



Rapport 2010:06



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

## Nya bostäder i Stockholms skärgård

Inventering av aktuella bostadsprojekt 2010



Rapport 2010:06



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

# Nya bostäder i Stockholms skärgård

Inventering av aktuella bostadsprojekt 2010

Foto omslag: Malin Mattsson/Länsstyrelsen i Stockholms län  
Utgivningsår: 2010

ISBN: +) \* 7+##7) \$\* #79) ( 7\$

Fler exemplar av denna rapport kan laddas ned från  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)

# Förord

---

En fast skärgårdsbefolkning, och därmed bostäder till rimliga kostnader, är en förutsättning för en levande skärgård. Unga generationers skärgårdsboende, anställda i skärgårdsföretag och äldre i behov av ny bostad kan ha svårigheter att ordna boende i rådande prisläge.

Bostadsfrågan har länge varit aktuell i skärgårdssammanhang och är en av prioriterade uppgifter för ett regionalt skärgårdssamarbete som inleddes år 2009. Samarbetet utgörs av ett råd som leds av Landstinget, och en Exekutivkommitté med landshövdingen som ordförande. Länsstyrelsen har tagit fram rapporten på uppdrag av exekutivkommittén.

Syftet med rapporten är att ge en översikt över aktuella bostadsprojekt i skärgården, och uppslag angående finansiering och genomförande av bostadsprojekt. Rapporten bygger huvudsakligen på intervjuer med personer med god kännedom om bostadsprojekt i Stockholms skärgård, och en rapport om hyresbostäder Länsstyrelsen tidigare tagit fram.

Stockholm, 13 april 2010



Maria Heymowska, länsbostadsdirektör



# Innehåll

---

<b>Förord .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>7</b>
<b>Bostadsprojekt i Stockholms skärgård .....</b>	<b>8</b>
Pågående bostadsprojekt .....	8
Efterfrågan på åretruntbostäder .....	14
Hyresbostäder i skärgården? .....	15
Slutsatser och handlingsmöjligheter .....	16
<b>Källor .....</b>	<b>20</b>
Muntliga uppgifter .....	20
Länkar .....	21





# Inledning

---

De främsta svårigheterna i arbetet med att få fram nya bostäder för den bofasta skärgårdsbefolkningen är att skapa en god finansiering, att finna en lämplig form av ägande och förvaltning, samt att få bostäderna att kvarstå som åretruntbostäder. Produktionskostnaden för nybyggda bostäder är generellt hög och med rimliga avkastningskrav blir månadskostnaden för dyr för att kunna utgöra ett bra alternativ för en bofast skärgårdsbefolkning. Marknaden kan därmed inte förväntas fullt ut tillgodose behovet av åretruntbostäder till överkomliga kostnader.

För att sänka den slutgiltiga boendekostnaden kan fokus antingen riktas mot att minska produktionskostnaden (det vill säga markkostnader, byggkostnader och anslutningskostnader) eller mot alternativa projekt- och finansieringsformer. I denna sammanställning ges exempel utifrån aktuella bostadsprojekt i skärgården.

## Syfte

Skärgårdssamarbetets exekutivkommitté uppdrog till Länsstyrelsen att utföra en inventering av aktuella bostadsprojekt i skärgården. Syftet med rapporten är att dels ge en översikt över aktuella bostadsprojekt, dels visa på framkomliga vägar för bostadsförsörjningen i skärgården och fallgropar att undvika.

## Metod

Rapporten bygger huvudsakligen på intervjuer med aktörer som är eller har varit inblandade i bostadsprojekt i skärgården, och på en rapport om hyresbostäder som Länsstyrelsen tog fram år 2001.

## Avgränsning

Sammanställningens fokus är främst de grupper bofasta vars behov marknaden inte kan förväntas tillgodose fullt ut. Det rör sig om barnfamiljer, unga som vill flytta hemifrån men bo kvar i skärgården, äldre som behöver ett mer lämpligt boende samt anställda i skärgårdsföretagen.

