

Datum	Dnr
2011-11-30	2011KSM0455
1 (5)	

Länsstyrelsen i Stockholms län
Kopia till Regeringskansliet
(Socialdepartementet)

Redovisning av arbetet med bostadsförsörjning i Tyresö kommun

Tyresö kommun har ombetts, att i enlighet med 5 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, redovisa till regeringen hur arbetet med bostadsförsörjning bedrivs.

Regeringens roll i bostadsbyggandet

Kommunen ska lämna planbesked inom 4 månader och besked om bygglov inom 10 veckor enligt PBL. Hur lång tid ett överklagat ärende får ligga hos Länsstyrelsen och Regeringen i väntan på handläggning regleras dock inte. Länsstyrelsen i Stockholms län tar i genomsnitt 219 dagar på sig för att handlägga ett överklagat bygglov och 57 dagar för en detaljplan.¹ Regeringens handläggningstid kan ta 10-16 månader för en överklagad detaljplan. I relation till att det tar cirka 12-18 månader för Tyresö kommun att ta fram en detaljplan (med normalt förfarande) är handläggningstiden för överklagandeprocessen oproportionerligt lång. Dessa långa handläggningstider är utom kommunens kontroll men kostar stora summor och bromsar bostadsbyggandet.

I den nya plan- och bygglagen anges handläggningstider för kommunen men inget ändrades som egentligen underlättar för bostadsbyggnation att bli av, exempelvis regler kring exploateringsavtal och gatukostnader. Inom dessa områden finns mer att göra för att skapa en tydlig juridisk och ekonomisk plattform så att bostadsbyggandet stimuleras..

Det behövs kompetent personal för att handlägga och bedöma ärenden kopplade till bostadsbyggande. I dagsläget är det brist på exempelvis bygglovhandläggare och

¹ SKL (2011). SKL granskar länsstyrelsernas handläggningstider för ärenden enligt plan- och bygglagen.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • Tyresö kommun • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00

kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



exploateringsingenjörer vilket till stor del kan förklaras av att få utbildas. Här finns ytterligare en uppgift för regeringen att ta sig an.

Tyresö kommun arbetar aktivt för ett högt bostadsbyggande

Tyresö kommuns vision innebär att det år 2030 bor 50 000 invånare i Tyresö vilket är 1 000 fler än i RUFS 2010 nivå hög. För att nå upp till den visionen bör det byggas knappt 4 900 bostäder fram till år 2030 eller i genomsnitt 245 bostäder per år.

Kommunens bedömning är att bostadsbyggandet under de två kommande åren inte kommer att nå upp i de nivåerna trots att det under 2011 bedöms att 278 bostäder och under 2012 bedöms att 190 -220 bostäder kommer att kunna byggas. Men med tanke på att det sedan 1998 aldrig byggts så mycket som förväntats är det inte tillräckligt för att komma upp i de önskade nivåerna som möjliggör den befolkningstillväxt som kommunens vision anger. Kommunen har resurser att starta ett planarbete inom kort tid från att ett positivt planbesked givits.

Det som främst hindrar bostadsbyggandet i Tyresö är konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL, överklaganden av detaljplaner samt bullerproblematik.

Tyresö kommun har inga stora oexploaterade områden som lätt kan planläggas och bebyggas. Knappt en tredjedel av kommunens yta består av nationalpark och naturreservat. För att inte behöva ta naturmark i anspråk för ny bebyggelse har Tyresö kommun därför och sedan 60-talet gjort strategiska inköp av tomtmark i alla kommundelar och möjliggöra att bostäder i nivå med kommunens vision och RUFS kan byggas. Detta har gjort att den glesa fritidshus- och villabebyggelsen kunnat blandas upp med större eller mindre flerbostadshusområden. På så sätt skapas bättre förutsättningar och underlag för bl a kollektivtrafik och service, samtidigt som utbudet av olika boendeformer i kommunen ökar.

Detaljplanerna för Strandängarna (ca 250 bostäder), som vann laga kraft 2011, är det 52:a förtätningsområdet som är på väg att genomföras med stöd av denna markpolitik. Detta har varit en långsiktig strategi men nu finns få fritidshusområden kvar och en eskalerande prisbild har gjort det svårt att fortsätta. Strandängarna står som ett bra exempel på hur komplicerat och tidsödande det kan vara att planlägga och bebygga ett område. Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen, Regeringen och Regeringsrätten. Exploateringsavtalet har genom laglighetsprövning överklagats till dåvarande Länsrätt, Kammarrätt och Regeringsrätt. Kommunen har blivit stämd civilrättsligt, målet avgjordes i Tingsrätten och domslutet överklagades till Hovrätten och Högsta domstolen. Fastighetsbildningsärenden tillhörande planen har överklagats i samtliga förekommande fall. Vattendom krävdes trots byggnation på ianspråktagna tomter, lagakraftvunnen plan och avsaknad av vatten till 99 procent. Processer

av detta slag kostar naturligtvis mycket kraft, energi och pengar samtidigt som det försenar byggnationen med flera år.

För att kunna bygga fler bostäder arbetar kommunen nu främst med förtätning. Det är ofta komplicerade lägen med exempelvis bullerproblematik, rekreations- och naturvärden, strandskydd etc. På grund av detta har kommunen relativt få detaljplaner under handläggning. Om något projekt inte byggs får det stort genomslag i statistiken.

I samband med att kommunen tar fram ett samrådsförslag till en ny översiktsplan under 2014 kommer ytterligare förtätningmöjligheter och utvecklingsområden att utredas i ett större sammanhang.

