

**Vi behöver
tillsammans fördubbla
bostadsbyggandet**

Rapport 2012:16

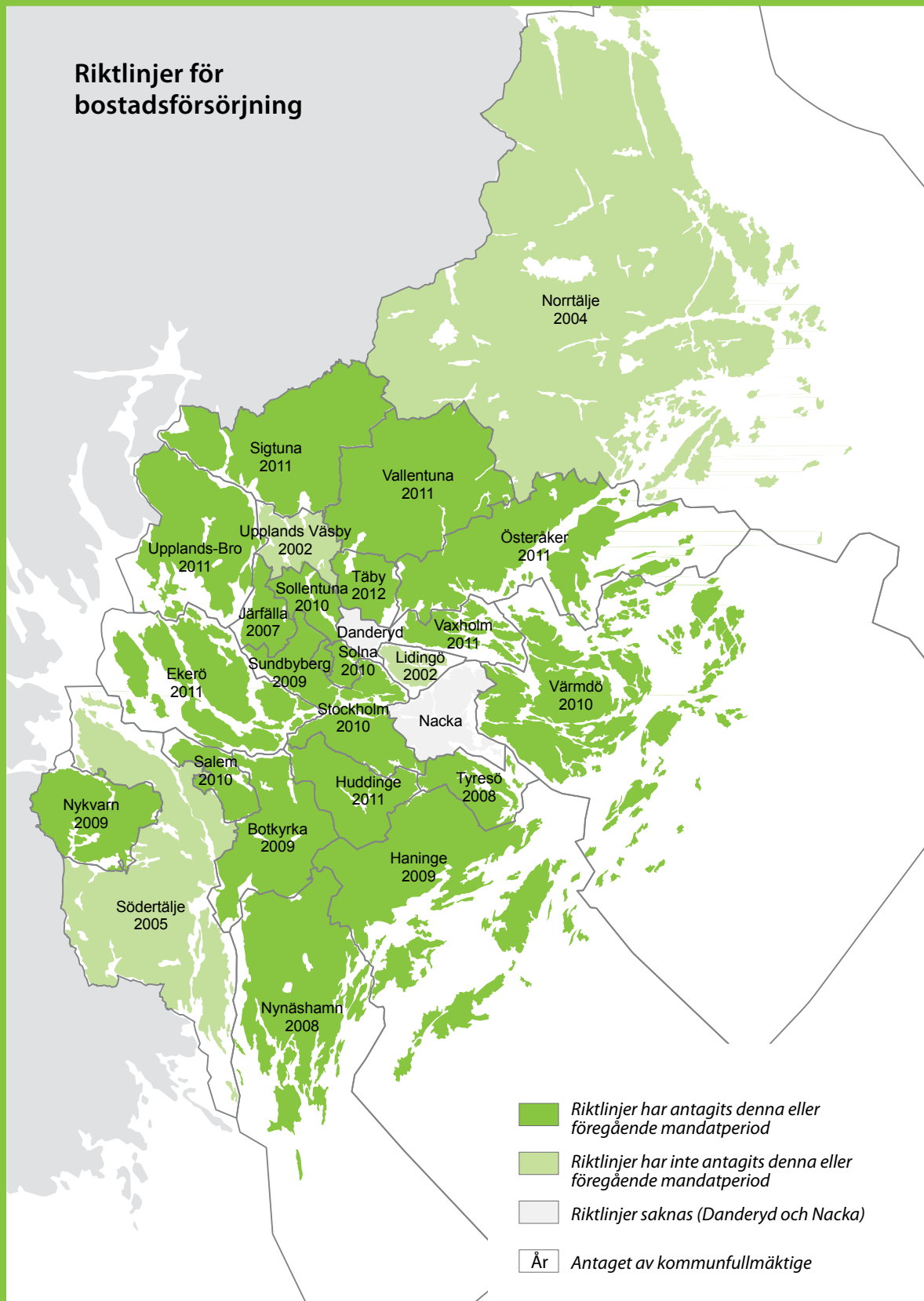


LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012

Riktlinjer för bostadsförsörjning



Förord

Det går bra för Stockholmsregionen. Storstadsmetropolen med sina möjligheter till arbete och utbildning i kombination med orörd natur, skärgården och en lika rik som unik kulturmiljö lockar varje dag människor till Stockholms län – och vi är nu fler länsbor än någonsin tidigare.

Att växa med 30 000–40 000 invånare varje år ställer höga krav på regionens utveckling. Självklara saker som infrastruktur, utbildningsväsende, sjukvård och barnomsorg behöver växa och moderniseras i samma takt som befolkningen ökar.

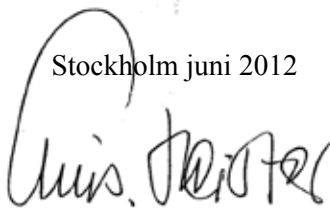
En väl fungerande bostadsmarknad är en av de mest avgörande faktorerna i detta sammanhang. Trots det har nyproduktionen av bostäder legat på alldeles för låga nivåer under många år och den ackumulerade bostadsbristen i Stockholms län är nu stor.

Detta medför en rad hinder på olika nivåer. Unga får svårt att flytta hemifrån, familjer blir allt mer trångbodda, studentbostäderna utgör bara en bråkdel av behovet etc. Bristen på bostäder har också konsekvenser för länets utveckling. Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor och behöver i den rollen konkurrera med andra storstadsregioner i Europa och resten av världen. För att klara detta behöver vi locka till oss de mest utvecklingsinriktade företagen, de mest innovativa forskarna, de duktigaste entreprenörerna och de mest begåvade studenterna. Bostadsbristen är ett stort hinder.

Bostadsproduktionen behöver därför fördubblas jämfört med idag. Dessutom behöver den samplaneras med de infrastrukturens satsningar som också är helt nödvändiga för att Stockholms läns tillväxttakt inte ska avstanna – med negativa konsekvenser för hela Sverige som följd – och det behöver göras på ett hållbart och klimatsmart sätt.

Framtiden bär på en rad viktiga utmaningar. Länsstyrelsen kommer att vara en samlande kraft för Stockholmsregionen där alla regionala aktörer, kommuner och företag behöver samarbeta nära varandra för att vi ska nå våra mål. Med denna rapport vill vi bidra till en konstruktiv diskussion om nödvändiga åtgärder för en fungerande bostadsmarknad i Stockholms län.

Stockholm juni 2012



Chris Heister
landshövding i Stockholms län

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012** vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten inleds med en sammanfattning som tillsammans med innehållsförteckningen ger en bild av läget i länet. Varje kapitel kan läsas fristående, det innebär att vissa uppgifter därför återkommer i flera kapitel.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets Bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in uppgifterna från länets kommuner och ställer samman dessa en gång om året. En annan kunskapskälla är samtal med företrädare för bygg- och bostadsbranschen.

Författare: Elin Blume, Tobias Olsson och Henrik Weston

Foto omslag: Karin Smeds / Folio

Utgivningsår: 2012

ISBN: 978-91-7281-498-1

Fler exemplar av denna rapport kan beställas hos enheten för bostadsfrågor, Länsstyrelsen i Stockholms län, tfn 08-785 40 00

Rapporten finns också som pdf på vår webbplats www.lansstyrelsen.se/stockholm

Innehåll

Stockholms
bostadsläge på
60 sekunder

	SAMMANFATTNING	6
1	TILLVÄXTPLATS STOCKHOLM	9
	Områden av avgörande betydelse för Stockholmsregionens utveckling.....	10
	Bostäder	10
	Infrastruktur	10
	Klimat och energi.....	12
	Innovationskraft.....	13
	Arbetsmarknad och kompetensförsörjning	13
2	BOSTADSBYGGANDE	15
	Bostadsbyggandet minskade 2011	15
	Svårbedömt ekonomiskt läge	15
	Bostadstillskottet behöver fördubblas.....	15
	Många studentbostäder på gång, men fler behövs.....	16
	Osäker byggkonjunktur framöver	17
	Stora skillnader i bostadsbyggandet inom regionen	19
	En tredjedel av landets bostadsbyggande sker i länet	19
	Helsingfors och Oslo bygger mest i Norden	19
3	HINDER OCH LÖSNINGAR FÖR ETT ÖKAT BOSTADSBYGGANDE	23
	En ny spelplan för bostadsbyggandet har etablerats.....	23
	Ambitionen är att halvera tiden från idé till färdig bostad	24
	Hinder enligt kommuner och byggherrar	26
	Länsstyrelsens slutsatser för ett ökat bostadsbyggande	28
4	KOMMUNAL OCH REGIONAL PLANERING.....	31
	Regionen ska utvecklas enligt RUF 2010	31
	Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande.....	31
	Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs	35
	En kontinuerlig översiktsplanering viktig för detaljplaneringen	38
	Få kommuner har en uttalad strategi för markägande	39
	Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen.....	40
	Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga	41
	Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen	42
	Bostadsförsörjningslagen ska utredas	44
	Regional och mellankommunal samverkan viktigt.....	45
	Länsstyrelsen ger råd, information och underlag	45
5	BOSTADSBESTÅNDET	47
	Bostadsbrist i 21 kommuner	47
	Upplåtelseformernas andel förändras.....	47
	Den svenska bostadsmarknaden ovanlig i Europa	49
	Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden	50
	Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement.....	50
	Trycket på den regionala bostadsförmedlingen ökar	51
	Fortsatt höga bostadspriser.....	52
	Hyresrättens villkor tolkas olika	53
	Stort behov av upprustning.....	54
	Boendesegregation en av de största utmaningarna	54
6	BOSTÄDER FÖR ALLA.....	57
	Bostäder som svarar mot behoven	57
	Efterfrågan ska styra byggandet	57
	Fortsatt stor befolkningsökning kräver fler bostäder.....	58
	Antal personer per bostad ökar.....	58
	Allt svårare för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	60
	KÄLLOR	68
	LÄSTIPS	70
	AKTUELLA UPPDRAG FRÅN REGERINGEN.....	72
	SAMMANFATTNING AV SÖREN HÄGGROTHS RAPPORT	74
	TABELLBILAGA	76

Sammanfattning

De senaste sex åren har antalet länsinvånare ökat med 200 000. Den kraftiga befolkningsökningen väntas fortsätta och nu gäller det att planera för en fortsatt ökning med ytterligare drygt en halv miljon invånare fram till år 2030. Länet har ett behov av en fortsatt hög befolkningsökning för att det inte ska bli brist på arbetskraft och för att relationen mellan det antal som arbetar och de som är pensionärer ska vara god.

En fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta tillväxt, bland annat för att kunna fortsätta attrahera kompetent arbetskraft och behålla nyutexaminerade studenter. Länet konkurrerar inte med andra orter i Sverige utan med andra internationella storstadsregioner när det gäller att attrahera företag, forskning och kompetens.

För att möta efterfrågan på bostäder från de redan boende och från en årlig befolkningsökning på 35 000 personer behövs ett tillskott på 15 000 till 20 000 nya bostäder om året. Det innebär en fördubbling av bostadsbyggandet jämfört med de senaste åren. Förra året påbörjades endast 8 000 bostäder i länet och prognosen för år 2012 ligger på samma låga nivå.

I stort sett alla kommuner i länet uppger att det är brist på bostäder och störst är bristen på hyresrätter. Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Många unga flyttar in och födelsetalen är höga. Den allt hårdare konkurrensen om bostäderna påverkar särskilt unga, nyanlända och studenter. En effekt av den stora befolkningsökningen och det låga bostadsbyggandet är att vi bor allt trängre. En femtedel av länets befolkning upplever sig trångbodd. Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. En trygg och bra förmedling av såväl första- som andrahandskontrakt kan bidra till att bostäderna används mer optimalt.

RUFS 2010 är både en regionplan enligt plan- och bygglagen och ett regionalt utvecklingsprogram enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete. Länsstyrelsen bedömning är att den har fått stort genomslag i de översiktsplaner som tagits fram i kommunerna de

senaste åren. Merparten av länets kommuner planerar för en tätare bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen. Nyproduktionen av bostäder behöver komplettera det befintliga beståndet för att främja en ökad social sammanhållning i länet. Att förtäta är ett hållbart sätt att bygga men det gör att projekten blir mer komplexa och fler målkonflikter ska hanteras och avvägas. Det är angeläget att fortsätta utveckla metoder för medborgardialog i syfte att skapa en djupare förståelse för att Stockholmsregionen växer snabbt, och att det är både bra och nödvändigt.

Länsstyrelsen har med en samlad region identifierat fem områden som är av avgörande betydelse för Stockholmsregionens utveckling. Bostäder är ett av dessa områden. De regionala aktörerna är överens om att bostadsbyggandet behöver fördubblas från dagens nivå.

Länsstyrelsen har under det senaste året arbetat med att identifiera hinder och lösningar för ett ökat bostadsbyggande. Enligt kommunerna är de främsta hindren bristande infrastrukturinvesteringar, statliga intressen i den fysiska planeringen (till exempel bullernivåkrav), överklagande av detaljplaner samt oförmåga hos staten att göra avvägningar till förmån för bostadsbyggandet. Länets byggherrar framhåller brister i infrastrukturens utbyggnad, bristande planeringsberedskap samt politisk ovilja att växa i vissa kommuner som de huvudsakliga hindren.

Bostadsbyggandet karaktäriseras av stora regionala skillnader och endast i en handfull kommuner ligger tillskottet av bostäder i linje med RUFS 2010. Kommunernas förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande varierar men Länsstyrelsen bedömer att alla kommuner i länet har potential att öka bostadsbyggandet. Den politiska målsättningen för bostadsbyggandet behöver utgå från behov och efterfrågan i regionen.

Länsstyrelsen ska vara delaktig i att ta fram bättre kunskapsunderlag om de statliga intressena i planeringen exempelvis riksintressen och buller. Arbetet med att fortsätta korta handläggningstiderna är en



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

prioriterad uppgift. Länsstyrelsen ska också, där det är möjligt, ge bostäder större tyngd vid avvägning mot andra intressen.

Infrastrukturens betydelse för byggandet av nya bostäder kan inte nog understrykas. Länet har inte främst brist på mark i kollektivtrafiknära lägen – snarare är det brist på kapaciteten i infrastrukturen. I regionens pågående planering för transportsystemets fortsatta utveckling är utgångspunkten att transportsystemet ska bidra till en fungerande bostads- och arbetsmarknad.

Kommunens olika beslut har betydelse för den lokala konkurrensen – till exempel påverkar kommunens anvisningar av mark vilka byggherrar som kan bygga. För att bostadsbyggandet ska hålla en hög och jämn takt i länet är det viktigt att undanröja etableringshinder för nya byggherrar.

Kommunen har ansvaret för bostadsförsörjningen. Idag har de flesta kommuner i länet antagna riktlinjer. Ansvaret för att tillgodose behovet av bostäder gäller

för kommunens samtliga invånare. De olika målgruppernas behov av bostäder är sällan synliga och strategier för genomförandet av riktlinjerna behöver i många fall utvecklas.

Bostadsbyggandet påverkas av konjunkturläget. För ett högt och jämnt bostadsbyggande är det angeläget att bredda produktutbudet och därmed minska konjunkturkänsligheten, exempelvis genom att planera för en större andel hyresrätter och små, yteffektiva bostäder.

Regeringen har sedan i höstas tillsatt ett tiotal utredningar med syfte att öka bostadsbyggandet – bland annat ska lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ses över med syftet att förtydliga det kommunala ansvaret och tydliggöra det regionala perspektivet.





Tillväxtplats Stockholm

Stockholmsregionen är i dag hela Sveriges tillväxtmotor. En tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt skapas i regionen och nästan en fjärdedel av landets totala arbetsmarknad finns här. Stockholms attraktionskraft behöver vara sådan att investerare och människor vill söka sig hit för att bidra med kompetens och kreativitet. Bristen på bostäder får inte utgöra ett hinder för detta. Samtliga kommuner i länet – tillsammans med Länsstyrelsen, branschen och staten – behöver i större utsträckning vara med och möjliggöra ett högt och jämnt bostadsbyggande.

Stockholmsregionen är en miljö för nya idéer inom både arbete, kultur och fritid vilket lockar till sig människor och företag. Regionen har 2,1 miljoner invånare och hit flyttar människor från hela Sverige och övriga världen med nya kunskaper och idéer. Länets stora befolkningsökning är ett tecken på att många ser en möjlighet till ett bättre liv i Stockholms län. Befolkningstillväxten väntas fortsätta, år 2030 bedöms länet ha över 2,6 miljoner invånare och 2050 3,2 miljoner.

Stockholmsregionen kännetecknas av en stor och kunskapsintensiv arbetsmarknad med många av de svenska företagens huvudkontor. Dessutom utgör Stockholmsregionen navet för landets bank, finans- och IT-sektor. Även riksdag, regering och ett stort antal av landets myndigheter finns i länet. Regionen konkurrerar inte med övriga Sverige utan med andra regioner i Europa, Nordamerika och Asien när det gäller att attrahera företag, forskning och kompetens. Näringslivets utveckling är helt beroende av tillgången till kompetent arbetskraft. Det kräver ett utbildningssystem i världsklass, god tillgång till

bostäder, infrastruktur som svarar mot behoven, inte minst när det gäller antalet direktlinjer till och från Arlanda.

Även om Stockholmskonjunkturen i ett internationellt perspektiv är fortsatt stark så påverkas regionen av den finansiella krisen i Europa. Den stora osäkerheten i omvärlden gör det särskilt viktigt att bristen på bostäder inte hämmar företagens möjlighet att rekrytera rätt kompetens.

Framtidens affärscentrum är nödvändigtvis inte de traditionella globala storstäderna som London, New York, Paris och Tokyo. Stockholmsregionen har detta år klättrat från en tiondeplats till att nu placera sig på en första plats när ett stort medieföretag mäter utländska direktinvesteringar. Omvärlden uppfattar regionen som stark och konkurrenskraftig.

Dynamiska storstadsregioner präglas av en öppenhet och tolerans där människors olikheter tillvaratas på ett kreativt sätt. Stockholmsregionen är mångkulturell och har under många år öppnat gränserna för ett stort mottagande av nyanlända flyktingar och

invandrare från olika delar av världen. Regionen är också öppen för arbetskraftsinvandring, utländska studenter och experter. Mångfalden och dynamiken i Stockholmsregionen bidrar till regionens attraktionskraft.

Bland internationella investerare finns det en förvåning över att bostadsmarknaden inte fungerar. Idag är det besvärligt att hitta lämpliga hyresbostäder för personer som kommer till regionen under ett par års tid för att arbeta, forska eller studera. Internationella investeringar sker ändå i Stockholm eftersom regionen har andra kvaliteter och är ledande inom exempelvis forskning och utveckling. I en undersökning från 2011 är det dock över 40 procent av de internationella studenterna som säger att de har funderat på att flytta på grund av bostadssituationen. Om Stockholm även i framtiden ska kunna vara en region i världsklass behöver bostadsbyggandet öka och bostadsmarknaden fungera på ett bättre sätt än idag.

En tillväxtpolitik för en region i världsklass

Behovet av en nationell tillväxtinriktad storstadspolitik har diskuterats under lång tid. När OECD:s Territorial Review Stockholm publicerades 2006 var en av de huvudsakliga slutsatserna att det fanns ett behov av en nationell politik som bättre speglar storstadsregionernas betydelse som tillväxtmotorer – och som tar hänsyn till städernas särskilda förutsättningar. I Sverige har Stockholm en särställning både som huvudstadsregion men också som den största och snabbast växande regionen i landet. En tillväxtpolitik som är anpassad för en huvudstadsregion i internationell toppklass är viktigt för regionens fortsatta utveckling.

Områden av avgörande betydelse för Stockholmsregionens utveckling

Länsstyrelsen har identifierat fem tätt sammanflätade utvecklingsområden som alla kräver ett statligt engagemang. Prioriteringarna har tagits fram av Länsstyrelsen i samverkan med bland andra Kommunförbundet Stockholms län, Landstinget genom Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR), Stockholms stad, Strukturpartnerskapet samt regionala näringslivsorganisationer. Länsstyrelsen ska de kommande åren särskilt fokusera på insatser

inom dessa områden. Läs mer i Länsstyrelsens strategiska inriktning för år 2012–2013. För vart och ett av dessa områden har Länsstyrelsen tagit fram ett handlingsprogram.

Bostäder

De senaste årens kraftiga befolkningsökning i kombination med ett lågt bostadsbyggande har lett till bostadsbrist i hela länet. Enligt befolkningsprognosen kommer länet att fortsätta växa kraftfullt och de senaste prognoserna visar att ökningstakten är större än någonsin. För aktörerna i Stockholms län gäller det att planera för en befolkningsökning på över en halv miljon nya invånare fram till 2030. Om de senaste årens höga befolkningsökning kvarstår – och med tanke på alla år bostadsbyggandet inte lyckats matcha befolkningsökningen – kan det behövas ett tillskott på uppemot 20 000 nya bostäder per år.

Regionala prioriteringar

Ökat bostadsbyggande: En fungerande bostadsförsörjning är avgörande för regionens långsiktiga utveckling och för näringslivets kompetensförsörjning. Bostadsbyggandet måste de närmaste tio åren vara på en nivå om 15 000–20 000 bostäder per år för att bygga ifatt regionens växande befolkning.

Varierat bostadsbestånd: Regionen behöver en väl fungerande bostadsmarknad med ett varierat bostadsbestånd som ökar möjligheterna för till exempel unga, svenska och utländska studenter, gästforskare och internationella experter att snabbt hitta en lämplig bostad.

Effektivisera det befintliga beståndet: Det befintliga beståndet behöver bland annat energieffektiviseras för att nå uppsatta mål om minskade utsläpp av växthusgaser. Det befintliga beståndet behöver också användas mer effektivt, till exempel genom att underlätta uthyrning av hela eller delar av bostaden

Infrastruktur

Trafiksystemet är i dag nära kapacitetsgränsen. Detta gör att även små störningar får stora konsekvenser för framkomligheten. Att trafiksystemet hela tiden måste fungera med full kapacitet gör det svårare och dyrare



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

att till exempel bygga nytt och reparera. Det har länge underinvesterats i infrastruktur i Stockholmsregionen. Innevarande infrastrukturinvesteringsplan gäller för en tioårsperiod och omfattar 94 miljarder för regionen. Med en ökande befolkning och ett ökat bilanvändande kommer – trots dessa investeringar – situationen inte att förbättras utan restiderna kommer dessvärre att öka. Långa restider och en låg tillförlitlighet i trafiksystemet riskerar att göra Stockholm till en mindre attraktiv region att bo och verka i. Investeringar i ny infrastruktur och kapacitetsförstärkningar inom transportsystemet är helt avgörande för möjligheten att bygga väsentligt fler bostäder i regionen.

Regionala prioriteringar

Tillförlitlighet: Skapa tillförlitlighet för resande och godstransporter i transportsystemet. För att uppnå detta krävs en hög och stabil satsning på underhåll och reinvestering i väg, järnväg, hamnar och flygplatser. Det ställer också stora krav på fordonsparken inom kollektivtrafiken.

Infrastruktursatsningar inom transport, vatten och avlopp: Med den utveckling som sker måste all nödvändig infrastruktur förändras i grunden för att bättre anpassas till kraven i en flerkärnig region. För att uppnå detta krävs kraftfulla satsningar på att bygga ut och utveckla infrastrukturen inom såväl transporter, dricksvatten, avlopp, avfall, energi och bredband så att den på bästa sätt stödjer en långsiktigt hållbar tillväxt.

Effektivitet: De olika transportslagen måste på ett bättre sätt än idag fungera samordnat i ett effektivt och integrerat system. För att uppnå detta krävs bland annat investeringar, satsningar på trimningsåtgärder och olika typer av styrmedel för att öka kapaciteten samt att kollektivtrafiken inom och utanför länet samordnas.

Klimat och energi

Utmaningarna inom klimat och energi är en drivkraft för hela Stockholmsregionen. Klimatutmaningen förstärks av en global efterfrågan på gröna och resurseffektiva lösningar. Stockholmsregionen kan vinna tydliga ekonomiska fördelar genom att svara på denna efterfrågan och på att främja det privata



näringslivet att verka på miljödrivna marknader. Framtida klimatförändringar och behovet av att minska klimatpåverkan är centralt för regionens utveckling. Både befintlig och planerad samhälls-utbyggnad ska anpassas till kommande klimatförhållanden. Därmed blir sambandet mellan bostäder och infrastruktur en av de viktigare utmaningarna att stärka för att minimera påverkan på klimatet.

Regionala prioriteringar

Miljöteknik: Stimulera en innovativ miljö för strategisk utveckling och kommersialisering av miljöteknik. Regionen har såväl profilerade miljöer för hållbar stadsutveckling (Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden) som framstående miljöteknikföretag och bör satsa strategiskt på detta område för att klara framtida krav inom energi- och klimatområdet.

Minskad klimatpåverkan: Energianvändningen ska effektiviseras och ställas om till förnybara energikällor, till exempel solceller på tak. I Stockholmsregionen finns störst potential inom bebyggelse och transportsektorn, men även industri och energiproduktion behöver bidra.

Mälaren: Som dricksvattentäkt, transportled, natur-



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

miljö och landskapselement representerar Mälaren stora värden men också utmaningar. Klimatförändringarna hotar Mälaren som dricksvattentäkt och en förväntad höjd havsnivå kommer att öka risken för översvämningar med skador som följd. Riskerna ökar påtagligt först på 50 till 100 års sikt men berör stora värden med lång omställningstid.

Innovationskraft

Stockholmsregionen tillhör de främsta regionerna i Europa i innovationsförmåga och konkurrenskraft. Regionen är i dag centrum för två av Sveriges internationellt sett mest framgångsrika kunskapsområden; IT och life science. Ett område på frammarsch är cleantech, inte minst mot bakgrund av miljöprofilerade stadsdelar som Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden. Konkurrenten är knivskarp och Stockholmsregionen står inför stora utmaningar för att fortsatt vara en region i toppskiktet.