# Bostadsprojekt i Stockholms skärgård

## Pågående bostadsprojekt

### Sammanställning av pågående bostadsprojekt i skärgården, januari 2010.

	Kommun	Projektet	Planeringsfas	Totalt antal bostäder	Upplåtelseform	
					Bostadsrätt	Hyresrätt
1	Haninge	Kyrkmalmen, Ornö	DP-arbete på gång	15		15
2	Haninge	Gruvbryggan, Utö	DP-arbete på gång	15		15
3	Norrtälje	Oxhalsö, Blidö	Laga kraft	45		
4	Värmdö	Sandfältet, Sandhamn	Laga kraft	42	21	21
5	Värmdö	Nämdö, Runmarö, Möja, Svartsö	DP-arbete vilande			
6	Österåker	Mellansjö och Ljusterö	Programskede			
7	Nynäshamn	Landsort				
8	Tyresö	Permanentning				
				117	21	51

### 1. Haninge kommun - Kyrkmalmen, Ornö

#### Planeringsfas

Detaljplanearbete kan påbörjas så snart VA-frågan är löst.

#### Initiativtagare/byggherre

På Ornö har en kooperativ hyresrättsförening bildats, Ornö bostads- och servicekooperativ. De har lämnat in förslag som underlag till en detaljplan.

#### Markägare

Markägare är Fideikommisset Sundby, som är välvilligt inställd till processen. Sundby vill villkora marköverlåtelsen med att bebyggelsen ska bestå av hyresrätt eller kooperativ hyresrätt för att minimera spekulat. I dagsläget är det osäkert om kommunen eller kooperativet ska köpa marken av Sundby.

#### Projektet

Projektet består av 15 bostäder i fem till sex huskroppar. Kooperativet har en del idéer kring finansieringen och har bland annat tittat på Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB):s modell för finansiering. De var

spekulanter på huskroppar som varit ett äldreboende i Ockelbo, men dessa såldes till ett bolag på Ingmarsö (se nedan). Nu planerar de att bygga nya hus och de har inlett en dialog med banken.

Idén med ett kooperativ kom från Kooperativt IdéCentrum. Föreningen har fått ett mindre bidrag från EU för att göra en behovsanalys bland presumtiva inflyttare. Målgrupp för projektet är bland andra äldre och barnfamiljer.

Tillgången på vatten är tillräckligt men kvalitén har utretts. Kommunen har bistått under hela processen och ska lösa kvalitetsfrågan inom en snar framtid.

## 2. Haninge kommun - Gruvbryggan, Utö

### *Planeringsfas*

Detaljplanearbete kan påbörjas så snart en byggherre visar intresse att bebygga marken.

### *Initiativtagare/byggherre*

Utö Företagarförening är initiativtagare tillsammans med Skärgårdsstiftelsen.

### *Markägare*

Skärgårdsstiftelsen

### *Projektet*

Utö Företagarförening har länge försökt få till stånd ett bostadsbyggande på Utö. Ett av problemen har varit bristen på byggbar mark. Skärgårdsstiftelsen äger dock byggbar mark. De har frikostigt erbjudit att upplåta den med tomträtt till företag som kan bygga bostäder som blockhyrs av en part som sedan hyr ut dem som åretruntbostäder i andra hand. Kommunen är med på planerna och kommer att utforma en detaljplan om något företag visar intresse att bebygga marken samt lösa frågan om vatten och avlopp. Än så länge finns ingen intressent.

Från början erbjöd Skärgårdsstiftelsen ett villkorat arrende av marken. Men då arrende försvårar finansieringen erbjuder stiftelsen nu tomträtt, vilket gör det möjligt att söka traditionella banklån. Idén är att bygga ett antal bostäder i rad- eller kedjehus. Orsaken till att tomträtten är villkorad med blockuthyrning är att säkerställa att bostäderna används som åretruntbostäder.

