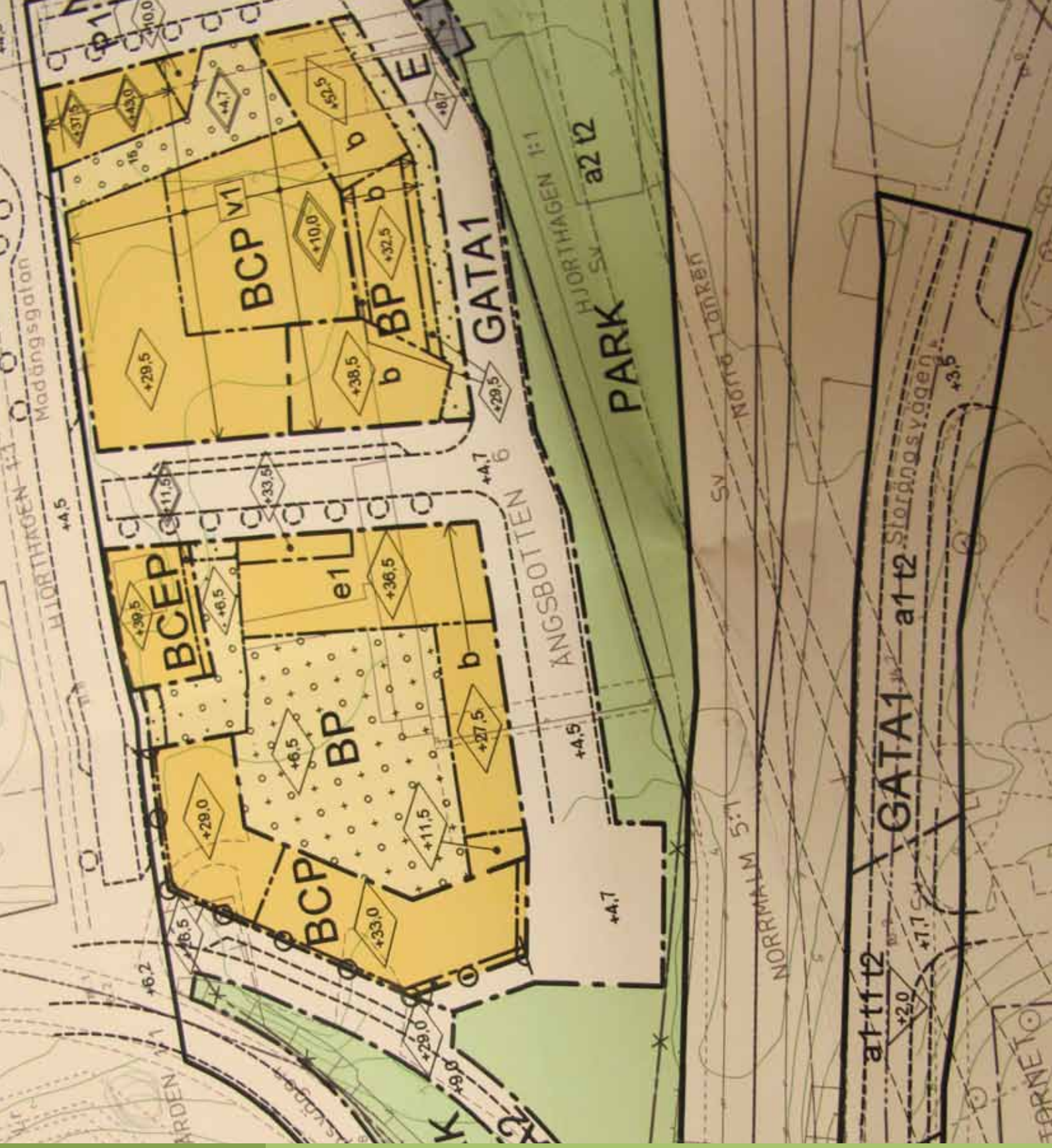


Rapport 2013:24

Länsstyrelsen
Stockholm

Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder

Rapport 2013:24

Länsstyrelsen
Stockholm

Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder

Ur länsstyrelsernas regleringsbrev för 2013, uppdrag 44:

Med utgångspunkt i den redovisning som Stockholms läns landsting lämnar med anledning av regeringens uppdrag rörande Stockholmsregionens behov av nya bostäder med fördelning på länets kommuner (S2012/4203/PBB) ska Länsstyrelsen i Stockholms län:

- Granska och bedöma respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder. Granskningen ska ske med utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet, samt
- i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av kommunerna i Stockholms län. Uppföljningen ska bland annat innehålla en bedömning av utfallets konsekvenser.

Uppdraget avseende kommunernas förutsättningar att förverkliga angivet antal bostäder ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 30 november 2013. Uppdraget avseende uppföljning av bostadsbyggandet i kommunerna ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 28 februari 2014.

Författare: Elin Blume

Foto omslag: Lena Hackzell/Länsstyrelsen
Foto inlaga: Christina Fagergren

Utgivningsår: 2013
ISBN: 978-91-7281-581-0

Enheten för samhällsplanering, Länsstyrelsen i Stockholms län
samhallsplanering.stockholm@lansstyrelsen.se

Rapporten finns endast som pdf. Du hittar den på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Förord

Det finns en stor vilja hos länets kommuner att bidra till regionens utveckling genom att planera ett ökat bostadsbyggande. I arbetet utgår kommunerna från den regionala utvecklingsplanens, RUFS 2010, uppdaterade mål för det årliga tillskottet av bostäder. Detta är en sammanställning av information om planeringen för bostadstillskottet i länets 26 kommuner.

Att nästintill fördubbla det årliga tillskottet av bostäder i länet kräver krafttag från alla inblandade aktörer. Det ställer krav på god samverkan mellan kommuner, byggbransch, kreditinstitut och staten. För att länet ska kunna fortsätta växa och vara en attraktiv region behöver fördelarna med att växa hållbart fortsatt kommuniceras till alla länets invånare.

Vi ska tillsammans arbeta för att förverkliga ett bostadsbyggande om 16 000 bostäder årligen i regionen. 2013 års Stockholmsförhandling visar tydligt att det finns en vilja att öka bostadsbyggandet om tunnelbanan byggs ut. Byggbranschens och andra aktörers syn på planeringsarbetet redovisas inte i detta arbete.

Anette Scheibe Lorentzi

Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning **7**

Bakgrund **8**
Inledning 8
Metod 8
Definitioner och avgränsningar 9

Kommunens beredskap för bostadsbyggande **12**
Kommunal vilja att bygga bostäder 12
Aktuell översiktsplan 14
Fördjupningar, planer, program 14
Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen 15
Aktiv markpolitik 15
Markanvisning 16
Ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsföretagen 16
Organisation och resurser 17

Aktuellt detaljplaneläge hösten 2013 ..... **18**
Antal bostäder i pågående detaljplaner 18
Omvandlingsområden från fritidshus till permanentbostäder 18
Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner 19
Antal bostäder i överklagade detaljplaner 20
Antal bostäder i outnyttjade byggrätter 20

Hinder för ett ökat bostadsbyggande **21**
Statlig transportinfrastruktur 21
Länsstyrelsens handläggningstider 21
Länsstyrelsens tillsyn enligt PBL 21
Byggstart som drar ut på tiden 22

Slutsatser **23**

Bilaga 1 ..... **25**

VIKINGCRANES
ÅRNTORGET
LIEBHERR
C1
WEROCK

Sammanfattning

Befolkningsökningen i länet är fortsatt kraftig. Regionen har ett behov av 16 000 inflyttningsklara bostäder årligen enligt uppdaterade siffror i RUFS 2010 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) Länsstyrelsen har sammanställt hur länets 26 kommuner arbetar för att dessa bostäder ska kunna tillkomma.

Nästan alla kommuner i länet har mål för bostadstillskott i linje med RUFS Hög. De flesta kommuner har en aktuell översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning som följer dessa intentioner. Kommunerna arbetar med att ta fram många detaljplaner med bostäder, exakt hur många har varit svårt att få uppgift om. Det har visat sig finnas över 47 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, vilket tyder på en aktiv planläggning i kommunerna. Många av dessa bostadsprojekt planeras att byggas ut i etapper under ett antal år framöver. Drygt 8 000 av dessa kan sägas vara outnyttjade byggrätter. Den vanligaste förklaringen som kommunerna har om varför färdiga detaljplaner inte tas i anspråk är att byggherrarna väljer att senarelägga projekt av marknadsskäl.

Utöver planläggning kan kommunerna bland annat genom markägande, marktilldelning och allmännyttiga bostadsföretag arbeta för ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelsen konstaterar att många kommuner skulle kunna ha en mer aktiv roll och ett strategiskt angreppssätt kring markfrågor samt i ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. Organisation och resurser för att kunna hantera ett fördubblat bostadstillskott inom kommunen kan vara ett framtida hinder. I några kommuner finns tydliga behov av att ytterligare kommunicera frågor om nyttan av länets tillväxt med invånarna.

I de kommuner som berörs av 2013 års Stockholmsförhandling om utbyggnad av tunnelbana är det särskilt tydligt vilka möjligheter för ett ökat bostadsbyggande som satsningar på ny infrastruktur ger.

Kommunerna lyfter fram hinder som de inte själva rår på såsom behov av en förbättrad och ökad transportinfrastruktur, långa handläggningstider hos Länsstyrelsen samt Länsstyrelsens tillsyn enligt 11 kap. PBL. Inom tillsynsområdet är det framför allt frågor om buller, strandskydd och riksintressen som framförs.

Bakgrund

Inledning

I 2013 års regleringsbrev har Länsstyrelsen i Stockholms län fått i uppdrag att granska kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga det antal bostäder som har redovisats som Stockholmsregionens behov. Utgångspunkten är den redovisning av bostadsbehoven som Stockholms läns landsting lämnade till regeringen 2012.

Denna rapport utgör Länsstyrelsens redovisning av uppdraget. I ett kommande steg ska Länsstyrelsen i samverkan med Boverket göra en uppföljning av byggandet i var och en av länets kommuner. Den delen av uppdraget redovisas i februari 2014.

Länsstyrelsen har genom uppdraget fått ta del av de 26 kommunernas olika sätt att arbeta med planering. Denna analys är en sammanställning med generella slutsatser. I en bilaga redovisas förhållandena i respektive kommun.

Det finns en vilja bland kommunerna att redovisa sitt arbete med att skapa förutsättningar för bostadsbyggande. Samtliga kommuner i länet har tagit sig tid till dialog och bidragit med underlag. De tjänstemän Länsstyrelsen mött uttrycker ett intresse och behov av att lära av varandras sätt att arbeta. I många kommuner uttrycks en frustration över att det är svårt att få byggprojekt förverkligade. I flera kommuner påtalar tjänstemännen att staten även bör rikta blicken mot andra aktörer än kommunerna när orsakerna till det för låga bostadsbyggandet söks.

I den senaste utgåvan av *Boverkets indikatorer*[1] framgår det att bostadsbyggandet i länet ser ut att öka framöver. Till exempel har antalet bygglov för flerbostadshus ökat markant det senaste året.

Metod

Sammanställning av *kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal bostäder* har gjorts genom dokumentgranskning, statistikinsamling och samtal med företrädare för länets kommuner.

De dokument som granskats är översiktsplaner, riktlinjer för bostadsförsörjning, markanvisningspolicyer och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. Därefter har strukturerade samtal med samtliga av länets kommuner genomförts i syfte att få kommunernas bild av deras planeringsmässiga förutsättningar. I allmänhet har samtalet genomförts med den kontaktperson som kommunen utsett samt ytterligare någon tjänsteman. Respektive kommun har tagit fram uppgifter om antalet byggrätter i detaljplaner som är under arbete respektive de som vunnit laga kraft.

[1] *Boverkets indikatorer, analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos,* Boverket november 2013

Länsstyrelsen har gjort en sammanställning för respektive kommun vilken redovisas som bilaga till denna rapport. Samanställningen innehåller fakta från dokumentgranskning, sammanställning från kommunsamtalen samt statistik från respektive kommun, SCB och TMR (Tillväxt- miljö och regionplanering inom Stockholms läns landsting). Den offentliga statistikens kvalitet ifrågasätts emellertid av samtliga kommuner. Länsstyrelsen har för avsikt att återkomma till denna fråga i den rapport som lämnas i februari 2014.

Kommunsammanställningarna har faktagranskats av respektive kommun vartefter vissa kompletteringar gjorts.

Vid ett möte på Länsstyrelsen presenterades de preliminära slutsatserna för länets stadsbyggnadschefer.

Definitioner och avgränsningar

Utgångspunkten för uppdraget har varit den reviderade bedömningen av regionens behov av bostäder enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010). Den reviderade bedömningen togs fram förra året av TMR på uppdrag av regeringen.[2]

Regionens behov av bostäder till år 2030 är presenterat i ett spann mellan 9 000−16 000 bostäder årligen. Befolkningsökningen i länet är fortsatt hög och därför har utgångspunkten i detta arbete varit RUFS Hög. Alltså ett regionalt behov av 16 000 inflyttningsklara bostäder årligen, se tabell nedan.

[2] *Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030*. Stockholms läns landsting tillväxt- miljö och regionaplanering 2012

Regionens samlade behov av bostäder är framräknat med utgångspunkt i den prognostiserade regionala befolkningsökningen. Kommunernas politiska mål för bostadsbyggandet stämmer till stor del överens med hur det regionala bostadsbehovet är fördelade per kommun i Landstingets redovisning. Det skulle vara värdefullt att komplettera Landstingets redovisning med en mer detaljerad bedömning där större hänsyn tas till respektive kommuns förutsättningar för bostadsbyggande. Till exempel är tillgång till byggbar mark i anslutning tillkollektivtrafik en faktor med stor betydelse.

Behov av bostadstillskott 2010−2030 i Stockholms läns kommuner,
Källa: Stockholms läns landsting 2012 (RUFS)

	Totalt tillskott till 2030		Årligt tillskott till 2030	
	låg	hög	låg	hög
Länet	**179 000**	**319 000**	**8 950**	**15 950**
Botkyrka	5 000	13 000	250	650
Danderyd	1 000	2 000	50	100
Ekerö	2 000	4 000	100	200
Haninge	6 000	12 000	300	600
Huddinge	8 000	14 000	400	700
Järfälla	9 000	15 000	450	750
Lidingö	3 000	6 000	150	300
Nacka	12 000	17 000	600	850
Norrtälje	4 000	10 000	200	500
Nykvarn	1 000	2 000	50	100
Nynäshamn	2 000	4 000	100	200
Salem	1 000	2 000	50	100
Sigtuna	5 000	8 000	250	400
Sollentuna	6 000	10 000	300	500
Solna	12 000	16 000	600	800
Stockholm	58 000	100 000	2 900	5 000
Sundbyberg	8 000	12 000	400	600
Södertälje	6 000	12 000	300	600
Tyresö	3 000	6 000	150	300
Täby	7 000	13 000	350	650
Upplands Väsby	4 000	7 000	200	350
Upplands-Bro	3 000	6 000	150	300
Vallentuna	4 000	8 000	200	400
Vaxholm	1 000	2 000	50	100
Värmdö	5 000	11 000	250	550
Österåker	3 000	7 000	150	350

I rapporten Kommunernas planberedskap[3] skriver Boverket att begreppet planberedskap bör ersättas med begreppet planeringsberedskap. Begreppet planberedskap används i allmänhet med betydelsen förekomsten av byggklara detaljplaner. Idag tar många kommuner fram detaljplaner först när extern intressent finns varför begreppet blir otillräckligt när den kommunala planeringsaktiviteten ska beskrivas. Begreppet planeringsberedskap avser kommunernas strategiska beredskap att kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För den strategiska beredskapen behöver det finnas en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning, en markberedskap, det vill säga en strategi för marktilldelning respektive förvärv samt en resurs- och organisationsberedskap för att snabbt kunna arbeta fram detaljplaner.

Mot bakgrund av detta har dokumentgranskning gjorts av de verktyg som kommuner kan arbeta med för att driva på och ha beredskap för bostadsbyggande. Det vill säga översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, markanvisningspolicy samt ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. I de fall kommunerna har ett pågående arbete med en ny översiktsplan har samråds- eller granskningsversion studerats.

Som ett sätt att belysa kommunernas planberedskap och planeringsaktivitet har Länsstyrelsen bett kommunerna ta fram statistik över antal byggrätter i pågående och lagakraftvunna detaljplaner. Det har visat sig vara svårt och tidskrävande att få fram dessa uppgifter varför kommunerna har getts möjlighet att antingen lämna statistik över antal byggrätter i detaljplaner med startbesked och/eller i detaljplaner där samråd genomförts. Några har även lämnat statistik över det totala antalet byggrätter i pågående arbete med nya detaljplaner.

En anledning till att kommunerna har problem med att få fram statistik kring detaljplaneläget är att dessa uppgifter sällan finns samlade. De sammanställningar kommunerna har skiljer sig åt och en jämförelse mellan kommuner har därför inte varit möjlig att göra. Kommunerna för inte heller statistik över vilka projekt som byggstartats. Processen från idé till färdig bostad hanteras ofta inom en rad kommunala förvaltningar som plan, exploatering och bygglov. Ingen kommun har lättillgängliga uppgifter om hur många bostäder som finns i de olika faserna.

Det saknas en entydig definition på när en byggrätt kan anses vara outnyttjad. I detta uppdrag är kriterierna för den outnyttjade byggrätten att det finns en lagakraftvunnen detaljplan som har genomförandetid kvar, det vill säga max 15 år. Vidare ska byggandet inte ha påbörjats fastän byggstart är möjlig. Detaljplaner där byggstart ska ske etappvis är inte klassade som outnyttjade. Inte heller detaljplaner i omvandlingsområden där fritidshus omvandlas till permanentbostäder redovisas som outnyttjade eftersom omvandlingen i dessa områden vanligtvis pågår under flera år. Länsstyrelsen kan konstatera att de uppgifter kommunerna lämnat om antalet outnyttjade byggrätter är ungefärliga. De baseras på en uppskattning av antalet outnyttjade byggrätter utifrån Länsstyrelsens tolkning av begreppet.

---

[3] *Kommunernas planberedskap Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2001/10456),* Boverket mars 2012

Kommunens beredskap för bostadsbyggande

En grundförutsättning för att ett mer omfattande bostadsbyggande ska bli verklighet är att det finns en tydlig vilja i kommunen att växa. Kommunerna kan genom sitt planmonopol och genom en aktiv markpolitik påverka hur marknaden agerar. De flesta kommuner i länet har därtill allmännyttiga bostadsföretag.

Kommunal vilja att bygga bostäder

Det finns en tydlig ambition att växa i nästan samtliga av länets kommuner. I en av kommunerna anges att det inte är ett självändamål att växa och i en annan är man avvaktande till att växa på grund av den lokala opinionen.

I många kommuner är det en utmaning att få invånarna med sig. Flera kommuner talar om en kommunal identitet i förändring och att invånarna har andra önskemål om utvecklingen. I tre kommuner pågår diskussioner om folkomröstningar i samband med att invånarna visat sitt missnöje med byggandet av nya bostäder. I något fall har förslagen gjorts om efter folkopinion. Men det finns också exempel på en kommun som uttryckligen påtalar att de är en expansiv kommun och där nästan inga detaljplaner överklagas.

Länsstyrelsen kan konstatera att samtliga kommuners mål för det årliga bostadstillskottet ligger i linje med målen i RUFS Hög, se tabell nedan. Det innebär att målen i flertalet kommuner har höjts efter den revidering som gjordes förra året. Variationer finns där några har en lägre respektive högre målsättning än RUFS Hög. Att växa i takt med regionen och ta ett regionalt ansvar är en självklarhet i de flesta kommuner.

I enstaka kommuner utgår målen från RUFS Låg och i flera kommuner finns långsiktiga mål att nå RUFS Hög genom en stegvis upptrappning av byggtakten. I några kommuner har målen inte setts över efter det att bostadsbehovet enligt RUFS reviderades hösten 2012.

De senaste årens bostadstillskott i länet har i snitt legat på cirka 10 000 bostäder per år. För att nå målet om ett årligt bostadstillskott på 16 000 bostäder krävs en uppväxling av samtliga aktörer. I nästan hälften av länets kommuner krävs mer än en fördubbling av byggtakten i förhållande till bostadstillskottet de senaste fem åren.

För den enskilda kommunen handlar det om mer än att bygga bostäder. En fråga som lyfts vid samtliga kommundialoger är förmågan att klara av den kommunala servicen vilken måste byggas ut i takt med bostadsbyggandet för att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. I första hand är det utbyggnad av förskola och skola som har lyfts fram.

Kommunernas mål för bostadstillskott samt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner september 2013

Källa: Information från respektive kommun i länet – se även bilaga 1

	RUFS Hög	Kommunernas mål för bostadstillskott (se bilaga för mer info)	Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, ackumulerat i september 2013
Botkyrka	650	650	590
Danderyd	100	60-110	215
Ekerö	200	140-175	100
Haninge	600	500	1 900
Huddinge	700	700	900
Järfälla	750	450-500	3 500
Lidingö	300	400-500	910
Nacka	850	1 000	1 030
Norrtälje	500	700	1 700
Nykvarn	100	80-120	400
Nynäshamn	200	190	3 000
Salem	100	80	168
Sigtuna	400	400	1 100
Sollentuna	500	500	2 500
Solna	800	700	6 600
Stockholm	5 000	5 500	10 000
Sundbyberg	600	750	1 930
Södertälje	600	1 000	4 100
Tyresö	300	300	698
Täby	650	350-650	1 109
Upplands Väsby	350	300	1 200-1 300
Upplands-Bro	300	250	800
Vallentuna	400	250-300	364
Vaxholm	100	100	538
Värmdö	550	350	1 700
Österåker	350	250-300	380
Summa	**15 950**	**15 950 - 16 625**	**47 432 - 47 532**

Ambitionerna i kommunerna visas även genom samarbeten över kommungränserna. Exempelvis i Stockholm Nordost samt i Södertörnssamarbetet finns det tydligt satta politiska mål om att öka befolkningen och därmed bostadsbyggandet. I Stockholm Nordost finns en gemensam vision för de sex kommunerna om 100 000 nya invånare till 2040. I Södertörnssamarbetet har de åtta kommunerna fått i uppdrag av politikerna att undersöka var det finns utrymme för de 65 000 nya bostäderna som ska till fram till år 2030 enligt RUFS Hög.

Sambandet mellan transportinfrastruktur och bostadsbyggande är tydligt i kommunerna och i de kommuner som berörs av 2013 års Stockholmsförhandling om utbyggnad av tunnelbana har ett ökat bostadsbyggande varit

i fokus. Enligt överenskommelsen åtar sig kommunerna att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ett visst antal bostäder till 2030 enligt nedan:

- Stockholms stad, 40 000 bostäder i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Fasta strand och Skarpnäck, 3 000 bostäder i Hagastaden, 2 000 bostäder i Hammarby sjöstad samt 900 bostäder på Södermalm i den nybyggda tunnelbanans influensområde. Den årliga takten ska i genomsnitt vara cirka 2 700 bostäder per år.
- Nacka kommun, 13 500 bostäder på västra Sicklaön i en takt som i genomsnitt ska vara cirka 800 bostäder per år.
- Solna stad, 4 500 bostäder i tunnelbanans influensområde i Hagastaden och Arenastaden med en årlig takt som i genomsnitt ska vara cirka 265 bostäder per år.
- Järfälla kommun, 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde med en årlig takt som i genomsnitt ska vara cirka 825 bostäder per år.

Aktuell översiktsplan

Åtta kommuner har en aktuell kommunomfattande översiktsplan antagen under innevarande mandatperiod. I elva kommuner pågår arbete med en ny översiktsplan. I de fallen finns det i dagsläget antingen en samråds- eller granskningsversion av översiktsplanen. Sju kommuner har en något äldre översiktsplan, ingen är dock äldre än från 2005.

De kommuner som har en relativt ny översiktsplan eller ett pågående översiktsplanearbete förhåller sig till de planeringsprinciper som finns i RUFS 2010 för hur länet ska växa. Samtliga förhåller sig även till behovet av bostadstillskott enligt RUFS 2010 eller de senare reviderade siffrorna. Detta innebär dock inte att samtliga översiktsplaner följer uppgifterna om tillkottet av bostäder enligt RUFS.

Länsstyrelsen ser RUFS 2010 som ett uttryck för lämplig mellankommunal samordning i planeringsfrågor. RUFS 2010 utgör ett värdefullt stöd för Länsstyrelsens prövning i planfrågor. De regionala planeringsfrågor som är av mellankommunal betydelse är bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning.

Många kommuner har lyft fram fördelarna med att ha en aktuell översiktsplan som anvisar var bebyggelseutveckling ska ske. Översiktsplanen kan då utgöra grund för vilka detaljplaner som ska prioriteras och hur förfrågningar från exploatörer kan mötas.

Fördjupningar, planer, program

Samtliga kommuner arbetar med att konkretisera översiktsplanen inför detaljplaneläggning genom att ta fram fördjupningar av översiktsplanen och/eller program för detaljplan. Detta är ett sätt för kommunen att planera önskvärd utveckling i ett större område och ha en god planeringsberedskap. Det innebär att det parallellt med detaljplanearbete pågår utvecklingsarbete som skapar planberedskap för detaljplaner med bostäder på sikt. Flera kommuner arbetar också med områdesplaner, strukturplaner eller liknande.

Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen

21 av 26 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod, nio av dessa riktlinjer återfinns integrerade i kommunens översiktsplan. Två kommuner har riktlinjer antagna under tidigare mandatperiod. I tre kommuner pågår i dag ett arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning i separata dokument. Några kommuner antar även mål för bostadstillskott i sina årliga verksamhetsplaner eller budgetar.

Aktiv markpolitik

Hur mycket mark kommunen äger och hur stor del av den som är möjlig att exploatera har betydelse för kommunens möjlighet att påverka bostadsbyggandet. Det kommunala markägandet varierar från mindre än fem procent av kommunens area till över 80 procent. Stora delar av den kommunalägda marken utgörs ofta av gatu- och parkmark eller påverkas av olika skydd som hindrar exploatering.

