppföljning av hur mycket som byggs i kommunen. Skillnaden mellan vad kommunen och byggbolagen menar med till exempel påbörjade byggrätter skapar en osäkerhet i uppföljningsverktygen. Det bidrar till att kommunerna har svårt att få en samlad rättvisande bild av vad som händer efter att detaljplanerna vunnit laga kraft. Kommunen har inte heller möjlighet att följa ägarbyten eller byten av exploatör.

Tillsammans med problematiken kring bolagens brist på incitament att rapportera in påbörjade/ianspråktagna byggrätter finns här alltså ett behov av en nationell standard som kommunerna upplever att de själva inte har rådighet över.

Av Statistiska centralbyråns statistik framgår att under de tre första kvartalen 2015 påbörjades 2 245 bostäder i Uppsala län.

---

<sup>2</sup> Länsstyrelsen i Uppsala län – Redovisning av uppdrag angående viss icke-ianspråktagen detaljplanlagd mark för bostadsändamål. Dnr. 402-5554-13

## 5. Regional bedömning av bostadsbyggandet enligt uppdragets första del:

Enligt kommunernas svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät har bostadsmarknaden i Uppsala län i flera år präglats av underskott på bostäder och att efterfrågan är större än utbudet på vissa typer av bostäder i vissa lägen i Uppsala län. Sedan år 2012 har samtliga kommuner i länet, totalt sett, rapporterat brist på bostäder i den egna kommunen. I *analysen av regional bostadsmarknad år 2015 i Uppsala län* uppger åter igen samtliga av länets åtta kommuner att de har underskott på bostäder.

Bostadsmarknadsläget 1 januari 2015				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling totalt sett fram till år 2020
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	-	-	Balans
Östhammar*	Underskott	Balans	Balans	Balans

Källa: *Bostadsmarknadsenkäten år 2015*. \*Östhammars kommun består av en flerkärnighet av fem tätorter där bostäder till viss del saknas i attraktiva lägen. I den meningen finns, enligt kommunen, ett visst underskott av bostäder.

### 5.1 Befolkningsförändring

Befolkningen i Uppsala län uppgick den 31 december 2014 till 348 942 personer. (174 914 kvinnor och 174 028 män). Det är en ökning med 3 461 personer från föregående år. Befolkningsutvecklingen är dock ojämnt fördelad över länet: Uppsala (+ 2 163), Enköping (+ 507), Knivsta (+ 525), Östhammar (+ 22), Heby (+ 40), Håbo (+ 66), Älvkarleby (+ 37) och Tierp (+ 101). Uppsala kommuns andel av länets befolkning uppgick vid utgången av år 2014 till drygt 59 procent.

### Befolkningsförändring/färdigställda bostäder i Uppsala län 2003 – 2014.



Källa: SCB.

Uppsala län hade under åren 2006 – 2009 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i stor inflyttning från utlandet. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. I genomsnitt under åren 2003 - 2014 har befolkningsökningen varit lite drygt 3 000 nya invånare i länet (1 350 kvinnor och 1 650 män).

Enligt uppgifter från SCB förväntas länets största kommun, Uppsala, växa med åtta procent fram till 2019/2020. Ökningen innebär nästan 16 000 fler invånare i kommunen.

<b>Uppsala läns folkmängd och beräknad ökning mellan åren 2014 och 2019/2020</b>			
<b>Kommun</b>	<b>Folkmängd 31 dec. 2014</b>	<b>Procent ökning</b>	<b>Nya invånare</b>
Enköping	41 163	8	15 753
Heby	13 490	2	319
Håbo	20 034	3	616
Knivsta	16 105	14	2 292
Tierp	20 245	4	720
Uppsala	207 362	8	15 753
Älvkarleby	9 169	3	286
Östhammar	21 374	>1	103
<b>Uppsala län</b>	<b>348 942</b>	<b>&gt;10</b>	<b>35 842</b>

Källa: SCB.

Behovet att hitta bostäder för asylsökande är stort samtidigt som personer som har fått uppehållstillstånd är på väg att lämna asylboenden för att flytta vidare till en kommun och egen bostad.

## **5.2 Bostadsbyggandet**

Ett ökat bostadsbyggande är ett av de områden som Länsstyrelsen har identifierat ha en avgörande betydelse för regionens utveckling. Länsstyrelsen har också på initiativ av landshövdingen sedan år 2011 anordnat regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens aktörer. Länsstyrelsens ambition vid de årliga bostadsmötena har varit och är fortsättningsvis att synliggöra hur länets aktörer kan bidra till ett fortsatt ökat bostadsbyggande. Framför allt råder det brist på hyresrätter vilket begränsar rörligheten på bostadsmarknaden och även slår hårt mot de socioekonomiskt svaga grupperna. I dag är det främst marknadens risk- och lönsamhetsbedömningar som avgör om det byggs bostäder.

Den regionala utvecklingsstrategins, Uppländsk Drivkraft 3.0 (2013), övergripande bostadsmål är att bygga för en befolkningsökning på 3 500 personer per år med en beredskap för ytterligare 1 000 personer per år fram till år 2020. För att bygga bort dagens bostadsunderskott bedömer strategidokumentet och länets avsiktsförklaring att bostadsproduktionen behöver uppnå minst 5 000 bostäder per år fram till år 2018.

### 5.3 Bedömt påbörjande av bostäder enligt kommunerna 2015 – 2016 genom nybyggnad eller ändring av byggnad i flerbostadshus och småhus.

Kommun	Antal hyresrätter	Varav hyresrätter i allmännyttan	Antal bostadsrätter	Antal småhus (Eget ägande)	Bostäder för särskilda grupper*
Enköping	477	282	656	171	133
Heby	72	24	12	18	16
Håbo	180	180	60	100	36
Knivsta	230	90	335	35	56
Tierp	80	80	162	130	104
Uppsala	1 800	1 300	1 100	530	426
Älvkarleby	16	16	0	8	12
Östhammar	24	24	35	65	19
<b>Uppsala län</b>	<b>2 879</b>	<b>1 996</b>	<b>2 360</b>	<b>1 057</b>	<b>802</b>

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2015

\*Bostäder till olika grupper på bostadsmarknaden som ungdomar, studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Även om kommunerna är något mer återhållsamma i sina prognoser jämfört med de senaste åren medför bedömningarna att antalet påbörjade bostäder skulle öka med drygt 12 procent räknat på utfallet av påbörjandet åren 2014 - 2015. Kommunerna i Uppsala län bedömer att av det totala antalet bostäder som påbörjas under åren 2015 - 2016 kommer andelen hyresrätter inklusive bostäder för särskilda grupper att uppgå till cirka 52 procent, varav cirka 69 procent byggs inom allmännyttan. Andelen bostadsrätter kommer att uppgå till cirka 33 procent och egnahem/eget ägande till cirka 15 procent. Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt ligger fortsatt på en obefintlig nivå, precis som i tidigare svar av kommunerna i bostadsmarknadsenkäten<sup>3</sup>.

Flest färdigställda lägenheter i landet per invånare år 2014 fanns likt år 2013 i Uppsala län, där det färdigställdes 4,9 lägenheter per tusen invånare<sup>4</sup>. Trots detta krävs det fler färdigställda bostäder, för att nå bostadsmålet enligt länets avsiktsförklaring. Bostadsbyggandet behöver tredubblas utifrån det senaste årets tillskott av bostäder i länet (tabell sid 21). Det kommer att ställa krav på god samverkan mellan bostadsmarknadens aktörer (kommuner, byggbransch, kreditinstitut och staten).

<sup>3</sup> Analys av regional bostadsmarknad i Uppsala län 2012 - 2015. Dnr. 405-6924-14.

<sup>4</sup> SCB 2014 (BO 20 SM 1501)

## **6. Granskning av respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder enligt uppdragets andra del:**

Länsstyrelsen har enligt uppdraget beslutat att granska kommunerna Enköping, Håbo och Uppsala. Uppsala- och Enköpings kommuner har båda ett positivt inflyttningsnetto samtidigt som de till befolkningens mängden är Uppsala läns största kommuner. Håbo kommun är länets femte största kommun där tätorten Bålstas läge till storstadsregionen Stockholm fortsätter att attrahera nya invånare, samtidigt som det föds många barn. Strukturerade samtal har genomförts i respektive kommun med den kontaktperson som utsetts samt ytterligare några tjänstemän.

De övergripande samtalen med kommunerna har varit:

1. Kommunens mål och syfte med bostadstillskott
2. Översiktsplan (ÖP) och fördjupad översiktsplan (FÖP)
3. Detaljplaneläge
4. Infrastruktur och kommunikationer
5. Riktlinjer för bostadsförsörjning
6. Ägardirektiv till allmännyttan
7. Kommunens resurs- och organisationsberedskap
8. Markberedskap

Nulägesbeskrivning:

### **6.1 Enköpings kommun**

Bedömt bostadsbyggande för åren 2015 - 2016 enligt lämnade svar i bostadsmarknadsenkäten är 1 437 bostäder (Hyresrätter 477 st, Bostadsrätter 656 st, Äganderätter 171 st och särskilda bostäder 133 st).

Befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden varit 295 personer i genomsnitt per år. Folkmängden 2014/2015 är drygt 41 000 personer.

1. Kommunens mål och syfte med bostadstillskott:  
Enligt kommunens förslag till kommande riktlinjer för bostadsförsörjningen är syftet att med tydliga mål kunna öka påverkandegraden och driva utvecklingen i önskad riktning mot ett ökat bostadsbyggande. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska dels vara ett faktaunderlag, dels fungera som ett stöd vid strategiska ställningstaganden kring fysisk planering och stadsutvecklingsprojekt. Riktlinjerna ska ge kommunen vägledning i vilka projekt och bostadsformer som ska prioriteras under en mandatperiod men även på sikt. Länsstyrelsens bedömning är att de verktyg kring översiktlig fysisk planering, detaljplanering och planberedskap, markinnehav och markstrategi och allmännyttan som kommunen lyfter fram i målen för att styra bostadsbyggandet samt samverkan, såväl internt inom kommunen som med grannkommuner är positivt. Det visar att kommunen är angelägen om att ta tillvara de verktyg som finns tillbuds samt att man vill ta en aktiv roll i bostadsbyggandet både lokalt men även ur ett regionalt perspektiv. En ökad regional samordning mellan kommuner i regionen är också viktig för marknadens bostadsproducenter.

2. Översiktsplan (ÖP) inklusive fördjupad översiktsplan (FÖP):  
Kommunens ÖP 2030 (antagen 2014) är till stor del en landsbygds ÖP. FÖP (antagen 2009) för Enköpings tätort är den som omfattar bostadsbyggnadsbehovet i större utsträckning. I FÖP finns utrymme för den förväntade befolkningstillväxten, och lite till. Det finns centrala områden som inte har utnyttjats till fullo, till exempel Enavallen och vid hamnen.
3. Detaljplaneläge:  
I dagsläget har kommunen cirka 2 900 bostäder i lagakraftvunna planer. Cirka 1 200 bostäder innan år 2013 och cirka 1 700 bostäder mellan åren 2013 - 2015. Samtliga 1 700 bostäder mellan åren 2013 - 2015 kommer att byggas ut enligt kommunen.  
I kommunens kommande riktlinjer för bostadsförsörjning anges att kommunen ska ha en planberedskap på 1 500 bostäder. Anledningen till att planberedskapen är så hög är att det finns många stora planprojekt i kommunen. Kommunens ambition är att planlägga i snitt 450 nya bostäder per år för att lyckas färdigställa 350 nya bostäder varje år. Under år 2015 planeras planprojekt för 450 bostäder att påbörjas. Två områden står för halva planberedskapen, Kyrkoherdens fiskevatten och Bacho.  
Två riktlinjer finns i kommunen som kan kopplas till prioritering av planer innehållande bostäder. Kommunen bör prioritera detaljplaner som möjliggör fler bostäder framför mindre planer. Kommunen ska prioritera att färdigställa redan påbörjade exploateringsområden innan arbete startar med nya större planprojekt. Samtidigt har kommunen en god planberedskap. Därför bör det inte vara planberedskapen som är den trånga sektorn när det gäller bostadsbyggande. Kommunens planberedskap visas i bilaga.
4. Infrastruktur och kommunikationer:  
Kommunen uppfattar inte att statens infrastrukturplanering är tillväxthämmande för kommunen. En klarhet i Arosälänken (tågsträcka Enköping, Örsundsbro – Uppsala och omvänt) skulle dock kunna ge mer bostäder, särskilt i Örsundsbro. I frågan om hur aktiv kommunen är i de diskussioner som förs kring till exempel ABCU-stråket anges att de inte driver på i pendelstågsdiskussionen (utökad pendeltågstrafik från Bålsta), även om man kan se eventuella framtida vinster av detta.
5. Riktlinjer för bostadsförsörjning:  
Ett bostadsförsörjningsprogram är det första som tas fram för kommunen utifrån den nya lagstiftningen (antas årsskiftet 2015/2016). Detta medför att kommunen inte har någon systematisk uppföljning av hur bostadsmarknaden har förändrats över tid. Ett av syftena med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa en bättre bild av bostadsmarknaden och vad effekterna av olika åtgärder blir. De framtagna målen och riktlinjerna ska därför årligen analysera och utvärderas för att på sikt kunna svara på hur detaljplaneringsmässiga förutsättningarna bör se ut för att förverkliga kommunens bostadsmål. Arbetet kring ett nytt



bostadsförsörjningsprogram har varit en katalysator för ett mer utökat samarbete över förvaltningsgränserna inom kommunen.

I samarbetet ”Fyra Mälarstäder” följer kommunen arbetet med ny RUFS i Stockholms län. Samarbetet i de fyra kommunerna (Västerås, Eskilstuna, Enköping och Strängnäs) kommer att ta fram ett gemensamt remissvar alternativt en grund för egna svar. Kommunen är med i de workshops som anordnas i RUFS arbetet.

”Fyra Mälarstäder i samverkan ska uppfattas som en stark part i regionen”. Inom samarbetet har sedan ett antal arbetsgrupper skapats med avsikt att ta fram handlingsplaner för det fortsatta arbetet. Inom temat boende finns ett utkast till handlingsplan som beräknas antas i samtliga kommunstyrelser under hösten.

I handlingsplanen för boende har tre utmaningar identifierats, nämligen att stimulera ett ökat bostadsbyggande, att underlätta bostadssituationen för särskilda grupper samt effektiva kommunala processer. Handlingsplanen innehåller även mål om att samverka när det gäller frågor om bostadsförsörjning och marknadsföring samt att verka för ett ökat utbud av ungdomslägenheter i regionen. Kopplat till varje mål finns även ett antal aktiviteter som exempelvis att utreda förutsättningarna för gemensam bostadskö, se över kommunernas markanvisningspolicys för att kartlägga om vi ställer liknande krav på bostadsaktörer, sammanställa en övergripande plan för hur ungdomars bostadssituation kan underlättas m.m.

6. Ägardirektiv till allmännyttan:

Allmännyttiga bostadsföretaget AB Enköpings hyresbostäder (EHB) ska aktivt medverka i utvecklingen av Enköpings kommun. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga och marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och enligt kommunalrättsliga principer i ”Ägar- och Bolagspolicy för de helägda kommunala bolagen”. Bolaget ska i övrigt följa direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige i Enköpings kommun eller av styrelsen för Enköpings kommuns moderbolag AB. EHB ska via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell betydelse eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

7. Kommunens resurs- och organisationsberedskap:

I och med arbetet kring framtagandet av ett bostadsförsörjningsprogram har ett viktigt steg tagits för att integrera bostadsförsörjningsfrågorna inom Enköpings kommun. Arbetet har inneburit samarbete mellan samhällsbyggnads-, vård- och omsorgs-, social- och utbildningsförvaltningen. Framöver är det av största vikt att efterföljande beslut i respektive nämnd utgår ifrån bostadsförsörjningsprogrammets analys av nuläge och framtida behov samt att riktlinjerna för bostadsförsörjning efterlevs. Organisatoriskt inom kommunen anordnas startmöten med alla berörda tjänstemän vilka brukar ha bra uppslutning och engagemang.

## 8. Markberedskap:

Kommunens markinnehav är idag starkt koncentrerat till områden i direkt anslutning till kommunens tätorter. Endast ett fåtal mindre områden på landsbygden är i kommunal ägo. Kommunen ska agera för att på sikt öka sitt markinnehav inom alla stadier i förädlingskedjan, från jord- och skogsbruksmark till råmark och färdig tomtmark. Det ska ske genom förvärv samt egen förädling av råmark. Detta inkluderar även att agera för att förvärva mark som enligt den översiktliga planeringen är särskilt värdefull för tätorternas behov av grönstruktur, rekreation eller ekosystemtjänster (till exempel våtmarksanläggningar). Avseende rena förvärv ska kommunen i första hand rikta in sig på jord- och skogsbruksmark utan förväntningsvärden på landsbygden.

Genom bytesaffärer i första hand och rena förvärv i andra hand ska kommunen förvärva de områden av råmark som bedöms mest strategiska. Kommunen ska endast i undantagsfall förvärva redan planlagd tomtmark. Projekt som redan är påbörjade eller som i tiden ligger nära planläggning drivs i första hand vidare av befintlig markägare/exploatör, med kommunen som samarbetspartner genom detaljplan och utbyggnad av infrastruktur. Vid varje eventuellt erbjudande om förvärv ska dock överväganden göras ifall det finns särskilda skäl för kommunen att ta över ägandet. Kommunen ska aktivt bevaka marknaden men också identifiera och inleda diskussioner med större markägare i kommunen om eventuella förvärv. Specifika områden ska inte pekas ut i förväg.

Kommunen förfogar i dag inte över några större områden av jord- och skogsbruksmark på landsbygden som kan säljas. Kommunen ska aldrig sälja tätortsnära råmark som i framtiden kan bli föremål för egen förädling, inte heller tätortsnära naturmark som är väsentlig för friluftsliv, rekreation, naturupplevelser m.m. Mindre markområden för utökning av befintlig privat tomtmark kan dock utgöra undantag<sup>5</sup>.