Regionala prioriteringar

Forsknings- och innovationsinfrastruktur:

Stärk forskningsinfrastrukturen och satsningar som möjliggör fler test- och demonstrationsanläggningar i Stockholmsregionen. Dessa utgör plattformar för

samverkan mellan akademi och näringsliv och kan leda till nya samarbeten och affärsmöjligheter.

Affärsutveckling: Förbättra tillgången på kapital, särskilt för små bolag i tidiga skeden.

Innovationsupphandling: Offentliga upphandlingar kan bli en drivkraft för förnyelse i näringslivet och offentlig sektor.

Arbetsmarknad och kompetensförsörjning

Länet har en fjärdedel av Sveriges arbetsmarknad räknat i antalet förvärvsarbetande och en tredjedel av landets högutbildade. Därutöver arbetar cirka 90 000 personer i Stockholms län som är folkbokförda i andra län – den inpendlande dagbefolkningen. Till Stockholms län kommer fler människor med utländsk bakgrund än till andra delar av Sverige. Det understryker länets öppenhet men ställer också krav på att statliga och lokala insatser samspelar bättre än i dag, inte minst när det gäller matchningen mellan kompetens, undervisning i svenska och arbetsmarknadens behov. Behoven av kvalificerad arbetskraft ökar i takt med att specialiseringen och kompetenskraven förväntas öka mer i Stockholmsregionen än i övriga landet.

Regionala prioriteringar

Entreprenörskap och företagande:

Entreprenörskapet i regionen ska stimuleras för att fler ska välja företagande. Befintliga företag ska stimuleras att växa och utvecklas.

Tillvarata kompetensen: Sysselsättningsgraden ska öka, särskilt bland unga och utrikes födda med svag anknytning till arbetsmarknaden. Fler ska ha ett arbete som motsvarar deras kvalifikationsnivå. Samtidigt behöver andelen unga med godkänd gymnasiekompetens öka.

Kompetensförsörjning: Efterfrågan på eftergymnasialt utbildade i regionen ökar markant fram till år 2020. Kompetensförsörjningen och matchningen mellan utbildningssystem och arbetsmarknad ska stärkas, i synnerhet i bristyrken.





Bostadsbyggande

Under de första månaderna i år har hushållens och företagens förtroende för ekonomin stärkts. Samtidigt pekar många indikatorer neråt inom EU. Det är således ett svårbedömt ekonomiskt läge som påverkar de kommande årens bostadsbyggande.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det kommer att påbörjas ungefär samma antal bostäder i år och nästa år som föregående tvåårsperiod; sammanlagt cirka 16 500 bostäder. Tillskottet är för lågt i relation till befolkningstillväxten. Det behövs ett årligt tillskott på 15 000 – 20 000 bostäder om året.

Bostadsbyggandet minskade 2011

Under 2011 vände bostadsbyggandet återigen ner efter uppgången 2010. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) påbörjades byggandet av drygt 8 000 bostäder 2011. Det är 500 färre jämfört med året dessförinnan, men i nivå med de senaste årens byggande där snittet är drygt 8 000 bostäder. Två tredjedelar av dessa påbörjade bostäder blir bostadsrätter. Därutöver tillkommer det årligen runt 2 000 bostäder genom ombyggnationer och genom att fritidshus blir permanentbostäder.

Svårbedömt ekonomiskt läge

Kommunerna bedömer i årets *Bostadsmarknadsenkät*¹ att drygt 10 600 bostäder påbörjas 2012 och knappt 13 000 bostäder 2013. Dessa siffror är erfarenhetsmässigt överskattade.² Länsstyrelsens bedömning

¹ Varje år svarar kommunerna på Bostadsmarknadsenkäten som Boverket och länsstyrelserna administrerar.

² Kommunerna gör en bedömning i Bostadsmarknadsenkäten av antalet bostäder som kan komma att påbörjas under året samt under kommande år. Länsstyrelsens erfarenhet är att tre fjärdedelar av bostäderna påbörjas det innevarande året och något färre nästkommande år.

är att knappt 7 500 bostäder påbörjas i år och drygt 9 000 nästa år. Men läget är svårbedömt och det kan också bli färre bostäder som påbörjas. Konsumenternas efterfrågan – som är beroende av konjunkturutvecklingen och ränteläget – tillsammans med kommunernas planberedskap har stor betydelse för bostadsbyggandet de kommande åren. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2012 visar att endast 371 bostäder påbörjades i Stockholms stad. Första kvartalet 2011 påbörjades 1 245 bostäder. Enligt branschen beror det låga byggandet främst på svårigheter att få finansiering eftersom bankerna ställer hårdare krav.

Bostadstillskottet behöver fördubblas

Enligt den senaste befolkningsframskrivningen från TMR, Tillväxt, miljö & regionplanering (Landstinget), förväntas länets befolkning 2030 uppgå till över 2 600 000. Det motsvarar en ökning med 530 000, eller 29 500 personer per år. Enligt Länsstyrelsens och TMRs antaganden behövs det



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

ett årligt tillskott om cirka 600 bostäder per 1 000 nya invånare.³ Det innebär att kommunerna i länet behöver planera för ett högt och jämnt tillskott av mellan 15 000 till 20 000 bostäder om året, eller totalt 300 000 nya bostäder fram till 2030.⁴ Det finns dessutom ett uppdämt behov från alla år då nyproduktionen inte svarat mot befolkningsökningen som gör det än mer angeläget att nå denna volym. År 2050 bedöms länet ha ökat till 3,2 miljoner invånare vilket motsvarar ett bostadsbehov på mellan 500 000 till 600 000 nya bostäder.

I genomsnitt tillkommer mellan 500 och 1 000 bostäder årligen genom ombyggnad av lokaler och vindar. Dessutom tillkommer upp till 1 500

bostäder om året genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. Dessa drygt 2 000 bostäder utgör tillsammans med antalet färdigställda bostäder det årliga tillskottet.

Det årliga tillskottet av bostäder gör att beståndet ökar med cirka en procent. Det är viktigt för att bostadsmarknaden ska fungera i ett långsiktigt perspektiv. Men det är också viktigt att stimulera insatser i det befintliga beståndet för att få fram fler bostäder, som exempelvis andrahandsuthyrning. Läs mer om bostadsbeståndet i kapitel 5.

Det ökade glappet mellan befolkning och bostadsbyggande är den yttersta anledningen till dagens stora bostadsbrist. Faktorer som kan påverka befolkningsutvecklingen är bland annat ett fortsatt för lågt bostadsbyggande, transportsystemets kapacitet, distansarbete och upplevd livskvalitet. Sådana begränsningar skulle kunna innebära en omfördelning av befolkningen från Stockholms län till övriga östra Mellansverige och andra delar av landet.

Diagrammet till höger visar befolkningsökningen och tillskottet av bostäder mellan åren 1975 och 2011. Från 1990 visas nyproduktion samt det årliga tillskottet om cirka 2 000 bostäder som kommer till genom att fritidshus, lokaler och vindar byggs om till bostäder. Den tunna linjen visar behovet av nya bostäder i förhållande till befolkningsökningen.

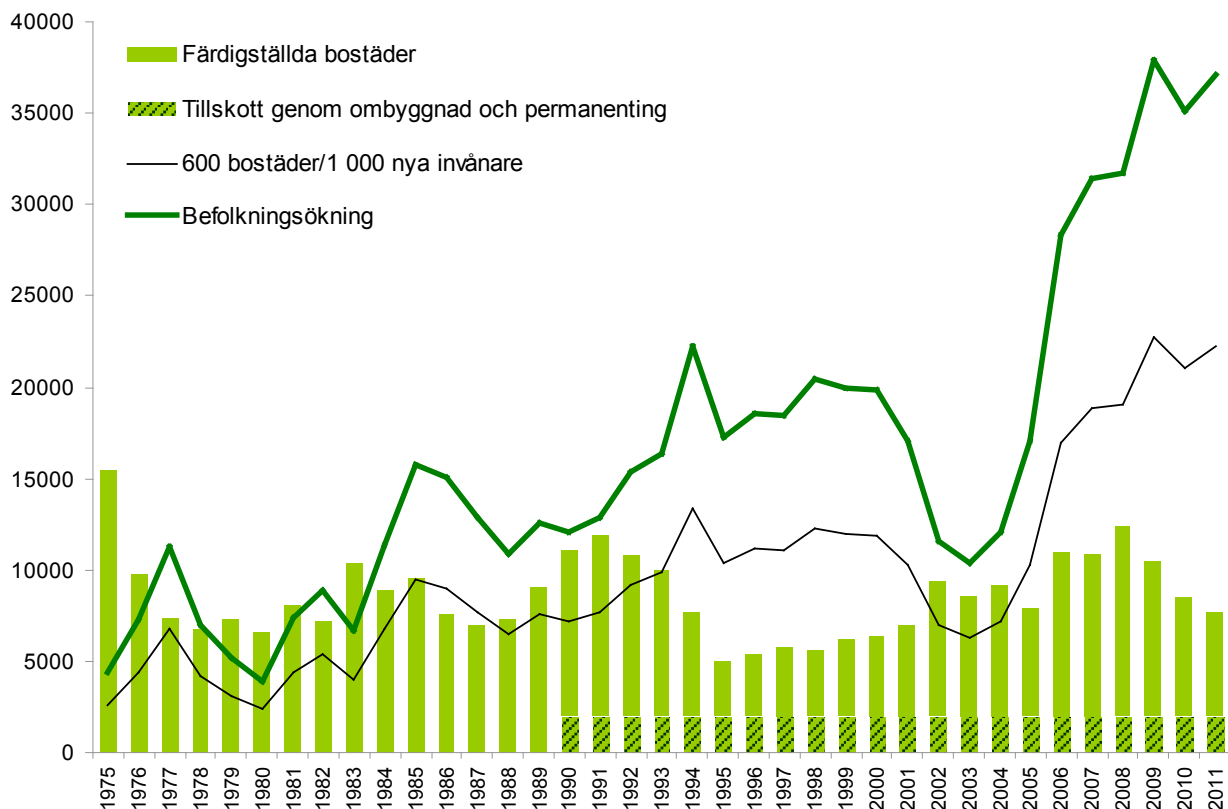
Många studentbostäder på gång, men fler behövs

Merparten av länets planerade studentbostäder finns i Stockholms stad, drygt 4 000 bostäder. I Huddinge, Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby planeras sammanlagt 200 studentbostäder att påbörjas i år och nästa år. I Järfälla, Nacka och Täby pågår det diskussioner om att bygga bostäder för studenter de kommande åren.

Om Stockholmsregionen även i framtiden ska vara en attraktiv region för unga och studenter behöver fler kommuner ta ett regionalt ansvar och vara med och bidra till byggandet av bostäder för studenter. Det behöver komma till fler projekt i kommunerna utanför Stockholms stad. Läs mer om studentboenden på sidan 63.

³ Antagandet är ett vedertaget mått i nordeuropeisk planering och pendlar mellan 500–600 nya bostäder per 1 000 nya invånare. I Stockholms län ligger vi i det övre spannet eftersom länet har en stor andel enpersonshushåll.

⁴ Sedan TMR och Länsstyrelsen antog RUF 2010 har befolkningsökningen skjutit i höjden. Nya reviderade siffror visar att vi kommer vara 2 600 000 år 2030, inte 2 500 000. Det innebär att det behövs ett årligt bostadstillskott på uppemot 20 000 bostäder, i stället för 13 000 som bedömningen är i RUF 2010.



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län 1975 till 2011.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Osäker byggkonjunktur framöver

Utvecklingen inom byggbranschen är högst osäker. Sveriges ekonomi krympte under fjolårets sista kvartal och tillväxten var svagare än vad Riksbanken hade räknat med. Under årets första månader har svenska hushålls och företags förtroende för ekonomin stärkts, men återhämtningen kommer att bli långsam, bland annat för att utvecklingen väntas bli svag i viktiga exportländer. Den finansiella krisen i många europeiska länder gör att konjunkturläget på några års sikt är svårbedömt.

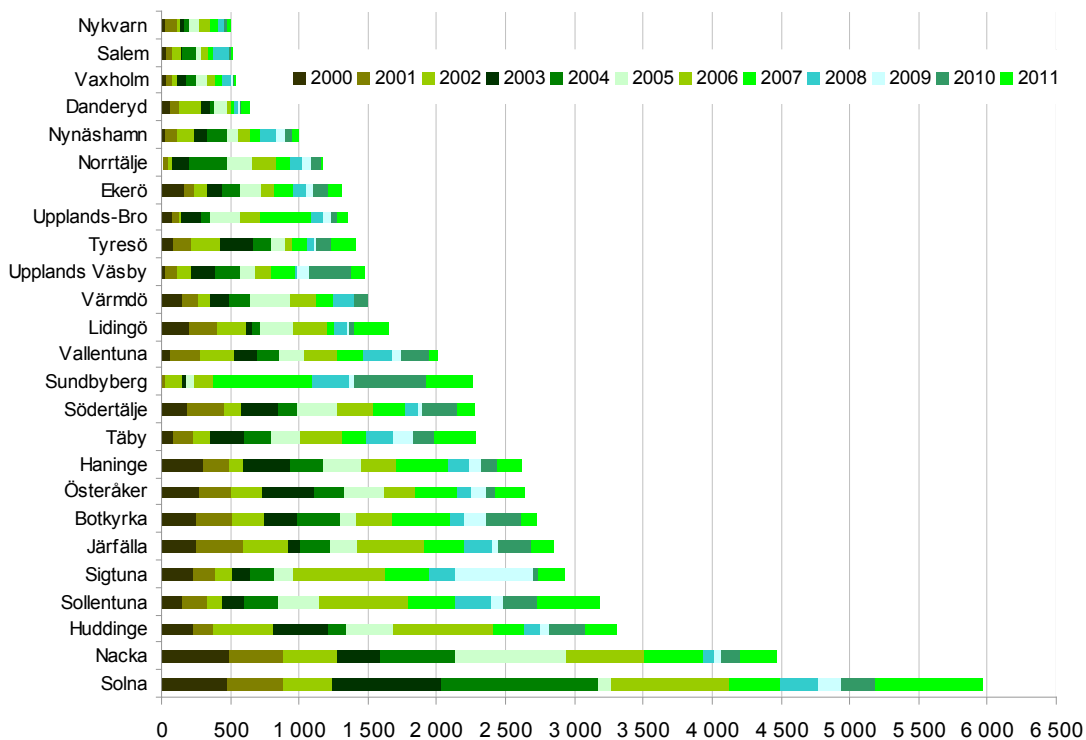
Det oroliga läget påverkar i allra högsta grad byggbranschen. I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som sysselsätter mellan 40 000 till 45 000 personer. Det är en konjunkturläklig bransch som i högkonjunktur drabbas av kapacitetsbegränsningar i form av personalbrist och i lågkonjunktur får problem med minskad orderingång som leder till personalneddragningar. Våren 2012 är efterfrågan på bygg-

arbetskraft fortfarande stor, framförallt på platschefer, medan det börjar synas ett visst överskott på hantverkare. Anbudspriserna ligger stilla sedan förra året.

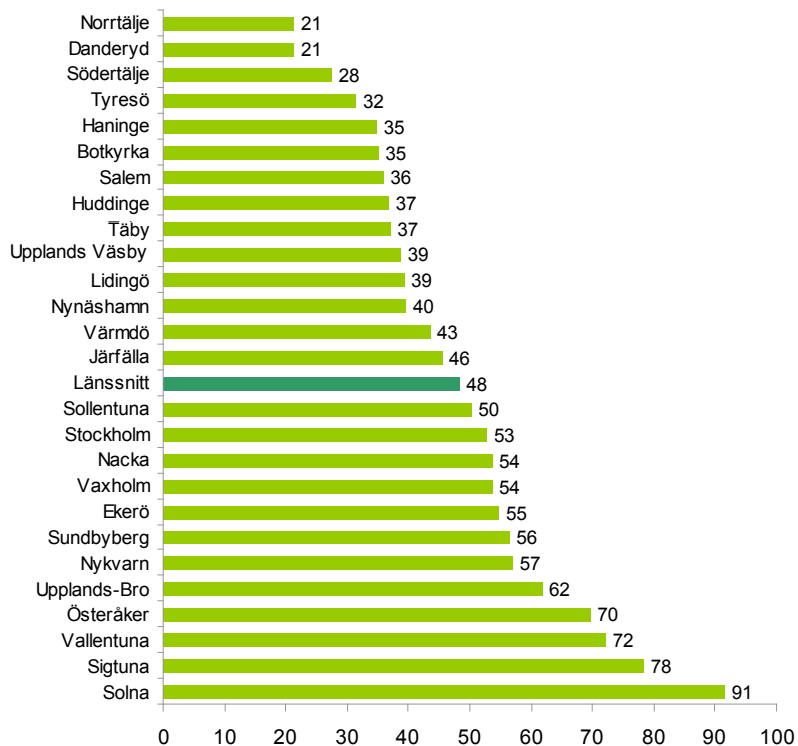
Branschen påverkas fortfarande av att bostadsbyggandet sjönk kraftigt under finanskrisen. Många byggföretag sa upp personal och antalet sysselsatta minskade till drygt 30 000 personer 2009 från 50 000 två år tidigare. Under en period var det svårt att sälja nya bostadsrätter och många planerade bostadsrätter blev i stället hyresrätter. I andra bostadsrättsprojekt sänktes priset för att bostäderna skulle bli sålda. Att låta bostadsrätter bli hyresrätter var ett sätt för byggföretagen att behålla personal i den utsträckning som är nödvändig för att inte förlora för mycket av kompetensen inom företaget.

Knappt 100 olika byggherrar är verksamma i länet. I Stockholms stad är ett 70-tal verksamma. Andra kommuner med många byggherrar är Järfälla, Solna och Sundbyberg med ett tiotal vardera.

Källa: SCB och
Länsstyrelsen.



Källa: SCB och
Länsstyrelsen.



Stora skillnader i bostadsbyggandet inom regionen

Hälften av byggandet sker vanligtvis i Stockholms stad, så även förra året. I länets övriga kommuner påbörjades förra året mellan 5 till 800 bostäder, se tabellbilagan sid. 77.

Diagrammet överst till vänster visar hur många bostäder som påbörjades mellan åren 2000 och 2011. I Stockholms stad påbörjades under perioden nästan 42 000 nya bostäder, vilket gör att den raden inte rymms i diagrammet.

Även diagrammet nederst till vänster visar det totala antalet påbörjade bostäder mellan 2000 och 2011, men utslaget per tusen invånare i respektive kommun.⁵ Länets snitt ligger på 48 påbörjade bostäder per 1 000 invånare. I Solna har det byggts nästan dubbelt så mycket som länsgenomsnittet medan Danderyd och Norrtälje har byggt knappt hälften av snittet. I vissa kommuner är statistiken bristfälligt inrapporterad till SCB vilket får stort genomslag i en jämförelse som denna.

Kommunernas bostadsbyggnadsplaner

Landstinget genom TMR har i samarbete med SCB sammanställt kommunernas bostadsbyggnadsplaner för åren 2011–2020. Totalt planeras det att påbörjas knappt 145 000 bostäder i länet, varav cirka 80 procent i flerbostadshus, se diagrammet överst på nästa sida. Om dessa planer skulle realiseras motsvarar det – tillsammans med de bostäder som tillkommer genom omvandlingar och ombyggnationer – det tillskott som Länsstyrelsen pekar ut som nödvändigt för att matcha den växande befolkningen. Länsstyrelsens erfarenhet är dock att bostadsbyggnadsplanerna är överskattade.

En tredjedel av landets bostadsbyggande sker i länet

Under 2011 påbörjades en tredjedel av landets alla nya bostäder i Stockholms län. Totalt påbörjades drygt hälften av alla bostäder i någon av storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Diagrammet i mitten på nästa sida beskriver bostadsbyggandet per tusen invånare under 2000-talet i storstadsregionerna.⁶ I Stockholm påbörjades det i snitt varje år under perioden 4,1 bostäder per tusen invånare tätt följt av Malmö med 4 bostäder och Göteborg med 3,5.

Helsingfors och Oslo bygger mest i Norden

Gemensamt för de nordiska länderna är att bostadsproduktionen är marknadsstyrd. Statens roll är att med lagstiftning och ekonomiska styrmedel skapa spelreglerna för marknadens aktörer.

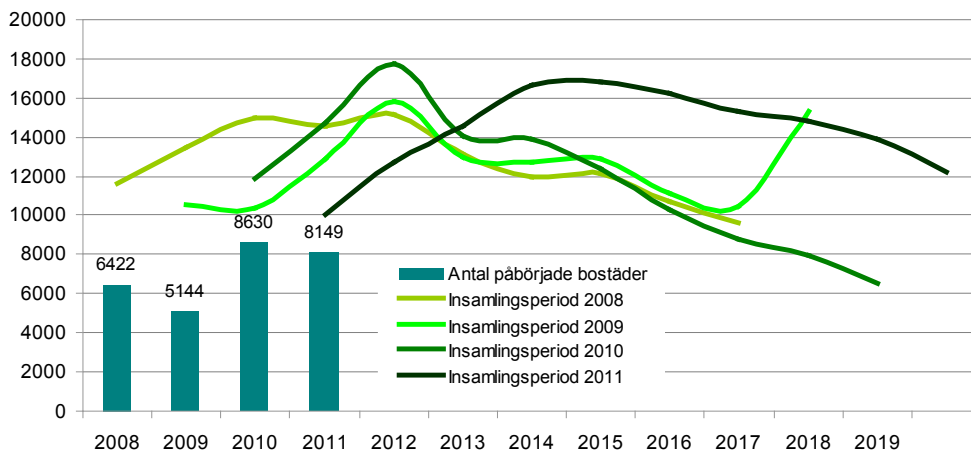
Hur bostäderna upplåts skiljer sig åt mellan länderna. Den svenska allmännyttan har ingen fullständig motsvarighet i Norden, men gemensamt med Danmark är att det allmännyttiga bostadsbeståndet vänder sig till en bred målgrupp. I likhet med Sverige finns i Danmark också en enhetlig hyresmarknad vilket innebär att en majoritet av hyresbostäderna omfattas av samma hyressättningssystem. Allmännyttan är dock inte kommunägd utan ägs av icke vinstdrivande organisationer. Den finska hyresmarknaden skiljer sig i hög grad från den svenska. På den privata hyresmarknaden sätts sedan 1995 marknadshyror medan de statligt finansierade hyresbostäderna tillämpar självkostnadspris och bostäderna fördelas utifrån social behovsprövning. I Norge finns inga allmännyttiga bostäder. Hyresboendet är över lag begränsat och består till största delen av att ägare hyr ut hela eller delar av sin bostad. Den norska modellen bygger på att människor själva ska äga sin bostad.

Utöver äganderätten, som i stort sett är uppbyggd på samma sätt i de olika länderna, finns olika varianter av bostadsrätter i framför allt Danmark och Finland. Danmarks motsvarighet är *andelsboliger*. I Finland utgör bostadsrätter en liten del av beståndet, endast 2 procent i exempelvis Helsingfors.

Nordens huvudstäder har haft en likartad utveckling på bostadsmarknaderna; de har haft en lång period av ökade reala bostadspriser, fallande räntor och stark BNP-tillväxt. Finanskrisen 2008 bröt trenden. I samtliga huvudstadsregioner föll byggandet och

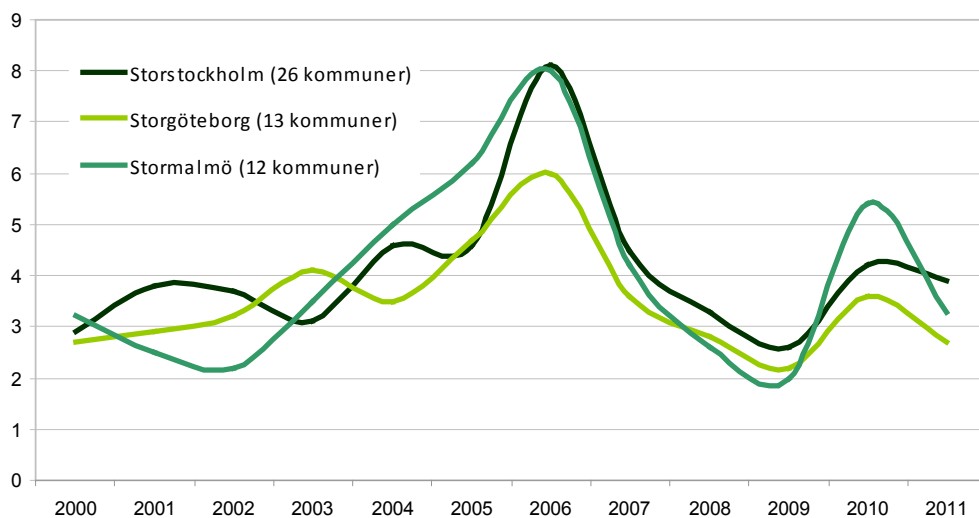
⁵ Siffrorna är framräknade genom att antal påbörjade bostäder sätts i relation till kommunens befolkningsmängd för varje år. De olika åren är sedan summerade.

⁶ Storstockholm innefattar hela Stockholms län (omfattar 26 kommuner), Storgöteborg (omfattar 13 kommuner) och Stormalmö (12 kommuner).



