

AKTIVERANDE STYRDOKUMENT

Diarienummer

KS/2024:302

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Upplands Väsby kommun 2026-2030

Med utblick mot 2034

Kategori av styrdokument:	Aktiverande
Dokumenttyp:	Plan
Gäller för:	Kommungemensamt
Antaget:	Kommunfullmäktige den 16 mars 2026, § 19
Ikraftträdande:	Den 16 mars 2026
Giltighetstid:	Den 31 augusti 2030
Dokumentansvarig:	Enhetschef Strategisk samhällsplanering



INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
Syfte	3
Lagstiftning	3
Läsanvisning	3
Tillvägagångssätt	4
Avgränsning	4
Styrdokument som berör bostadsförsörjningen	4
Nationella och regionala mål, planer och program	5
2. KOMMUNENS VERKTYG	6
Översiktsplanering	6
Detaljplanering	6
Markpolitik och markanvisningar	7
Lokalförsörjningsplan	7
Väsbyhem	7
Bostadssociala åtgärder	7
Samverkan	8
Omvärldsbevakning och analys	8
3. UTMANINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	9
4. KOMMUNENS MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	11
MÅLOMRÅDE 1: Ett balanserat och varierat bostadsutbud på områdesnivå som bidrar till att överbrygga sociala barriärer och till att skapa trygga och hållbara bostadsområden	12
MÅLOMRÅDE 2: Ökad möjlighet för hushållen att efterfråga en god som passar livssituationen	14
5. GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING	16
6. BEGREPP OCH FÖRKORTNINGAR	17

1. INLEDNING

Syfte

Planeringen för bostadsförsörjning i Upplands Väsby kommun ska syfta till att skapa förutsättningar för nuvarande och framtida kommuninvånare att leva i goda bostäder. Arbetet med handlingsplanen för bostadsförsörjning har som målsättning att ge tydlig vägledning för hur kommunen ska arbeta för att uppnå mål om en hållbar bostadsförsörjning till alla grupper på den lokala bostadsmarknaden.

Lagstiftning

Kommunens ansvar för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen regleras av bostadsförsörjningslagen (BFL) (2000:1383). Enligt BFL ska kommunfullmäktige anta en handlingsplan för bostadsförsörjning varje mandatperiod. Handlingsplanen ska redogöra för:

- behov av tillskott på bostäder i kommunen,
- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

BFL anger vidare att kommunens handlingsplan ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar samt de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Handlingsplanen för bostadsförsörjning ska vara vägledande i kommunens planläggning avseende bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL).

Läsanvisning

Arbetet är uppdelat i två dokument; *Handlingsplan för bostadsförsörjning i Upplands Väsby kommun* (detta dokument) och kunskapsunderlaget *Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby*. Kunskapsunderlaget är ett mer djupgående dokument som bland annat innehåller analyser av den demografiska utvecklingen, bostadsmarknaden och hushållens efterfrågan och behov av bostäder. Analyserna i kunskapsunderlaget ligger till grund för identifierade utmaningar och kommunens mål som anges i denna handlingsplan.

I denna handlingsplan ges först en övergripande beskrivning av kommunens verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen. I avsnitt 3 beskrivs de huvudsakliga utmaningar som kommunen har identifierat utifrån kunskapsunderlagets analyser. Avsnitt 4 innehåller kommunens mål för bostadsförsörjningen samt planerade åtgärder för att nå målen. För varje planerad åtgärd anges vilken del av kommunorganisationen som är ansvarig för genomförandet, vilka delmål åtgärden ska svara upp mot samt till vilket år åtgärden ska ha genomförts. I avsnitt 5 beskrivs hur kommunen avser att arbeta med genomförande och uppföljning av planen och avslutningsvis finns en lista med förklaring av begrepp och förkortningar.

Tillvägagångssätt

Arbetet med att ta fram handlingsplanen för bostadsförsörjning har genomförts under ledning av enheten strategisk samhällsplanering på kommunledningskontoret i nära samarbete med representanter från kontoret för samhällsbyggnad, social- och omsorgskontoret, kommunledningskontorets fastighetsstrateg och det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem. Dialog har även skett med kommunstyrelsens planutskott under framtagandet av handlingsplanen. Ett förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning remitterades till Länsstyrelsen, Region Stockholm, grannkommuner, Väsbyhem och kommunala nämnder under perioden 22 september till 14 november 2025. Inkomna synpunkter har bearbetats i framtagandet av antagandehandlingen.

Som grund till arbetet med handlingsplanen har ett kunskapsunderlag som beskriver förutsättningar på bostadsmarknaden i Upplands Väsby kommun tagits fram, se bilaga 1 *Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby*. Underlaget ämnar att ge en helhetsbild av nuläget på den lokala bostadsmarknaden och innehåller analyser baserade på statistik från bland annat SCB och Boverket och rapportstudier från både interna och externa källor.

Avgränsning

Kommunen har ett ansvar för att ge särskilt stöd och hjälp med bostad till vissa grupper i samhället enligt krav i socialtjänstlagen (SoL), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Kommunen har ett direkt ansvar för boende när det gäller äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn.