Som grund för prissättning av mark gäller marknadsvärdesprincipen. Markpriset fastställs alltid genom att en oberoende värdering utförs, alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen<sup>6</sup>. Om markpris fastställs vid markanvisningstillfället ska priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta vid tidpunkten för tecknande av köpekontrakt.

**Övrigt:** Efter att ha gjort en del processmässig kartläggning, vid framtagande av bostadsförsörjningsprogram, ser inte Enköpings kommun att det är planprocessen som är hindret för bostadsbyggandet. Istället är hindret (ofta) det som händer efter planläggningen när det kommer till att bygga ut infrastruktur, ge bygglov med mera.

---

<sup>5</sup> Riktlinjer för exploateringsavtal (antaget av kommunfullmäktige 2015) Riktlinjer för markanvisning (antaget av kommunfullmäktige 2015)

<sup>6</sup> Riktlinjer för huvudmannaskap (antaget av kommunstyrelsen 2014).

## 6.2 Håbo kommun

Bedömt bostadsbyggande för åren 2015 – 2016 enligt lämnade svar i bostadsmarknadsenkäten är 376 bostäder (Hyresrätter 180 st, Bostadsrätter 60 st, Äganderätter 100 st och särskilda bostäder 36 st).

Befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden varit 192 personer i genomsnitt per år. Folkmängd 2014/2015 är 20 034 personer.

1. Kommunens mål och syfte med bostadstillskott:  
Kommunens vision, Vårt Håbo 2030, är vägledande för hela den kommunala verksamheten, bland annat för planering, produktion och utveckling av bostäder. Visionen formulerar en ambition att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Det motsvarar en ökning på nästan 300 personer varje år. Visionen uttrycker att Håbo kommun ska vara en aktiv part i Mälardalsregionen. Det innebär att regionen och kommunens marknader för varor, tjänster, arbetsplatser, kompetens och kultur blir mer integrerade.  
  
Visionen säger också att Håbo kommun ska vara en Mälarkommun nära naturen. Mälarens strandområden och naturnära områden erbjuder attraktiva boendemiljöer men är ofta känsliga för exploatering. Dessa miljöer är därför ett stort ansvar för kommunen. Huvudorten ska dels vara en sammanhängande och tät centralort samt en lugn och trivsamt småstad med närhet till naturen. Det innebär en förtätning som främjar blandade funktioner och variationsrik arkitektur.  
Visionen säger slutligen att Håbo ska vara en hållbar kommun. I ett socialt sammanhang innebär detta inkluderande och mångfacetterade bostadsområden och goda boendemiljöer för alla. I Håbo gynnas hållbara färd sätt och sammanhållna tät bostadsbebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.
2. Översiktsplan (ÖP) inklusive fördjupad översiktsplan (FÖP):  
ÖP från 2006 är i huvudsak en landsbygds ÖP. FÖP för Bålsta 2010 upplevs som aktuell och landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) pågår. Nytt ÖP-arbete kommer att påbörjas under hösten 2015. Befolkningsstillväxten är inte så stor som visionen anger (25 000 invånare till år 2030, i dag 20 000). Utrymme för tillväxt finns i ÖP, FÖP och bostadsförsörjningsprogrammet.
3. Detaljplaneläge:  
I dagsläget finns 17 öppna detaljplaneärenden för bostäder (12 aktiva och 5 vilande). De få outnyttjade byggrätterna för bostäder (22 st. hos en exploatör) som finns bedöms av kommunen att påbörjas inom den närmaste tiden. Kommunen prioriterar tätorter kontra landsbygd. Viss prioritering sker mot planer med bostäder. Kommunens politiker är mycket intresserade av att få fram fler bostäder t.ex. genom byggande av höghus. Det finns en ambition att planering av bostäder ska möta en långsiktig efterfrågan. För Uppsala-regionen bedöms behovet av nya bostäder uppgå till 5 000 bostäder per år fram till år 2018. Håbos andel uppgår i detta till 300 bostäder årligen. Planberedskapen är inte något som har avgörande betydelse för bristen på bostäder. Se kommunens planberedskap i bilaga.

4. **Infrastruktur och kommunikationer:**  
Kommunen upplever inga problem med statens planering eller utbyggnad av infrastruktur. Kommunen kan dock se ett långsiktigt behov av vändspår på järnvägen för att få en tätare pendeltågstrafik.
5. **Riktlinjer för bostadsförsörjning:**  
Kommunen har som första kommun i länet inom nuvarande mandatperiod ett antaget bostadsförsörjningsprogram (2015 – 2018 med utblick mot 2030) av kommunfullmäktige. Kommunens vision, översiktsplanedokument, markanvisningspolicy och andra strategiska dokument har varit vägledande vid framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet. Därutöver har kunskap inhämtats från lokala och regionala studier med relevans för bostadsmarknaden.  
  
Håbo kommun ställer höga krav för att uppnå uppsatta målsättningar och verkar samtidigt för ett samspel med marknaden.  
Bostadsförsörjningsprogrammet är styrande för hur kommunen prioriterar och utformar översiktsplaner, detaljplaneprogram, gestaltungsprogram och detaljplaner. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett verktyg för kommunen i arbetet med befintliga och framtida bostäder. Programmet ska användas av plan- och utvecklingsavdelningen, enligt kommunens stadsbyggnadsprocess. Stadsbyggnadsprocessen beskriver hur vision och målsättningar ska uppfyllas i den fysiska planeringen och är kommunens metod för genomförande av detaljplaner och exploatering.
6. **Ägardirektiv till allmännyttan:**  
Bostadsförsörjningsprogrammet fungerar vägledande för det kommunala bostadsbolaget Håbohus AB och ska ligga till grund för bolagets strategiska inriktning och prioritering. Bolaget ska i tillämpliga delar följa av kommunfullmäktige fastställda styrdokument och sträva mot de visioner och övergripande mål som kommunfullmäktige fastställt. Bolagets syfte är att inom Håbo kommun tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice i enlighet med det allmännyttiga syfte som uppställs i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska vidare bygga nya bostäder i den utsträckning som är möjligt av ekonomiska och andra skäl. Förvalta befintligt bestånd så att fastigheternas värden upprätthålls och goda boendemiljöer skapas.  
Bolaget ska enligt affärsmässiga principer, inom ramen för lagen om (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag förvalta, utveckla samt främja ett attraktivt bostadsbestånd som tillgodoser olika krav på bostäder avseende standard, utformning, läge, service, hyresnivå m.m. Bolaget skall aktivt motverka segregation.
7. **Kommunens resurs- och organisationsberedskap:**  
Plan- och exploateringsidan har i dag en resursbrist. Under oktober månad 2015 arbetar två planarkitekter, utrymme finns för fem stycken. En brist finns även på exploateringsingenjörer. Detta har lett till att en del uppdrag fått vila. Kommunen har också upplevt en stor omsättning på personal de senaste åren.

8. Markberedskap:  
Kommunens markanvisningspolicy behöver uppdateras utifrån ny lagstiftning. Detta planeras att göras under hösten 2015. I dag används direktanvisningar eller tävlingar vid markanvisningar. Hur värderingarna görs i tävlingsmoment anges i policyn. Kommunen är en stor markägare, en del ligger dock i det kommunalägda Marknadsbolaget.

**Övrigt:** Kommunen har upplevt att arkeologiska utredningar drar ut på tiden och att det också har blivit fler överklaganden i detaljplaner, vilket leder till långa planprocesser. Kommunen har dragit igång en stadsbyggnadsprocess i syfte att tydliggöra och få mer delaktighet från övriga förvaltningar. Kommunen deltar även i länets regionförbunds forum för bostadsförsörjningen i länet.

### 6.3 Uppsala kommun

Bedömt bostadsbyggande för åren 2015 – 2016 enligt lämnat svar i bostadsmarknadsenkäten är 3 856 bostäder (Hyresrätter 1 800 st, Bostadsrätter 1 100 st, Äganderätter 530 st och särskilda bostäder 426 st). Befolkningsökning under den senaste tioårsperioden har varit 2 528 personer i genomsnitt per år. Folkmängden 2014/2015 är drygt 207 300 personer.

1. Kommunens mål och syfte med bostadstillskott:  
Den bostadspolitiska strategin har tre syften:
- Ett övergripande syfte att åstadkomma en god bostadsförsörjning i kommunen.
  - Ett internt syfte att åstadkomma ett samlat agerande från nämnder och bolag.
  - Ett externt syfte att påvisa kommunens intentioner för parterna på bostadsmarknaden.