### 3. Norrtälje kommun - Oxhalsö, Blidö

#### *Planeringsfas*

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

#### *Initiativtagare/byggherre*

Blidö Turist och fritid AB

#### *Markägare*

Blidö Turist och fritid AB

#### *Projektet*

Blidö Turist och fritid AB vill sälja marken till en byggherre som vill bebygga marken enligt Blidö Turist och Fritid AB:s intentioner. Att uppföra hyresrätter bedöms som finansiellt svårt, istället lutar det åt att de 20 lägenheterna kommer att uppföras som bostadsrätter. Planen medger också 15 radhuslägenheter i tre huskroppar, samt fem lokaler. Tio villatomter inom detaljplanen är redan sålda och de nya husen kommer att säljas för ett pris mellan 2,5 och 3,5 miljoner, vilket får anses vara ett relativt lågt pris.

VA-frågan är aktuell och en förutsättning för att detta projekt ska kunna bli av är möjligheten att ansluta sig till det kommunala systemet. En kommunal anslutningspunkt beräknas finnas under 2010.

Flera byggherrar har redan hört av sig angående exploatering och både kommunen och Blidö Turist och fritid AB bedömer att projektet har goda förutsättningar för att genomföras.

#### 4. Värmdö kommun - Sandfältet, Sandhamn



##### *Planeringsfas*

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

##### *Initiativtagare/byggherre*

Byggherre är Eknö Hemman Samfällighetsförening (byalaget).

##### *Markägare*

Marken är en samfällighet som har funnits sedan laga skifte.

##### *Projektet*

Exemplet Sandfältet är antagligen skärgårdens mest livskraftiga projekt i dag. Projektet består av cirka 40 bostäder med olika upplåtelseformer. För att lösa finansieringen av hyresbostäder ingår de i ett samlat projekt där försäljning av bostadsrätter och småhus täcker upp för hyresbostädernas initiala kostnader. Projektet är unikt på det sättet att de fastigheter som säljs kommer att betinga ett ovanligt högt pris.

Byggherren håller nu på att knyta till sig en entreprenör.

Om det uppstår problem med uthyrningen av hyresbostäderna kan det bli aktuellt att korttidsuthyra under sommarhalvåret eller i sista hand sälja bostäderna efter beslut i kommunfullmäktige.

## 5. Värmdö kommun - Möja, Nämdö, Runmarö och Svartsö

Bostadsprojekt på dessa öar bedöms som mer osäkra än projektet på Sandhamn. Detaljplanearbete pågår i olika faser eller kan påbörjas med kort varsel. Värmdöbostäder, som var byggherre för ett antal projekt för några år sedan, fick inga anbudssvar för bostadsbyggandet. Det i kombination med svårigheten att få ihop finansieringen har gjort att projekten för tillfället är avstannade. I samband med anbudsförfarandet fanns en idé om att starta ett interkommunalt bostadsbolag för att kunna upphandla och förvalta småskalig bostadsproduktion på skärgårdsöarna, men ingen av de andra kommunerna var intresserade av att gå vidare med idén.

Kommunen gör bedömningen att projekten kommer att bli av på lite längre sikt och vill lära av skärgårdens pågående projekt.

Värmdö kommun har ett tiotal småhustomter på Runmarö och Sandhamn. På 80-talet uppläts dessa med tomträtt till boende som ville folkbokföra sig på öarna. Tomträttsavtalet var mycket fördelaktigt för de boende och kommunen la också in ett pantbrev på varje tomt. Om köparen inte längre är folkbokförd på tomten kommer kommunen kräva tillbaka den summan. Tomträten är ”evig” och det är en metod för att säkerställa åretruntboende. Det här är en metod som bland andra SIKO förespråkar och de har lämnat in förslag till Värmdö kommun. SIKO vill att kommunen ska stycka upp den kommunala marken i mindre tomter, upplåta dem med tomträtt och erbjuda dem till egnahemsbyggare. Den villkorade tomträten för åretruntboende håller priserna nere och vatten och avlopp går att lösa på de flesta platser, bland annat med hjälp av modern miljöteknik i form av små enskilda vattenverk.

## 6. Österåker kommun - Mellansjö och Ljusterö

Två större planprogram som kan möjliggöra bostadsbebyggelse är i programskede, Mellansjö och Ljusterö. Planprogrammet för Mellansjö kan på sikt betyda ett tillskapande av cirka 70-100 bostäder. För Ljusterö räknar kommunen med att fram till 2035 ha tillskapat cirka 500-600 nya fastigheter och att antalet permanentboende ska öka markant. Diskussioner om vattenlösningar förs och är helt avgörande för den framtida utbyggnaden, som kommunen helst vill koncentrera till ett mindre antal platser på ön.