Handlingsplanen för bostadsförsörjning innefattar inte behov och åtgärder för personer som omfattas av lagstiftningarna som nämns ovan. Det finns dock i flera fall synergier och överlappningar mellan handlingsplanen för bostadsförsörjning och kommunens direkta lagstadgade ansvar.

Styrdokument som berör bostadsförsörjningen

Arbetet med bostadsförsörjning innefattar flera delar av kommunens verksamhet och organisation. Nedan listas de kommunala styrdokument som har inverkan på bostadsförsörjningen.

- **Handlingsplan för bostadsförsörjning** - Handlingsplanen anger kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, baserat på en analys av demografisk utveckling samt behov och efterfrågan på bostadsmarknaden. Handlingsplanen berör frågor om *vad* kommunen anser behöver utvecklas på den lokala bostadsmarknaden och *hur* det bör ske.
- **Översiktsplan** - Översiktsplanen anger kommunens övergripande inriktning för utveckling av mark- och vattenområden. Planen pekar ut *var* kommunen avser att utveckla bebyggelse och markanvändning samt *vad* för typ av utveckling som bör ske på platsen.
- **Planprogram och detaljplaner** - Implementeringen av kommunens fysiska planering sker genom planprogram och detaljplaner, där kommunen reglerar markanvändning samt utformning och utveckling av bebyggelse på en viss plats.
- **Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal samt Markstrategi** - Det markstrategiska arbetet och arbetet med markanvisningar är en viktig del för att ge kommunen bättre förutsättningar att påverka inriktningen för utveckling av bostäder i kommunen, genom ökad rådgivning.
- **Strategisk lokalförsörjningsplan** - I den strategiska lokalförsörjningsplan anges lokalbehov för omsorgsnämnden och socialnämnden vilket innefattar särskilt boende för äldre och bostäder inom LSS. Lokalförsörjningsplanen är bland annat baserad på social- och omsorgskontorets behovsanalys.

- **Strategi för ett tryggt och socialt hållbart Upplands Väsby** - Kommunfullmäktige antog den 15 september 2025 en strategi för trygghet och social hållbarhet i kommunen. Strategin innehåller ett mål om att kommunen ska arbeta aktivt för en hållbar bostadsförsörjning. Handlingsplanen för bostadsförsörjning stödjer strategins mål.
- **Ägardirektiv för AB Väsbyhem** - Det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem är ett av kommunens viktigaste verktyg inom bostadsförsörjningen, både när det gäller utveckling av befintligt bostadsbestånd och tillkommande bostäder. Ägardirektivet anger ramarna för bolagets verksamhet och hur det ska drivas i enlighet med kommunens uppdrag och mål.
- **Flerårsplan med budget** - Den övergripande styrningen för kommunens verksamhet anges i flerårsplanen med budget. Där anges uppdrag till kommunens nämnder samt de ekonomiska ramarna för kommunorganisationen samt de samarbetspartners som är kommunalt finansierade.

Nationella och regionala mål, planer och program

Kommunens handlingsplan ska enligt BFL redogöra för hur kommunen har tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I kunskapsunderlaget, *Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby*, beskrivs relevanta regionala och nationella mål, planer och program, som berör kommunens handlingsplan, mer ingående.

Sverige har som land skrivit under FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna där alla rätt till en levnadsstandard som bland annat innefattar en bostad framhålls. FN:s konventionsstater har även ansvar för att vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att rätten till bostad förverkligas. Sverige står även bakom FN:s globala hållbarhetsmål inom Agenda 2030 där bostadsförsörjning främst berörs av mål 11 Hållbara städer och samhällen. Delmålen i Agenda 2030:s mål 11 om Hållbara städer berör både säkerställandet av allas tillgång till godtagbara bostäder och ett hållbart bostadsbyggande. På nationell nivå berörs bostadsförsörjningen även av regeringens nationella mål för boende och samhällsplanering, mål för integrationspolitiken och mål för funktionshinderpolitiken.

Upplands Väsby kommun är en del av den regionala bostadsmarknaden, och arbetsmarknaden, i Stockholmsregionen. Kommunen bidrar aktivt till den regionala planeringen och har tagit ett stort ansvar avseende utbyggnaden av bostäder. Under perioden 2015 - 2023 har det tillkommit i snitt 365 bostäder per år i Upplands Väsby, vilket överskrider det beräknade behovet enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050. I nuläget pågår arbete med framtagande av en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2060.



Carlslund och Grimstaby. Foto: Erik Sandqvist

2. KOMMUNENS VERKTYG

Kommunen har flera olika typer av verktyg för att arbeta med bostadsförsörjning och för att nå handlingsplanens mål behöver kommunen arbeta med en bredd av insatser inom området. I detta avsnitt redovisas de verktyg som Upplands Väsby kommun kan använda i arbetet med bostadsförsörjning.