I några kommuner äger ett fåtal större byggherrar, fastighetsbolag eller privatpersoner stora delar av den exploaterbara marken. Det innebär att kommunen inte har samma möjligheter att påverka utvecklingen och är beroende av markägarnas intresse. I de fall markägare inte är intresserade av att bebygga sin mark får detta konsekvenser för kommunens bebyggelseplanering och utveckling. Att inte äga mark tar flera kommuner upp som en tydligt hämmande faktor för möjligheten att styra bebyggelseutvecklingen.

Sju kommuner för en mer strategisk markpolitik i syfte att köpa in mark för framtida exploatering eller för att kunna göra strategiska markbyten. Flera kommuner nämner att avskaffandet av förköpslagen har gjort det svårare att arbeta med strategiska markförvärv. Några har tydliga direktiv som innebär att de inte ska äga mark för exploatering

Markanvisning

Flera kommuner arbetar aktivt med att marknadsföra kommunen gentemot externa intressenter. Syftet är att locka till sig byggherrar som önskar bygga i enlighet med kommunens strategi om framtida bebyggelseutveckling. Många arbetar för att ha fler verksamma byggherrar i kommunen istället för ett fåtal stora.

Några kommuner ser översiktsplanen och fördjupningar av denna som tydliga marknadsföringsdokument mot byggherrar. Det förekommer att kommuner bjuder in byggherrar att delta i processen när ett program arbetas fram. Flera kommuner bjuder in byggherrar till tidig dialog för att diskutera hur kommunen vill växa i ett visst område.

På vilket sätt byggherrar/exploatörer hör av sig med önskemål om att få bygga bostäder varierar och endast i ett fåtal kommuner verkar det finnas en tydlig ingång till kommunen i dessa frågor.

Några kommuner i den yttre delen av regionen nämner att byggherrar som vill etablera sig i Stockholmsregionen hör av sig då de ser kommunen som en språngbräda för fortsatta uppdrag i andra delar av länet.

Flera kommuner upplever en ökad efterfrågan från aktörer som vill bygga hyresrätter. I två kommuner ges de som önskar bygga hyresrätter möjligheten att hyra mark med tomträttsavtal. I ytterligare några kommuner är tomträtt en möjlighet men den används inte. I två kommuner är tomträttsavgälden halverad vid byggandet av studentbostäder.

Ett antal kommuner arbetar mer aktivt med olika former av markanvisningsmodeller. I nio kommuner finns någon form av antagen markanvisningspolicy. I några kommuner där markanvisningspolicy tidigare inte diskuterats pågår diskussioner om att arbeta fram en strategi för marken.

Ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsföretagen

Kommunen kan använda sitt allmännyttiga bostadsföretag som ett verktyg för att bostäder ska byggas. Allmännyttiga bostadsföretag finns i 21 av länets 26 kommuner. Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har ägardirektiv och samtliga är antagna efter att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 2011.

Ägardirektiv är ett sätt för kommunen att styra det allmännyttiga bostadsföretaget. I samtliga ägardirektiv finns möjlighet för företagen att utöka sitt bostadsbestånd vilket inte varit fallet tidigare. I knappt hälften av länets kommuner pågår byggande eller planering av allmännyttigt bostadsbyggande. Några av de allmännyttiga bostadsföretagen har ett tydligt fokus på förvaltning av de befintliga bostäderna. Stora delar av bestånden står inför stora upprustningsbehov. Det innebär att företagen kan ha mindre ekonomiska

möjligheter att arbeta med nyproduktion. Några har i uppdrag att sälja en del av fastighetsbeståndet för att få ekonomi att kunna bygga nytt.

Någon kommun arbetar med att ge det allmännyttiga bostadsföretaget i uppdrag att agera startmotor i projekt där andra byggherrar sedan kan följa efter. I några kommuner riktar sig allmännyttans bostäder framförallt till dem som behöver samhällets särskilda stöd. Hur kommunen valt att förhålla sig till det allmännyttiga bostadsföretaget är många gånger en tydligt politisk fråga.

Organisation och resurser

I vissa kommuner är det brist på planhandläggare. Detta leder bland annat till att det tar tid innan ett detaljplanearbete kan påbörjas. Kommunernas uppfattning är att det finns för få utbildade planhandläggare, därtill är det brist på planhandläggare som kan arbeta med komplexa planer. Det råder konkurrens om de planhandläggare som finns mellan kommunerna och andra privata aktörer, där kommunens löneläge i vissa fall har nämnts som en svårighet i rekryteringen.

Ett flertal kommuner uppger att de på senare år utökat resurserna för detaljplaneringen för att klara av bostadsbyggandet. Ibland uppstår då i stället resursbrist inom andra förvaltningar. Flera kommuner har nyligen omorganiserat sin förvaltning för att stärka plan- och exploateringsarbetet. Några tar vid behov in konsulthjälp medan andra kommuner tar fram samtliga detaljplaner själva.

I flera kommuner verkar antalet detaljplaner ha ökat de senaste åren men långt ifrån fördubblats. Om bostadsbyggandet nästintill ska fördubblas i regionen är frågan om kommunerna har kapacitet att klara planproduktionen. Det kräver en stor omställning inom flera förvaltningar.

Några kommuner antar att de skulle få svårt att genomföra alla detaljplaner om byggtakten plötsligt skulle öka. Det krävs en stegvis upptrappning om alla förvaltningar ska följa med och för att det ska fungera kommunalekonomiskt. Det har i samtalen framkommit att samverkan mellan framförallt plan och exploatering inte alltid är i fas.

Aktuellt detaljplaneläge hösten 2013

Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. I de flesta detaljplaner finns en extern intressent med från start. I över hälften av länets kommuner förekommer det att detaljplaner initieras utan extern intressent. I ett fåtal kommuner arbetas flertalet detaljplaner fram utan extern intressent medan det i andra förekommer då och då. Markanvisning sker i dessa fall efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller efter samråd. Att arbeta fram en detaljplan på eget initiativ är ett sätt för kommunen att initiera önskvärd utveckling. Länsstyrelsen ser en pågående förändring där kommunerna väljer att ta in exploatörer tidigare i processen och därmed frångå modellen att ta fram en detaljplan helt utan exploatör. En stor del av byggandet sker på mark som ägs av en exploatör och initiativet till planläggningen kommer då ofta från exploatören.

Hälften av länets kommuner får in förfrågningar via ansökan om planbesked. Några arbetar inte alls med att lämna planbesked.

Åtta av länets kommuner har inlett ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet går under namnet Stadsbyggnadsbenchen och har lyfts fram som ett positivt samarbete för att bland annat diskutera och jämföra detaljplaneprocesser mellan kommunerna.

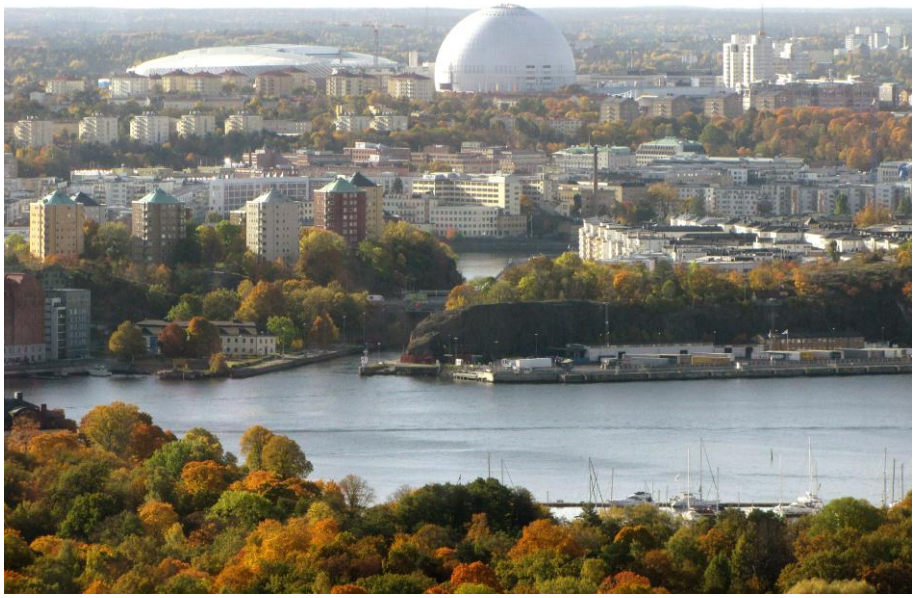
Antal bostäder i pågående detaljplaner

Den statistik som inhämtats om antal bostäder i detaljplanens olika faser ger inte en rättvisande och jämförbar bild mellan kommunerna. Uppgifter för varje enskild kommun går att läsa i bilagan. Många kommuner uppger att det är en normal detaljplaneaktivitet nu medan andra upplever att aktiviteten är högre än normalt.

Antalet tänkta bostäder i projekten tenderar att ibland minska i antal från de tidiga planeringsskedena tills dess att detaljplanen vinner laga kraft. Med hänsyn till detta kan det finnas ett behov av att antalet byggrätter i pågående detaljplaner överstiger målet. Hur omfattande det bör vara saknas uppfattning om i kommunerna. De flesta är dessutom tveksamma till om fler detaljplaner skulle leda till ett ökat bostadsbyggande.

Omvandlingsområden från fritidshus till permanentbostäder

I kustkommunerna där det finns ett stort antal fritidshus pågår planläggning av flera omvandlingsområden. I någon kommun upptar arbetet med omvandlingsområden hälften av resurserna för planarbete. Planläggning av dessa områden måste ofta prioriteras för att lösa vatten- och avloppsfrågor samt vägfrågor. Ofta ändras byggrätternas storlek i samband med planläggningen så att en större utbyggnad medges. Dessa detaljplaner överklagas



frekvent. Efter att detaljplanerna vunnit laga kraft dröjer det ofta många år innan alla byggrätter tagits i anspråk och fastigheten byggs ut och permanentats.

Under de senaste åren har i snitt över 1 000 fritidhus årligen omvandlats till permanenta bostäder i länet. I några kommuner utgör omvandlingen en stor andel av det totala tillskottet bostäder. Många påtalar dock att det är ett resurskrävande arbete som inte genererar ett särskilt stort tillskott av bostäder.

Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner

Enligt kommunernas uppskattning finns det över 47 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte byggstartats. Se tabell på sid 13. Ingen kommun för statistik över när byggstart sker vilket innebär att den uppskattade siffran kan innehålla redan byggstartade bostadsprojekt.

De kommuner som har ett stort antal bostäder i lagakraftvunna planer påpekar att alla inte är möjliga att byggstartas i dagsläget. Många bostäder finns i större utbyggnadsområden och kommer att byggas ut etappvis under flera år framöver. Några finns i detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft och då tar det vanligen minst ett år innan byggstart sker. Efter att en detaljplan vunnit laga kraft sker bland annat upphandling av entreprenörer, bygglovsansökan och mark- och gatuarbeten innan byggstart kan ske.

Antalet bostäder i lagakraftvunna detaljplaner överstiger i flera kommuner deras egna mål för bostadsbyggande flera gånger om. Det kan i vissa fall vara så att det är ett likriktat utbud av bostäder som inte matchar behov och efterfrågan och därför inte kan byggstartas samtidigt.

Antal bostäder i överklagade detaljplaner

Det finns över 8 000 bostäder i överklagade detaljplaner som antingen är överklagade till Länsstyrelen eller till högre instans. I några kommuner överklagas en stor andel av detaljplanerna medan det i andra kommuner inte är så vanligt att detaljplaner överklagas.

Antal bostäder i outnyttjade byggrätter

I åtta kommuner uppskattas att det inte finns några outnyttjade[4] byggrätter medan det i övriga 18 kommuner uppskattas att det kan finnas över 8 000 bostäder i outnyttjade byggrätter. Kommunernas uppfattning är att merparten av dessa byggrätter kan bli bostäder men att det i dagsläget verkar dröja. Några projekt kommer troligen arbetas om innan de förverkligas. Enligt kommunernas uppfattning är det marknaden som orsakar att byggstarten skjuts på framtiden då byggherrar inväntar rätt förutsättningar för att projekt ska bli genomförbara.

Normal tid från det att en detaljplan vinner laga kraft till dess att byggstart sker är omkring ett år. Någon enstaka kommun har uppgett att det kan ta ett halvår medan det i någon kan ta upp till fyra år. I några kommuner är det vanligt att den intressent/byggherre som deltagit i planprocessen fram till laga kraft säljer projektet vidare. Vissa projekt kan säljas vidare flera gånger i perioden mellan lagakraftvunnen detaljplan och byggstart. Detta medför i vissa fall omprojekteringar som tar ytterligare tid.

Några kommuner arbetar mer strategiskt för att påverka byggtakten hos marknadens aktörer. Exempelvis genom att attrahera en större bredd av aktörer, att bygga ut infrastruktur i egen regi, att låta det allmännyttiga bostadföretaget bygga första etappen eller att erbjuda tomträtt.

Länsstyrelsen har fått ett regeringsuppdrag att analysera de outnyttjade byggrätterna. Studien redovisas i mars 2014.

[4] Se Länsstyrelsens avgränsning av begreppet på sid 11

Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Länets kommuner uppger att det finns hinder som kommunerna själva inte har rådighet över och som fördröjer eller hindrar ett ökat bostadsbyggande.

Statlig transportinfrastruktur

Goda kommunikationer spelar en väsentlig roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Investeringar i infrastruktur ses av många aktörer som en av de viktigaste förutsättningarna för att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande i regionen. I de kommuner som berörs av 2013 års Stockholmsförhandling om utbyggnad av tunnelbana har ett ökat bostadsbyggande varit i fokus.

Alla kommuner har nämnt att ett ökat bostadsbyggande till RUFS Hög kräver investeringar i transportinfrastrukturen. Det är särskilt många större utvecklingsområden som kräver satsningar på infrastrukturen för att kunna realiseras. Även kapacitetsförstärkning som till exempel turtäthet i kollektivtrafiken nämns i vissa kommuner som avgörande för att byggherrar ska vilja investera.

Länsstyrelsens handläggningstider

Länsstyrelsens handläggningstider i samråd och granskning av detaljplan och översiktsplan nämns av många kommuner som ett hinder. Ovissheten om när ett svar väntas komma från Länsstyrelsen försvårar kommunens fortsatta hantering av ärendet. Länsstyrelsens målsättning är att samtliga svar ska ges inom begärd tid. Länsstyrelsen arbetar aktivt med att utveckla rutinerna för den interna hanteringen så att handläggningstiderna kortas. I Länsstyrelsens arbete med översyn av interna processer har detaljplaneprocessen prioriterats och en översyn påbörjats. Strukturen på yttrandena ses även över i syfte att tydliggöra vad som är statens ingripandegrunder och vad som är vägledning. Länsstyrelserna driver även ett gemensamt utvecklingsprojekt för att effektivisera ärendehandläggningen inom området.

Länsstyrelsen kan konstatera att de extra medel som länsstyrelserna fått från regeringen i syfte att korta handläggningstiderna för överklagade detaljplaner och bygglov har gett resultat. Ingen kommun har nämnt långa handläggningstider hos Länsstyrelsen i dessa ärenden. De flesta detaljplaner som överklagats till Länsstyrelsen i år har avgjorts på en till två månader. För överklagade ärenden som rör bygglov har handläggningstiderna i det närmaste halverats vid en jämförelse med hur läget var för ett år sedan.

Länsstyrelsens tillsyn enligt PBL

Länsstyrelsen har tillsyn över kommunernas planering enligt 11 kap. PBL (2010:900) och kan ingripa i kommunernas planering om vissa frågor inte

tillgodoses exempelvis buller, strandskydd och riksintressen. Samtliga kommuner tar upp dessa frågor som hinder för ett möjligt bostadsbyggande. Det är framför allt vägledning och underlag som efterfrågas men kommunerna påtalar även att de gör andra bedömningar än Länsstyrelsen av vad som är förenligt med lagstiftningen. Tillstånd enligt miljöbalken kan också utgöra hinder för bostadsbyggande.

Länsstyrelsen är medveten om dessa svårigheter och har under året tillskrivit regeringen om behovet av en översyn av riksintressesystemet och samordning avseende buller. Länsstyrelsens inställning är att regler och myndigheternas arbete tillsammans ska stödja en hållbar utveckling som möjliggör ett ökat bostadsbyggande. För att underlätta för kommunerna vad gäller buller har Länsstyrelsen tagit fram en vägledning och är med och driver arbetet inom det regionala bullernätverket. På länsstyrelsens webb-plats finns aktuell information om lagstiftning och olika tillämpningsfrågor, exempelvis strandskydd enligt miljöbalken.

Kommunerna upplever ibland en bristande samordning inom Länsstyrelsen i framförallt miljö- och planfrågor. Det kan delvis bero på otydlighet kring rådgivningsrollen och att Länsstyrelsen inte kan föregripa en kommande prövning. För att öka tydligheten kring detta har utbildningar genomförts internt på Länsstyrelsen.

Det finns en önskan bland flera kommuner att ha en mer aktiv dialog med Länsstyrelsen för att undanröja eventuella hinder redan i tidiga skeden.

Byggstart som drar ut på tiden

Samtliga kommuner har bostäder i lagakraftvunna detaljplaner som skulle kunna byggstartas. Flera kommuner påpekar att byggstarten ofta tar betydligt längre tid än vad de räknat med i sina prognoser. I större utvecklings-områden som byggs ut i etapper kan det dröja lång tid innan alla etapper är färdigbyggda. Det påverkar kommunens planering av offentliga verksam-heter men även boendemiljön för de som flyttar in i den första etappen.

Kommunerna har många synpunkter på byggherrarna som inväntar rätt marknadsförutsättningar innan de byggstartar ett projekt. Några kommuner lyfter även byggherrarnas höga avkastningskrav. Att samma avkastningskrav gäller i hela länet ställer sig en del kommuner frågande till.

Några kommuner lyfter att betalningsviljan hos de som är i behov av en bostad är för låg i förhållande till det utbud som finns. Detta gör att marknadstrycket på vissa platser är för lågt för det planerade byggandet ska komma att påbörjas. En stor del av det som byggs riktar sig till samma målgrupp och ett breddat produktutbud skulle troligen kunna medföra att takten i byggandet ökar.

I 18 kommuner finns byggrätter som kan kallas outnyttjade där kommunerna uppger att projekten kan byggstartas men att byggherren av någon anledning väljer att inte påbörja, troligen på grund av rådande marknadsläge. Många gånger säljs projekt vidare flera gånger innan byggstart sker.

Slutsatser

Det finns en stor vilja hos länets kommuner att bidra till regionens utveckling genom att planera för ett ökat bostadsbyggande. Kommunerna utgår från den behovsbedömning som finns i RUFS om ett årligt tillskott av 16 000 bostäder. Länsstyrelsen kan konstatera att det pågår arbete med många detaljplaner i länets kommuner. Planerna, om de förs till antagande, kommer att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. De flesta kommuner har en aktuell översiktsplan eller ett pågående arbete med att ta fram en ny. Översiktsplanerna utgår från RUFS 2010 och de detaljplaner som tas fram följer översiktsplanen.

I de flesta kommuner har det under senare år skett en påtaglig förändring och ambitionen är nu att växa och att tillsammans ta ett regionalt ansvar för bostadsförsörjningen. I flera kommuner har detta börjat omsättas i kommunens arbetssätt men i många fall behöver ytterligare steg tas. Det kan exempelvis krävas resursförstärkning för att kunna hantera den ökande mängden komplexa detaljplaner. För att kunna tillmötesgå det ökande behovet av planhandläggare hos kommunerna ser Länsstyrelsen att antalet utbildningsplatser kan behöva ses över.

Länsstyrelsen anser även att flera kommuner skulle kunna ta en mer aktiv roll i arbetet med bland annat markförvärv och tilldelning av mark, ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsföretagen samt samordning mellan förvaltningar. Länsstyrelsen anser att kommunerna bör ha en antagen markanvisningspolicy.

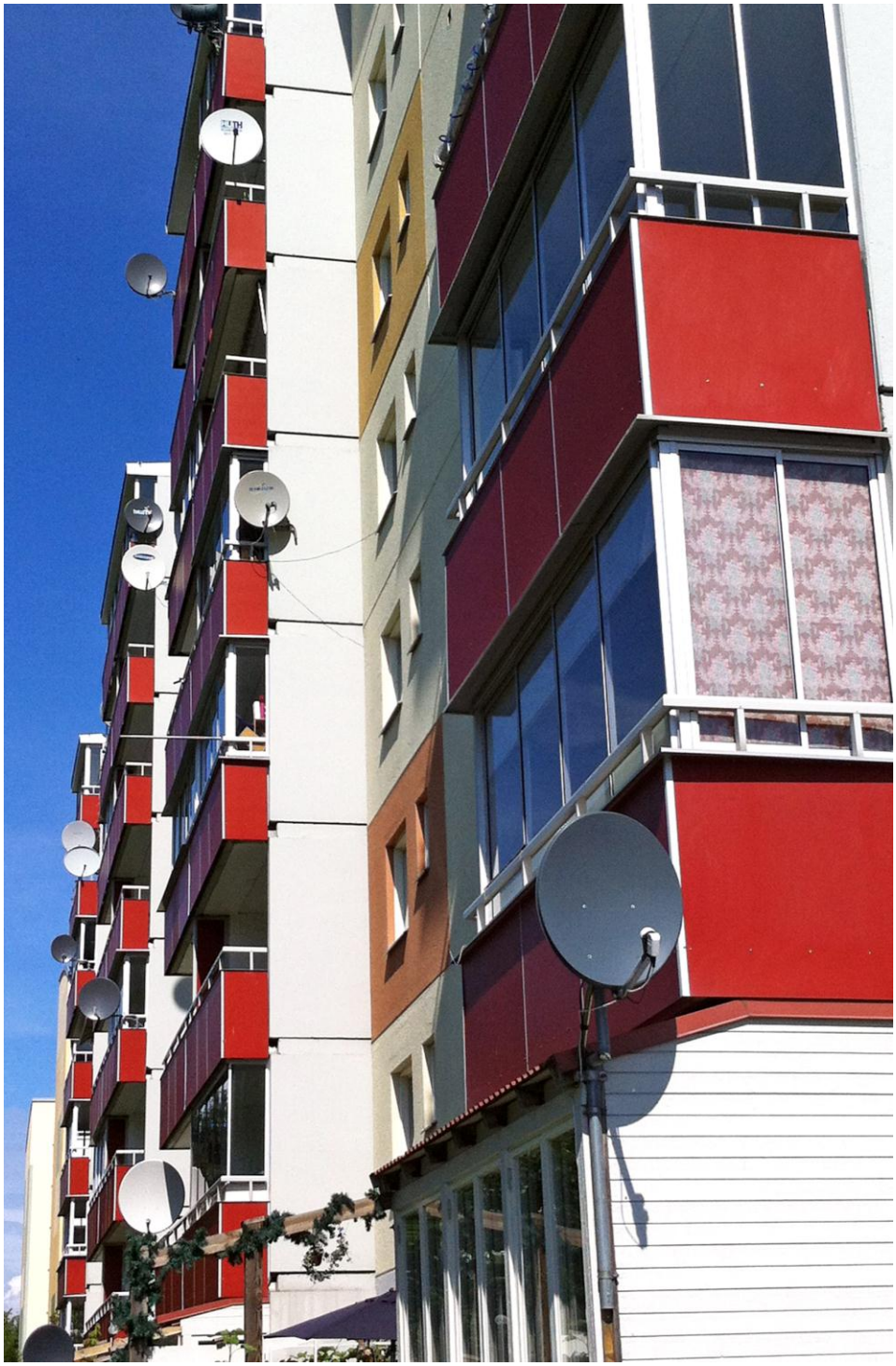
Länsstyrelsen kan konstatera att det i några kommuner finns en lokal opinion mot ny bebyggelse och att det där kan finnas behov av att kommunicera ytterligare kring att regionen växer.

För att nå målet om ett ökat bostadsbyggande krävs att regionens alla aktörer arbetar samordnat. Det krävs även att den nationella statliga nivån bidrar till att göra detta möjligt.

Länsstyrelsen ska arbeta fram regionala statliga planeringsunderlag samt bidra med tydliga yttranden så att det inte fördröjer eller skapar otydlighet i den kommunala planprocessen. För att regionen ska nå ett ökat bostadsbyggande krävs att även Länsstyrelsen rustar sig för att klara ett ökat tryck och fler komplexa planer.

En annan slutsats är att byggbranschen behöver bredda sitt produktutbud för att nå fler målgrupper och på så sätt bli mindre konjunkturkänsliga men även se över sina avkastningskrav.

Om detaljplaneaktiviteten i kommunerna ska kunna mätas framöver anser Länsstyrelsen att det krävs en gemensam modell för detta samt tydliga definitioner. Först då går det att få en rättvisande och jämförbar bild mellan kommunerna. Det är en fråga som Boverket bör arbeta vidare med.



Bilaga 1

Sammanställning av uppgifter för respektive kommun

Sammanställning av *kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal bostäder* har gjorts genom dokumentgranskning, statistikinsamling och samtal med företrädare för länets kommuner.

De dokument som granskats är översiktsplaner, riktlinjer för bostadsförsörjning, markanvisningspolicyer och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. Statistik har inhämtats från respektive kommun, SCB[5] och TMR (Tillväxt- miljö och regionplanering inom Stockholms läns landsting). Dessa redovisas i en graf samt i tabell *Planeringsberedskap*. I grafen delas det totala bostadstillskottet upp på tillskott genom permanentning, ombyggnad och nybyggnad. Tidsserierna skiljer sig något åt varför inget totalt tillskott redovisas.

Uppgifterna om kommunernas markinnehav är hämtat från ett examensarbete vid KTH av Petter Krönmark 2010, *Markanvisningar i Stockholms län.* Uppgifterna har sedan justerats efter samtal med respektive kommun.