Avstyckningar sker kontinuerligt utanför planlagt område och ny bebyggelse handlar till stor del om fritidsboende. Men med tillgång till vatten, avlopp och kommunikationer kan permanentgraden öka.

## 7. Nynäshamn kommun - Landsort

Nynäshamn har inga pågående bostadsprojekt i skärgården. Sammanlagt bor det cirka 50 personer i Nynäshamns skärgård i dag. Dock kan utveckling av Landsort vara aktuellt, men i dagsläget finns inget arbete med detaljplaner.

## 8. Tyresö kommun

Tyresö har inga specifika bostadsprojekt på gång i skärgården. Det som sker är permanentning av fritidshus. Det är ett pågående arbete som kommer fortgå under lång tid framöver. Det sker få avstyckningar av tomter och vissa fritidshus förblir fritidshus även efter detaljplaneförändring och skapandet av VA-lösningar.

## Österåker kommun

### Ljusterö torg – Slutfört projekt

På Ljusterö torg pågick planering för att bygga hyresrätter för ett antal år sedan. Efterfrågan var stor, men projektet kunde inte lösas finansiellt eftersom banken inte ville gå med på ett lån. Istället valde Ljusterö Torg Bostäder AB att bilda en bostadsrättsförening. Intressenter fanns bland dem påtänka hyresgästerna och banken gav ett lån. 2005 påbörjades byggnationen av 52 bostadsrätter och projektet får räntebidrag från Länsstyrelsen. Enligt Ljusterö Torg Bostäder AB var det till 90 procent personer med en anknytning till Ljusterö som valde att köpa och enligt egen utsago är projektet i sin helhet mycket lyckat.

I december 2009 fanns två lägenheter ute till försäljning. Utgångspriset är cirka 15 000 kronor per kvadratmeter. Med en kontantinsats på cirka 100 000 kronor hamnar boendekostnaden för två rum och kök på knappt 6 000 kronor med dagens ränteläge (cirka 8 000 kr med en ränta på 6 procent).

## Österåker kommun

### Ingmarsö – Slutfört projekt

På Ingmarsö bildade tio personer ett aktiebolag för att kunna finansiera byggandet av nya hyresrätter. Aktiebolaget sålde snart fler aktier och fick en sponsor. Bolaget fick ett lån av dåvarande Föreningssparbanken. Istället för att nyproducera bostäder köpte bolaget ett äldreboende till en låg kostnad i Ockelbo, som monterades ner och fraktades till Ingmarsö. Till en början arrenderade bolaget mark av en öbo men kunde sedan köpas till ett rimligt pris.

Ett antal problem uppstod på vägen. Bostäderna visade sig vara i sämre skick än utlovat, vilket medförde kostnader för renoveringar, och vissa tillgänglighetsanpassningar blev också aktuellt att utföra. Det fanns initialt många intresserade av att hyra bostäderna, men när bolaget granskade intressenterna närmare fann de att många av dem inte skulle klara av att betala hyran. Bolaget fick problem med finanserna och i samband med att Swedbank bildades och lånevillkoren ändrades var konkursen ett faktum. De 16 bostäderna ombildades och såldes till den bostadsrättsförening som hyresgästerna bildat. Intressenter fanns för att fortsätta förvalta huset som hyresrätter men en bostadsrättsförening har förköpsrätt. Projektet får räntebidrag av Länsstyrelsen.

Per Oskar Eriksson, en av initiativtagarna, anser att idén med att köpa en byggnad och frakta till skärgården är en god idé och skulle inte ha gjort det annorlunda i dag. Misstagen bestod i att husen de köpte hade dolda fel och att de missbedömde efterfrågan samt lanserade bostäderna i för liten utsträckning. Projektet färdigställdes 2003.

### **Efterfrågan på åretruntbostäder**

Den lokala efterfrågan och de lokala förutsättningarna bör efterforskas grundligt innan ett projekt utformas. Erfarenheter visar att efterfrågan är svår att bedöma. Nedan följer ett resonemang kring olika gruppers efterfrågan utifrån de intervjuer som genomförts.