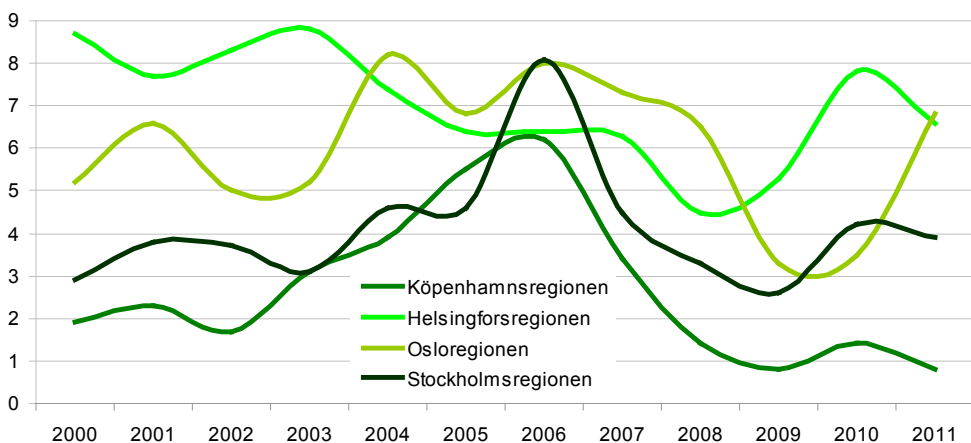
Antal planerade bostäder i länet enligt respektive insamlingsperiod samt resultatet av antaler påbörjade bostäder.

Källa: TMR, SCB och Länsstyrelsen.



Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Stockholm, Helsingfors, Oslo och Köpenhamn.

Källa: SCB, Statistiska centralbyrån, Statistiska sentralbyrån, Statistikkbanken och Länsstyrelsen.



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

priserna. De insatser som gjordes för att stimulera samhällsekonomin har bidragit till att bostadsbyggandet återhämtats. Undantaget är Köpenhamnsregionen där bostadsbyggandet fortsatt att minska, trots en befolkningsökning på 15 000–20 000 invånare per år de senaste åren. Det kan bero på att det byggdes många bostäder på spekulation i mitten av 2000-talet som stått tomma och där folk nu flyttar in.

Bostadsbyggandet i de nordiska huvudstadsregionerna under perioden 2000 till 2011 illustreras i diagrammet nederst till vänster och följer ländernas allmänna utveckling. Mätt per tusen invånare påbörjades det i snitt varje år under perioden 7 bostäder per tusen invånare i Helsingforsregionen följt av 6 i Oslo,

4,1 i Stockholm och 2,7 i Köpenhamn.⁷ Under andra halvan av 2000-talet har den finska regeringen samarbetat med kommunerna i Helsingforsregionen för att öka bostadsbyggandet, bland annat genom effektiviserad planläggning för att få fram mer byggbar mark. Helsingforsregionen har också haft en kraftig befolkningsökning de senaste åren med nästan 20 000 till 30 000 nya invånare om året.

⁷ Helsingforsregionen består av 12 kommuner, Osloregionen av 34 kommuner, Stockholmsregionen är Stockholms län med 26 kommuner och Köpenhamn är Region Hovedstaden (29 kommuner, med undantag från åren 2000–2005 då regionindelningen var annorlunda och statistiken enbart består av 24 kommuner).





Hinder och lösningar för ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelsen har den senaste tiden fokuserat på att synliggöra hinder – och möjliga lösningar – för ett ökat bostadsbyggande. Det har bland annat skett genom samtal med byggherrar och kommuner och genom uppdrag från regeringen. Här presenteras resultatet med fokus på att möjliggöra en fördubbling av bostadsbyggandet i länet. Samtidigt har Kommunförbundet Stockholms län (KSL) genomfört en förstudie och regeringens utredare Sören Häggroth lagt fram ett antal förslag i en rapport om länets bostadsförsörjning.

En ny spelplan för bostadsbyggandet har etablerats

Kommunerna bygger inte bostäder, med undantag för den produktionen de kommunala bostadsbolagen står för, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Bostäder skiljer sig från många andra produkter, bland annat på grund av långa ledtider och kommunernas planmonopol.

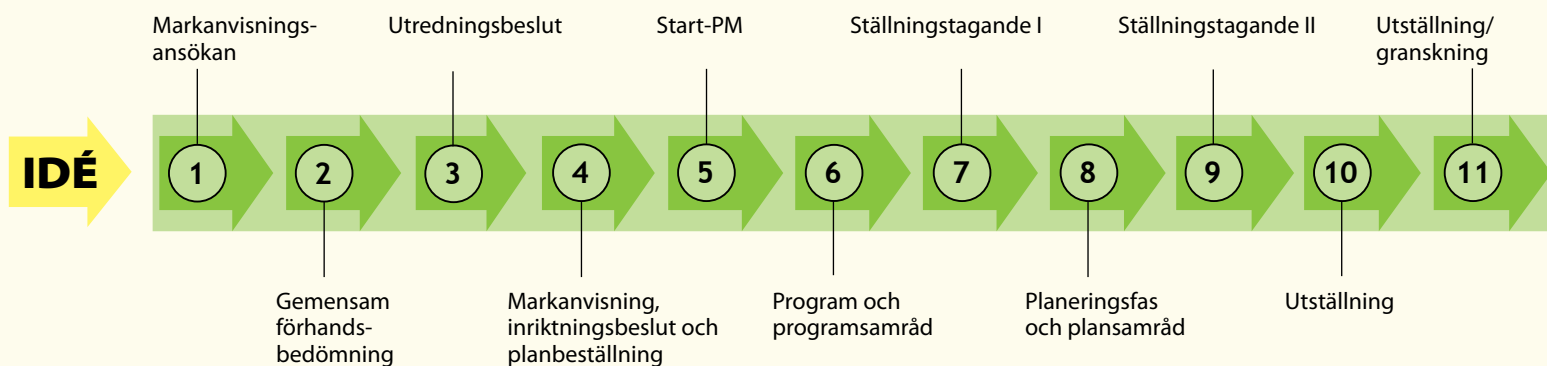
Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. För det första har påverkan från omvärlden blivit mer påtaglig. Det blir allt svårare för ett land att ha ett regelsystem som avviker från andra länder, inte minst inom EU. För det andra har många länder i likhet med Sverige avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar.

De strukturella förändringarna inom bostadspolitiken har inneburit att en ny spelplan har etablerats. I ett system med stora statliga subventioner till bostads-

byggandet tog staten en betydande ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag av kommuner, byggföretag och kreditgivare, vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

Samspelet mellan kommun och byggherre har blivit mer centralt och kommunerna har en grundläggande roll genom sitt planmonopol. Det är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd. Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet bör ses med ett regionalt perspektiv nära kopplat till utvecklingen av ny infrastruktur.

Det är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd.



Ambitionen är att halvera tiden från idé till färdig bostad

Tiden från idé till färdig bostad är lång och innehåller mycket mer än bara planprocessen enligt plan- och bygglagen. Från idé till att planprocessen påbörjas kan det gå flera år. Likaså kan färdigställandet av en bostad efter det att planprocessen är klar dröja åtskilliga år.

Regionens ambition bör vara att bidra till att halvera tiden från idé till färdig bostad. Att förkorta handläggningstider är en av flera viktiga insatser för en kortare planprocess, men det finns också stora tidsvinster att göra före och efter planprocessen.

Generellt kan processen delas upp i fem delar:

1. idé, antingen kommunens eller byggherrens
2. marktilldelning/planförfrågan (0–3 år)
3. planprocess enligt plan- och bygglagen inklusive bygglov (1–4 år)
4. eventuellt överklagande (1–3 år)
5. genomförande (1–5 år)

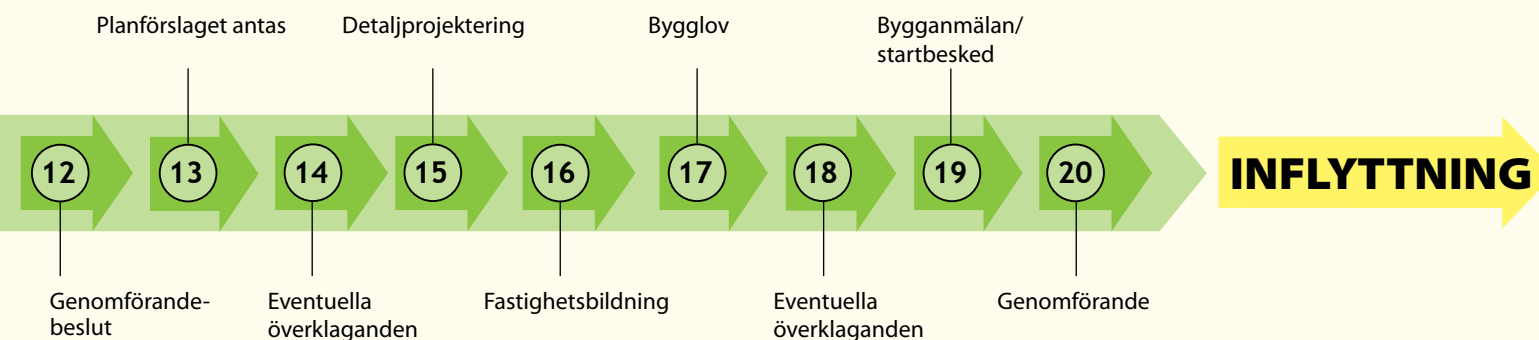
Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen. Däremot är det ovanligt att projekt där en detaljplaneprocess har påbörjats inte blir av över huvud taget. När väl planprocessen kommer igång är oftast flera avgörande

beslut fattade och det finns en byggherre för den aktuella detaljplanen. I de fall projekt eller idéer läggs ner sker detta oftast innan en planprocess har inletts.

När det gäller möjligheter för olika byggherrar att verka i en kommun är själva marktilldelningen avgörande i de fall kommunen äger marken. I ett fåtal kommuner upplåts mark med tomträtt. I vissa kommuner säljs mark, eller så ges en byggherre option på att få köpa mark efter färdig detaljplan till högstbjudande. I andra kommuner säljs mark till ett fast pris. Då finns det ofta bara en byggherre för en specifik plats och avtal sluts mellan parterna – byggherre och kommun. Vissa kommuner tillämpar båda systemen parallellt.

När väl markanvisning och tilltänkt byggherre finns på plats påbörjas planprocessen. I de fall där byggherren redan äger marken är denne beroende av att en planprocess påbörjas. Enligt nya plan- och bygglagen (PBL) är kommunen skyldig att inom fyra månader lämna ett så kallat planbesked när en byggherre begär att få besked om en plats kommer att planläggas.

Länsstyrelsen lämnar yttrande i samråds- och i granskningsskedet. I de fall ett program upprättas yttrar sig Länsstyrelsen även över det. Länsstyrelsen har även en viktig roll i att lämna statliga underlag till översiktsplanen. Översiktsplanen samt eventuella fördjupningar av den är grundläggande för all planering.



Kommunens beslut om detaljplaner och bygglov kan överklagas till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kan sen överklagas till mark- och miljödomstolen, deras beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Prövningstillstånd krävs till Mark- och miljööverdomstolen. Domar och beslut av Mark- och miljööverdomstolen i mål som har överklagats dit får som huvudregel inte överklagas. Domstolen får dock tillåta att en dom eller ett beslut överklagas till Högsta domstolen, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen. Prövningstillstånd krävs även till Högsta domstolen.

När detaljplanen och bygglov vunnit laga kraft kan själva byggandet börja. De stora byggherrarna har betydligt fler obebyggda bygggrätter i Sverige än vad de har i andra länder enligt bolagens årsredovisningar. En del bygggrätter är av sådan karaktär att nyproduktion inte längre anses attraktiv. När det gäller bostadsrätter och äganderätter kan det vara så att byggherren väljer att inte påbörja så många bostäder samtidigt eftersom ett ökat utbud kan leda till lägre försäljningspriser. Men det kan också bero på att försäljningen går trögt och att finansieringen därmed inte är klar. Kreditinstituten kräver ofta en viss försäljningsgrad innan klartecken ges för att börja bygga.



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

Hinder enligt kommuner och byggherrar

Länsstyrelsen har under det senaste året arbetat med att identifiera hinder för ett ökat bostadsbyggande. Det har bland annat skett genom samtal med kommuner och byggherrar men också genom att analysera kommunernas svar i Boverkets årliga undersökning *Bostadsmarknadsenkäten 2012*. Samtidigt gav regeringen hösten 2011 kommunerna i länet i uppdrag att redovisa sitt arbete med bostadsförsörjningen och Länsstyrelsen fick i uppdrag att sammanställa och dra slutsatser av redovisningen. Därutöver gav regeringen också ett särskilt uppdrag till Sören Häggroth att analysera bostadsförsörjningen i Stockholms län⁸. Även KSL har undersökt vad som hindrar ett ökat bostadsbyggande.

Hinder enligt kommuner

Nedan följer de främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande:

- Bristande infrastrukturinvesteringar samt ovisshet om framtida dragningar gör att planeringsarbetet för nya bostäder försenas.
- Statliga intressen och statens medverkan i den fysiska planeringen (buller, riksintressen, risk, strandskyddslagstiftningen) begränsar kraftigt möjligheten att bygga bostäder i vissa lägen.
- Oförmågan hos staten att göra avvägningar till förmån för bostadsbyggandet.
- Överklagande av detaljplaner och annan förtätningsproblematik som kommer av att exploatering sker på mark som tidigare ratats och att den ofta sker i redan befolkade bostadsområden.
- Långa handläggningstider hos Länsstyrelsen och andra myndigheter

Nästan samtliga kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad som planeras i kommunerna. Kommunerna uppgav följande faktorer som hinder för ett ökat bostadsbyggande:

- höga produktionskostnader (18 kommuner)
- överklagande av detaljplaner (15)
- bullerproblem (10) samt konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL (9)
- svårigheter att få långivare (9)
- brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen (8)
- osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar (8)

Viktigt att poängtera är att enbart två kommuner anger bristande planberedskap som ett hinder samt att nio kommuner anger ”annan orsak”, som i stort handlar om finansieringssvårigheter och långa processer.

Kommunförbundet Stockholms län (KSL) har framfört följande önskemål gentemot staten för ett ökat bostadsbyggande:

- större statliga investeringar i transportinfrastrukturen
- kortare hantering av överklagan
- mindre kollision mellan PBL och MB
- lättnader i strandskyddet
- enklare bullerregler
- skatteutjämnningssystemet måste ses över för att öka kommunernas incitament för att planlägga fler bostäder

Hinder enligt byggherrar

Länsstyrelsen genomförde under hösten 2011 ett antal intervjuer med byggherrar⁹ för att öka kunskapen om vilka hinder de ser för ett ökat bostadsbyggande. De tre viktigaste hindren enligt byggherrarna är:

- Planmonopol och bristande planeringsberedskap i kommunerna ger en brist på byggrätter.
- Politisk ovilja att växa som kommun och lokal opinion mot förtätningar ger en brist på byggrätter.
- Brister i infrastrukturens utbyggnad och kapacitet begränsar exploatering.

⁸ Se bilaga 1 för en sammanfattning av Sören Häggroths rapport.

⁹ Under hösten har tio olika aktörer intervjuas genom enskilda möten men Länsstyrelsen har även lagt in erfarenheter från tidigare möten och forum. Byggherrarna valdes för att täcka in olika sorters aktörer (små/stora, hyresrättsbyggare/bostadsrättsbyggare samt nya/etablerade) i så många av länets kommuner som möjligt.

Följande hinder har också framförts:

- *Bristande transparens vid markanvisning gör det svårt att komma åt mark i en ny kommun.*
- *Låg förutsägbarhet i planeringen på grund av bristande planeringsunderlag ger osäkerheter samt "felsatsningar" som stoppas i sena skeden.* Byggherrar efterfrågar en ökad tydlighet för hur stat och kommun resonerar generellt kring olika aspekter för att de själva ska kunna förutse möjligheten för att en viss plats kan bebyggas. En förtätningvägledning efterfrågas exempelvis.
- *Kommunala ambitioner fördyrar projekt och försvårar upprepning och större inslag av industrialisering i byggandet.* Byggherrarna anser generellt att det är bra att kommunerna ställer krav vid exploatering, exempelvis vad gäller gestaltning och miljö för varje unik plats. Men det innebär att kommunerna bör vara medvetna om att ökade krav oftast innebär ökade kostnader för byggherren. Olika krav i skilda kommuner gör det även svårare för byggherrar att återanvända lösningar.
- *Optionsförfarandet driver upp markpriserna.* Att lämna bud på en option på att få köpa mark i ett senare skede, utan krav på handpenning eller liknande, bidrar enligt vissa byggherrar till ett för högt pris på marken i relation till byggkostnaderna och marknadsvärdet på bostäder i det befintliga området. Anbudspriserna i Stockholms stad är vägledande för prissättning även av den mark som direktanvisas.
- *Bristande kompetens i kommunen kring hyresrättsbyggandets förutsättningar.* För att det ska vara möjligt att bygga hyresrätter krävs att markpriset är relativt lågt eller att kommunen upplåter marken med tomträtt. Användandet av tomträtt är ovanligt i länet – endast en handfull kommuner tillämpar detta – men det finns tecken på att antalet kommer att öka.
- *Höga produktionskostnader omöjliggör nybyggnad i vissa lägen.* Är produktionskostnaden högre än marknadsvärdet på en plats kommer inte bostadsprojektet bli av. Höga kostnader påverkar främst vinstmarginalen hos byggherren och inte slutpris till kund, som baseras på marknadsvärdet.
- *Exploateringsavtal med olika åtaganden för byggherren kan vara olagliga, innebär osäkerheter och minskar byggherrens marginaler.* Exploateringsavtalen kan innebära en osäkerhet om vad produktionskostnaden blir i slutändan. Byggherrar vill ha en större insyn i olika kommunala exploateringskrav för att kunna räkna och ge rätt bud på marken eller att kommunerna själva tar alla kostnader och för över det på markpriset.
- *Branschen har ett för smalt produktutbud i förhållande till den breda efterfrågan.* Byggandet styrs av konsumenternas efterfrågan och är därmed en konjunkturkänslig produkt. Genom att försöka utöka produktutbudet för att nå fler målgrupper på marknaden finns potential att öka byggtakten och bli mindre konjunkturkänslig. Till exempel är efterfrågan mindre påverkad av konjunkturen på små yteffektiva bostäder i lite mindre attraktiva lägen eller på hyresrätter generellt.

Stockholms Byggmästareförening har presenterat följande åtgärder för ett ökat bostadsbyggande:

- *Fler byggrätter där folk vill bo.* Nyproduktion kräver en betalningsvilja som överstiger byggkostnaden och betalningsviljan är mycket starkt kopplade till läget. De sjönära lägena, skyddade av strand-skyddet, är naturligtvis uppskattade bostadslägen. Men även andra vackert belägna, centrumnära eller förtätningsslägen är ofta gångbara. Att skapa bostadsprojekt på dessa platser kräver dock stark politisk vilja och mod.
- *Satsning på infrastruktur.* En prioritering av infrastruktursatsningar, samordnat med bostadsplanering, är en förutsättning för att länet ska kunna växa.
- *Planprocessen.* Planberedskapen måste öka och planprocessen effektiviseras. Ett lägre krav på detaljeringsnivå i planerna minskar plantiden och ger också en flexibilitet över tid att möta nya krav och önskemål från såväl myndigheter som kunder.
- *Kommunala särkrav.* Kommunala särkrav är fördyrande och motverkar en effektivisering av byggprocessen. Exempel på sådana är skärpta krav på energiförbrukning, speciella krav vid utformning för tillgänglighet och speciella bullerkrav.

Länsstyrelsens slutsatser för ett ökat bostadsbyggande

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

Ett ökat bostadsbyggande är ett av fem områden som Länsstyrelsen har identifierat som avgörande för Stockholmsregionens utveckling och en samlad region står bakom detta.¹⁰

Utgångspunkten för Länsstyrelsens arbete är att bidra till att halvera tiden från idé till färdig bostad.

Ett antal kommuner och byggherrar har framfört att myndighetens stundtals långa handläggningstider försenar vissa bostadsprojekt. Med start förra året har Länsstyrelsen prioriterat att förkorta handläggningstiderna, vilket gett resultat. Dock blir planärendena alltmer komplexa och ärendena fler med ett ökat bostadsbyggande, vilket gör det till en stor utmaning att ytterligare korta tiderna.

Lösningar enligt Länsstyrelsen

Bostadsbyggandet behöver öka i merparten av länets kommuner. Det ställer krav på kommunerna att ta fram detaljplaner i högre takt de kommande åren och det ställer krav på staten att undanröja hinder. Länsstyrelsen ska ta fram kunskapsunderlag kring statens intressen i planeringen, som exempelvis riksintressen och buller. Länsstyrelsen ska också, där det är möjligt, ge bostäder större tyngd vid avvägning mot andra intressen.

Med en god planeringsberedskap menas en beredskap att skyndsamt sätta i gång en detaljplaneprocess där målkonflikter klarats

av i en aktuell översiktsplan med eventuell fördjupning eller planprogram.

Nivåerna för tillskottet av bostäder i varje kommun enligt RUFS 2010 har förhandlats fram med den politiska nivån i kommunerna, men endast i ett fåtal kommuner når bostadsbyggandet upp till dessa nivåer. Den politiska målsättningen för bostadsbyggandet – och därmed planeringsberedskapen – behöver utgå från behoven och efterfrågan i regionen.

För att bostadsbyggandet ska kunna hålla en hög och jämn takt i länet – men ändå vara varierat till typ och upplåtelseform – är det viktigt att undanröja eventuella etableringshinder i länet för nya byggherrar. I vissa av länets kommuner finns det outnyttjade byggrätter, det vill säga färdiga detaljplaner med byggrätter som inte byggs. En del av dessa **outnyttjade byggrätter** kan förklaras av att ändrade förutsättningar har gett en investeringskalkyl med en för liten avkastning för byggherren. En annan förklaring kan vara att vissa av dessa byggrätter bortprioriteras av byggherrar till förmån för andra mer attraktiva byggrätter eller att byggherrar av marknadsekonomiska skäl avvaktar påbörjande för att undvika att ett stort utbud tillfälligt sänker priserna.

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

¹⁰ Läs mer om Länsstyrelsens prioriterade områden och handlingsprogram i kap 1.

markägare och då är det viktigt att kommunen genom sitt ansvar för planeringen säkerställer en långsiktigt god markanvändning.

Många nya bostäder kräver **ny eller utökad kapacitet i infrastrukturen**, vilket även merparten av länets kommuner framhåller. Därför kommer Länsstyrelsen att verka för en bättre koppling mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande.

De bostäder som ska byggas ska i stor utsträckning byggas i områden där det redan bor människor idag – det vill säga genom förtätning. Det ställer krav på en god **medborgardialog**. Det ställer också krav på att länets invånare får en djupare förståelse för att Stockholmsregionen växer snabbt – och att det är bra. Länsstyrelsen anser att det är av vikt med en metodutveckling av medborgardialoger.

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

Länsstyrelsen anser att de uppdrag som regeringen har initierat under 2011 och 2012 är angelägna och i många fall belyser viktiga aspekter i bostadsbyggandet, så som kommunernas planberedskap och processer vid anvisning av mark. Länsstyrelsen anser vidare att det finns en rad ytterligare åtgärder som regeringen genom sina myndigheter och förslag till riksdagen bör vidta:

- Se över de statliga intressena i den fysiska planeringen för att underlätta ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelsens roll i den fysiska planeringen är att tillvarata de statliga intressena. I många fall behöver intressena i sig uppdateras eller justeras för att en hållbar samhällsbyggnad ska kunna äga rum i länet. Det handlar om aktualisering av utpekade områden av riksintresse, utvecklad vägledning och samordning avseende buller, farligt gods och skyddsavstånd kring infrastruktur.
- Även om Länsstyrelsen ska prioritera transportinfrastruktur som bidrar till att skapa många bostäder i den kommande länsplanen för den regionala transportinfrastrukturen är det viktigt att även regeringen prioriterar bostadsbyggnadsbehov i samband med fördelning av resurser för transportinfrastruktur.
- Länsstyrelsen ska ta fram fler och bättre kunskapsunderlag men är beroende av att de olika ansvariga myndigheterna tar fram eller uppdaterar nationella kunskapsunderlag kring aspekter som pekas ut som hinder för bostadsbyggandet.
- Det är viktigt att regeringen medverkar till en stabilare byggtakt oavsett konjunkturläge och verkar för att finansieringen för byggherrar fungerar, exempelvis genom förbättrade kreditgarantier.



4

Kommunal och regional planering

Många bostäder byggs på mark som tidigare använts för andra ändamål eller genom förtätning i befintliga bostadsområden. Det är angeläget att bostäder byggs i goda kollektivtrafiklägen vilket innebär att många målkonflikter i planeringen uppstår. Det är en stor utmaning att i planeringen lösa detta på ett hållbart sätt.

Regionen ska utvecklas enligt RUFS 2010

En kraftig befolkningsstillväxt är bra för Stockholmsregionen – men en tillväxt utan kontrollerade former kan resultera i trängsel, ökade miljöproblem, ökad segregation och stor bostadsbrist. Kommunerna och de regionala organen har kommit överens om en övergripande plan för Stockholmsregionens utveckling i och med att RUFS 2010 antagits. Planen utgör såväl en regionplan enligt plan- och bygglagen som ett regionalt utvecklingsprogram enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete. I stora drag anger planen att länets mest centrala delar ska avlastas genom att fler regioncentra skapas. Utbyggnaden ska framförallt ske i de utpekade regionala stadskärnorna; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Täby centrum-Arninge, Arlanda-Märsta, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje.

Länets befolkningsökning ställer krav på genomtänkta avvägningar för hur mark- och vattenområden långsiktigt ska användas. Inriktningen bygger på ett antal planeringsprinciper, bland annat att utvecklingen av bostads- och arbetsmarknaden ska vara sammanhållen, att bebyggelsestrukturen ska vara resurseffektiv och tillgänglig med kollektivtrafik och att stadsmiljön ska vara tät och upplevelserik.

Enligt Länsstyrelsens bedömning har RUFS 2010 fått ett stort genomslag i de översiktsplaner som har tagits fram under de senaste åren. Viljan att bidra till den regionala tillväxten genom ett ökat bostadsbyggande syns i nyantagna översiktsplaner men i realiteten är det endast i en handfull kommuner det byggs tillräckligt med bostäder. De flesta kommuner planerar för en tätare stadsbygd genom förtätningar i goda kollektivtrafiklägen och på mark som tidigare använts, som exempelvis flygfält eller hamnområden. Vid sidan om denna utveckling förekommer det, främst i de yttre delarna av länet, att ny utspridd och bilberoende bebyggelse utan kollektivtrafik eller service kommer till.

Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande

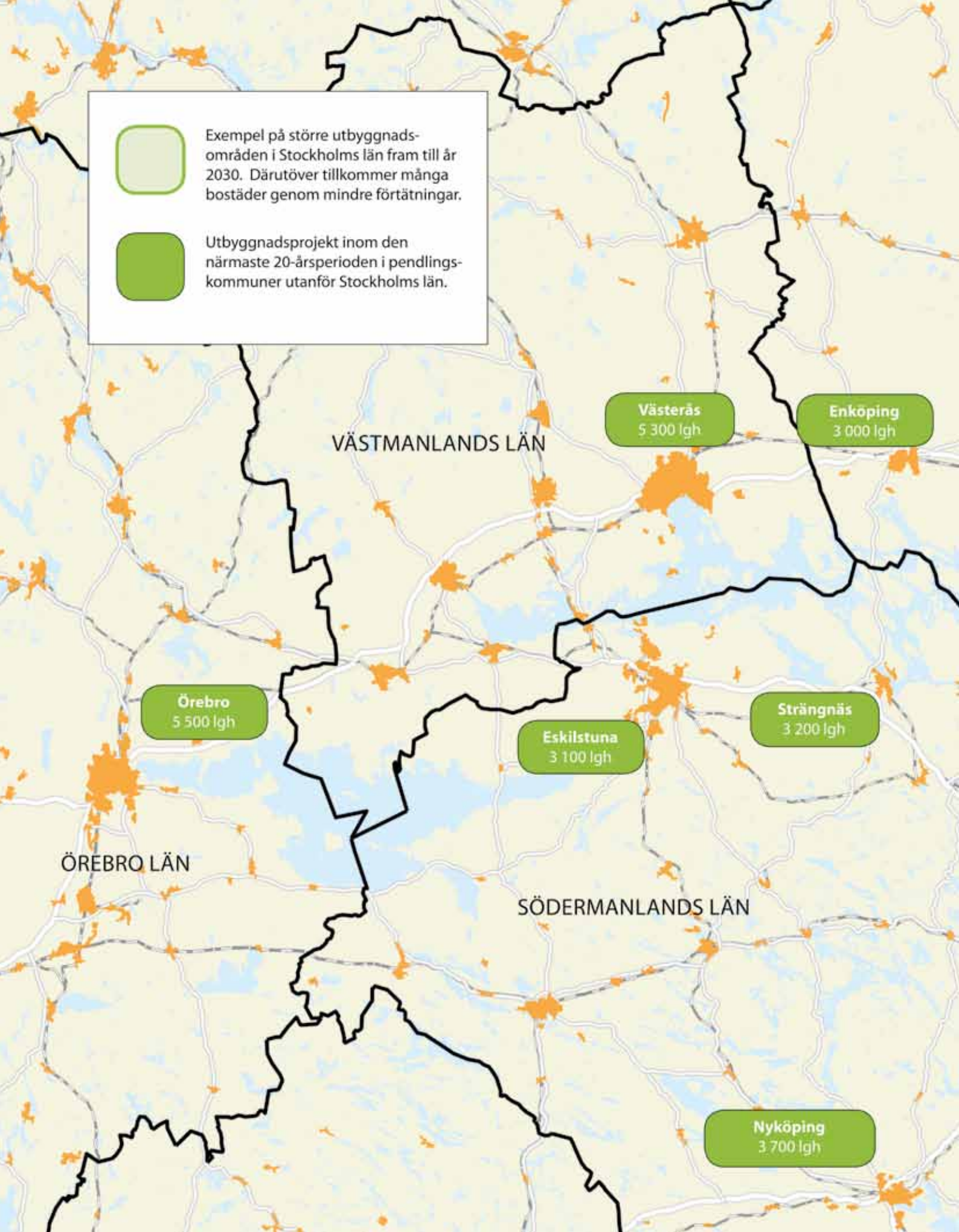
Med utgångspunkt från Stockholmsförhandlingen – Carl Cederschiölds regeringsuppdrag från 2007 om infrastrukturen – har en Länstransportplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010 till 2021 fastställts. Tillsammans med den nationella planen omfattar dessa en ökning av infrastrukturinvesteringarna i regionen. Investeringarna uppgår under perioden till nära 94 miljarder kronor. De flesta objekten i planerna har direkt eller indirekt påverkan på bostadsbyggandet.



Exempel på större utbyggnadsområden i Stockholms län fram till år 2030. Därutöver tillkommer många bostäder genom mindre förtätningar.



Utbyggnadsprojekt inom den närmaste 20-årsperioden i pendlingskommuner utanför Stockholms län.



Västerås
5 300 lgh

Enköping
3 000 lgh

Örebro
5 500 lgh

Eskilstuna
3 100 lgh

Strängnäs
3 200 lgh

ÖREBRO LÄN

VÄSTMANLANDS LÄN

SÖDERMANLANDS LÄN

Nyköping
3 700 lgh

UPPSALA LÄN

Uppsala
9 800 lgh

Knivsta
1 000 lgh

Sigtuna
Steningehöjden
900 lgh

Vallentuna
Öster om centrum
1 500 lgh
Kristineberg
2 000 lgh

Norrtälje
Norrtälje hamn
1 300 lgh

STOCKHOLMS LÄN

Upplands-Bro
Rankhusområdet
3 000 lgh
Trädgårdsstaden och
Tegelhagen
2 000 lgh

Sollentuna
Väsjön
2 800 lgh
Tureberg
600 lgh

Täby
Arninge
3 000 lgh
Täby galopp
4 000 lgh

Österåker
Täljohalvön
4 000 lgh

Järfälla
Barkarbystaden
5 000 lgh

Sundbyberg
Stora Urvik
5 000 lgh

Solna
6 600 lgh, exempelvis i
Arenastaden, Järvastaden,
Nya Ulriksdal och Hagastaden

Lidingö
Centrum/Torsvik
3 000 lgh
Dalénum
1 000 lgh

Värmdö
Gustavsberg
2 300 lgh

Nacka
Sicklaön
5 000 lgh

Huddinge
Flemingsberg
5 300 lgh

Botkyrka
Riksten friluftstad
2 500 lgh

Södertälje
Stadskärnan
1 500 lgh

Haninge
Vegastaden
3 000 lgh

Stockholms stad
Cirka 100 000 lgh, exempelvis i
Norra Djurgårdsstaden, Annedal,
Hagastaden, Årstafältet
och Nordvästra Kungsholmen



NÅGRA FAKTA OM STOCKHOLMS INFRASTRUKTUR:

- Stombusslinje 4 har lika många påstigande per dygn som SJ-trafiken i hela landet
- Stockholms södra har nästan lika många resenärer som Göteborgs Central – landets största järnvägsstation utanför länet.
- Det finns 16 tunnelbanestationer i Stockholm som har fler resande än Stockholms södra och Göteborgs central.
- Resandet vid Jakobsbergs pendeltågsstation – på plats 25 i Stockholm – motsvarar Malmö Central som är den näst största stationen utanför länet.

Goda kommunikationer spelar en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Ny infrastruktur och kollektivtrafik är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av nya bostäder. De är också i högsta grad sammankopplade med varandra. Utan fungerande bostadsmarknad bromsas samhällsutvecklingen – och utan effektivt infrastrukturensystem blir det svårt för kommunerna att klara av bostadsförsörjningen.

Det är av avgörande betydelse för huvudstadsregionens utveckling och i lika hög grad för det nationella trafiksystemets funktion att Stockholmsregionen får infrastrukturmedel som matchar tillväxtbehoven.

Länet har nått kapacitetstaket

Befolkningen växer med 35 000–40 000 personer om året och länet är i dag nära kapacitetstaket vad gäller flera avgörande samhällsfunktioner. Bostadsförsörjningen och infrastrukturensystemet är två av de områden där detta märks tydligast.

Bostadsbyggandet sker i dag genom förtätning och komplettering i redan exploaterade områden och genom omvandling av verksamhetsområden. Dessutom pågår det sedan många år en omvandling av fritidshus till permanentbostäder i länet. Det är angeläget att bostadsbyggandet sker i goda kollektivtrafiklägen och en sådan förtätning kräver

kapacitetsförstärkning i befintlig infrastruktur. Länet har inte främst brist på exploaterbar mark i stationsnära lägen – det är snarare kapaciteten i själva infrastrukturen som det råder brist på.

Brister i transportinfrastrukturens utbyggnad och kapacitet lyfts fram av både byggherrar och kommuner som ett av de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. Även den statlige utredaren Sören Häggroth drar slutsatsen att investeringar i infrastrukturen är den viktigaste förutsättningen för ett ökat bostadsbyggande.

Något som försvårar samplaneringen av bostäder och infrastruktur är att frågorna drivs i separata processer av olika huvudmän med olika tidshorisonter och prioriteringar. Infrastrukturplaneringen utgår i stor utsträckning från de transportpolitiska målen. Länsstyrelsen har tidigare påtalat för regeringen att det är viktigt att kopplingen mellan infrastruktur och bostäder tydligt belyses i de transportpolitiska målen och i direktiven för infrastrukturplaneringen.

Viktigt med proaktivt förhållningssätt i planeringen

Länsstyrelsen anser att infrastrukturplaneringen behöver bli mer proaktiv genom att i beslutsunderlaget på ett tydligare sätt räkna in framtida bostäder som blir möjliga att bygga i och med den tillkommande infrastrukturen. Att kunna



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

väga in tillskapandet av många bostäder som en samhällsnyttig effekt är högst relevant.

En ny omgång av infrastrukturplanering ska snart påbörjas i Stockholmsregionen. Med anledning av detta har Länsstyrelsen, Trafikverket, TMR, SL och KSL initierat ett partsgemensamt arbete som ska leda fram till en regional inriktning för transportsystemets utveckling. Avsikten är att tydliggöra hur transportsystemets utveckling samspelar med främst bostadsbyggande, näringslivsutveckling och klimatfrågan och att med den insikten diskutera fram gemensamma utgångspunkter för hur transportsystemet bör utvecklas framåt.

Den regionala inriktningen kommer att vara ett viktigt stöd vid kommande översyn och förlängning av såväl nationell som regional infrastrukturplan. Det medför att inriktningen blir relevant även för markanvändningsplanering och exploatering. Arbetet med att ta fram den regionala inriktningen bygger på att inte minst länets kommuner har möjlighet att aktivt bidra.

Det är även viktigt att påverka kapaciteten genom att minska transportbehoven och genom att styra

transporter till färdstätt och tidpunkter där trängseln är mindre. En viktig aspekt i detta är bredbandsinvesteringar, som är en grundförutsättning för att Stockholms län ska kunna vara i framkant. Bredbandslösningar för samhället omfattar allt från transport, energi, hälsovård, individuell konsumtion, kultur, utbildning, arbetssätt, turism till e-förvaltning.

Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs

Länsstyrelsen agerar dagligen i olika frågor inom hållbar samhällsutveckling utifrån en tvärspektoriell helhetssyn, inte minst i ärendehantering. Ambitionen är att bli tydligare i rollen att stötta berörda parter i planering och byggande av det hållbara samhället. Länsstyrelsen tar kontinuerligt fram olika kunskapsunderlag och strategier och några aktuella sådana handlar exempelvis om klimatanpassning i fysisk planering och en klimat- och energistrategi för Stockholm län. Se mer under Lästips på sidan 70–71.

Hur målkonflikter och avvägningar hanteras i en växande region blir viktiga aspekter om nya bostäder ska bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Hur målkonflikter och avvägningar hanteras i en växande region blir viktiga aspekter om nya bostäder ska bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Centrala och kollektivtrafikhäna lägen är ofta utsatta för olika **miljöstörningar**, exempelvis luftföroreningar, buller och olycksrisker och har tidigare ansetts oanvändbara. Allt fler projekt ligger inom de **skyddszonerna** som finns intill vägar och järnvägar, bland annat där farligt gods transporteras. Det är angeläget att öka ansträngningarna för att minska bullret vid källan samt att begränsa eller styra om farliga transporter.

Överdäckningar av väg och järnväg har blivit ett allt vanligare förslag på sätt att frigöra byggbar mark och att öka värdet på omkringliggande mark. Det finns för- och nackdelar med överdäckningar men i dagsläget saknas såväl internationell som nationell vägledning för hur överdäckningar ska hanteras. Säkerhetsaspekterna är många och varierar beroende på om det är tänkt att byggas bostäder ovanpå överdäckningen eller inte. Länsstyrelsen arbetar med en ny vägledning kring överdäckningar.

Stockholms län blir allt varmare och blötare enligt SMHI:s klimatscenarier. Länsstyrelserna har tillsammans tagit fram en vägledning kring **klimatanpassning** i fysisk planering. Bebyggelse och infrastruktur har nästan alltid en livslängd på över 100 år. Även om samhällsstrukturen förändras kommer merparten av det som byggs idag att finnas kvar när effekterna av ett förändrat klimat blir mer påtagliga. Genom att klimataspekten beaktas i ett tidigt skede i planeringen ger det goda förutsättningar för att den tillför nya kvaliteter och skapar såväl ekonomiska, ekologiska som sociala mervärden i bebyggelsen.

Enligt Boverkets allmänna råd och Länsstyrelsens skrifter om **trafikbuller** är huvudregeln att avsteg från bullerriktvärdena kan tillämpas vid utbyggnad i centrala lägen med goda kollektivtrafikförbindelser om det inte finns alternativa lägen för nya bostäder. Länsstyrelsen har dock iakttagit att kommunerna vill tillämpa dessa så kallade avstegsfall allt längre ut från regionens centrala delar utan att utreda om det finns alternativa lägen. Länsstyrelsen publicerar till hösten rapporten Buller 4, där en uppföljning görs av vissa av de avstegsfall som gjorts under senare tid med

fokus på de boendes upplevelse av boendemiljön. Länsstyrelsen anser att den samordning av **bullerfrågan** som nu görs av Naturvårdsverket, Socialstyrelsen, Boverket och Trafikverket är angelägen. Inom projektet *Stadens ljud*, där bland andra Stockholms stad ingår och som finansieras av Delegationen för hållbara städer, pågår utveckling av både metoder och tekniska lösningar för att möjliggöra byggnation i bullriga lägen.

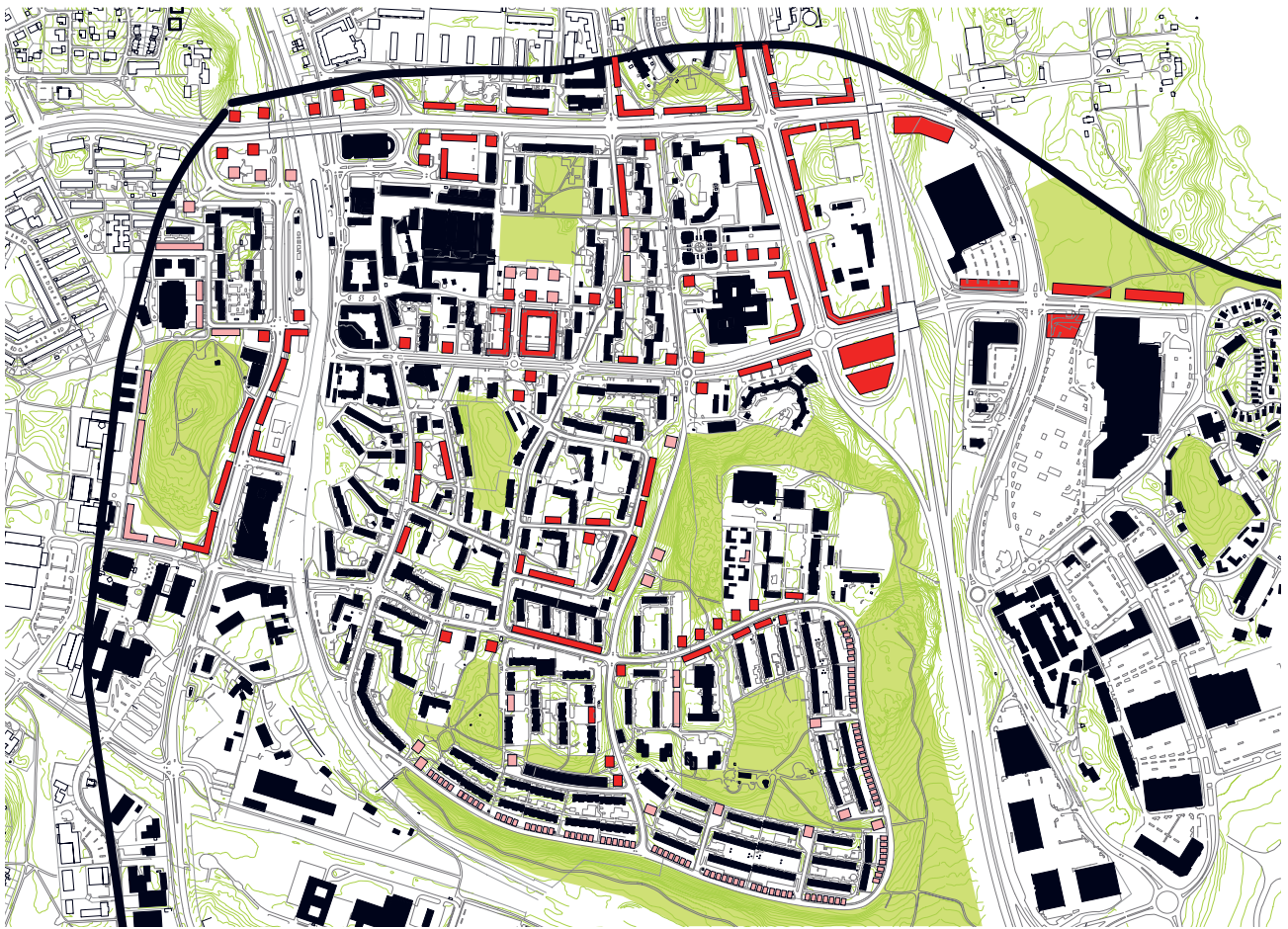
För att möjliggöra mer nyanserade bedömningar behöver nya metoder och riktlinjer utvecklas. Målkonflikter behöver kunna vägas samman och hanteras utan att avkall görs på en långsiktigt hållbar utveckling och förutsägbarhet i planeringen.

Länsstyrelsen ser svårigheterna i att kunna skapa goda helhetsmiljöer enbart med riktvärden för störningar som planeringsverktyg. Ibland kan det vara lämpligt att lokalt acceptera högre risknivåer eller något sämre miljöförhållanden om en etablering samtidigt har ovanligt gynnsamma förhållanden i övrigt, exempelvis en god kollektivtrafikförsörjning. Risknivåer och miljöförhållanden ska dock alltid vara godtagbara och uppfylla lagstiftningens syfte.

För en verkligt hållbar samhällsutveckling kan inte stad ställas mot natur eller ekologi mot människans behov. Det mänskliga samhället är en del av och beroende av de omkringliggande ekosystemen. Ambitionen bör vara att skapa stadsmiljöer där lokala ekosystem integreras och upprätthålls eller helst stärks. Genom att kombinera innovativ design med nya analysmetoder och kunskap om ekologiska och urbana nätverk kan vi lyckas med just detta.

Förtätning centralt för hållbar planering

Hur bostäderna lokaliseras i förhållande till den övriga staden har betydelse för allas tillgång till dess funktioner. Att enkelt kunna resa till andra delar av länet, nå mötesplatser och träffa andra är en del av en attraktiv och hållbar region. Transportsektorn står för ungefär hälften av koldioxidutsläppet i Stockholms län. Bilen innebär rörlighet och frihet, men medför också markanspråk för vägar och parkeringsplatser.



Bilden visar hur centrala Jakobsberg i Järfälla kommun skulle kunna förtätas med ny bebyggelse.

Källa: Tätare regionala stadskärnor, Regionplanekontoret, 2011. Karta: © Lantmäteriet Gävle 2011. Medgivande I 2011/0692.

Den ökade vägtrafiken för med sig luftföroreningar och olycksrisker samt buller och barriärer i den byggda miljön.

En stadsutveckling med koncentrerad bebyggelse innebär flera fördelar ur miljösynpunkt. Koncentrationen ger goda möjligheter till utbyggda kollektivtrafiksystem, effektiv energiförsörjning med biobränslebaserad fjärrvärme, fjärrkyla och reningsverk som utnyttjar avloppets resurser för framställning av biogas eller återförande av värme till fjärrvärmenätet. Samtidigt som den täta staden byggs pågår en utglesning och många bosätter sig på landsbygden eller i fritidshusområden. Det som internationellt kallas *Urban Sprawl* innebär i vårt län utglesning genom utbredning. Det finns idag internationell forskning som på olika sätt visar hur

utglesningen inte är hållbar, bland annat för att den ökar vårt beroende av bilen. Det finns en stor förtätningspotential i vårt län – utmaningen blir att behålla en fungerande grönstruktur för såväl människa som djur- och växtliv samt att informera och samverka med lokala opinioner.

Många förorter, som till exempel Björkhagen och Rågsved, kan fördubbla sin täthet och fortfarande vara hälften så täta som innerstaden. Detta visar att det finns plats för stadens tillväxt under de närmaste hundra åren inom tunnelbanans förorter – vad som saknas är kapacitet i infrastrukturen. Tillgången till grönområden kan behållas eller till och med förbättras, service och social integration kan främjas genom att stadsdelar byggs ihop. Liknande slutsatser drar TMR i sin rapport *Tätare Stockholm*. Den rapporten



Foto: Ulrika Djerw, Länsstyrelsen.

visar att många bostäder kan komma till genom på- och ombyggnader av det befintliga beståndet. TMR har också publicerat rapporten *Tätare regionala stadskärnor (4:2011)* som visar hur stadskärnorna kan förtätas. Men även för mer perifera delar av länet där till exempel spårbinden kollektivtrafik saknas finns goda möjligheter att försöka motverka en utglesning av bebyggelsen.

Den offentliga debatten kring stadsbyggnadsfrågor har intensifierats de senaste åren. Förtätning, om- daning av offentliga platser, högre hushöjder och stora infrastrukturprojekt diskuteras livligt. Internet och sociala medier har inneburit att diskussionen kan föras på nya sätt, på nya platser och av nya aktörer. Det breddar diskussionen. Parallellt med det traditionella motståndet mot kommande förändringar finns nu även ett tryck på förändringar och ett ökat bostadsbyggande som en konsekvens av länets stora befolkningsökning.

En kontinuerlig översiktsplanering viktig för detaljplaneringen

Nya projekt och utbyggnader gör att översiktsplanen kontinuerligt behöver ses över för att behålla sin funktion som vägledande beslutsunderlag. Behovet av att inarbeta nya frågor i översiktsplanerna ökar i takt med att nya frågeställningar väcks. Stora städer utvecklas idag starkt genom tillväxt och snabb befolkningsökning vilket ställer krav på kommunernas planering. Flera kommuner söker nya former för en översiktsplanering som passar storstadens utmaningar. Malmö stad och Stockholms stad är kommuner vars arbete de senaste åren har präglats av ambitioner att utveckla mer effektiva och ändamålsenliga arbetssätt och framförallt av att lägga grunden för en mer strategisk och kontinuerlig översiktsplanering.

Nya plan- och bygglagen betonar översiktsplanens strategiska roll bland annat genom att stärka sambanden mellan översiktsplanen och nationella eller regionala mål, planer och program som har betydelse för en hållbar utveckling. Kopplingen till den regionala planeringen blir härmed starkare och länsstyrelserna förväntas bidra till översiktsplaneringen med underlag om såväl statliga som mellankommunala intressen. Det kan vara sammanfattande redogörelser med beskrivningar av exempelvis kommunernas riksintressen och underlag för bostadsförsörjningen.

Långt ifrån alla detaljplaner överklagas

Vanligtvis antas runt 300 detaljplaner per år i länets kommuner och de allra flesta innehåller bostäder. Cirka en tredjedel av de antagna detaljplanerna brukar överklagas till länsstyrelsen. De allra flesta överklaganden leder inte till förändring. De enstaka detaljplaner som upphävs gör det i allmänhet på formella grunder. Länsstyrelsen har under senare år iakttagit att det bland annat i vissa planärenden förekommer att underlagen blir bristfälliga, särskilt då det saknas aktuell översiktsplan, fördjupningar av översiktsplanen eller planprogram



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

Få kommuner har en uttalad strategi för markägande

Länsstyrelsen har inventerat politiska beslut i kommunerna som rör främst köp och förmedling av kommunal mark. Undersökningen kommer att publiceras under året. Även Statskontoret har fått i uppdrag att undersöka hur kommuner fördelar mark till byggherrar (se sid 72).

Markinnehav tillsammans med strategiska inköp och försäljningar av mark är primära verktyg för en kommun. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Markägandet är ett viktigt instrument för den långsiktiga strategiska planeringen. Tillgången på kommunägd mark skiljer sig åt mellan kommunerna i länet men samtliga äger byggbar mark.

Flera kommuner i länet arbetar aktivt med att förvärva mark för att ha en strategisk markreserv, däribland Nynäshamn och Tyresö. Kommunerna kan därmed driva en aktiv markpolitik genom att köpa och sälja fastigheter i syfte att underlätta samhällsbyggandet.

Få kommuner använder tomträtt

En tydlig inriktning i de flesta kommuner är att markförsäljningar sker till högstbjudande och därmed rådande marknadspris. Vid försäljning av mark kan kommunen påverka var det ska byggas, vad som ska byggas och när det ska byggas. Markkostnaden varierar stort i länet men utgör i genomsnitt cirka en femtedel av produktionskostnaden. I Stockholms innerstad kan markkostnaden i vissa enskilda projekt motsvara hälften av produktionskostnaden medan den i länets ytterområden motsvarar en knapp tiondel.