Uppgifter om antal bostäder som de kommuner som är berörda av en utbyggd tunnelbana åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra är hämtade från 2013 års Stockholmsförhandling. *Överenskommelse om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling*

Respektive kommun har ombetts ta fram uppgifter om antalet bostäder i detaljplaner som är under arbete respektive som vunnit laga kraft men ännu ej påbörjats. I tabell *Detaljplaneläge* återfinns dessa uppgifter. Uppgifterna om antal bostäder i detaljplanernas olika faser har varit svåra för kommunerna att ta fram varför det inte fullt ut går att jämföra kommunerna i detta avseende. Kommunerna för till exempel inte statistik över antal bostäder i respektive detaljplan och inte heller över när byggstart sker.

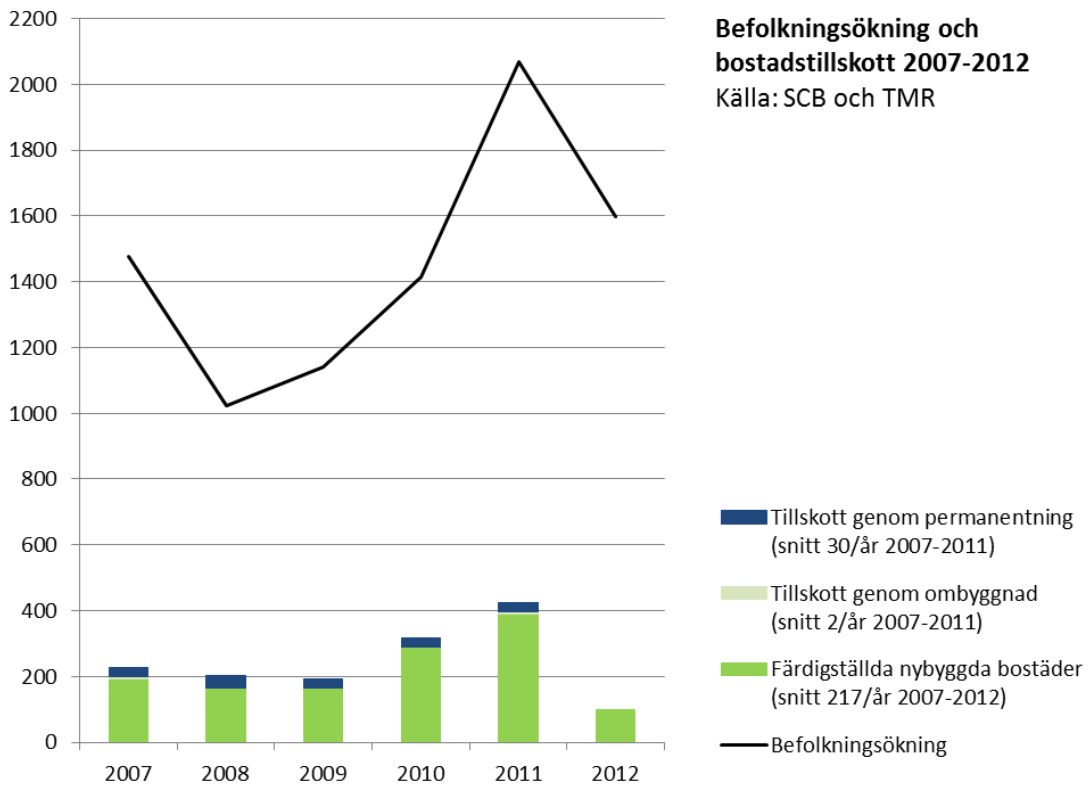
Därefter har strukturerade samtal förts med länets samtliga kommuner för att fördjupa bilden av hur de planeringsmässiga förutsättningarna ser ut. I allmänhet har samtalet genomförts med den kontaktperson som kommunen utsett samt ytterligare någon tjänsteman. Samtalen har förts utifrån följande frågeställningar:

- Hur ser ni på kommunens planberedskap och planeringsberedskap?
- Hur många bostäder i pågående detaljplanearbete har ni? Är det en normalsituation?
- Hur förhåller sig kommunen till de uppsatta målen om bostadstillskott enligt RUFS 2010, reviderad bedömning?

Länsstyrelsen har sammanställt två sidor för varje kommun med tabeller och en sammanfattning och skickat dem till respektive kontaktperson för granskning. Därefter har vissa kompletteringar gjorts.

[5] Samtliga kommuner ifrågasätter den offentliga statistikens kvalitet.

Botkyrka



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
650	2013: 300 2014: 300	33 000	86 300

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	20 000 nya bostäder på 30 år.	*Botkyrkas Översiktsplan, samrådsförslag, 2013*
Översiktsplan	Kommunen vill att bostadsbyggandet ska öka, till att börja med till 350 nya bostäder per år. Planen ger utrymme för 20 000 nya bostäder under 30 år. Det motsvarar ett genomsnittligt tillskott av 650 bostäder per år.	*Botkyrkas Översiktsplan, samrådsförslag, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Kommunens ambition är att ha ett bostadsbyggande om ca 350 nya bostäder per år. Med hänsyn till den ekonomiska avmattningen är de tveksamma om de kommer att nå upp till denna nivå under de närmaste åren.	*Flerårsplan 2013-2016*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 15–20 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	AB Botkyrkabyggen ska stå för en viss nyproduktion.	*Ägardirektiv AB Botkyrkabyggen, 2009*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

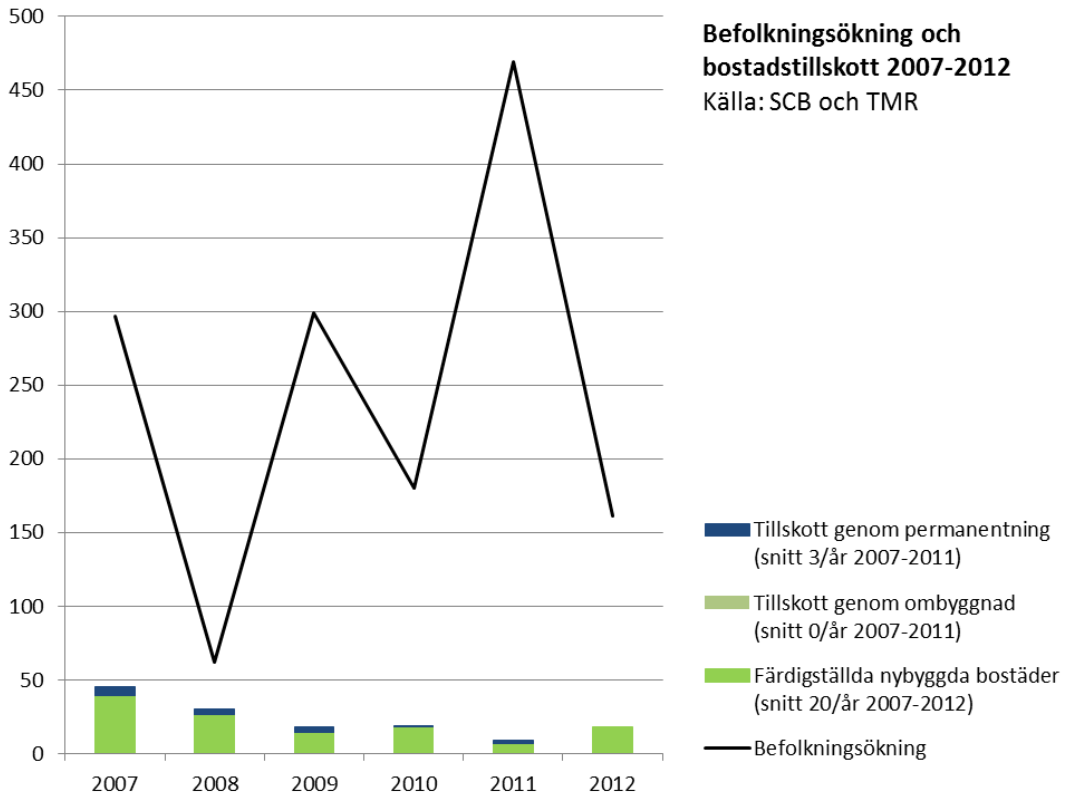
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	1 962
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	105
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	590
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	446

Samtal har förts med planeringschefen och en utredare/statistiker i Botkyrka kommun 4/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns en vilja att växa och att på sikt nå målet enligt RUFS Hög. På kort sikt är målet att det byggs 350 bostäder per år. Ambitionen är att kommunen ska ha en projektbank för 550 bostäder per år. I dagsläget uppfylls detta mål och kommunen har över 550 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.
- Bebyggelseutvecklingen utgår från översiktsplanens intentioner och kommunen arbetar med flertalet större program för att ha en god planeringsberedskap.
- Mark som är av intresse att exploatera utifrån intentionerna i översiktsplanen ägs till stor del av kommunen. Andra delar av denna mark ägs av Stockholms stad och diskussioner om markköp pågår.
- Det allmännyttiga bostadsföretaget står inför ett resurskrävande åtagande att rusta upp de befintliga bostäderna och har av den anledningen fokus på förvaltningsfrågor. Styrelsen har preciserat målet för byggandet till ca 50 bostäder per år.
- Antalet bostäder som byggts de senaste åren är betydligt lägre än kommunens ambitioner. Detta förklarar kommunen med att marknaden är avvaktande och att byggherrar därför väntar med byggstart.
- Intresset från byggherrar att bygga i delar av kommunen har tidvis varit svalt. Kommunen arbetar aktivt med att bjuda in byggherrar i tidig dialog för att marknadsföra hur kommunen vill växa. Det har gett resultat och nya aktörer börjar visa större intresse av att bygga i kommunen.
- Den avvaktande marknaden uppges vara orsaken till att det finns outnyttjade byggrätter. Bland annat är det etapputbyggnader där byggbolagen som även är markägare i sin tur säljer till annan byggherre. Det finns områden där byggherrar visar tveksamhet att påbörja försäljning av projekt. I några projekt har försäljningen inletts med sedan stannat av på grund av för svagt intresse.

Danderyd



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
100	2013: 40 2014: 300	12 300	32 000

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Riktlinjer för framtida bostadsbyggande framgår av kommunens samrådsförslag till ny ÖP där det hänvisas till RUFS om ett behov av 60-110 bostäder per år.	*Översiktsplan 2030, samrådsversion, 2013*
Översiktsplan	Fördelat över länets kommuner och med hänsyn till kommunernas olika yta, befolkningstäthet, bebyggelse-planer och liknande, bedömer TMR att det i Danderyd behöver byggas ca 60 – 110 bostäder/år fram till 2030 för att bostadssituationen i länet ska komma i balans.	*Översiktsplan 2030, samrådsversion, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Under planperioden 2005-2015 planeras för ett sammanlagt bostadsbyggande av cirka 700 bostäder	*Översiktsplan, 2005*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Cirka 35 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Kommunen saknar allmännyttigt bostadsföretag	

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

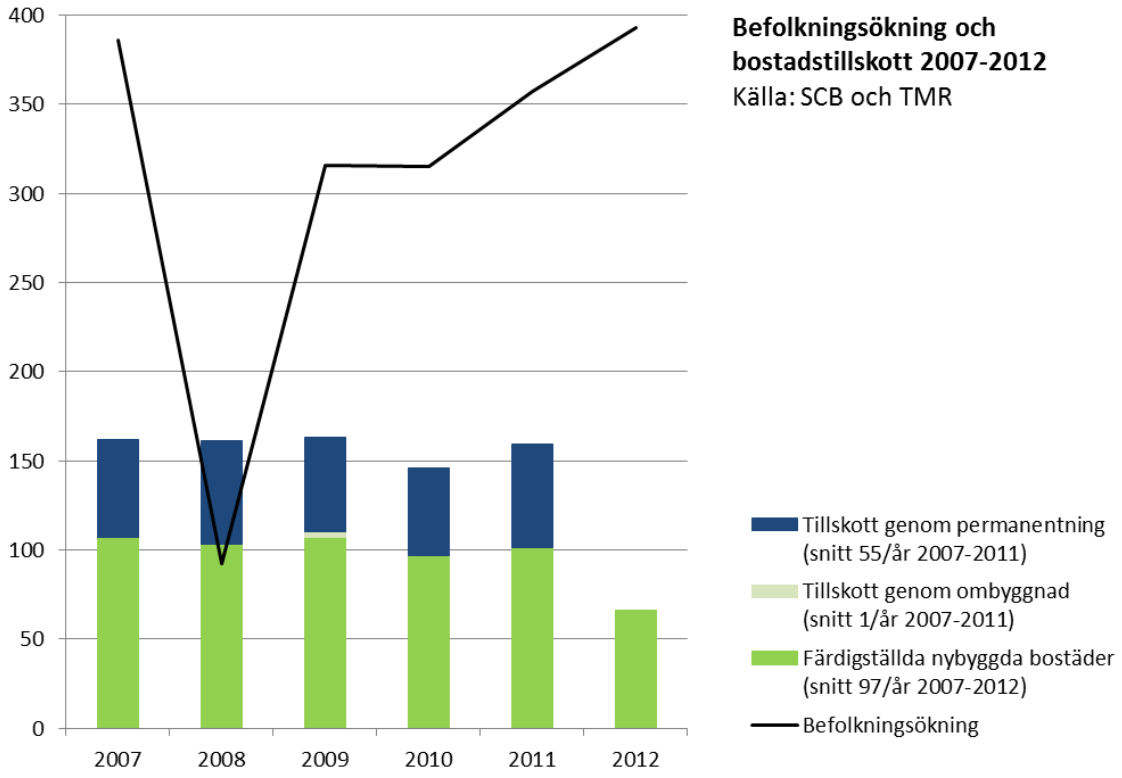
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	300
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	35
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	ca 215
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	35

Samtal har förts med exploateringschefen och översiktsplanerare i Danderyds kommun 17/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen har ingen uttalad önskan att växa. Inställningen är att kommunen är färdigbyggd men samtidigt tas nya bostadsprojekt fram.
- Siffrorna om bostadstillskott i RUFS har kommunen varken sagt ja eller nej till.
- I pågående detaljplaner finns drygt 600 bostäder samt dryga 200 som vunnit laga kraft. Det är en ökning i jämförelse med tidigare år. Kommunen har således en plan-beredskap inom spannet 60-110 bostäder per år.
- En ny översiktplan är under framtagande och kommunen påbörjar en projektplan för knutpunkt Danderyd med tunnel/överdäckning som kan möjliggöra byggande av många bostäder på sikt.
- Tidigare gjorde kommunen alla detaljplaner utan extern intressent nu arbetar de för att få in intressenter i tidigare skeden.
- Förvaltningen har i uppdrag att utreda möjligheten för tre projekt med särskilt boende för äldre samt att planera bostäder för studenter.
- Både kommunen och det kommunägda bolaget Djursholms AB äger stora delar av kommunens mark. Kommunens mål är att marken ska säljas i konkurrens vilket innebär att alla projekt går ut via markanvisningstävling.
- Några enstaka begäranden om planbesked har lämnats till kommunen.
- De byggrätter som kan anses vara outnyttjade är på privat mark. Byggherren har inte lyckats sälja bostäderna och kommer eventuellt att sälja projektet vidare till en annan aktör.

Ekerö



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
200	2013: 110 2014: 110	9 800	26 200

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Låg prognos 140 nya bostäder/år, hög prognos 175 nya bostäder per år under perioden 2015-2030.	*Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2013*
Översiktsplan	Totalt beräknas närmare 1 500 åretruntbostäder (i genomsnitt ca 140 per år) kunna tillkomma under åren 2006-2015 genom omvandling av fritidshus, förtätning och nyexploatering	*Översiktsplan 2005*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Låg prognos 140 nya bostäder i genomsnitt per år, hög prognos 175 under åren 2015-2030	*Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2013*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Mindre än 5 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	AB Ekerö Bostäder skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning kan infrias	*Ägardirektiv för AB Ekerö Bostäder, 2013*

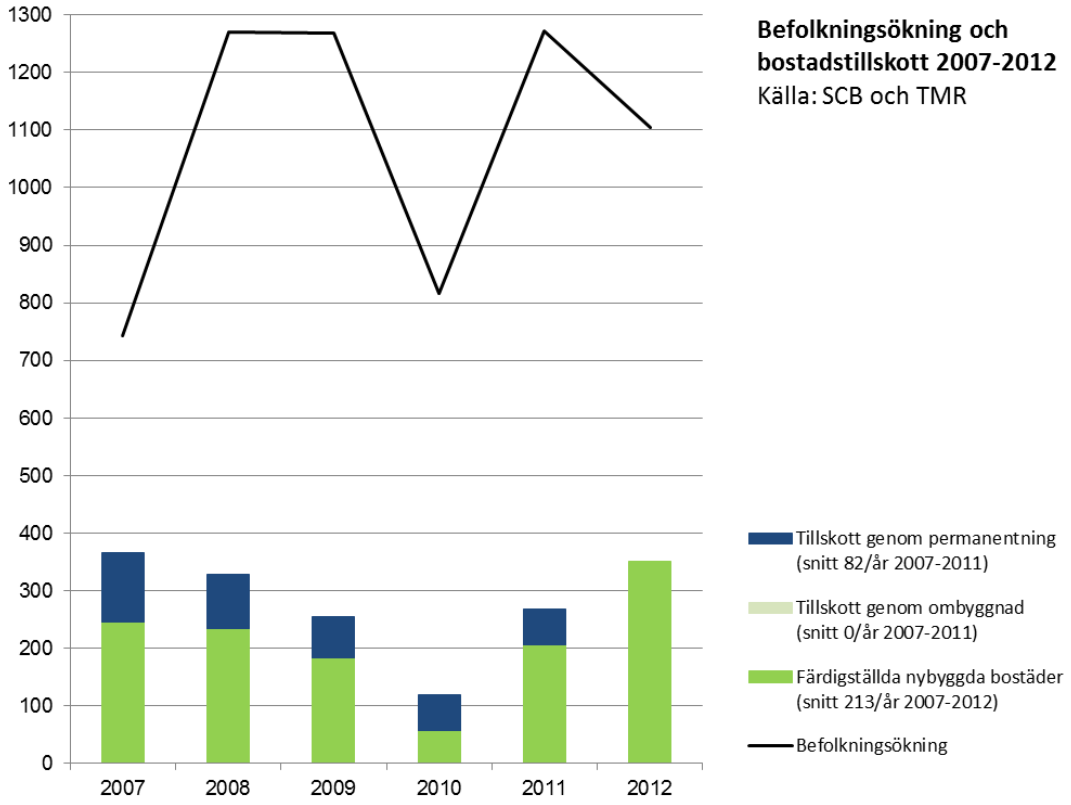
Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	535
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	185
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	ca 100
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	24*
* utredning från jordbruksverket om dagvatten/dike inväntas	

Samtal har förts med planeringssamordnare och miljö- och stadsbyggnadschef i Ekerö kommun 14/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns ett långsiktigt mål att kommunen ska växa. Kommunen påtalar att befolkningsprognosen för Ekerö som finns i RUFS om 26–27 000 invånare är för låg, kommunens mål är att växa till 35 000 invånare år 2030.
- I remissyttrande till TMR påtalade Ekerö att bostadstillskottet enligt RUFS (såväl Låg som Hög) borde vara 175 bostäder per år.
- Det finns utrymme i kommunen att exploatera men den trånga sektorn är kollektivtrafiken till och från kommunen.
- Översiktsplanen är från 2005 och ska aktualitetsförklaras under 2014. Kommunens utveckling utgår från översiktsplanen och program för större områden.
- Kommunen antar en Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan varje år som bland annat är en uppdatering av målen i översiktsplanen. Sett över tid har kommunen en beredskap med antagna detaljplaner om cirka 200 bostäder per år. Flera detaljplaner har varit under planering en längre tid.
- De har cirka åtta detaljplaner på gång utifrån det uppsatta målet för befolkningstillväxten, en av dessa är ett omvandlingsområde.
- Nya förfrågningar från byggherrar/exploatörer hänvisas i de planbesked som lämnas till planstart en bit fram i tiden. Detta eftersom antalet detaljplaner som det är realistiskt att genomföra utifrån kommunens mål redan är under planläggning. Kommunen uppger att det är svårt att lämna korrekt besked om när planarbetet kommer att genomföras.
- Ungefär hälften av detaljplanerna tas fram i eget initiativ och hälften med byggherre/exploatör från start.
- Kommunen äger lite mark och har inte ambitionen att ha ett större markinnehav. Utvecklingen styrs genom översiktsplanen. Det finns två större markägare i kommunen.
- Det byggs nästan enbart småhus samtidigt som efterfrågan även finns på bostäder riktade till äldre. Det pågår detaljplanearbete för bostäder i flerbostadshus och det finns ett beslut att det om möjligt ska bli cirka 20 procent hyresrätter i dessa flerbostadshus.
- Det allmännyttiga bostadsföretaget har tidigare varit mindre aktiv som bostadsbyggare men nya ägardirektiv möjliggör nyproduktion.

Haninge



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
600	2013: 450 2014: 450	33 700	79 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	500 bostäder per år tom 2025, mark- och planberedskap finns för detta	*Översiktsplan 2004, antagen 2005*
Översiktsplan	För att möta kommunens och regionens behov behöver 8 000 bostäder byggas i en takt av 400 bostäder per år fram till 2025. ÖP redovisar möjlighet till 10 000 bostäder, inräknat såväl befintliga och pågående planer som föreslagna nya förändringsområden.	*Översiktsplan 2004 Haninge kommun, antagen 2005*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	I riktlinjerna redovisas inget siffersatt mål för bostadsbyggandet utan strategier för hur bostadsbehovet ska kunna tillgodoses för samtliga kommuninvånare med olika behov.	*Bostadsstrategi 2011*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Ca 10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Haninge bostäder AB ska bygga nya bostäder i den omfattning ekonomin tillåter.	*Allmänna ägardirektiv för Haninge bostäder AB, 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

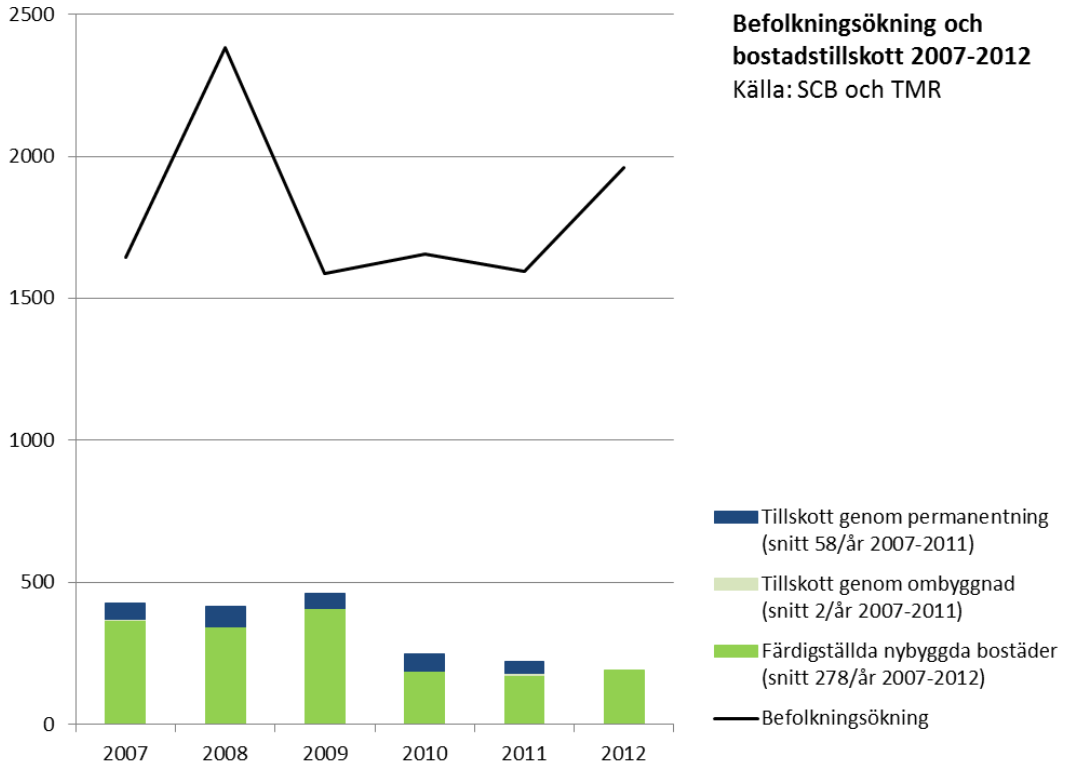
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	360
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner * exklusive ett stort omvandlingsområde där nya byggrätter tillkommit	ca 1 900*
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	ca 480

Samtal har förts med planeringschef, exploateringschef samt två plansamordnare i Haninge kommun den 2/10 och den 14/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns en tydlig vilja att kommunen ska växa och att det måste till fler bostäder. Detta visar sig bland annat i att kommunen har ökat bemanningen på plansidan inom förvaltningen. Ännu har inga nya siffersatta mål tagits efter att målen för bostadstillskottet enligt RUFS reviderats.
- I nu gällande översiktsplan från 2005 finns en mark- och planberedskap för 500 bostäder årligen. En process med att ta fram en ny översiktsplan har påbörjats.
- Kommunen äger en del mark i lägen där det är möjligt att planlägga. Kommunen för en aktiv markpolitik och köper in mark i strategiska lägen. Det är dock svårare sedan förköpsrätten upphörde. Kommunen vill inte vara prisdrivande. Privata initiativ till exploatering är viktiga då kommunen inte äger så mycket mark.
- Kommunen arbetar med planprogram för att initiera utvecklingen. Det pågår även planering för många av kommunens omvandlingsområden.
- Ibland initierar kommunen detaljplaner utan att det finns en intressent med inledningsvis. Kommunen anser sig ha en god planberedskap och många bostäder finns i lagakraftvunna ännu inte byggstartade planer.
- På senare år har byggherrar visat ett ökat intresse att bygga i kommunen. Kommunen noterar även att intresset för att bygga hyresrätter har ökat.
- Det allmännyttiga bostadsföretaget har fokus på förvaltning men bygger samtidigt en del nytt. Kommunen ger inga byggguppdrag till allmännyttan.
- Kommunen uppskattar att det finns ett hundratal byggrätter som kan kallas outnyttjade. Bland annat ett projekt med flerbostadshus där sista etappen inte kommit igång. Denna kan eventuellt komma att säljas vidare. Det finns ett större område med äganderätter där byggherren avvaktar bättre marknadsförutsättningar. Priset på en nyproducerad bostad är i många fall högre än på begagnatmarknaden vilket enligt kommunen kan vara en förklaring till den delvis avvaktande marknaden.
- Det planeras framförallt för bostadsrätter och äganderätter. Samtidigt pågår just nu planering av ett projekt med hyresrätter i allmännyttans regi samt två projekt med studentbostäder.