De intervjuade ger en samstämmig bild av att efterfrågan på åretruntbostäder generellt är stor men att den ser olika ut för olika grupper. Efterfrågan bland till exempel barnfamiljer och anställda i skärgårdsföretagen är främst inriktad på ett boende med rimliga kostnader.

En annan grupp utgörs av de människor som vill flytta ut och vara verksamma i skärgården, till exempel de som kan kombinera sitt arbete på fastlandet med att arbeta från hemmet i skärgården, konstnärer eller hantverkare. Höga boendekostnader är inte det enda som oroar. Viktiga frågor för dessa grupper är ett attraktivt utbud av bostäder, goda kommunikationer, en väl fungerande offentlig service och en möjlighet att utföra sitt arbete i Skärgården.

För många yrkesverksamma som vill flytta ut till skärgården på grund av den livskvalitet den erbjuder och som kan arbeta på distans eller i skärgården är inte en låg boendekostnad den enda aspekten. Till exempel är ändamålsenliga lokaler lika viktigt som bostäder i sig, vid sidan av kommunikationer och en grundläggande offentlig service. Exempelvis kan många av de lokaler som Fortifikationsverket lämnar efter sig användas av kreativa näringar, som arbetslokaler eller utställningslokaler.

De inventerade projekten utvisar olika upplåtelseformer. Det finns skäl att uppmärksamma att olika upplåtelseformer påverkar efterfrågan. För vissa grupper är det attraktivt att hyra sin bostad, för andra att äga den. En framkomlig väg för att säkerställa att bostäder används som åretruntboende är att de hyrs ut i andra hand genom en annan part som i sin tur blockhyr en eller flera fastigheter. En slutsats i detta arbete är att inte alla finner det attraktivt att hyra sin bostad i andra hand och att en sådan lösning lockar yngre personer som arbetar i skärgårdsföretagen i större utsträckning än exempelvis barnfamiljer.



## Hyresbostäder i skärgården?

År 2001 gav Länsstyrelsen ut en rapport med titeln ”Hyresbostäder i Skärgården?”. Rapporten var resultatet av ett brett samarbete både inom länsstyrelsen och i länet. Rapportens slutsatser följer nedan.

Bostäder i Stockholms skärgård är attraktiva och betingar ett högt värde. Att reservera nybyggda bostäder för den fasta skärgårdsbefolkningen är inte en lätt uppgift, men länsstyrelsen bedömer att det bör vara möjligt.

Länsstyrelsen föreslår därför att:

- Husen bör ägas av en bred ägargrupp eller stiftelse med förankring i skärgården och med ett gemensamt intresse.
- Lägenheterna upplåts som hyresrätter eller kooperativ hyresrätt för att mildra marknadskrafterna.
- Hyreskontrakt enbart för permanent boende för att minska risken att bostäderna försvinner ut på den öppna marknaden.

För att säkerställa att bostäderna kan stanna hos den fasta skärgårdsbefolkningen krävs att hyresnivån inte är för hög. För att lyckas krävs samarbete, god vilja, en smula idealitet och en tydlig strategi från tidig projektering till förvaltning.

Strategin som länsstyrelsen föreslår kan sammanfattas i några punkter;

- Ägare är förslagsvis en bred sammansatt grupp, där även markägaren bör ingå. Övriga kan vara fastboende och sommarboende, företagare med förankring till öarna och eventuellt kommunen. I bästa fall finns även projekterings- bygg- och förvaltningskunniga med i gruppen.
- Förutom att bidra positivt vid planläggning och bygglovshantering krävs det förmodligen någon form av ekonomiskt engagemang från kommunen, exempelvis ett långfristigt lån till anslutningsavgifter.
- Ett hus i skärgården borde bedömas som ett lågriskprojekt av finansieringsinstituterna. I förhandling bör det gå att åstadkomma låga räntor och gynnsamma amorteringsförhållanden.
- Projekteringstiden är inte så kostsam, varför den ska göras noggrant för att hitta de bästa och mest kostnadseffektiva lösningarna, som sedan kan upphandlas på ett bra sätt.
- Platsbygge av öbor med traditionell teknik kan vara ett sätt att få ner kostnaderna, men det kräver idealitet.
- Egenförvaltning, lämplig byggteknik och hus med enkla former kan främja låga förvaltnings- driftskostnader

- En arkitekt- eller entreprenadtävling för typhus som lätt kan modifieras kan minska kostnaderna för varje enskilt projekt.