För att leva upp till sitt ansvar arbetar kommunen med olika verktyg:

- Översiktsplan och detaljplaner skapar förutsättningar att uppnå önskat byggande genom planberedskap.
  - Kommunalt ägd mark ökar förutsättningarna för att få till stånd bostäder som marknaden annars inte kan producera.
  - Kommunala taxor, avgifter och exploateringsavtal påverkar byggkostnaderna.
  - Genom kommunala bostadsbolag har kommunen möjlighet att öka utbudet av hyreslägenheter.
  - Lättillgänglig information till aktörer på bostadsmarknaden, medborgare och bostadssökande är av betydelse för en fungerande bostadsmarknad.
2. Översiktsplan (ÖP) inklusive fördjupade översiktsplaner (FÖP):  
Kommunen tar i ett nytt förslag till ÖP och FÖP (samråd är pågående nu under hösten 2015) höjd för en kraftigare befolkningstillväxt än gällande ÖP från år 2010. Den höjda befolkningstillväxten är kopplad till en ökad näringslivstillväxt. Den ökande befolkningstillväxten beror också på att nya ÖP:n har en längre planeringshorisont. I samrådsförslaget till ny ÖP ges två scenarier för utveckling av Uppsala kommun:

A – Ett huvudspår med förtätning i befintlig innerstadsbebyggelse.  
B – En mer polycentrisk utveckling vilket kräver mer satsning på kommunal infrastruktur. Befolkningsprognosen är gjord utifrån standardberäkningar med tillägg av beräkningar av ”spill” från Stockholmsregionen enligt den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län. Samtidigt har FÖP för södra staden varit på samråd. Den omfattar bland annat 19 000 nya bostäder.

3. Detaljplaneläge:

I dagsläget finns, i laga kraftvunna detaljplaner, cirka 8 000 bostäder i outnyttjade byggrätter. Svårigheter finns dock kring informationen om byggandet av dessa. Kommunen arbetar med utveckling av interna verktyg för uppföljning av hur mycket som byggs i kommunen. I dag finns 74 detaljplaneuppdrag som kan generera byggrätter motsvarande 11 000 bostäder. Den demografiska beräkningen ligger med i bostadsbyggnads målet. Den politiska målsättningen är 3 000 bostäder per år och är baserad på en efterfrågeanalys. För att detta ska kunna ske måste bostadsutbudet breddas. Stadsbyggnadsnämnden har som mål, för sin förvaltning, att producera 3 000 bostäder år 2015 och 3 500 bostäder 2016. Målet för småhus är ca 25 procent av totalen. Småhusbebyggelse tillkommer även i stor utsträckning på ej detaljplanelagd mark. Kommunens planberedskap redovisas i bilaga.

Det finns ingen officiell prioritering vid framtagandet av detaljplaner. Viss prioritering görs dock i tidsplaneringen till exempel när planbesked ges. Större projekt i ÖP-lägen prioriteras i dessa fall. Hänsyn tas då till antal byggherrar i utbudsmatchningssyfte.

4. Infrastruktur och kommunikationer:

Enligt kommunen är inte statliga infrastruktursatsningar ett krav för att nå bostadsförsörjningsmålen. En utbyggnad av Ostkustbanan söder är viktig för den planerade tillväxten. Kommunen arbetar för detta i en ”bättre sits-samarbetet” och i ABC-samarbetet. Station Bergsbrunna (söder om Uppsala tätort) kan ge effekter lokalt då det öppnar upp för södra kommundelen men kräver någon form av tvärförbindelse. En utveckling av väg 55 (Uppsala – Enköping) hindras av att Trafikverket inte har samma syn på vägen. Här finns enligt kommunen en potential för bostadsutbyggnad. Ärna flygplats är också ett hinder för utbyggnad åt norr.

5. Riktlinjer för bostadsförsörjning:

I likhet med arbetet kring en ny ÖP pågår även arbetet med en uppdaterad bostadsförsörjningsplan. All planering i arbetet sker förvaltningsövergripande. Kommunledningskontoret i Uppsala har under 2015 av fullmäktige utrett hur en bostadsförmedling kan införas, lokalt men även regionalt. Införandet av en bostadsförmedling med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter i Uppsalaregionen är beslutad av fullmäktige att starta den 1 januari 2016.

Vidare har beslut fattats om en så kallad matchningsfunktion vilken ska effektivisera fördelningen av tomma lägenheter till personer som har beviljats bostadssocialt kontrakt. Bostadsförmedlingen och matchningsfunktionen kommer att vara kommunövergripande verksamheter som ska arbeta inom alla sociala nämnders ansvarsområden. Omsättningen i det bostadssociala beståndet behöver öka. Nyanlända konkurrerar om



hyresrätter med andra ekonomiskt svaga grupper, det vill säga grupper som inte har möjlighet att köpa en bostad.

6. Ägardirektiv till allmännyttan:  
Det allmännyttiga bostadsföretaget Uppsalahem AB ska på affärsmässiga grunder försöka uppnå en hög nyproduktionsnivå genom att:
  - Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske för att erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet.
  - Delta aktivt i arbetet med stadsdelsutveckling.
  - Bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala.
  - Intentionsavtal istället för produktionsmål. Upp till fem procent av nyuthyrningar lämnas till bostadssociala ändamål.
  
7. Kommunens resurs- och organisationsberedskap:  
Antal detaljplanehandläggare är 14 -15 st. Stadsbyggnadsnämnden har i princip möjligheten att överrekrytera men på grund av hög personalomsättning blir det ”en in, en ut”. Sett över tid har en stor personell ökning skett av de som arbetar med planering från cirka 12 till, under oktober 2015, 25 anställda. Det finns under året en uppdelning mellan detaljplaner och strategisk planering. Anläggningssidan anses vara en trång sektor där det är svårt att få in anbud. På upphandlingssidan finns en intern kompetensbrist. All planering sker förvaltningsövergripande i kommunen. Regional samverkan sker med andra kommuner och i planeringen av bostäder<sup>7</sup>. Bostadsförmedlingsbolaget som ska starta vid årsskiftet 2015/2016 är helägt av Uppsala kommun och ska marknadsföra hela regionen.
  
8. Markberedskap:  
Kommunen prissätter i dag mark olika för hyresrätter och bostadsrätter. Man vill med detta ge förutsägbarhet för aktörerna. Fast pris genom marknadsvärdering (halva priset för hyresrätter). Framöver kommer dock anbud att bli en del av markanvisningstävlingarna på grund av de problem med marknadsvärderingarna som de fasta priserna ger (där kommunen är dominerande). Därför är en justering uppåt av markpriserna på väg. För att eliminera ”planrisken”, det vill säga tiden från idé till verklighet, görs försäljning i samband med godkänt bygglov. Gällande markförvärv har kommunen som princip att kommunen ska vara där ingen annan är (till exempel inte innerstaden). Kommunen är en aktiv markförvaltare och har kontroll på landsbygden enligt översiktsplanen.

---

<sup>7</sup> Regional samverkan – 7-stadssamarbetet (Örebro, Norrköping m.fl.), Norrortssamarbetet med kommuner i norra Stockholms län.

## 7. Redovisning och slutsatser av antal nya bostäder som tillkommit under åren 2010 – 2014 enligt uppdragets tredje punkt:

Även om planeringsberedskapen och byggambitionen är hög hos kommuner och byggherrar i länet visar statistiken nedan att antalet faktiskt färdigställda lägenheter (6 920 bostäder) är långt under det förväntade. En lång och utdragen lågkonjunktur har satt sina spår, även på bostadsbyggandet i Uppsala län. Byggandet av bostäder är på väg uppåt från år 2013 men för att möta behoven av nya bostäder måste byggandet fortsätta att öka.

<b>Färdigställda bostäder genom nybyggnad eller nettotillskott genom ombyggnad i flerbostadshus och småhus åren 2010 – 2014.</b>					
<b>Kommun/år</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Enköping	133	46	32	106	355
Heby	21	31	19	39	3
Håbo	47	20	15	59	18
Knivsta	58	222	52	52	305
Tierp	14	2	5	11	72
Uppsala	679	1 064	587	1 529	775
Älvkarleby	36	5	3	5	2
Östhammar	53	14	50	27	173
<b>Summa nybyggnad</b>	<b>1 041</b>	<b>1 404</b>	<b>763</b>	<b>1 828</b>	<b>1 703</b>
<b>Nettotillskott genom ombyggnad</b>	<b>38</b>	<b>53</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>40</b>

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB).

Av Statistiska centralbyråns statistik framgår att under de tre första kvartalen 2015 påbörjades 2 245 bostäder i Uppsala län.

## 8. Planberedskapen men inte bostadsbyggandet i kommunerna matchar regionens behovsbedömning.

- Det finns en tydlig ambition att växa regionalt bland samtliga kommuner i länet. Inte minst visas detta genom länets avsiktsförklaring från år 2012 där landshövdingen i Uppsala län samt kommunstyrelse ordförandena i Enköping-, Heby-, Håbo-, Knivsta-, Tierps-, Uppsala-, Älvkarleby- och Östhammars kommuner har enats om vad som behövs för fler bostäder i Uppsala län. För att åstadkomma balans i efterfrågan måste det under den närmaste femårsperioden byggas 25 000 nya bostäder i Uppsala län.
- Byggandet av bostäder är på väg uppåt då påbörjandet av nya bostäder var drygt 2 600 under år 2014 i länet jämfört med drygt 1 850 år 2013. Trenden är ett fortsatt ökande av påbörjade bostäder enligt de hittills redovisade siffrorna för år 2015 från SCB.
- Enköpings kommun har en aktuell kommunomfattande översiktsplan, antagen under år 2014. I Håbo kommunen pågår arbete med en ny översiktsplan och i Uppsala kommun finns en aktuell samrådsversion av en ny översiktsplan samt en fördjupad översiktsplan innehållande 19 000 bostäder.
- Det finns ca. 11 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner i Enköping-, Uppsala- och Håbo kommuner samt 11 877 bostäder i pågående planuppdrag vilket tyder på en aktiv planläggning i dessa kommuner.