Huddinge



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
700	2013: 400 2014: 600	40 200	101 000

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	700 bostäder per år.	*Översiktsplan 2030 granskningsversion, 2013*
Översiktsplan	Årligt bostadsbyggande i nyproduktion om 700 bostäder. Kommunen utgår från ett bostadsbyggande i enlighet med alternativ hög i RUFS	*Översiktsplan 2030 granskningsversion, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Planberedskap om 600-700 bostäder per år.	*Projektplan för samhällsbyggnads-projekt 2013-2015*
Markpolitik	Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av mark i Huddinge. Antagen 2012.	
	Ca 50 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	*Huge Fastigheter AB* ska bygga och förvalta bostäder. Bostäder för äldre och unga ska prioriteras. I samverkan med kommunen ska de främja bostadsförsörjningen i kommunen.	*Ägardirektiv för Huge Fastigheter AB 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

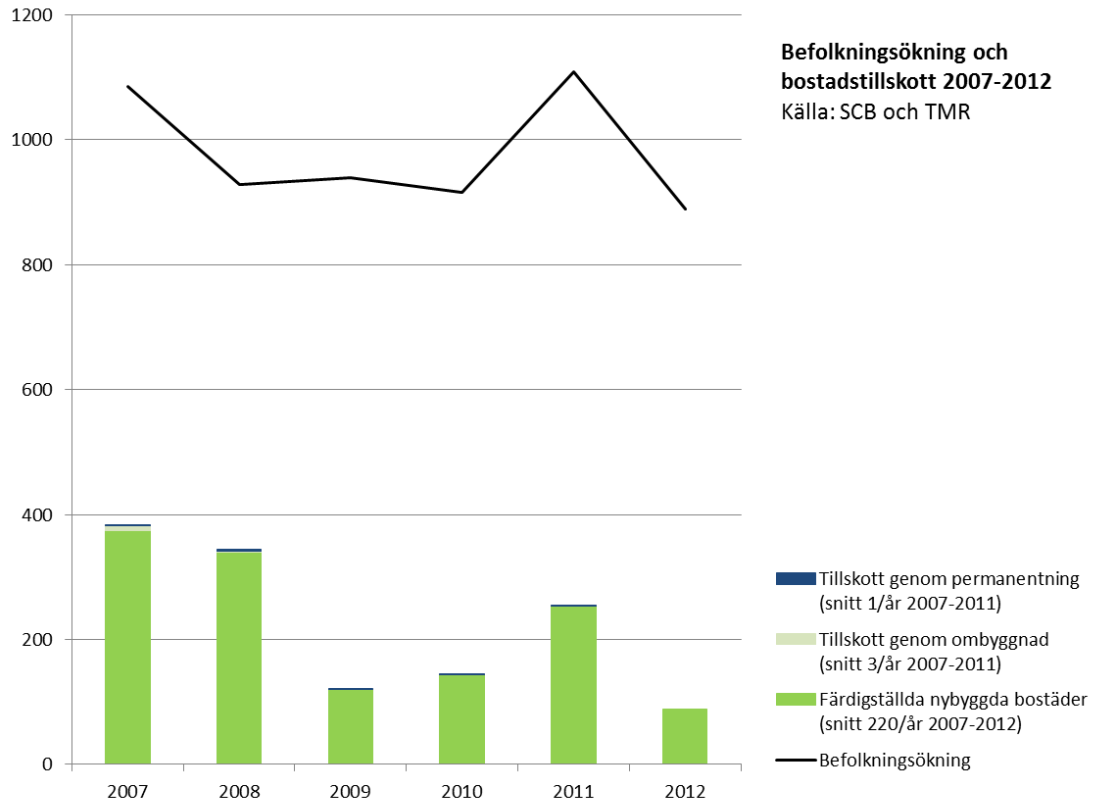
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	685
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	200
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	ca 900
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	350

Samtal har förts med samhällsplanerare i Huddinge kommun 3/10 2013

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns ett tydligt mål att kommunen ska växa i takt med regionen och målet för bostadsbyggandet är 700 bostäder per år i enlighet med alternativ Hög i RUFS.
- Kommunförvaltningen har under hösten fått i uppdrag från politiken att förvaltnings-övergripande ta fram underlag för hur de kan arbeta för att bostadsbyggandet ska öka i kommunen. De ska bland annat se över varför utfallet av antalet bostäder är långt under kommunens ambitionsnivå och planberedskap och sedan föreslå åtgärder. De har även i uppdrag att effektivisera samhällsbyggnads–processen och har fått förstärkning inom mark- och exploatering och med planhandläggare.
- Det allmännyttiga bostadsföretaget äger mark och bygger en del bostäder. Deras ambition är att bygga 50 bostäder per år. Kommunen ger inte direkta uppdrag till Huge att bygga.
- Antalet detaljplaner med bostäder ökar i kommunen.
- Kommunen äger en del mark och har i något fall påbörjat planering utan intressent. Det vanliga är dock att detaljplaner tas fram tillsammans med en intressent.
- Det planeras framförallt för äganderätter och bostadsrätter men även för student-bostäder. Det finns mål om att blanda upplåtelseformer och att planera för studenter, äldre och hyresrätter för unga.
- Kommunen anser sig ha en god planberedskap med många pågående planer och lagakraftvunna detaljplaner. Men byggherrarna avvaktar rätt marknadsläge innan de byggstartar projekten. I något fall har planer som inte byggstartats sålts vidare till annan byggherre. Utfallet blir således lägre än kommunens ambitioner.

Järfälla



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
750	2013: 519 2014: 420	29 000	68 200

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	450-500 bostäder per år. *Se även nedan om 2013 års Stockholmsförhandling.*	*Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, samrådshandling, 2013*
Översiktsplan	För att klara den befolkningstillväxt som beräknas i RUFS 2010 behöver det byggas mellan 450-500 bostäder per år i Järfälla fram till år 2030	*Översiktsplan Järfälla – nu till 2030, samrådshandling, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer finns i översiktsplanen	
Markpolitik	Markanvisningsmodell för bostadsbyggande på kommunägd mark 2005. Antagen 2003. Ca 60-65 procent av kommunens totala areal är kommunägd	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Bolaget ska främja olika upplåtelseformer genom nyproduktion, försäljning och köp av fastighet.	*Ägardirektiv för Järfällahus AB 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	ca 520
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	50
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	ca 3 500
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 300

Samtal har förts med planchef, plan- och exploateringschef, och stadsbyggnadsstrateg i Järfälla kommun 1/10 2013.

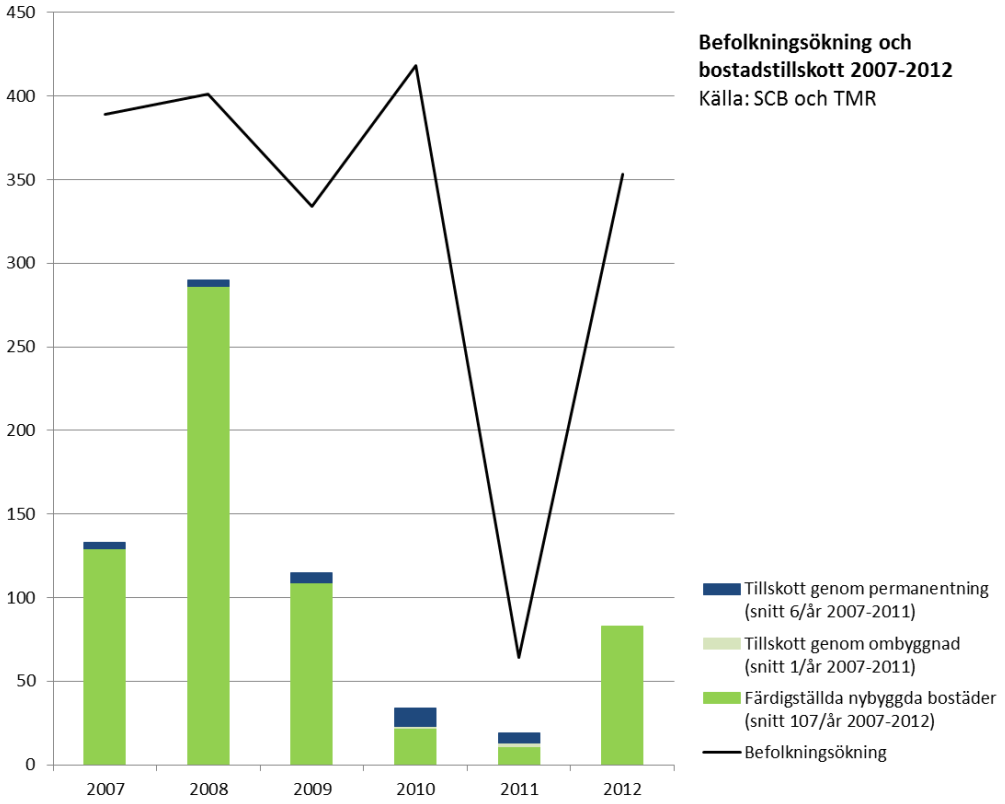
Överenskommelse i 2013 års Stockholmsförhandling

- I den nyligen offentliggjorda överenskommelsen i kring 2013 års Stockholmsförhandling åtar sig kommunen ansvaret för att 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde 2014-2030 med en årlig takt som i genomsnitt ska vara 825 bostäder per år.

Länsstyrelsens sammanfattning

- I kommunen finns det en vilja att växa och att öka målet för antalet tillkommande bostäder från 250 till 500 per år.
- Kommunen har en god planberedskap och i översiktsplanen finns på sikt en beredskap för 900 bostäder per år.
- Det är vanligt förekommande att kommunen initierar en detaljplan utan extern intressent. Vanligtvis görs en markanvisning efter samrådet om planen. Det händer även att detaljplaner vinner laga kraft utan att det finns en intressent.
- Antalet detaljplaner under handläggning har ökat de senaste åren och skulle kunna öka ytterligare. Det finns flera planer på kö genom de planförfrågningar som lämnats in. Det kommer in en del begäranden om planbesked. I snitt tas det fram detaljplaner med drygt 500 bostäder varje år. För många projekts genomförande är kommande infrastruktursatsningar avgörande.
- Kommunen äger mycket mark och köper dessutom in mark i strategiska lägen. Detta har dock blivit svårare sedan förköpslagen upphörde. Kommunen har tagit fram en markanvisningsmodell i syfte att locka till sig nya byggherrar.
- Det allmännyttiga bostadsföretaget har inga pågående bostadsbyggnadsprojekt.
- Det finns många intressenter som vill bygga i kommunen, och det finns ett ökat intresse för att bygga hyresrätter. För hyresrättsbyggare lämnas rabatt på markpriset. Störst är efterfrågan på tomter för att bygga en egen villa. Men det finns även en efterfrågan på bostäder för äldre.
- Det finns ett antal detaljplaner med byggrätter där byggstart ännu inte skett som kan anses vara outnyttjade. I några planer har projektet sålts vidare i flera led. Det har hänt att kommunen fått tillbaka en markanvisning när byggandet inte kommit igång. Anledningen till att byggstarterna dröjer är troligen att byggherrarna inväntar rätt marknad.

Lidingö



Årligt bostadstillskott enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
300	2013: 150 2014: 150	19 500	44 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Enligt låg prognos 400 bostäder per år och enligt hög prognos 500 bostäder per år till 2030.	*Underlag till översiktsplan för Lidingö 2030, 2012*
Översiktsplan	Inget siffersatt mål i översiktsplanen. I underlag till översiktsplanen finns prognos fram till 2030: låg 4635 bostäder, hög 6135 bostäder.	*Befolkningsprognos för Lidingö stad 2030 samt Översiktsplan för Lidingö 2030, 2012*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Lidingö håller på att ta fram Riktlinjer för bostads-försörjning. Riktlinjerna beräknas bli klara under 2014.	
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Ca 75 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv	Lidingöhem AB ska främja bostadsförsörjningen på Lidingö. Produktion av bostäder via förtätning ska kunna ske.	*Ägardirektiv för Lidingöhem AB 2013*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

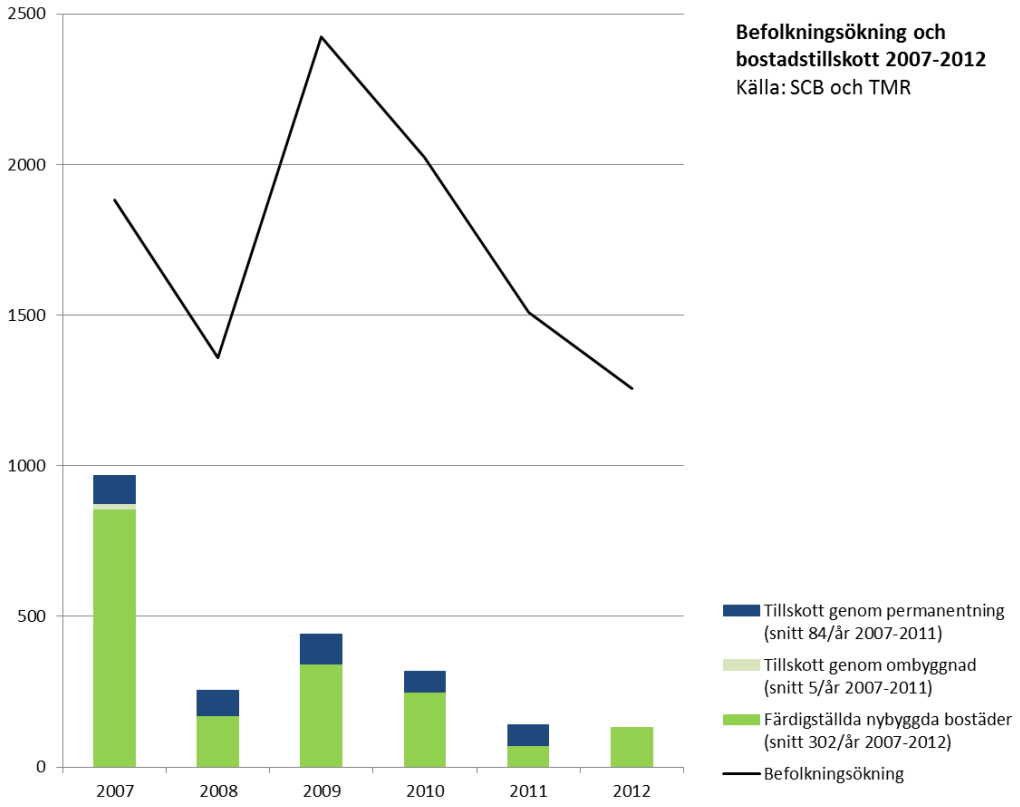
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	10
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	910
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	(10)

Samtal har förts med miljö- och samhällsbyggnadschef, utredare och mark- och exploateringschef i Lidingö stad 15/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- En ny översiktsplan antogs 2012, beslutet är överklagad. Där framgår det tydligt att kommunen vill växa och utvecklas på sikt. Enligt en hög prognos ska det tillkomma drygt 6 000 bostäder till 2030 vilket motsvarar ca 500 per år och enligt en lägre prognos med knappt 4 600 bostäder eller motsvarande 400 per år. Intervallet beror på hur stor utvecklingen blir i Centrum/Torsvik. Under arbetet med planprogrammet har kommunen bedömt att det är den lägre siffran som är mer relevant i nuläget, det vill säga totalt 4 600 nya bostäder.
- Kommunen ska framförallt växa genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen. Genom den nya översiktsplanen har kommunen blivit mer tydlig för intressenter som vill bygga i kommunen. Lokal opinion är ofta mot ny bebyggelse och många planer överklagas.
- Kommunens planenhet har expanderat på senare år vilket framöver kommer leda till fler bostadsplaner. I dagsläget har de få detaljplaner för bostäder på gång eftersom fokus har varit ny ÖP, planprogram för centrum/Torsvik samt ett stort antal detalj-planer kopplade till upprustning av Lidingöbanan och för ny spårvägsdepå för samtliga tåg som ska trafikera Spårväg city.
- Det finns många intresserade byggherrar och varje år görs en prioriteringslista över vilka planer som ska påbörjas. När kommunen är markägare genomförs mark-anvisningstävlingar under detaljplaneskedet eller när detaljplanen vunnit laga kraft.
- Kommunen äger en stor del av marken. Markinnehavet utgörs till stor del av naturmark som ska bevaras som grönområde enligt översiktsplanen. Exploatering sker huvudsakligen genom förtätning. Kommunen har under senare år gjort en del strategiska markförvärv.
- I exploateringsavtal skriver kommunen ibland in att ett visst antal bostäder ska förmedlas genom kommunen för bostadssociala ändamål.
- Riktlinjer för bostadsförsörjning håller på att arbetas fram med fokus på behov för olika grupper som äldre, studenter, funktionshindrade och nyanlända.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget är inte en aktiv bostadsbyggare.
- De tio byggrätterna som kan kallas outnyttjade är en gammal plan från 60-talet där kommunen nu ska se över detaljplanen för att möjliggöra utökad bebyggelse.

Nacka



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
850	2013: 700 2014: 800	37 900	92 900

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Målet är på över 1 000 bostäder/år. Se även nedan om 2013 års Stockholmsförhandling.	*Kommunen*
Översiktsplan	Nacka kommun gör kontinuerligt bostadsbyggnadsprognoser som uppdateras fyra gånger per år. Enligt den senaste prognosen tillkommer under åren 2011–2020 cirka 7 000 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 2 000 nya småhus. Sammanlagt innebär detta ett tillskott på nästan 9 000 nya lägenheter under en 10-årsperiod.	*Hållbar framtid i Nacka, Översiktsplan för Nacka kommun, 2012*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Ingår i Översiktsplanen	
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Cirka 30 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	*Saknar allmännyttigt bostadsföretag*	

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	1 050
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	540
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	110
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	1030
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	400

Samtal har förts med en översiktsplanerare i Nacka kommun 10/10 2013.

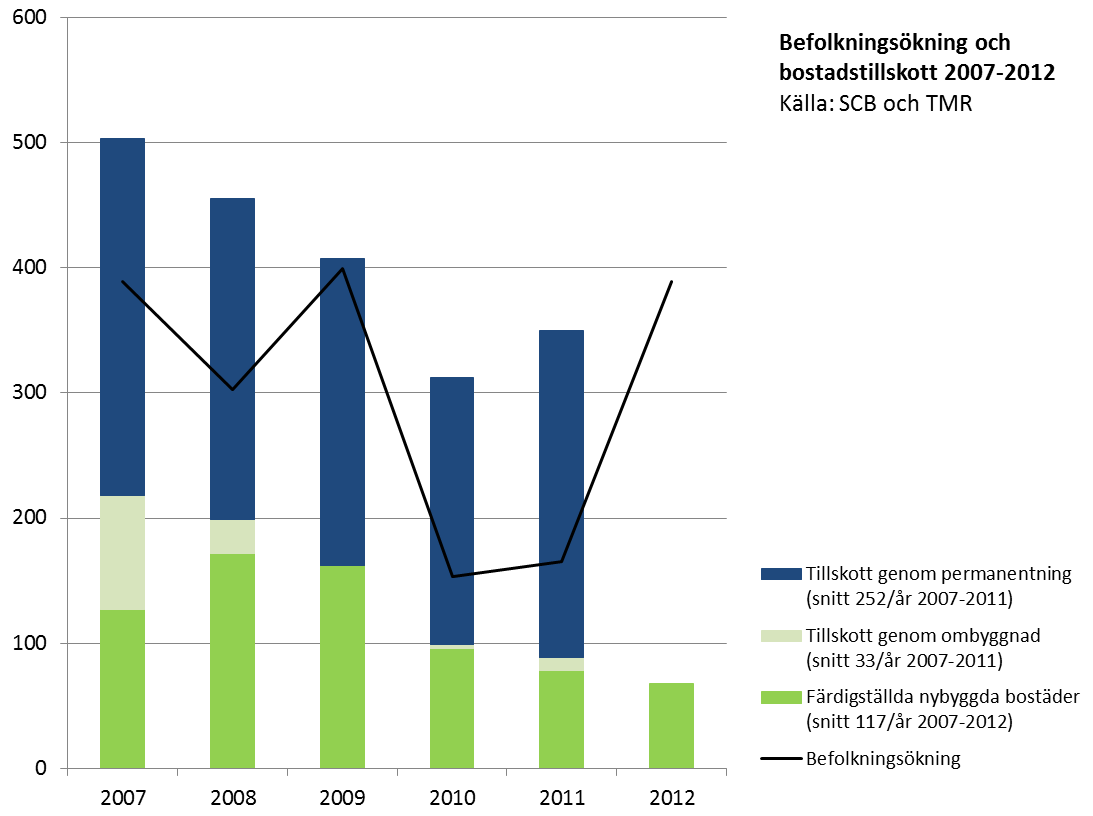
Överenskommelse i 2013 års Stockholmsförhandling

- I den nyligen offentliggjorda överenskommelsen i kring 2013 års Stockholms-förhandling åtar sig kommunen ansvaret för att 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön 2014-2030 med en årlig takt som i genomsnitt ska vara 800 bostäder per år.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns en tydlig vilja att växa och att planera för ett ökat bostadsbyggande. Sedan översiktsplanen antogs förra året är det nya högre målet för bostadstillskottet 1 000 per år. Målen om en allt högre takt i bostadsbyggandet har en direkt koppling till behovet av ny infrastruktur.
- Kommunen har ökat bemanningen på plansidan inom förvaltningen för att kunna arbeta fram fler planer. Sedan kommunen började med programarbeten och den nya översiktsplanen har de blivit mer aktiva i planläggningen. Tidigare agerade de oftast på exploatörens initiativ.
- Det finns mark att planlägga och många större utbyggnadsområden är under planering eller utbyggnad. Det finns alltid en extern intressent med från början i detaljplaneprocesser.
- Det finns ett stort intresse att bygga i Nacka. Kommunen får in många ansökningar om planbesked från intressenter och de styr så att förfrågningar går in den formella vägen.
- Kommunen vill prioritera mindre lägenheter och att få till hyresrätter och de vill planera för unga och studenter.
- Som ett sätt att få in aktörer som bygger hyresrätt har kommunen på senare år börjat hyra ut mark med tomträtt. Tomträttsavgälden är halverad för studentbostäder.
- I den detaljplanekö som finns är hyresrätter och större stadsbyggnadsprojekt prioriterade.
- Arbete med en ny markanvisningspolicy har påbörjats, frågan har aktualiserats som en följd av att kommunen äger centralt belägen mark som de har planer att exploatera.
- Det pågår planering av ett antal omvandlingsområden vilket kräver mycket resurser i förvaltningen. Själva utbyggnaden pågår sedan under en längre tid.
- Kommunen uppskattar att det finns ett antal detaljplaner med byggrätter som kan anses vara outnyttjade. Det har varit möjligt att starta byggandet men spaden har inte satts i jorden, i stället inväntar byggherren rätt marknadsläge.