Översiktsplanering

Översiktsplanen och kommunens översiktliga planering är ett mycket viktigt verktyg i arbetet med bostadsförsörjning, i synnerhet när det gäller att ta ett helhetsgrepp kring planeringen för att minska skillnader inom kommunen. Översiktsplanen *Väsby stad 2040* har en tydlig inriktning mot att överbrygga fysiska och sociala barriärer för att motverka segregation samt att tillkommande bebyggelse ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet för att uppnå ett varierat utbud. För att arbeta strategiskt emot segregation och för främjande av social sammanhållning krävs just att det finns ett helhetsgrepp snarare än att planeringen präglas av punktinsatser i vissa områden. Planeringen för bostadsförsörjning och utveckling av bostadsbeståndet behöver utföras på olika geografiska nivåer, från kommunövergripande ner till kvartersnivån, och översiktsplanen är då kommunens centrala verktyg för att fånga in helheten.

Bebyggelseinriktningen enligt kommunens översiktsplan *Väsby stad 2040* har ett huvudsakligt fokus på förtätning av områden inom den befintliga tätorten. Utöver möjligheter att bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning, genom att komplettera bebyggelse med en typ av bostäder som det i området finns en brist på, kan en sådan inriktning på planeringen i kommunen även bidra till andra hållbarhetsaspekter. Väl planerad förtätning i områden med tillgång till befintlig infrastruktur bidrar till en resurseffektiv planering och kan stärka underlag för service och arbetstillfällen. Den översiktliga planeringen spelar här en viktig roll för att hitta synergier och för att möjliggöra en hållbar bebyggelseutveckling när kommunen växer.

Detaljplanering

Arbetet med detaljplaner är det verktyg kommunen har för att styra bostadsutveckling lokalt genom reglering av markanvändningen. Detaljplaneringen är också ett viktigt verktyg för att realisera kommunens strategiska mål som till exempel anges i översiktsplanen och handlingsplanen för bostadsförsörjning på kvarters- och kommundelsnivå. Handlingsplanens mål och åtgärder behöver därför utformas på ett sådant sätt att de är lätta att applicera i arbetet med detaljplaner. Kommunens möjlighet att styra utvecklingen av bostäder genom detaljplanering är dock beroende av markägoförhållanden. Om kommunen till exempel vill uppnå en viss variation avseende upplåtelseformer eller bostadsstorlekar i samband med framtagande av en ny detaljplan så ges större möjlighet att säkerställa en sådan utveckling om kommunen har rådighet över marken och kan ställa krav vid markanvisning.

Markpolitik och markanvisningar

Som nämns ovan finns större möjligheter att påverka inriktningen på utveckling av nya bostäder om kommunen har rådighet över marken. Genom att strategiskt arbeta med kommunens markinnehav och planera för bostadsutveckling på kommunal mark genom markanvisning får kommunen bättre verktyg för att möjliggöra variation i bostadsutbud och tillskapande av bostäder som möter ett lokalt behov. Genom markanvisning på kommunal mark kan kommunen även driva på och ge incitament för byggaktörer att skapa innovativa lösningar på bostadsmarknaden för att uppnå kommunens mål om en hållbar bostadsförsörjning. Ett tydligt exempel på sådant arbete med syfte till att uppmuntra till nyskapande och hållbara lösningar är det poängsystem som kommunen använde sig av vid markanvisningar i utvecklingen av området Fyrklövern. I februari 2025 antog kommunfullmäktige en ny markstrategi. I strategin anges bland annat att kommunen ska genom sin markreserv ha en god beredskap för att kunna möta efterfrågan på utbyggnad av bostäder.

Strategisk lokalförsörjningsplan

Kommunens strategiska lokalförsörjningsplan är ett verktyg för att möjliggöra planering av behovet av nödvändiga lokaler inom den kommunala verksamheten. Syftet med planen är att ange behov och hushållning av lokaler på kort och lång sikt för vård, omsorg, utbildning, kultur och fritid samt övriga kommunala verksamheter. Lokalförsörjningsplanen ska således styra planeringen för bland annat LSS-boenden och särskilda boendeformer för äldre personer där kommunen har ett direkt, lagstadgat, bostadsansvar. Den strategiska lokalförsörjningsplanen omfattar behoven för de närmaste tio åren med en utblick mot 2040, baserat på underlag från berörda nämnder samt kommunens befolkningsprognos.

Väsbyhem

Upplands Väsby's allmännyttiga bostadsbolag Väsbyhem är ett av kommunens viktigaste verktyg både när det gäller utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet och när det gäller att skapa ett varierat bostadsutbud vid nybyggnation. Väsbyhem har en historia av att utveckla innovativa och blandade boendeformer i kommunen och har en fortsatt mycket viktig roll i att skapa former av hyresbostäder som både möter hushållens behov och bidrar till en hållbar och attraktiv stadsutveckling i kommunen. I dagsläget äger Väsbyhem en dryg femtedel av det totala bostadsbeståndet inom kommunen. Att en så pass stor andel av bostäderna ägs av Väsbyhem ger kommunen bra förutsättningar för att arbeta med innovativa lösningar för att utveckla det befintliga bostadsbeståndet på ett sätt som bättre passar hushållens behov och boendesituation. Det kan till exempel handla om att se över möjligheter att tillskapa fler rum i lägenheter med stor bostadsyta som en åtgärd för att minska trångboddhet.