Istället för att sälja mark kan kommunerna upplåta mark med tomträtt. Tomträttsförfarandet är ett sätt för kommunerna att möjliggöra och stimulera byggandet av hyresrätter. Få kommuner i länet tillämpar tomträtt för hyresrätter som alternativ till att sälja marken. Med Stockholmsregionens höga markpriser kan det vara komplicerat att bygga hyresrätter i kommuner som inte upplåter mark med tomträtt. Stockholms stad är den kommun i länet som i störst utsträckning använder sig av tomträtt. Andra kommuner som tillämpar tomträtt är Nacka, Sundbyberg och Värmdö.

Transparens viktigt för konkurrensen

Sammantaget finns det markpolitiska ställningstaganden i många av länets kommuner. Till exempel har nästan hälften av länets kommuner under de senaste två åren utnyttjat möjligheten att i samband med markanvisning styra upplåtelseformen, oftast hyresrätt.

Inventeringen visar också att de flesta kommuner saknar tydliga riktlinjer för markanvisningen. Mark- och exploateringsprocessen är inte öppet dokumenterad eller formellt fastlagd genom politiska beslut i flera av länets kommuner. Ofta framgår det att kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för samordning och uppsikt över markpolitiken men generellt är det i flera kommuner svårt att veta vart en intresserad byggherre ska vända sig eller hur själva urvalsprocessen av intresserade byggherrar går till. En öppen och tillgänglig markpolicy skulle därför underlätta för att förstå kommunens markpolitik, inte minst för marknadens intressenter. Transparensen vid marktilldelningen och prioritering av aktuella planärenden är grundläggande för en konkurrens på lika villkor.

Många kommuner arbetar med att tillgängliggöra information om markanvisningsprocessen. I Järfälla kommun arbetar kommunstyrelsen, kommunledningskontoret och stadsbyggnadskontoret tillsammans för att ta fram ett förfrågningsunderlag för markanvisningstävlingar som skickas ut till intressenter. Tävlingarna annonseras även på webben och i större dagspress. På Södertälje kommuns webb finns tydliga beskrivningar om processen för markanvisningar. Informationen är riktad till potentiella exploatörer och det finns möjlighet att anmäla sig till ett register via samhällsbyggnadskontoret. När nya områden ska

planeras skickar kontoret ut intresseförfrågningar. I Täby kommun finns en flik på hemsidan om markförsäljningar där kommunens försäljningspolicy, aktuella försäljningar och kontaktpersoner redovisas. Under varje enskilt markärende finns sedan mer information om aktuella exploateringsavtal, genomförandebeskrivningar, garantier för hyresrätter, och så vidare.

Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i både kommuner och region. Boendeplaneringen är därför en viktig del i kommunernas strategiska planering.

Bostadsbyggandet sker på marknadens villkor men det är kommunen som genom ansvaret för planeringen ger marknaden förutsättningar att fungera. De långa ledtiderna i bostadsbyggandet medför också att kommunerna tillsammans med bygg- och bostadsföretagen måste vara både framsynta och lyhörda för att försöka bedöma och tolka den kommande efterfrågan.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) innehåller, något förenklat, följande delar:

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering.

Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga

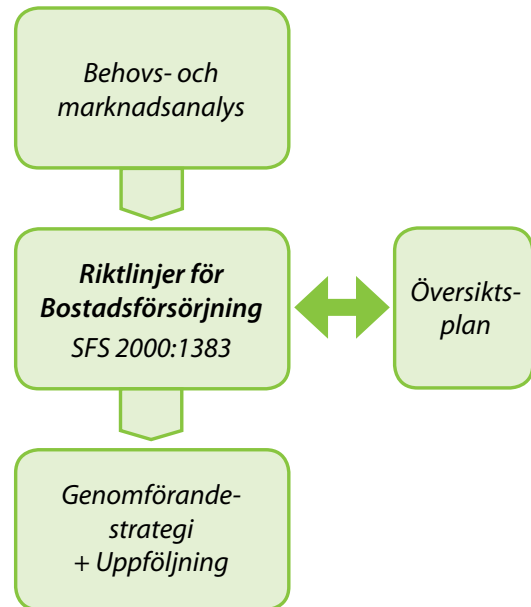
I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns inga formkrav vad gäller innehållet men i förarbeten till lagen ges viss vägledning:

- ”Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven som innefattar allas behov”
- ”Behovet av bostäder för vissa hushåll exempelvis äldre, funktionshindrade, unga och studenter ska särskilt uppmärksammas”
- ”Inriktning av olika åtgärder för bostadsförsörjningen bör anges”
- ”Åtgärderna ska avse såväl nyproduktion som det befintliga beståndet”
- ”En viktig del i bostadsförsörjningsplaneringen är att kommunerna, inte minst i tillväxtregionerna, ser till att ha en tillfredsställande mark- och planberedskap”

Länsstyrelserna i Stockholm, Skåne och Västra Götaland har tillsammans med Boverket arbetat i ett pilotprojekt kring riktlinjer för bostadsförsörjning och dess koppling till rullande översiktsplanering.

Även om det finns ett lagkrav på att riktlinjerna ska antas är processen kring hur kommunen når dit en lika viktig del. Förankringsarbetet och kunskapsinhämtning från olika förvaltningar och andra aktörer är avgörande för att riktlinjerna ska vara användbara och genomföras.

Processen innefattar på ett eller annat sätt tre olika beståndsdelar som presenteras i modellen ovan. För att kunna arbeta fram och anta riktlinjer krävs ett underlagsmaterial som analyserar situationen i kommunen, här kallat behovs- och marknadsanalys. Själva riktlinjerna är det dokument som enligt lag ska antas i kommunfullmäktige. För att riktlinjerna ska kunna få genomslag i kommunens planering behövs en genomförandestrategi samt uppföljning. Dessa tre beståndsdelar kan redovisas var för sig eller i ett samlat dokument. Viktigt är dock att det finns en tydlig koppling till kommunens översiktsplan.



Koppling till översiktsplanen viktig

Det finns ett ömsesidigt samband mellan arbetet med översiktsplanen och arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning. Översiktsplanen är ett instrument när det gäller att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner, inte minst som underlag för en strategisk markpolitik och en god planberedskap.

Översiktsplanen hanterar kommunens långsiktiga utveckling, både vad gäller exploatering och – i allt större utsträckning – även olika tillväxt- och utvecklingsfrågor. En övervägande del av exploateringen sker genom detaljplanläggning för bostäder. I det avseendet behöver riktlinjerna och översiktsplanen förhålla sig till varandra, inte minst för att undvika eventuella målkonflikter.

Läs mer:

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering (2011:9)

Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering (2011:8)

Boverkets webbplats med exempel på riktlinjer för bostadsförsörjning

Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

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

Länsstyrelsen har dragit slutsatser utifrån kommunernas inlämnade redovisning kompletterat med Länsstyrelsens kännedom om kommunernas nuvarande och kommande arbete. De flesta (20 av 26) av kommunernas redovisningar har behandlats politiskt. Nedan återges redovisningen sorterad enligt de punkter som regeringen efterfrågade i uppdraget.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

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

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

Hur kommunerna har valt att redovisa riktlinjer skiljer sig åt. Några kommuner hänvisar enbart till en projektlista för nyproduktion medan andra kommuner gör en mer heltäckande analys. Tio kommuner hänvisar till riktlinjer för bostadsförsörjning i ett separat dokument. Sju kommuner hänvisar till översiktsplanen (varav det endast tydligt framgår i Stockholms stads översiktsplan att den även utgör riktlinjer för bostadsförsörjning). Fem kommuner hänvisar till en kombination av olika dokument. Dessa kan vara budget, verksamhetsplan, projektplan eller prioriteringslista för planärenden, ofta i kombination med översiktsplanen.

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

Underlag som ligger till grund för riktlinjerna

Det vanligaste underlaget som kommunerna hänvisar till som grund för riktlinjer för bostadsförsörjning är befolkningsprognoser. Statistik över det befintliga beståndet förekommer också i flera kommuner, men långt ifrån alla. Flera kommuner nämner också RUFS 2010 eller översiktsplanen som ett underlag och även Länsstyrelsens olika publikationer kring bostadsmarknaden. Det förekommer sällan att olika grupper situation på bostadsmarknaden i dag och framöver analyseras. Inte heller flytt- eller pendlingsstudier förekommer ofta. Endast en handfull kommuner framhåller att de omvärldsbevakar i någon större utsträckning.

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

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

Genomförandet av riktlinjerna

Ett par kommuner har en specifik strategi för just genomförandet av riktlinjerna men i den mån genomförandet nämns är det vanligaste svaret att det sker



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

inom ramen för kommunernas planläggning, genom markanvisningar och genom exploateringsavtal. Vissa kommuner väljer att redovisa de verktyg de ser sig ha till förfogande och då är det allmännyttiga bostadsbolaget och kommunalt markinnehav de viktigaste verktygen.

I vilken utsträckning kommunerna arbetar med sina verktyg för att kunna genomföra riktlinjerna varierar stort. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att det finns en klar bild över vilka verktyg som finns till hands - och på vilket sätt och i vilken utsträckning de kan användas för att realisera de bostadspolitiska ambitionerna. Fördjupad kunskap behövs om exempelvis vad exploateringsavtal kan innehålla, om användandet av tomträtt samt i vilken utsträckning kommunen kan variera prissättningen av mark.

Samarbete med andra kommuner

Mellankommunalt samarbete förekommer i alla kommuner. Men utifrån redovisningen kan Länsstyrelsen dra slutsatsen att kommunernas samarbete främst rör frågor kring infrastruktur och större planprojekt och inte kring bostadsförsörjningsfrågor. Många kommuner hänvisar till den regionala mötesplats som Länsstyrelsen och TMR utgör.

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

Hur riktlinjerna och översiktsplanen förhåller sig till varandra

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

Positiva effekter av att bostadsförsörjningen får utrymme i översiktsplanen är att frågorna därmed kan behandlas som strategiska utvecklingsfrågor för kommunen. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att låta riktlinjerna vara en tydlig del eller ett särskilt avsnitt i översiktsplanen och att det i beslutet om att anta översiktsplanen även framgår att den utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Hur riktlinjerna är kopplade till RUFS 2010

I många fall överensstämmer kommunens mål för antalet tillkommande bostäder med vad som är angivet i RUFS 2010. Det finns dock flera undantag där kommunernas egna politiska målsättningar för bostadstillskottet inte når upp till nivån i RUFS 2010. Vissa av kommunernas riktlinjer är antagna innan RUFS 2010 antogs.

En slutsats är att tillskottet av bostäder närmast måste fördubblas i flera av länets kommuner för att nå upp till nivåerna i RUFS 2010. En annan slutsats är att det i vissa kommuner finns ett politiskt mål kring antal nya bostäder som understiger nivån i RUFS.

Nivåerna för bostadstillskottet i RUFS är dessutom lågt i förhållande till dagens höga befolkningsökning.

Bostadsförsörjningslagen ska utredas

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att göra en översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet är att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv. Regeringen menar att det behövs en översyn eftersom långt ifrån alla kommuner utarbetar riktlinjer för bostadsförsörjning och att det regionala perspektivet ofta saknas. Boverket ska rådgöra med länsstyrelserna, aktörer med ansvar för det regionala tillväxtarbetet samt SKL och redovisa uppdraget till Socialdepartementet senast den 29 juni 2012.

Regional och mellankommunal samverkan viktigt

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna blir ett mellankommunalt och regionalt samarbete viktigt. Inom RUFS 2010 har kommunernas aktiva roll och samverkan över kommungränserna varit avgörande för att få fram ett gemensamt underlag som ska ligga till grund för kommunernas översiktliga planering.

Utöver RUFS 2010 pågår mellankommunala samarbeten som består av fasta samverkansgrupper eller av informella samråd kring gemensamma frågor. På Södertörn samverkar till exempel de åtta kommunerna kring gemensamma frågor. Stockholms stad samverkar med Huddinge i arbetet med Söderortsvisionen. Nordostkommunerna Danderyd, Täby, Norrtälje, Vallentuna, Österåker och Vaxholm samarbetar i planeringsfrågor. Stockholm Stad, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla har ett samarbete kring bland annat infrastruktur. Det finns också regionala samarbeten kring Mälardalen och i ABC-stråket (Stockholms och Uppsala län).

På senare år planeras allt fler områden vid eller över kommungränserna. Gemensamma planer har gjorts bland annat mellan Huddinge och Botkyrka som tagit fram ett förslag till fördjupning av översiktsplaner för den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mellan Stockholms stad och Solna för Norra stationsområdet.

I länet finns flera kommunöverskridande samarbeten i form av delvis gemensamma förvaltningar för ett verksamhetsområde. Ett drygt tiotal kommuner i länet har startat ett samarbete kring bygglovsfrågor, Bygglovalliansen.

Under arbetsnamnet Stadsbyggnadsbenchen – Åtgärder för en förbättrad stadsbyggnadsprocess, har kommunerna i Haninge, Huddinge, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Södertälje, Täby och Upplands Väsby inlett ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Målet är bland annat att uppnå mätbara effektiviseringar, att stadsbyggnadsprocessen ska bli tydligare och mer transparent mot omvärlden samt att öka kunskaperna och förståelsen för processen såväl internt inom kommunerna som hos berörda samarbetspartners och intressenter.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning och verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden i länet tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten* är exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostadsmarknad. I samband med de kommunbesök som genomförs kring *Bostadsmarknadsenkäten* och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program ges synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Länsstyrelsen ger kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionshinder. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet.

Enligt den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft förra året ska Länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ta fram en samlad redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen tillsammans med TMR in kommunerna till seminarier om boendeplanering minst tre gånger om året.

I länet finns en regional bostadsgrupp med representanter från Kommunförbundet Stockholms län, Länsstyrelsen, TMR och Stockholms stad. Syftet med samverkan är att aktörerna ska få en gemensam bild av regionens bostadsmarknad. Inom ramen för Regionala bostadsgruppen finns också två samarbeten i nätverksform som vardera träffas två gånger per år; ett med bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen och ett med länets stadsbyggnadschefer.





Bostadsbeståndet

I länet finns nästan en miljon bostäder. Det årliga tillskottet av bostäder gör att beståndet ökar med knappt en procent. Det kan tyckas lite men är på sikt av stor vikt för att möta befolkningsökningen och en viktig faktor för dynamiken på bostadsmarknaden. Att de befintliga bostäderna används på ett effektivt sätt är en förutsättning för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter en rörlighet på bostadsmarknaden och ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet.

Bostadsbrist i 21 kommuner

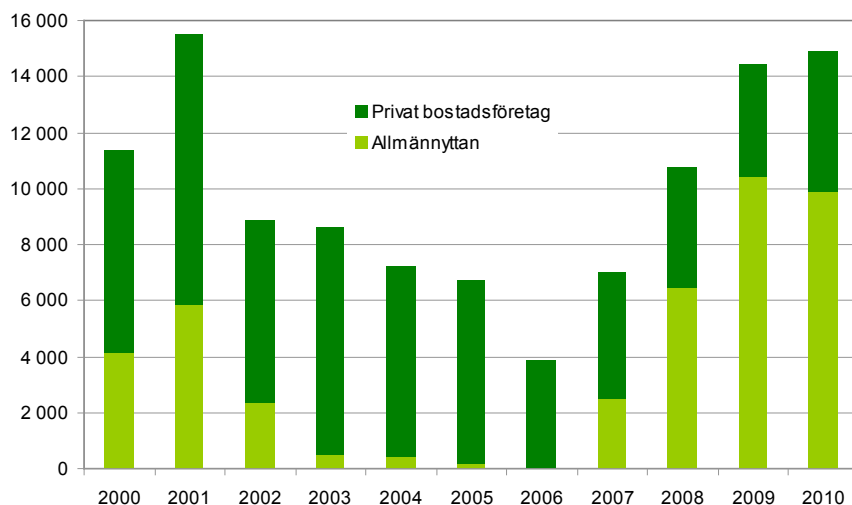
Av länets 26 kommuner gör 21 bedömningen att det i kommunen som helhet råder brist på bostäder. I likhet med förra året är det balans på bostadsmarknaden i Nynäshamn, Salem och Sollentuna medan det i Nykvarn har uppstått balans och i Huddinge blivit brist. Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan.

Enligt en studie som Kommunförbundet Stockholms län (KSL) har gjort har de räknat fram hur stor "bostadsskulden" var 2010. I beräkningen utgår de från ett antagande om att antalet bostäder fördelat på antalet invånare skulle vara detsamma som 1990, ett år då bostadsmarknaden antogs vara i balans. Slutsatsen är att det saknas nästan 50 000 bostäder i länet. Handelskammaren i Stockholm har kommit fram till att det finns ett underskott på ungefär 85 000 bostäder i länet. Underskottet baseras på att det sedan 1990-talet har byggts för få bostäder i förhållande till befolkningsökningen.

Oavsett hur stort underskottet på bostäder är står det klart att det råder brist på hyresrätter i samtliga kommuner enligt årets *Bostadsmarknadsenkät* samt att det i hälften av kommunerna även råder brist på bostadsrätter. I båda fallen gäller det främst mindre bostäder om ett till två rum och kök. Enligt samma undersökning finns det heller inga tomma bostäder i länets allmännyttiga bestånd. De grupper som har särskilt svårt att få en bostad är ungdomar, studenter och personer som nyligen fått uppehållstillstånd.

Upplåtelseformernas andel förändras

En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla en blandning av boendeformer och upplåtelseformer för att svara mot hushållens olika behov. Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats markant under senare år. Andelen småhus är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat. Andelen hyresrätter har minskat som en följd av att många bostäder har ombildats till bostadsrätter samtidigt som det byggts fler nya bostadsrätter än hyresrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformerna



Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter 2000–2010 från allmännyttan respektive privata beståndet.

Källa: Hittabrf.se och Länsstyrelsen.

varierar dock stort mellan olika kommuner samt inom kommunernas olika delar.

Ägarlägenheter infördes 2009 som en ny möjlig upplåtelseform i flerbostadshus i nyproduktion. En student vid KTH har i ett examensarbete studerat vad som hänt på ägarlägenhetsmarknaden sedan dess och konstaterar att endast ett fåtal ägarlägenheter har tillkommit i landet. Anledningar till detta är dels en okunskap hos kunderna om vad ägarlägenhet innebär, dels att ägarlägenheter lanserades när finansmarkanden i Sverige var orolig vilket gjorde det osäkert att påbörja nya byggprojekt. Ytterligare en trolig anledning är att Lantmäteriets regelverk om vad som innefattas i en ägarlägenhet till en början saknades. Detta medförde att försäkringsbolag och finansiärer saknade underlag för att exempelvis bevilja lån till ägarlägenhetsprojekt.

Idag är dessa hinder undanröjda och några byggherrar projekterar för ägarlägenheter, däribland JM som planerar för ägarlägenheter på Lidingö. Projekt pågår även i Stockholms stad samt i Sigtuna kommun där även länets första fyra ägarlägenheter invigdes förra året.

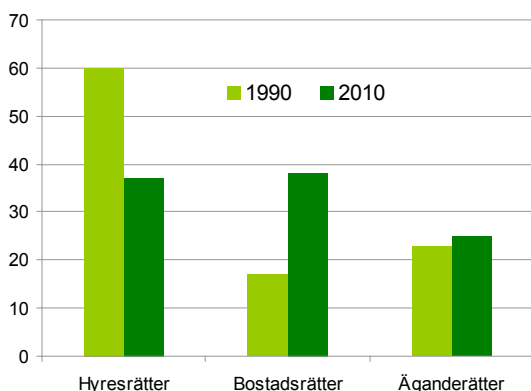
Regeringen har aviserat att de ska tillsätta en utredning om hur ägarlägenheter kan bildas i det befintliga beståndet.

Över 100 000 hyresrätter har blivit bostadsrätter sedan 2000

Sedan 2000 har antalet hyresrätter som sålts till de boende för omvandling till bostadsrätt uppgått till över 100 000 stycken. År 2002 kom en ny lag som kraftigt begränsade möjligheten att ombilda allmännyttans bostäder – den så kallade stopplagen. Denna lag upphävdes vid regeringsskiftet 2006. I Stockholms stad har bestämmelserna ändrats vid politiska skiften i Stadshuset. Antalet ombildningar i det privata beståndet, som inte berörs av den nationella eller lokala politiken, har varit mer stabil. Se diagram ovan. Sedan 2000 har 60 procent av ombildningarna skett i det privata hyresrättsbeståndet.

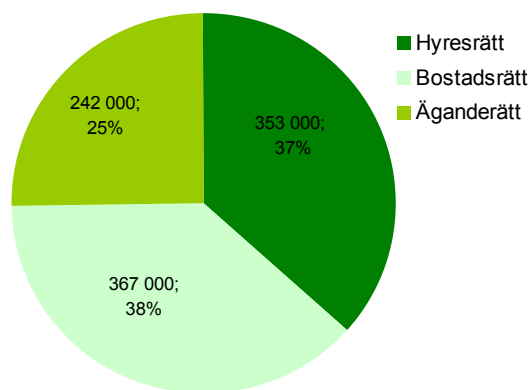
Ombildning till bostadsrätt sker i huvudsak i landets storstadsregioner och då främst i Stockholms län. I länet har ombildningar skett i samtliga kommuner men merparten i Stockholms stad där 76 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter mellan år 2000 och 2010. Det motsvarar 70 procent av länets ombildningar i både allmännyttan och det privata beståndet.

Under 2011 såldes allmännyttiga bostäder i sex av länets kommuner enligt Bostadsmarknadsenkäten. Totalt såldes drygt 3 000 bostäder varav 1 700 i Stockholms stad och 1 100 i Sigtuna kommun. I



Förändring av upplåtelseformer mellan 1990 och 2010 i Stockholms län.

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen.



Antal och andel bostäder fördelade på upplåtelseform i Stockholms län 2010.

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen.

Stockholm, Huddinge och Södertälje såldes bostäder till de boende för omvandling till bostadsrätt. I Sigtuna, Nykvarn och Järfälla såldes bostäderna till en privat aktör för fortsatt uthyrning.

För åren 2012 och 2013 finns beslut om försäljningar i åtta av länets kommuner. I ytterligare några kommuner finns möjlighet för de boende att ombilda till bostadsrätt. I början av året såldes nästan 3 000 bostäder i ytterförorter från två av Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag till andra privata aktörer för fortsatt uthyrning. Från att boende i hela Stockholms stad gavs möjlighet att friköpa sina fastigheter och ombilda till bostadsrätt har det successivt sedan 2008 skett begränsningar i vissa geografiska områden. Dessa begränsningar utökades under 2011 och innebär att ombildning framförallt är möjligt i ytterförorter men även i vissa närförorter där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Den svenska bostadsmarknaden ovanlig i Europa

Den svenska bostadsmarknaden skiljer sig från många andra europeiska marknader. I Sverige sker det enskilda ägandet av bostäder i flerbostadshus

nästan enbart i form av bostadsrättsföreningar. Hyresrätterna ägs främst av ett antal större privata och kommunala bostadsbolag. I många andra länder består hyresmarknaden till övervägande del av enskilt ägda bostäder som hyrs ut privat.

En annan stor skillnad på den svenska bostadsmarknaden jämfört med många andra europeiska, är tillämpningen av förstahandskontrakt med besittningsskydd för hyresgästen och en mellan parterna framförhandlad bruksvårdshyra. I många länder sker uthyrningen av hyresbostäder under en viss avtalad tid med fri hyressättning eller med vissa villkor vad gäller till exempel en övre gräns för hushållets inkomster i så kallade *Social Housing*. De flesta kommuner i länet har allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm är utan.

Av länets cirka en miljon bostäder består en fjärdedel av äganderätter och resterande är jämt fördelat mellan hyresrätter och bostadsrätter, se diagram ovan till höger.

Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad på marknaden. Höga transaktionskostnader – bland annat reavinstskatt och avgifter i samband med köp – i kombination med låga förvaltningskostnader, sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnad är alla faktorer som kan påverka rörligheten. Ökade schablonavdrag för inkomster i samband med uthyrning av den egna bostaden kan komma att minska rörligheten. De generellt högre hyrorna som gäller i nyproduktion och de ofta höga priserna på ägandemarknaden ökar svårigheten för många hushåll att flytta, särskilt till en större bostad. Detta gör att många hushåll i länet är trångbodda. Det medför även att många äldre personer kanske väljer att bo kvar i en stor bostad för att den är billig.

Bostadsmarknaden påverkas genom de flyttkedjor som skapas när människor flyttar. Generellt ger små nyproducerade bostäder och hyresrätter kortare flyttkedjor medan bostadsrätter och småhus ger längre. Det råder dock delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden, men är syftet att öka rörligheten är det bra att eftersträva långa flyttkedjor. Är syftet istället att tillgodose bostadsbehovet bland debutanter kan det vara lämpligt att bygga bostäder för denna grupp trots att flyttkedjorna blir kortare. Detta är ett av skälen till varför det bör byggas bostäder som är olika stora och med olika upplåtelseformer.

Investeringar i infrastruktur påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden. Utbyggnaden av bland annat regionaltåg i Mälardalen under 2000-talet har bidragit till att länets bostadsmarknad blivit större när inpendlingen till länet har ökat.

Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

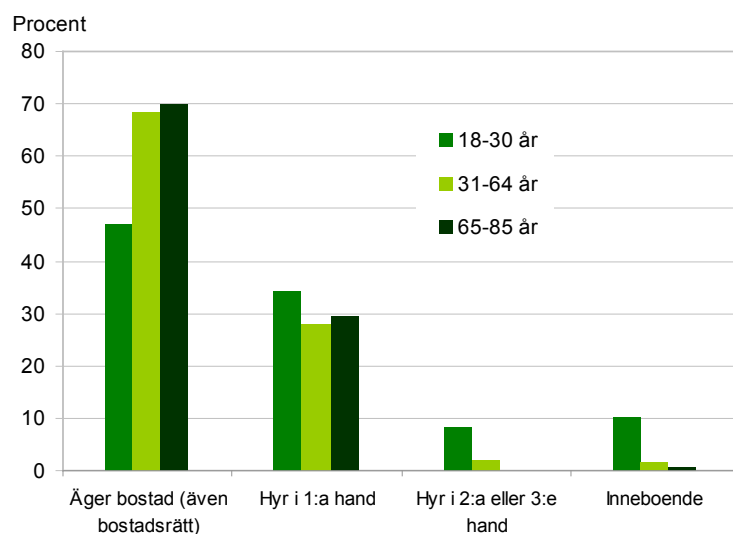
Reglerna kring upplåtelse av den egna bostaden, det vill säga uthyrning i andra hand eller inneboende, förändrades 2009 i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det är nu möjligt att hyra ut sin bostad av fler skäl, exempelvis studier på annan ort eller

längre vistelse utomlands. Regeringen har också ökat schablonavdraget för skatt på vinst av att hyra ut hela eller delar av den egna bostaden i syfte att öka utnyttjandet av det befintliga beståndet och skapa fler bostadstillfällen. I årets vårproposition har regeringen föreslagit ytterligare avregleringar av andrahandsmarknaden för att skapa fler bostadstillfällen. Regeringen vill också höja schablonavdraget ytterligare, införa friare hyressättningar som speglar ägares kapitalkostnader för bostaden och rätt för bostadsrättsinnehavare att själva besluta om uthyrning.

Omfattningen av andrahandsmarknaden är svår att uppskatta. Svårigheten att nå ut till denna grupp gör att studier sannolikt underskattar den verkliga omfattningen. SCB beräknar att av länets befolkning hyrde 1,1 procent, omkring 29 000 människor, sin bostad i andra hand under 2010. Av dessa är unga vuxna klart överrepresenterade. Enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning bor ungefär 20 procent av länets 18–30 åringar i andra hand eller inneboende, se diagram till höger.

Det går betydligt fortare att hitta en bostad i länet som kan hyras tillfälligt, exempelvis i andra hand, än att få ett eget förstahandskontrakt. För de som ännu inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden, blir andrahandsmarknaden en värdefull resurs om än mycket osäker. Även andrahandsmarknadens hyror ska följa bruksvärdet enligt hyreslagen, dock är ett mindre påslag för möblering möjligt. I många fall är hyresnivåerna direkt oskäligen. Ett examensarbete från KTH 2010 visar att nio av tio bostäder i innerstaden som annonserades på Blocket.se och Hyrallya.se hade oskäligen hyror varav många låg på en nivå högt över bruksvärdet. Situationen är i viss mån paradoxal då många av dem som betalar överhyror utgörs av den grupp människor som söker sig till andrahandsmarknaden på grund av svag ekonomi. I dag kan en andrahandshyresgäst få tillbaka en del av den oskäligen hyran genom en anmälan till Hyresnämnden, men i vårpropositionen föreslås att denna rätt begränsas till att enbart omfatta andrahandshyresgäster i hyresrättsbeståndet.

Åtgärder för att underlätta andrahandsuthyrning bör även inriktas på att stärka tryggheten mellan parterna på andrahandsmarknaden och inte enbart fokusera på det ekonomiska incitamentet i att hyra



Boendeform i Stockholms län.

Källa: Länsstyrelsens medborgarundersökning 2011.

ut sin bostad. Stockholms stads bostadsförmedling annonserar inte andrahandsbostäder men Göteborgs motsvarighet, Boplats Göteborg, har sedan 2009 en andrahandsförmedling. Alla annonser granskas för att sälla bort orimligheter. En förhoppning är att skapa en trygg och säker mötesplats för aktiva på andrahandsmarknaden och intresset är stort. Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO) startade även en andrahandsförmedling riktad till studenter under förra året. Läs mer om Akademisk kvart på sid 64.

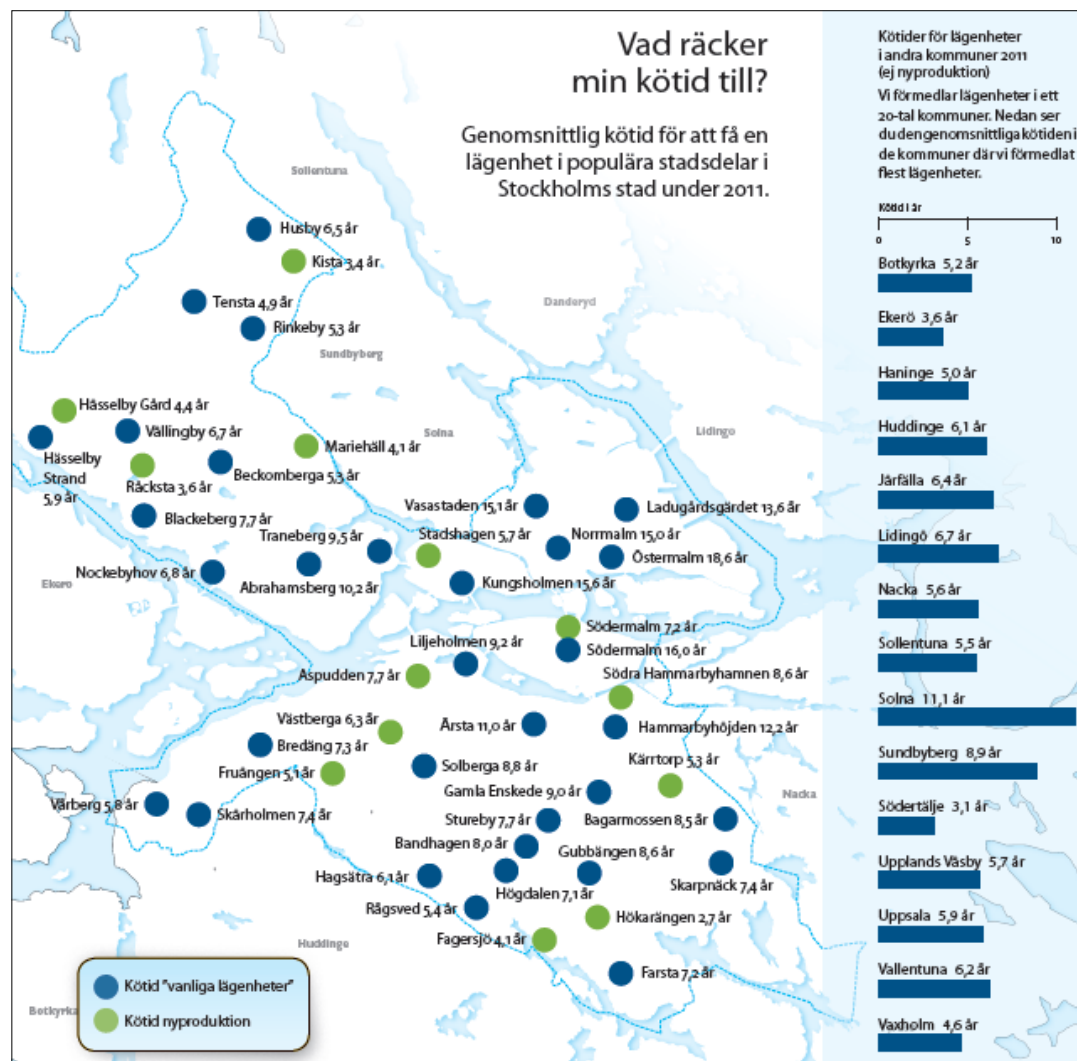
Trycket på den regionala bostadsförmedlingen ökar

I en region som Stockholms län med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det bra med en regional samordning kring förmedlingen av hyresbostäder. I stort sett är det bara Stockholms stad bland länets kommuner som har en bostadsförmedling där både privata och allmännyttiga hyresbostäder förmedlas och den har i allt större utsträckning rollen av en regional bostadsförmedling. De flesta av länets

kommunala bostadsbolag har en förmedling av de egna bostäderna eller är anslutna till Stockholm stads bostadsförmedling.

Sammanlagt förmedlade Stockholms stads bostadsförmedling nära 10 000 bostäder under 2011, en liten minskning mot året innan. I denna siffra inkluderas nästan 2 400 bostäder som förmedlats via olika specialköer framförallt till de kommunala bolagens internköer, trygghetsbostäder samt studentbostäder. Förutom Stockholms stads olika bostadsbolag förmedlades bostäder i sex andra kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag i länet. Privata hyresbostäder förmedlades i 21 av länets 26 kommuner och utgjorde en dryg tredjedel av de förmedlade bostäderna.

2010 fick bostadsförmedlingen ett nytt uppdrag att börja förmedla studentbostäder och tog då över två externa förmedlingar från Vasakronan och Svenska Bostäder. Antalet förmedlade studentbostäder ökade och har ökat ytterligare under 2011 då drygt 800 studentbostäder förmedlades. Studenterna fortsätter att stå kvar i bostadsförmedlingens kö medan de bor



Karta över genomsnittliga kötider för en hyresrätt i stadsdelar i Stockholms stad under 2011 samt genomsnittliga kötider för hyresrätter i några andra kommuner.

Källa: Stockholms stads bostadsförmedling.

i studentbostaden, vilket underlättar en vidareflytt när studierna är klara. Drygt 550 bostäder förmedlades dessutom till unga under 2011, vilket innebär att cirka var tionde förmedlad bostad har varit öronmärkt för unga eller studenter.

Antalet registrerade hos Stockholms stads bostadsförmedling har ökat stadigt under hela 2000-talet och vid slutet av 2011 var 365 000 registrerade. En klar majoritet har redan en egen bostad, men nästan 60 000 av de i kön saknar egen bostad. Omkring en femtedel av de köande söker aktivt en bostad. Kötiden som krävs för att få en bostad har ökat de senaste åren. Under 2010 hade en majoritet av de som fick en bostad

stått 3 till 6 år i bostadskön, men under 2011 hade det ökat till en kötid på mellan 4 och 7 år. Att antalet personer i kö ökat under senare år medför troligen att tiden för att få en bostad kommer att fortsätta öka framöver.

Fortsatt höga bostadspriser

Under 2000-talet ökade priset på en villa i länet med över 70 procent. Priset på bostadsrätter ökade under samma period med över 100 procent. Men efter flera år av prisuppgångar kom ett trendbrott med nedåtgående priser förra året. Under 2011 minskade priserna på bostadsrätter i länet med 5 procent. För

villor var minskningen 4 procent. Från årsskiftet till april i år har priserna på villor och bostadsrätter legat stilla och det finns indikationer på att det tar längre tid att sälja en bostad idag än för ett år sedan.

Snittpriset för en villa i länet är nästan dubbelt så högt som snittpriset för hela riket. Snittpriserna varierar dock inom länet, från knappt 14 000 kronor per kvadratmeter i Norrtälje till 43 000 kronor per kvadratmeter på Lidingö. Bostadsrättspriserna varierar från 12 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn till 42 000 kronor i Stockholms stad.

Mäklarbranschen har fått kritik för att de använt sig av lockpriser vid försäljning av bostäder. Detta har lett till att de under sommaren 2011 införde ett så kallat acceptpris, det vill säga ett fast pris som säljaren accepterar.

Höga bostadspriser förklaras av fundamentala faktorer

Enligt Riksbanken kan de höga svenska bostadspriserna förklaras av det som brukar kallas fundamentala faktorer, det vill säga att det finns naturliga ekonomiska förklaringar till prisuppgången under 2000-talet. Det handlar om att hushållens inkomstutveckling varit god, realräntan sjunkit och att bostadsbyggandet inte matchat efterfrågan.

Det är också troligt att det svenska systemet med bostadsrätter, som innebär att en bostad köps för att bo i, motverkar stora svängningar på bostadsmarkanden. I Stockholms län är även byggherrarna skickliga på att producera precis så många bostäder som behövs så att prisbilden hålls uppe samt att hålla en hög försäljningsgrad innan bostäderna byggstartas. Ägarlägenheter som är en vanlig upplåtelseform i andra länder byggs ofta på spekulation. Faller efterfrågan faller priserna. Slutsatsen att utvecklingen i Sverige till stor del har naturliga förklaringar verkar rimlig i kombination med att svenska byggföretag inte bygger på spekulation.

Fortsatt prisnedgång troligt

Trots att priserna fallit något under 2011 bedömer Riksbanken att bostadspriserna ligger över sin långsiktiga trend. Samtidigt tror de svenska hushållen

på stigande priser enligt SEB:s boprisindikator i april i år. Mest sannolikt är ändå att priserna fortsätter ner med tanke på det oroliga ekonomiska läget i Europa.

Hur länge och hur djupt marknaden kommer att gå ner är det ingen som vet. Flera bedömare tror på en prisnedgång med cirka 15 procent. Det största orosmomentet är arbetslösheten. Ökar den kan nedgången bli stor. För att mildra konsekvenserna vid ett eventuellt prisfall har Riksbanken försökt dämpa prisstegringen genom räntehöjningar och Finansinspektionen genom belåningstaket för nya bostadslån.

Hyresrättens villkor tolkas olika

2011 trädde lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Den nya lagen ger kommuner rätt att driva allmännyttiga bostadsbolag som tar samhällsansvar, men klargör att det måste ske enligt affärsmässiga principer som inte snedvrider konkurrensen. Det är kommunerna som ska se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen tas och inte det kommunala bostadsbolaget. Över hälften av de kommunala bolagen har sedan dess fått nya ägardirektiv.

Hur vissa nyckelbegrepp i den nya lagen ska tolkas råder det fortfarande inte konsensus kring bland bostadsmarknadens parter, men praxis kommer att växa fram. Tolkningen av hur bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer råder det också delade meningar kring. En studie från KTH tolkar förenklat uttryckt innebörden så att företagen ska sträva efter långsiktig *maximal* vinst. En rapport från SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) tonar ner vinstmaximeringen och skriver att det handlar om *lönsamhet* på lång sikt och att det inte finns några krav på kortsiktig lönsamhet. Uppfattningarna skiljer sig även åt i huruvida ett bolag kan göra både lönsamma och olönsamma åtgärder så länge lönsamheten i stort på företagsnivå är affärsmässig.

Ett flertal samarbetsprojekt pågår mellan olika aktörer på bostadsmarknaden för att reda ut hur lagen ska tillämpas. SKL och SABO har bland annat tagit fram en gemensam modell för processen kring att ta fram nya ägardirektiv.

En förändring på hyreslagstiftningens område är att de kommunala bolagens hyresnormerande roll har ersatts med kollektivt förhandlade hyror för såväl kommunala som privata hyresbostäder. Utgångspunkten i förhandlingen är bruksvärdet. En skyddsregel har införts mot alltför kraftiga hyreshöjningar genom att hyresnämnden kan besluta om att hyreshöjningar skjuts upp en tid. Förra året genomfördes den första hyresförhandlingen med stöd av den nya lagen. Resultatet blev att hyrorna ökade med lite drygt två procent. Även i år kommer hyrorna att öka med samma nivå i det allmännyttiga beståndet. För hyrorna i det privata beståndet pågår fortfarande förhandlingar. I Stockholms stad har en modell för hyressättningen arbetats fram, *Stockholmsmodellen*, där hyresgästernas egna värderingar av boendet ska leda till en mer rättvis hyressättning. Modellen har ännu inte fått så stort genomslag då parterna inte är helt överens.

Stort behov av upprustning

Bostäder byggda på 1960- och 70-talen utgör cirka en fjärdedel av länets bostadsbestånd och många av dessa bostäder är i dag i behov av upprustningar. Bostäder från denna tidsperiod har ofta en hög energiförbrukning. Att finna lösningar för att minska energiförbrukningen i samband med en upprustning är en viktig fråga i strävan mot ett hållbart samhälle och även ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Det finns ett nationellt mål om att bebyggelsens energianvändning ska reduceras med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse eftersom den svarar för cirka 40 procent¹¹ av energianvändningen i samhället.

IVL, Svenska Miljöinstitutet har tillsammans med bland annat Botkyrka kommun arbetat fram en metod för hur upprustning av miljonprogrammets bostäder kan ske med hänsyn till lokal hållbarhet. En fallstudie har gjorts i stadsdelen Alby med fokus på hur upprustningen kan bidra till såväl miljömässig, social som ekonomisk utveckling i ett område med begränsade ekonomiska resurser.

Många av de bostadsrättsföreningar som finns i länet är relativt nybildade och innehåller få bostäder vilket gör att det kan vara ekonomiskt svårt att klara av omfattande renoveringar och därtill att veta vilka åtgärder som är bäst ur exempelvis energi-effektiviseringssynpunkt. En problematik vid upprustningar och ombyggnationer i hyresrättsbeståndet är även att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av den ökade standarden.

Upprustningarna går bland annat ut på att renovera fönster, dörrar och fasader för att öka isoleringsförmågan. Sådana förändringar kan påverka hela byggnadens karaktär och det är viktigt att ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Förnyelse och komplettering av bebyggelseområden bör planeras tillsammans med de boende och utifrån en medvetenhet om vilka värden i de befintliga miljöerna som upplevs som tillgångar.

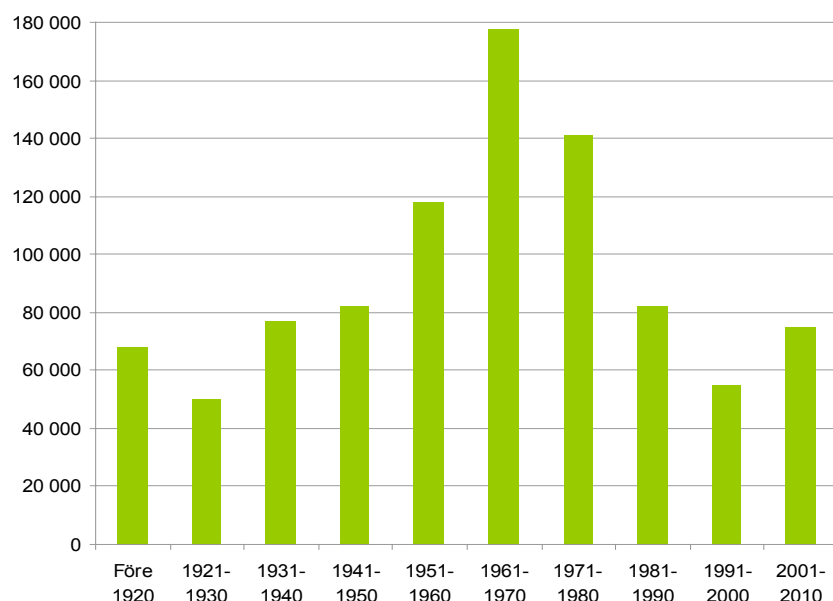
Fastighetsägare bör hela tiden sträva efter att så många som möjligt ska kunna bo kvar efter en upprustning. Stockholms stads arbete med Järvalyftet är ett exempel på en bred samverkan där många insatser koordineras i samband med upprustning av fastigheter. Målsättningen är att genom medverkan från boende och samverkan med andra parter skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett mer attraktivt område.

Boendesegregation en av de största utmaningarna

Forskning visar att en geografisk koncentration av boende med sämre villkor ökar problemen och utanförskapet genom så kallade negativa grannskapseffekter. Risken att bli arbetslös eller stanna kvar i arbetslöshet tenderar att vara större om många i området är utan arbete. Liknande grannskapseffekter finns för andra indikatorer på utsatthet som skolresultat, hälsa och valdeltagande.

Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas. Problemet är inte att det bor

¹¹ Bebyggelsens andel av länets energibehov är totalt cirka 60 procent, inkluderat kontor.



Bostadsbeståndet i Stockholms län efter bygghperiod och antal bostäder.

Källa: TMR och Länsstyrelsen.

många personer med en viss etnicitet i ett område. Snarare att det i vissa områden uppstått en kedja av omständigheter – en negativ spiral – som successivt försämrar människors möjligheter att påverka sina liv. Svårigheter att få arbete ger dålig ekonomi och detta innebär i sin tur att många bor trångt. En socialt hållbar tillväxt förutsätter att människor har rimligt likartade förutsättningar var de än bor i regionen. OECD har framfört att den höga arbetslösheten och attityderna mot personer med utländsk bakgrund är viktiga frågor för länet att lösa.

En av de sex strategierna i RUFS 2010 handlar om att stärka sammanhållningen. Strategin innebär bland annat att öka tillgängligheten mellan regionens olika delar och skapa fler mötesplatser. Om människor från olika grupper lär känna varandra minskar effekterna av bostadssegregationen. Strategin lyfter även vikten av att skapa attraktiva och varierade boendemiljöer.

Under de senaste åren har 38 stadsdelar i 21 kommuner haft lokala utvecklingsavtal med regeringen i syfte att skapa bättre levnadsvillkor i stadsdelar med brett utanförskap. Vid årsskiftet

gick det urbana utvecklingsarbetet in i en ny fas och regeringen har beslutat att nio kommuner i landet ska omfattas av det urbana utvecklingsarbetet från och med 2012. I länet är det stadsdelarna Ronna och Hovsjö i Södertälje kommun samt stadsdelarna Rinkeby och Tensta i Stockholms stad. Länsstyrelsen har fått i uppdrag att samla aktörer för erfarenhets- och kunskapsutbyte kring urbant utvecklingsarbete. Boverket har fått i uppdrag att bland annat knyta forskningen närmare de kommuner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet.

Länsstyrelsen har under hösten beslutat om prioriteringar för det framtida regionala tillväxtarbetet i bred enighet med övriga regionala aktörer. En av de prioriterade utmaningarna rör bostäder, i den mening att bostadsbyggandet måste öka och att nyproduktionen bör användas som ett verktyg för att inte ytterligare förstärka de regionala skillnaderna i länet. Även behovet av ett varierat bostadsbestånd för att bland annat bryta de negativa konsekvenserna av boendesegregationen står med som en regional prioritering. Det är utifrån dessa prioriteringar som medel inom ramen för tillväxtuppdraget kan fördelas.





Bostäder för alla

Länets befolkning har ökat kraftigt under senare år vilket ställer stora krav på att bostadsmarknaden fungerar. Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen som omfattar alla i kommunen. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.

Bostäder som svarar mot behoven

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Omfattningen och inriktningen av behoven beror i stort på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen, olika behov i olika skeden av livet samt hushållens inkomster och kostnaderna för boendet. Behoven och förutsättningarna ser olika ut för olika grupper på bostadsmarknaden.

Efterfrågan ska styra byggandet

Bostadsbyggandet har hittills präglats av traditionella värderingar om hur människor vill bo och inrätta sitt vardagsliv. Det är särskilt viktigt att de som planerar och de som bygger har en känsla för hur värderingar och behov ser ut för dem som kommer att vara de framtida bostadskonsumenter. Efterfrågan påverkas

av synen på boendet och den påverkas av samhällsutvecklingen i stort. En ökad individualisering och globalisering kan komma att påverka efterfrågan alltmer framöver. Idag är hälften av alla hushåll i länet enpersonshushåll. Andelen är ännu högre för Stockholms stad, nära 60 procent.

Varför är merparten av bostäderna som byggs i flerbostadshus tvåor, treor och fyror när det är stor efterfrågan på ännu större bostäder och ettor? Diskussionen om framtidens bostäder måste handla om storlekar och funktion, vid sidan av energieffektivitet och varierade upplåtelseformer. Bostäderna måste kunna svara mot förändringar i hushållssammansättningar där kärnfamiljen bara är en av de hushållstyper som bostäderna byggs för. Produktutveckling av bostäder skulle leda till ett större utbud av olika bostäder anpassade till olika behov. Ett ökat produktutbud skulle troligen även göra byggandet mindre konjunkturkänsligt och underlätta rörligheten.

Fortsatt stor befolkningsökning kräver fler bostäder

Befolkningen ökade förra året med drygt 37 000 personer och länet har nästan 2 100 000 invånare. Födelseöverskottet var drygt 13 000 personer och är nästan tre gånger så stort som under det sena 90-talet. Alla kommuner i länet ökade sin befolkning utom Nykvarn som hade samma befolkning som året innan.

I TMRs senaste befolkningsframskrivning förväntas folkmängden 2030 uppgå till över 2,6 miljoner, en ökning med 530 000 personer från 2011. Den genomsnittliga årliga ökningen för perioden 2012–2030 beräknas till drygt 29 000 personer, vilket är något lägre än de senaste årens rekordhög siffror.

Befolkningen i Stockholms län har ökat kraftigt. Från år 1990 till 2005 var den genomsnittliga befolkningsökningen drygt 16 000 personer per år. Från 2006 till 2011 har ökningen varje år varit i snitt cirka 33 600 personer, det vill säga en fördubbling av tidigare års snitt.

Det var ett positivt flyttnetto under 2011 både från övriga Sverige och från utlandet och sammanlagt var länets flyttnetto nära 24 000 personer. Inflyttarna svarade för två tredjedelar av den totala befolkningsökningen.

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Det beror på att många unga flyttar in till länet och att födelsetalen är höga. Från 1990 till 2010 har gruppen unga haft ett positivt inflyttningsnetto medan den övriga befolkningen har haft ett litet positivt eller negativt inflyttningsnetto. Både åldersgrupperna 54 till 71 år och 91 till 100+ har under perioden haft en större utflyttning än inflyttning till länet. Samtidigt som en stor del av inflyttarna från övriga landet är ungdomar är det många unga Stockholmare som väljer att flytta till andra storstadsregioner i Europa för att studera eller arbeta.

Läs mer

Läs mer om befolkningsförändringar i rapporten *Vart tar alla vägen? – Om befolkningsökning och bostadsbrist i Stockholms län.*

Antal personer per bostad ökar

I snitt bor det drygt två personer i varje bostad enligt SCBs statistik. Detta varierar dock stort mellan kommunerna. Stockholms stad hade 1990 1,7 personer per bostad och Sundbyberg 1,8. År 2010 hade dessa siffror ökat till 1,9 respektive 2 personer per bostad. I kommuner med stor andel småhus som exempelvis Ekerö bor i snitt betydligt fler personer per bostad, en nivå på 2,7 som inte har förändrats sedan 1990.