Norrtälje



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
500	2013: 300 2014: 500	27 300	56 600

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Mål för bostadstillskott på 700 bostäder årligen	*Översiktsplan 2040, granskningsversion 2013*
Översiktsplan	Nyproduktion på 300 – 400 bostäder per år förutsatt att permanentningen fortgår med i storleksordningen 300 fritidshus årligen.	*Översiktsplan 2040, granskningsversion 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Ingår delvis i översiktsplanen	
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Mindre än 5 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	*Roslagsbostäder AB har mål att bygga 40-50 nya hyreslägenheter årligen eller upp till 200 under en fyraårsperiod.*	*Ägardirektiv för Roslagsbostäder AB, 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	Ca 400
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	Ca 200
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 1 700 (några har byggstartats)
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 400

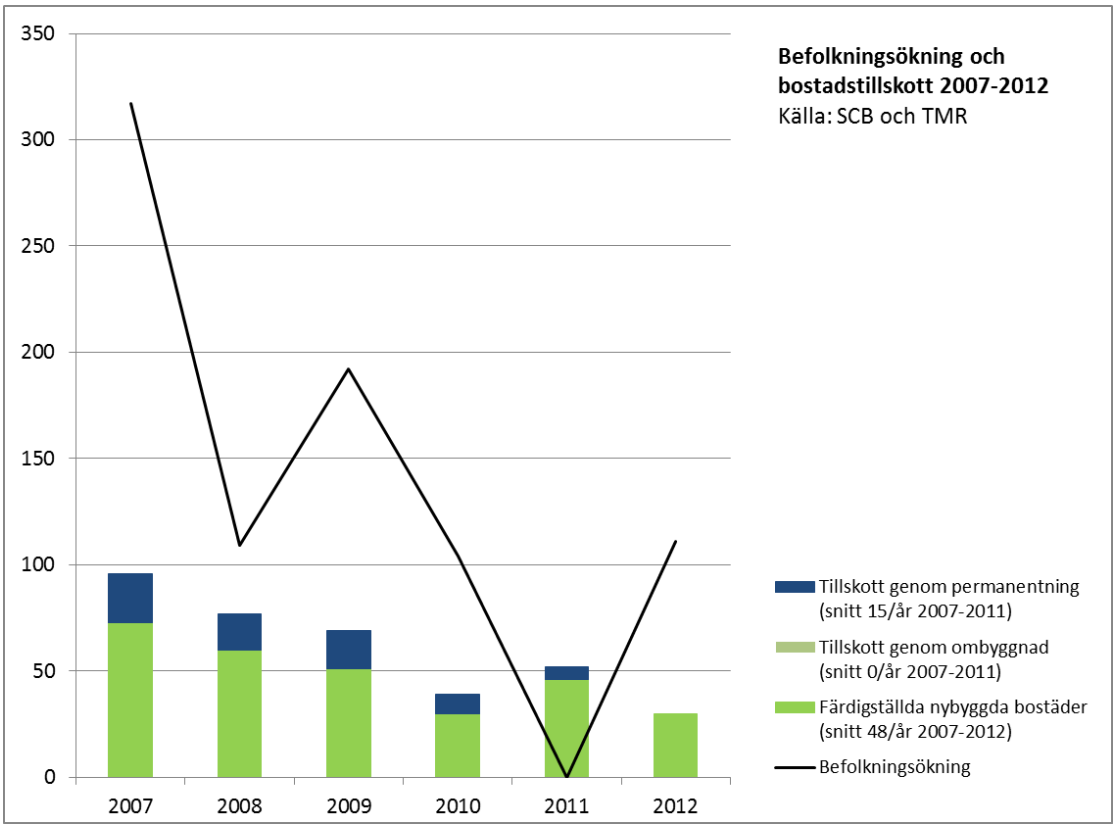
Samtal har förts med planeringschefen och utredare i Norrtälje kommun 18/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Tydligt mål att kommunen ska växa. Kommunens mål i översiktsplanen är ett bostadstillskott på 700 bostäder årligen och detta är betydligt högre än RUFS Hög. De utgår från de målformuleringar som finns inom Stockholm Nordost[1] som innebär 33 000 nya bostäder till 2030.
- Den höga målsättningen visar sig bland annat i flera nyrekryteringar för att förstärka kommunens planenhet. Det visar sig även i att kommunen i dagsläget har cirka 70 pågående detaljplaner med sammanlagt cirka 4 000 bostäder. 1 600 av dessa ingår i pågående programarbete för Norrtälje hamn.
- I kommunen finns 24 000 fritidshus. De närmaste 20 åren ska en stor del av dessa anslutas till kommunalt VA, enligt en fastställd plan. I samband med VA-utbyggnad prövas även frågan om byggrätterna kan ändras till max 200 kvadrat, vilket ökar förutsättningarna för omvandling av fritidshus till permanent boende.
- Kommunen äger en del exploaterbar mark. Kommunen köper inte mark men framöver kan det bli aktuellt att köpa mark i strategiska lägen. Även staten äger en del mark. Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser.
- I allmänhet finns en intressent med från start när en ny detaljplan ska arbetas fram. Men det förkommer också att detta sker utan att det finns extern intressent. Vid förfrågningar om nya projekt hänvisar kommunen intressenten att ansöka om planbesked. Kommunen får in många ansökningar om planbesked. Det finns ett intresse hos aktörer att bygga i kommunen. Dock finns hinder i form av höga produktionskostnader och höga krav från kreditmarknaden som bland annat visar sig i att byggherren inväntar en relativt hög försäljningsgrad innan byggstart.
- Kommunen planerar för alla målgrupper, ofta lockas målgruppen 60+ till de nyproducerade bostadsrätterna.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget har blivit mer aktiv som byggherre de senaste åren då efterfrågan på hyresrätter är stor.
- Det kan finnas byggrätter som kan anses vara outnyttjade i detaljplaner för både småhus och flerbostadshus.

[1] Samarbete mellan kommunerna i nordostsektorn av Stockholms län.

Nykvarn



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
100	2013: 60 2014: 80	3 600	9 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Planberedskap för mellan 80-120 bostäder per år	*Översiktsplan 2014, samrådsversion, 2013*
Översiktsplan	Kommunen kan i sin planering påverka en central tillväxtfaktor, planberedskapen för bostäder och prioritera utbyggnadsområdena. Policybeslut finns för utbyggnad i områden utanför tätorten och för permanentning av fritidsområden.	*Översiktsplan 2014, samrådsversion, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Ett politiskt uppdrag finns om att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram.	*Kommunen*
Markpolitik	Riktlinjer för markpolicy ingår i förslag till ÖP 2014. Cirka 10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*Kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Såväl kommunen, Nykvarnsbostäder AB som moderbolaget kan ta initiativ till nybyggnation	*Ägardirektiv Nykvarnsbostäder AB, 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

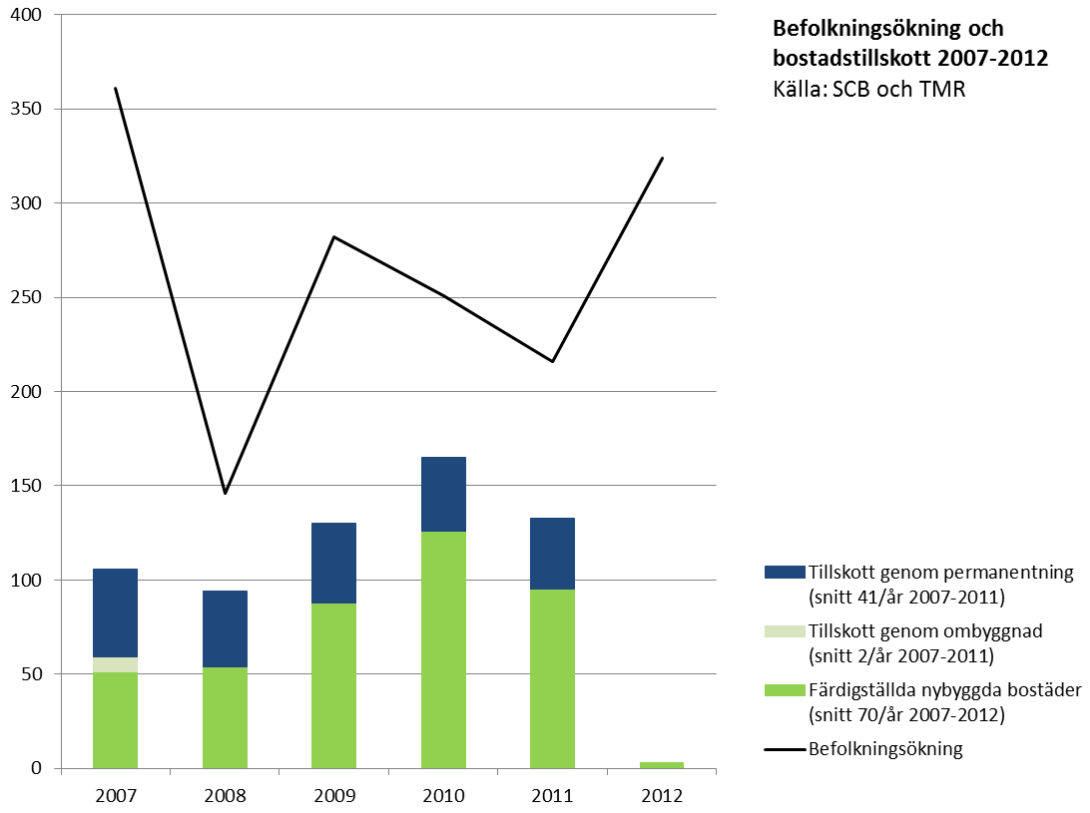
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	90
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	240
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 400
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med samhällsbyggnadschefen i Nykvarns kommun 25/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen har en vision om att växa. Förslag till ny översiktsplan är på samråd. I förslaget till ny översiktsplan finns en strukturbild för hur Nykvarn ska växa i stråk från centrum och hur de ska föra en aktiv markpolitik för att köpa mark i strategiska lägen i syfte att styra utvecklingen. Översiktsplanen är tänkt att bli ett marknadsföringsdokument för att visa intressenter att och var kommunen vill växa.
- Flera detaljplaner är eller blir snart klara i den centrala tätorten Nykvarn. Dessa planer innehåller ett flertal bostäder. Hur snabbt planerna kommer att byggas ut får betydelse för om kommunens mål om ett bostadstillskott på 80 bostäder per år eller 120 bostäder per år kommer att nås.
- Hur det kommer att gå för de som ska bygga bostäder i centrala Nykvarn kommer att påverka intresset för att bygga i övriga delar av kommunen. Idag finns en viss avvaktan att bygga i kommunen.
- I dagsläget tillkommer de flesta nya bostäderna genom privat styckebyggnad av villor, att allmännyttan bygger hyresrätter samt genom att bostäder tillkommer genom att fritidshus permanentas till åretruntbostäder. De flesta fritidshusen är snart omvandlade.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget bygger en del bostäder men det är svårt att få rimlig ekonomi i projekten. Detta begränsar hur många bostäder allmännyttan kan bygga. Kommunen hoppas på att privata intressenter också vill bygga hyresrätter.
- Kommunen tog förut fram detaljplaner utan intressent men arbetar nu enbart fram detaljplaner tillsammans med en intressent.
- Ansökan om förhandsbesked kommer ofta in från landsbygden långt från service och med dåliga vägförbindelser. Kommunen hoppas få stöd i nya översiktsplanen att kunna säga nej till avstyckningar av tomter och vid ansökningar om planbesked utanför de utpekade utvecklingsstråken.

Nynäshamn



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
200	2013: 150 2014: 200	12 200	26 600

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Målet är 4 250 nya bostäder till år 2030	*Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen 2012*
Översiktsplan	För att kunna uppnå en befolkning på 35 000 invånare år 2030 behöver det tillkomma cirka 4 250 nya bostäder i kommunen. Det motsvarar cirka 190 bostäder per år under perioden fram till år 2019.	*Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen 2012*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer ingår i översiktsplanen	*Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen 2012*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 5-10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Mål att AB Nynäshamnsbostäder fastighetsinnehav ska öka i takt med befolkningsökningen.	*Ägardirektiv för AB Nynäshamnsbostäder, 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

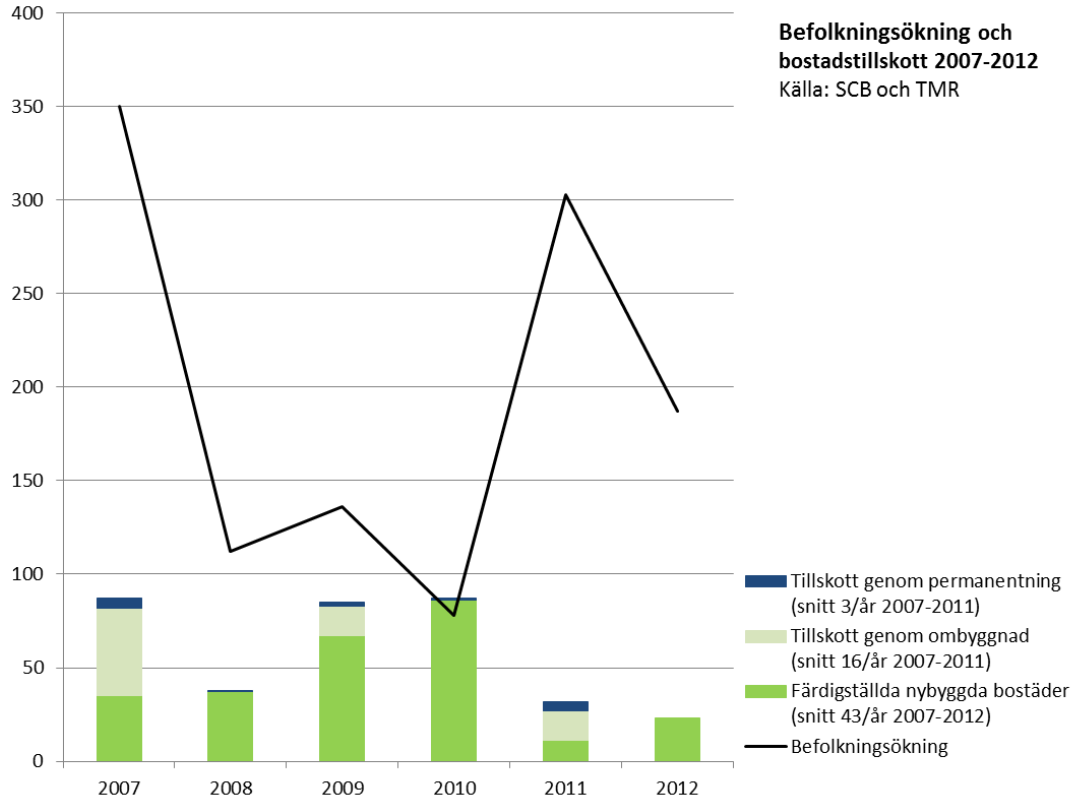
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	650
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	440
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 3000
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 1500-2000

Samtal har förts med planeringschefen och översiktsplanerare i Nynäshamns kommun 20/9 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen vill växa och mål för bostadstillskott har reviderats enligt reviderad RUFS. Ett ökat bostadsbyggande kräver dock investeringar i infrastruktur.
- Det finns ett intresse från byggherrar att bygga i kommunen och en vilja att möta byggherrarna. Det planläggs även för ny bebyggelse för mer perifera delar.
- Kommunens planaktivitet är hög och drygt 1 300 bostäder finns i pågående planer.
- Det pågår planering av många utvecklingsområden för att bland annat bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Detta arbete kan leda till att antalet fritidshus som blir åretruntbostäder troligen ökar framöver.
- Kommunen tar oftast fram detaljplaner med extern intressent, men det händer att kommunen tar fram detaljplaner utan extern intressent. De prioriterar de planer som är mest realistiska att genomföra men skulle kunna planlägga mer om större intresse fanns hos marknaden.
- Kommunen äger en del mark och köper in mark i strategiska lägen. Nyligen köptes mark av Stockholms stad. Det finns även privatpersoner som äger större markområden där intresset att exploatera varierar.
- Det finns ett behov av fler hyresrätter och kommunen ger uppdrag till det allmännyttiga bostadsbolaget att bygga bostäder.
- Antalet färdigställda bostäder har under de senaste åren inte motsvarat kommunens målsättning. Kommunen har cirka 3 000 byggrätter i lagskraftvunna detaljplaner där byggstart ej påbörjats. Ungefär hälften av dessa byggrätter kan kallas outnyttjade. En förklaring är en avvaktande marknad. Kommunen ser över parkeringsnormen för att eventuellt kunna underlätta för bostadsbyggande i centrala Nynäshamn.

Salem



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
100	2013: 50 2014: 50	6 100	15 900

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	400 bostäder under 2013-2017	*Bostadsförsörjningsprogram 2013-2017 för Salems kommun*
Översiktsplan	Totalt beräknas cirka 1 000 bostäder tillkomma mellan 2006-2015, varav hälften i småhus. I genomsnitt tillkommer 90 bostäder per år	*Översiktsplan 2005-2015, aktualitetsförklarad 2010*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Bostadsförsörjningsprogram 2013-2017 för Salems kommun omfattar 408 bostäder varav 195 småhus och 213 flerbostadshus.	*Bostadsförsörjningsprogram 2013-2017 för Salems kommun*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Cirka 5 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	*Kommunen saknar allmännyttigt bostadsföretag*	

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

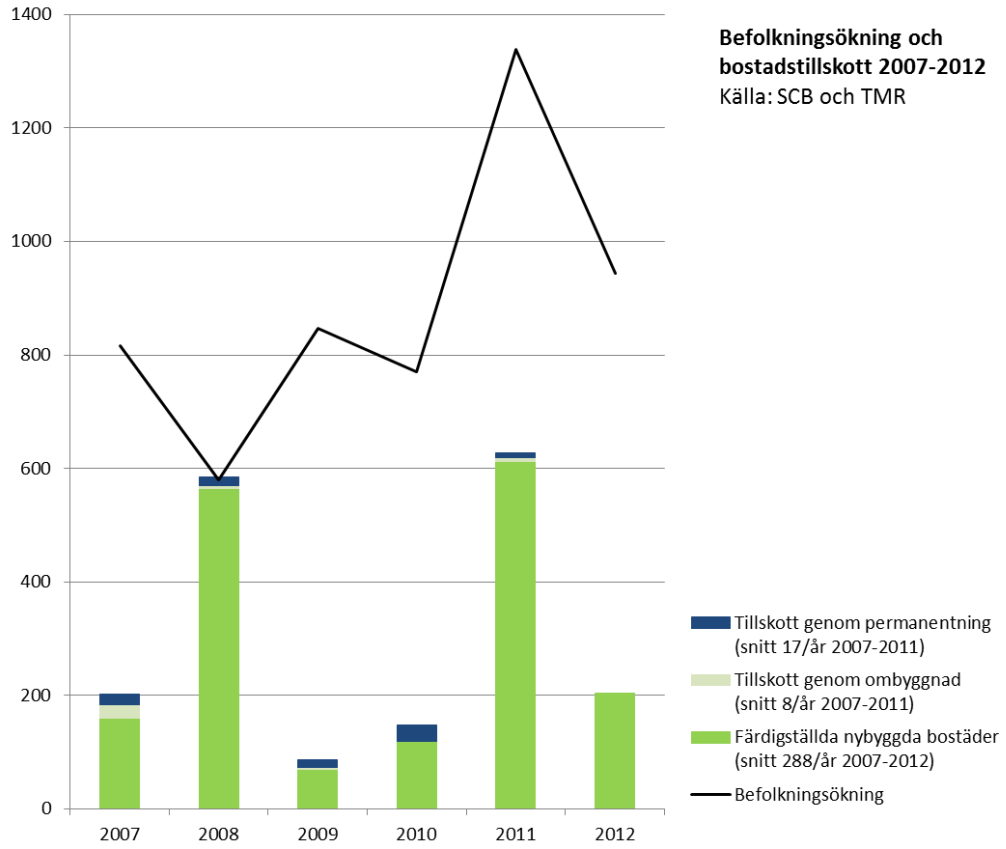
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	346
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	168
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	123

Samtal har förts med planeringschefen i Salems kommun 24/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns en lokal opinion mot nya bostadsprojekt vilket påverkar kommunens inställning till att växa.
- Kommunen har relativt lite mark att exploatera, vilket på sikt är ett hinder. Ungefär 70 procent av kommunens areal ägs av Stockholm vatten AB och utgörs till största delen av område för reservvattentäkt för stora delar av länet.
- Fram till år 2020 finns en beredskap för att det ska kunna byggas 100 bostäder per år men därefter kommer det målet vara svårt att nå och det finns i dagsläget inga planer efter år 2020.
- Kommunen arbetar fram riktlinjer för bostadsförsörjning som antas ungefär vartannat år.
- Översiktsplanen är från 2006 och har aktualitetsförklarats 2010. En ny aktualitets-prövning är på gång, troligen kommer då även Salem centrum att vara utpekat som möjligt att utveckla och bebygga med cirka 400 bostäder.
- Kommunen planerar för att bygga särskilt boende för äldre.
- Försäljningen av de etapper som ännu inte påbörjats i Söderbypark går relativt långsamt. Byggandet i kommunen påverkas starkt av konjunkturen.
- Det finns ett antal äldre detaljplaner för styckebyggda tomter där de sämsta lägena ännu inte bebyggts. Dessa skulle kunna benämnas som outnyttjade byggrätter.

Sigtuna



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
400	2013: 500 2014: 650	17 800	42 300

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	ca 400 bostäder årligen	*Översiktsplan 2014, samrådsversion, 2013*
Översiktsplan	Målet för bostadsbyggandet de närmaste åren är ett tillskott med cirka 400 bostäder årligen i enlighet med RUFS Hög	*Översiktsplan 2014, samrådsversion, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Under perioden 2013-2017 planeras för 3 645 bostäder i Sigtuna kommun, det vill säga i genomsnitt cirka 730 stycken per år.	*Program för bostadsbyggande 2013-2017, antagen 2012*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 5-10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	AB Sigtunahem har ett centralt ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen. Mål att ha en hög nyproduktion. Unga vuxna och ensamståendes behov och efterfrågan i fokus. Sigtunahem ska utvecklas och stärkas och ingen aktieutdelning ska lämnas under mandatperioden. Pengarna ska istället återinvesteras i upprustning av lägenhetsbeståndet och för bostadssocialt arbete.	*Ägardirektiv för AB Sigtunahem 2012* *Mål och budget 2013-2015*

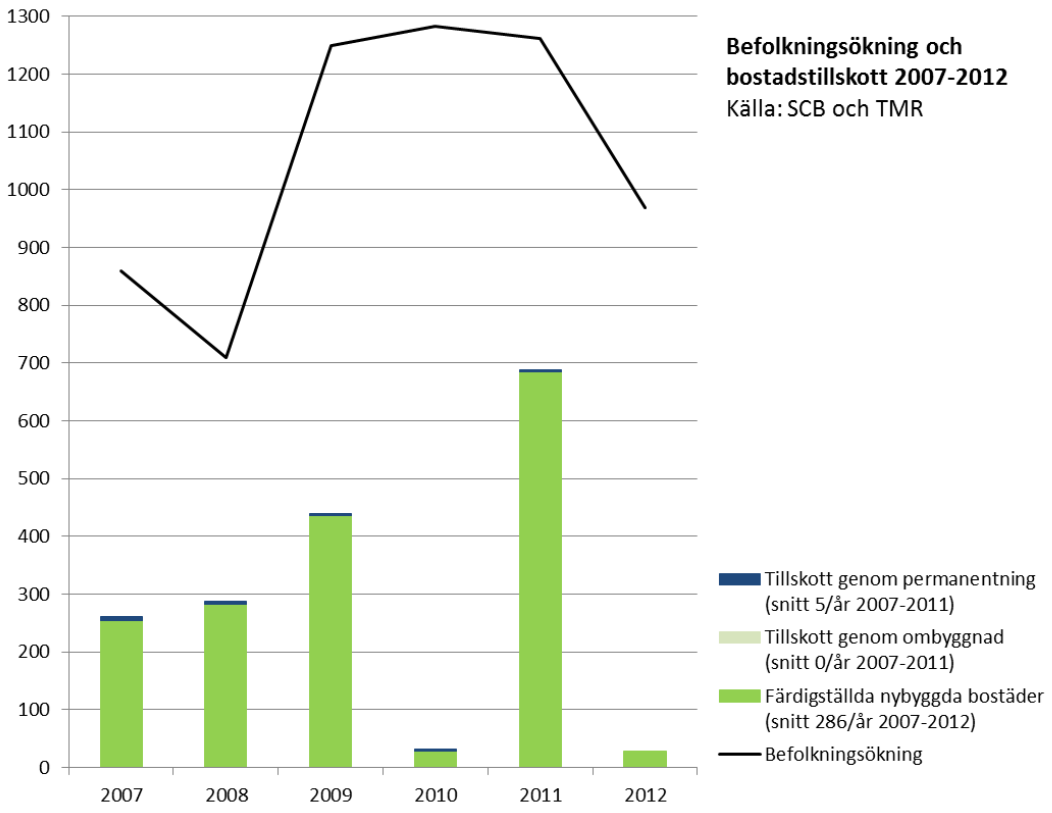
Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	550
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	Ca 10
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 1 100
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 160

Samtal har förts med samhällsplanerare och utvecklingsstrateg i Sigtuna kommun 23/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Sedan en längre tid finns en tydlig vilja att kommunen ska växa. En anledning är att det behövs fler bostäder för den arbetsmarknad som Arlanda genererar och för den egna befolkningen. Kommunen vill också bidra till att möta de samlade behoven av nya bostäder i regionen.
- Målen i ett femårsperspektiv är högre än RUFS hög och kommunen ska enligt det nya bostadsbyggnadsprogrammet 2014-2018 ha en planberedskap för byggstart av 3 500 bostäder på fem år.
- Kommunfullmäktige antar ett nytt bostadsbyggnadsprogram varje år och i samband med detta diskuterars kommunens bostadsförsörjningsansvar i kommunfullmäktige.
- Kommunen har en hög planberedskap, trots detta når bostadsbyggandet sällan de nivåer som det planeras för. En anledning till detta kan vara att marknaden inväntar rätt marknadsläge för att påbörja byggandet. En annan kan vara att det är för få aktiva byggherrar i kommunen eller att planprocesserna drar ut på tiden.
- Kommunen har mål för ett byggande med blandade upplåtelseformer och att bygga för olika målgrupper. På senare år har det framförallt byggts hyresrätter medan projekt för bostadsrätter inte satts igång. Det allmännyttiga bostadsbolaget har förvärvat nyproducerade bostäder för att sedan upplåta dem med hyresrätt.
- Kommunen bygger en del på egen mark och tar då ofta fram detaljplanen själv. På övrig mark kommer initiativen från externa intressenter.
- Sedan årsskiftet ska alla förfrågningar komma in via begäran om planbesked. Ett antal begäranden har inkommit.
- Kommunen förvärvade tidigare en del mark, men sedan förköpsrätten upphörde så är man inte en lika aktiv markköpare men vid behov förvärvas mark i strategiska lägen.
- Det finns ingen antagen markanvisningspolicy i kommunen. Det är relativt få aktiva byggherrar i kommunen. Peab är väl etablerade och står för byggandet av många projekt. Kommunens målsättning är att få fler byggherrar intresserade av att bygga i kommunen.
- Det finns ett antal detaljplaner i centrala lägen som vunnit laga kraft för flera år sedan men där byggandet ännu inte påbörjats. Dessa kan sägas vara outnyttjade byggrätter.