Bostadssociala åtgärder

En del av arbetet med bostadsförsörjning är inriktat mot grupper som av olika anledningar har särskilda utmaningar med att få tillgång till ett beständigt boende på egen hand. Kommunen kan genom social- och omsorgskontorets verksamhet ge olika typer av stöd till individer och hushåll för att underlätta förankring och etablering på bostadsmarknaden. Väsbyhem är en viktig aktör i arbetet med bostadssociala åtgärder i kommunen. Kommunen har en samverkansöverenskommelse med Väsbyhem som reglerar flera åtgärder som ska motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Det handlar till exempel om uppsökande arbete genom vräkningsförebyggande åtgärder, modellen Bostad först, social förtur och försöksboenden.

Eftersom tillgång till en inkomst och sysselsättning är den enskilt mest avgörande förutsättningen för ett hushålls möjlighet att efterfråga en lämplig bostad är villkoren på den lokala bostadsmarknaden

beroende av hur arbetsmarknaden ser ut. För att uppnå önskade resultat behöver kommunens arbete med bostadsförsörjning därför ha en koppling till arbetsmarknadsinsatser och andra sociala åtgärder. Att möjliggöra för fler personer att etablera sig på arbetsmarknaden är förmodligen det som kan ge störst effekter för hushållens möjlighet att röra sig på bostadsmarknaden.

Samverkan

Den inomkommunala samverkan och samverkan med parter som verkar i kommunen är en viktig aspekt eftersom bostadsförsörjningsarbetet berör flera olika aktörer. Det är även ett område inom vilket kommunen har identifierat ett behov av utveckling. För delar av arbetet med bostadsförsörjning har det funnits en otydlig ansvarsfördelning inom den kommunala organisationen och en risk för att vissa frågor rörande bostadsförsörjning har hamnat mellan stolarna. En viktig del i arbetet med handlingsplanen för bostadsförsörjning har därför varit att utveckla samverkan inom kommunorganisationen, tydliggöra ansvarsfördelning och etablera former för hur kommunen kan arbeta med bostadsförsörjning på ett kontorsövergripande sätt.

Eftersom Upplands Väsby är en del av en regional bostadsmarknad är det även viktigt att kommunen samverkar på mellankommunal och regional nivå. Arlandaregionen och Stadsbyggnadsbenchen är två forum som berör bostadsfrågor och där kommunen deltar. Kommunen har även en kontinuerlig dialog med Länsstyrelsen i Stockholms län och Region Stockholm avseende bostadsförsörjningsfrågor och deltar aktivt i forum såsom Bostadskansliet som anordnas av Region Stockholm.

Omvärldsbevakning och analys

För att utveckla åtgärder och arbetssätt inom bostadsförsörjningen behöver kommunen arbeta aktivt med omvärldsbevakning och analys av bostadsmarknaden och demografiska och socioekonomiska förutsättningar i kommunen. Deltagande i regionala och mellankommunala forum, som nämns ovan, är viktiga sammanhang för att lära av andra kommuners arbete och för att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i regionen. Många samband på bostadsmarknaden är komplexa och det tas kontinuerligt fram nya studier som berör utveckling av kommuners arbete med bostadsförsörjning. Ett exempel på en sådan fråga med stor komplexitet, och där det finns ett behov ytterligare studier, är hur kommuner kan arbeta för att skapa förutsättningar för långa flyttkedjor.



Björkvallavägen i centrala Väsby. Foto: Filip Öhrn

3. UTMANINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

I detta avsnitt redovisas en sammanfattning av de främsta utmaningar som Upplands Väsby kommun behöver ta hänsyn till i arbetet med bostadsförsörjning. Utmaningarna är formulerade utifrån analyserna i bilaga 1, Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby, och utifrån befintliga mål kopplat till bostadsförsörjning som till exempel framgår i kommunens översiktsplan. Flera av utmaningarna är inte unika för Upplands Väsby utan pekar på en generell obalans på bostadsmarknaden som syns i hela länet. Utmaningarna har fungerat som utgångspunkt för framtagandet av de mål och åtgärder som redovisas i avsnitt 4.

Bostadsbeståndet är i flera fall inte anpassat efter hushållens behov

Statistiken över trångboddhet i kommunen visar att det befintliga bostadsbeståndet i kommunen inte är anpassat efter hushållens behov i önskvärd omfattning. Att flera av kommunens bostadsområden dessutom har ett bostadsbestånd med relativt lite variation sett till bostadsstorlekar, upplåtelseformer och bostadstyper gör det svårare för hushållen att hitta en bostad som passar deras aktuella situation. I kommunens utveckling av nya bostäder finns ett särskilt behov av att tillskapa större och prisrimliga bostäder som kompletterar det befintliga utbudet på områdesnivå.

Hushållens betalningsförmåga

Hushållens handlingsutrymme på bostadsmarknaden är direkt kopplat till deras ekonomiska förutsättningar. Bland hushållen i Upplands Väsby är det en mycket stor andel som inte har möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder, både sett till bostadsrätter och hyresrätter, med anledning av boendekostnaden. Det är en situation som inte enbart går att beskriva utifrån att det råder en brist på bostäder, utan snarare att det råder en brist på bostäder som går att efterfråga. Förvaltningen och utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet är därför avgörande för att ha möjlighet att tillgodose bostadsförsörjningsbehov till alla inkomstgrupper i kommunen.