Flertalet av dessa detaljplaner beräknas att kunna tas i anspråk under ett antal år framöver vilket tyder på en aktiv planläggning i dessa kommuner. Pågående planer, om de förs till antagande, kommer att möjliggöra ett ännu större och utökat bostadsbyggande under ett antal år framöver).

- De finansiella förutsättningarna styr till stor del bostadsbyggandet och byggtakten påverkas delvis av hur många hushåll som kan efterfråga en bostad. Byggherrarna har att förhålla sig till den rådande marknaden och själva svara för finansiella risker.
- Länsstyrelsen bedömer att byggandet av nya bostäder måste minst tredubblas för att nå uppsatta mål och möta fortsatt befolkningsökning, omflyttningar av äldre och funktionshindrade till tillgängliga bostäder samt det ackumulerade behovet av bostäder i Uppsala län. Flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet fungerar inte.
- Enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäter, under åren 2010 – 2015, redovisas det hinder som ligger till grund för att det inte byggs mer exempelvis höga produktionskostnader, hårda lånevillkor samt hinder och risker för byggtreprenörer att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Vid Länsstyrelsens undersökning i januari 2015 fanns drygt 110 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 95 000 bostadssökande, varav cirka 28 000 aktivt sökande. I bostadskön återfinns till övervägande del åldersgruppen födda 1990 – 1999 följt av åldersgrupp födda 1980 – 1989 och åldersgrupp födda 1970 – 1979. Dock är bostadskön inte ett riktigt mått på bostadsbrist utan främst ett mått på hur hyresmarknaden fungerar.
- Länsstyrelsen har åtagit sig att arbeta för att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor, följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor samt verka för att regional samordning kommer till stånd. Det sker genom årliga bostadsmöten, forum för översiktsplanering, infrastruktur och genom prioritering.
- En annan slutsats är att byggbranschen behöver än mera bredda sitt produktutbud för att nå fler målgrupper och på så sätt bli mindre konjunkturkänslig.
- Utbyggnaden av infrastruktur behöver oftare matchas med byggprocessen. Trängsel i tekniska infrastruktursystem bromsar till stor del den fortsatta bostadsutbyggnaden i Uppsala län. Om utbyggnaden dröjer, försenas även byggstarter.

### **8.1 Länsstyrelsen tar här upp några punkter till förbättringar som skulle kunna påverka bostadsutbyggnaden i större utsträckning i Uppsala län:**

- Bygg ut till fyra spår i storstadsområden när regionaltåg, pendeltåg och gods färdas på samma sträcka. Sträckan Uppsala – norr om Arlanda behöver byggas ut till fyra spår.
- Förutsättningarna för järnväg mellan Enköping och Uppsala bör utredas. Det skulle bli en viktig länk för att knyta samman Mäljarbanan och Ostkustbanan norr om Stockholm.
- Dubbelspår mellan Uppsala-Heby-Sala vore önskvärt med ytterligare stopp i Vänge och Järlåsa samt Librobäck är också önskemål.
- Samverka regionalt och mellankommunalt i fler frågor.

### **8.2 I kommunerna:**

- Underhåll dialogen med markägare och byggherrar för att få detaljplanerna bebyggda.
- För dialog med byggherrar om lokala behov av nya bostäder och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Upphäv detaljplaner som inte längre är aktuella att genomföra, exempelvis om den ligger på jordbruksmark utan tillgång till kollektivtrafik eller om teknisk infrastruktur i övrigt inte är en prioriterad investering sett till behoven.
- Samverka internt. För att kunna analysera kommande behov av bostäder för olika målgrupper krävs samverkan. Bland annat mellan de sociala förvaltningarna och de som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Samverka regionalt. I det sammanhanget är kommunernas aktiva roll genom dialog och samverkan över kommungränserna avgörande för att få fram en målbild för hur bostadsmarknaden ska se ut i framtiden med andra aktörer som byggherrar, allmännyttan, privata fastighetsägare, entreprenörer, banker, mäklare, konsulter, intresseorganisationer, medborgare m.fl. Samverkan med grannkommuner och regionala aktörer ger också en god bild av de faktorer som kan påverka den egna kommunens bostadsmarknad.
- Förbättra inrapporteringen av statistiken. Den officiella statistiken blir inte bättre än den som kommunen rapporterar in till Lantmäteriet och SCB.
- Gör det lättare för unga att få tillgång till en bostad genom att ha mer flexibla bostadsköer. En lösning kan vara att fördela ett visst antal mindre lägenheter till unga i en viss ålder, oavsett deras kötid.

## **9. Uppföljning av bostadsbyggandet under år 2014 i var och en av kommunerna i länet enligt uppdragets avslutande del:**

Länsstyrelserna ska i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet under 2014 (ändrat årtal enligt resonemang på sid fem i denna rapport) i var och en av kommunerna i respektive län. Uppföljningen ska bl.a. innehålla en bedömning av konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra.

För att Uppsala län fortsatt ska vara en attraktiv region att verka och bo i är tillgången på bostäder en viktig förutsättning. Det är därför positivt att tillskottet av nya bostäder i länet har ökat de senaste åren. De är dock inte tillräckligt många för att täcka behovet av bostäder för länets växande befolkning. Det regionala behovet är minst 5 000 tillkommande bostäder årligen enligt den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län, *Uppländsk Drivkraft 3.0 (2013)* och länets *avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län (2012)*. I uppföljningen redovisas hur bostadstillskottet sett ut det senaste året i länets kommuner. Länsstyrelsen kan dock konstatera att nästan alla kommuner i länet har mål och planberedskap för bostadstillskottet inom spannet för det regionala behovet.

### **9.1 Metod**

I samtal med tjänstemän i länets åtta kommuner under 2015, i samband med bostadsmarknadsenkäten, framkom bland annat att många ifrågasätter kvaliteten på den offentliga statistiken, något som Länsstyrelsen tidigare också fört fram i olika sammanhang. Statistikens bristande kvalitet från SCB leder till felaktiga slutsatser. Behovet av tillförlitlig statistik har diskuterats vid ett arbetsgruppsmöte om samordning mellan detaljplaner och fastighetsbildning som Boverket, Lantmäteriet och Sveriges kommuner och landsting (SKL) bjöd in till i februari 2014.

### **9.2 Behov av uppföljning**

I kommunerna finns behov av att följa både hur många bostäder som påbörjas och när bostäderna blir klara. Metoderna för hur kommunerna följer bostadsbyggandet varierar. Bostadsfrågor har hamnat allt mer i fokus under de senaste åren och behovet av att kunna följa utvecklingen har betonats hos såväl kommuner som andra aktörer. Kommunerna märker av det tilltagande intresset att följa utvecklingen av bostadsbyggandet och får allt oftare beställningar på statistik. Enligt kommunerna skulle det underlätta om statistiken enklare kunde sökas fram utifrån de olika beställarnas behov. Få kommuner har tillgång till en statistiker som kan följa och bearbeta just bostadsstatistiken.

### 9.3 Regional uppföljning

Utgångspunkt för uppföljningen i Uppsala läns kommuner är det bostadstillskott som SCB redovisat år 2014, behov som Regionförbundet i Uppsala län i den regionala utvecklingsstrategin (RUS) redovisade 2013 och länets avsiktsförklaring från år 2012. Redovisningen innehåller en uppskattning av Uppsalaregionens behov av inflyttningsklara bostäder fram till 2020 fördelat per kommun genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad, se tabell nedan.

Kommuner	Bostadstillskott år 2014	RUS, länets avsiktsförklaring och Länsstyrelsens bedömning
Enköping	355	Uppsalaregionen ska planera bostadsbyggandet utifrån en befolkningsökning på 3 500 personer per år, med beredskap för ytterligare 1 000 invånare per år fram till år 2020. För att bygga bort dagens bostadsunderskott och få balans i efterfrågan bedöms behovet av nya bostäder uppgå till minst 5 000 per år fram till år 2018. Bedömningen bygger på den fortsatta befolkningsökningen och det ackumulerade behovet av bostäder.
Heby	3	
Håbo	18	
Knivsta	305	
Tierp	72	
Uppsala	775	
Älvkarleby	2	
Östhammar	173	
<b>Nybyggnad</b>	<b>1 703</b>	
<b>Ombyggnad</b>	<b>40</b>	

Källa: Bostadstillskott SCB.

Allt fler i Uppsala län hamnar i gruppen som söker små och billiga hyresrätter. Enligt kommunernas svar i tidigare bostadsmarknadsenkäter är det ungdomar, ensamkommande barn, nyanlända med svag ekonomi, personer med omflyttningsbehov och personer med en funktionsnedsättning. Allt tyder också på att dessa grupper kommer att fortsätta växa de närmaste åren. Hur många bostäder som byggs påverkas av hur många som har råd och möjlighet att efterfråga en bostad. Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen för att stödja och underlätta effektiva flyttkedjor. Den kommunala allmännyttan har i detta sammanhang en viktig roll att spela.