I kommunens ansvar ingår att göra avvägningar och bedömningar mellan olika motstående intressen. Ett starkt intresse, både för kommunen och för regionen, är att det finns tillräckligt många bostäder för att möta efterfrågan. Dessa bostäder ska även möta krav på flera olika miljö- och kvalitetsaspekter som ställs och kommer att skärpas i lagstiftningen, exempelvis angående energiprestanda (se nedan), tillgänglighet, risker etc.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

De kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning är inarbetade i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008 (se länk). Planen utgår från ett av Tyresös tre strategiska utvecklingsområden; ”God boendemiljö och livskvalitet: Tyresö ska vara den mest attraktiva bostadsorten för alla åldrar på Södertörn.”

I planen beskrivs att det bland annat innebär:

- bostäder med hög kvalitet och
- utvecklad service i den egna bostaden som underlättar möjligheterna att bo kvar längre när man blir gammal och/eller funktionshindrad.

För att uppfylla dessa mål/genomföra riktlinjerna anges ett antal konkreta åtgärder vilka återfinns i sin helhet på sidan 4 i översiktsplanen. Exempelvis handlar det om att tillskapa nya äldre-, trygghets- och gruppboendestäder samt att planlägga nya bostadsområden i alla kommundelar. Vidare redovisas kommunens övergripande planering av bostäder på sidan 12 i översiktsplanen samt per kommunedel på sidorna 51 och framåt.

Även genom det kommunala bostadsbolaget, Tyresö bostäder, arbetar kommunen med bostadsförsörjning. Enligt ägardirektivet ska bolaget vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag. Bolaget ska även handha bostadsförmedlingen inom kommunen samt samarbetar med Stockholms stads bostadsförmedling. Bolaget har upprättat en plan, projekt

gluggen, för att undersöka möjligheten att bygga cirka 200 lägenheter inom tre till fem år i befintliga områden eller i dess anslutning samt ca 200 lägenheter till 2025.

Som underlag till riktlinjerna har använts; RUFS 2001, kommunens vision och befolkningsprognos samt statistik från SCB om befintligt bestånd (se länk).

Samarbete med andra kommuner

Tyresö samarbetar med kommunerna på Södertörn och med övriga grannkommuner. Formaliserat samarbete, av direkt betydelse för bostadsförsörjningen, sker genom Södertörnssamarbetet som bland annat tar fram en delregional utvecklingsplan (SUP) samt med Nacka och Stockholm i det så kallade LÄSK-samarbetet. Syftet med LÄSK är att gemensamt planera framtida markanvändning och trafikstruktur i gränsområdet utan att hindras av gällande kommungränser. Övriga samarbeten med grannkommunerna beskrivs på sidan 11 i översiktsplanen.

Södertörnskommunerna arbetar även i projektet ”Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn” för att ta fram enhetliga krav på ett hållbart byggande samt för att uppnå EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (2010/31/EU) som föreskriver att samtliga nya byggnader ska vara näranollenergibyggnader senast år 2020. Projektet har fått bidrag från Länsstyrelsen och kommer att avrapporteras i mars 2012.

RUFS och bostadstillskottet

I RUFS 2010 anges att det i Tyresö bör byggas mellan 150-250 nya bostäder per år fram till år 2030. Det innebär att 3 000 – 5 000 bostäder bör tillkomma under en 20-årsperiod vilket är i nivå med kommunens mål.

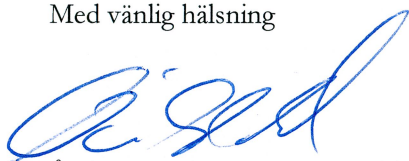
RUFS 2001 räknade med att 200-250 nya bostäder kunde byggas varje år i Tyresö fram till 2015 och därefter 50-100 bostäder fram till 2030. I översiktsplanen från 2008 bedömer kommunen att det som mest går att komma upp i 200-250 bostäder/år under några goda år fram till 2030. 100-175 bostäder/år anses dock, enligt samma dokument, vara en mer realistisk bedömning.

Sedan 2001 har i genomsnitt 130 bostäder per år byggts i kommunen, varav 45 procent i flerfamiljshus. Detta stämmer väl överens med bedömningen i översiktsplanen. År 2004 byggdes flest bostäder under samma period, 223 stycken, och under 2009 minst, endast 48 bostäder (enligt SCB). Att bostadsbyggandet minskat under slutet av perioden, för att sedan långsamt öka igen, har att göra med den ekonomiska konjunkturen.

Bilagor (enbart som länkar)

1. Tyresö kommuns översiktsplan, 2008, tillika riktlinje för bostadsförsörjning
www.tyreso.se/Boende_miljo/Planer-och-ny-bebyggelse/oversiktsplan
2. Fördjupad översiktsplan för Östra Tyresö, 2003
www.tyreso.se/Boende_miljo/Planer-och-ny-bebyggelse/oversiktsplan/Fordjupad-oversiktsplan-for-Ostra-Tyreso/Oversiktsplanens-innehall-
3. Befolkningsprognoser och statistik
www.tyreso.se/Kommun_demokrati/Ekonomi-och-statistik/Tyreso-i-siffror
4. Vision för Tyresö kommun 2030
www.tyreso.se/upload/Kommun%20och%20demokrati/Kommun-%20och%20n%c3%a4mndplaner/Kommunplan_2012-2014.pdf

Med vänlig hälsning



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Carolina Fintling Rue
Översiktsplanerare
Tel 08-5782 91 23
carolina.fintling.rue@tyreso.se