Inomkommunala skillnader - både avseende bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar

Kommunens bostadsbestånd har som helhet en relativt god variation och balans mellan upplåtelseformer, storlekar och bostadstyper, men mellan kommundelarna finns stora skillnader och flera områden har ett ganska ensidigt utbud av bostäder. Ett ensidigt utbud av bostäder kan göra det svårt att bo kvar i ett område när ett hushålls behov och förutsättningar förändras och det kan även bidra till att bygga upp sociala barriärer och segregation inom kommunen. De betydande socioekonomiska skillnader som finns mellan områden i kommunen sammanfaller i hög grad med hur mönstret för bostadsbeståndet ser ut.

Osäkra förutsättningar i utvecklingen av nya bostäder

Kommunen har en ambitiös målsättning avseende bostadsproduktion och för att möta det demografiskt drivna bostadsbehovet behöver kommunen fortsatt ha en hög utbyggnadstakt av nya bostäder. Det instabila ekonomiska läget i världen har lett till en kraftig minskning av bostadsbyggandet och även om mycket tyder på att konjunkturen kan ha nått sin botten under 2024 är de ekonomiska förutsättningarna fortsatt en stor utmaning för att byggprojekt ska kunna starta i tid.

En annan osäkerhet för utvecklingen av nya bostäder är kopplat till planeringsförutsättningar och utmaningar i kommunens pågående detaljplanearbeten. Sett till antalet beräknade bostäder i pågående detaljplaneprojekt har kommunen en god planberedskap vad gäller nya bostäder. Samtidigt finns det betydande utmaningar i flera projekt kopplat till exempelvis översvämningsrisk, buller eller andra planeringsförutsättningar, vilket kan påverka tidplaner och utformning av projekt. För att kunna ha en jämn och hög utbyggnadstakt bör kommunen därför ta hänsyn till att fördela risker mellan exploateringsprojekt.

Delat ansvar

För att kommunen ska kunna ha ett helhetsgrepp kring planeringen för bostadsförsörjning krävs en god samverkan inom kommunen. Även om det är kommunen som har bostadsförsörjningsansvaret i Upplands Väsby så är detta ansvar delat mellan nämnder och kontor inom kommunen. Kontoret för samhällsbyggnad arbetar med planering av ny bebyggelse och exploateringsprojekt, kommunledningskontoret arbetar med kommunens övergripande samhällsplanering, social- och omsorgskontoret arbetar med bostäder utifrån socialtjänstlagen och LSS och det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem ansvarar för utvecklingen av det allmännyttiga bostadsbeståndet i kommunen. Det delade ansvaret inom kommunen kan innebära en risk för att vissa frågor inom bostadsförsörjningen eller särskilda grupper av kommuninvånare hamnar mellan stolarna. Kommunen bör därför utveckla former för kontinuerlig samverkan i arbetet med bostadsförsörjning för att motverka den risken och kunna ha ett helhetsperspektiv i bostadsförsörjningen.

Det är även viktigt att påpeka bostadsförsörjningens koppling till samhällsplaneringen i stort och det delade ansvar som finns på regional nivå för att uppnå en hållbar fysisk planering. Till exempel är det viktigt att Väsbyborna får tillgång till regionala infrastruktursatsningar när kommunen utvecklar nya bostadsområden. Upplands Väsby är en av få kommuner i länet som uppnår bostads målet i den regionala utvecklingsplanen, RUF 2050, och detta bör även avspeglas i satsningar på regional nivå.



Uteplatser i Carlslund. Foto: Erik Sandqvist

4. KOMMUNENS MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Utifrån de analyser som har tagits fram i bilaga 1, Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby, och de utmaningar för bostadsförsörjningen i Upplands Väsby som presenteras i föregående avsnitt har kommunen tagit fram två övergripande målområden med tillhörande delmål. Det första målområdet handlar om hur kommunen ska arbeta med variation i bostadsbeståndet. Det andra målområdet handlar om hur kommunen ska arbeta för att stärka hushållens möjlighet att efterfråga en passande bostad. För båda målområdena har åtgärder tagits fram för att konkretisera hur kommunen ska arbeta för att uppnå målen.

ÖVERGRIPANDE MÅLOMRÅDEN

1. Ett balanserat och varierat bostadsutbud på områdesnivå* som bidrar till att överbrygga sociala barriärer och till att skapa trygga och hållbara bostadsområden
2. Ökad möjlighet för hushållen att efterfråga en god bostad som passar livssituationen



Väsbyhems flerbostadshus vid Hagvägen i Runby. Foto: Filip Örn

*Områdesindelningen som används för att analysera och följa upp bostadsbeståndet i detta sammanhang är de geografiska statistikområdena RegSO. Läs mer i avsnitt 6 Begrepp och förkortningar.

MÅLOMRÅDE 1

Ett balanserat och varierat bostadsutbud på områdesnivå som bidrar till att överbrygga sociala barriärer och till att skapa trygga och hållbara bostadsområden.