Sollentuna



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
500	2013: 400 2014: 500	26 200	66 900

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	500 bostäder per år	*Bostadsantagande 2013-2022, 2013*
Översiktsplan	Kommunens mål för den närmaste 10-årsperioden är att bygga fler än 300 bostäder per år.	*Översiktsplan Sollentuna kommun, antagen 2012*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Ambition att tillgodose det behov av bostäder som genereras av den egna befolkningsökningen, men också ta ansvar för en proportionell andel av regionens tillväxt. Det innebär att förutsättningar ska skapas för att bygga ca 300 lägenheter per år.	*Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Sollentuna kommun, 2010*
Markpolitik	Markanvisning i Sollentuna, markanvisningspolicy antagen 2012	
	Cirka 60 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	AB Sollentunahem ska, när affärsmässiga villkor uppstår, investera i nyproduktion.	*Ägardirektiv för AB Sollentunahem, 2012*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

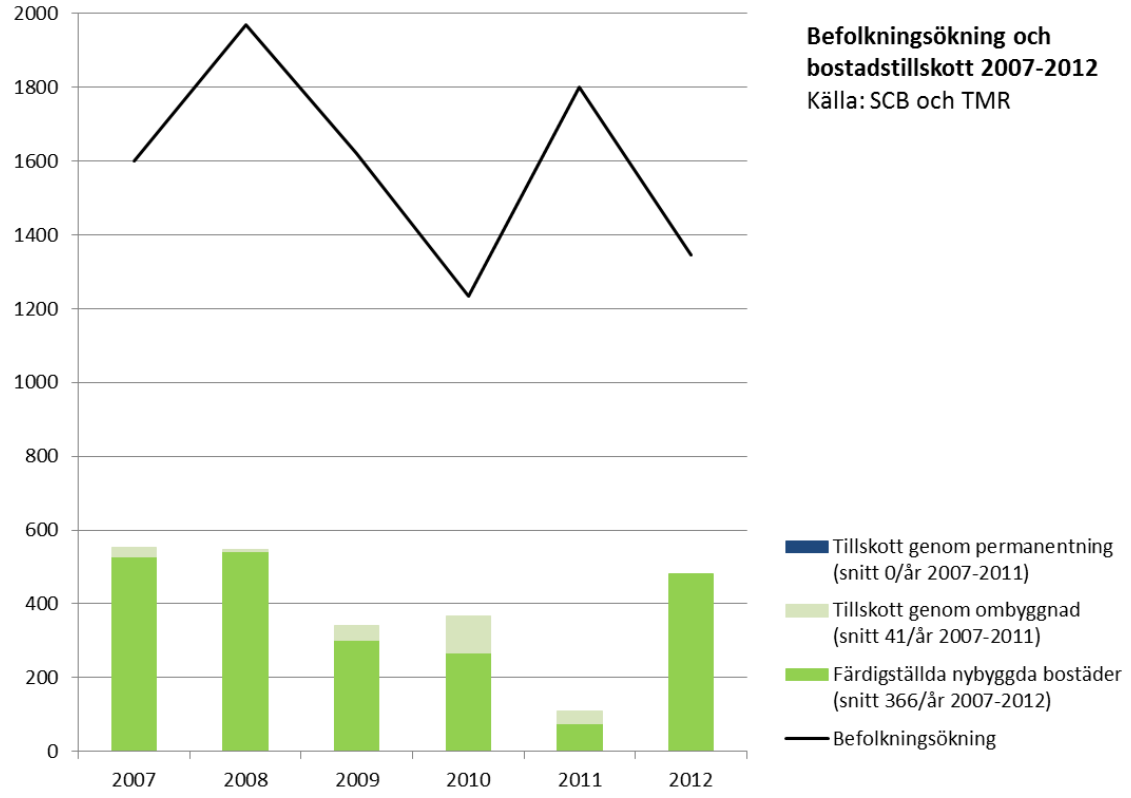
Antal bostäder i pågående detaljplanering, ännu ej antagen plan.	4 000
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	1 500
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 2 500
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 1 000

Samtal har förts med stadsbyggnadschef och planeringschef i Sollentuna kommun 22/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns en vilja att kommunen ska växa och målet är att det ska byggas 500 bostäder årligen.
- Det finns ett intresse hos politikerna att se över de verktyg kommunen har till sitt förfogande för att bostadsbyggandet ska öka från de senaste årens snitt om cirka 300 bostäder. Bland annat förs diskusisoner om att anta en markpolicy och att använda tomträtt för hyresrättsbyggande.
- En prioritering av planärenden har antagits av nämnd i syfte att skynda på genomförandet och närma sig målet om en höjd bostadsproduktion. Projekt med hyresrätter, serviceboende av olika typer och vägutbyggnad till Väsjöområdet ges högsta prioritet. I övrigt prioriteras projekt som har högst sannolikhet att kunna genomföras i tid.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget är aktivt och har projekt i flera pågående planer, de har även övertagit färdiga bostadsrättsprojekt. Styrelsedirektiv finns om att bolaget ska öka bostadsbyggandet.
- Kommunen kan initiera planer utan extern intressent när de äger marken.
- Målet är att blanda upplåtelseformer. Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter. Fler privata aktörer är intresserade av att bygga hyresrätter.
- Kommunen bjuder in till informationsträffar för att locka till sig intressenter som vill bygga. De har en intressebank på webben.
- Kommunen uppmanar intressenter att ansöka om planbesked och de hanterar i dagsläget många ansökningar.
- När Väsjöområdet har exploaterats äger kommunen i princip ingen exploaterbar mark. En ny markanvisningspolicy antogs förra året.
- Kommunen har en god planberedskap och har haft det de senaste åren. De har många bostäder i lagakraftvunna planer men trots detta är byggandet begränsat. Kommunen uppger att det verkar uppstå en marknadsmättnad vid cirka 300 bostäder per år.
- Kommunen uppger att takten i flertalet utbyggnadsprojekt släpar på grund av marknadsförutsättningar. De kommer att byggas men i något långsammare takt än vad som är planerat. Cirka 1 000 bostäder som kan rymmas i färdiga men ännu ej byggstartade planer kan eventuellt kallas outnyttjade. Av dessa finns hälften i ett område där fastighetägaren prioriterar pågående markanvändning istället för att påbörja bostadsbyggandet.

Solna



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
800	2013: 600 2014: 750	37 600	71 300

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	700 nya bostäder årligen. Planeringsmässigt finns möjlighet att nå 800 per år. Se även nedan om 2013 års Stockholmsförhandling.	*Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2010-2014*
Översiktsplan	Under översiktsplanens planeringsperiod fram till 2025 bedöms kommunens bostadsbestånd kunna kompletteras med 50 procent fler bostäder.	*Översiktsplan för dagens och framtidens Solna 2006-2025, antagen 2006*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	I genomsnitt 700 nya bostäder per år beräknas bli inflyttningsklara under perioden.	*Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Solna stad 2010-2014*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 30–40 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *Kommunen*
Styrelsedirektiv	Signalisten ska aktivt verka för nyproduktion.	*Styrelsedirektiv Signalisten, 2012*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	1 900
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	800
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	6 600
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med förvaltningschefen och exploateringschef i Solna stad 9/10 2013.

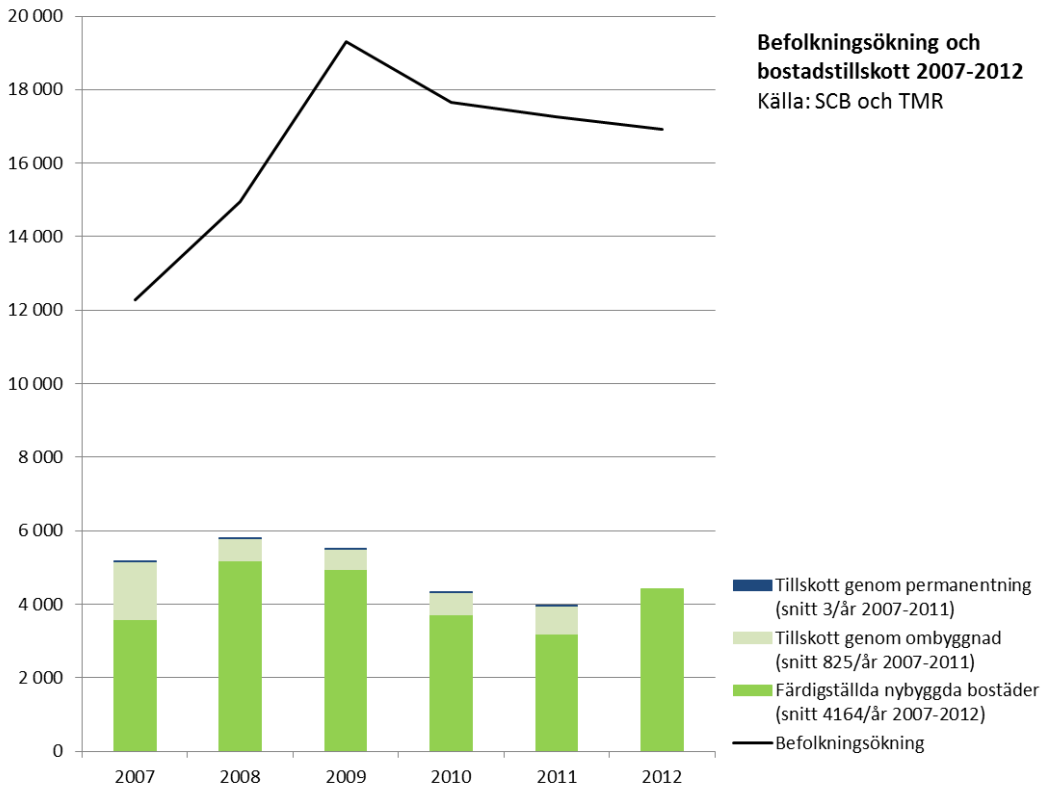
Överenskommelse i 2013 års Stockholmsförhandling

I den nyligen offentliggjorda överenskommelsen i kring 2013 års Stockholmsförhandling åtar sig kommunen ansvaret för att 4 500 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde i Hagastaden och Arenastaden 2014-2030 med en årlig takt som i genomsnitt ska vara ca 265 bostäder/år.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Det finns ett tydligt mål om att kommunen ska växa och planera för 700 bostäder årligen. Planeringsmässigt finns möjlighet att nå 800 per år men över 1 000 skulle bli svårt kommunalekonomiskt. Riktlinjer för bostadsförsörjning kommer att revideras inför kommande mandatperiod och målet blir då troligen ett snitt på 800 bostäder per år.
- Det pågår planering och utbyggnad i fem större utvecklingsområden och ytterligare områden diskuteras för framtida exploatering. Fördjupade översiktsplaner tas fram för större utvecklingsområden. De har en projektlista på över 13 000 bostäder för de kommande 15 åren där flera projekt är beroende av en utbyggd infrastruktur.
- I 2014 års budget finns i uppdrag att Översiktsplanen ska ses över.
- Kommunen för ingen aktiv markpolitik och en stor del av byggandet sker på mark de inte själva äger. Kommunen planlägger aldrig mark utan en extern intressent. Stora delar av kommunens mark är gatu-, park- eller naturvårdsområde.
- Ansökningar om planbesked förkommer inte. Intressenter hör av sig till politiker eller tjänstemän och om det är intressant i förhållande till översiktsplanen inleds ett planarbete.
- Det pågår planering för studentbostäder och forskarbostäder. I vissa exploateringsavtal är det inskrivet att det ska planeras för särskilda boendeformer.
- Den stiftelse som förvaltar det allmännyttiga bostäderna är framförallt ett förvaltande bolag. De har ambitionen att ha en nyproduktion, men ofta har projekten inte varit genomförbara.
- Kommunen har många bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, många av dessa ska byggas ut under flera år framöver.
- I vissa områden har byggstarten dragit ut på tiden och det händer att byggherrar säljer vidare projekten till ny exploatör. Kommunen uppfattar inte att det finns några outnyttjade byggrätter.

Stockholm



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
5 000	2013: 4 000 2014: 5 000	449 600 (460 000 enligt Sweco)	881 200

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Minst 100 000 nya bostäder till år 2030 Se även nedan om 2013 års Stockholmsförhandling.	*Stockolms stads budget 2013*
Översiktsplan	Den samlade bedömningen är att staden har en god beredskap för att möta efterfrågan på bostäder, med uppskattningsvis 3 000–4 000 nya bostäder per år under de närmaste decennierna.	*Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer ingår i översiktsplanen, nya mål för bostadsbyggandet finns i budget. I budget 2013 planeras för en långsiktig bostadsförsörjning på minst 100 000 nya bostäder 2030. I budgetförslaget för 2014 planeras för 140 000 fram till 2030.	*Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010. Förslag till Stockholms stads budget 2014*
Markpolitik	Markanvisningspolicy 2010, samt foldern Tomträtt. Minst 70 procent av kommunens totala areal är kommunägd	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Investeringar i nyproduktion för de fyra bolagen ska uppgå till sammanlagt 10 miljarder kr under 2009-2014, bolagen ska öka takten på nybyggnation. De ska även underlätta skapandet av studentbostäder och seniorbostäder i hyresrättsform, billiga bostäder för unga och bygga till stiftelsen hotellhem och bostadssnabben.	*Ägardirektiv 2012 och inriktning för koncernen Stockholms stadshus AB*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	6 600
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	3 505
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	10 000
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 1 000

Samtal har förts med avdelningschefen för stadsbyggnadskontorets planavdelning och en utredare i Stockholms stad 30/9 2013.

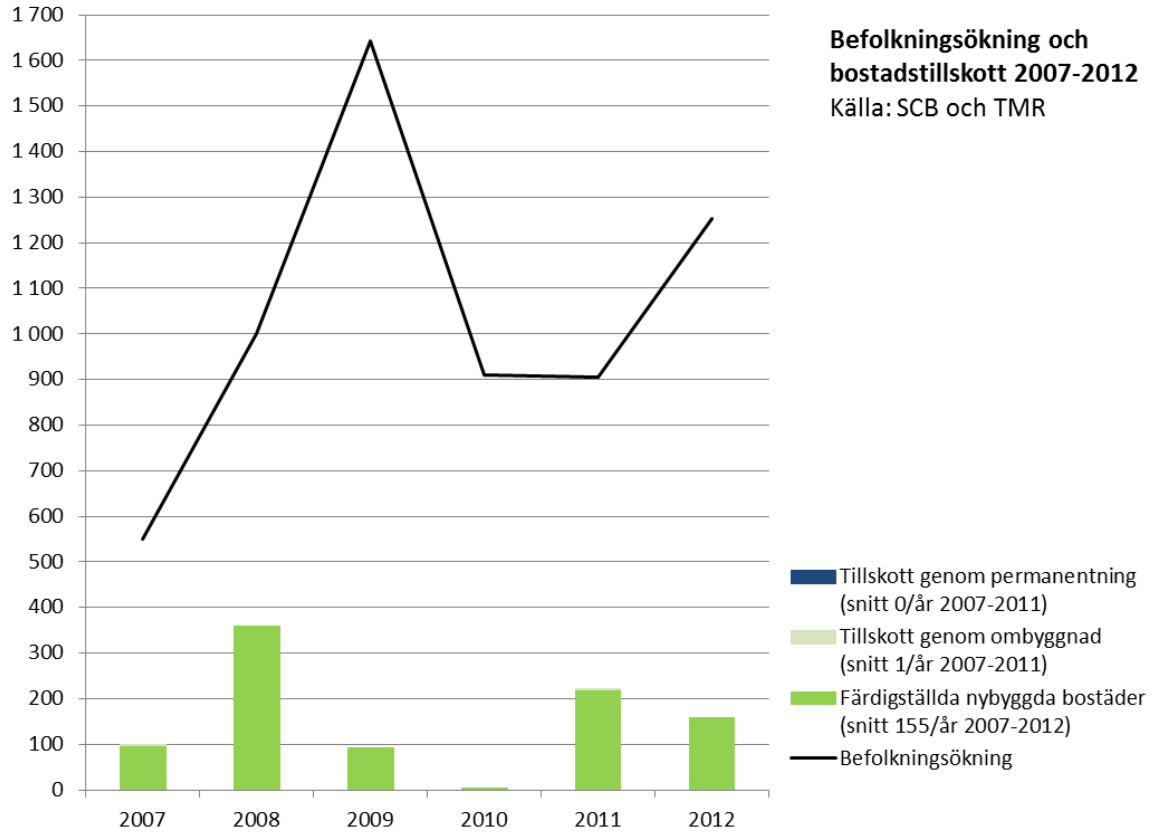
Överenskommelse i 2013 års Stockholmsförhandling

- I överenskommelsen kring 2013 års Stockholmsförhandling åtar sig kommunen ansvaret för att 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck 2014-2030. Stockholms stad har vidare ansvar för att ca 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att ca 2 000 bostäder uppförs i Hammarby sjöstad och ca 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder/år.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen har en tydlig ambition att det ska byggas många bostäder. Ambitionsnivån höjdes nyligen från 100 000 nya bostäder till 140 000 nya bostäder fram till 2030 enligt förslag till ny budget för 2014. Enligt alliansens budgetförslag ska kommunen lämna markanvisning för projekt med sammanlagt 40 000 nya bostäder mellan år 2014-2018. Hälften av bostäderna ska vara små.
- Att det är en prioriterad fråga underlättar för tjänstemännen och de har de senaste åren blivit betydligt fler. Ärendemängden fortsätter öka och de ser behov av ytterligare rutinerade handläggare, vilket är svårt att rekrytera.
- Volymmålen nås, men handläggningstiderna ses ändå som ett problem. Det finns en kö med i snitt sex månaders väntetid för att planläggningen ska påbörjas. De lägst prioriterade planerna kan få vänta i över ett år på start.
- Kommunen prioriterar handläggning av studentbostäder, hyresrätter och bostäder i stadsutvecklingsområden samt större bostadsprojekt.
- 16 större program är under pågående planering. Sammanlagt finns drygt 43 000 bostäder i pågående detaljplanearbete. Planeringsmässigt har de tillräckligt många detaljplaner för att nå målen enligt den reviderade uppgiften i RUFS.
- Detaljplaner tas alltid fram tillsammans med en extern intressent/beställare.
- De allmännyttiga bostadsbolagen måste likt andra intressenter vara aktiva för att få tillgång till mark. Det händer att bolagen övertar färdiga planer.
- Kommunen äger mycket mark. Hyresrättsbyggare har möjlighet att disponera mark med tomträtt och för studentbostäder gäller halva tomträttsavgälden. Till de som bygger med andra upplåtelseformer säljs marken.
- Prissättning av mark har diskuterats mycket de senaste åren. Markpriset kan vara en faktor som påverkar att byggstart drar ut på tiden.
- Det finns ett antal detaljplaner som vunnit lagakraft före 2012 som inte påbörjats och som kan anses vara outnyttjade. De flesta av dessa projekt innehåller färre än 100 bostäder. Utöver dessa finns många större utbyggnadsområden med lagakraftvunna detaljplaner som enligt plan ska byggas ut etappvis. Där har kommunen noterat att utbyggnaden går relativt sakta.

Sundbyberg



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
600	2013: 750 2014: 750	19 800	40 800

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	750 bostäder per år	*Sundbybergs stads Översiktsplan antagen 2013*
Översiktsplan	Fram till 2020 beräknas totalt 8 800 nya bostäder byggas. Totalt antas cirka 9 400 nya bostäder färdigställas till år 2025	*Sundbybergs stads Översiktsplan antagen 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer finns i översiktsplanen	
Markpolitik	Sundbybergs stads mark- och byggpolicy finns i översiktaplanen	
	30–35 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Sundbybergs stadshus ska ha en markreserv för framtida bostadsbehov och medverka till nyproduktion. De ska särskilt verka för att det finns bostäder för unga.	*Ägardirektiv för Sundbybergs stadshus och dess dotterbolag, 2011*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

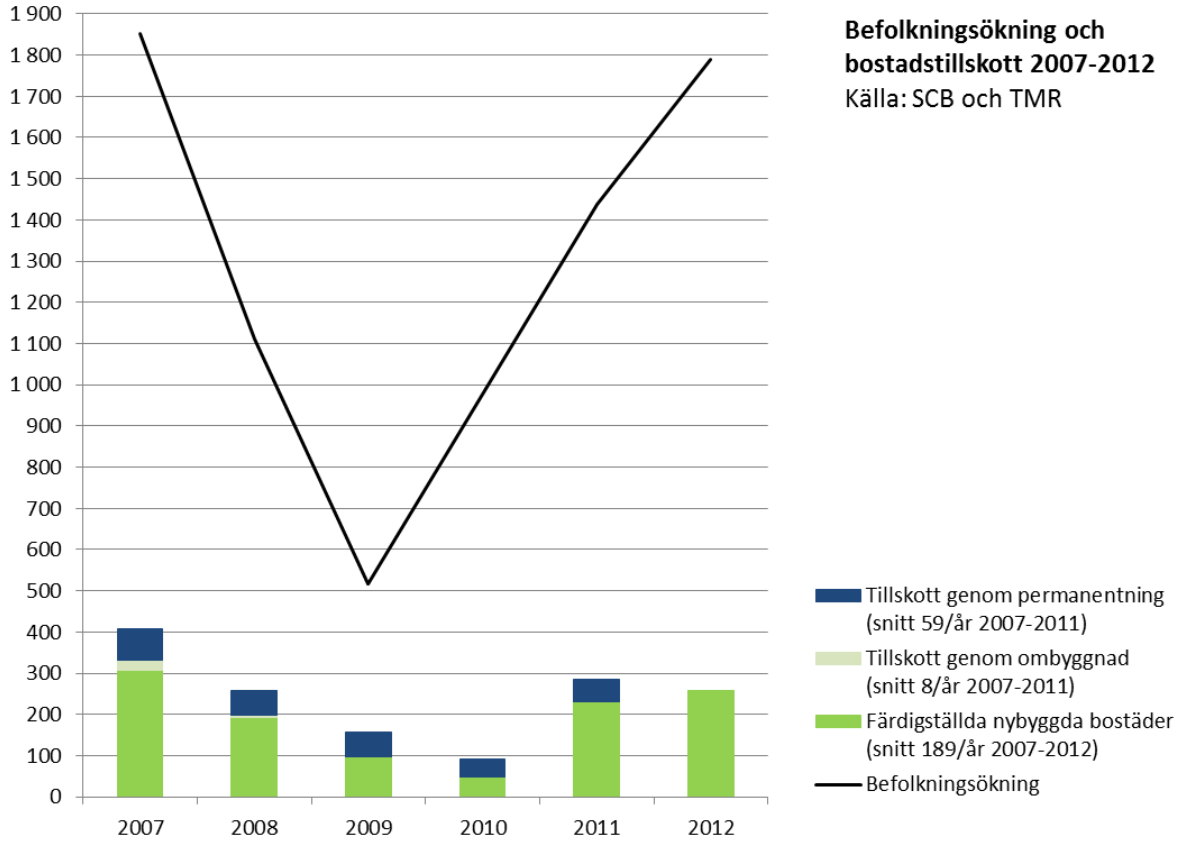
Antal bostäder i pågående detaljplaner, ännu ej antagen plan.	6 700
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	1 930
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	830

Samtal har förts med samhällsplanerare och planeringschef i Sundbybergs kommun 11/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning:

- Kommunen har en vilja att växa och är tydlig med att de är en expansiv kommun. Målet är 60 000 invånare år 2025 och att det ska byggas 750 bostäder årligen.
- Organisationen växer för att klara målen för bostadsbyggandet och det finns en god planberedskap i kommunen. Fler än 600 bostäder per år är i dagsläget svårt att klara av kommunalekonomiskt samt i drift- och underhåll.
- Det byggs mycket i kommunen och nästan inga planer överklagas.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget äger en del mark där det är möjligt att förtäta.
- Kommunen tar inte fram planer utan att det finns en extern intressent.
- Inga ansökningar om planbesked har ännu inkommit.
- Kommunen har en ny översiktsplan från 2013 och har arbetat fram fördjupade översiktsplaner för större utvecklingsområden.
- Stora byggbolag och fastighetsbolaget Vasakronan äger mark och vill bygga, det finns även flera mindre aktörer som uppvaktar kommunen om att få bygga.
- Det finns ett mål om att varje stadsdel ska innehålla hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Det finns flera privata aktörer som bygger hyresrätter. Det finns planer för studentbostäder
- Det allmännyttiga bostadsbolaget bygger en del bostäder. Bland annat byggs trygghetsboende för äldre på uppdrag av kommunen.
- Många planer säljs vidare både en och flera gånger till nya exploatörer vilket leder till att en plan kan vara lagakraftvunnen i flera år innan projektet sätts i gång.
- Outnyttjade byggrätter finns i kommunen. Bland annat finns det projekt som väntar på att säljas vidare till en ny exploatör och projekt där byggherren inte får önskvärd täckning för igångsättning. Det finns byggherrar som har projekt på flera ställen och de väljer att sätta igång ett i taget.
- Antalet färdigställda bostäder enligt statistiken från SCB skiljer sig markant från kommunens uppgifter som är drygt det dubbla, alltså ett snitt på 329 bostäder/år de senaste sex åren.

Södertälje



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
600	2013: 250 2014: 300	39 500	89 500

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Kommunens planbank ska innehålla förutsättningar för minst 1 000 nya bostäder per år	*Framtid Södertälje översiktsplan, 2013 samt mål/budget 2013*
Översiktsplan	Behovs- och marknadsanalysen i ÖP visar på ett behov av ca 925 bostäder per år från 2013-2020. Eftersom det råder trångboddhet i delar av kommunen är behovet sannolikt större än vad analysen visar.	*Framtid Södertälje Översiktsplan, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer ingår i översiktsplanen	*Framtid Södertälje Översiktsplan, 2013*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 12 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Telge bostäder ska bidra till nyproduktion av bostäder. Telge bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på trygghetsboende, studentbostäder och småhus för uthyrning.	*Ägardirektiv till Telge, Telge Bostäder samt till Telge Hovsjö. 2012*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

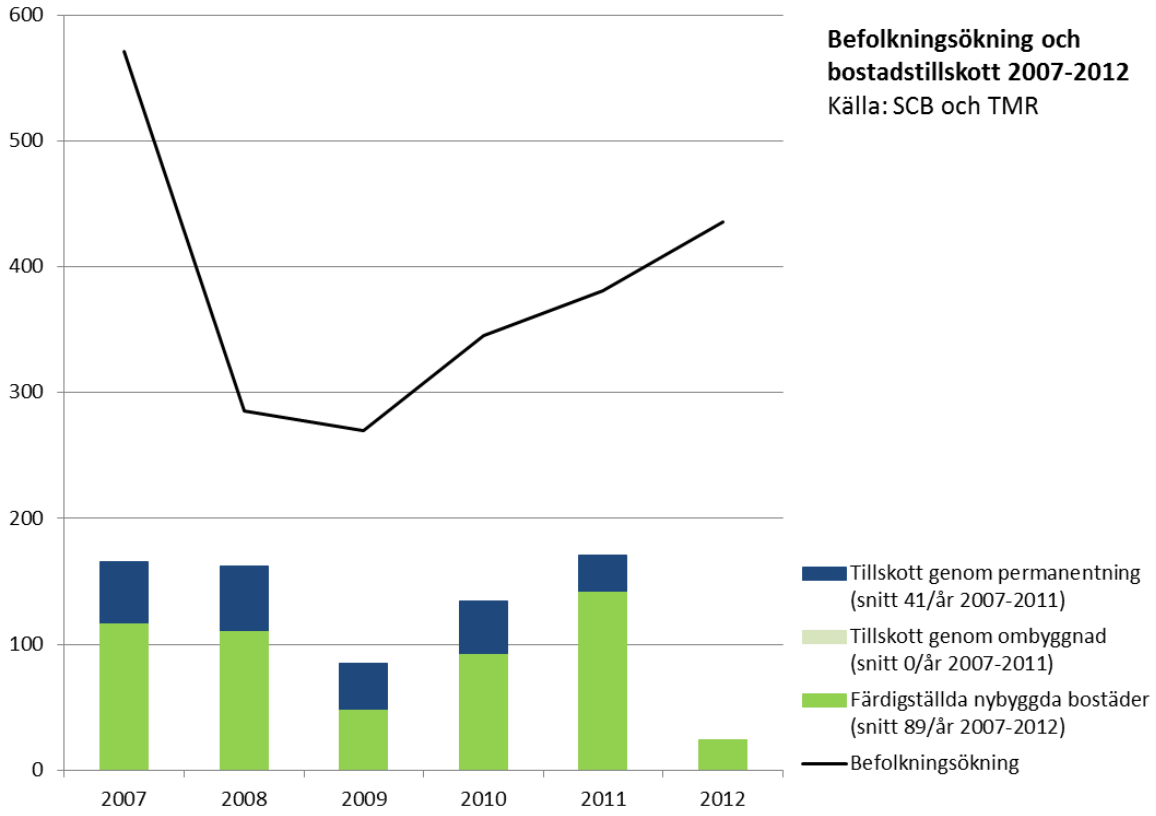
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	966-1 006
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	878-896
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	400
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	4 100
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med plan- och bygglovchef, samhällsbyggnadsstrateg samt statistiker i Södertälje kommun 21/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- En ny översiktsplan antogs i oktober 2013. Översiktsplanen är antagen i bred konsensus. I denna tydliggörs prioriteringar av olika insatsområden och den blir därmed ett tydligt stöd i arbetet med årlig budgetplanering. Underlaget till översiktsplanen bygger på tidigare framtagna program som fördjupade översiktsplaner och ortsanalyser.
- Enligt kommunens översiktsplan och mål/budget ska kommunen ha en planbank om 1 000 bostäder i lagakraftvunna planer. I dagsläget har de drygt 4 000 bostäder i denna planbank, varav flertalet ryms inom utvecklingen av Södertälje stadskärna. Kommunen arbetar aktivt med 80 planer och ytterligare 20 ska nu påbörjas.
- Kommunen har en ny samhällsbyggnadsorganisation, med mer fokus på förverkligande och genomförande.
- Med stöd av den nya organisationen och den nya översiktsplanen flyttar kommunen fram positionerna för att bland annat kunna öka bostadsbyggandet.
- Förnyade kontakter tas med bygg- och fastighetsbolag. Kommunen avser att strategiskt nyttja möjligheten att få byggprojekten genomförda antingen av byggbolagens Stockholmsregion eller av den organisationsdel som omfattar Sörmland. Om det blir problem att locka Stockholmsavdelningen kan möjligheten vara större att Sörmlandsavdelningen, som har något lägre avkastningskrav, är intresserade.
- Alla detaljplaner och bygglov finansieras av den tilltänkte exploatören. Några få ansökningar om planbesked har inkommit.
- Kommunen äger i huvudsak mark i och omkring stad och tätorter där framtida utbyggnad bör ske enligt intentionerna i kommunens översiktasplan. Översiktsplanen utgör kommunens markstrategi. Strategin ska preciseras i en handlingsplan mellan kommunala bolagskoncernen och kommunförvaltning. Tomträtt för hyresrätter är möjligt men kommunen prioriterar att sälja marken
- Den ekomomiska situationen hos det kommunala bostadsbolaget Telge Bostäder begränsar deras möjligheter att bygga.
- Hur stor planbanken än är byggs det ändå maximalt 500 bostäder årligen och de senaste åren har byggandet inte nått de nivåer som kommunen planerar för.
- Begränsande faktorer för bostadsbyggandet är en svag ekonomisk köpkraft, att bilden av Södertälje avseense exempelvis skola och trygghet gör att många väljer att bo i en annan kommun samt att investeringsviljan hos bygg- och fastighetsbolag är låg.

Tyresö



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
300	2013: 200 2014: 200	17 300	43 800

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Fram till år 2022 175 bostäder/år därefter 400/år fram till 2030, det vill säga ett snitt på 300 bostäder per år.	*Riktlinjer för Bostadsförsörjning i Tyresö, 2013*
Översiktsplan	Kommunen bedömer att det som mest går att komma upp i 200 - 250 bostäder/år under några goda år fram till 2030. 100 - 175 bostäder/år är dock en mer realistisk bedömning.	*Översiktsplan för Tyresö kommun, 2008*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Uppskattning av bostadsbyggandet i nyproduktion och planläggning är 2 800 bostäder under åren 2013-2022, därtill kommer tillskott genom permanentning av fritidshus.	*Riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö, 2013 samt Översiktaplan för Tyresö kommun, 2008*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Ca 20 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Ingen specifik information om nybyggnation. Det står att kommunen beslutar om väsentligare nybyggnation eller försäljning för Tyresö Bostäder AB	*Ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB, 2012*

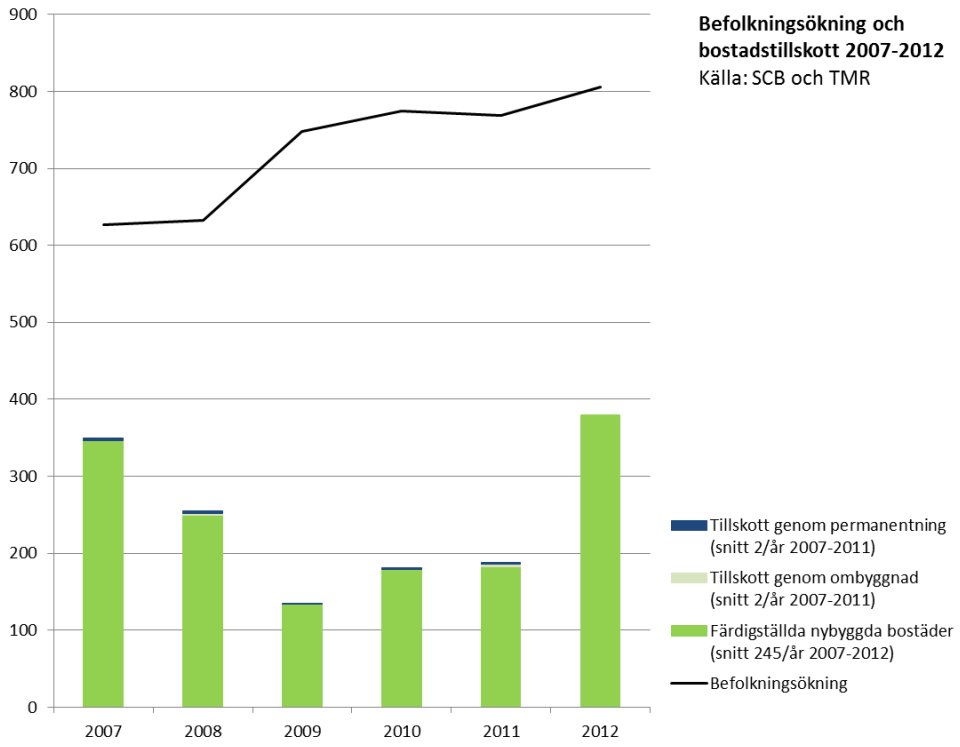
Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	420
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	379
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	698 (exklusive villabebyggelse)
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med samhällsbyggnadschef, stadsbyggnadschef och översiktsplanerare i Tyresö kommun 1/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen är positiv till att växa och byggandet av bostäder håller en relativt jämn nivå över åren. Kommunen arbetar för att nå RUFS-målet på 300 bostäder per år och politikerna vill att kommunen ska ta sitt regionala bostadsansvar.
- Arbetet med en ny Översiktsplan har nyligen startat där tjänstemännen hoppas att det tydligt ska framgå hur kommunen ska växa. Det handlar delvis om kommunens framtida identitet, vem är det som ska bo i Tyresö?
- Kommunen ska ha en planeringsberedskap för att nå målen i RUFS, de närmsta åren är takten ca 175 bostäder per år för att sedan öka till 400 per år.
- I de fall kommunen äger mark planlägger de ibland själva och säljer marken efter lagakraftvunnen detaljplan. När kommunen inte äger marken är det alltid en extern intressent med i planeringen. De har planresurser för att kunna sätta igång de förfrågningar som kommer in, blir det kö på planuppdrag kan de ta in konsulter.
- Kommunen har tidigare köpt in mark i strategiska lägen men är inte längre en aktiv markköpare sedan förköpslagen upphörde.
- Planbesked kommer in och kommunen säger ofta ja inom kort tid.
- Kommunen arbetar nu med tre större omvandlingsområden med ca 2 000 fritidshus målet är att under en tio års period arbeta fram planer för ca 1 200 av dessa, det kan även medföra en del nya byggrätter. Detta tar en stor del av kommunens handläggarresurser i anspråk.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget är aktivt och har flera detaljplaner på gång.
- Det finns en del detaljplaner där marknaden inväntar rätt läge för att påbörja byggandet. Det kan eventuellt kopplas till att de är lite osäkra på Tyresös identitet. Ett större projekt i centrum där fyra större byggherrar inte trodde på idén men en ny aktör visade att det gick att bygga ger positiva effekter för andra projekt. Intresset att bygga i kommunen har ökat.
- Det planeras för blandade upplåtelseformer och byggs även för målgruppen äldre. Bostadsmarknaden för de nyproducerade bostäderna är lokal där de som flyttar in ofta har sålt en villa i kommunen. Till de befintliga villorna flyttar barnfamiljer från andra kommuner.

Täby



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
650	2013: 698 2014: 490	26 900	65 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Scenarier för bostadsbyggnation i Täby kommun för kommunens planeringsunderlag, låg 350, medel 500 och hög 650 per år	*Scenarier för långsiktig befolkning-, bostads- och verksamhets-utveckling, 2013*
Översiktsplan	Med en genomsnittlig utbyggnadstakt på mellan 350–400 bostäder per år för hela perioden fram till år 2030 uppnås de knappt 9 000 bostäderna som krävs för att kommunen ska kunna bli cirka 80 000 invånare till periodens slut.	*Det nya Täby Översiktsplan 2010-2030, antagen 2009*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Mellan 500 till 1 000 bostäder per år fram till 2022.	*Verksamhetsplan 2013, 2012*
Markpolitik	Täby fastighets AB ändamål är att tillgodose behovet av mark, anläggningar och byggnader i Täby för boende, näringsliv, kommunal och kommersiell service samt rekreation. Bolaget regleras genom Markförsäljningspolicy för Täby kommun och Täby Fastighets AB:s obebyggda markinnehav, 2010. Ca 60 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*Ägardirektiv för Täby fastighets AB, 2006* *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Kommunen saknar allmännyttigt bostadsföretag	

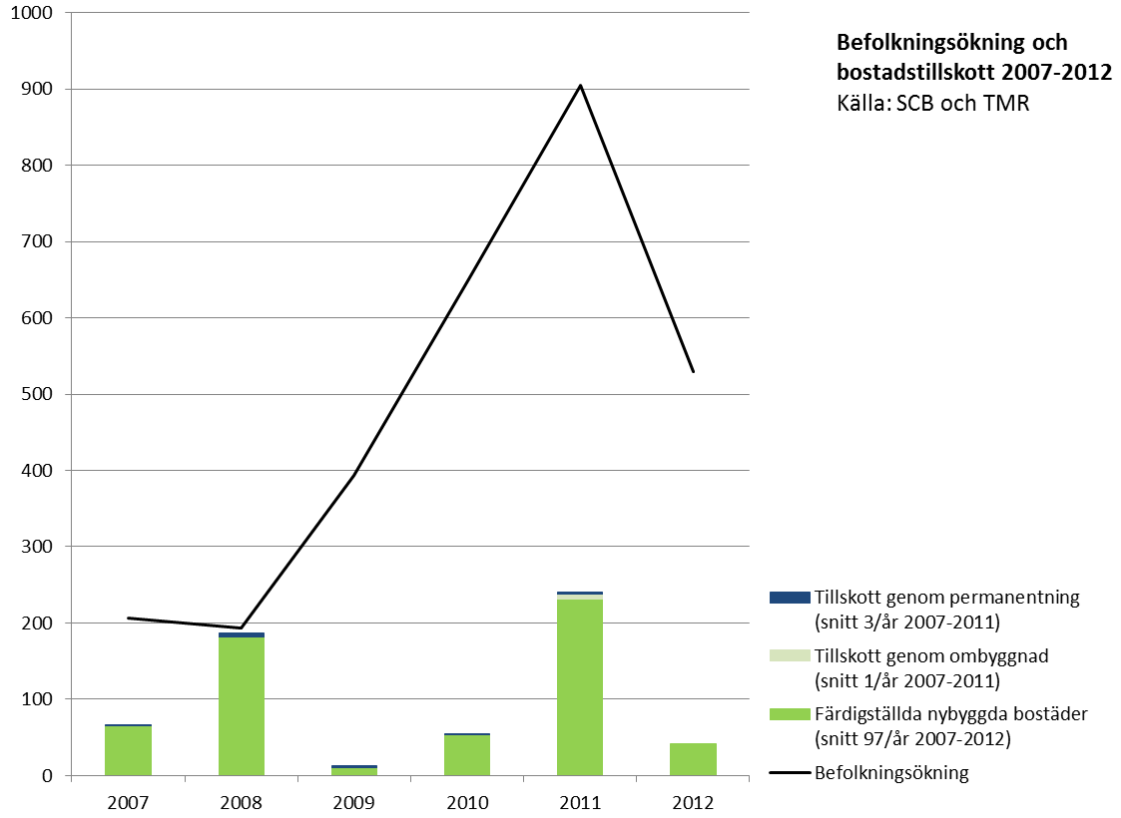
Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	998
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	1 109
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med avdelningschefen för plan- och bygglov, planchefen, markchefen och en plankoordinator i Täby kommun 9/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning:

- Kommunen har en tydlig vilja att växa. En tjänsteskrivelse togs fram under våren 2013 i samband med verksamhetsplaneringen med tre scenarier för kommunens utveckling; scenario låg, medel och hög i spannet 350-650 nya bostäder per år. Skrivelsen godkändes av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv.
- Det är svårt att nå målet om 650 nya bostäder per år. Planeringsmässigt nås målet men bostäderna blir inte byggda utan byggherren avvaktar rätt marknad. 650 bostäder per år är en kommunalekonomisk utmaning. De senaste åren har planeringsresurserna i kommunen ökat men det är en lång startsträcka att öka volymerna.
- Alla intresseförfrågningar kommer in via ansökan om planbesked.
- Fyra större utvecklingsområden är under planering och utbyggnad. Arninge med cirka 3 000 bostäder, Roslags-Näsby med cirka 800 bostäder, Galoppfältet med cirka 6 000 bostäder och Täby centrum där utbyggnad pågår.
- Kommunen initierar oftast detaljplanen utan extern intressent och lämnar numera markanvisning i samband med samrådsskedet. Tidigare gjordes markanvisning när planen vunnit laga kraft.
- Kommunen äger mark i flera av de större utvecklingsområdena. Det finns även ett kommunalt bolag som äger mark i kommunen.
- Kommunen har ett mål om att 10 procent av de nybyggda bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, i vissa projekt är målet högre. Det finns inte så många aktörer som är intresserade av hyresrättsbyggande. Det pågår planering av studentbostäder.
- Arbetet med en detaljplan med cirka 40 bostäder pågick under lång tid men avstannade innan den vann laga kraft. Därtill stoppades arbetet med en fördjupad översiktsplan för ett större bostadsområde – Gripsvall - efter valet 2010.

Upplands Väsby



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
350	2013: 300 2014: 300	17 900	40 700

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	300 bostäder per år	*Den moderna småstaden - framtidens Upplands Väsby 2005-2020, aktualitets-förklarad 2010*
Översiktsplan	Det ska byggas ca 1 500 bostäder under de närmaste fem åren (2002–2007). Ambitionen är därefter att ha en planberedskap för ca 300 bostäder per år även för den nästkommande femårsperioden.	*Den moderna småstaden - framtidens Upplands Väsby 2005-2020, aktualitets-förklarad 2010*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjer finns i översiktaplanen även kallad kommunplan	
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 15–20 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB ska vara aktiva fastighetsbolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd.	*Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB, 2012*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

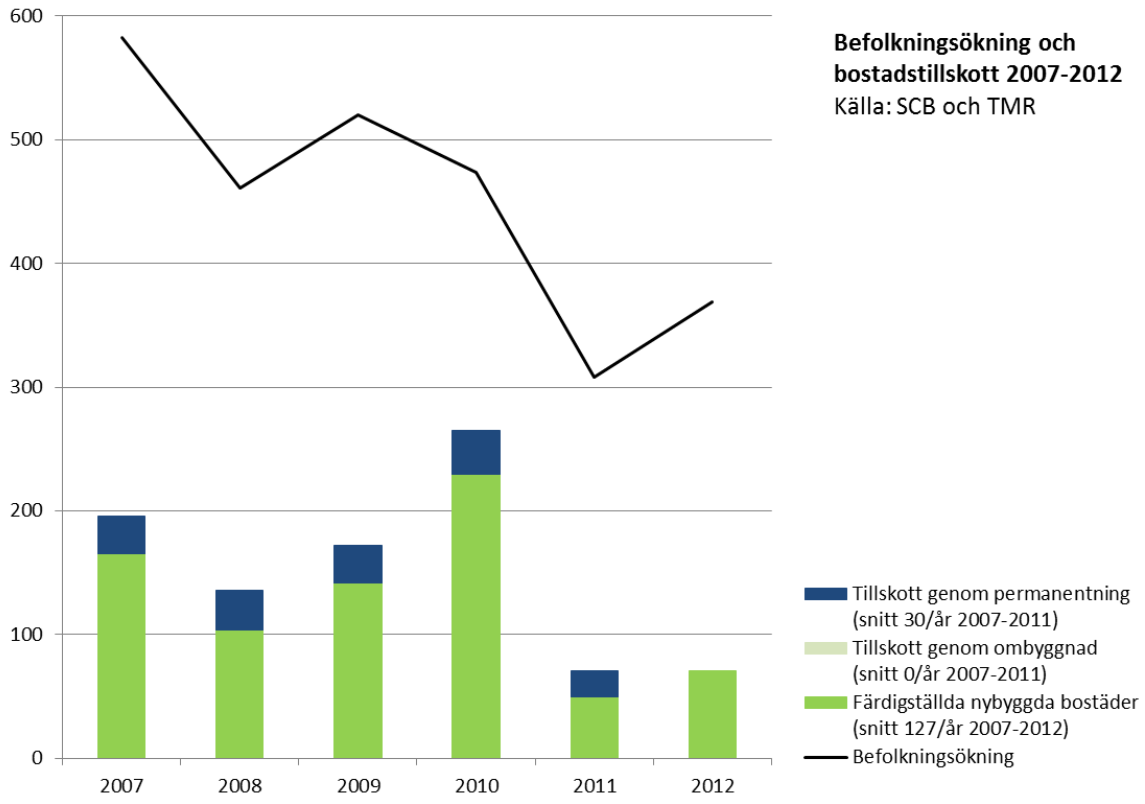
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	Ca 400
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	650
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	1 200–1 300
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Ca 700

Samtal har förts med mark- och exploateringsingenjör samt tillväxt- och utvecklingschef i Upplands Väsby kommun 17/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunens mål är att befolkningen ska öka vilket enligt kommunen ställer krav på ett tillskott av 300 bostäder per år. Målet om 300 bostäder per år är från 2002 och finns även i ÖP från 2005 och gäller fortfarande. För att nå detta mål finns en ambition om en planberedskap på 2 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.
- Det finns större utbyggnadsområden i kommunen med 6 500-8 000 bostäder som kan komma till på cirka 20 års sikt. Många av dessa bostäder finns i tre större utvecklingsprojekt. På kort sikt kan cirka 4 000 bostäder byggstartas inom fyra år. I dagsläget finns dock inte en marknad för att bygga så många bostäder per år.
- Kommunen arbetar aktivt för att det ska byggas i enlighet med kommunens mål om 300 bostäder per år. Bland annat genom att ha en medveten strategi i stadsbyggnadsfrågor, fler handläggarresurser vid kommunens plan-, mark- och exploateringsfunktion, aktiv marknadsföring mot mindre och nya byggherrar, att bygga ut infrastruktur i egen regi, att använda det allmännyttiga bostadsföretagen för igångsättning av byggande i större exploateringsområden.
- Ofta finns en extern intressent med i detaljplaneringen. Några planer görs utan extern intressent då mindre byggherrar sällan har råd och tid att delta aktivt i hela detaljplaneringen. Diskussioner förs om att kommunen ska ta fram detaljplaner själva på egen mark för att driva fram ett genomförande.
- Det ena allmännyttiga bostadsföretaget bygger mycket och används ofta för att få igång bostadsbyggandet i olika områden. Väsbyhems eget mål är att bygga 75-100 per år, i dagsläget har de cirka 1 000 bostäder på gång.
- Det finns intresse för att bygga i kommunen och ett ökat intresse att bygga hyresrätter. Det byggs för blandade målgrupper, bland annat för äldre, studenter och unga. Målet är en blandning mellan upplåtelseformer med ungefär en tredjedel vardera.
- De större byggbolagen prioriterar inte alltid att byggstarta projekt i kommunen utan avvaktar rätt marknadssituation. Kommunen arbetar därför aktivt med att få in små och medelstora företag. Några av de stora byggbolagen äger en del mark i kommunen. Det finns en del detaljplaner med byggrätter som kan anses vara outnyttjade. I ett större område med cirka 500 bostäder avvaktar byggherren en högre betalningsvilja för bostäderna. Ett annat projekt som omfattar ca 200 bostäder kräver höga investeringar för nödvändig infrastruktur. Kommunen och byggherren förhandlar om att kommunen eventuellt ska ta över utbyggnaden av infrastrukturen. Eventuellt kommer detta projekt igång relativt snart.

Upplands-Bro



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
300	2013: 150 2014: 250	10 200	24 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	ca 5 000 bostäder till 2030	*Översiktsplan för Upplands-Bro kommun, 2011*
Översiktsplan	Ambitionen är att planera för en tänkbar befolknings-utveckling till 35 000 invånare år 2030. En befolknings-ökning på nära 12 000 personer. Det motsvarar ungefär 5 000 nya bostäder.	*Översiktsplan för Upplands-Bro kommun, 2011*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Minst 250 nya bostäder varje år	*Övergripande mål 2011-2014 i Verksamhetsplan 2013.*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Mindre än 10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Upplands-Brohus ska under mandatperioden bygga hyresrätter, bostäder för ungdomar, äldreboende och trygg-hetsboende – dessa investeringar ska ge bolaget lönsamhet på lång sikt.	*Årligt ägardirektiv för AB Upplands-Brohus i Verksamhetsplan 2013*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

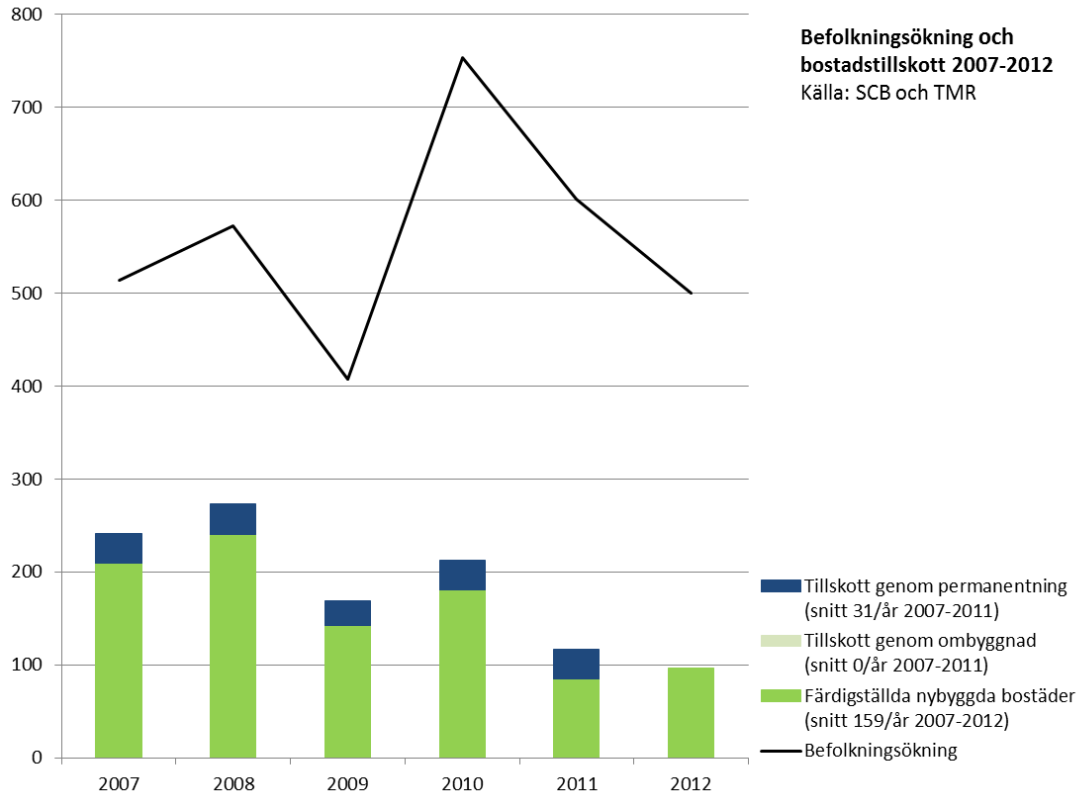
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	700-740
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 800
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	340

Samtal har förts med tf plan- och exploateringschef och samhällsplanerare i Upplands-Bro kommun 21/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen har en uttalad vilja att växa och de har en planeringsberedskap för många bostäder. Planmässigt finns inget hinder för fler bostäder men den realistiska takten är cirka 5 000 bostäder till år 2030 enligt översiktsplanen.
- Det finns ett tydligare tryck från exploatörer att vilja bygga i kommunen.
- Två gånger om året tar kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut om vilka planärenden som ska prioriteras. Näringslivsfrågor är prioriterade och även större utbyggnadsprojekt för bostäder.
- Kommunen äger relativt lite mark. Sedan förköpsrätten försvann är det svårare för kommunen att köpa in mark i strategiska lägen. I ett område är det uttalat att kommunen ska bedriva en aktiv markpolitik. Diskussion förs om behovet av en markpolicy i kommunen.
- När kommunen tar fram detaljplaner finns det en extern intressent med. De har på senare tid fått in många planförfrågningar och framöver kan det finnas behov av att intressenter kommer in med en ansökan om planbesked.
- Utöver de bostäder som finns i lagakraftvunna detaljplaner eller i ännu ej antagna detaljplaner där samråd hållits har kommunen ca 3 000 bostäder i godkända program där detaljplanering påbörjats och ytterligare ca 3 000 bostäder i program för Rankhusområdet där projektet är beroende av en utbyggnad av befintlig trafikplats.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget är inte aktiva i så många projekt.
- Outnyttjade byggrätter finns i två projekt. Det ena har sålts vidare flera gånger och nu görs en planändring i delar av projektet för att möjliggöra en högre exploatering. Troliga orsaken är en avvaktande marknad. Att pendeltågen trafikerar med halvtimmestrafik, och inte i kvartstrafik, kan vara en påverkande faktor för intresset att påbörja byggande.