Fyra av länets åtta kommuner har av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen men endast en kommun har antagit riktlinjerna inom nuvarande mandatperiod.

De som inte har några riktlinjer för bostadsförsörjningen förklarar detta med att arbetet med riktlinjerna är på gång, resursbrist, att kommunen prioriterat annat eller att behovet har saknats.

Kommuner med aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383)		
Inom nuvarande mandatperiod	Föregående mandatperiod	Nya/eller kommande uppdaterade riktlinjer
Håbo (2014)	Uppsala (2010)	Uppsala (uppdateras 2015)
	Heby (2010)	Heby (uppdateras 2015)
	Tierp (2013)	Enköping (ny 2015)
		Älvkarleby (ny 2015)

Källa: Regional analys av bostadsmarknaden 2015 i Uppsala län.



#### 9.4 Befintlig bostadsmarknad

Att det befintliga bostadsbeståndet i regionen används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra<sup>8</sup>. Det förutsätter bland annat en rörlighet på bostadsmarknaden, en transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet. Bostadsbeståndet i Uppsala län uppgick vid utgången av år 2014 till cirka 164 500 bostäder i flerbostadshus och småhus, varav nästan 16 500 är specialbostäder<sup>9</sup>.

Totalt bostadsbestånd 2014-12-31				Varav allmännyttigt bostadsbestånd	
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Antal hyresrätter	Därav lediga för uthyrning i allmännyttiga
Enköping	7 444	9 785	1 095	2 877	4
Heby	1 312	4 625	200	986	1
Håbo	2 120	7 737	56	1 232	0
Knivsta	1 813	4 228	153	493	0
Tierp	3 149	6 167	284	1 986	0
Uppsala	57 919	27 587	14 003	16 394	0
Älvkarleby	1 213	2 946	238	1 053	0
Östhammar	3 227	6 777	466	1 926	42
<b>Uppsala län</b>	<b>78 197</b>	<b>69 852</b>	<b>16 495</b>	<b>26 947</b>	<b>47</b>

Källa: SCB

Att bättre använda det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder, kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, och då särskilt för unga. Ett flexibelt utbud kan till exempel vara andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel. Kommuners medverkan till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden är också viktigt i det sammanhanget.

Vid Länsstyrelsens undersökning i januari 2015 fanns drygt 110 000 personer (drygt 30 procent av totala befolkningen i länet) i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 95 000 bostadssökande (ca 45 procent av kommunens befolkning), varav cirka 28 000 aktivt sökande (drygt 13 procent av kommunens befolkning). I bostadskön återfinns till övervägande del åldersgruppen födda 1990 – 1999 följt av åldersgrupp födda 1980 – 1989 och åldersgrupp födda 1970 – 1979.

Bostadsköer är dock inte ett relevant mått på bostadsbrist utan främst ett mått på hur hyresmarknaden fungerar. Hyresmarknaden har ett matchningsproblem som innebär att bostadsbeståndet inte används på ett effektivt sätt<sup>10</sup>. Många får inte hyra trots att de är beredda att hyra till rådande hyresnivå. En del av de som vill hyra har ett stort behov av bostad och en hög betalningsvilja medan andra som

<sup>8</sup> Länsstyrelsen i Uppsala län. Analys av regional bostadsmarknad 2015

<sup>9</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

<sup>10</sup> Boverkets rapport, "Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag" november 2013.

vill hyra inte har så stort behov av bostad men trots allt en betalningsvilja som är högre än dagens hyresnivå. Samma gäller för de som redan bor. En del trivs och vill därför gärna bo kvar medan andra bor kvar eftersom hyran är låg men skulle lika gärna kunna tänka sig att bo någon annanstans. Allt under förutsättning att ”någon annanstans” finns till en rimligt låg hyra/kostnad.

Bostadsköerna indikerar dock att ”någon annanstans” inte finns. Marknaden har gått i baklås. De som vill ta ett arbete i Uppsala kan inte det, den som vill flytta närmare arbetet för att spara tid och miljö kan inte det, de som är i behov av omflyttning till tillgängliga bostäder kan inte det, de som är särbos men skulle kunna tänka sig att vara sambos fortsätter att vara särbos och den som har en hyresrätt som övernattningslägenhet ibland fortsätter med det. Genom att hushållens preferenser inte får slå igenom i hyressättningen minskar vi i realiteten tillgången på hyresbostäder.

Bostadsköerna utgör till viss del en indikator för bostadsbyggandet i den meningen att noggranna undersökningar av de köande och vilka av dessa som har särskilda sociala skäl, till exempel nyanlända, skulle förbättra beslutsunderlagen för politiker och bostadsföretag. Ett sätt att korta kötider och att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för exempelvis nyanlända kan vara att politikerna ger uppdrag till de allmännyttiga bostadsbolagen, genom ägardirektiv, att bygga ett visst antal lägenheter varje år eller uppdrag att genomföra fördjupade analyser av bostadsköerna. Detta skulle bidra till ett större fokus på nyanlända och deras boendesituation.

Kommunledningskontoret i Uppsala har under året 2015 av fullmäktige haft i uppdrag att utreda hur en bostadsförmedling kan införas, lokalt men även regionalt. Bostadsförmedlingen med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter i Uppsalaregionen planeras med start den 1 januari 2016. Vidare har beslut fattats om en så kallad matchningsfunktion vilken ska effektivisera fördelningen av tomma lägenheter till personer som har beviljats bostadssocialt kontrakt. Bostadsförmedlingen och matchningsfunktionen kommer att vara kommunövergripande verksamheter som ska arbeta inom alla sociala nämnders ansvarsområden.

I länet bor cirka 350 000 människor fördelat på cirka 165 000 bostäder. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Cirka 35 procent av hushållen i länet är dock enpersonshushåll. Hushållsstorleken varierar mellan länets kommuner där andelen enpersonshushåll är som flest i Uppsala medan andelen är betydligt lägre i de kommuner som har en stor andel småhus.

## 9.5 Bostadsbyggande och befolkningsförändring

Av länets strategidokument<sup>11</sup> framgår att det regionala behovet är att bostadsbyggandet måste vara minst 5 000 bostäder årligen utifrån befolkningsökning, omflyttningsbehovet av äldre och funktionshindrade till tillgängliga bostäder och det ackumulerade behovet av bostäder.

Antal färdigställda nybyggda bostäder år 2014 fördelat på upplåtelseform, per kommun genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad, se tabeller nedan.

Länet	Äganderätt			Antal
	Bostadsrätt	Hyresrätt	(egna hem)	
Enköping	222	58	75	355
Heby	0	0	3	3
Håbo	0	0	18	18
Knivsta	277	0	28	305
Tierp	24	40	8	72
Uppsala	203	224	348	775
Älvkarleby	0	0	2	2
Östhammar	11	116	46	173
<b>Nybyggnad</b>	<b>737</b>	<b>438</b>	<b>528</b>	<b>1 703</b>
<b>Ombyggnad</b>	<b>40</b>			<b>40</b>

Källa: SCB

Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetsstorlek 2014.

Länet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
Enköping	15	123	100	46	30	31	10
Heby	0	0	0	0	1	1	1
Håbo	0	0	3	2	3	4	6
Knivsta	130	60	48	39	12	10	6
Tierp	0	26	39	2	2	1	2
Uppsala	223	51	111	118	110	95	67
Älvkarleby	0	0	0	1	1	0	0
Östhammar	61	22	35	13	19	16	7

Källa: SCB

Uppsala län hade under åren 2006 – 2009 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i stor inflyttning från utlandet. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. I genomsnitt under åren 2003 - 2014 har befolkningsökningen varit drygt 3 400 nya invånare i länet (1 558 kvinnor och 1 903 män).

<sup>11</sup> Avsiktsförklaring (2012) och Regional utvecklingsstrategi (2013)

## **9.6 Bostadsbyggandet matchar inte behovet av bostäder.**

Länsstyrelsen kan konstatera att alla kommuner i länet har mål för bostadstillskottet i linje med den regionala behovsbedömningen. Under år 2015 arbetar några kommuner med att se över sina mål och riktlinjer för bostadstillskottet och i några kommuner finns politiska beslut om nya mål.

Länsstyrelsens sammanställning av antal möjliga bostäder i de detaljplaner och program som kommer in till Länsstyrelsen för samråd varje år visar också att kommunerna i länet har en god planberedskap för kommande bostadsbebyggelse.

Många av dessa detaljplaner ligger i större utvecklingsområden där utbyggnad pågår i etapper under flera år framöver. I andra områden inväntar byggherren rätt marknadsförutsättningar innan byggandet startar.

Under hösten 2015 summeras i länets kommuner en stor del möjliga bostäder i detaljplaner/program vilket är en stor skillnad mot tidigare år.