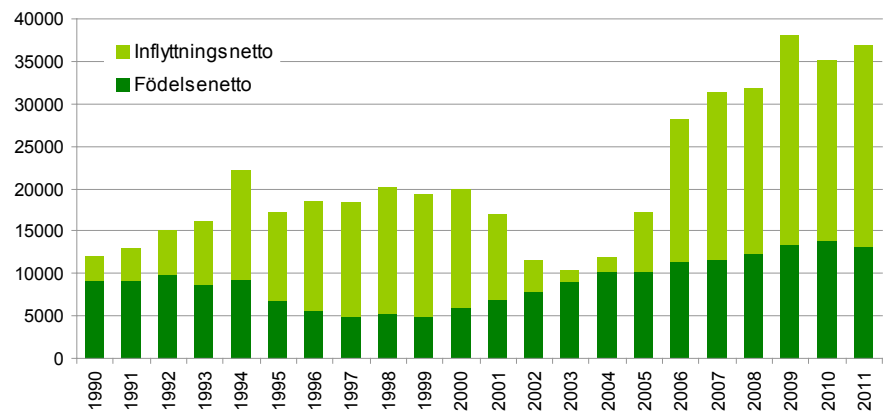
Det finns inget fullgott svar på vart alla som flyttar till länet tar vägen. Det mest uppenbara svaret är att trångboddheten ökar och att det drabbar vissa hushåll och stadsdelar i större utsträckning än andra. Studier visar även att exempelvis studenter väljer att flytta från länet på grund av bostadsbristen och att nyanlända väljer att etablera sig i andra delar av Sverige. Konsekvensen av bostadsbristen blir att Stockholm förlorar i attraktivitet och får problem med kompetensförsörjning vilket i förlängningen kan påverka tillväxten negativt.

Var femte person upplever sig trångbodd

Hur många som bor i varje hushåll och hur många hushåll som är trångbodda saknas det ännu tillförlitlig statistik över. En utredning som Kommunförbundet Stockholms län (KSL) genomfört visar att boendetätheten i länet har ökat sedan 1990-talet. Enligt definitionen är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum, kök och ett rum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Enligt en medborgarundersökning som Länsstyrelsen genomfört uppger nästan 20 procent av länets invånare att de upplever sig trångbodda, framförallt gruppen 18–30 åringar. Flera av de hushåll som per definition är trångbodda upplever sig däremot inte som trångbodda.

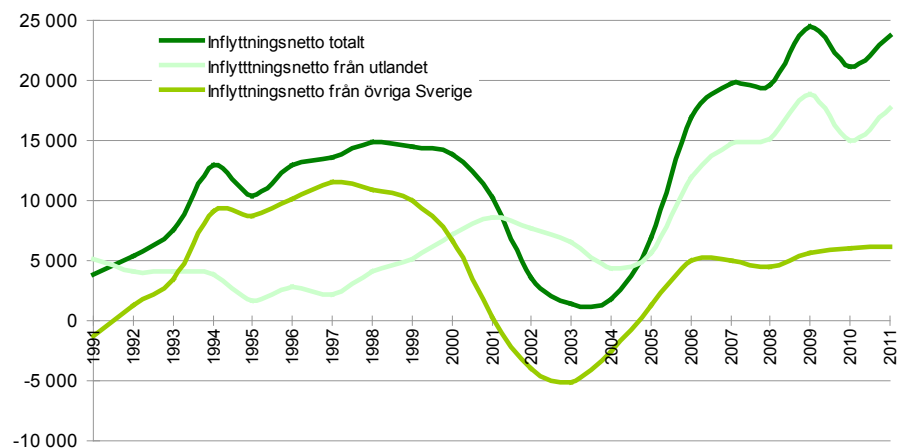
Befolkningsökningen i Stockholms län åren 1990 till 2011.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



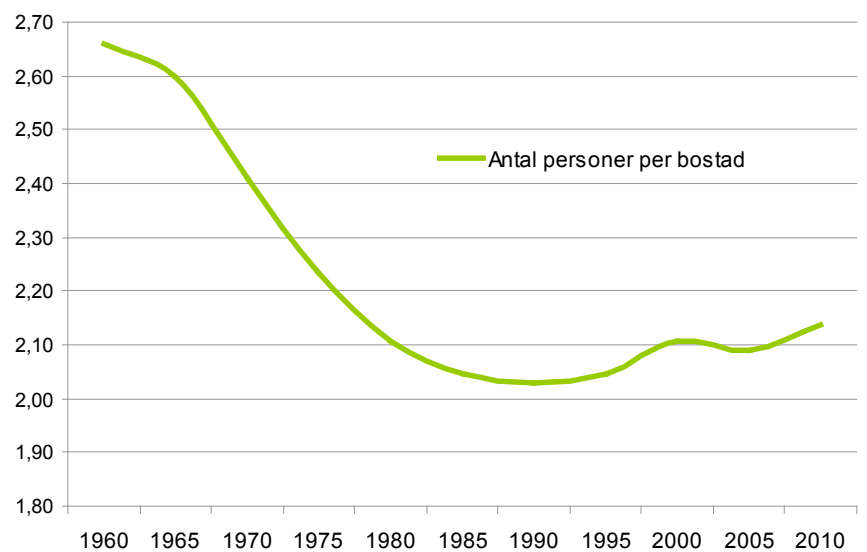
Inflyttningsnetto i Stockholms län åren 1990 till 2011.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Boendetäthetens utveckling, antal invånare i länet i förhållande till antalet bostäder 1960–2010.

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen.



Allt svårare för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Det finns många människor som efterfrågar särskilda bostäder. Det kan vara särskilt boende för äldre, för personer med funktionsnedsättning, nyanlända, hemlösa eller andra särskilt utsatta grupper. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare.

Utgångspunkten i den nya lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag som trädde i kraft 2011, är att allmännyttan tillsammans med privata aktörer ska vända sig till alla på bostadsmarknaden. Att reducera de kommunala bostadsbolagens uppdrag till så kallad *Social Housing*, att endast tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att själva klara sig på bostadsmarknaden, är inte en uttalad politisk vilja.

Diskrimineringen på bostadsmarknaden är ett omfattande samhällsproblem som minskar möjligheterna för vissa grupper att skaffa en bostad. Diskrimineringen förekommer både strukturellt – i form av villkor vid uthyrningen eller försäljning av bostäder – och individuellt. Effekterna är bland annat att individer utestängs från bostadsmarknaden eller styrs till eller från vissa bostadsområden, vilket ofta också bidrar till ökad segregation.

Hyresvillkoren hos de kommunala bostadsbolagen är i många fall svåra att uppnå i förhållande till ungas eller nyanländas förutsättningar. Ofta krävs referens från tidigare boende, vilket försvårar för personer som är nya på bostadsmarknaden. Därtill ställs villkor kring anställningsform och inkomstkrav. Att hyresrätterna dessutom blivit färre i antal under senare år är ytterligare en faktor som försvårar inträdet på bostadsmarknaden för många.

Kommuner har möjlighet att utnyttja den statliga hyresgarantin. Garantin vänder sig till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att få en hyresrätt med besittningsskydd. Statens Bostadskreditnämnd har utfärdat 130 hyresgarantier från 2007 till och med februari i år till Botkyrka, Sigtuna, Upplands-Bro samt Värmdö. Merparten av de utfärdade garantierna har gått till hushåll som har betalningsanmärkning eller saknar fast inkomst.

Över 80 procent av alla nyanlända bor utan eget kontrakt

Den 1 december 2010 fick Arbetsförmedlingen samordningsansvar för nyanländas etablering, etableringsreformen. Arbetsförmedlingen ansvarar bland annat för att de nyanlända som önskar anvisas en bostad. Detta gäller framför allt de som under asyltiden vistats i anläggningsboende. Fokus ligger på att matcha de nyanländas bosättning med arbetsmarknadens behov. Länsstyrelserna träffar överenskommelser med kommunerna om omfattningen av flyktingmottagandet. Kommunen ansvarar för SFI (svenska för invandrare), SO (samhällsorientering) samt skola, barnomsorg och för att det finns bostäder för nyanlända enligt överenskommelsen.

Allt fler nyanlända önskar hjälp med bostad. Tidigare bosatte sig cirka två tredjedelar av alla nyanlända i Sverige själva (hos anhöriga, inneboende eller med andrahandskontrakt) och en tredjedel önskade hjälp med bosättning. Idag är förhållandet omvänt.

I Stockholms län finns mycket få möjligheter att få en anvisad bostad. Därmed är de nyanlända hänvisade till att bo inneboende och till tillfälliga andrahandsbostäder. De är ofta mycket trångbodda. För många är detta en ohållbar situation, inte minst för barnen. Av ett beräknat mottagande om cirka 3 000 nyanlända till länet under 2012 förväntas inte mer än 100 kunna erbjudas bostad, om inga insatser genomförs.

Därmed är de nyanlända hänvisade till att bo inneboende och till tillfälliga andrahandsbostäder.

Länet beräknas ha ett flyktingmottagande om cirka 3 000 personer årligen de kommande åren. Mottagandet i länet är dock inte jämnt spritt utan koncentrerat till ett fåtal kommuner. Länets mottagande av nyanlända har den senaste femårsperioden sjunkit från cirka en fjärdedel av landets mottagande till en femtedel förra året. Detta kan bero på att andra län blivit bättre på att organisera mottagandet och på att få fram bostäder samt på den stora bristen på bostäder i Stockholms län.



Foto: Jenny Frejng.

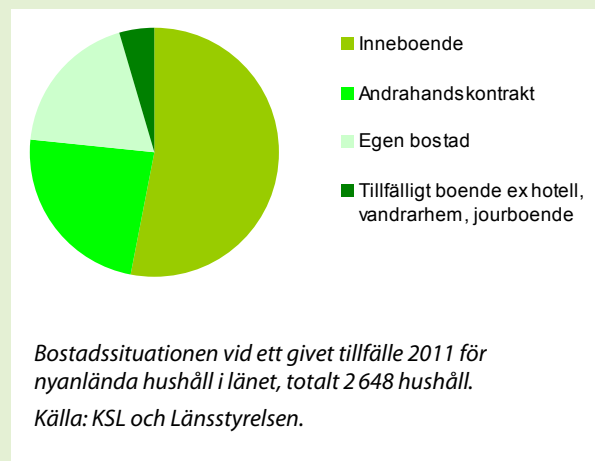


Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samarbetar sju kommuner regelbundet med sitt kommunala bostadsbolag och/eller med privata fastighetsägare för att få fram bostäder till nyanlända. De flesta kommuner svarar att de nyanlända förutsätts lösa sina bostadsbehov själva. Nästan samtliga kommuner menar att det är ganska svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till nyanlända på både kort och lite längre sikt, och de anger bristen på hyresbostäder som den främsta orsaken. En annan orsak är att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning.

Den starka arbetsmarknaden i länet som kan gynna en snabbare etablering för den nyanlända är alltså till stora delar inte tillgänglig på grund av den bostadsbrist som råder.

En dryg fjärdedel av de unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar varav de flesta skulle vilja flytta hemifrån.

Kommunförbundet i Stockholms län genomförde förra året en enkätundersökning om hur boendesituationen för cirka 3 000 nyanlända hushåll såg ut vid ett givet tillfälle 2011. Se diagram ovan. Av dessa hushåll bodde endast en femtedel med förstahandskontrakt. Över hälften var inneboende och en femtedel bodde med andrahandskontrakt och klassas därmed som hemlösa enligt Socialstyrelsens definition. Ungefär hälften av hushållen uppskattades vara trångbodda.

Bostadsbristen är störst för unga

Unga är den grupp som enligt flest kommuner har det särskilt svårt att få en bostad. Det är brist på bostäder för ungdomar i samtliga av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten*.

De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån att fortsätta öka och dessutom utgör unga en stor andel av dem som flyttar till Stockholms län. Nästan hela flyttnettot för länet består av personer mellan 18 och 35 år. Det gör att situationen kommer förvärras ytterligare. Unga är ingen homogen grupp, men de delar vissa förutsättningar i större utsträckning än andra åldersgrupper. De är debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer.

Enligt en rapport från Hyresgästföreningen har andelen unga vuxna mellan 20–27 år i länet som bor i egen bostad minskat från 50 procent 2009 till 45 procent 2011. En dryg fjärdedel av de unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar varav de flesta skulle vilja flytta hemifrån. Av de som flyttat hemifrån bor nästan en tredjedel i andra hand, hos kompisar eller inneboende.

I nio kommuner finns särskilda ungdomsbostäder om totalt nästan 1 400 bostäder. Av dessa återfinns 1 000 i Stockholms stad där en majoritet förvaltas av Stiftelsen Hotellhem.

Länsstyrelsen har kartlagt vilka insatser som kommunerna i länet arbetar med för att underlätta för unga att få en bostad. De allra flesta kommunala insatserna riktade till unga utförs av de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen. Det handlar framförallt om öronmärkning av bostäder till unga vid förmedling. Exempelvis förmedlar Stockholms stads bostadsförmedling de minsta bostäderna till ungdomar under 26 år. Liknande system tillämpas i de allmännyttiga bostadsbolagen i Solna, Sundbyberg, Sigtuna, Värmdö och Nynäshamn. Botkyrkabyggen, Sigtunahem och Telgebostäder tillämpar så kallat kompisboende med delade hyreskontrakt.

Det pågår också ett antal nybyggnads- och ombyggnadsprojekt för unga. Jagvillhabostad.nu driver sitt andra nyproduktionsprojekt riktat till unga i länet tillsammans med Stockholms hem och Förvaltaren i Sundbyberg driver projektet Bo i kubik, där större bostäder i Hallonbergen successivt byggs om så att den gamla uthyrningsdelen blir en liten bostad för yngre bostadssökande. Fyra av länets kommuner erbjuder även ett kommunalt borgensåtagande i form av hyresgarantier. Läs mer om hyresgarantier på sid 60.

Ungdomsstyrelsen presenterade förra året en rapport om ungas situation på bostadsmarknaden och förslag på åtgärder som syftar till att sänka trösklarna för ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Möjliga insatser på den kommunala nivån är att lyfta ungas bostadssituation i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, nyttja hyresgarantierna, tillåta kompiskontrakt och tillskapa bostadsförmedling i fler kommuner. Förslag på statliga åtgärder är bland annat att överväga statligt stöd till bostäder med tillfälliga bygglov, stimulera bosparande, utreda ungdomskontrakt som avtalsform samt utreda provboende.

Stockholms stad lovar 4 400 nya studentbostäder

Om länet ska kunna växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare är en god tillgång till student- och forskarbostäder av yttersta vikt.



Foto: Elin Blume, Länsstyrelsen.

Första spadtaget för 84 nya studentbostäder i Stockholms innerstad.

I dagsläget finns det cirka 80 000 studenter i Stockholms län (varav cirka 66 000 på högskolor och universitet) och cirka 12 000 studentbostäder. Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt. I Stockholms stad gick politikerna i höstas ut med ett löfte om att skapa 4 400 studentbostäder till 2015. Det är en ambitiös målsättning som skulle innebära att länets studentbostadsbestånd utökas med cirka en tredjedel. I kommunernas projektlister planeras det för ett tillskott av studentbostäder även i Huddinge, Sundbyberg, Södertälje och Upplands-Väsby i år och nästa år. Det är viktigt att det tillkommer studentbostäder i fler kommuner i länet. De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 600 stycken. I Solna finns det cirka 2 600 studentbostäder, i Huddinge knappt 1 000 och omkring 400 i Haninge, Nacka och Norrtälje vardera.

Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) med cirka 8 000 bostäder. Sedan kårobligatoriet avskaffades har antalet studenter i SSSB:s kö minskat då kårmedlemskap är obligatoriskt för att få bo hos SSSB. I början av 2000-talet fanns tomma studentbostäder bland annat i Haninge, men under senare år har efterfrågan varit stor och det är svårt att få tag på en studentbostad oavsett vart den ligger i länet. Den kortaste väntetiden är i dagsläget till ett korridorrum i Flemingsberg med i snitt 550 dagar. SSSB förmedlar sina bostäder själva men länets övriga större aktörer, Vasakronan, Svenska Bostäder och Micasa (som omvandlat servicebostäder till studentbostäder), har valt att förmedla sina bostäder genom Stockholms stads bostadsförmedling (se sid 51).

Akademisk kvart startade 2011 på initiativ av SSCO, Stockholms studentkårers centralorganisation, och är en andrahandsförmedling som vänder sig direkt till studenter. Förmedlingen är gratis för såväl uthyrare som bostadssökande och strävar mot att endast förmedla andrahandsbostäder som har en skälig hyresnivå. En sökning på Akademisk kvart i april över antalet bostäder och rum som förmedlades gav 150 träffar. Summeringen efter ett halvår visar att Akademisk kvart sammanlagt fått in nästan 500 annonser och att en annons ligger ute i snitt två veckor innan bostaden blivit uthyrd. Sidan har över 2 000 aktiva medlemmar.

Under förra året tillsatte regeringen en särskild utredare, Lennart Sjögren, som fick i uppdrag att kartlägga hinder och lösningar för studentbostadsbyggandet. I rapporten presenteras flertalet slutsatser som gäller strukturella förändringar och regelförenklingar som att lärosätena borde ges permanent rätt att hyra och upplåta bostäder åt studenter, att akademiska hus borde upplåta mark till aktörer som kan bygga bostäder, att i större utsträckning använda tidsbegränsade bygglov och att avskaffa fastighetsavgiften för korridorrum. Andra slutsatser är behovet av ett ökat regionalt ansvar för att få aktörer att samverka med varandra och finna överenskommelser för att få till nya studentbostäder.

I ett av handlingsprogrammen för genomförandet av RUFS 2010 *Kunskapsregion Stockholm* har bostäder för studenter lyfts fram som en prioriterad

fråga för att säkerställa att regionen inte riskerar att lida brist på högutbildad arbetskraft fram till år 2030. Handlingsprogrammet har under våren antagits av tillväxt- och regionplaneringsutskottet i landstinget. Ett förslag som lyfts fram är att tillsätta en genomförandegrupp med syfte att få till ett ökat utbud av studentbostäder. Målet är att 30 procent av studenterna borde ha tillgång till en studentbostad vilket i nuläget innebär ett underskott på drygt 7 000 studentbostäder.

Boverket har nyligen publicerat en rapport med exempel på hur yteffektiva bostäder kan tillskapas med dagens regelverk. Rapporten visar bland annat på möjligheter att bygga mindre studentbostäder genom att flytta ut vissa funktioner till gemensamma utrymmen.

Länsstyrelsen har under våren bjudit in företrädare för den regionala nivån tillsammans med ett antal kommuner för att diskutera ett ökat utbud av boende för studenter. Slutsatserna från mötet är att det är viktigt att samla politiken i regionen och synliggöra möjligheter för och behov av studentboenden. Kommunerna efterfrågar att Länsstyrelsen deltar i tidiga avstämningar i planprocessen. Vidare framhölls en önskan att Länsstyrelsen ska fortsätta arbetet med att koppla ihop bostadsbyggande med infrastrukturplaneringen, verka för en bättre samordning av bullerfrågan, avgöra överklaganden så snabbt det går samt verka för att lärosätena kan få en permanent roll att tillhandahålla bostäder.

Stort behov av särskilt boende för äldre efter 2020

Antalet och andelen äldre personer ökar och gör att kommunernas boendeplanering för äldre blir en allt mer angelägen fråga. I kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning är det i dagsläget endast en handfull kommuner i länet som tar upp äldres behov av bostäder.

Allt fler äldre bor kvar hemma och en fråga som diskuteras är vad som kan göras för att underlätta kvarboende. Under senare år har tiden i särskilt boende minskat kraftigt och idag är snittiden åtta månader. Det är snart bara de allra äldsta och mest sjuka, ofta med demenssjukdomar, som får plats.



Foto: Marianne R Berlin, Länsstyrelsen.

Nyproduktion av särskilt boende behöver således anpassas till en mycket vårdintensiv kundgrupp. Diskussioner pågår inom Micasa Fastigheter om hyreskontrakt ska ersättas med hotellkoncept det vill säga möblerade bostäder utan hyreskontrakt för att underlätta för såväl boende som anhöriga.

Enligt äldreboendedelegationens utredning är ungefär tre fjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol, många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år och äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet.

Hjälpmiddelsinstitutet har under 2011–2012 i uppdrag av regeringen att leda programmet *Bo*

bra på äldre dar som bland annat fördelat pengar för att stimulera till bättre planering av bostäder och boendemiljöer för äldre. Länsstyrelsen i Stockholms län driver inom denna satsning ett nätverk för kommuner i östra Sverige kring strategisk boendeplanering för äldre med stöd av Hjälpmiddelsinstitutet.

Behovet av särskilt boende för äldre kommer att öka markant efter 2020 då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga denna typ av boende.

Antalet seniorbostäder, som räknas till det vanliga bostadsbeståndet, har under de senaste tio åren ökat markant, delvis genom ombildning från särskilt boende men framförallt genom nyproduktion. Antalet platser i särskilt boende har totalt sett minskat i länet även om antalet i vissa kommuner har ökat. Av länets alla 80-åringar bor endast 12 procent i särskilt boende och vid 90 års ålder har andelen ökat till 34 procent. Behovet av särskilt boende för äldre kommer att öka markant efter 2020 då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga denna typ av boende.

Sedan 2007 finns ett statligt investeringsstöd för byggande av särskilt boende för äldre. I länet har det bidragit med ett tillskott om närmre 2 500 bostäder i särskilt boende varav flertalet beviljats stöd.

För äldre som har ett biståndsbeslut och rätt till särskilt boende har det under de senaste åren blivit lättare att få en plats. Detta kan bero på sanktionsavgifter som införts mot kommuner som inte kan tillhandahålla bostäder samt införandet av statliga investeringsstöd för särskilt boende. Det finns fortfarande fyra kommuner som uppger att de har fortsatt brist på särskilt boende enligt *Bostadsmarknadsenkäten*.

Sedan 2010 finns även en ny boendeform för personer som fyllt 70 år, så kallade trygghetsbostäder. Det statliga investeringsstödet som finns för särskilt boende för äldre samt trygghetsbostäder har förlängts och gäller nu till och med år 2014. Trygghetsbostäderna ska ha gemensamma utrymmen och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Trygghetsbostäder förmedlas som vanliga hyresrätter och kräver inget biståndsbeslut.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* planeras det för knappt 600 trygghetsbostäder i länet under detta år och nästa, varav de flesta tillkommer genom nybyggnad. Micasa Fastigheter ska på uppdrag av Stockholms stad omvandla tio servicehus med cirka 800 bostäder. Några fastigheter har ombildats men för tillfället är ombildningarna avstannade på grund av ovilja hos de boende. Det planeras även för drygt 500 seniorbostäder varav de allra flesta tillkommer genom nyproduktion. Det beräknade tillskottet av särskilt boende för äldre och funktionsnedsatta är knappt 400 bostäder i nyproduktion för de två åren.



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning

En tredjedel av länets kommuner uppger i årets *Bostadsmarknadsenkät* att de har brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning även efter planerad utbyggnad. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan det utdömas sanktionsavgifter.

En inventering som Stockholms stad gjorde 2011 visar att det finns en stor brist på olika typer av boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Det finns ett behov av drygt 500 bostäder varav mer än hälften i gruppboende. Stadens mål om 100 nya bostäder förra året resulterade endast i 20 nya samt att 27 bostäder avvecklades på grund av kvalitetsskäl. Stockholms stad har bildat en central organisation för genomförandearbete i syfte att samordna och effektivisera planering och projektering av särskilda boendeformer.

Antalet akut hemlösa i länet är drygt 1 500 personer

För att stärka kommunerna i deras arbete med hemlöshet har samtliga länsstyrelser fått ett treårigt uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer. Arbetet sker i samarbete med regeringens nationella hemlöshetssamordnare. Uppdraget ska slutredovisas januari 2015.

Merparten av länets hemlösa finns i Stockholms stad. I Socialstyrelsens räkning från 2011 framkom att antalet hemlösa i Stockholms stad var drygt 4 000, varav 850 var akut hemlösa. Totalt i länet fanns det 34 000 hemlösa, varav drygt 1 500 var akut hemlösa.¹² Den grupp som ökar mest är unga hemlösa. En annan grupp som ökar är EU-medborgare och personer från tredje land. Stadsmissionens projekt Crossroads – som sedan den 1 mars 2011 bedriver dagverksamhet för denna grupp – bedömer att mellan 200 till 400 av dessa personer är akut hemlösa. Crossroads bedömning är att den här gruppen hemlösa ökar framöver. Gruppen är heterogen och kräver särskilda insatser eftersom det kan handla om allt från anställningsbara hantverkare som arbetar här ett par månader och sedan återvänder till hemlandet, till personer som står långt från arbetsmarknaden.

Bostad först är ett projekt i Stockholms stad som inleddes hösten 2010 och pågår till 2013 med syfte att motverka hemlöshet. Arbetet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att det viktigaste för att hjälpa hemlösa till ett bättre liv är att först ge dem möjlighet till en egen bostad. Projektet har lett till att flera personer som levt i akut hemlöshet nu bor i egna lägenheter. ”Bostad Först” är ett komplement till den så kallade ”Boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier såsom drog- och skuldfrihet innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedriver flertalet kommuner regelbundet ett samarbete med allmännyttan och privata hyresvärdar för att ordna bostäder till personer som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta

kommunerna hyr också ut bostäder i andra hand med särskilda villkor eller tillsyn. I många kommuner är avsikten att dessa – knappt 4 000 bostäder – ska övergå till förstahandskontrakt. Merparten av länets kommuner bedriver även uppsökande verksamhet för att motverka hemlöshet. Andra insatser är hyresgarantier eller överenskommelser med allmännyttan eller privata värdar att sänka kraven, till exempel att godkänna försörjningsstöd.