Bland de pågående bostadsprojekten i skärgården finns fler idéer för att säkerställa att bostäderna kommer den fasta skärgårdsbefolkningen till del. Till exempel genom att en fastighet som upplåts med äganderätt blockhyrs av en part för att hyras ut till en tredje, eller genom att kommunen använder tomträtt för att hyra ut mark till åretruntboende. Det finns idag också fler exempel på hur produktionskostnaden kan sänkas, bland annat genom att köpa existerande hus och frakta till den aktuella platsen eller genom att använda prefabricering i större utsträckning.

## **Slutsatser och handlingsmöjligheter**

Nedan ges slutsatser utifrån de genomförda intervjuerna och de pågående och avslutade projekten i skärgården. Därefter beskrivs olika aktörers handlingsmöjligheter.

*Kommunen* har en nyckelroll för att bostäder för den fasta skärgårdsbefolkningen ska komma till stånd. Nedan följer de viktigaste faktorerna som kommunen kan påverka:

- Kostnad för anslutning till kommunalt VA.
- Markvillkor, till exempel genom att erbjuda tomträtt, överlåta eller sälja mark eller genom att köpa in strategisk mark.
- Tredimensionell fastighetsbildning<sup>1</sup>, bland annat genom villkorad markanvisning, i syfte att skapa ett sammantaget bärkraftigt projekt där vissa delar i projektet kan finansiera andra.
- Markanvisning och bygglov för egnahemsbyggande för åretruntboende på tomträttsmark.
- Arbeta tillsammans med och ge stöd till lokal drivkraft och engagemang.
- Samverkande roll där kommunen erbjuder ett rådgivande forum för olika genomförandefrågor.
- Borgensman för bostadsprojekt (om möjligt ur konkurrenssynpunkt).
- Det kommunala bostadsbolaget.
- Planprocessen.
- Förberedelser genom planprogram eller fördjupad översiktplan för öarna i fråga, samt en väl utvecklad medborgardialog.

---

<sup>1</sup> Det vill säga att en fastighet kan innehålla flera lagfarter och därmed flera funktioner och ägare.

- Utredda nuvarande och kommande behov bland skärgårdsbefolkningen och aktivt stödja till exempel uppförandet av äldreboende eller trygghetsboende, där investeringsbidrag finns för projekt påbörjade senast år 2011.
- Tillgång till offentlig och kommersiell service i alla delar av skärgården, koncentrerad till kärnöarna. Det är en grundläggande förutsättning för att boendet ska fungera.

Erfarenheter visar att *den lokala drivkraften och engagemanget* är en av de viktigaste förutsättningarna för ett vitalt bostadsprojekt i skärgården. Det lokala föreningslivet kan vara initiativtagare och/eller projektägare, men kan också utföra en del av det praktiska arbetet, till exempel genom självbyggeri och egenförvaltning, vilket sänker kostnader. Ett lokalt initiativ borgar för en god lokal kännedom om förutsättningarna för projektet och efterfrågan bland de boende.

Det är viktigt att grundligt klargöra hur *efterfrågan* ser ut för att, beroende på vilka grupper ett bostadsprojekt riktar sig till, få till stånd ett projekt som är anpassat efter behov och efterfrågan.

Förslag kring *sambruk* med försvaret har funnits och kan utgöra en framkomlig väg även för kommande bostadsprojekt i skärgården.

Den *offentliga servicen* och kommersiella servicen är avgörande för en levande skärgård. Tillgång till exempelvis omsorg, utbildning och kommunikationer är en förutsättning för boendet.