Kommunernas planeringsberedskap är en viktig förutsättning för ett ökat bostadsbyggande. Men det är sällan kommunerna som realiserar själva byggandet utan där tar marknads aktörer vid. En slutsats från Länsstyrelsens kartläggningar är att byggtakten till stor del påverkas av att många hushåll i behov av en bostad inte har möjlighet att betala hyran i en nyproducerad hyresrätt eller köpa en bostads- eller äganderätt. Detta sätter ramarna för hur många bostäder som påbörjas under ett år. Om byggherrarna inte får tillräckligt många intresserade köpare till sina nya bostadshus eller finansiering för en hyresfastighet får de inte lånelöften från kreditinstitut och kan därmed inte påbörja byggandet.

Enligt Boverkets indikatorer<sup>12</sup> verkar den relativt höga byggtakten hålla i sig men det motsvarar ändå inte de behov som finns. För att lyckas nå en ökad byggtakt behöver troligen variationen i utbudet öka för att fler grupper ska kunna efterfråga en bostad. Men det handlar också om att fler hushåll måste ges en större möjlighet att kunna efterfråga en bostad på marknaden. På dagens bostadsmarknad får allt fler grupper svårt att komma in enligt resonemang som redovisats tidigare i rapporten.

Bostadsbyggandet har ännu inte ökat tillräckligt, trots regeländringar på planområdet, för att i någon betydande utsträckning möta efterfrågan eller behov.

Även om planeringsberedskapen och byggambitionen är hög hos kommuner och byggherrar i länet visar statistiken från SCB att antalet faktiskt färdigställda bostäder är långt under det förväntade. En lång och utdragen lågkonjunktur har satt sina spår, även på bostadsbyggandet i Uppsala län. Byggandet av bostäder är på väg uppåt från år 2013, men för att möta behoven av nya bostäder måste byggandet fortsätta att öka vilket redovisats i tidigare avsnitt i rapporten.

Konsekvenser av underskottet av bostäder i förhållande till behoven redovisar Länsstyrelsen årligen i länets regionala bostadsmarknadsanalys som publiceras i juni månad varje år.

---

<sup>12</sup> <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-nr3-november-2014.pdf>

## **10. Referenser**

Regionförbundet i Uppsala län – Uppländsk Drivkraft 3.0, Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Länsstyrelsen i Uppsala län

Avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län 2012-09-07. Dnr. 405-5644-12

Länets Bostadsmarknadsanalyser mellan åren 2012 – 2015.

Återrapportering angående regleringsbrevsuppdrag kring viss icke i anspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål år 2014, dnr. 402-5554-13.

Kommunernas planberedskap. Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2001/10456), Boverket mars 2012.

Boverkets indikatorer nr3 november 2014.

Boverkets rapport, ”Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag” november 2013.

Använda webbsidor som källor:

Statistiska centralbyrån (SCB) [www.scb.se](http://www.scb.se)

Intervjuer med kontaktpersoner och ytterligare tjänstemän i uppdragets 1-2 och 5:e del har skett med:

Enköpings kommun

Håbo kommun

Uppsala kommun

## 11. Bilagor till uppföljningen i de kommuner som länsstyrelsen bedömer behöver bygga bostäder enligt uppdragets andra del:

### Enköpings kommuns planeringsberedskap<sup>13</sup> 2014-12-15

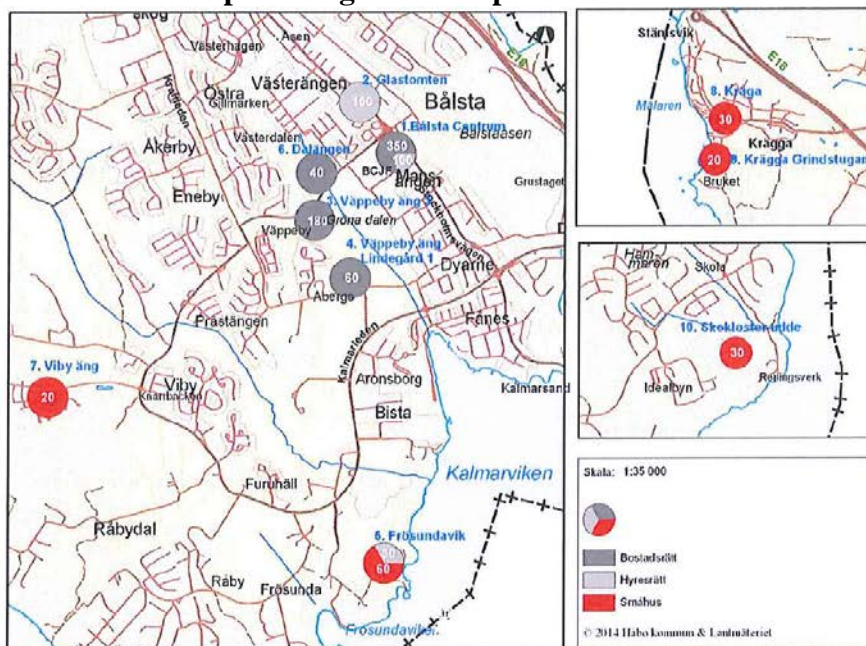
Område	Antal lgh utpekade i FÖP		Planberedskap: Antal lgh i färdig detaljplan	Tillkommande planberedskap inom 5 år: Antal lgh i pågående detaljplan/program
	min	max		
Haga, norra och södra	350	500		30
Vappa gårde, södra	300	600		
Vappa gårde, östra	300	550		
Vappa gårde, västra	250	600		
Hovdesta	50	100		
Ullunda	450	900		
Nynäs	150	250		
Gamla Nynäs	30	40		35-40
Båsbovreten	50	150		
Kyrkohedens fiskevatten	200	400	670	
Pegasus	20	50		20-50
Åkersberg	300	550	290	300
Södra Gånsta	0	100		40
Haga Tegelbruk	0	150		
Norra Galgvreten	0	100		
Tallbacksvägen	0	150		80-100
Norra Åkersberg (Klondyke)	0	100	15	
Dr. Westerlunds gata	0	400		
Fannakorset	0	80		150
Annelund	0	200		
Bahco	0	450	750	
Hovslagaren	-	-		50
Gymnastikhuset och kv. Läkaren	-	-	27	
Lindbergs motor	-	-	64	
Mejerigatan	-	-		70
Haga äng	-	-	12	
Bredsand	-	-	150	
Bredsand-Skogsbo			10	
Storskogen	-	-	300	
Fältskären	-	-	100	
Ekudden	-	-		20
Varghällar	0	5		
Östra Skälby	0	5		
Stadshotellet	-	-		50
Skolsta	-	-	22	
Sadelmakaren	-	-	144	
Husberg	-	-	70	
Grillbyängen	-	-	120	
Salnecke	-	-	20	
Fjärdhundra	-	-	90	
Uppmyrby	-	-	12	
Ekolsunds slott	-	-	50	
<b>Summa</b>	<b>2 450</b>	<b>6 430</b>	<b>2 916</b>	<b>870</b>

Källa: Enköpings kommun

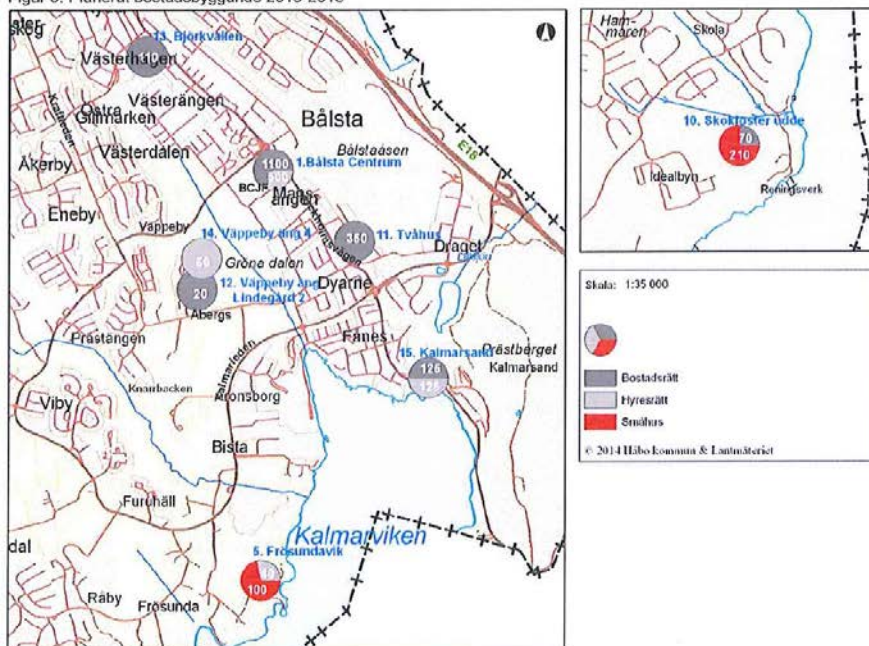
<sup>13</sup> Tabellen visar kommunens planberedskap med 2 916 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.