Samtidigt har det blivit svårare att ordna permanenta bostäder för denna grupp. Hyresvärdar ställer högre krav på sina hyresgäster och godtar inte längre försörjningsstöd som inkomst i lika hög grad som tidigare. Det händer att hyresvärdar nekar till att teckna kontrakt trots att kommunen står för hyran.

Bostadsförmedlingen i Stockholms stad har som mål att förmedla cirka 300 försöks- och träningslägenheter per år. Förra året var ett rekordår med 327 förmedlade bostäder.

Skyddat boende behövs för fler grupper

I länet finns knappt 300 platser i skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, inkluderat personer utsatta för hedersrelaterat våld. De flesta platser finns i verksamheter som drivs av frivilligorganisationer. Våldsutsatta kvinnor och hedersvåldsutsatta personer i behov av skydd finns i alla åldrar, men merparten är kvinnor som är 18 år och äldre och många har barn. Flertalet platser i skyddat boende är inte tillgängliga för personer med fysiska funktionshinder. Därtill saknas det skyddat boende för andra särskilt utsatta. Exempelvis saknas tillräckligt med platser för våldsutsatta kvinnor med missbruksproblematik.

De flesta skyddade boenden som drivs av frivilligorganisationer saknar resurser för att svara mot barns behov och de saknar också en stabil finansiering. Platserna finansieras i nuläget bara till viss del med intäkter från kommunernas socialtjänstförvaltningar. Ett flertal kvinnojourer finansieras med statsbidrag från Länsstyrelsen samt med verksamhetsbidrag från boendets hemkommun, men bidraget från kommunerna varierar dock kraftigt. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet.

¹² Socialstyrelsen delar in hemlösa i fyra grupper; akut hemlös, institutionsvistelse eller kategoriboende, långsiktiga boendelösningar genom exempelvis träningslägenheter samt eget kortsiktigt boende.

Källor

Tryckta källor

Andrahandsuthyrning underlättar en trög bostadsmarknad. Stockholms handelskammars analys 2011:1

Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – Reviderade framskrivningar till år 2050. Rapport 1:2012. TMR m.fl., 2012

Bo bra hela livet. Slutbetänkande av Äldreboende-delegationen. Statens offentliga utredningar: SOU 2008:113

Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa. Boverket, 2009

Bostadsförsörjning i storstadsregioner – En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo. Uppsala universitet, 2009

Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt. Boverket, 2010

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007-2011

En fast punkt. Socialstyrelsen, 2010

fDi Magazines Ranking European Cities and Regions of the Future 2012/13. fDi, 2012

Fokus II – en analys av ungas bostadssituation. Ungdomsstyrelsen 2011

Funktionshinderombudsmannens årsrapport 2012 – underlag till KS. Stockholms stad, 2012

Förstudie – Åtgärder för en fungerande bostadsmarknad. KSL, 2012

God bebyggd miljö. Regeringen, 2009

Handlingsprogram Kunskapsregion Stockholm – Att tillgodose behovet av högutbildad arbetskraft. TMR, 2012

Hemlösa i Stockholms stad 15 april 2010 – tabeller och kommentarer. Socialtjänstförvaltningen, 2010

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Socialstyrelsen, 2012

Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Hans Lind och Stellan Lundström, KTH 2011:1

Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO

Hållbara attraktiva förstäder. Surbtopia-modellen: hur man uppnår hållbar utveckling genom förnyad stadsmiljö i områden med begränsade ekonomiska resurser. IVL Svenska miljöinstitutet. Rapportnr: A1940, 2012

Kluster och FoI-miljöer i Stockholmsregionen – en tillgänglighetsanalys. Länsstyrelsen, 2012

Länsstyrelsens strategiska inriktning 2012–2013. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012

Markpolitik och kommunala markpriser. Boverket, 2005

Nutid & framtid 2011:7 medborgarundersökning. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2010. Regionplanekontoret, 2010

Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden. Riksbanken 2011

Stadsmiljö, bostad och vardagsliv i Stockholm. Länsstyrelsen i Stockholms län, rapport 2010:16

Stockholmsregionen i utveckling. Uppföljning av OECD Territorial Reviews Stockholm

Stockholmsregionens framtida tillväxtarbete. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011

Studentbostäder – en lägesrapport av Lennart Sjögren. 2012

Sveriges Byggindustriers Byggindex. 2012

Tätare regionala stadskärnor. Regionplanekontoret, 2011

Unga vuxnas boende. Hyresgästföreningen, 2011

Ung på bostadsmarknaden – exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län. Länsstyrelsen i Stockholms län, rapport 2011:38

Utforma för gemenskap - goda exempel för studentboende, Boverket 2012

Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Egalié, 2006

Vart tar alla vägen? Om befolkningsökning och bostadsbrist i Stockholms län Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012

Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning. SKL och SABO, 2011

Ägarlägenheter – en studie av upplåtelseformens aktuella situation på bostadsmarknaden. Madeleine Sköld, KTH, 2011

Överhyra vid andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i Stockholm. Robin Johansson, KTH, 2010

2012 års ekonomiska vårproposition. Regeringen, Prop. 2011/12:100, 2012

Otryckta källor

Halvårsrapport för Akademisk kvart. Augusti 2011 till och med januari 2012
www.akademiskkvart.se

www.bkn.se

www.bobrapååldredar.se

www.boplatsgbg.se

www.scb.se

Muntliga källor

Samtal med företrädare för samtliga kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag, arbetsförmedlingen samt sakansvariga på Länsstyrelsen i Stockholms län.

Lästips



Full fart framåt utan västhusgaser. Färdplan 2050 Stockholms län.
Länsstyrelsen 2012-05-21



Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021.
Länsstyrelsen 2010. (2010:10)



Ung på bostadsmarknaden. Exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län.
Länsstyrelsen 2011 (2011:38)



Bostadsmarknadsenkäten 2012.
Länsstyrelsen 2012



Stockholm – full fart framåt.
Länsstyrelsen 2011



Bostadsförsörjningen i Stockholms län. Analys och åtgärder.
Uppdrag från Socialdepartementet till Sören Häggroth, 2011



Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering.
Länsstyrelserna 2011 (2011:9)



Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.
Länsstyrelsen 2012.
(405-32188-2011)



Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering.
Länsstyrelserna 2011. (2011:8)



RUFSS 2010 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen.
Stockholms läns landsting 2010



Studentbostäder – en lägesrapport av Lennart Sjögren.
Socialdepartementet 2012



Strandskydd – en vägledning för planering och prövning.
Handbok 2009:4, utgåva 2.
Boverket 2012



Klimatanpassning i den fysiska planeringen – Vägledningen från länsstyrelserna. Länsstyrelserna 2012



Analys av bostadsbyggandet i Norden – huvudrapport.
Boverket 2012



Vart tar alla vägen? – Om befolkningsökning och bostadsbrist i Stockholms län.
Länsstyrelsen 2012



Förstudier – Åtgärder för en fungerande bostadsmarknad.
Kommunförbundet Stockholms län 2012



Infrastrukturens och bostädernas betydelse för innovation och tillväxt i Stockholmsregionen. Länsstyrelsen 2012



Handlingsprogram Kunskapsregion Stockholm. Stockholm läns landsting, TMR 2012

Aktuella uppdrag från regeringen

1. Regeringsuppdrag till alla kommuner i Stockholms län

Kommunerna i Stockholms län ska, i enlighet med 5 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, redovisa hur de arbetar med bostadsförsörjningen i kommunen. Redovisades den 31 december 2011. Länsstyrelsen sammanställde och redovisade slutsatser 15 februari 2012. Redovisningen återfinns här.

2. Hinder och lösningar för studentbostadsbyggande

Utredaren Lennart Sjögren har kartlagt och analyserat studentbostadssituationen i ett antal studieorter tillsammans med kommunernas planer för studentbostadsbyggandet och har identifierat hinder och lösningar. Redovisades 1 december 2011.

3. Förenkling av byggandet

Utredaren Björn Hedlund ska bland annat kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler. Redovisas 3 november 2012.

4. Analys av bostadsförsörjningen i Stockholms län

Generaldirektör Sören Häggroth presenterade 31 december 2011 en analys och förslag till åtgärder för bostadsförsörjningen i Stockholms län.

5. Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan, bl.a. exploateringsavtalets innebörd

Utredaren Lars Magnusson ska analysera bestämmelserna om plangenomförande och föreslå de förändringar som är nödvändiga för att skapa en tydlig, effektiv och transparent genomförandeprocess. Redovisas senast 31 december 2012

6. Beskriva och utvärdera den kommunala processen för anvisning av mark

Regeringen ger Statskontoret i uppdrag att beskriva och utvärdera den kommunala markanvisningsprocessen för bostadsbyggande. Redovisas 15 september 2012.

7. Kartlägga och analysera kommunernas planberedskap

Uppdraget ska omfatta ett urval kommuner med bostadsbrist och utförs av Boverket i samverkan med SKL och Lantmäteriet. Redovisas 15 juni 2012.

8. Redovisa planförenklande åtgärder m.m.

Boverket ska redovisa erfarenheter och möjligheter samt sprida information och kunskap om hur en aktiv kommunal planläggning kan bedrivas. Delredovisas 31 mars 2013 och slutredovisas 31 december 2013.

9. Utvärdera vissa tillväxt- och konkurrensbestämmelser i PBL

Boverket ska analysera konsekvenser och uppnådda effekter av den ändring i plan- och bygglagen (1987:10) som trädde i kraft den 1 januari 2008 och som innebär att en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens ska främjas vid kommunernas planläggning. Redovisas 15 april 2013.

10. Utveckla hyresrättens förutsättningar

Utredaren Per Anders Bergendahl ska analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas. Redovisas 31 december 2012. En promemoria kom 19 april som ett resultat av ett delbetänkande.

11. Översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Syftet är att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv. Boverket ska redovisa uppdraget senast den 29 juni 2012.

12. Ökad tillgång till hyreslägenheter och lägre fastighetsavgift

Skatteförslag i och med vårbudgeten 2012.

Sammanfattning av Sören Häggroths rapport

Regeringens utredare Sören Häggroth har också analyserat bostadsförsörjningen i Stockholms län i rapporten ”Bostadsförsörjningen i Stockholms län – analys och åtgärder”.

Den åtgärd som är viktigast för att öka bostadsbyggandet i Stockholms län är att samordna bostadsplanering och utbyggnad av infrastrukturen. Med tanke på Stockholmsregionens stora betydelse för tillväxten i hela landet föreslår Sören Häggroth att regeringen överväger om regionens resurser för investeringar för infrastruktur behöver öka.

Sören Häggroth föreslår att **det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen** förtydligas inom ramen för den lagstiftning som infördes år 2001. I en förtydligad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör bland annat framgå att kommunerna i sin bostadsplanering ska ta hänsyn till hela regionens behov av bostäder, inte bara den egna befolkningens behov. Vidare bör regeringen ha möjlighet att med stöd i lagen föreskriva att kommunerna, landstinget eller regionkommunen ska upprätta regionala riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det kan också finnas anledning att i en ny lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar behandla kommunernas skyldigheter i förhållande till byggherrarna vad gäller bland annat planberedskap, redovisning av utbyggnadsplaner, principer för markanvisningar och annat som medverkar till bra samarbete mellan kommunerna och byggföretagen. En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger länsstyrelserna tydligare utgångspunkter för sin rådgivning till och tillsyn av kommunernas bostadsplanering.

Sören Häggroth föreslår vidare ett antal åtgärder för att **förkorta tidsutdräkten i plan- och byggprocessen**, vilka han anser att regeringen bör överväga:

- Länsstyrelsens ansvar att ge råd om tillämpningen av PBL bör utökas till att även omfatta de kapitel i PBL(kap.4-6) som avser detaljplaners utformning. Syftet är att minska överklaganden om formella brister i planbestämmelser.
- För att bedöma byggprojekts genomförbarhet bör 6§ förordningen(1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ändras så att länsstyrelsen får ett mer allsidigt underlag för en tidig bedömning av respektive projekts genomförbarhet.
- Regeringen bör formulera mål för handläggnings-tiderna för överklagandeärenden i Länsstyrelsen i Stockholms län och regelbundet följa upp dessa mål. Vid behov bör regeringen förstärka resurserna i Länsstyrelsen i Stockholms län för att åstadkomma en snabbare prövning av överklagandeärenden.
- Regeringen bör ge Statskontoret i uppdrag att föreslå åtgärder för att åstadkomma effektivare rutiner för handläggning av överklagande ärenden på Länsstyrelsen i Stockholms län.

En del av de förslag till ändringar i PBL som redovisas under nästa område (nationella intressen och styrande normer) syftar också till att förkorta planprocessen och möjligheterna till överklaganden.

Ett antal förslag syftar till att **förtydliga vissa statliga intressen och styrande normer**:

- De omfattande riksintressena i Stockholms län bör ses över och revideras minst en gång per mandatperiod, liksom i landet i övrigt. Det är viktigt att bostadsplaneringen kan utgå från aktuella förhållanden och begränsningar bland annat för byggandet bland annat från kulturminnesvärden som har mycket omfattande riksintressen i Stockholms län.
- Strandskyddsbestämmelserna bör ges en mer flexibel tillämpning för att medge detaljplanlagt byggande i sjö- och havsnära områden.

- Buller- och luftkvalitetsnormerna bör ges en mer flexibel och storstadsanpassad tillämpning. Detta förutsätter bland annat att regeringen ger Naturvårdsverket och Boverket i uppdrag att samordna sina föreskrifter samt allmänna råd och att därvid ta hänsyn till de speciella behov som finns i storstäderna att förtäta bebyggelsen.
- Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att i samarbete med kommunerna och byggbranschen revidera energihushållningsnormerna så att dessa blir enhetliga i hela landet.

Sören Häggroth föreslår också vissa förändringar i PBL i syfte att klargöra relationen mellan PBL och Miljöbalken. Det gäller bland annat i fråga om byggande inom områden med strandskyddsbestämmelser.

Vidare föreslås att regeringen överväger två ändringar i PBL (3 kap.21§ och 11 kap.11§) som båda syftar till att stärka den kommunala planeringen för bostadsplaneringen i förhållande till tillämpningen av annan lagstiftning.

Vad gäller **kommunernas kostnader för infrastruktur** vill Sören Häggroth aktualisera tre förslag:

- Det gäller dels behovet av att göra en översyn av den legala grunden för exploateringsavtal. Syftet med en sådan översyn bör vara att tydliggöra vilka krav som kommunerna kan ställa på byggherrarna vad gäller medfinansiering av kommunal infrastruktur i anslutning till bland annat bostadsbyggande. I en sådan översyn bör också tas upp frågan om hur direktförhandlingar mellan kommuner och byggherrar ska förhålla sig till (LOU) Lagen om offentlig upphandling.
- Regeringen bör införa en ”byggbonus” för kommuner i Stockholm län som ökar sitt bostadsbyggande.

- En analys bör också göras av om det kommunala utjämningsystemet kan utvecklas för att bättre än idag ta hänsyn till de skiftande byggkostnaderna i landet.

Vidare bör faktorn i kostnadsutjämnningen för kompensation för snabb befolkningstillväxt övervägas i syfte att stimulera bostadsbyggandet i tillväxtregionerna.

En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla **ett brett utbud av olika upplåtelseformer på bostadsmarknaden**. Idag har vissa grupper särskilda svårigheter att få en bostad i Stockholmsregionen. Det gäller till exempel unga och studeranden, nyanlända samt hushåll med låga inkomster. Bristen på hyresbostäder med måttlig hyra är en huvudorsak till att dessa grupper har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Både åtgärder som ökar utbudet av hyresrätter och ekonomiskt stöd till grupper med svag betalningsförmåga behöver övervägas. Sören Häggroth lämnar följande förslag som underlag för fortsatt analys och diskussion om hyresrätten som upplåtelseform:

- Regeringen bör ta initiativ till en analys av de ekonomiska villkoren på bostadsmarknaden i syfte att skapa bättre neutralitet mellan upplåtelseformerna.
- Regeringen bör överväga att underlätta kreditgivningen till främst hyresrätter genom statliga kreditgarantier.
- Regeringen bör också överväga att underlätta kapitalförsörjningen genom att införa ett skatte-subsventionerat boparande, förebilder finns bland annat i Norge.

Det råder ganska stor samstämmighet inom regionen om att de sex åtgärdsområden som Sören Häggroth har redovisat i denna rapport också är de mest strategiska för att få fart på bostadsbyggandet.

Tabellbilaga

Kommunernas bedömning av antalet påbörjade bostäder i nyproduktion 2012 och 2013, samt om det med hänsyn till efterfrågan skulle behövas fler.

	Antal bostäder 2012	Antal bostäder 2013	Fler bostäder behöver byggas
Botkyrka	200	250	Ja
Danderyd	70	70	Ja
Ekerö	120	120	Ja
Haninge	400	400	Ja
Huddinge	400	500	Ja
Järfälla	650	650	Ja
Lidingö	200	150	Ja
Nacka	500	650	Ja
Norrtälje	300	500	Ja
Nykvarn	30	80	Ja
Nynäshamn	150	200	
Salem	50	120	Nej
Sigtuna	478	667	Ja
Sollentuna	322	265	Nej
Solna	750	750	Ja
Stockholm	3 000	4 000	Ja
Sundbyberg	750	850	Ja
Södertälje	300	400	Ja
Tyresö	250	250	Ja
Täby	470	495	Ja
Upplands Väsby	230	250	Ja
Upplands-Bro	150	125	Ja
Vallentuna	230	250	Ja
Vaxholm	60	60	Nej
Värmdö	400	520	Ja
Österåker	200	250	Ja
Totalt i länet	10 660	12 822	22

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2012.

Påbörjade nybyggda bostäder per kommun åren 2000–2011.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Summa
Botkyrka	250	267	233	240	310	118	265	409	85	170	252	110	2 709
Danderyd	65	59	171	60	19	105	27	21	24	12	21	60	644
Ekerö	163	77	82	124	120	151	103	123	81	46	114	104	1 288
Haninge	305	190	102	343	240	272	254	373	102	89	114	173	2 557
Huddinge	227	148	429	410	122	348	731	221	116	65	255	237	3 309
Järfälla	248	340	332	89	215	202	475	247	121	50	236	165	2 720
Lidingö	199	199	215	49	60	237	235	38	102	13	35	252	1 634
Nacka	491	387	398	315	547	800	570	418	85	56	137	262	4 466
Norrtälje	7	40	25	135	273	172	178	95	76	66	71	12	1 150
Nykvarn	31	83	21	23	49	75	71	66	14	1	25	23	482
Nynäshamn	19	89	137	87	148	76	87	74	15	57	49	46	884
Salem	43	35	59	16	97	37	55	42	63	4	9	23	484
Sigtuna	223	165	130	129	170	146	667	272	201	558	40	195	2 896
Sollentuna	150	184	107	165	235	308	645	347	245	93	242	456	3 177
Solna	483	404	353	788	1 138	101	855	327	282	170	249	779	5 929
Stockholm	1 311	2 897	2 709	1 138	3 605	3 633	8 434	2 911	3 239	3 129	4 987	3 837	41 830
Sundbyberg	2	22	123	28	0	61	145	794	264	28	519	343	2 329
Södertälje	193	266	119	270	132	299	260	177	79	30	256	130	2 211
Tyresö	88	124	216	236	128	98	57	63	22	12	122	176	1 342
Täby	88	141	128	248	192	217	302	181	180	153	160	303	2 293
Upplands Väsby	24	86	110	176	169	115	114	171	16	87	311	99	1 478
Upplands-Bro	74	48	20	148	58	226	149	376	82	70	39	77	1 367
Vallentuna	69	208	252	161	173	171	245	227	295	68	199	55	2 123
Vaxholm	43	36	36	61	79	77	60	45	49	14	17	11	528
Värmdö	157	114	88	127	157	294	185	105	106	1	98	5	1 437
Österåker	282	226	230	374	210	295	221	315	97	102	73	215	2 640
Summa	5 235	6 835	6 825	5 940	8 646	8 634	15 390	8 438	6 041	5 144	8 630	8 149	93 907

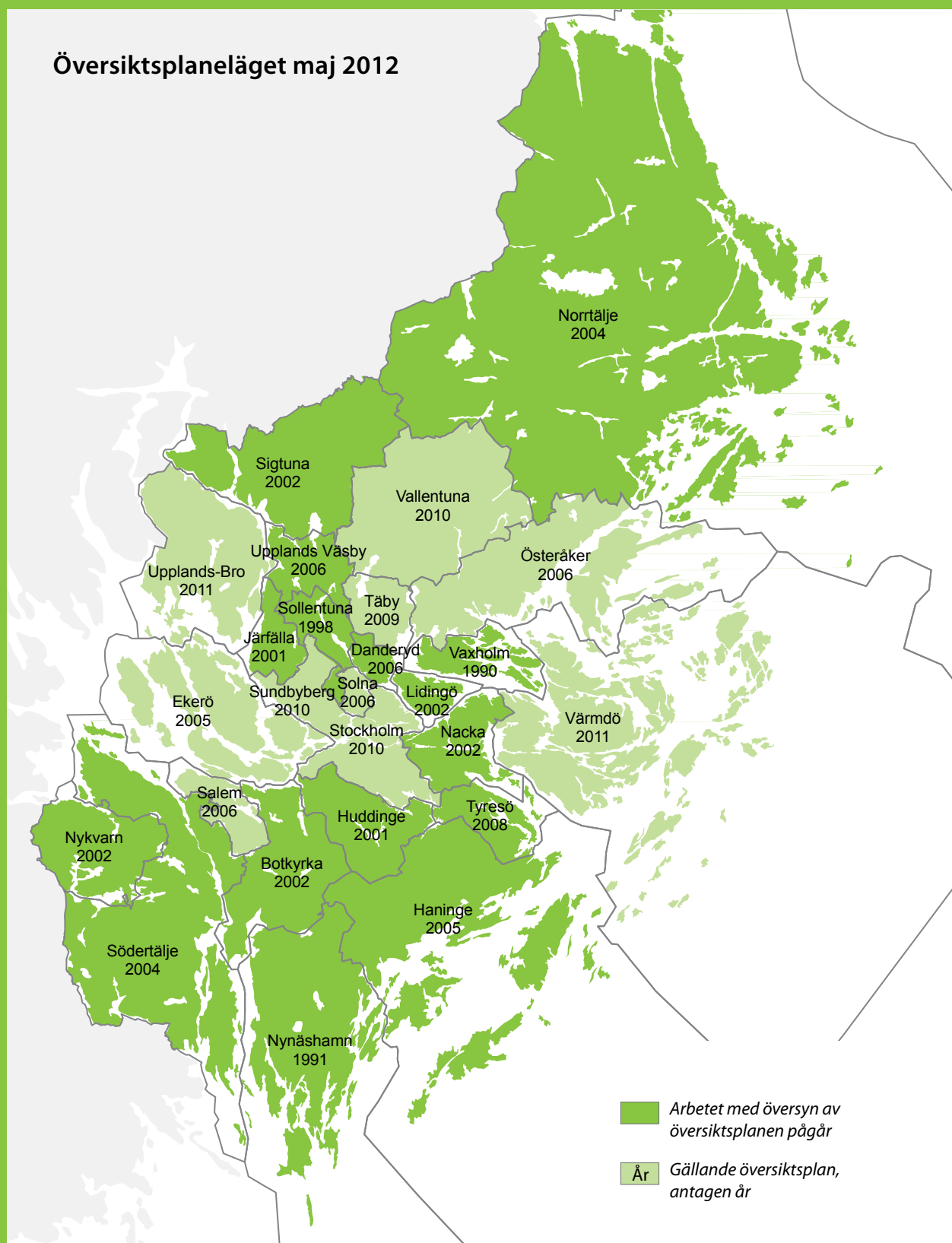
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

**Befolkningsprognos och årligt bostadstillskott per kommun
fram till 2030, alternativ Hög enligt RUFSS 2010.**

	Folkmängd år 2010	Befolkningsprognos år 2030	Bostadsbeståndet 2010	Årligt bostadstillskott till år 2030
Botkyrka	82 000	101 000	32 500	550
Danderyd	31 000	32 000	12 900	100
Ekerö	25 000	27 000	9 100	150
Haninge	77 000	100 000	32 000	550
Huddinge	98 000	122 000	38 800	600
Järfälla	66 000	94 000	28 900	650
Lidingö	44 000	45 000	20 300	150
Nacka	90 000	109 000	36 300	750
Norrtälje	57 000	71 000	25 700	450
Nykvarn	9 000	12 000	3 500	100
Nynäshamn	26 000	29 000	12 300	150
Salem	16 000	18 000	6 300	100
Sigtuna	40 000	54 000	18 200	350
Sollentuna	64 000	74 000	26 600	450
Solna	68 000	99 000	36 000	700
Stockholm	843 000	981 000	441 400	3 600
Sundbyberg	38 000	60 000	19 700	500
Södertälje	87 000	105 000	39 100	500
Tyresö	44 000	49 000	16 800	250
Täby	63 000	78 000	26 600	550
Upplands Väsby	39 000	52 000	17 900	300
Upplands-Bro	23 000	30 000	9 700	250
Vallentuna	30 000	38 000	11 600	350
Vaxholm	11 000	13 000	4 500	100
Värmdö	39 000	55 000	13 100	500
Österåker	40 000	47 000	15 200	300
Totalt i länet	2 050 000	2 495 000	955 000	13 000

Källa: RUFSS 2010, TMR.

Översiktspaneläget maj 2012



En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Att växa med 30 000 till 40 000 invånare varje år ställer höga krav på ett högt och jämnt bostadsbyggande.

Rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012 vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten en årlig redovisning till regeringen och Boverket.

*För mer information kontakta
Länsstyrelsen, enheten för bostadsfrågor
Tfn: 08- 785 40 00
Rapporten finns på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm*

*Adress
Länsstyrelsen i Stockholms Län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)*