*Finansieringslösningar* är av avgörande betydelse. Problem med höga produktionskostnader är den vanligaste orsaken till att ett projekt inte blir av eller läggs på is. Vid sidan av markkostnader och anslutningskostnader kan byggkostnaderna påverkas:

- Olika upplåtelseformer, såsom hyresrätt, ägarlägenheter eller äganderätt, samt ägarformer, såsom stiftelseform eller bostadsrättsförening, möjliggör olika finansieringslösningar.
- Tredimensionell fastighetsbildning, där ett projekt sammantaget har en solid finansiering samtidigt som vissa delar av projektet finansierar andra.
- Ideella insatser, till exempel ökad grad av självbyggeri och förvaltning i egen regi.
- Eventuella investeringsbidrag. För projekt påbörjade senast under 2011 är det möjligt att söka bidrag för äldreboende och trygghetsboende.
- Traditionella sätt att få ner produktionskostnaden så som yteffektivitet, upprepningar, att arbeta grundligt och kontinuerligt men en byggkalkylator med mera.

- Ta del av den information som finns kring kostnadseffektivitet och upphandling, bland annat genom Boverkets Byggekostnadsforum och redan existerande projekt.
- Typhus, modulbygge eller prefabricering.
- Förvärva och flytta redan existerande hus från en bostadsmarknad med lägre priser.
- Bygga om eventuella befintliga lokaler eller andra byggnader till bostäder.
- Bygga med en uthyrningsbar del av bostaden för framtida intäkter, exempelvis under högsäsong.

## Aktörernas handlingsmöjligheter

### *Kommunen*

- Planmonopol
  - Styra markanvisning med villkor
  - Tillämpa tredimensionell fastighetsbildning
  - Prioriterad planprocess
  - Planprogram och/eller fördjupade översiktsplaner för aktuella öar
- Mark
  - Upplåta med tomträtt till byggherrar
  - Upplåta med tomträtt för egnahemsbyggande
  - Strategiskt markförvärv för att kunna hyra ut eller överlåta mark
- Anslutningskostnader
  - Utbyggnad av VA
  - Utbyggnad av andra funktioner
- Allmännyttan som verktyg
  - Agera byggherre
  - Blockhyra andra fastigheter
- Agera borgensman
- Förhandling med statliga myndigheter och bolag om mark och fastigheter
- Satsa på den offentliga servicen

### *Föreningslivet*

- Projektägare och eller initiativtagare
- Markägare i vissa fall

- Lokalkännedom om förutsättningar och efterfrågan
- Ideella insatser
  - Självbyggeri
  - Projektering
  - Förvaltning

#### *Landstinget*

- Kommunikationer
- Offentlig service

#### *Länsstyrelsen*

- Samordning och samverkan
- Kunskapsunderlag och kunskapsförmedling

# Källor

---

## **Muntliga uppgifter**

Bo Reichenberg, Värmdö kommun

Erik Josephson, Haninge kommun

Ewa Andren-Holst, Värmdö kommun

Gunnar Karlsson, Utö Företagarförening

Hans Lindberg, Haninge kommun

Henrik Svensson, Sweco

Håkan Hedberg, Blidö Turist och fritid AB

Jan Olsén, SIKO

Joel Lindström Sweco

Lars Bryntesson, Värmdö kommun

Lars Fladvad, Värmdö kommun

Lars Olsson, Ornö Bostads- och Service Kooperativ

Mats Hellberg, Värmdö

Norrtälje kommun

Ove Olsson, Ljusterö Torg Bostäder AB

Patrik Stenberg, Värmdö kommun

Per Oskar Eriksson, Ingmarsö

Roland Steen, Eurospin

Tyresö kommun

## Länkar

Rapporten "Hyresbostäder i skärgården?"