I Upplands Väsby ska människor kunna bygga en hemkänsla och trivas i sina bostadsområden under livets olika skeden. Det ska vara möjligt att bo kvar i sitt bostadsområde när livssituationen förändras och det ska finnas förutsättningar för att ett bostadsområde kan attrahera en blandning av olika typer av människor och hushåll. Detta ställer krav på att det finns en variation i utbudet av bostäder avseende upplåtelseformer, bostadstyper, lägenhetsstorlekar och kostnadsnivåer. Kommunen ska sträva efter att ha en jämn fördelning mellan upplåtelseformer, med en tredjedel vardera av hyres-, bostads- och äganderätter på en kommunövergripande nivå. På områdesnivå ska kommunen arbeta för att öka variationen med hänsyn till lokala förutsättningar. Områdesspecifika riktlinjer bör tas fram för att tydliggöra det lokala behovet av variation i bostadsutbudet.

En viktig utgångspunkt är att människors hemkänsla även sträcker sig utanför den egna bostaden. Bostadsområdet är en grund för människors möjlighet att känna gemenskap, trygghet och delaktighet i samhället. Kommunens arbete med bostadsförsörjning behöver därför vara integrerat i samhällsplaneringen som helhet. Planeringen för bostadsförsörjning behöver ta hänsyn till att behålla, förstärka och tillföra kvaliteter och värden i bostadsområden vid förtätning med nya bostäder. Kommunen ska tillskapa miljöer som bidrar till att stärka livet mellan husen och på så vis öka den sociala sammanhållningen.

DELMÅL

- 1.1 En genomsnittlig årlig befolkningsökning på 650 invånare vilket möjliggörs med en utbyggnadstakt på 300 bostäder per år i genomsnitt
- 1.2 Ökad variation i bostadsbeståndet på områdesnivå, utifrån lokala förutsättningar, avseende utbudet av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, bostadstyper, och specialbostäder
- 1.3 En innovativ lokal bostadsmarknad som möjliggör alternativa och kostnadseffektiva boendeformer
- 1.4 Långsiktigt hållbara och resilienta bostadsområden

Indikatorer för uppföljning

- Antal färdigställda bostäder per år, fördelat på hustyp, upplåtelseform och specialbostäder fördelat på kommun- och områdesnivå (SCB/verksamhetsdata)
- Antal bostäder, fördelat på hustyp, upplåtelseform, storlek och specialbostäder, på kommun- och områdesnivå (SCB/verksamhetsdata)
- Förändring (%) i bostadsbeståndet som bidrar till ökad variation på områdesnivå (SCB/verksamhetsdata)
- Antal möjliga bostäder i planreserv och beviljade bygglov (verksamhetsdata)
- Initierade projekt med fokus på alternativa och kostnadseffektiva boendeformer (verksamhetsdata)



Grimstaby. Foto: Erik Sandqvist

PLANERADE ÅTGÄRDER FÖR MÅLOMRÅDE 1

Ett balanserat och varierat bostadsutbud på områdesnivå som bidrar till att överbrygga sociala barriärer och till att skapa trygga och hållbara bostadsområden

Åtgärd	Delmål	Ansvar	Uppskattad kostnad	Genomfört till år
F l j upp kommunens planberedskap för bostäder årligen som underlag för prioritering och initiering av detaljplaneprojekt.	1.1	KSB, KLK	<20 tkr	Löpande
Utveckla kommunens markberedskap i strategiska bebyggelselagen för ökad rådighet och möjlighet att påverka utbudet av bostäder i nyproduktion.	1.1, 1.2, 1.3	KSB	*	2030
Arbeta med en mångfald av aktörer på bostadsmarknaden.	1.1	KSB	*	Löpande
Inför rutin för att bedöma ansökningar om planbesked utifrån kommunens bostadsförsörjningsmål. Prioritera detaljplaner utifrån behovet av ökad variation i bostadsutbudet samt att kommunen ska ha en bred projektportf l j med hänsyn till genomförbarhet.	1.1, 1.2	KSB, KLK	<20 tkr	Löpande
Kartlägg lägenhetsstorlekar i nyproduktion för att f l ja utveckling och mönster.	1.2	KSB	<20 tkr	Löpande
Ta fram områdesspecifika riktlinjer för ökad variation i bostadsbeståndet samt förslag på hur boendemiljön kan stärkas för att främja trygghet och social sammanhållning.	1.2	KLK	100 - 300 tkr	2028
Utred efterfrågan på anpassade bostäder för äldre inom den ordinarie bostadsmarknaden.	1.2	KLK, VH	<100 tkr	2029
För en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer om prioriterade bostadstyper utifrån områdets behov vid nyproduktion.	1.2	KSB	*	Löpande
Initiera projekt med syfte att utveckla alternativa bostads- och boendeformer.	1.3	KSB, KLK, VH	*	2028
Ta fram vägledning för hur småhuskvaliteter kan skapas i olika bostadstyper och boendeformer som kan efterfrågas av en bred målgrupp.	1.3, 1.2	KSB	<100 tkr	2028
Ta fram en modell för hur kommunen tillsammans med exploatörer kan få ned kostnader i exploateringsprojekt med syfte att möjliggöra lägre hyresnivåer.	1.3	KSB, VH	300 - 500 tkr	2029
Ta fram en modell för socialt värdeskapande stadsutveckling.	1.4	KLK, KSB	300 - 500 tkr	2027
Säkerställ barnperspektivet vid planering av nya bostäder och använd barnkonsekvensanalyser vid exploatering i områden med utmaningar kopplat till trångboddhet.	1.4	KSB, KLK	<20 tkr	Löpande