Vallentuna



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
400	2013: 212 2014: 231	11 900	31 200

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Mellan 250-300 bostäder årligen till 2030	*Översiktsplan 2010-2030, 2010*
Översiktsplan	Vision Stockholm Nordost anger som mål att Vallentuna kommun har 45 000 invånare 2030. För detta behövs ca 7 000 nya bostäder under perioden 2010-2030. Det innebär en successiv ökning från 200 till 350 nya bostäder per år.	*Översiktsplan 2010-2030, 2010.*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Den regionala och kommunala inriktningen för Vallentuna innebär att 7 000-8 000 nya bostäder ska byggas inom kommunen mellan år 2010-2030. Detta innebär en succesiv ökning från 200 till 350-400 nya bostäder per år.	*Bostadsbyggnadsprognos 2013-2022, 2013*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. 5–10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Össebyhus AB ska bygga trygghetsbostäder.	*Ägardirektiv för AB Össebyhus, 2012*

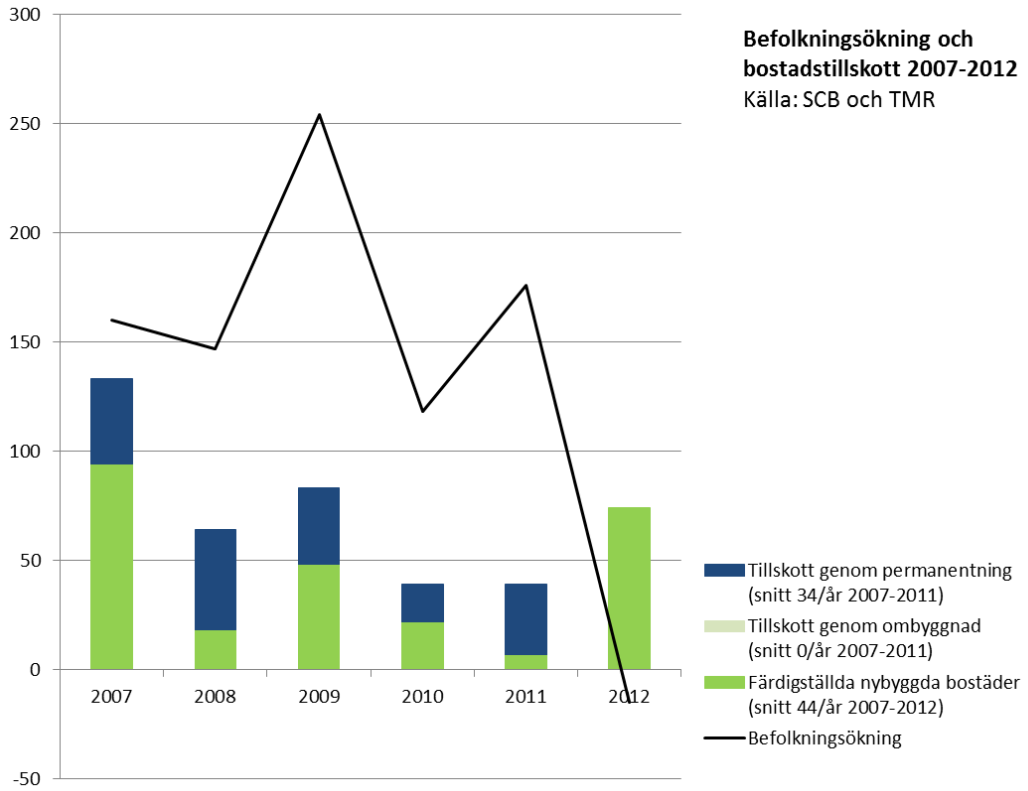
Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)	
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	420
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	65
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	364
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med planeringschef i Vallentuna kommun 20/9 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen vill växa och det finns ett tydligt intresse att vilja flytta till kommunen delvis för att det är goda kommunikationer och lägre huspriser än grannkommunen. Kommunens identitet är under förändring, från by till stad och det visar sig i nya planer med en tätare flerbostadshusbebyggelse.
- Kommunen har ett mål om att 300 bostäder ska tillkomma per år. Översiktsplanen är styrande för utvecklingen av kommunen. Kommunen arbetar även med större strukturplaner för att kunna styra utvecklingen. Översiktsplanen ska aktualiseras innan valet.
- Alla detaljplaner tas fram av kommunen tillsammans med en extern intressent.
- Det planläggs även detaljplaner för nya styckebyggda småhus i mer perifera delar av kommunen.
- Det finns ett stort intresse från byggherrar/byggföretag att bygga i kommunen och även ett ökat intresse för hyresrättsbyggande. Sedan nyår har mellan 15-20 nya byggherrar hört av sig. I en plan med några hundra bostäder i Åby ängar är det kö från intressenter för att få del av marken. Några byggherrar ser kommunen som ett första steg för att kunna etablera sig i Stockholmsregionen.
- Det finns en efterfrågan på hyresrätter, villor och bostäder för äldre som lämnar villan, det planeras även för studentbostäder
- Kommunen ska inte vara en markägare och äger relativt lite mark. Det påverkar hur kommunen kan arbeta med detaljplaner. Den mark som kommunen äger ska säljas till marknadspris.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget har inte byggt de senaste decennierna. De har framförallt bostäder för äldre.
- Takten i utbyggnaden är relativt långsam men kommunen uppfattar inte att det finns några outnyttjade byggrätter.

Vaxholm



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
100	2013: 50 2014: 70	4 600	11 100

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	cirka 100 per år till 2030 (ÖP)	*Vaxholm 2030, en vision för Vaxholms framtida utveckling, utställningsförslag, 2013*
Översiktsplan	I kommunens egen prognos för antal bostäder antas det årliga tillskottet bli cirka 100 fram till år 2030.	*Vaxholm 2030, en vision för Vaxholms framtida utveckling, utställningsförslag, 2013*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Innehåller fem strategiska utmaningar. Bland annat ska tillgången på bostäder kännetecknas av varierade boende- och upplåtelseformer. Prioriterat är de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.	*Bostadsstrategi för Vaxholms kommun, 2011.*
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Ca 10 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	 *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Kommunen saknar allmännyttigt bostadsföretag	

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

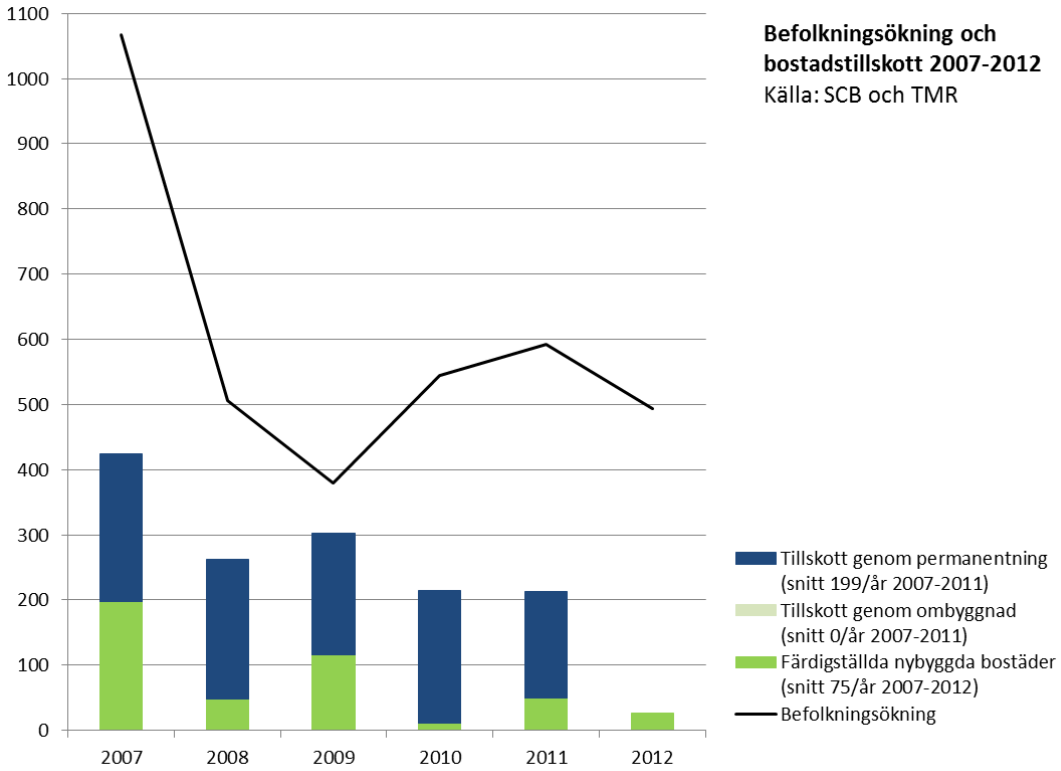
Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	400
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	70
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	538
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med planchef, stadsbyggnadschef och översiktsplanerare i Vaxholms stad 27/9 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen vill växa och det ska byggas fler bostäder. De har nu en ny organisation och nya processer för att ha en bättre planeringsberedskap med målet att kunna ta fram fler detaljplaner. Resultatet av detta är det ännu för tidigt att kunna avläsa, men tydligt är att de har fler detaljplaner på gång. Kommunens invånare är dock inte alltid för en ökad exploatering.
- Kommunen har tagit fram en strategi för en långsiktig bostadsförsörjning i vilket kommunen tagit ställning till ett antal strategiska utgångspunker för den långsiktiga bostadsförsörjningsplaneringen. En utgångspunkt är att tillgången på bostäder ska kännetecknas av varierade boende- och upplåtelseformer. Prioriterade grupper är ungdomar, äldre, personer med funktionshinder och personer med utländsk bakgrund.
- Kommunen arbetar fram program eller fördjupningar av översiktsplanen för större utvecklingsområden. Det finns cirka tio områden där detaljplanering pågår.
- Det finns flera intressenter som önskar bygga i kommunen, det finns även ett visst intresse för hyresrättsbyggande.
- Kommunen för en aktiv markpolitik och köper in mark i strategiskt syfte. Staten är en stor markägare.
- Det finns inga byggrätter som kan kallas outnyttjade med det finns områden där byggstarten har dragit ut på tiden i väntan på rätt marknadsläge, framförallt handlar det om styckebyggda villor.

Värmdö



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
550	2013: 150 2014: 150	16 300	39 400

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	Utgår i nuläget från nivå låg om ca 350 bostäder årligen.	*Befolkningsprognos 2012-2021 för Värmdö kommun, 2012*
Översiktsplan	Befolkningsutvecklingen bedöms leda till ett årligt bostadsbyggande på mellan 150-300 bostäder i flerbostadshus samt ett mindre antal småhus och cirka 200 permanentade fritidshus.	*Översiktsplan 2012-2030 Värmdö kommun, 2011*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Baserat på takten i befolkningsökningen finns det ett bostadsbehov på mellan 260-350 bostäder per år under åren 2010-2014	*Strategi för boendeplanering i Värmdö 2010-2014 med utblick mot 2019*
Markpolitik	Mål, rekommendationer och utgångspunkter för hur kommunen ska bedriva en aktiv markpolitik Mindre än 5 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*Översiktsplan 2012-2030 Värmdö kommun, 2011* *KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Värmdö bostäder AB har i uppdrag att långsiktigt äga, bygga och förvalta hyresrätter i områden där de är underrepresenterade.	*Ägardirektiv för Värmdö Bostäder AB, 2012*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

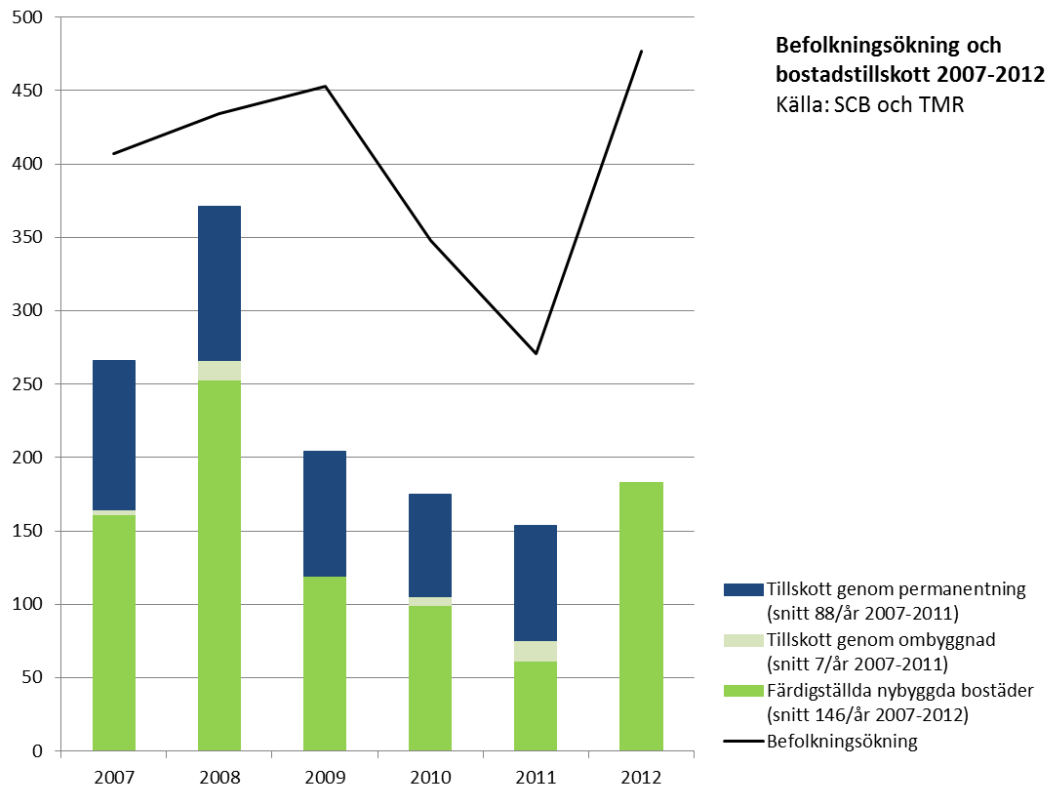
Antal bostäder i pågående detaljplaner, ännu ej antagen plan.	Ca 1 000
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	0
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	Ca 1 700
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	0

Samtal har förts med utvecklingschefen i Värmdö 19/9 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen har en tydlig vilja att bygga bostäder. Kommunen har genom Översiktsplanen tydligt pekat ut var kommunen ska växa. Det är i centrala delar och i prioriterade förtätningsorter. Bostadsbyggandet i kommunen är marknadsorienterat och i nuläget byggs framförallt i centrala Gustavsberg.
- Kommunen vill utvecklas i linje med RUFS 2010. Just nu ligger utvecklingen i linje med Rufs låg som är i nivå med kommunens egna befolkningsprognoser och till kommunalekonomisk bedömd rimlighet. Kommunens befolkningsprognos har två scenarier: låg baseras på ett årligt bostadstillskott om 350 bostäder, hög ett årligt bostadstillskott på 500 bostäder.
- Kommunen har i samband med 2013 års Stockholmsförhandling lämnat uppgiften att ett tillskott om 13 000 bostäder i Värmdö är möjligt till 2050 med en förbättrad infrastruktur.
- JM äger stora delar av marken i kommunen. Kommunen är beroende av en god samverkan med marknaden för att få till ett byggande. Långa handläggningstider för överklagade planer ställer till det. Det finns intresse från marknaden att även bygga på platser som inte är utpekade som utvecklingsområden i översiktsplanen. Kommunen säger nej till dessa önskemål med hänvisning till att kommunen ska växa på ett hållbart sätt.
- Fler byggherrar är på väg att etablera sig i kommunen som en följd av att planen för Fabriksstaden med 1 400 lägenheter börjar genomföras.
- Det kommunala bostadsbolaget har en del planidéer som inte alltid följer kommunens intentioner om hur utvecklingen ska ske.
- Kommunen tar inte fram planer utan extern intressent som en följd av att de nästan inte äger någon mark. De flesta planer görs av konsulter då det är svårt att få tag på kvalificerade planhandläggare. Planering av många omvandlingsområden kräver mycket av kommunens resurser för planering.
- Kommunen för en aktiv markpolitik delvis i syfte att kunna planera för hyresrätter och de söker intressenter som önskar bygga dessa. För 2014 finns förslag i budgeten att sätta av 50 miljoner för markförvärv och för något år sedan förvärvade kommunen hela hamnområdet för drygt 140 miljoner.
- Kommunen planerar för ungdomsbostäder och på sikt behövs särskilt boende för äldre, marknaden ser ett intresse för nya seniorboenden.
- Kommunen framför att statistiken över tillskottet av bostäder inte alls stämmer med det verkliga utfallet.
- Kommunen uppfattar inte att det finns några outnyttjade byggrätter.

Österåker



Årligt totalt tillskott av bostäder enligt RUFS Hög:	Förväntat antal påbörjade bostäder i nyproduktion (Bostadsmarknadsenkäten):	Bostadsbestånd 2012 (SCB):	Befolkning 2012 (SCB):
350	2013: 200 2014: 250	16 200	40 300

Planeringsberedskap

Kommunens mål för bostadstillskott	250-300 bostäder per år	*VP och Budget för 2013, 2012*
Översiktsplan	Bostadsbyggandet i scenario Min är i genomsnitt 125 bostäder per år fram till 2014 och ca 135 per år för perioden till år 2030. Motsvarande mål för scenario Medel är 225 respektive 185 bostäder per år. För alternativ Max är antal nya bostäder 250 respektive 190. I dessa siffror utgör ca 20 % fastigheter i förnyelseområden som övergår från fritidsboende till permanentboende.	*Översiktsplan 2006, aktualitetsprövad 2010*
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Förvaltningen har i uppdrag från politiken att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning som väntas antas i början av 2014.	
Markpolitik	Ingen skriftlig markanvisningspolicy. Ca 5 procent av kommunens totala areal är kommunägd.	*KTH och kommunen*
Ägardirektiv till allmännyttigt bostadsföretag	Armada Fastigheter ska utifrån ägarens bedömning av bostadsbehovet uppföra bostäder inom kommunen.	*Ägardirektiv för samtliga bolag inom Armada Fastighets AB 2013*

Detaljplaneläge (uppgift från kommunen september 2013)

Antal bostäder i planer som påbörjats i aktivt planarbete sedan jan 2013, t.ex genom start-PM.	870
Antal bostäder i detaljplaner där samråd genomförts, ännu ej antagen plan.	1 400 varav 360 är i omvandlingsområden
Antal bostäder i detaljplaner som är överklagade.	200
Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner där byggandet ännu inte påbörjats	380
Varav antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, med genomförandetid kvar, där byggrätten kan anses vara outnyttjad.	Knappt 300

Samtal har förts med översiktsplanerare och plan- och exploateringschef i Österåkers kommun 11/10 2013.

Länsstyrelsens sammanfattning

- Kommunen vill bli en modern småstad och arbetar en hel del med att förtäta i centrum och i kollektivtrafiknära lägen. Det finns ett mål om att bygga bostäder och beslut om detta tas varje år i samband med VP och budget.
- Kommunen arbetar fram fördjupade översiktsplaner och strukturplan för större utvecklingsområden. 35 detaljplaner är på gång.
- Många söker planbesked, en svårighet är att sätta upp en tidplan för när det kan bli läge att börja planläggningen i ett visst område.
- Det är nästan alltid en extern intressent med från början i detaljplanearbetet.
- Planläggning av omvandlingsområden är en tids- och resurskrävande process. Ett förnyelseområde där planläggning pågår omfattas av ett trettiotal detaljplaner varav hälften har vunnit laga kraft. Sammanlagt kan det tillkomma mellan 800-1 000 bostäder i detta område men vanligtvis dröjer det lång tid innan allt är utbyggt.
- Kommunen är inte en stor markägare. Inom kommunen finns många olika markägare vilket kan leda till många ansökningar om planbesked.
- Det finns ett behov och många förfrågningar från byggherrar om att bygga för målgruppen äldre. Det finns även en efterfrågan på hyresrätter. Det är främst det allmännyttiga bostadsbolaget som bygger hyresrätter.
- Nya ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsföretaget är under framtagande. Företaget bygger kontinuerligt och flera planbesked har lämnats för möjliga projekt på det kommunala bostadsföretagets mark. Bolaget har även i uppdrag att bygga särskilt boende.
- Det finns ett antal detaljplaner med sammanhållen ny bebyggelse där byggandet inte kommit igång. Dessa detaljplaner kan definieras som innehållande outnyttjade byggrätter. Anledningarna till att de inte ännu inte bebyggts kan vara flera. Att det finns en för stor skillnad mellan nyproduktionspriser och priser på befintliga bostäder. Att en etapp byggts ut men att projektet sedan avstannat i väntan på rätt läge för ny marknadsföring. Att efterfrågan på detaljplanens flerbostadhus varit stor men inte på de planerade småhusen.

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2013

1. Ägardirektiv i allmännyttan – vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?, *avdelningen för social utveckling*
2. Jämställd tillväxt i Stockholms län – handlingsplan för 2012–2014, *avdelningen för tillväxt*
3. Socialtjänstens arbete mot våld i nära relationer – en kartläggning i Stockholms län 2012, *avdelningen för tillväxt*
4. Bostäder i andra hand – en översikt, *avdelningen för social utveckling*
5. Förmedlingens möjligheter – några framtidsperspektiv på uppdragsarkeologi, *avdelningen för miljö*
6. Här bor de ensamkommande flyktingbarnen – en kartläggning i Stockholms län 2012, *avdelningen för tillväxt*
7. Bostadsmarknadsenkäten - Stockholms län 2013, *avdelningen för samhällsbyggnad*
8. Klimat- och energistrategi för Stockholms län, *avdelningen för miljö*
9. Kartläggning av bredband och IT-infrastruktur i Stockholms läns landsbygd, *enheten för lantbruksfrågor*
10. Analys av utvecklingstendenser i Stockholmsregionen – strukturfonderna 2014–2020, *avdelningen för tillväxt*
11. Överkomma hinder för energieffektivisering i kommuner – fallstudie av fem kommuner i Stockholms län, *avdelningen för samhällsbyggnad*
12. Miljökvalitetsnormer om luft i planering och rättstillämpning, *avdelningen för miljö*
13. Mälarens och Saltsjöns framtid i ett brett perspektiv – dricksvatten, bebyggelse, ekosystem, *avdelningen för samhällsbyggnad*
14. Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2013, *avdelningen för samhällsbyggnad*
15. Förutsättningar för länstäckande vegetationsdata i Stockholms län - redovisning av enkätundersökning till länets kommuner, *avdelningen för miljö*
16. Marin naturinventering i Järflotta naturreservat, *avdelningen för miljö*
17. Marin naturinventering i naturreservaten Nämdö och Lilla Husarn, *avdelningen för miljö*
18. Fiskyngelinventering vid Gålö, Haninge kommun, *avdelningen för miljö*
19. Risk och sårbarhetsanalys för Stockholms län 2013, *avdelningen för samhällsbyggnad*
20. Stockholm 2014 – full fart framåt!, *avdelningen för tillväxt*
21. Fisket i Stockholms län – läget 2013 : styrkor och svagheter för framtiden, *avdelningen för landsbygd*
22. Mälarens fåglar – inventering av fågelskär och fiskgjuse 2013, *avdelningen för miljö*
23. Förslag till länsplan för regional transportinfrastruktur 2014–2025, *avdelningen för samhällsbyggnad*
24. Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder, *avdelningen för samhällsbyggnad*

”Länsstyrelsen arbetar för att Stockholmsregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

Mer information kan du få av Länsstyrelsens avdelning för samhällsbyggnad
Tfn: 08- 785 40 00

Rapporten finns endast som pdf på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer
ISBN 978-91-7281-581-0

Adress
Länsstyrelsen i Stockholms län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm
Tfn: 08- 785 40 00