[www.ab.lst.se/upload/dokument/publikationer/S/rapporter/U0110.pdf](http://www.ab.lst.se/upload/dokument/publikationer/S/rapporter/U0110.pdf)

Regionplanekontorets skärgårdspolitiska program

[www.rtk.sll.se/Vart-uppdrag/Mark-vatten-och-gronomraden/Skargard/Skargardspolitiskt-program/](http://www.rtk.sll.se/Vart-uppdrag/Mark-vatten-och-gronomraden/Skargard/Skargardspolitiskt-program/)

SIKO – Skärgårdens intresseföreningars kontaktorganisation

[www.siko.org.se](http://www.siko.org.se)

SIKO-stugan

[www.sikostugan.se/](http://www.sikostugan.se/)

Bostadsprojektet på Ingmarsö från 2006

[http://gamla.helasverige.se/file.php/fs/bILnTEJfujatNHBU8H14guLrx319Yzv0K5bryKwTTxav4Bc183TcmstKkEH831WC.pdf?target\\_filename=boende.pdf](http://gamla.helasverige.se/file.php/fs/bILnTEJfujatNHBU8H14guLrx319Yzv0K5bryKwTTxav4Bc183TcmstKkEH831WC.pdf?target_filename=boende.pdf)

Slutrapport om efterfrågan på Ornö. Projekt # 24261 - Växtkraft Mål 3 -

Insatsområde 2- 4, "Studie av behovet av olika former av hyresbostäder på Ornö"

[www.slup.se/slutrappporter\\_lokaltproj/\(032\)OrnoBo&Servicekoop.pdf](http://www.slup.se/slutrappporter_lokaltproj/(032)OrnoBo&Servicekoop.pdf)

Dokumentation från seminarium om "Boende i skärgård", arrangerat av

SIKO 2004

[www.skargardarnasriksforbund.se/moten\\_skrivelser/diverse/0409-Boendeseminarium.pdf](http://www.skargardarnasriksforbund.se/moten_skrivelser/diverse/0409-Boendeseminarium.pdf)

Rapport från Boverket om att bygga och bo i kooperativ hyresrätt:

[www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2005/Bygga-och-bo-i-kooperativ-hyresratt/](http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2005/Bygga-och-bo-i-kooperativ-hyresratt/)

Rapport från Boverket: "Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen"

[www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2005/kooperativa\\_hyresratter.pdf](http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2005/kooperativa_hyresratter.pdf)

Om tredimensionell fastighetsindelning från Lantmäteriet:

[www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/lantmateriforattningar/3D\\_spel\\_bfab.pdf](http://www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/lantmateriforattningar/3D_spel_bfab.pdf)

Aktuella planer:

Norrtälje kommun/ Oxhalsö, Blidö

[http://www.norrtalje.se/templates/page\\_7562.aspx](http://www.norrtalje.se/templates/page_7562.aspx)

Värmdö kommun/Sandfältet, Sandhamn

<https://www2.varmdo.se/Resource.phx/plaza/publica/invanare/sbk/aktuellaplaner/sandhamn-sandfaltet.htx>

# Länsstyrelsens rapportserie

---

## Utkomna rapporter under 2010

1. Jordbruket i Stockholms län – en statistisk sammanställning, *avdelningen för landsbygd*.
2. Förebygga, skydda och begränsa – arbetet för att minska alkohol- och tobaksbruket i Stockholms län 2008, *avdelningen för social utveckling*.
3. Ett tryggare återvändande – för personer utsatta för prostitution och människohandel i Sverige, *avdelningen för social utveckling*.
4. Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2010, *avdelningen för social utveckling*.
5. Årsrapport 2009 – Informationscentralen för Egentliga Östersjön, *avdelningen för miljö*.
6. Nya bostäder i Stockholms skärgård, *avdelningen för social utveckling*.



**B**ostadsfrågan har länge varit aktuell i skärgårdssammanhang och är en av prioriterade uppgifter för det regionala skärgårdssamarbete som inleddes år 2009. På uppdrag av Skärgårdssamarbetets exekutivkommitté har Länsstyrelsen gjort en inventering av aktuella bostadsprojekt i skärgården. Syftet med rapporten är att dels ge en översikt över aktuella projekt, dels visa på framkomliga vägar för bostadsförsörjningen i skärgården och fallgropar att undvika.

*Rapporten finns endast som pdf på vår webbplats  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)  
ISBN 978-91-7281-376-2*

*Adress*

*Länsstyrelsen i Stockholms län  
Hantverkargatan 29  
Box 22 067  
104 22 Stockholm, Sverige  
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)*