Kostnadsuppskattning

En övergripande kostnadsuppskattning har gjorts för de planerade åtgärderna:

* = Åtgärder som kommunen redan arbetar med och inte medför någon ny kostnad eller åtgärder där kostnad beror på projektets förutsättningar

<20 tkr = Små insatser, exempelvis framtagande av rutin eller sammanställning av statistik

<100 tkr = Mer avgränsade insatser/förstudier

100 - 300 tkr = Mer omfattande utredningar eller metodutveckling

300 - 500 tkr = Större eller mer komplexa uppdrag där ett genomarbetat beslutsunderlag kräver större samordning och resurser

MÅLOMRÅDE 2

Ökad möjlighet för hushållen att efterfråga en god bostad som passar livssituationen

Tillgången till en bostad är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att forma sina egna liv och rätten till bostad är något som det allmänna har ett särskilt ansvar för att trygga¹. Majoriteten av Väsbyborna har en trygg bostadssituation och möjlighet att efterfråga en bostad som är anpassad efter livssituationen. Det finns dock en inte obetydlig andel hushåll i kommunen som har stora utmaningar med att efterfråga en bostad på den lokala bostadsmarknaden som motsvarar hushållets behov. För att trygga Väsbybornas tillgång till en god bostad krävs att kommunen arbetar med en kombination av bostadssociala åtgärder, effektiv användning av bostadsbeståndet, träffsäker förmedling av bostäder och en hållbar samhällsplanering. Väsbyhem spelar en mycket viktig roll både i utvecklingen och förvaltningen av det befintliga bostadsbeståndet och samarbete kring bostadssociala åtgärder.

Det är viktigt att kommunen planerar för ett bostadsutbud som både kan möta hushållens efterfrågan och behov. Det finns ett behov av att tillskapa prisrimliga bostäder som fler hushåll kan efterfråga, men samtidigt behöver hänsyn tas till att många hushåll med ansträngd boendeekonomi har behov av större bostäder. Eftersom prisbilden på nyproducerade bostäder är sådan att en stor andel hushåll inte har möjlighet att betala för dessa spelar det befintliga bostadsbeståndet en avgörande roll för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Utveckling och bevarande av äldre bebyggelse bidrar till att det finns bostäder i varierade prislägen. Nyproduktion av bostäder kan även leda till ökade möjligheter för hushåll med begränsad betalningsförmåga om den bidrar till längre flyttkedjor som ökar rörligheten på bostadsmarknaden.

1 Regeringsformen 1 kap. 2 § 2 st.

DELMÅL

- 2.1 Utveckling och värnande av det befintliga beståndet utifrån kommuninvånarnas behov
- 2.2 Bättre förankring och etablering på bostadsmarknaden för utsatta grupper
- 2.3 En minskad andel trångbodda hushåll
- 2.4 En planering som skapar förutsättningar för flyttkedjor som ökar rörligheten på bostadsmarknaden

Indikatorer för uppföljning

- Antal förmedlade bostäder i befintligt bestånd respektive nyproduktion samt k tid för att få en hyresrätt (Väsbyhem/Bostadsförmedlingen)
- Genomsnittlig hyresnivå i kommunen (Väsbyhem/Bostadsförmedlingen)
- Andel trångbodda hushåll samt andel barn drabbade av trångboddhet (SCB/Boverket)
- Andel av hushållens kostnader som utgörs av boendekostnader (SCB)



Finspångsvägen i centrala Väsby. Foto: Filip Örn

PLANERADE ÅTGÄRDER FÖR MÅLOMRÅDE 2

Ökad möjlighet för hushållen att efterfråga en god bostad som passar livssituationen

Åtgärd	Delmål	Ansvar	Uppskattad kostnad	Genomfört till år
Planera för att kommunen ska finnas närvarande genom Väsbyhem i östra, västra och centrala Väsby.	2.1	KSB, VH	*	Löpande
Utred möjligheter för hur Väsbyhems befintliga bestånd kan utvecklas och nyttjas annorlunda för att aktivt arbeta mot trångboddhet.	2.1, 2.3	VH	100 - 300 tkr	2029
Utred förutsättningar och arbeta för att införa kommunal hyresgaranti.	2.2, 2.3	SOK, KLK	100 - 300 tkr	2028
Utred förutsättningar för att införa boskola för individer i tillfälliga boendelösningar och för att förebygga vräkningar.	2.2	SOK	<100 tkr	2028
Säkerställ att kommunen får möjlighet att använda en andel av bostäder till sociala kontrakt vid försäljning av kommunal mark eller upplåtelse av tomträtt för hyresrätter	2.2	KSB, SOK	*	Löpande
Upprätthåll kommunens samverkan med Väsbyhem avseende sociala bostadsåtgärder.	2.2	SOK, VH	*	Löpande
F l j upp hur andelen trångbodda hushåll förändras i förhållande till bostadsbeståndets utveckling.	2.3	KLK	<20 tkr	Löpande
Utred vilken typ av bostäder och vilken boendemiljö som behöver tillskapas på den lokala bostadsmarknaden i Upplands Väsby för att främja långa flyttkedjor inom kommunen.	2.4	KLK	<100 tkr	2028
Utred möjligheten att använda incitament mot små hushåll som bor i stora bostäder som kan lämpa sig bättre för en annan typ av hushåll, exempelvis genom gratis flytt hjälp och flyttcoachning eller hyresfria månader, för en mer effektiv användning av det befintliga beståndet.	2.4	KLK	<100 tkr	2029