## Håbo kommuns planeringsberedskap 2014-12-24



Figur 5: Planerat bostadsbyggande 2015-2018



Figur 6: Planerat bostadsbyggande 2019-2030

Område	2015-2018			2019-2030			Totalt 2015-2030
	Bostadsrätt	Hyresrätt	Småhus	Bostadsrätt	Hyresrätt	Småhus	
1 Bålsta centrum	100	300	-	1100	500	-	2000
2 Glasstomten	-	100	-	-	-	-	100
3 Våppeby äng 3	180	-	-	-	-	-	180
4 Våppeby äng Lindegård 1	80	-	-	-	-	-	80
5 Frosundavik	-	30	60	-	40	100	230
6 Dalängen	40	-	-	-	-	-	40
7 Viby äng	-	-	30	-	-	-	30
8 Krägga	-	-	30	-	-	-	30
9 Krägga Grindstugan	-	-	20	-	-	-	20
10 Skokloster udde	-	-	30	70	-	210	310
11 Tvåhus	-	-	-	350	-	-	350
12 Våppeby äng Lindegård 2	-	-	-	20	-	-	20
13 Björkullen	-	-	-	110	-	-	110
14 Våppeby äng 4	-	-	-	-	50	-	50
15 Kalmarsand	-	-	-	125	125	-	250
<b>SUMMA</b>	<b>380</b>	<b>430</b>	<b>170</b>	<b>1775</b>	<b>715</b>	<b>310</b>	<b>3780</b>

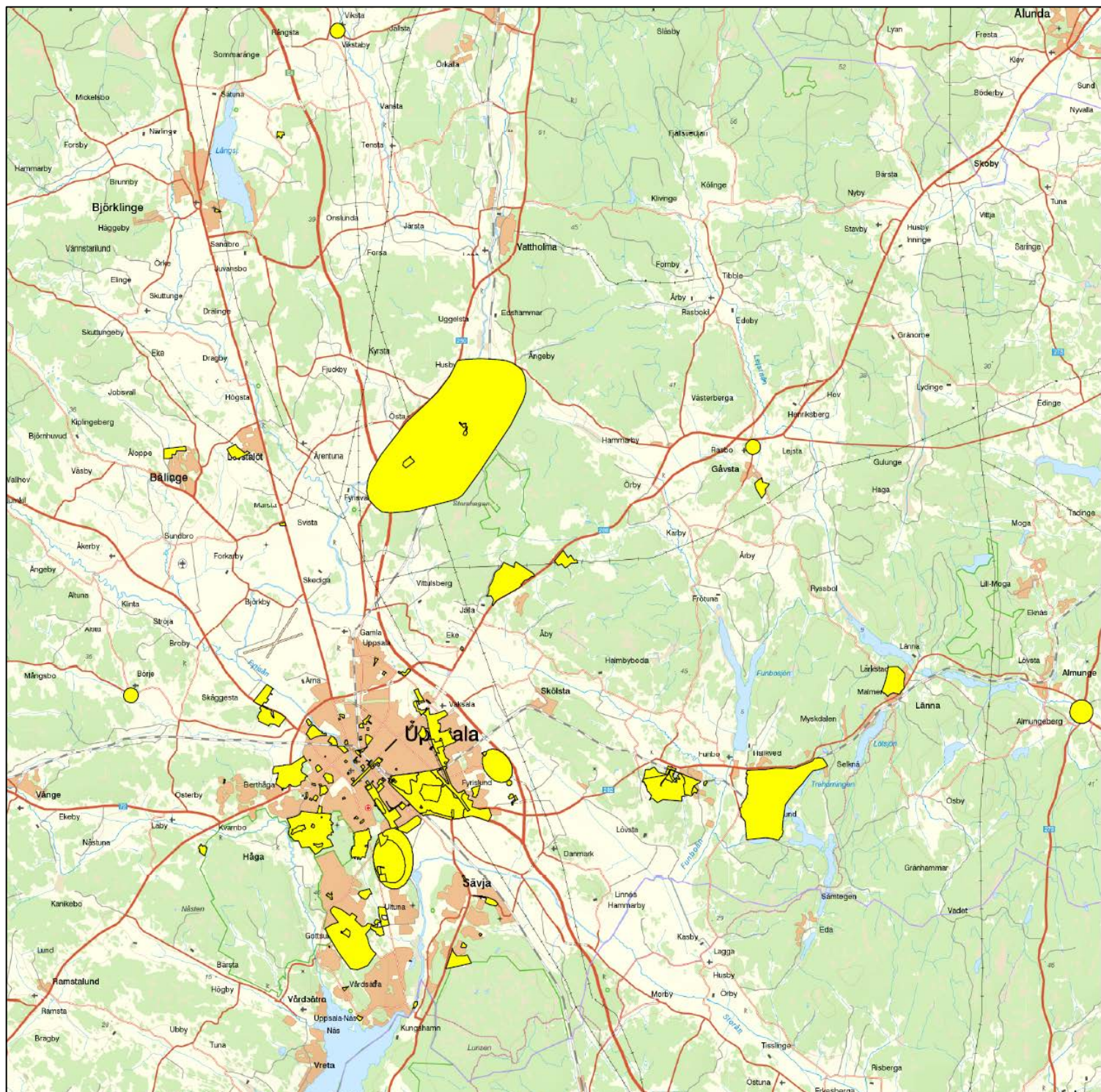
Källa: Håbo kommun





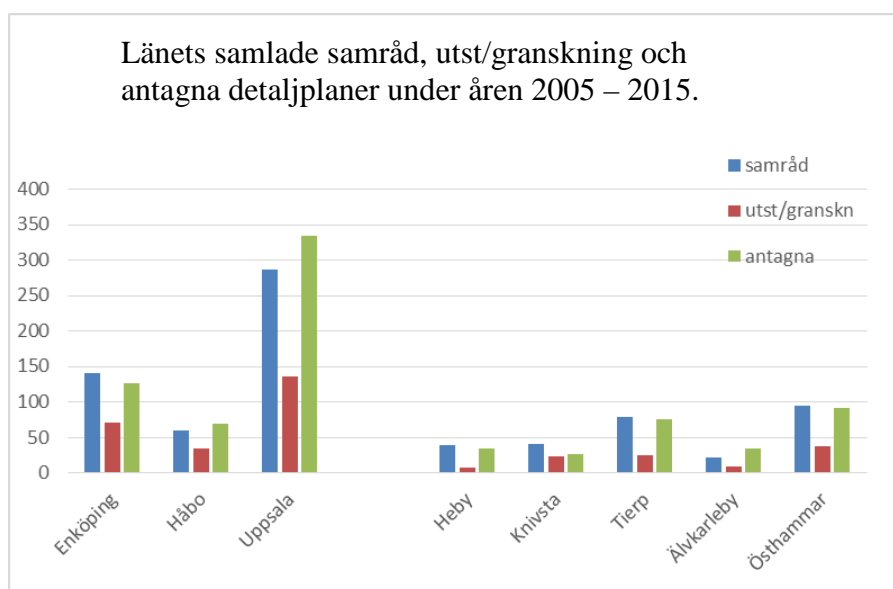
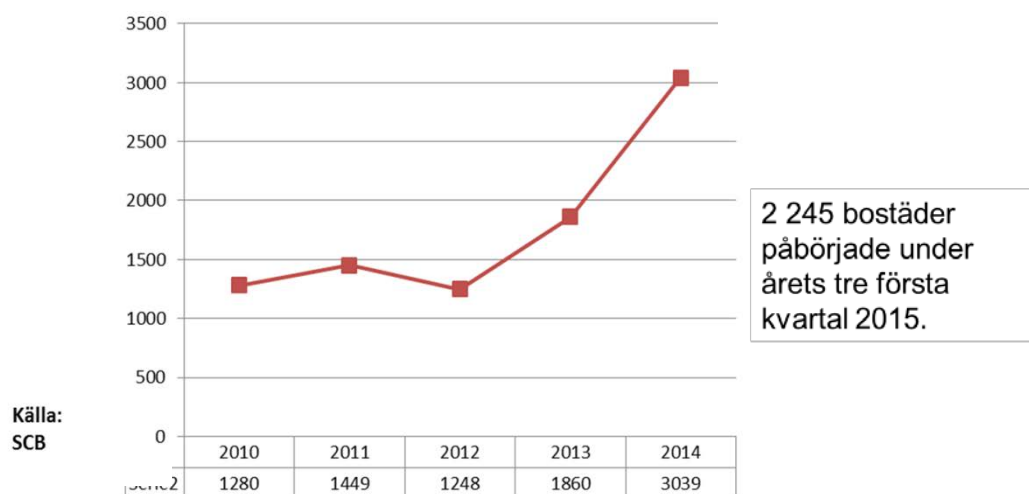


## Uppsala kommun



Källa: Uppsala kommun  
Uppsala tätort med närområden. Pågående planuppdrag.

## Påbörjade bostäder mellan åren 2010 – 2015 i Uppsala län





Uppsala län behöver en bostadsmarknad för alla.  
Länsstyrelsen arbetar för att Uppsalaregionen ska vara  
attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

## UPPSALA LÄN

Administrativa indelningen från 2007-01-01



---

För ytterligare information kontakta:  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten  
Tel. 010-22 33 000.

Rapporten finns också som pdf på vår webbplats  
[www.lansstyrelsen.se/upsala](http://www.lansstyrelsen.se/upsala).

Nyckelord: Bostadsmarknad.

- 36 -



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN