

Vilken beredskap har kommunerna för nya bostäder?

Förord

SKL har i en enkätstudie ställt frågor till ett sextiototal kommuner om deras beredskap med planer för nya bostäder. Kommunerna har också fått frågor om hinder i bostadsplaneringen. I alla dessa kommuner har det byggts fler än 1 000 bostäder de senaste tio åren.

Enkäten skickades ut våren 2015. En kvalitetssäkring har genomförts under hösten.

I denna skrift redovisas resultatet baserat på kommunernas svar.

Gunilla Glasare

Avdelningschef, Sveriges Kommuner och Landsting, SKL

Bakgrund

Kommunerna har en viktig roll när det gäller att öka bostadsbyggandet. Det är bland annat kommunerna som tar fram detaljplaner som anger hur områden ska bebyggas. Ska det byggas fler bostäder behöver kommunernas beredskap med planer vara god.

SKL har mot denna bakgrund genomfört en enkätstudie för att kunna bedöma hur god beredskap kommunerna har i sin planering och hur stora konsekvenser vissa hinder får för planeringen av nya bostäder. Enkäten har skickats till 64 kommuner med 62 procent av Sveriges befolkning. I alla dessa kommuner har det byggts fler än 1 000 bostäder de senaste 10 åren, 2004-2013.

54 kommuner med 57 procent av Sveriges befolkning har besvarat enkäten. Det ger en svarsfrekvens på 85 procent, vilket får anses vara högt.

Så många bostäder finns det i färdiga detaljplaner

För att få en bild av vilken beredskap kommunerna har i sin bostadsplanering de närmaste åren har SKL genom enkätstudien velat ta reda på:

1. hur många potentiella bostäder som finns i färdiga och aktuella detaljplaner, och
2. hur många potentiella bostäder som finns i detaljplaner som kommunerna arbetar med.

Kommunerna som deltagit i enkätstudien uppger att de har nästan 173 000 potentiella bostäder i färdiga och aktuella detaljplaner. Det kan jämföras med att det färdigställdes cirka 22 000 bostäder i dessa kommuner i fjol¹.

Dessutom arbetar kommunerna i dagsläget med detaljplaner som omfattar totalt ytterligare 173 000 bostäder och som ska kunna genomföras de närmaste tio åren. Sammantaget har kommunerna alltså 346 000 bostäder i detaljplaner som antingen har vunnit laga kraft eller som just nu arbetas fram och kan genomföras de närmaste åren.

Fler bostäder med nya bullerregler?

Sommaren 2015 infördes en ny förordning, en central bestämmelse från regeringen, om trafikbuller. Syftet med förordningen är att underlätta bostadsbyggande i städer och tätorter där många vill bo. I dag kan det byggas tysta bostäder i miljöer med trafik.

Många kommuner har väntat in den nya förordningen innan de påbörjat arbetet med nya detaljplaner i områden där bullerregler setts som ett hinder. I andra fall har planer tagits fram, men inte kunnat genomföras förrän den nya förordningen trätt i kraft.

¹ Källa: SCB.

I SKL:s enkät, som alltså skickades ut under våren, ställdes frågan hur många bostäder som finns i färdiga detaljplaner där byggstarten kommer att ske först efter att den nya bullerförordningen trätt i kraft. Syftet med frågan var att få reda på hur många bostäder som mer eller mindre skulle kunna byggas direkt vid förordningens införande. De 37 kommuner som svarat på frågan uppger att det handlar om nästan 18 000 bostäder.

Kommuner väntar på besked om riksintressen

Precis som i fallet med bullerreglerna drar sig också kommuner för att börja planera för bostäder i områden som omfattas av någon typ av riksintresse. Orsaken är att planeringstiderna ofta blir långa, att planer behöver omarbetas eller att projekt stoppas. Orsaken till det är i sin tur att länsstyrelserna ofta kommer med sena och/eller motstridiga besked om hur riksintressen ska hanteras.

Samtidigt pågår det bostadsplanering inom områden som omfattas av riksintressen, och SKL har velat få en bild av hur många bostäder som finns i pågående planarbeten där kommunerna inväntar ett besked från länsstyrelsen om hur riksintressen ska hanteras.

43 kommuner har svarat på frågan hur många bostäder som finns i pågående planarbeten som avvaktar besked från länsstyrelsen om hur myndigheten mer preciserat ser på den geografiska avgränsningen av riksintresset/-na och/eller hur myndigheten mer utförligt beskriver de riksintressanta värden som kommunen ska ta hänsyn till i planeringen. Kommunerna svarar att det handlar om totalt 14 600 bostäder.

Slutsatser

Kommunerna som har deltagit i SKL:s enkätstudie har generellt sett en god beredskap i sin planering för nya bostäder. De senaste åren har bostadsbyggandet ökat och planeringen i kommunerna ger utrymme för byggandet att öka ännu mer.

Senast SKL lät göra en studie om kommunernas planeringsberedskap var 2013. Även då visade svaren från de deltagande kommunerna att planeringsberedskapen var god².

En viktig åtgärd för att öka bostadsbyggandet ännu mer är att få till stånd snabbare byggstartar efter att detaljplaner vunnit laga kraft. I många kommuner anses dagens finansiella regler vara ett avgörande hinder för ett ökat bostadsbyggande. Reglerna behöver ses över med syftet att på ett hållbart sätt ge byggandet bättre förutsättningar och att ge enskilda större möjligheter eller ökade incitament att efterfråga nybyggda bostäder. Rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka. Där är dagens så kallade

² Resultatet från studien presenteras i rapporten "Hur hänger det ihop?".

flyttskatt ett hinder. Det är också viktigt att utbyggnaden av infrastruktur är samordnad med byggandet av bostäder. Om utbyggnaden av nödvändig infrastruktur försenas, då dröjer också byggstarten av de planerade bostäderna.