Kostnadsuppskattning

En övergripande kostnadsuppskattning har gjorts för de planerade åtgärderna:

* = Åtgärder som kommunen redan arbetar med och inte medför någon ny kostnad eller åtgärder där kostnad beror på projektets förutsättningar

<20 tkr = Små insatser, exempelvis framtagande av rutin eller sammanställning av statistik

<100 tkr = Mer avgränsade insatser/förstudier

100 - 300 tkr = Mer omfattande utredningar eller metodutveckling

300 - 500 tkr = Större eller mer komplexa uppdrag där ett genomarbetat beslutsunderlag kräver större samordning och resurser

5. GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING

Kommunen har som målsättning att implementera en form för att kontinuerligt arbeta med bostadsförsörjningsfrågor och genomförande av handlingsplanen på ett strukturerat sätt. En central åtgärd i genomförandet och uppföljningen av kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning är att tillsätta en bostadsförsörjningsgrupp, med tillhörande styrgrupp, där berörda delar av den kommunala organisationen och bolag deltar. Enheten strategisk samhällsplanering på kommunledningskontoret ansvarar för att sammankalla bostadsförsörjningsgruppen.

Bostadsförsörjningsgruppen ska ansvara för att följa upp handlingsplanens mål och huruvida de planerade åtgärderna har påbörjats eller genomförts samt vilken effekt de har gett. Gruppen ska även ansvara för omvärldsbevakning inom bostadsförsörjningsområdet och att identifiera utmaningar som kan uppstå i genomförandet av handlingsplanen, vilka lösningar kommunen kan arbeta med och hur insatser för bostadsförsörjningen i kommunen kan utvecklas. Gruppen fyller en viktig funktion för att kommunen löpande ska ha en aktuell analys av den lokala bostadsmarknaden. Vid behov kan gruppen föreslå prioritering av åtgärder för att bättre nå handlingsplanens mål. Uppföljningen av handlingsplanen ska göras årligen i samband med att kommunen lämnar svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för genomförande och uppföljning av handlingsplanen. Från tjänsteorganisationen deltar kommunledningskontoret, kontoret för samhällsbyggnad, social- och omsorgskontoret och Väsbyhem i genomförandet och uppföljningen av handlingsplanens mål och åtgärder. Planerade åtgärder som kommunen redan arbetar med kommer hanteras på den nivå som de hanteras idag. I det fall behov uppstår att växla upp ambitionsnivån för dessa åtgärder behövs ett tillskott av medel.



Väsbyhems flerbostadshus vid Hagvägen i Runby. Foto: Filip Örn

6. BEGREPP OCH FÖRKORTNINGAR

BEGREPP

Områdesnivå. Den geografiska områdesindelningen som har använts för analys av kommunens bostadsbestånd samt hushållens förutsättningar är de regionala statistikområdena RegSO. För att få en tydlig uppföljning av handlingsplanen syftar även de mål som är inriktade på områdesnivå till områdesindelningen RegSO. I kunskapsunderlaget *Förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i Upplands Väsby* går det att se statistik över bostadsbeståndet och hushållens villkor på RegSO-nivå. Upplands Väsby kommun är indelat i tolv stycken RegSO-områden.

Segregation. Segregation, och mer specifikt *boendesegregation*, handlar om att människor lever separerade från varandra. I handlingsplanen omnämns segregation som en uppdelning av individer utifrån socioekonomisk status och i relation till hur bostadsbeståndets struktur påverkar en sådan uppdelning.

Trångboddhet. Trångboddhet kan mätas på olika sätt. I underlaget till denna handlingsplan har kommunen utgått från Boverkets mått som innebär att det utöver vardagsrum och kök ska finnas ett sovrum per person, med undantag för att två barn under 12 år kan dela rum samt att sammanboende vuxna delar sovrum. Enligt måttet kan ensamstående hushåll utan barn inte anses trångbodda.

Specialbostäder. Bostäder som är riktade till en specifik målgrupp, exempelvis ungdomsbostäder.

Ordinarie bostadsmarknad. Den ordinarie bostadsmarknaden innefattar alla de bostäder som inte klassificeras som särskilda boendeformer.

Särskilda boendeformer. Särskilda boendeformer finns för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

FÖRKORTNINGAR

KLK	Kommunledningskontoret
KSB	Kontoret för samhällsbyggnad
SOK	Social- och omsorgskontoret
VH	Väsbyhem
PBL	Plan- och bygglagen
BFL	Bostadsförsörjningslagen
SoL	Socialtjänstlagen
RUFS	Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