SKL:s enkät visar också att många byggstartar har försenats under året på grund av regelverk för buller och riksintressen. Dels kommer inte färdiga detaljplaner till start, dels drar planeringsprocesserna ut på tiden när besked om riksintressen dröjer.

Slutsatsen kan därför dras att regelförändringar kan ge relativt stor effekt. Byggstarten av 18 000 bostäder har fördröjts av bullerregler. Det kan jämföras med att regeringens miljardsatsning på ett investeringsstöd till nya hyresbostäder uppskattas ge 15 000 bostäder per år. Samtidigt är inte ovan nämnda regelverk bara ett hinder för färdiga och pågående planarbeten. De hindrar också planarbeten att ens starta. Därför är effekterna av regelförändringar högst sannolikt ännu större än vad siffrorna i denna enkät visar.

Kommuner som besvarat enkäten

Nedan redovisas vilka kommuner som har besvarat enkäten, antalet invånare i kommunerna den 31 december 2014, antalet bostäder som tillkommit under tidsperioden 2004-2013 i respektive kommun, antalet färdigställda bostäder i kommunerna år 2014 samt vilken planeringsberedskap kommunerna har.

Kommun	Antal invånare 31/12 2014	Färdigställda bostäder åren 2004- 2013 totalt och (per år)	Färdigställda bostäder 2014	Bostäder i laga- kraftvunna planer	Bostäder i påbörjade planer
Alingsås	39 188	1 377 (138)	107	500	1 500
Borås	107 022	1 862 (186)	238	5 000	4 000
Botkyrka	88 901	2 140 (214)	519	300	2 900
Ekerö	26 698	1 055 (106)	114	140	700
Eskilstuna	100 923	2 075 (208)	153	1 800	3 000
Gotland	57 255	1 716 (172)	157	1 000	1 000
Gävle	98 314	1 544 (154)	116	7 000	600
Göteborg	541 145	17 488 (1 749)	1 790	9 000	21 000
Halmstad	95 532	2 925 (293)	366	5 000	3 000
Haninge	82 407	2 382 (238)	259	600	Uppg. saknas
Helsingborg	135 344	4 045 (405)	825	3 300	1 500
Huddinge	104 185	3 017 (302)	218	6 550	2 800
Härryda	36 291	1 343 (134)	461	2 000	1 000
Höganäs	25 298	1 182 (118)	65	1 800	900
Järfälla	70 701	2 023 (202)	313	9 000	3 500
Jönköping	132 140	4 504 (450)	216	1 800	4 500
Kalmar	64 676	1 702 (170)	455	1 230	2 853
Karlskrona	64 348	1 434 (143)	229	1 000	1 200
Kristianstad	81 826	1 503 (150)	146	900	400
Kungälv	42 334	1 790 (179)	221	1 000	4 000

Kävlinge	29 808	1 605 (160)	32	1 730	275
Lerum	39 771	1 337 (134)	71	710	870
Lidingö	45 465	1 266 (127)	38	15	1 300
Linköping	151 881	5 144 (514)	557	4 000	2 700
Lomma	22 946	1 434 (143)	162	650	300
Luleå	75 966	1 409 (141)	591	900	1 200
Lund	115 968	6 058 (606)	562	480	4 500
Nacka	96 217	3 471 (347)	339	12 000	3 600
Norrköping	135 283	1 707 (171)	149	2 500	3 500
Nyköping	53 508	1 850 (185)	175	2 300	700
Malmö	318 107	10 430 (1 043)	1 837	6 000	10 000
Mölnadal	62 927	2 019 (202)	297	1 400	4 800
Sigtuna	44 085	2 343 (234)	169	1 200	2 230
Skövde	53 134	1 454 (145)	160	3 000	500
Sollentuna	69 325	2 794 (279)	324	2 830	3 600
Stockholm	911 989	36 281 (3 628)	3 147	17 000	32 000
Sundbyberg	44 090	2 368 (237)	482	5 230	7 600
Södertälje	92 235	1 845 (185)	402	1 000	2 100
Trelleborg	42 973	1 277 (128)	36	500	530
Trollhättan	56 929	1 460 (146)	81	500	400
Tyresö	45 390	1 131 (113)	435	3 000	800
Täby	67 334	2 196 (220)	267	7 500	1 500
Uddevalla	53 517	1 155 (116)	125	1 000	400
Umeå	119 613	6 250 (625)	545	2 500	3 500
Upplands Väsby	41 816	1 403 (140)	109	1 370	3 630
Uppsala	207 362	10 574 (1 057)	775	8 000	5 000
Vallentuna	31 969	1 575 (158)	99	3 000	1 500
Vellinge	34 110	1 410 (141)	34	1 000	500
Värmdö	40 541	1 270 (127)	235	2 500	500

Västerås	143 702	4 105 (411)	503	2 000	3 000
Växjö	86 970	3 676 (368)	444	10 000	3 000
Örebro	142 618	4 857 (486)	1 020	5 000	4 000
Östersund	60 495	1 111 (111)	135	1 800	300
Österåker	41 180	1 815 (182)	263	1 300	2 500